

平成19年5月期（平成18年12月1日～平成19年5月31日）決算短信 平成19年7月23日

不動産投信発行者名 DAオフィス投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8976 URL http:// www.da-office.co.jp
 代表者 執行役員 松岡 孝太郎
 投資信託委託業者名 株式会社ダヴィンチ・セレクト
 代表者 代表取締役 阿部 尚志
 問合せ先責任者 取締役財務部長 但野 和博 TEL (03) 6215-9500

有価証券報告書提出予定日 平成19年8月28日
 分配金支払開始予定日 平成19年8月15日

(1口当たり数値を除き百万円未満は切捨て)

1. 平成19年5月期の運用、資産の状況（平成18年12月1日～平成19年5月31日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年5月期	6,151	25.3	3,703	52.3	2,938	44.9
18年11月期	4,909	27.2	2,431	20.4	2,027	27.4

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19年5月期	2,937	45.4	29,374	5.6	2.1	47.8
18年11月期	2,019	27.0	20,195	3.9	1.6	41.3

(注) 平成19年5月期の計算期間は平成18年12月1日から平成19年5月31日までの182日間です。
 また、平成18年11月期の計算期間は平成18年6月1日から平成18年11月30日までの183日間です。

(2) 分配状況 (分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年5月期	29,374	2,937	—	—	100.0	5.6
18年11月期	20,196	2,019	—	—	100.0	3.9

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年5月期	145,735	52,636	36.1	526,361
18年11月期	137,839	51,718	37.5	517,183

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年5月期	8,394	△13,551	5,146	6,689
18年11月期	7,395	△20,862	15,121	6,699

2. 平成19年11月期及び平成20年5月期の運用状況の予想（平成19年6月1日～平成20年5月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
19年11月期	8,224	33.7	5,016	35.5	4,045	37.7	4,041	37.6	19,716	—
20年5月期	6,805	—	3,485	—	2,673	—	2,669	—	13,022	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成19年11月期）22,225円、予想日数加重平均投資口数 181,857口
 （平成20年5月期）13,022円、予想日数加重平均投資口数 205,000口

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 有

〔（注）詳細は、24ページ「会計方針の変更」をご覧ください。〕

(2) 発行済投資口数

- | | | |
|-----------------------|---------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 18年11月期 | 100,000口 |
| | 19年5月期 | 100,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 18年11月期 | -口 |
| | 19年5月期 | -口 |

〔（注）詳細は、27ページ「1口当たり情報」をご覧ください。〕

※ 本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、15ページ「Ⅱ 定性的情報・財務諸表等 2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況 平成19年11月期（第4期）及び平成20年5月期（第5期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以後の記載につきましては、株式会社東京証券取引所発表の「決算短信・中間決算短信作成要領【上場投資法人用】」（平成19年3月）に基づき、本投資法人が「重要性等の観点から開示を省略できる」と判断した項目については、今回より、（各開示項目を残した上で、）開示内容の記載を省略しております。

II 定性的情報・財務諸表等

1. 投資法人の関係法人

直近の有価証券届出書（平成19年6月15日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

直近の有価証券届出書（平成19年6月15日提出）における「投資方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人の主な推移

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクトを設立企画人として平成17年7月11日に設立され、その後、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8976）。

その後、平成18年5月に運用資産1,000億円を突破し、平成19年5月末日現在での運用資産は1,384億円に達しております。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在する中規模オフィスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針により、安定収益を確保するとともに、現在の賃料ギャップを埋めていくことにより、投資主利益の最大化を目指します。

B. 投資環境と運用実績

a. 投資環境（2006年12月～2007年5月）

当期の日本経済の状況は、個人消費が横ばいで推移するなど、家計部門には弱さが見られましたが、企業収益が高水準で推移していることを背景として設備投資が引き続き増加するなど、企業部門は好調さを維持しています。

オフィス賃貸市場においては、引き続き好調な企業収益を背景とするオフィス拡張移転及び増床需要等が見受けられ、全般的に賃料水準は上昇傾向を示しました。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市においても、空室率の改善傾向が見受けられ、更に賃料水準についても穏やかながら上昇していく様子が顕著に見受けられました。

不動産売買市場については、引き続き企業における不動産売却件数並びに売却金額ともに増加している傾向にありますが、これは、不動産投資信託（J-REIT）や不動産私募ファンドの積極投資によるものと思われ、全体的な需要は高い水準で推移しており、その結果投資不動産に対する期待利回りの更なる低下をもたらしています。

b. 運用実績

本投資法人は、平成17年9月12日付新投資口発行及び投資口売却届出目論見書に取得予定資産として記載された22物件（取得価額合計：79,573百万円）を平成17年10月21日に取得

し運用を開始し、その後第1期に11物件（取得価額合計：31,250百万円）を、第2期に5物件（取得価額合計：21,340百万円）を追加取得しました。また、当期は平成18年12月1日に1物件（取得価額：13,860百万円）、を追加取得いたしました。

これら上場時取得物件及び追加取得物件は、全て株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（以下「ダヴィンチ・アドバイザーズ」といいます。）が運用を受託している不動産ファンドから取得した物件です。

本投資法人は、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結している「スポンサー・サポート契約」を最大限活用し積極的な外部成長を進める一方、より一層のポートフォリオの質の向上を図るべく平成18年6月20日に1物件（売却価額：2,180百万円）を売却、平成18年12月15日に4物件（売却価額合計：6,980百万円）を売却し、この結果当期末（平成19年5月末日現在）における本投資法人の運用資産の物件総数は34物件、取得価額合計は138,429百万円にまで拡大しました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、金利上昇リスクに備えた借入金の長期・固定金利化並びにリファイナンスリスクに備えた返済期限の分散化などのリスク低減策を考慮し、安定した財務基盤の実現と安定配当の確保を図ってまいります。その一環として、格付の取得及び投資法人債の発行を検討します。

この結果、当期末時点の借入金は、84,160百万円となり、このうち長期借入金残高は、27,900百万円となっております。

また、将来の金利上昇リスクのヘッジを目的とし、平成21年9月18日返済期限の長期変動金利借入金14,550百万円を想定元本、当該長期借入金の基準金利を対象とする金利キャップを購入し、金利に上限を設定しております。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益6,151百万円、営業利益金額3,703百万円、経常利益金額2,938百万円、当期純利益金額2,937百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を29,374円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

オフィス賃貸市場においては、今後も特に東京都心部において、オフィス拡張移転及び増床需要等が当面継続すると予想され、当該地域の賃料水準は上昇していくと思われる一方、立地条件や建物設備のグレードによって、テナント側からの選別も更に進んでいくものと考えられます。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市においても、空室率の改善傾向が見受けられ、更に賃料水準についても穏やかながら上昇していくものと考えられます。

不動産売買市場については、今後も旺盛な需要を反映し、特に東京都心部に所在する優良投資不動産に対する期待利回りの更なる低下及び不動産取得競争の激化が予想されます。

B. 運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

上記のようなオフィス賃貸市況の中、全般的には賃料水準等本格回復が期待されるものの、テナント側からの選別も進んでいくものと考えられますので、本投資法人は中長期にわたる安定収益の確保を目指すべく、以下の方針で運営管理をして参ります。

(i) 高稼働率の維持

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

(ii) 収益性の維持及び向上

入居テナントとの良好な関係を維持するとともに、オフィスビル賃貸市況の回復並びに賃料水準の上昇傾向を享受すべく、入居テナント契約賃料と市場賃料との乖離がある入居テナントについては、契約更新時における賃料増額更新を実現すべく交渉を推し進め収益性の向上を目指します。

(iii) 運営管理コストの低減

積極的な外部成長の実現により得られたスケールメリットを最大限活用して、効率的な運営管理を行い運営管理コストの低減に努めます。

b. 新規物件の投資戦略

上記のような不動産売買市況を踏まえた上で、本投資法人は、下記の外部成長戦略により東京都、特に主要5区の中規模オフィスビルを中心に新規物件の投資を行って参ります。

(i) 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

資産運用会社独自のネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集したうえで物件を探し投資基準に適合する物件の取得に努めます。

(ii) ダヴィンチ・アドバイザーズからの物件取得パイプライン

ダヴィンチ・アドバイザーズと締結している「スポンサー・サポート契約」に基づき、ダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託している不動産ファンドの運用物件情報が随時提供される体制を最大限活用し、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する物件を厳選して取得して参ります。

c. 財務戦略

本投資法人は、金利上昇リスクに備えた借入金の長期・固定金利化並びにリファイナンスリスクに備えた返済期限の分散化などのリスク低減策を考慮し、安定した財務基盤の実現と安定配当の確保を図ってまいります。その一環として、格付の取得及び投資法人債の発行を検討します。

なお、第4期において新投資口の発行（詳細は、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください）を行っております。

C. 決算後に生じた重要な事実

a. 固定資産の取得

本投資法人は、平成19年7月13日付で「新宿マインズタワー」、「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川Ⅱ」を取得しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

物件の名称：新宿マインズタワー

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	価格時点	平成19年3月31日	
信託期間満了日	平成27年3月31日			
取得年月日	平成19年7月13日	鑑定評価額（注4）	65,100,000,000円	
取得価格	65,100,000,000円			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	直接還元法による価格（注5）	153,000,000,000円	
土地	地番	東京都渋谷区代々木二丁目1番7他8筆	還元利回り	3.9%
	地積（注1）	11,500.48㎡	DCF法による価格（注5）	150,000,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	3.7%
	容積率／建蔽率（注6）	600% / 80%	最終還元利回り	4.1%
	所有形態	所有権（共有）	原価法による積算価格（注5）	115,000,000,000円
建物	構造／階数	S・SRC / B3／34F	土地比率	77.3%
	用途	事務所・店舗	建物比率	22.7%
	延床面積（注1）	97,978.74㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成7年9月26日	建物築年数	11年10ヶ月
	駐車場台数	327台	階高	4,000mm（基準階）
	所有形態	所有権（共有）	天井高	2,670mm（基準階）
賃貸借の内容		空調方式	セントラル空調	
賃貸可能面積（注1）	53,165.58㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積（注1）	51,906.36㎡	プロパティマネジメント委託先	株式会社ザイマックスアクシス	
稼働率	97.6%	PML値	9.4%	
テナント総数（注2）	35	設計会社	株式会社日本設計	
月額契約賃料（注3）	189,348,807円	施工会社	大成建設、竹中工務店、鉄建建設、熊谷組、安藤建設建設工事共同企業体	
敷金・保証金等（注3）	1,852,373,626円	構造計算者	株式会社日本設計	
		建築確認機関	東京都	

その他特記すべき事項

1. 本物件については、本物件全体の7分の1に相当する共有持分毎に合計7個の信託が設定されており、いずれの信託受託者もみずほ信託銀行株式会社となっています。本投資法人はかかる信託に基づく信託受益権のうち6個を保有する有限会社ニームより、3個（当該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）の信託受益権を取得しました。
2. 本件土地の一部（地番：1番31乃至1番38）には、東京都による鉄道敷設を目的とする区分地上権が設定されています。
3. 鉄道施設利用者の通行を目的として、本件土地のうち「地番：1番31」を要役地、「地番：1番33」及び「1番37」を承役地とする東京都が地役権者となる地役権が設定されています。
4. 本件建物の地下3階及び本件土地の地下の一部は、地域冷暖房供給施設（供給配管等を含む。）を設置する目的で新宿南エネルギーサービス株式会社が賃借しています。
5. 有限会社ニーム及び本物件に係る信託受益権1個を保有する他の受益者（有限会社ニームと併せて、個別に又は総称して「共同事業者等」という。）並びに本物件についての全ての信託に係る信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、平成19年6月15日現在、本物件の運営等に関して、以下の内容を含む契約を締結しております。本投資法人は、本投資法人による本物件に係る信託受益権の取得と同時に、かかる契約の当事者との間で、新たな共同事業者等として、有限会社ニームの地位を一部承継するに際して、当該契約の変更契約又は覚書を締結しましたが、下記の事項に変更はありません。
 - ・共同事業者等が本物件に係る共有持分又は信託受益権を第三者に売却する場合は、他の共同事業者等に対し事前に通知を行うものとし、この場合、通知後30日以内に限り、他の共同事業者等に対し本物件に係る共有持分又は信託受益権の購入に関する優先交渉権を付与する。なお、上記売却に際しては、本物件に係る共有持分又は信託受益権を分割してはならないものとする。但し、共同事業者等が信託譲渡する場合及び共同事業者等又はその関係者が主体となって組成し、又は投資助言を行う法人に譲渡する場合には、この限りではない。
 - ・共同事業者等は、第三者にそれぞれの共有持分又は信託受益権を譲渡、承継させる場合には、本覚書を当該第三者に承継させ、当該第三者をして本覚書を遵守させるものとする。

（注1）本投資法人が取得した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が、地積、延床面積、賃貸可能面積及び賃貸面積は、本物件全体の面積を記載しています。

（注2）「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。

（注3）「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約または転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等附属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等附属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。なお、当該月額契約賃料及び敷金・保証金等の金額は、本物件全体の7分の3に相当する金額を記載しています。

（注4）鑑定評価額は、本投資法人が取得した信託受益権に係る信託不動産（本物件全体の7分の3相当の共有持分）に対する金額です。

（注5）直接還元法による価格、DCF法による価格及び原価法による積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

（注6）当該建物は、建築基準法第52条第6項及び第59条の2の規定に基づく総合設計制度に係る許可を東京都より受け建築された建物です。東京都総合設計許可要綱実施細目に従って公開空地の維持、管理及び標示を行うこと並びに風向・風速計を適宜配置し、建設前後の風向、風速の変化の実態を把握し、障害が生じた場合には速やかに有効な措置を行うことを許可条件として、容積率割増（792.42%）の緩和措置を受けています。

物件の名称：SHIBUYA EDGE

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成19年3月31日	
信託期間満了日	平成27年8月31日			
取得年月日	平成19年7月13日	鑑定評価額	5,900,000,000円	
取得価格	5,900,000,000円			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区宇田川町10番3号	直接還元法による価格	6,000,000,000円	
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町34番1他2筆	還元利回り	4.2%
	地積	527.65㎡	DCF法による価格	5,800,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.0%
	容積率／建蔽率	500% / 80%	最終還元利回り	4.4%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	4,810,000,000円
建物	構造／階数	RC / B1／9F	土地比率	82.7%
	用途	事務所・店舗・駐車場	建物比率	17.3%
	延床面積	3,022.33㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成18年8月30日	建物築年数	11ヶ月
	駐車場台数	8台	階高	3,560mm～4,160mm
	所有形態	所有権	天井高	2,700mm（基準階）
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調 （パッケージ型空調機）	
賃貸可能面積	2,479.49㎡	OA床敷設状況	1,2階以外の事務室に敷設	
賃貸面積	2,156.06㎡	プロパティマネジメント委託先（注3）	株式会社ザイマックスアクシス	
稼働率	86.9%	PML値	11.2%	
テナント総数（注1）	6	設計会社	株式会社ゼン設計一級建築士事務所	
月額契約賃料（注2）	20,220,560円	施工会社	鹿島建設株式会社	
敷金・保証金等（注2）	227,068,280円	構造計算者	株式会社ゼン設計一級建築士事務所	
		建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	

その他特記すべき事項

本件土地の一部は、都市計画道路（補助第53号線 昭和21年4月25日都市計画決定 計画幅員15m）の対象となっております。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南西側の一部（約61.9㎡）を東京都へ譲渡することになります。

- （注1）「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。
- （注2）「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等附属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等附属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。
- （注3）プロパティマネジメント委託先は、「株式会社エイムクリエイツ」でしたが、本投資法人による本物件の取得と同時に、株式会社ザイマックスアクシスへ変更しました。

物件の名称：ダヴィンチ品川Ⅱ

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	価格時点	平成19年3月31日	
信託期間満了日	平成27年1月31日			
取得年月日	平成19年7月13日	鑑定評価額	7,710,000,000円	
取得価格	7,710,000,000円			
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川一丁目8番11号	直接還元法による価格	7,770,000,000円	
土地	地番	東京都品川区北品川一丁目122番3	還元利回り	5.0%
	地積	2,345.20㎡	DCF法による価格	7,640,000,000円
	用途地域	準工業地域	割引率	4.7%
	容積率／建蔽率	400% / 60%	最終還元利回り	5.3%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	5,630,000,000円
建物	構造／階数	SRC / B1/11F	土地比率	64.1%
	用途	事務所・駐車場・店舗	建物比率	35.9%
	延床面積	10,200.29㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成3年7月3日	建物築年数	16年
	駐車場台数	49台	階高	3,500mm～4,300mm
	所有形態	所有権	天井高	2,600mm（基準階）
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調 （パッケージ型空調機）	
賃貸可能面積	6,543.38㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	6,543.38㎡	プロパティマネジメント委託先	ユーネックス株式会社	
稼働率	100.0%	PML値	11.9%	
テナント総数（注1）	16	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	
月額契約賃料（注2）	35,183,717円	施工会社	大成建設株式会社	
敷金・保証金等（注2）	363,648,979円	構造計算者	大成建設株式会社一級建築士事務所	
		建築確認機関	東京都	

その他特記すべき事項

1. 本件土地の一部は、都市計画道路（補助第149号 昭和28年3月30日都市計画決定 計画幅員20m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南東側の一部（約217㎡）を東京都へ譲渡することになります。
2. 本件土地上に存する工作物（独立看板）は、完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。
本件土地南西側の一部（約85.24㎡）は品川区の指導の下、近隣住民のための避難通路（幅員4m）として提供しています。また、本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、道路中心線より2m後退した位置が道路境界線となります。本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は約9.12㎡となっています。

(注1) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。

(注2) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等附属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等附属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。

b. 固定資産の譲渡

平成19年6月15日付で「ダヴィンチ西五反田Ⅰ」を、平成19年6月27日付で「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」の合計4物件を譲渡しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

また、譲渡により得られた資金のうち、1,190百万円を平成19年6月15日付けで、2,146百万円を平成19年6月27日付で借入金の返済に充当しました。

物件の名称：ダヴィンチ茅場町376

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	2,600,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	合同会社ローズ・ピー・イー
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、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、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

物件の名称：ダヴィンチ湯島

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	1,295,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	合同会社ローズ・ピー・イー
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、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、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

物件の名称：ダヴィンチ新横浜131

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	2,165,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	合同会社ローズ・ピー・イー
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、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、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

物件の名称：ダヴィンチ西五反田Ⅰ

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	2,211,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	日本総合地所株式会社
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、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、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

（注1）「譲渡価格」は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しています。

c. 新投資口の発行について

平成19年6月15日及び平成19年7月2日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議いたしました。一般募集による発行については平成19年7月10日が払込期日となっており、第三者割当による発行については平成19年8月7日が払込期日となっております。

① 公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 発行新投資口数	100,000口
(2) 発行価格（募集価格）	1口当たり781,060円
(3) 発行価格の総額（募集価格）	78,106,000,000円
(4) 発行価額（引受価額）	1口当たり753,165円
(5) 発行価額の総額（引受価額）	75,316,500,000円
(6) 払込期日	平成19年7月10日
(7) 分配金起算日	平成19年6月1日

② 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当）

(1) 発行新投資口数（注1）	5,000口（上限）
(2) 発行価額	1口当たり753,165円
(3) 発行価額の総額	3,765,825,000円（上限）
(4) 割当先	野村証券株式会社
(5) 払込期日	平成19年8月7日
(6) 分配金起算日	平成19年6月1日

（注1）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込が行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行新投資口数が減少し、又は全く発行されない場合があります。

（参考情報）

該当事項はありません。

平成19年11月期（第4期）及び平成20年5月期（第5期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第4期（平成19年11月期）：平成19年6月1日から平成19年11月30日 第5期（平成20年5月期）：平成19年12月1日から平成20年5月31日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第4期：平成19年6月15日現在保有している33物件に、平成19年7月13日取得の3物件を加え、平成19年6月27日売却の3物件を除いた33物件を前提としております。 第5期：上記の33物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第4期に不動産等売却益として、1,901百万円を見込んでおります。 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しており、平成19年7月13日取得資産については、直近日現在で有効な賃貸借契約及び前所有者からの情報（リーシング状況等）をもとに、変動要素を勘案して算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しており、平成19年7月13日取得資産については、前所有者等より提供を受けた資料等に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 建物の修繕費は、資産運用会社（株式会社ダヴィンチ・セレクト）が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、第4期に3,914百万円、第5期に4,256百万円を想定しております。また、減価償却費は第4期に993百万円、第5期に1,056百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第4期に970百万円、第5期に811百万円を想定しております。このうち、支払利息は第4期523百万円、第5期664百万円を想定しております。 平成19年6月15日付の役員会で決議した新投資口発行及び投資口売出しに係る費用は、203百万円を想定しております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 借入金総額は、第4期末77,824百万円、第5期末77,824百万円を前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年5月31日現在発行済みである100,000口に、平成19年6月15日付の役員会で決議した、公募による新投資口発行（100,000口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行（上限5,000口）によって発行される予定の新投資口合計105,000口を加えた、合計205,000口を前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金額	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(3) 投資リスク

直近の有価証券届出書（平成19年6月15日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	第 2 期 (平成18年11月30日現在)		第 3 期 (平成19年 5 月 31 日現在)		
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
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		
営業未収入金		69,526		76,524		
未収消費税等		33,456		—		
前払費用		177,906		231,432		
繰延税金資産		—		26		
その他		90,496		115,047		
流動資産合計		7,071,319	5.1	7,112,223	4.9	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
工具器具備品		1,875		1,875		
減価償却累計額		△394	1,480	△563	1,312	
その他有形固定資産		—		1,346		
減価償却累計額		—	—	△788	558	
信託建物	※1	33,888,175		33,522,769		
減価償却累計額		△1,373,438	32,514,736	△1,980,959	31,541,809	
信託構築物	※1	231,797		203,722		
減価償却累計額		△5,403	226,393	△7,277	196,445	
信託機械及び装置	※1	389,870		327,304		
減価償却累計額		△70,866	319,004	△84,035	243,268	
信託工具器具備品	※1	6,812		9,512		
減価償却累計額		△310	6,502	△787	8,725	
信託その他有形固定資産	※1	5,291		8,411		
減価償却累計額		△1,509	3,781	△2,347	6,064	
信託土地	※1		92,745,692		101,682,425	
信託建設仮勘定	※1		25,797		6,624	
有形固定資産合計			125,843,389		133,687,233	91.7
2. 無形固定資産						
商標権			2,455		2,321	
信託借地権	※1		4,663,406		4,663,406	
その他			10,544		9,180	
無形固定資産合計			4,676,406	3.4	4,674,908	3.2
3. 投資その他の資産						
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			10,000		69,542	
投資その他の資産合計			248,138	0.2	261,567	0.2

区 分	注記 番号	第2期 (平成18年11月30日現在)		第3期 (平成19年5月31日現在)			
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)		
固定資産合計			130,767,934	94.9		138,623,709	95.1
資産合計			137,839,254	100.0		145,735,933	100.0

区 分	注記 番号	第2期 (平成18年11月30日現在)		第3期 (平成19年5月31日現在)			
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)		
(負債の部)							
I 流動負債	※1						
営業未払金		221,154		700,540			
短期借入金		24,700,000		56,260,000			
未払金		322,915		193,269			
未払法人税等		7,901		1,103			
未払消費税等		—		231,773			
前受金		2,141,041		827,365			
その他		139,995		175,025			
流動負債合計		27,533,007	20.0	58,389,077	40.1		
II 固定負債	※1						
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			
固定負債合計		58,587,925	42.5	34,710,690	23.8		
負債合計			86,120,932	62.5		93,099,768	63.9
(純資産の部)	※2						
I 投資主資本							
1. 出資総額		49,698,710	36.0	49,698,710	34.1		
2. 剰余金							
当期末処分利益		2,019,611		2,937,454			
剰余金合計		2,019,611	1.5	2,937,454	2.0		
純資産合計			51,718,321	37.5		52,636,164	36.1
負債・純資産合計			137,839,254	100.0		145,735,933	100.0

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)			第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	4,359,871			5,026,846		
その他の賃貸事業収入	※1	72,900			53,964		
不動産等売却益	※2	477,052	4,909,824	100.0	1,070,436	6,151,247	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,914,462			1,878,698		
資産運用報酬		346,055			408,982		
資産保管委託報酬		6,581			7,272		
一般事務委託報酬		44,564			47,954		
信託報酬		84,990			21,260		
役員報酬		4,200			4,200		
その他の営業費用		77,634	2,478,487	50.5	79,823	2,448,191	39.8
営業利益金額			2,431,336	49.5		3,703,055	60.2
3. 営業外収益							
受取利息		683			1,466		
消費税等還付加算金		10,706			94		
雑収入		77	11,467	0.2	992	2,553	0.0
4. 営業外費用							
支払利息		315,746			493,255		
融資手数料		99,544	415,290	8.4	273,800	767,056	12.4
経常利益金額			2,027,513	41.3		2,938,552	47.8
税引前当期純利益金額			2,027,513	41.3		2,938,552	47.8
法人税、住民税及び事業税		7,917			1,135		
法人税等調整額		36	7,953	0.2	△26	1,109	0.0
当期純利益金額			2,019,560	41.1		2,937,443	47.8
前期繰越利益			51			11	
当期未処分利益			2,019,611			2,937,454	

(3) 投資主資本等変動計算書

第2期（自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日）

	投資主資本							純資産合計	
	出資総額	新投資口 申込証拠金	剰余金				自己 投資口		投資主 資本合計
			出資 剰余金	任意 積立金	当期 未処分利益	剰余金合計			
前期末残高（千円）	49,698,710	—	—	—	1,590,151	1,590,151	—	51,288,861	51,288,861
当期変動額									
剰余金の分配	—	—	—	—	△1,590,100	△1,590,100	—	△1,590,100	△1,590,100
当期純利益金額	—	—	—	—	2,019,560	2,019,560	—	2,019,560	2,019,560
当期変動額合計（千円）	—	—	—	—	429,460	429,460	—	429,460	429,460
当期末残高（千円）	49,698,710	—	—	—	2,019,611	2,019,611	—	51,718,321	51,718,321

第3期（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）

	投資主資本							純資産合計	
	出資総額	新投資口 申込証拠金	剰余金				自己 投資口		投資主 資本合計
			出資 剰余金	任意 積立金	当期 未処分利益	剰余金合計			
前期末残高（千円）	49,698,710	—	—	—	2,019,611	2,019,611	—	51,718,321	51,718,321
当期変動額									
剰余金の分配	—	—	—	—	△2,019,600	△2,019,600	—	△2,019,600	△2,019,600
当期純利益金額	—	—	—	—	2,937,443	2,937,443	—	2,937,443	2,937,443
当期変動額合計（千円）	—	—	—	—	917,843	917,843	—	917,843	917,843
当期末残高（千円）	49,698,710	—	—	—	2,937,454	2,937,454	—	52,636,164	52,636,164

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
	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 (投資口1口当たりの 分配金の額)	2,019,600,000 (20,196)	2,937,400,000 (29,374)
III 次期繰越利益	11,375	54,904
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数100,000口の整数倍の最大値となる2,019,600,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数100,000口の整数倍の最大値となる2,937,400,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	第2期	第3期
		(自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		2,027,513	2,938,552
減価償却費		766,240	774,383
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
長期前払費用の増加・減少額		△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
預り敷金保証金の支出		△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

(6) 重要な会計方針

	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)																				
1. 固定資産 の減価償 却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用 年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用 年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(4) 減価償却方法の変更 平成19年4月1日以降に取得した 有形固定資産につきましては残存 価格を廃止し、耐用年数経過時 点において備忘価格の1円を残して 全額償却する方法を採用しており ます。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					

なお、上記固定資産の減価償却の方法以外は、直近の有価証券届出書（平成19年6月15日提出）における「重要な会計方針に係る事項に関する注記」から重要な変更がないため記載を省略します。

(7) 会計方針の変更

	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
該当事項はありません。		<p>固定資産の減価償却の方法について 平成19年度税制改正により、当期より平成 19年4月1日以降に取得した有形固定資産に ついては残存価格を廃止し、耐用年数経過時 点に備忘価格の1円を残して全額償却する方 法を採用しております。 なお、この変更に伴う営業利益金額、経常 利益金額、税引前当期純利益金額に与える影 響は軽微であります。</p>

(8) 注記事項

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

a デリバティブ取引に関する注記

<p style="text-align: center;">第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利上昇による借入金利の変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、当該デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引の相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>

b 1口当たり情報に関する注記

第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)		第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	
1口当たり純資産額	517,183円	1口当たり純資産額	526,361円
1口当たり当期純利益金額	20,195円60銭	1口当たり当期純利益金額	29,374円43銭
<p>なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
当期純利益金額 (千円)	2,019,560	2,937,443
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	2,019,560	2,937,443
期中平均投資口数 (口)	100,000	100,000

c 重要な後発事象

第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)																																																																								
<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ博多]</p> <table> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>3,090百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年12月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>サファイア・ピー・イー 特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等 売却益約567百万円を計上 する予定です。</td> </tr> </table> <p>[ダヴィンチ岡山]</p> <table> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>1,600百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年12月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>サファイア・ピー・イー 特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等 売却益約346百万円を計上 する予定です。</td> </tr> </table> <p>[ダヴィンチ小石川]</p> <table> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年12月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>サファイア・ピー・イー 特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等 売却益約38百万円を計上 する予定です。</td> </tr> </table>	譲渡価額(注)	3,090百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年11月15日	引渡日	平成18年12月15日	譲渡先	サファイア・ピー・イー 特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約567百万円を計上 する予定です。	譲渡価額(注)	1,600百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年11月15日	引渡日	平成18年12月15日	譲渡先	サファイア・ピー・イー 特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約346百万円を計上 する予定です。	譲渡価額(注)	1,500百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年11月15日	引渡日	平成18年12月15日	譲渡先	サファイア・ピー・イー 特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約38百万円を計上 する予定です。	<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ茅場町376]</p> <table> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>2,600百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成19年6月27日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>合同会社ローズ・ピー・ イー</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等 売却益約449百万円を計上 する予定です。</td> </tr> </table> <p>[ダヴィンチ湯島]</p> <table> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>1,295百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成19年6月27日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>合同会社ローズ・ピー・ イー</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等 売却益約155百万円を計上 する予定です。</td> </tr> </table> <p>[ダヴィンチ新横浜131]</p> <table> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>2,165百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成19年6月27日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>合同会社ローズ・ピー・ イー</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等 売却益約776百万円を計上 する予定です。</td> </tr> </table>	譲渡価額(注)	2,600百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年6月15日	引渡日	平成19年6月27日	譲渡先	合同会社ローズ・ピー・ イー	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約449百万円を計上 する予定です。	譲渡価額(注)	1,295百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年6月15日	引渡日	平成19年6月27日	譲渡先	合同会社ローズ・ピー・ イー	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約155百万円を計上 する予定です。	譲渡価額(注)	2,165百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年6月15日	引渡日	平成19年6月27日	譲渡先	合同会社ローズ・ピー・ イー	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約776百万円を計上 する予定です。
譲渡価額(注)	3,090百万円																																																																								
資産の種類	不動産信託受益権																																																																								
契約日	平成18年11月15日																																																																								
引渡日	平成18年12月15日																																																																								
譲渡先	サファイア・ピー・イー 特定目的会社																																																																								
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約567百万円を計上 する予定です。																																																																								
譲渡価額(注)	1,600百万円																																																																								
資産の種類	不動産信託受益権																																																																								
契約日	平成18年11月15日																																																																								
引渡日	平成18年12月15日																																																																								
譲渡先	サファイア・ピー・イー 特定目的会社																																																																								
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約346百万円を計上 する予定です。																																																																								
譲渡価額(注)	1,500百万円																																																																								
資産の種類	不動産信託受益権																																																																								
契約日	平成18年11月15日																																																																								
引渡日	平成18年12月15日																																																																								
譲渡先	サファイア・ピー・イー 特定目的会社																																																																								
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約38百万円を計上 する予定です。																																																																								
譲渡価額(注)	2,600百万円																																																																								
資産の種類	不動産信託受益権																																																																								
契約日	平成19年6月15日																																																																								
引渡日	平成19年6月27日																																																																								
譲渡先	合同会社ローズ・ピー・ イー																																																																								
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約449百万円を計上 する予定です。																																																																								
譲渡価額(注)	1,295百万円																																																																								
資産の種類	不動産信託受益権																																																																								
契約日	平成19年6月15日																																																																								
引渡日	平成19年6月27日																																																																								
譲渡先	合同会社ローズ・ピー・ イー																																																																								
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約155百万円を計上 する予定です。																																																																								
譲渡価額(注)	2,165百万円																																																																								
資産の種類	不動産信託受益権																																																																								
契約日	平成19年6月15日																																																																								
引渡日	平成19年6月27日																																																																								
譲渡先	合同会社ローズ・ピー・ イー																																																																								
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等 売却益約776百万円を計上 する予定です。																																																																								

<p style="text-align: center;">第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>
<p>[ダヴィンチ新橋620]</p> <p>譲渡価額(注) 790百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ピー・イー 特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等 売却益約121百万円を計上 する予定です。 譲渡により得られた資金のうち、6,700百万円 は借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費(売買媒介手数料、公租 公課等)を含まない金額(売買契約書に記載 された売買金額)を記載しております。</p> <p>2. 資産取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、 以下の資産を取得しました。また、本物件の 取得及び借入金の返済に充当する目的で31,560 百万円の資金の借入を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ御成門]</p> <p>取得価額(注) 13,860百万円 所在地 東京都港区新橋六丁目1 番11号 資産の種類 不動産信託受益権 用途 事務所 契約日 平成18年11月15日 取得日 平成18年12月1日</p>	<p>[ダヴィンチ西五反田I]</p> <p>譲渡価額(注) 2,211百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成19年6月15日 引渡日 平成19年6月15日 譲渡先 日本総合地所株式会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等 売却益約519百万円を計上 する予定です。 譲渡により得られた資金のうち、1,190百万円 を平成19年6月15日付けで、2,146百万円を平 成19年6月27日付けで借入金の返済に充当しま した。</p> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費(売買媒介手数料、公租 公課等)を含まない金額(売買契約書に記載 された売買金額)を記載しております。</p> <p>2. 資産取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、 以下の資産を取得しました。</p> <p>[新宿マインズタワー]</p> <p>取得価額(注) 65,100百万円 所在地 東京都渋谷区代々木2丁目 1番1号 資産の種類 不動産信託受益権 用途 事務所・店舗 契約日 平成19年6月15日 取得日 平成19年7月13日</p>

<p style="text-align: center;">第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>
<p>(注) 取得価額は、諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買金額）を記載しております。</p>	<p>[ダヴィンチ品川Ⅱ]</p> <p>取得価額（注） 7,710百万円 所在地 東京都品川区北品川一丁目8番11号 資産の種類 不動産信託受益権 用途 事務所・駐車場・店舗 契約日 平成19年6月15日 取得日 平成19年7月13日</p> <p>[SHIBUYA EDGE]</p> <p>取得価額（注） 5,900百万円 所在地 東京都渋谷区宇田川町10番3号 資産の種類 不動産信託受益権 用途 事務所・駐車場・店舗 契約日 平成19年6月15日 取得日 平成19年7月13日</p> <p>(注) 取得価額は、諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買金額）を記載しております。</p>

<p style="text-align: center;">第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第3期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>																														
	<p>3. 新投資口発行について</p> <p>平成19年6月15日及び平成19年7月2日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金返済を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議いたしました。一般募集による発行については平成19年7月10日が払込期日となっており、第三者割当による発行については平成19年8月7日が払込期日となっております。</p> <p>[公募による新投資口発行（一般募集）]</p> <table border="0"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>100,000口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>1口当たり781,060円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>78,106,000,000円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>753,165円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>75,316,500,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成19年7月10日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>平成19年6月1日</td></tr> </table> <p>[第三者割当による新投資口発行]</p> <table border="0"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>5,000口（上限）</td></tr> <tr><td colspan="2">（注）</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>1口当たり753,165円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>3,765,825,000円</td></tr> <tr><td colspan="2">（上限）</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>野村証券株式会社</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成19年8月7日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>平成19年6月1日</td></tr> </table> <p>注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行新投資口数が減少し、又はまったく発行されない場合があります。</p>	発行新投資口数	100,000口	発行価格	1口当たり781,060円	発行価格の総額	78,106,000,000円	発行価額	753,165円	発行価額の総額	75,316,500,000円	払込期日	平成19年7月10日	分配金起算日	平成19年6月1日	発行新投資口数	5,000口（上限）	（注）		発行価額	1口当たり753,165円	発行価額の総額	3,765,825,000円	（上限）		割当先	野村証券株式会社	払込期日	平成19年8月7日	分配金起算日	平成19年6月1日
発行新投資口数	100,000口																														
発行価格	1口当たり781,060円																														
発行価格の総額	78,106,000,000円																														
発行価額	753,165円																														
発行価額の総額	75,316,500,000円																														
払込期日	平成19年7月10日																														
分配金起算日	平成19年6月1日																														
発行新投資口数	5,000口（上限）																														
（注）																															
発行価額	1口当たり753,165円																														
発行価額の総額	3,765,825,000円																														
（上限）																															
割当先	野村証券株式会社																														
払込期日	平成19年8月7日																														
分配金起算日	平成19年6月1日																														

4. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第3期 (平成19年5月31日現在)	
			保有総数 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	116,214	79.7
		首都圏	20,760	14.2
		地方主要都市	1,367	0.9
	計	138,342	94.9	
預金・その他の資産			7,393	5.1
資産総額計			145,735	100.0
			(138,342)	(94.9)

	第3期 (平成19年5月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比 率 (%)
負債総額	93,099	63.9
純資産額	52,636	36.1
資産総額	145,735	100.0

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

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

(2) 投資不動産物件

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	取得価額 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	ダヴィンチ銀座	14,100	14,083	17,100	10.2
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	3,037	3,140	2.2
	ダヴィンチ神谷町	12,000	12,080	14,000	8.7
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,261	9,135	6.0
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,540	4,990	3.3
	ダヴィンチ三田	3,250	3,221	4,220	2.3
	ダヴィンチ猿楽町	3,000	3,024	3,240	2.2
	ダヴィンチA浜松町	2,865	2,849	3,158	2.1
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,803	2,890	2.0
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,558	2,757	1.9
	ダヴィンチ三崎町	2,346	2,341	2,436	1.7
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,094	2,350	1.5
	ダヴィンチ茅場町376	2,020	2,078	2,220	1.5
	B P Sスクエア	1,560	1,535	1,650	1.1
	ダヴィンチ築地	1,240	1,282	1,420	0.9
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,413	2,440	1.8
	秀和月島ビル	7,840	7,754	7,840	5.7
	日本橋MSビル	2,520	2,536	3,200	1.8
	アトランティックビル	1,600	1,607	1,860	1.2
	渋谷SSビル	3,930	3,934	4,480	2.8
	ダヴィンチ日本橋本町	7,420	7,419	9,090	5.4
	ダヴィンチ銀座1丁目	4,620	4,654	5,090	3.3
	ダヴィンチ京橋	3,460	3,471	3,750	2.5
	サンライン第7ビル	2,680	2,699	3,000	1.9
	ダヴィンチ御成門	13,860	13,927	16,200	10.0
東京主要5区合計(25物件)	116,074	116,214	131,656	83.8	

地域	物件名称	取得価額 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
首都圏 (注2)	ダヴィンチ錦糸町	3,653	3,589	3,811	2.6
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,921	3,386	2.1
	ダヴィンチ湯島	1,080	1,102	1,210	0.8
	ダヴィンチ西五反田I	1,640	1,634	1,790	1.2
	ダヴィンチ新横浜214	2,180	2,116	2,730	1.6
	ダヴィンチ新横浜131	1,350	1,330	1,510	1.0
	ベネックスS-3	4,950	4,892	5,700	3.6
	ビリーヴ大森	3,160	3,172	3,440	2.3
首都圏合計 (8物件)		20,971	20,760	23,577	15.1
地方 主要 都市 (注3)	札幌千代田ビル	1,384	1,367	1,584	1.0
地方主要都市合計 (1物件)		1,384	1,367	1,584	1.0
合計 (34物件)		138,429	138,342	156,817	100.0

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県)、札幌市、仙台市、静岡市、広島市、北九州市、福岡市、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

(注4) 取得価額は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注5) 貸借対照表計上額は、平成19年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成19年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	第3期 総賃貸事業収 入 (千円) (注7)
東京 主要 5区	ダヴィンチ銀座	SRC B3/9F	昭和38年7月	8,272.94	8,233.66	1 (24)	99.5	418,123
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,031.52	1,995.40	1 (7)	98.2	89,226
	ダヴィンチ神谷町	SRC・S 11F	平成元年11月	7,666.03	7,666.03	1 (15)	100.0	341,412
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.10	9,390.44	1 (53)	97.6	309,239
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,787.99	2,787.99	1 (5)	100.0	147,339
	ダヴィンチ三田	S・SRC B3/11F	平成5年3月	3,463.60	3,463.60	1 (8)	100.0	133,613
	ダヴィンチ猿樂町	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1 (1)	100.0	122,712
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,663.29	3,663.29	1 (13)	100.0	144,119
	ダヴィンチ神宮前	RC B1/4F	平成9年12月	2,388.22	2,388.22	1 (1)	100.0	89,481
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.13	2,384.13	1 (5)	100.0	96,033
	ダヴィンチ三崎町	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1 (1)	100.0	85,799
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,720.13	2,590.07	1 (9)	95.2	81,484
	ダヴィンチ茅場町376	SRC 9F	昭和63年7月	1,995.67	1,995.67	1 (8)	100.0	70,898
	ダヴィンチ新橋620 (注8)	S・RC B1/7F	平成2年12月	—	—	—	—	2,507
	B P Sスクエア	SRC 10F	平成8年1月	2,902.92	2,902.92	1 (1)	100.0	54,900
	ダヴィンチ築地	SRC B1/8F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	1 (4)	100.0	54,417
	ダヴィンチ築地616	SRC B1/9F	平成6年3月	2,838.44	2,838.44	1 (8)	100.0	86,626
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	256,812
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	3,203.18	3,203.18	1 (7)	100.0	96,381
	アトランティックビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,719.22	1,719.22	1 (9)	100.0	61,635
	渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	3,034.09	2,961.79	1 (15)	97.6	133,767
	ダヴィンチ日本橋本町	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,412.86	7,412.86	1 (7)	100.0	246,422
	ダヴィンチ銀座1丁目	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.76	3,283.48	1 (6)	87.3	145,675
	ダヴィンチ京橋	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.43	3,220.43	1 (6)	100.0	118,510
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,413.62	2,413.62	1 (7)	100.0	102,045
ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年4月	11,883.66	11,883.66	1 (8)	100.0	447,004	
東京主要5区合計 (25物件)				105,088.43	104,107.73	25 (231)	99.0	3,936,193

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	第3期 総賃貸事業収 入 (千円) (注7)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	S B1/5F	平成4年1月	5,596.64	5,596.64	1(6)	100.0	165,766
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,631.37	4,631.37	1(4)	100.0	143,470
	ダヴィンチ小石川(注8)	S・RC B1/7F	平成4年3月	—	—	—	—	3,896
	ダヴィンチ湯島	SRC・RC 9F	平成2年3月	1,823.58	1,823.58	1(5)	100.0	45,595
	ダヴィンチ西五反田I	S・RC B1/10F	平成3年7月	2,436.35	2,436.35	1(3)	100.0	73,356
	ダヴィンチ新横浜214	SRC B1/8F	平成元年11月	4,608.49	4,608.49	1(13)	100.0	110,947
	ダヴィンチ新横浜131	SRC B2/9F	平成4年10月	4,831.87	4,744.04	1(32)	98.1	88,732
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,472.07	7,276.37	1(10)	97.3	221,379
	ピリーヴ大森	S・SRC B1/8F	平成4年7月	3,628.15	3,628.15	1(8)	100.0	131,422
首都圏合計(8物件)				35,028.52	34,744.99	8(81)	99.1	984,566
地方 主要 都市	札幌千代田ビル(注9)	SRC B1/11F	平成3年12月	3,287.10	3,243.12	—(10)	98.6	89,509
	ダヴィンチ岡山(注8)	S 11F	平成6年2月	—	—	—	—	6,608
	ダヴィンチ博多(注8)	S・SRC B1/11F	平成3年1月	—	—	—	—	9,968
地方主要都市合計(1物件)				3,287.10	3,243.12	—(10)	98.6	106,085
合計(34物件)				143,404.05	142,095.84	33(322)	99.0	5,026,846

- (注1) 「構造/階数」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、各投資不動産物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みません)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成19年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合には、「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存在する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「第3期総賃貸収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該投資不動産物件から生じた収入(但し、その他の賃貸事業収入を除きます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 当物件は平成18年12月15日に譲渡致しました。なお、当物件の合計への反映については、第3期総賃貸事業収入のみ行っております。
- (注9) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、「札幌千代田ビル」は信託受益者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社が共有しており、共有持分割合はそれぞれ2分の1に相当する面積に基づいて算出しています。