

平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）決算短信 平成21年7月28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 西垣 佳機

資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
(旧商号 株式会社ダヴィンチ・セレクト)

代表者 代表取締役 西垣 佳機

問合せ先責任者 取締役IR総合企画部長 篠塚 裕司 TEL (03) 6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成21年8月27日

分配金支払開始予定日 平成21年8月17日

(1口当たり数値を除き百万円未満は切捨て)

1. 平成21年5月期の運用、資産の状況（平成20年12月1日～平成21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	%
21年5月期	8,177	△46.9	4,278	△61.2	2,998	△67.9
20年11月期	15,393	50.5	11,041	77.1	9,343	136.4

	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	%	%	%
21年5月期	3,156	△66.2	9,179	1.6	1.1	36.7
20年11月期	9,342	136.4	27,346	4.7	3.3	60.7

(注) 平成21年5月期の計算期間は平成20年12月1日から平成21年5月31日までの182日間です。

また、平成20年11月期の計算期間は平成20年6月1日から平成20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	%	%
21年5月期	9,179	3,156	0	—	100.0	1.6
20年11月期	27,165	9,342	0	—	100.0	4.7

(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
21年5月期	275,769	191,937	69.6	558,112
20年11月期	272,104	198,123	72.8	576,098

(参考) 自己資本 21年5月期 191,937百万円 20年11月期 198,123百万円

(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
21年5月期	2,360	△307	922	10,056
20年11月期	28,546	△948	△32,117	7,080

2. 平成21年11月期及び平成22年5月期の運用状況の予想（平成21年6月1日～平成22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
21年11月期	7,722	△5.6	3,640	△14.9	2,380	△20.6	2,378	△24.7	6,009	0
22年5月期	6,973	—	2,858	—	1,646	—	1,644	—	4,154	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成21年11月期） 6,141円、予想日数加重平均投資口数 387,290口  
 （平成22年5月期） 4,154円、予想日数加重平均投資口数 395,798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 無

(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）  
 21年5月期 343,905口  
 20年11月期 343,905口  
 ② 期末自己投資口数  
 21年5月期 -口  
 20年11月期 -口

〔（注）詳細は、35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、7ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）及び平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

後記47ページ5. 参考情報(3) 投資法人の関係法人をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成21年2月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

### (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(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクト(現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社)(以下「資産運用会社」といいます。)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(以下「東京証券取引所」といいます。)(不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8976)しました。

その後、物件の追加取得及びポートフォリオの入れ替え等により、平成21年5月末日現在の運用資産は265,045百万円(取得価格合計)となっております。

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Aクラスビル及びBクラ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のもと、テナント満足度向上にも努めることにより、安定収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

(「Aクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいい、「Bクラスビル」とは延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満のビルをいいます。)

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

当期の日本経済の状況は、世界的な金融危機が深刻化したことにより、企業収益が大幅に悪化し、設備投資の減少、雇用調整、個人消費の落ち込み等、景気後退が顕在化しました。

オフィス市場につきましても、企業業績の悪化に伴う事業所縮小や拠点集約等によるオフィス需要の減退を受けて、空室率が上昇し賃料水準も弱含みで推移しました。

また、金融市場混乱の影響から、不動産取引が著しく減少し、資金調達環境の悪化による、大型倒産が相次ぐ等大変厳しい環境となりました。

このような環境の中、本投資法人は、東京主要5区に重点的に投資していることはもとより、テナントとのリレーションの強化及び迅速な方針決定により、稼働率は堅調に推移しました。

###### b. 運用実績

本投資法人は、平成17年10月21日の22物件取得以来、順調に物件取得を進める一方、物件売却によりポートフォリオの質向上に努めてまいりました。

その結果、当期末(平成21年5月31日)現在における本投資法人の運用資産は物件総数30物件、取得価格合計265,045百万円となりました。当期は、物件の売買実績はなく本投資法人が最重点投資エリアとして位置づける東京主要5区への組み入れ比率は90.9%となりました。

##### C. 資金調達の概要

本投資法人は、資金調達を安定的かつ機動的に行うため、平成21年1月20日にコミットメントライン契約(有担保)を締結いたしました。翌21日には、物上担保付投資法人債の償還資金に充当するため、コミットメントライン契約に基づく個別借入(2,000百万円)を実施いたしました。

また、同年1月27日には、元本返済期日到来の借入金4,448百万円を返済し、4,400百万円の借入(有担保)を行いました。

同年2月20日には、既存債務の借換資金、分配金の支払及びこれらに関連する諸費用の支払に充当するため、7,100百万円の借入(有担保)、並びに、コミットメントライン契約に基づく個別借入(2,200百万円)を実施いたしました。

また、同年4月30日には、元本返済期日到来の借入金4,400百万円の借換(有担保)を行っております。

その後、同年5月21日には、安定的な財務基盤を確立するため、本投資法人の主要取引金融機関のご協力のもと、同年5月26日に元本返済期日が到来する借入金10,000百万円及び当該時点における本投資法人のすべての短期借入金8,600百万円の返済資金、並びに、手元流動性資金に充当するため、借入期間3年の長期借入に

よる19,600百万円の資金調達（有担保）を行いました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は70,022.5百万円となり、すべてが長期借入金となりました。なお、長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する有利子負債の残高は、24,322.5百万円です。また、金利上昇リスクのヘッジを目的とし、変動金利による借入金のうち平成21年9月18日に元本返済期日が到来する借入金13,822百万円及び平成24年2月20日に元本返済期日が到来する借入金7,100百万円について、金利キャップにより金利の上限が設定されております。

#### 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8,177百万円、営業利益4,278百万円、経常利益2,998百万円、当期純利益3,156百万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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。））（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損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9,179円としました。

### ② 次期の見通し

#### A. 投資環境

サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱は、各国政府の景気対策により落ち着きを取り戻したように見えるものの、不動産取得に対する積極的な融資までにはいたらず、資金調達については今後も厳しい環境が続くものと考えられます。

このような状況を受け、不動産売買市場は、しばらくは低調のまま推移するものと思われます。

オフィス賃貸市場については、空室率は引続き全国的に上昇傾向にあります。東京都心部においても、景気の悪化を受け、空室率は上昇を続けており、賃料水準についても下落傾向が続くものと考えられます。

#### B. 今後の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、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えられますので、本投資法人は巡航EPS（物件売却益を控除したEPS（一口当たり当期純利益）を指します。）を中長期にわたり成長させてゆくことを目指すべく、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

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することにより、入居テナントの満足度を高め、退去リスクの低減を図り、高稼働率の維持に努めます。

##### (ii) 収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。

##### (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た、効率的な運営管理の実施や計画工事の精査により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、資金調達の状況とのバランスを取りつつ、下記の外部成長戦略により東京都、特に主要5区のAクラスビル及びBクラスビルを中心に新規物件の投資を行って参ります。

パイプラインとしては、資産運用会社及びスポンサー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。

##### c. 財務戦略

本投資法人は、中期財務戦略により、規律ある財務運営を引き続き行って参りますが、次期については本書提出日現在の有利子負債比率である30%以内を維持するような保守的なレバレッジコントロールを行なって参ります。また、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化についても引き続き推進して参ります。

C. 決算後に生じた重要な事実

a. 資産運用会社の親会社の異動

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成21年6月17日付で、親会社の異動に関し、定款に定める株式譲渡制限事項に基づき、下記の通り承認いたしました。

(i) 株主構成

(異動前)

株 主	保有株式数	保有比率
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	20,000株	100.0%
合 計	20,000株	100.0%

(異動後)

株 主	保有株式数	保有比率
株式会社大和証券グループ本社	20,000株	100.0%
合 計	20,000株	100.0%

(ii) 異動日

平成21年7月1日

(iii) スポンサー等との契約の変更について

本資産運用会社が株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）の完全子会社となることに伴い、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結している平成17年9月2日付スポンサー・サポート契約は、平成21年7月1日付で合意解約されました。

本資産運用会社は、平成21年6月17日付で、新たに大和証券グループ本社との間でスポンサー・サポート契約を締結しました。当該スポンサー・サポート契約において、大和証券グループ本社は、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図る目的として、物件及び資産運用会社の運営に有用であると判断する情報の随時提供、人材確保に関する協力を行います。

(iv) 資産運用会社の役員の異動について

平成21年5月31日現在		本書作成日現在	
役職名	氏名	役職名	氏名
代表取締役社長	西垣 佳機	代表取締役社長	西垣 佳機
取締役（非常勤）	阿部 尚志	代表取締役副社長	篠塚 裕司
取締役	金 鎮茂	取締役	高橋 篤子
取締役	但野 和博	取締役	尾和 直之
取締役	高橋 篤子	取締役	植田 陽二
取締役（非常勤）	松岡 孝太郎	取締役（非常勤）	中田 誠司
取締役（非常勤）	高木 茂	取締役（非常勤）	松井 敏浩
取締役（非常勤）	小川 雅義	取締役（非常勤）	阪上 光
監査役（非常勤）	横山 公一	監査役（非常勤）	富永 繁治

(注1) 阿部 尚志、金 鎮茂、但野 和博、松岡 孝太郎、高木 茂、小川 雅義、の6名は、平成21年7月1日付で取締役を退任しました。

(注2) 横山 公一は、平成21年7月1日付で監査役を退任しました。

(注3) 篠塚 裕司は、平成21年7月1日付で代表取締役副社長に就任しました。

(注4) 尾和 直之、植田 陽二、中田 誠司、松井 敏浩、阪上 光の5名は、平成21年7月1日付で取締役に就任しました。

(注5) 富永 繁治は、平成21年7月1日付で監査役に就任しました。

(v) 本資産運用会社の商号変更

本資産運用会社は、平成21年7月1日付で「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社」に商号変更いたしました。

b. 新投資口の発行について

(i) 新投資口の発行について

平成21年6月17日開催の役員会において、借入金の返済、物件価値向上のための資金的支出及び物件の取得等に資するため、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当による発行を行いました。

第三者割当による新投資口の発行

(1) 発行新投資口数	51,893口
(2) 発行価額	1口当たり192,705円
(3) 発行価額の総額	10,000,040,565円
(4) 割当先	株式会社大和証券グループ本社
(5) 払込期日	平成21年7月1日

(ii) 売却等の制限について

大和証券グループ本社は、平成21年7月1日から平成21年12月31日までの期間（以下「制限期間」といいます。）中、本投資法人及び資産運用会社の事前の書面による同意を受けることなく、大和証券グループ本社が本第三者割当により取得した本投資口51,893口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分を行わないものとします。

上記に関わらず、制限期間中に (a) 本投資法人若しくは資産運用会社による本投資法人の重要な悪影響を与える法令違反があった場合、(b) 司法若しくは行政機関等により本投資法人若しくは資産運用会社に対する重大な業務改善命令その他の処分がなされた場合、又は (c) 本第三者割当に関して本投資法人及び資産運用会社と大和証券グループ本社との間で締結される契約中に定めのある表明保証につき本投資法人の業務に重大な影響を与える違反があったと判明した場合は、大和証券グループ本社は、制限期間内においても、新投資口の売却その他の処分を行うことができるものとします。

平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）

及び平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年11月期：平成21年5月31日現在保有している30物件を前提としております。</li> <li>平成22年5月期：上記の30物件を前提としております。</li> <li>平成22年5月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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ます。</li> <li>不動産等売却損益は発生がないことを前提としております。</li> <li>平成22年5月期については、平成21年7月15日付「テナントの異動に関するお知らせ」に記載している平成22年1月31日付退居（10,989.99㎡）については、入居がない状態が続くという保守的な前提に基づいて算出しておりますが、市場動向によっては変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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ます。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）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。</li> <li>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、平成21年11月期に4,518百万円、平成22年5月期に3,672百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成21年11月期に535百万円、平成22年5月期に653百万円を想定しております。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成21年11月期に567百万円、平成22年5月期に597百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費として平成21年11月期に1,186百万円、平成22年5月期に1,211百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年11月期は1,259百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は1,228百万円を想定しております。</li> <li>平成22年5月期は1,212百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は1,210百万円を想定しております。</li> <li>平成21年6月17日の役員会で決定した新投資口発行に係る費用は、29百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、平成21年11月期末70,022百万円、平成22年5月期末70,022百万円を前提としております。</li> <li>平成21年11月期については、返済期限が到来する13,822.5百万円（返済期限平成21年9月18日）及び5,000百万円（返済期限平成21年11月30日）について、全額借換えを行なうことを前提条件としております。</li> <li>平成22年5月期については、返済期限が到来する5,500百万円（返済期限平成22年2月26日）について、全額借換えを行なうことを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書提出日現在発行済みである395,798口を前提としており、平成22年5月31日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>



### (3) 投資リスク

平成21年2月27日提出有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に関して、本書の日付現在、以下のとおり変更されています。(変更又は追加があった箇所は下線で示しています。)

#### (1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「社債株式等振替法」といいます。))第226条第1項に定める振替投資口を含むものとし、以下「本投資証券」といいます。)又は本投資法人が発行する本投資法人債券(社債株式等振替法第116条に定める振替投資法人債を含むものとし、以下「本投資法人債券」といいます。)への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券及び本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、最近の有価証券報告書(平成21年2月27日提出)「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの (イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 d. 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落する可能性があり、その結果として、本投資証券又は本投資法人債券の投資家が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに最近の有価証券報告書(平成21年2月27日提出)を慎重に検討した上で、本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

なお、最近の有価証券報告書(平成21年2月27日提出)の日付以降に変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
  - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
  - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
  - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) スポンサー・サポート契約に基づき想定どおり物件取得が行えないリスク
  - (ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク
  - (ハ) 地域的な偏在に関するリスク
  - (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク
  - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
  - (ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
  - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
  - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
  - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
  - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
  - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (ヨ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制等に関するリスク
  - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
  - (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
  - (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
  - (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
  - (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
  - (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
  - (ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
  - (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
  - (ル) 納税遅延にかかる延滞税等の発生に関するリスク
- ⑥ その他
  - (イ) 専門家報告書等に関するリスク
- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
  - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、国内外の金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。また、地震等の天災、昨今の構造計算書偽装問題、サブプライム・ローンの問題に起因した世界的に不安定な経済情勢等の不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落するおそれがあります。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価額で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。
  - (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は最近の有価証券報告書（平成21年2月27日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(3) 投資リスク」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への配当金が増減することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、改修工事等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しては、その期における投資口保有期間が異なるにもかかわらず、当該計算期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値に影響を与える可能性があります。

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサー・サポート契約に基づき想定どおり物件取得が行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、平成21年7月1日付で、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結していたスポンサー・サポート契約を解約するとともに、同日付で、資産運用会社が大和証券グループ本社との間で締結した平成21年6月17日付スポンサー・サポート契約が効力を生じました。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、大和証券グループ本社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

従って、本投資法人は、利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、オフィスビルのみをその投資対象としています。従って、本投資法人の運用成績は、景気の動向に左右されるオフィスビル需要に大きく影響を受けると言え、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、資産規模に対する比率として60%以上を東京主要5区に所在するオフィスビルに投資しており、今後もその予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後に

これらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供しており、今後も新規の借入れ又は既存の借入れについて担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受ける場合があります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分できないおそれがあります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、サブプライム・ローン問題に起因した世界的に不安定な経済情勢を背景に、金融機関が新たな貸出について慎重となっているため、かかる借換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク

大和証券グループ本社は、平成21年7月1日付で資産運用会社の発行済株式の全てを株式会社ダヴィンチ・ホールディングスより譲り受け、資産運用会社の親会社となりました。大和証券グループ本社は資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、資産運用会社の取締役の一部及び監査役には、大和証券グループ本社又はその子会社が兼務先となっている者がいます。さらに、資産運用会社は、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しています。

すなわち、本投資法人及び資産運用会社は、大和証券グループ本社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということが出来ます。

従って、本投資法人及び資産運用会社が大和証券グループ本社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、資産運用会社の役職員には、大和証券グループ本社からの出向者である者及び同社又はその子会社が兼務先となっている者がいます。また、資産運用会社の役職員は、大和証券グループ本社の株式を取得することがあります。このため、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、資産運用会社の当該役職員と本投資法人との間でも同様に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の維持・向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の個々の人材の能力、経験、ノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社又はその子会社は本書の日付現在、本投資証券を保有しています。大和証券グループ本社又はその子会社その他本投資法人若しくは資産運用会社の関係者等がインサイダー取引に類似した取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運用形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

#### (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

#### (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定

よりも貸借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、最近の有価証券報告書（平成21年2月27日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

##### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。さらに、取得資産の売主は、いずれも主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人で契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても、瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。隣地との越境や境界紛争に起因して損害賠償を請求される可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

##### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

###### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

貸借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

###### b. 賃料不払に関するリスク

貸借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他

の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

従って、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。本投資法人はいわゆる新耐震基準を満たさない既存不適格物件を取得する可能性があります。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等の際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計

画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(へ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず保有不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等、財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、不動産の取得時において、売主とその前所有者の間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主とその前所有者の間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）の規制対象となる風俗営業者である場合には、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の稼働率や賃料水準が低下する可能性があります。

(ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。



更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び当該分割請求において、現物分割が不可能又は分割によりその価格を著しく減少させるおそれがあるときには、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、特約の有効期間（5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その特約が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。但し、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されており、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）

（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。

区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者にかかる立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者

の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (フ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上、借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (フ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(フ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(カ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(コ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。

また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ク) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、原則として、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は、原則として債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性はありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負った場合には、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

## ⑤ 税制等に関するリスク

### (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、下記(へ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

### (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した営業期間にかかる導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」）といいます。）に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」）といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

### (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

### (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

### (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

大和証券グループ本社は、本書の日付現在、本投資法人の投資口51,893口（発行済投資口総数に対する割合：約13.11%）を保有しており、また大和証券グループ本社の同族関係者の中にも、本投資法人の投資口を保有している者がいます。また、本書の日付現在、本投資法人の投資口138,905口（発行済投資口総数に対する割合：約35.09%）を保有する投資主である株式会社コロンプス（以下「コロンプス」といいます。）は、同社が大和証券グループ本社との間で締結した投資主間契約において、大和証券グループ本社に対し、投資主総会での議決権の行使に関して、以下の事項を合意しています。

a. コロンプスは、投資主総会での議決権の行使に関し、大和証券グループ本社と協議すること。

b. 上記の協議が調わない場合、コロンプスは、同社が保有する本投資法人の投資口のうち80,000口分の投

資口（以下、コロンプスが本b. に定める合意を行っている投資口を「指定投資口」といいます。）について、(i)本投資法人の役員又は会計監査人の選任又は解任に係る議案に関しては、大和証券グループ本社の指示に従って議決権を行使すること、及び(ii)本投資法人の資産運用委託契約の解約、規約の変更、解散又は合併に係る議案に関しては、大和証券グループ本社の同意なくして当該議案に賛成票を投じないこと。

c. コロンプスが保有する本投資法人の投資口のうち指定投資口以外の投資口に係る議決権については、コロンプスは、自己の裁量により独自に行使できること。

租税特別措置法及び関連する法令上、同族会社要件との関係において、一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されているか否かの判定に際しては、同一の内容の議決権を行使することに同意している者が保有する当該議決権の数を合算するものとされています。将来、大和証券グループ本社及びその同族関係者の保有比率若しくはコロンプスの指定投資口に係る議決権の数がさらに上昇した場合、又は税務当局の判断によっては、本投資法人が同族会社要件を満たさないこととなる可能性があります。

なお、大和証券グループ本社及びコロンプスは、本投資法人及び資産運用会社に対し、本投資法人が同族会社要件を満たさなくなるおそれがある場合において、本投資法人及び資産運用会社と協議することに合意しています。また、大和証券グループ本社及びコロンプスは、両社間の上記投資主間契約において、本投資法人が同族会社要件を満たさないこととなるおそれを認識した場合、指定投資口の数の見直し等その他本投資法人の同族会社要件に関し、協議を行うことに合意しています。しかし、これらの合意が存在することにより、実際に同族会社要件が満たされる保証はありません。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(㌷) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（上記機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(ヌ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針

第6号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

#### (ル) 納税遅延にかかる延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

### ⑥ その他

#### (イ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

##### ① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、少なくとも3ヶ月に1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っております。

この報告により、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しております。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー類似取引の防止に努めています。この規定に違反しないための牽制機能として懲罰規程も定めております。

##### ② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、内部管理室長をリスク管理統括者として、投資運用部、総務部、IR総合企画部、財務部の各部長をリスク管理責任者として任命しています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しております。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3ヶ月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しております。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しております。なお、コンプライアンス委員会及び取締役会は、少

なくとも1ヶ月に1回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっております。

資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を図っております。

また、内部者取引等管理規程を整備し、資産運用会社の役職員によるインサイダー類似取引の防止に努めております。

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	759,098	3,134,712
信託現金及び信託預金	6,321,327	6,921,686
営業未収入金	180,774	161,518
未収消費税等	—	162,295
前払費用	355,091	736,842
繰延税金資産	19	19
その他	230,578	231,557
流動資産合計	7,846,890	11,348,632
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	1,875	1,875
減価償却累計額	△1,069	△1,238
工具、器具及び備品 (純額)	805	636
その他	3,456	3,456
減価償却累計額	△2,896	△3,261
その他 (純額)	559	194
信託建物	53,065,854	53,588,351
減価償却累計額	△4,660,998	△5,806,420
信託建物 (純額)	※1 48,404,856	※1 47,781,931
信託構築物	747,134	747,416
減価償却累計額	△30,567	△40,222
信託構築物 (純額)	※1 716,567	※1 707,194
信託機械及び装置	385,967	393,266
減価償却累計額	△118,928	△142,581
信託機械及び装置 (純額)	※1 267,039	※1 250,685
信託工具、器具及び備品	27,810	35,544
減価償却累計額	△4,569	△7,018
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 23,240	※1 28,526
信託その他	6,302	6,302
減価償却累計額	△4,833	△5,752
信託その他 (純額)	※1 1,468	※1 549
信託土地	※1 209,399,114	※1 209,399,114
信託建設仮勘定	※1 10,896	※1 2,610
有形固定資産合計	258,824,549	258,171,444
無形固定資産		
商標権	1,919	1,785
信託借地権	※1 4,970,290	※1 4,970,290
その他	5,089	3,725



(単位：千円)

	前期 (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31日現在)
無形固定資産合計	4,977,300	4,975,802
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	268,526	1,123,668
その他	30,673	35,835
投資その他の資産合計	412,884	1,273,188
固定資産合計	264,214,733	264,420,435
繰延資産		
投資法人債発行費	43,051	—
繰延資産合計	43,051	—
資産合計	272,104,675	275,769,068
負債の部		
流動負債		
営業未払金	742,677	918,495
1年内返済予定の長期借入金	※1 33,270,500	※1 24,322,500
1年内償還予定投資法人債	※1 2,000,000	※1 —
未払金	516,829	284,825
未払法人税等	719	653
未払消費税等	540,530	46,472
前受金	804,579	766,605
その他	71,723	239,717
流動負債合計	37,947,560	26,579,270
固定負債		
長期借入金	※1 24,500,000	※1 45,700,000
預り敷金及び保証金	5,900,241	5,429,805
信託預り敷金及び保証金	5,617,389	6,108,420
その他	16,312	13,872
固定負債合計	36,033,943	57,252,098
負債合計	73,981,503	83,831,369
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	188,780,910	188,780,910
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	9,342,261	3,156,788
剰余金合計	9,342,261	3,156,788
投資主資本合計	198,123,172	191,937,699
純資産合計	※2 198,123,172	※2 191,937,699
負債純資産合計	272,104,675	275,769,068

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日)		当期 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	8,348,881	※1	8,063,436
その他貸貸事業収入	※1	68,966	※1	114,246
不動産等売却益	※2	6,975,290	※2	—
営業収益合計		15,393,138		8,177,682
営業費用				
貸貸事業費用	※1	3,269,806	※1	3,025,104
資産運用報酬		789,977		646,735
資産保管手数料		14,371		13,697
一般事務委託手数料		95,558		79,292
信託報酬		25,860		26,032
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		151,977		103,957
営業費用合計		4,351,751		3,899,021
営業利益		11,041,386		4,278,661
営業外収益				
受取利息		7,866		7,031
雑収入		3,176		1,355
営業外収益合計		11,042		8,387
営業外費用				
支払利息		650,136		576,235
投資口交付費		66,938		—
融資手数料		882,544		669,250
その他		109,621		43,051
営業外費用合計		1,709,240		1,288,537
経常利益		9,343,188		2,998,511
特別利益				
受取和解金		—		159,191
特別利益合計		—		159,191
税引前当期純利益		9,343,188		3,157,703
法人税、住民税及び事業税		1,001		997
法人税等調整額		0		0
法人税等合計		1,002		997
当期純利益		9,342,186		3,156,705
前期繰越利益		75		82
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		9,342,261		3,156,788

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	128,781,035	※1 188,780,910
当期変動額		
新投資口の発行	59,999,875	—
当期変動額合計	59,999,875	—
当期末残高	※1 188,780,910	※1 188,780,910
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	3,951,860	9,342,261
当期変動額		
剰余金の配当	△3,951,785	△9,342,179
当期純利益	9,342,186	3,156,705
当期変動額合計	5,390,401	△6,185,473
当期末残高	9,342,261	3,156,788
剰余金合計		
前期末残高	3,951,860	9,342,261
当期変動額		
剰余金の配当	△3,951,785	△9,342,179
当期純利益	9,342,186	3,156,705
当期変動額合計	5,390,401	△6,185,473
当期末残高	9,342,261	3,156,788
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	132,732,895	198,123,172
当期変動額		
新投資口の発行	59,999,875	—
剰余金の配当	△3,951,785	△9,342,179
当期純利益	9,342,186	3,156,705
当期変動額合計	65,390,277	△6,185,473
当期末残高	198,123,172	191,937,699
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	132,732,895	198,123,172
当期変動額		
新投資口の発行	59,999,875	—
剰余金の配当	△3,951,785	△9,342,179
当期純利益	9,342,186	3,156,705
当期変動額合計	65,390,277	△6,185,473
当期末残高	198,123,172	191,937,699

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	9,342,261,859	3,156,788,159
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分 配金の額)	9,342,179,325 (27,165)	3,156,703,995 (9,179)
III 次期繰越利益	82,534	84,164
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343,905口の整数倍の最大値となる9,342,179,325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、「租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の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343,905口の整数倍の最大値となる3,156,703,995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

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	9,343,188	3,157,703
減価償却費	1,227,207	1,184,130
投資法人債発行費償却	107,621	43,051
受取利息	△7,866	△7,031
支払利息	637,180	576,235
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△7,094	19,256
未収入金の増減額 (△は増加)	△14	△643
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△162,295
前払費用の増減額 (△は増加)	414,507	△381,751
営業未払金の増減額 (△は減少)	△581,423	△25,307
未払金の増減額 (△は減少)	211,121	△232,004
未払消費税等の増減額 (△は減少)	205,899	△494,057
前受金の増減額 (△は減少)	△107,377	△37,974
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△175,401	△855,141
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,452	△2,439
信託有形固定資産の売却による減少額	18,517,183	—
その他	△517,376	138,628
小計	29,264,902	2,920,358
利息の受取額	7,866	7,031
利息の支払額	△725,199	△565,492
法人税等の支払額	△1,229	△1,062
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,546,339	2,360,835
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△275,888	△328,402
預り敷金保証金の収入	649,815	238,947
信託預り敷金保証金の収入	160,159	450,695
預り敷金保証金の支出	△1,204,541	△440,039
信託預り敷金保証金の支出	△278,104	△229,007
投資活動によるキャッシュ・フロー	△948,560	△307,807

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	15,200,000
短期借入金の返済による支出	△77,625,000	△15,200,000
長期借入れによる収入	22,500,000	26,700,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△14,448,000
投資口の発行による収入	59,999,875	—
投資法人債の発行による収入	2,000,000	—
投資法人債の償還による支出	△30,000,000	△2,000,000
投資法人債発行費の支出	△45,535	—
分配金の支払額	△3,946,943	△9,329,054
財務活動によるキャッシュ・フロー	△32,117,603	922,945
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,519,824	2,975,973
現金及び現金同等物の期首残高	11,600,250	※ <sup>1</sup> 7,080,426
現金及び現金同等物の期末残高	※ <sup>1</sup> 7,080,426	※ <sup>1</sup> 10,056,399

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
—————	該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
1. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	(1) 投資口交付費 ー (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

なお、上記繰延資産の処理方法以外は、直近の有価証券報告書（平成21年2月27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。

## (8) 会計方針の変更

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
リース取引に関する会計基準の適用 当営業期間から「リース取引に関する会計基準」 （企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	ー

(9) 注記事項

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、デリバティブ取引、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。

1. 貸借対照表に関する注記

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)
信託建物 28,884,574	信託建物 38,316,916
信託構築物 386,231	信託構築物 531,353
信託機械及び装置 205,949	信託機械及び装置 224,186
信託工具、器具及び備品 17,660	信託工具、器具及び備品 28,416
信託その他 1,158	信託その他 549
信託土地 121,818,179	信託土地 159,192,443
信託建設仮勘定 10,471	信託建設仮勘定 2,379
信託借地権 —	信託借地権 4,663,406
合計 151,324,226	合計 202,959,652
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)
一年内返済予定の長期借入金 33,270,500	一年内返済予定の長期借入金 24,322,500
一年内償還予定の投資法人債 2,000,000	長期借入金 45,700,000
長期借入金 24,500,000	合計 70,022,500
合計 59,770,500	
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に規定する最低純資産額 50,000 千円



## 2. 損益計算書に関する注記

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
8,348,881	8,063,436
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
68,966	114,246
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
8,417,847	8,177,682
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
外注委託費	外注委託費
524,854	488,172
水道光熱費	水道光熱費
697,985	635,416
租税公課	租税公課
589,084	560,644
損害保険料	損害保険料
14,190	13,583
修繕費	修繕費
160,535	90,887
減価償却費	減価償却費
1,225,140	1,182,099
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
58,014	54,301
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
3,269,806	3,025,104
C. 不動産賃貸事業損益	C. 不動産賃貸事業損益
(A - B)	(A - B)
5,148,041	5,152,578

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)</p>
<p>※2. 不動産売買損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>ダヴィンチ三田</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却収入 4,760,000</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却原価 3,289,558</p> <p style="padding-left: 20px;">その他売却費用 24,966</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 20px;"/> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却益 1,445,474</p> <p>ビリーヴ大森</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却収入 4,480,000</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却原価 3,215,816</p> <p style="padding-left: 20px;">その他売却費用 116,168</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 20px;"/> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却益 1,148,014</p> <p>ダヴィンチ神谷町</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却収入 17,000,000</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却原価 12,011,808</p> <p style="padding-left: 20px;">その他売却費用 606,390</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 20px;"/> <p style="padding-left: 20px;">不動産等売却益 4,381,800</p>	<p>※2. 不動産売買損益の内訳</p> <p style="text-align: center;">—</p>

3. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数
発行可能投資口数の総数 2,000,000 口	発行可能投資口数の総数 2,000,000 口
発行済投資口数 343,905 口	発行済投資口数 343,905 口

4. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前期 (ご参考) (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年11月30日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 759,098	現金及び預金 3,134,712
信託現金及び信託預金 6,321,327	信託現金及び信託預金 6,921,686
現金及び現金同等物 7,080,426	現金及び現金同等物 10,056,399

5. 1口当たり情報に関する注記

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
1口当たり純資産額 576,098円	1口当たり純資産額 558,112円
1口当たり当期純利益 27,346円16銭	1口当たり当期純利益 9,179円00銭
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益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は、当期純利益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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
当期純利益 (千円)	9,342,186	3,156,705
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 (千円)	9,342,186	3,156,705
期中平均投資口数 (口)	341,627	343,905

6. 重要な後発事象に関する注記

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)																																																																
<p>1. 資金の借入について</p> <p>本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入金返済及び投資法人債の償還を、以下のとおり実施いたしました。</p> <p>[借入内容]</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">借入先</td> <td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>20億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>2.25583%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>変動金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成21年1月21日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成21年5月21日</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成21年5月21日</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>借入先</td> <td>株式会社あおぞら銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>44億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>1.75167%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>変動金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成21年1月23日</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成21年1月27日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>一括払い</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成21年4月30日</td> </tr> </table>	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	借入金額	20億円	金利	2.25583%	借入方法	変動金利借入 有担保	借入実行日	平成21年1月21日	利払日	平成21年5月21日	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成21年5月21日	 		借入先	株式会社あおぞら銀行	借入金額	44億円	金利	1.75167%	借入方法	変動金利借入 有担保	契約締結日	平成21年1月23日	借入実行日	平成21年1月27日	利払日	一括払い	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成21年4月30日	<p>1. 資産運用会社の親会社の異動</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成21年6月17日付で、親会社の異動に関し、定款に定める株式譲渡制限事項に基づき、下記の通り承認いたしました。</p> <p>(1) 株主構成</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">(異動前)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">株主</th> <th style="text-align: center;">保有株式数</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">保有比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社ダヴィンチ・ホールディングス</td> <td style="text-align: center;">20,000株</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">100.0%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">20,000株</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(異動後)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">株主</th> <th style="text-align: center;">保有株式数</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">保有比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社大和証券グループ本社</td> <td style="text-align: center;">20,000株</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">100.0%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">20,000株</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 異動日</p> <p style="text-align: center;">平成21年7月1日</p> <p>(3) スポンサー等との契約の変更について</p> <p>本資産運用会社が、大和証券グループ本社の完全子会社になることに伴い、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結している平成17年9月2日付スポンサー・サポート契約は平成21年7月1日付で合意解約されました。</p> <p>本資産運用会社は、平成21年6月17日付で、新たに大和証券グループ本社との間でスポンサー・サポート契約を締結しました。当該スポンサー・サポート契約において、大和証券グループ本社は、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図る目的として、物件及び資産運用会社の運営に有用であると判断する情報の随時提供、人材確保に関する協力を行います。</p>	(異動前)				株主	保有株式数	保有比率		株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	20,000株	100.0%		合計	20,000株	100.0%		株主	保有株式数	保有比率		株式会社大和証券グループ本社	20,000株	100.0%		合計	20,000株	100.0%	
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																																																																
借入金額	20億円																																																																
金利	2.25583%																																																																
借入方法	変動金利借入 有担保																																																																
借入実行日	平成21年1月21日																																																																
利払日	平成21年5月21日																																																																
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																																																																
元本返済期日	平成21年5月21日																																																																
借入先	株式会社あおぞら銀行																																																																
借入金額	44億円																																																																
金利	1.75167%																																																																
借入方法	変動金利借入 有担保																																																																
契約締結日	平成21年1月23日																																																																
借入実行日	平成21年1月27日																																																																
利払日	一括払い																																																																
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																																																																
元本返済期日	平成21年4月30日																																																																
(異動前)																																																																	
株主	保有株式数	保有比率																																																															
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	20,000株	100.0%																																																															
合計	20,000株	100.0%																																																															
株主	保有株式数	保有比率																																																															
株式会社大和証券グループ本社	20,000株	100.0%																																																															
合計	20,000株	100.0%																																																															

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)</p>																																																		
<p>2. コミットメントラインの設定 本投資法人は、資金調達を安全的かつ機動的に行うため、コミットメントラインの設定を行いました。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">借入先</td> <td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入限度額</td> <td>86億円 (※1)</td> </tr> <tr> <td>個別借入時金利</td> <td>TIBOR+1.5% (※2)</td> </tr> <tr> <td>借入可能期間</td> <td>平成21年1月21日から平成21年5月21日</td> </tr> <tr> <td>担保の有無</td> <td>有担保</td> </tr> </table> <p>※1 平成21年1月27日に期日を迎える借入金（借入先：株式会社あおぞら銀行 借入金額：4,448百万円）について、株式会社あおぞら銀行から本投資法人に対する貸付が実施された場合、当該貸付金相当額分が上記借入限度額から減額されます。</p> <p>※2 個別貸付期間が1ヶ月未満の場合は、本投資法人及び借入先が合理的に決定する利率とします。</p>	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	借入限度額	86億円 (※1)	個別借入時金利	TIBOR+1.5% (※2)	借入可能期間	平成21年1月21日から平成21年5月21日	担保の有無	有担保	<p>(4) 資産運用会社の役員の異動について</p> <p style="text-align: center;">平成21年5月31日現在</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">役職名</th> <th style="text-align: left;">氏名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>代表取締役社長</td> <td>西垣 佳機</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>阿部 尚志</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>金 鎮茂</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>但野 和博</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>高橋 篤子</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>松岡 孝太郎</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>高木 茂</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>小川 政義</td> </tr> <tr> <td>監査役（非常勤）</td> <td>横山 公一</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">本書作成日現在</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">役職名</th> <th style="text-align: left;">氏名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>代表取締役社長</td> <td>西垣 佳機</td> </tr> <tr> <td>代表取締役副社長</td> <td>篠塚 裕司</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>高橋 篤子</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>尾和 直之</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>植田 陽二</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>中田 誠司</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>松井 敏浩</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>阪上 光</td> </tr> <tr> <td>監査役（非常勤）</td> <td>富永 繫治</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 阿部 尚志、金 鎮茂、但野 和博、松岡 孝太郎、高木 茂、小川 政義の6名は、平成21年7月1日付で取締役を退任しました。</p> <p>(注2) 横山 公一は、平成21年7月1日付で監査役を退任しました。</p> <p>(注3) 篠塚 裕司は、平成21年7月1日付で代表取締役副社長に就任しました。</p> <p>(注4) 尾和 直之、植田 陽二、中田 誠司、松井 敏浩、阪上 光の5名は、平成21年7月1日付で取締役に就任しました。</p> <p>(注5) 富永 繫治は、平成21年7月1日付で監査役に就任しました。</p> <p>(5) 本資産運用会社の商号変更 本資産運用会社は、平成21年7月1日付で「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント」に商号変更いたしました。</p>	役職名	氏名	代表取締役社長	西垣 佳機	取締役（非常勤）	阿部 尚志	取締役	金 鎮茂	取締役	但野 和博	取締役	高橋 篤子	取締役（非常勤）	松岡 孝太郎	取締役（非常勤）	高木 茂	取締役（非常勤）	小川 政義	監査役（非常勤）	横山 公一	役職名	氏名	代表取締役社長	西垣 佳機	代表取締役副社長	篠塚 裕司	取締役	高橋 篤子	取締役	尾和 直之	取締役	植田 陽二	取締役（非常勤）	中田 誠司	取締役（非常勤）	松井 敏浩	取締役（非常勤）	阪上 光	監査役（非常勤）	富永 繫治
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																																																		
借入限度額	86億円 (※1)																																																		
個別借入時金利	TIBOR+1.5% (※2)																																																		
借入可能期間	平成21年1月21日から平成21年5月21日																																																		
担保の有無	有担保																																																		
役職名	氏名																																																		
代表取締役社長	西垣 佳機																																																		
取締役（非常勤）	阿部 尚志																																																		
取締役	金 鎮茂																																																		
取締役	但野 和博																																																		
取締役	高橋 篤子																																																		
取締役（非常勤）	松岡 孝太郎																																																		
取締役（非常勤）	高木 茂																																																		
取締役（非常勤）	小川 政義																																																		
監査役（非常勤）	横山 公一																																																		
役職名	氏名																																																		
代表取締役社長	西垣 佳機																																																		
代表取締役副社長	篠塚 裕司																																																		
取締役	高橋 篤子																																																		
取締役	尾和 直之																																																		
取締役	植田 陽二																																																		
取締役（非常勤）	中田 誠司																																																		
取締役（非常勤）	松井 敏浩																																																		
取締役（非常勤）	阪上 光																																																		
監査役（非常勤）	富永 繫治																																																		

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)</p>
	<p>2. 新投資口の発行について</p> <p>(1) 新投資口の発行について</p> <p>平成21年 6 月17日開催の役員会において、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び物件の取得等を資するため、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当による発行を行いました。</p> <p>第三者割当による新投資口の発行</p> <p>(1) 発行新投資口数      51, 893口</p> <p>(2) 発行価格              1口当たり192, 705円</p> <p>(3) 発行価格の総額      10, 000, 040, 565円</p> <p>(4) 割当先                株式会社大和証券グループ本社</p> <p>(5) 払込期日              平成21年 7 月 1 日</p> <p>(2) 売却等の制限について</p> <p>大和証券グループ本社は、平成21年 7 月 1 日から平成21年12月31日までの期間（以下「制限期間」といいます。）中、本投資法人及び資産運用会社の事前の書面による同意を受けることなく、大和証券グループ本社が本第三者割当により取得した本投資口 51, 893口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分を行なわないものとします。</p> <p>上記に関わらず、制限期間中に (a) 本投資法人若しくは資産運用会社による本投資法人の重要な悪影響を与える法令違反があった場合、(b) 司法若しくは行政機関等により本投資法人若しくは資産運用会社に対する重大な業務改善命令その他の処分がなされた場合、又は (c) 本第三者割当に関して本投資法人及び資産運用会社と大和証券グループ本社との間で締結される契約中に定めのある表明保証につき本投資法人の業務に重大な影響を与える違反があったと判明した場合は、大和証券グループ本社は、制限期間内においても、新投資口の売却その他の処分を行うことができるものとします。</p>

(10) 発行済投資口数の増減

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 7月11日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	(注2)
平成19年 7月10日	公募増資	100,000	200,000	75,316	125,015	(注3)
平成19年 8月 7日	第三者割当による増資	5,000	205,000	3,765	128,781	(注4)
平成20年 6月 4日	第三者割当による増資	138,905	343,905	59,999	188,780	(注5)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格515,000円（引受価額496,975円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格781,060円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格753,165円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の一部に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たりの発行価格431,949円（発行価額431,949円）にて、借入金の返済及び投資法人債の償還に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

#### 4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動について

平成21年7月1日開催の大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社株主総会において、以下の役員が選任され、同日付けで就任いたしました。

これに伴い、阿部尚志、金鎮茂、但野和博、松岡孝太郎、小川雅義、高木茂は取締役を退任いたしました。また、横山公一は、同日付けで監査役を退任いたしました。

平成21年5月31日現在	
役職名	氏名
代表取締役社長	西垣 佳機
取締役（非常勤）	阿部 尚志
取締役	金 鎮茂
取締役	但野 和博
取締役	高橋 篤子
取締役（非常勤）	松岡 孝太郎
取締役（非常勤）	高木 茂
取締役（非常勤）	小川 雅義
監査役（非常勤）	横山 公一

本書作成日現在	
役職名	氏名
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	篠塚 裕司（新任）
取締役	高橋 篤子
取締役	尾和 直之（新任）
取締役	植田 陽二（新任）
取締役（非常勤）	中田 誠司（新任）
取締役（非常勤）	松井 敏浩（新任）
取締役（非常勤）	阪上 光（新任）
監査役（非常勤）	富永 繁治（新任）

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成21年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (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	239,216	86.7
		首都圏	18,942	6.8
		地方主要都市	4,979	1.8
	計	263,138	95.4	
預金・その他の資産			12,630	4.6
資産総額計			275,769	100.0
			(263,138)	(95.4)

	当期 (平成21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	83,831	30.4
純資産額	191,937	69.6
資産総額	275,769	100.0

(注1) 保有総額は、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（平成21年5月31日現在）

## 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	13,865	17,500	5.3
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	2,996	3,320	1.2
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,191	8,593	3.1
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,523	4,810	1.7
	ダヴィンチ猿樂町	3,000	3,004	3,420	1.1
	ダヴィンチA浜松町	2,865	2,866	3,119	1.1
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,780	2,880	1.1
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,516	2,885	1.0
	ダヴィンチ三崎町	2,346	2,302	2,399	0.9
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,122	2,610	0.8
	B P Sスクエア	1,560	1,469	1,630	0.6
	ダヴィンチ築地	1,240	1,250	1,510	0.5
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,444	2,680	0.9
	秀和月島ビル	7,840	7,567	7,800	3.0
	日本橋MSビル	2,520	2,549	3,220	1.0
	アトランティックビル	1,600	1,581	1,910	0.6
	渋谷SSビル	3,930	3,889	4,680	1.5
	ダヴィンチ日本橋本町	7,420	7,315	10,200	2.8
	ダヴィンチ銀座1丁目	4,620	4,572	5,430	1.7
	ダヴィンチ京橋	3,460	3,434	3,770	1.3
	サンライン第7ビル	2,680	2,672	2,740	1.0
	ダヴィンチ御成門	13,860	13,819	16,300	5.2
	新宿マインスタワー	133,800	133,106	124,000	50.5
	SHIBUYA EDGE	5,900	5,917	5,440	2.2
	ダヴィンチ小伝馬町	2,460	2,454	2,220	0.9
東京主要5区合計（25物件）		240,964	239,216	245,066	90.9

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	3,603	3,767	1.4
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,963	3,610	1.1
	ベネックスS-3	4,950	4,673	4,560	1.9
	ダヴィンチ品川Ⅱ	7,710	7,701	7,160	2.9
首都圏合計(4物件)		19,271	18,942	19,097	7.3
地方 主要 都市 (注3)	ダヴィンチ南船場	4,810	4,979	4,010	1.8
地方主要都市合計(1物件)		4,810	4,979	4,010	1.8
合計(30物件)		265,045	263,138	268,173	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)、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、広島市、北九州市、福岡市)、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、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21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21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)	当期 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 B3/12F	昭和38年7月	8,273.81	7,857.16	1 (24)	94.9	503,107
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,031.79	1,964.36	1 (7)	96.6	111,470
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.38	8,687.85	1 (56)	90.3	331,945
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,787.98	2,247.63	1 (4)	80.6	150,460
	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	128,609
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,671.24	3,671.24	1 (12)	100.0	152,942
	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	91,607
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.70	2,384.70	1 (5)	100.0	105,132
	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	84,480
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,792.99	2,792.99	1 (9)	100.0	95,749
	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 B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	1 (4)	100.0	56,777
	ダヴィンチ築地616	SRC B1/9F	平成6年3月	2,932.65	2,932.65	1 (8)	100.0	101,040
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	285,339
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	3,194.15	2,746.82	1 (7)	85.9	88,366
	アトランティックビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,716.07	1,669.50	1 (8)	97.2	67,888
	渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	3,019.26	2,809.44	1 (13)	93.0	149,239
	ダヴィンチ日本橋本町	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.77	7,419.77	1 (8)	100.0	308,155
	ダヴィンチ銀座1丁目	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.77	3,410.77	1 (8)	90.7	130,697
	ダヴィンチ京橋	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.47	3,220.47	1 (6)	100.0	124,741
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,410.64	2,344.08	1 (6)	97.2	104,287
	ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年4月	11,615.40	11,311.77	1 (8)	97.3	539,503
	新宿マインズタワー (注8)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,556.74	45,552.38	1 (39)	99.9	3,143,165
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	1 (8)	100.0	139,939
	ダヴィンチ小伝馬町	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.23	2,379.23	1 (6)	100.0	74,018
東京主要5区合計 (25物件)				142,265.46	138,884.23	25 (253)	97.6	7,123,564

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)	当期 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	5,468.85	5,468.85	1 (6)	100.0	157,910
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,630.94	4,630.94	1 (6)	100.0	152,902
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,472.07	7,472.07	1 (11)	100.0	228,924
	ダヴィンチ品川II	SRC B1/11F	平成3年7月	6,550.76	6,016.65	1 (14)	91.8	226,742
首都圏合計 (4物件)				24,122.62	23,588.51	4 (37)	97.7	766,479
地方主要都市	ダヴィンチ南船場	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,747.12	5,747.12	1 (5)	100.0	173,392
地方主要都市合計 (1物件)				5,747.12	5,747.12	1 (5)	100.0	173,392
合計 (30物件)				172,135.20	168,219.86	30(295)	97.7	8,063,436

- (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す。)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21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7期総賃貸事業収入」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) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、本投資法人が保有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6に相当する共用持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	支出予定額 (百万円)		
			総額	当期支出額	既支払総額
新宿マインズタワー (東京都新宿区)	空調機コイル更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	34	—	—
ダヴィンチ新橋510 (東京都港区)	受変電設備工事	自 平成21年10月 至 平成21年11月	20	—	—

b. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は537百万円であり、当期費用に区分された修繕費90百万円と合わせ、628百万円の工事を実施しております。

不動産の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
ダヴィンチ南船場 (大阪市中央区)	3F、5～8F空調設備更新工事	自 平成20年10月 至 平成21年5月	138
ダヴィンチ錦糸町 (東京都江東区)	個別空調機更新工事	自 平成21年2月 至 平成21年5月	137
ダヴィンチ築地616 (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成21年2月 至 平成21年5月	93
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	空調機冷水コイル交換工事 (8台)	自 平成21年4月 至 平成21年4月	23
ダヴィンチA浜松町 (東京都港区)	照明器具更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年10月	18
その他		自 平成20年12月 至 平成21年5月	126
合 計			537

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は、手元資金の効率的な管理のため、長期修繕計画に基づく修繕のための資金と運転資金を区分管理しておりません。また、今後も長期修繕計画に基づく修繕のための資金を運転資金と区分して管理する予定はありません。そのため、該当事項はありません。

④ 期末算定価格の概要（平成21年5月31日現在）

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					積算価格 (百万円) (注2)
		直接還元法		DCF法			
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
ダヴィンチ銀座	17,500	17,900	4.4	17,100	4.2	4.7	18,800
ダヴィンチ銀座アネックス	3,320	3,320	4.4	3,320	4.1	4.7	4,920
ダヴィンチ芝浦	8,593	8,733	5.2	8,593	4.9	5.7	6,262
ダヴィンチ南青山	4,810	4,910	4.7	4,700	4.4	5.0	3,950
ダヴィンチ猿楽町	3,420	3,460	5.5	3,370	5.2	5.8	1,640
ダヴィンチA浜松町	3,119	3,302	5.1	3,119	4.7	5.7	1,986
ダヴィンチ神宮前	2,880	2,940	4.6	2,810	4.4	4.9	2,510
ダヴィンチ芝大門	2,885	2,959	5.1	2,885	4.8	5.6	1,754
ダヴィンチ三崎町	2,399	2,508	5.3	2,399	5.0	5.8	1,378
ダヴィンチ新橋510	2,610	2,660	5.1	2,550	4.8	5.4	2,590
B P S スクエア	1,630	1,670	5.3	1,610	5.1 (注3) 5.3 (注4)	5.6	1,090
ダヴィンチ築地	1,510	1,550	5.2	1,490	5.2	5.5	766
ダヴィンチ築地616	2,680	2,690	5.1	2,680	4.8	5.3	1,460
秀和月島ビル	7,800	7,880	5.3	7,770	5.0	5.5	6,520
日本橋MSビル	3,220	3,250	4.8	3,180	4.5	5.1	1,820
アトランティックビル	1,910	1,950	4.9	1,870	4.6	5.2	1,500
渋谷SSビル	4,680	4,780	4.8	4,570	4.5	5.1	3,680
ダヴィンチ日本橋本町	10,200	10,300	4.9	10,100	4.5	5.2	5,420
ダヴィンチ銀座1丁目	5,430	5,520	4.7	5,330	4.3	5.0	6,410
ダヴィンチ京橋	3,770	3,860	4.9	3,670	4.6	5.2	2,310
サンライン第7ビル	2,740	2,840	4.8	2,690	4.5	5.1	4,100
ダヴィンチ御成門	16,300	16,600	4.8	15,900	4.5	5.1	15,800
新宿マインズタワー (注5)	124,000	148,000	4.0	141,000	3.8	4.2	95,100
SHIBUYA EDGE	5,440	5,580	4.3	5,300	4.1	4.6	4,700
ダヴィンチ小伝馬町	2,220	2,250	5.0	2,180	4.7	5.3	1,170
ダヴィンチ錦糸町	3,767	3,957	5.6	3,767	5.3	6.1	1,839
ダヴィンチ東池袋	3,610	3,826	5.4	3,610	5.1	5.9	2,077
ベネックスS-3	4,560	4,800	5.6	4,500	5.3	5.9	3,840
ダヴィンチ品川II	7,160	7,280	5.1	7,040	4.8	5.4	5,930
ダヴィンチ南船場	4,010	4,100	5.3	3,920	5.0	5.6	2,350
合計	268,173	295,375	-	283,023	-	-	213,672

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信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21年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「積算価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

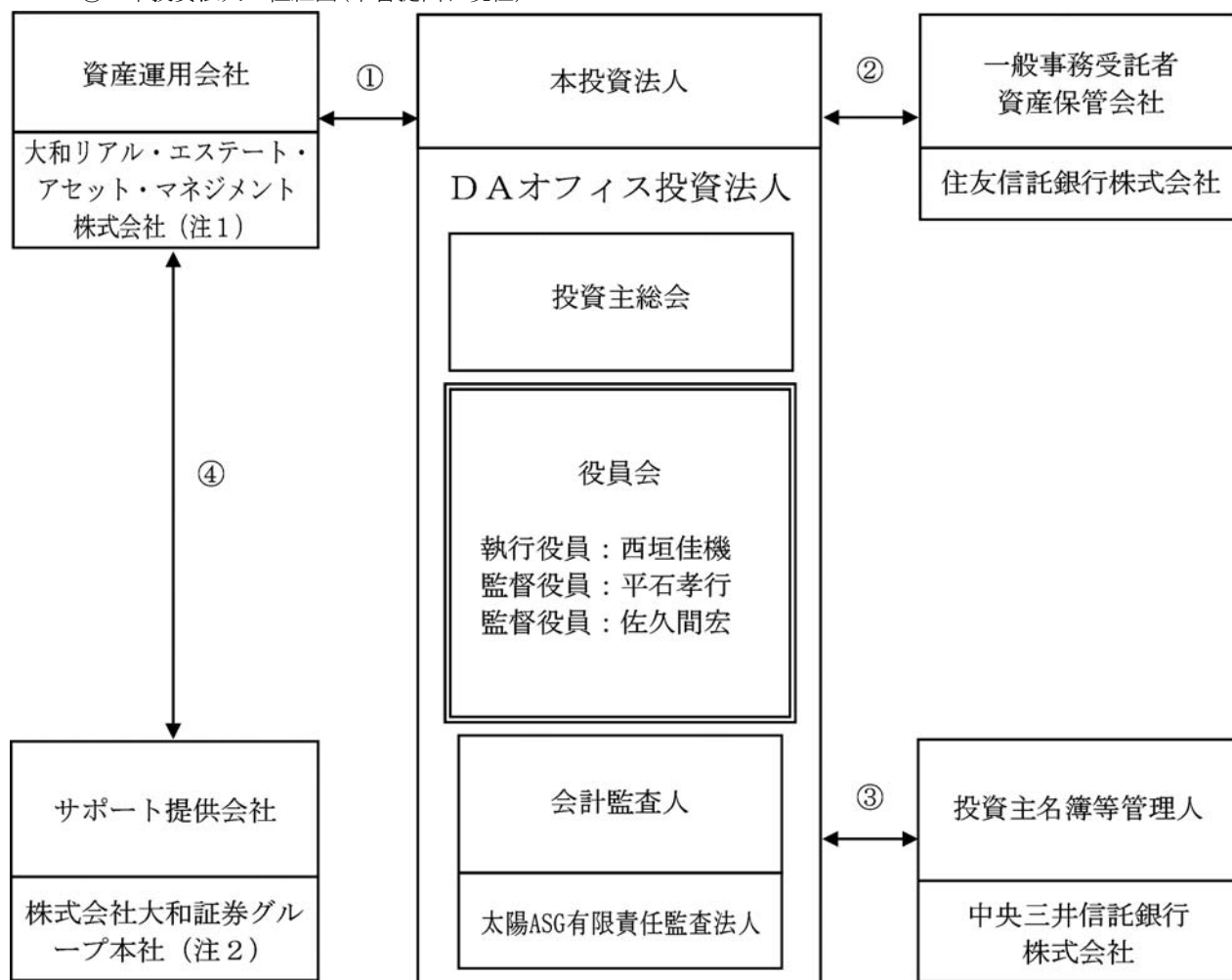
(注3) 1～3年目の割引率を記載しています。

(注4) 4年目以降の割引率を記載しています。

(注5) 新宿マインズタワーの直接還元法による価格、DCF法による価格及び積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

(3) 投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組図(本書提出日現在)



(注1) 平成21年7月1日付で、株式会社ダヴィンチ・セレクトから大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に社名を変更しました。

(注2) 平成21年7月1日付で、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズとのスポンサー・サポート契約を合意解約し、平成21年6月17日付けで、株式会社大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しました。

- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管委託契約
- ③ 投資主名簿等管理委託契約
- ④ スポンサー・サポート契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	DAオフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、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、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④機関の運営に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p>



運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	中央三井信託銀行 株式会社	<p>本投資法人との間で平成21年1月26日付の投資主名簿等管理人委託契約及び同日付の特別口座の管理に関する契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録、投資口の質権の登録またはその抹消に関する事務、③募集投資口の発行に関する事務、④投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務並びに⑤投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
サポート提供 会社	株式会社大和証券グループ本社	<p>資産運用会社との間で平成21年6月17日付のスポンサー・サポート契約を締結しています。本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的として ①物件及び資産運用会社の運営に有用であると判断する情報の随時提供、②人材確保に関する協力を行います。</p>