



# DAオフィス投資法人

DA Office Investment Corporation

## 第7期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

平成20年12月1日～平成21年5月31日

- |               |                           |
|---------------|---------------------------|
| I 投資法人の概要     | VII 金銭の分配に係る計算書           |
| II 資産運用報告     | VIII 独立監査人の監査報告書          |
| III 貸借対照表     | IX キャッシュ・フロー計算書<br>(参考情報) |
| IV 損益計算書      | X 投資主インフォメーション            |
| V 投資主資本等変動計算書 |                           |
| VI 注記表        |                           |

## 投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、DAオフィス投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、このたび7月1日をもちまして、本投資法人の資産運用会社である株式会社グヴァインチ・セレクトは、株式会社大和証券グループ本社の完全子会社となり、社名を大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社へと変更させていただきました。新経営陣とともに、新スポンサーのネットワークを最大限活用し、引き続き本投資法人の中長期にわたる投資主価値の向上に努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



DAオフィス投資法人 執行役員  
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
代表取締役社長

西垣 佳機

## 決算ハイライト

	第5期(実績) 平成20年5月期	第6期(実績) 平成20年11月期	第7期(実績) 平成21年5月期	第8期(予想) 平成21年11月期	第9期(予想) 平成22年5月期
営業収益(百万円)	10,230	15,393	8,177	7,722	6,973
当期純利益(百万円)	3,951	9,342	3,156	2,378	1,644
総資産額(百万円)	296,142	272,104	275,769	—	—
1口当たり純資産額(円) <sup>(注1.2)</sup>	647,477	576,098	558,112	508,238	506,384
1口当たり分配金(円) <sup>(注1.2)</sup>	19,277	27,165	9,179	6,009	4,154

(注1) 本予想値は、平成21年6月17日付「平成21年11月期(第8期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び、平成21年7月28日付「平成21年5月期決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。

(注2) 第5期の期末投資口数は205,000口、第6期及び第7期の期末投資口数は343,905口、第8期及び第9期の期末投資口数は395,798口を用いて算出しております。

## 本投資法人の運用指針

「巡航EPS\*の中長期にわたる成長」を目指します。

※巡航EPSとは、物件売却益を控除したEPS（1口当たり当期純利益）のことをいいます。

### 財務戦略

- 新スポンサーの下、国内金融機関を中心としたレンダーの多様化
- 有利子負債比率抑制\*の維持

※有利子負債比率=有利子負債額 / 物件の取得価格の合計額×100

### 内部成長

- 収益性・安定性の確保
- 運営管理費用の抑制

### 外部成長

- 収益性を重視した物件の選別
- ポートフォリオの質向上

## 本投資法人の特徴

### オフィスビルに特化

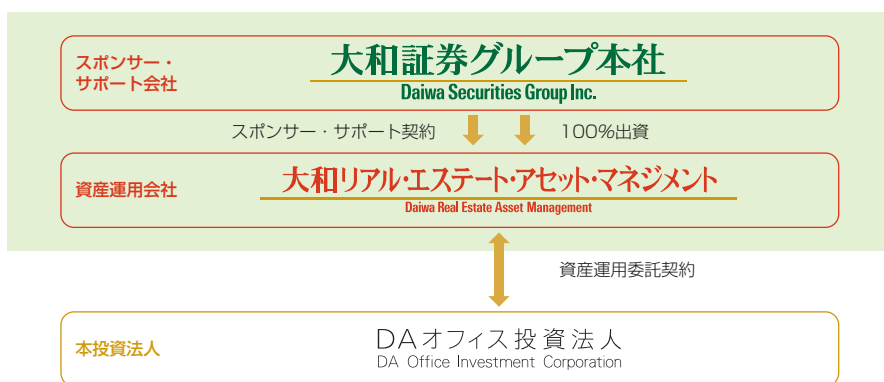
1. 投資機会の絶対数が多い
2. 幅広い需要が期待できる
3. 高いテナント分散効果

### 東京主要5区への重点投資

1. オフィスビルの市場が最も大きい
2. 事業所数が多く、テナント需要が厚い
3. オフィス稼働率が相対的に高い水準で安定的に推移

### 本資産運用会社の親会社の変更について

本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（旧社名は「株式会社ダヴィンチ・セレクト」です。以下、「本資産運用会社」といいます。）は、平成21年7月1日付で、新たに大和証券グループの傘下に入り、ステークホルダーから信頼される日本を代表する不動産投資信託の運用会社を目指して、新たな一歩を踏み出すこととなりました。



### 大和証券グループ本社との取り組みについて

- ① 株式会社大和証券グループ本社による本資産運用会社株式の100%取得
- ② 株式会社大和証券グループ本社を割当先とする本投資法人による第三者割当の実施
- ③ 本資産運用会社と株式会社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  
これにより、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズとのスポンサー・サポート契約は合意解約
- ④ 本資産運用会社の社名変更  
(旧社名: ㈱ダヴィンチ・セレクト → 新社名: 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱)
- ⑤ 本資産運用会社の役員変更

### 一連の取引のメリット

- ① 第三者割当実施による財務基盤の強化
- ② 内部管理体制・運営体制の強化
- ③ 大和証券グループが有する金融機関とのネットワークの活用
- ④ 投資運用業務を含む金融商品取引業において大和証券グループが有する企画・運営のノウハウの援用
- ⑤ 大和証券グループが所有する不動産等に関する情報等へのアクセス機会獲得

### ● 第三者割当の概要

項目	概要
発行新投資口数	51,893口（発行済総数395,798口）
発行価額並びに総額	1口につき192,705円（総額10,000,040,565円）
割当先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 （割当口数：51,893口）
払込期日	平成21年7月1日

### ● 資金使途

本第三者割当により得られる資金は、主に以下の目的に充当する予定です。



### ● スポンサー・サポート契約の概要

- ① 大和証券グループの情報ネットワークを活用した物件の紹介
- ② 本投資法人及び本資産運用会社の成長に伴う人材供給への協力

### ● 本資産運用会社の役員変更

#### ■ 新任

篠塚 裕司（代表取締役副社長 IR総合企画部長）  
尾和 直之（取締役総務部長）  
植田 陽二（取締役財務部長）  
中田 誠司（非常勤取締役）  
松井 敏浩（非常勤取締役）  
阪上 光（非常勤取締役）  
富永 繁治（非常勤監査役）

#### ■ 退任

阿部 尚志（取締役）  
金 鎮茂（取締役）  
但野 和博（取締役）  
松岡 孝太郎（取締役）  
小川 雅義（取締役）  
高木 茂（取締役）  
横山 公一（監査役）

### 財務戦略

#### 返済並びに償還期限の分散化

- 有利子負債比率 : 30% (第8期の上限)
- 1決算期間での返済額 : 200億円程度 (上限)
- 長期比率 : 60~70% (下限)

#### 国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

- 複数の国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

#### 第6期末から第7期末までのファイナンスの状況

実施日	概要
H21.1.21	野村キャピタル・インベストメントとの間で8,600百万円のコミットメントラインを設定及びコミットメントラインに基づく2,000百万円の借入 投資法人債2,000百万円の償還
H21.1.27	あおぞら銀行より4,400百万円の借換 あおぞら銀行へ48百万円の一部返済
H21.2.20	新生銀行より7,100百万円の新規借入 あおぞら銀行より金利キャップの購入(想定元本7,100百万円) 野村キャピタル・インベストメントよりコミットメントラインに基づく2,200百万円の借入
H21.4.30	あおぞら銀行より4,400百万円の借入
H21.5.20	野村キャピタル・インベストメントへコミットメントラインに基づく借入2,200百万円の借換
H21.5.21	野村キャピタル・インベストメントへコミットメントラインに基づく借入4,200百万円の返済 あおぞら銀行に10,000百万円を期限前弁済 あおぞら銀行より19,600百万円を期間3年で借入

平成21年5月31日現在の有利子負債残高

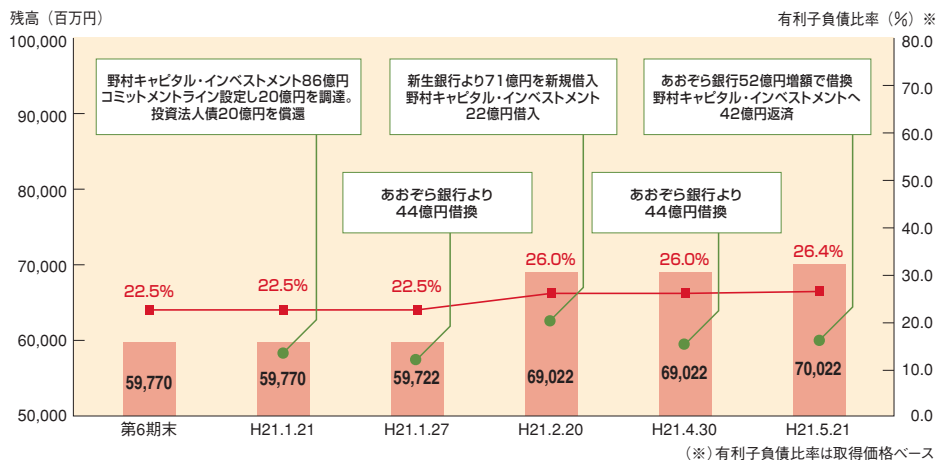
期間	借入先	残額 (百万円)	借入日	返済期限
短期	該当なし	—		
＜短期借入金合計＞		—		
長期	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	平成20年9月2日	平成25年8月31日
	日本GE株式会社(旧:GEリアル・エステート株式会社)	5,937	平成18年10月23日	平成21年9月18日
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	2,850		
	株式会社損害保険ジャパン	2,470		
	株式会社みずほ銀行	1,425		
	株式会社伊予銀行	570		
	東京センチュリーリース株式会社	570		
	株式会社新生銀行	5,000		
	株式会社あおぞら銀行	5,500	平成20年8月29日	平成22年2月26日
	株式会社りそな銀行	2,000	平成20年3月21日	平成23年3月18日
	株式会社関西アーバン銀行	5,500	平成20年6月30日	平成23年6月30日
	株式会社りそな銀行	3,000	平成20年8月29日	平成23年8月31日
	株式会社みずほ銀行	3,500	平成20年9月30日	平成23年9月30日
	株式会社新生銀行	7,100	平成21年2月20日	平成24年2月20日
	株式会社あおぞら銀行	19,600	平成21年5月21日	平成24年5月21日
＜長期借入金合計＞		70,022		
＜有利子負債合計＞		70,022		

※青字は第6期末以降に借入

# I 投資法人の概要

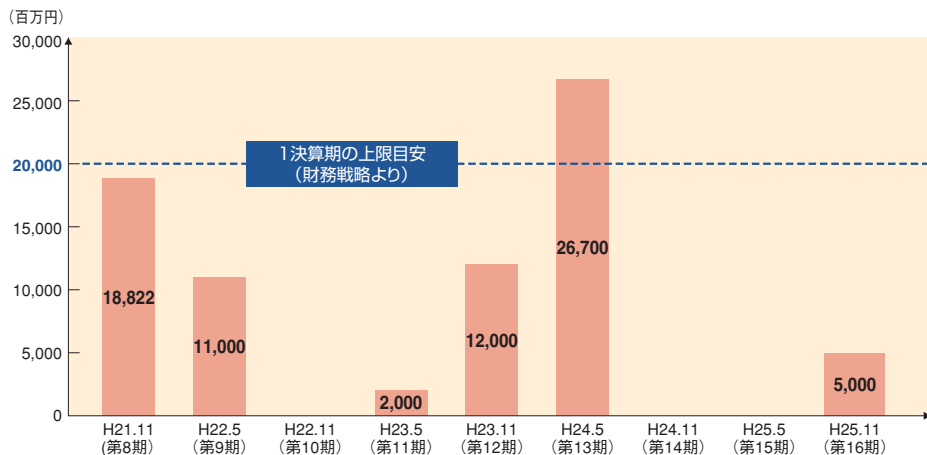
## OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

### ● 有利子負債比率の推移



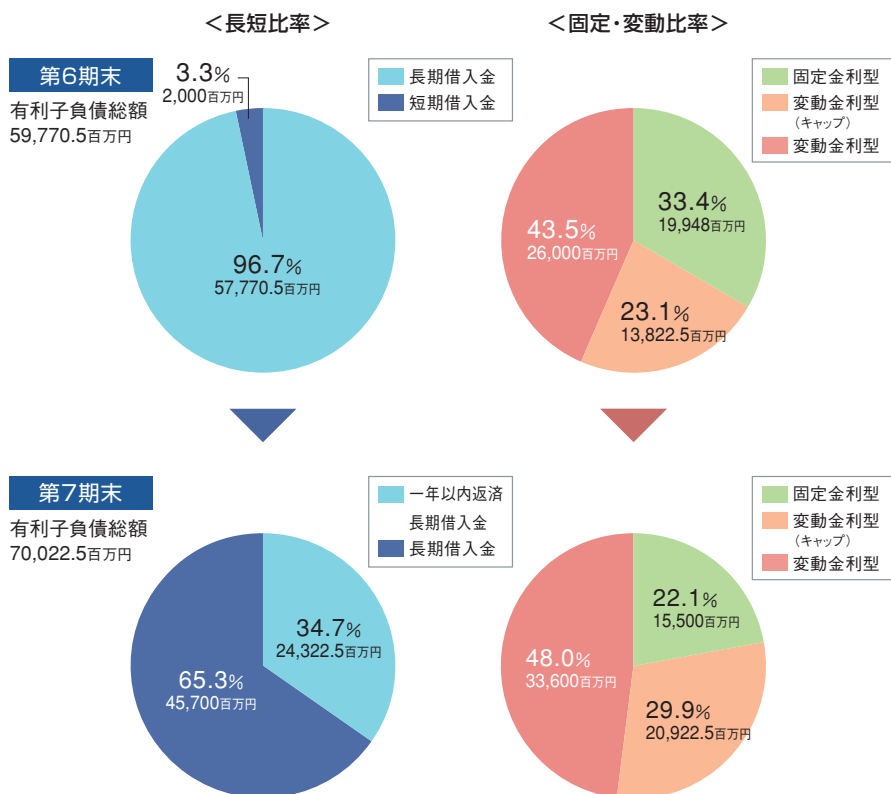
### ● 有利子負債の返済並びに償還期限の分散化

#### 平成21年5月31日現在の有利子負債残高分散表





● 長短比率及び固定・変動比率



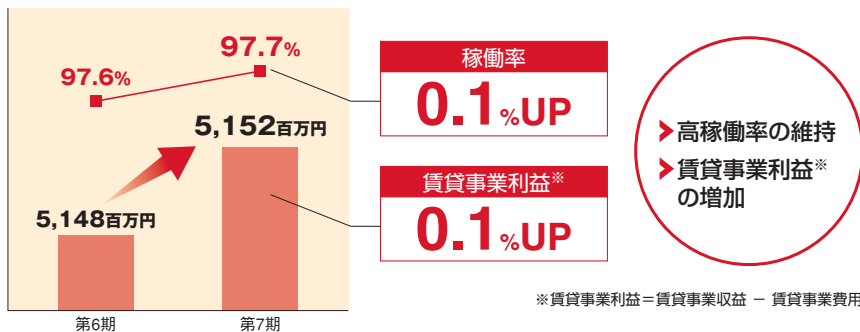
● 格付け変更 (平成21年7月28日現在)

株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け	A- (シングルAマイナス)	レーティング・モニター：格上げ方向
----------------------	--------	----------------	-------------------

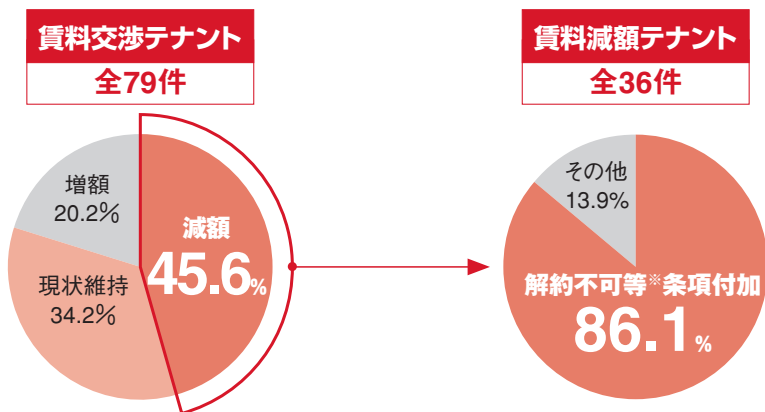
### 内部成長

#### 弾力的な賃料設定による稼働率の維持

##### ● 収益性



##### ● 安定性



※一定期間の解約不可や、短期解約の場合に違約金が発生する等の条項を賃貸借契約に入れることにより、**安定稼働を実現**

## 外部成長

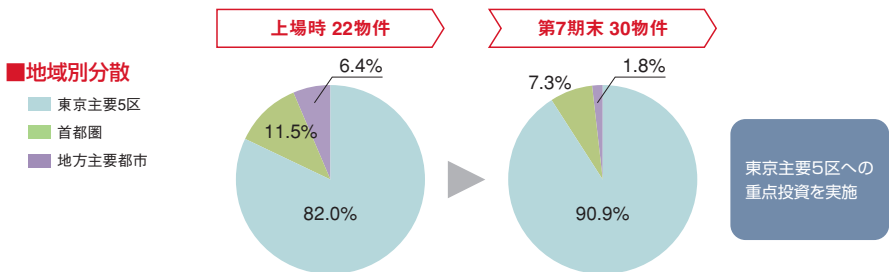
### 収益性の重視

- 今後の物件取得につきましては、資金調達とのバランスを考慮した上で、賃貸マーケットにおいて強みがあり、かつ、収益性に貢献する物件の取得を目指します。

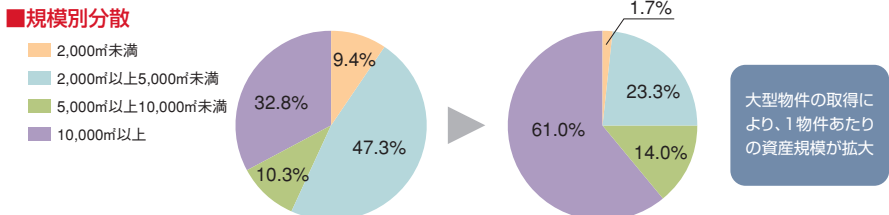
### ポートフォリオの質向上

- 今後も更に東京主要5区を中心としたポートフォリオを構築します。  
また、資産の入れ替えによるポートフォリオの質向上も検討していきます。

### ● ポートフォリオ概況の推移



(注) 比率は、取得価格総額に対する各地域毎の取得価格合計の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。



(注) 比率は、取得価格総額に対する各規模毎の取得価格合計の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

# I 投資法人の概要

## OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

### ポートフォリオ一覧

■ 平成21年5月31日時点 投資資産30物件

地域 (注1)	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (注2、3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	構造 階数 (注5)	
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目2番1号	1,147.33	12,660.06	8,273.81	SRC B3/12F	
	ダヴィンチ銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目2番3号	345.05	3,214.33	2,031.79	SRC B3/8F	
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目12番3号	2,592.67	13,344.91	9,619.38	SRC B1/12F	
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目31番8号	963.12	4,379.34	2,787.98	S・SRC B2/5F	
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目6番10号	858.47	4,303.97	3,657.43	SRC 8F	
	ダヴィンチA浜松町	東京都港区浜松町一丁目9番10号	725.89	5,379.09	3,671.24	SRC B2/10F	
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	887.69	2,673.88	2,388.22	RC B1/4F	
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目9番16号	532.31	3,524.42	2,384.70	SRC・RC B1/7F	
	ダヴィンチ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	610.02	3,060.44	2,137.53	S 8F	
	ダヴィンチ新橋510	東京都港区新橋五丁目10番5号	626.18	3,653.19	2,792.99	SRC B1/8F	
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目10番6号	464.81	2,902.92	2,902.92	SRC 10F	
	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地二丁目14番17号	284.91	1,748.08	1,487.82	SRC B1/7F	
	ダヴィンチ築地616	東京都中央区築地六丁目16番1号	509.61	3,972.78	2,932.65	SRC B1/9F	
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目16番13号	3,157.62	9,416.34	8,426.85	S 5F	
	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	592.71	3,813.23	3,194.15	SRC B2/7F	
	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目3番3号	323.89	2,099.23	1,716.07	SRC B2/9F	
	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	533.17	3,805.94	3,019.26	SRC・S B1/9F	
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	1,057.71	9,869.38	7,419.77	SRC B1/10F	
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目13番1号	495.92	4,771.31	3,757.77	SRC B2/11F	
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	596.19	4,069.15	3,220.47	SRC B1/8F	
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目7番2号	608.42	3,942.61	2,410.64	SRC B2/9F	
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	1,990.40	13,805.18	11,615.40	SRC 9F	
	新宿メインスタワー (注9)	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	11,500.48	97,978.74	45,556.74	S・SRC B3/34F	
	SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町10番3号	527.65	3,022.33	2,480.65	RC B1/9F	
	ダヴィンチ小伝馬町	東京都中央区大伝馬町3番2号	486.86	2,882.28	2,379.23	SRC 8F	
		小 計		32,419.08	224,286.87	142,265.46	

竣工年月	大規模修繕 実施年	取得価格		期末鑑定評価額 (百万円) (注6)	所有形態		PML (%) (注7、8)
		百万円	比率		土地	建物	
昭和38年7月	平成15年	14,100	5.3	17,500	所有権・賃借権	所有権	12.5
昭和47年8月	平成15年	3,050	1.2	3,320	所有権	所有権	12.7
昭和62年10月		8,265	3.1	8,593	所有権	所有権	14.5
平成2年9月		4,550	1.7	4,810	所有権	所有権	13.8
昭和60年6月		3,000	1.1	3,420	賃借権	所有権	14.6
平成5年7月		2,865	1.1	3,119	所有権	区分所有権	14.6
平成9年12月		2,800	1.1	2,880	所有権	所有権	13.9
平成8年11月		2,578	1.0	2,885	所有権	所有権	12.5
平成8年7月		2,346	0.9	2,399	所有権	所有権	13.1
昭和49年4月	平成18年	2,080	0.8	2,610	所有権	所有権	13.4
平成8年1月		1,560	0.6	1,630	所有権	所有権	12.5
平成2年1月		1,240	0.5	1,510	所有権	所有権	14.0
平成6年3月		2,440	0.9	2,680	所有権	所有権	13.0
平成8年7月		7,840	3.0	7,800	所有権	所有権	14.4
平成5年4月		2,520	1.0	3,220	所有権	所有権	11.8
昭和59年4月		1,600	0.6	1,910	所有権	所有権	13.7
昭和52年7月	平成15年	3,930	1.5	4,680	所有権	区分所有権 (100%)	14.7
昭和39年1月	平成18年	7,420	2.8	10,200	所有権	所有権	12.0
昭和37年1月	平成17年	4,620	1.7	5,430	所有権	所有権	13.6
昭和49年10月	平成17年	3,460	1.3	3,770	所有権	区分所有権 (100%)	13.4
昭和62年10月		2,680	1.0	2,740	所有権 (共有)	区分所有権	14.1
昭和48年4月	平成15年	13,860	5.2	16,300	所有権	区分所有権 (100%)	14.8
平成7年9月		133,800	50.5	124,000	所有権 (共有)	所有権 (共有)	9.4
平成18年8月		5,900	2.2	5,440	所有権	所有権	11.2
昭和60年3月		2,460	0.9	2,220	所有権・賃借権	所有権	14.7
		240,964		245,066			

## ポートフォリオ一覧

## ■ 平成21年5月31日時点 投資資産30物件

地域 (注1)	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (注2、3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	構造 階数 (注5)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	2,046.62	6,996.51	5,468.85	S B1/5F
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	1,235.45	6,251.01	4,630.94	SRC-S B1/9F
	ベネックスS-3	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	1,424.00	10,918.02	7,472.07	S;SRC B1/12
	ダヴィンチ品川II	東京都品川区北品川一丁目8番11号	2,345.20	10,200.29	6,550.76	SRC B1/11F
	小 計		7,051.27	34,365.83	24,122.62	
地方主要都市	ダヴィンチ南船場	大阪市中央区南船場四丁目11番28号	1,405.74	7,738.47	5,747.12	SRC B1/8F
	小 計		1,405.74	7,738.47	5,747.12	
合 計			40,876.09	266,391.17	172,135.20	

(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。

「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。

「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、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

(注2) 延床面積は、区分所有・共有持分の物件も、建物1棟全体の面積を記載しています。

(注3) 延床面積のうち、ダヴィンチ芝浦、渋谷SS及びダヴィンチ錦糸町は、付属建物の面積を含んでいます。

(注4) 賃貸可能面積は、平成21年5月31日（第7期末）のものを記載しています。

竣工年月	大規模修繕 実施年	取得価格		期末鑑定評価額 (百万円) (注6)	所有形態		PML (%) (注7、8)
		百万円	比率		土地	建物	
平成4年1月		3,653	1.4	3,767	所有権	所有権	14.9
平成5年6月		2,958	1.1	3,610	所有権	所有権	13.9
平成6年2月		4,950	1.9	4,560	所有権	所有権	12.9
平成3年7月		7,710	2.9	7,160	所有権	所有権	11.9
		19,271		19,097			
昭和61年9月		4,810	1.8	4,010	所有権	所有権	12.5
		4,810		4,010			
		265,045		268,173			(注7) 9.7

(注5) 構造の略は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

(注6) 鑑定評価額は平成21年5月31日（第7期末）を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注7) PMLは、前田建設工業株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) PMLの合計欄は、ポートフォリオPMLを記載しています。

(注9) 「新宿マインスタワー」の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に相当する共有持分です。

本投資法人は、平成19年7月13日に共有持分7分の3（取得価格651億円）を平成19年11月26日に共有持分の7分の3（取得価格687億円）をそれぞれ取得しています。上記表中の賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積を記載しています。

# 保有資産の概要

## OVERVIEW OF PORTFOLIO



ダヴィンチ銀座



ダヴィンチ銀座アネックス



ダヴィンチ芝浦



ダヴィンチ猿樂町



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ東池袋



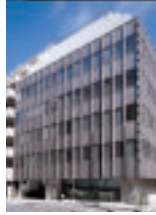
ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ芝大門



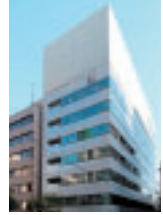
ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ新橋510



BPSスクエア



ダヴィンチ築地



ダヴィンチ築地616



ダヴィンチ京橋



日本橋MSビル



ダヴィンチ銀座1丁目



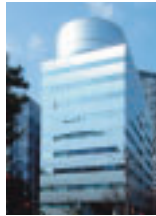
アトランティックビル



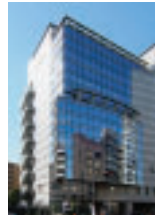
ベネックスS-3



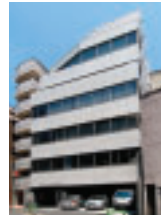
渋谷SSビル



ダヴィンチ品川II



サンライン第7ビル



ダヴィンチ小伝馬町





ダヴィンチ御成門



ダヴィンチ南青山



秀和月島ビル



ダヴィンチ錦糸町



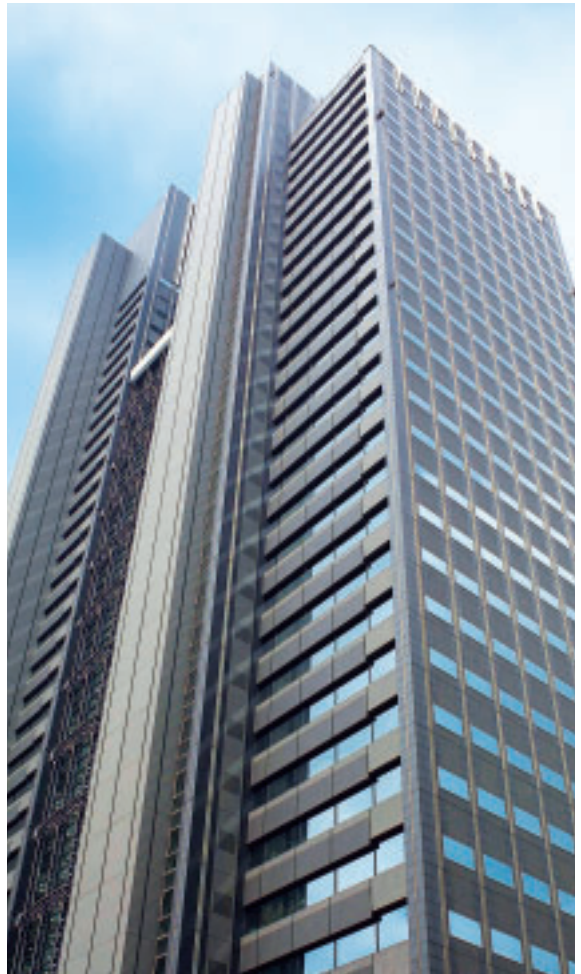
ダヴィンチ南船場



ダヴィンチ日本橋本町



SHIBUYA EDGE

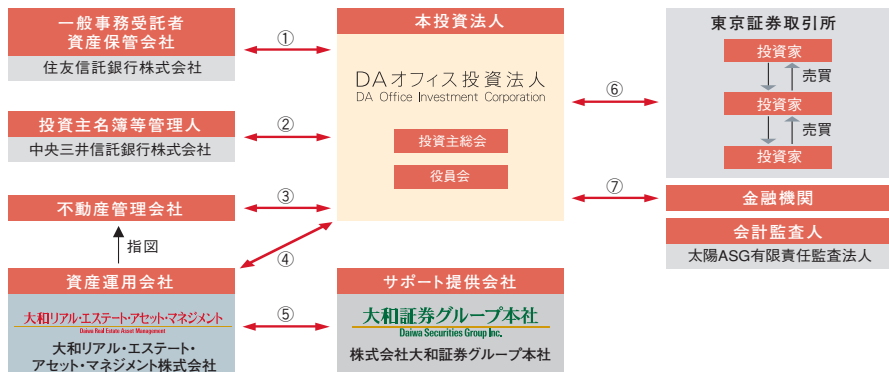


新宿メインスタワー

### ポートフォリオの分布 (平成21年5月31日現在)



### 本投資法人の関係法人/資産運用会社の概要

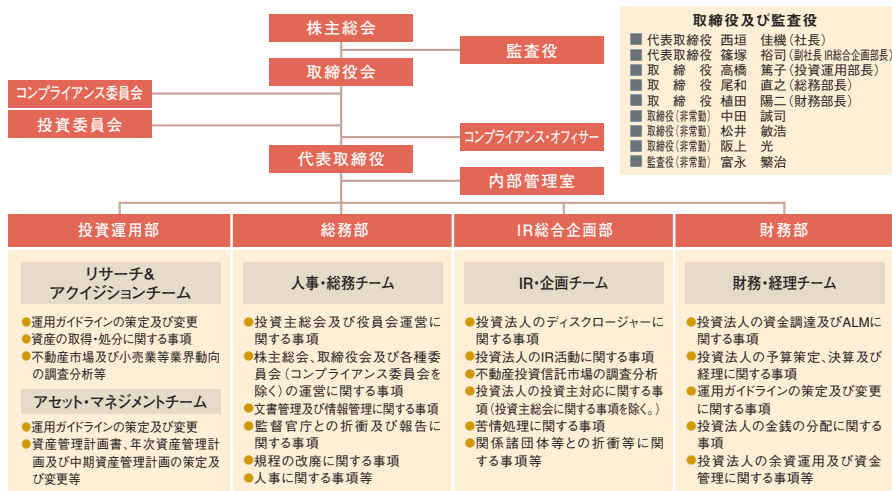


①一般事務委託契約、資産保管委託契約 ②投資主名簿等管理人委託契約書 ③管理委託契約 ④資産運用委託契約 ⑤スポンサー・サポート契約 ⑥分配金、出資 ⑦借入、元金返済

### ● 資産運用会社の概要

■ 名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 Daiwa Real Estate Asset Management Co. Ltd.	■ 資本金	200百万円
■ 所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号	■ 株主	株式会社大和証券グループ本社
■ 設立	平成16年10月21日	■ 代表取締役	西垣 佳機
		■ 役員	9名 (常勤5名、非常勤3名、監査役1名)

### ● 資産運用会社組織図



## Ⅱ 資産運用報告

### 1 資産運用の概況

#### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		(自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	(自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	(自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	(自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	(自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
<b>(1) 営業成績</b>						
営業収益	百万円	6,151	8,553	10,230	15,393	8,177
うち賃貸事業収入	百万円	5,026	6,562	8,610	8,348	8,063
営業費用	百万円	2,448	3,336	3,994	4,351	3,899
うち賃貸事業費用	百万円	1,878	2,556	3,058	3,269	3,025
営業利益	百万円	3,703	5,217	6,235	11,041	4,278
経常利益	百万円	2,938	4,214	3,952	9,343	2,998
当期純利益	百万円	2,937	4,355	3,951	9,342	3,156
<b>(2) 財産等の状況(期末日現在)</b>						
総資産額 (対前期比)	百万円 %	145,735 (5.7)	302,392 (107.5)	296,142 (△2.1)	272,104 (△8.1)	275,769 (1.3)
有利子負債額	百万円	84,160	154,949	147,895.5	59,770.5	70,022.5
純資産額 (対前期比)	百万円 %	52,636 (1.8)	133,136 (152.9)	132,732 (△0.3)	198,123 (49.3)	191,937 (△3.1)
出資総額	百万円	49,698	128,781	128,781	188,780	188,780
<b>(3) 分配の状況</b>						
分配総額	百万円	2,937	4,355	3,951	9,342	3,156
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>(4) 1口当たり情報</b>						
発行済投資口数	口	100,000	205,000	205,000	343,905	343,905
1口当たり純資産額	円	526,361	649,445	647,477	576,098	558,112
1口当たり分配金	円	29,374	21,245	19,277	27,165	9,179
うち1口当たり利益分配金	円	29,374	21,245	19,277	27,165	9,179
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
<b>(5) 財務指標</b>						
総資産経常利益率 (注1、2)	%	2.1 (4.2)	1.9 (3.8)	1.3 (2.6)	3.3 (6.6)	1.1 (2.2)
純資産当期純利益率 (注2、3)	%	5.6 (11.3)	4.7 (9.4)	3.0 (5.9)	5.6 (11.3)	1.6 (3.2)
自己資本比率 (対前期増減)	%	36.1 (△1.4)	44.0 (7.9)	44.8 (0.8)	72.8 (28.0)	69.6 (△3.2)
期末総資産有利子負債比率	%	57.7	51.2	49.9	22.0	25.4
賃貸キャッシュ・フロー(注4)	百万円	3,920	5,062	6,827	6,304	6,220
<b>(6) その他参考情報</b>						
投資物件数	件	34	35	33	30	30
テナント数 (注5)	件	322	344	321	295	295
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	143,404.05	194,995.50	187,220.97	172,429.29	172,135.20
期末稼働率 (注6)	%	99.0	98.2	98.3	97.6	97.7
当期減価償却費	百万円	771	1,056	1,275	1,225	1,182
当期資本的支出額	百万円	564	217	815	441	537

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額)÷2×100

(注2) 第3期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。

第4期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第5期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第6期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第7期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。

(注3) 純資産当期純利益率＝当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額)÷2×100

(注4) 賃貸キャッシュ・フロー( NOI)＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注5) テナント数は、エンドテナントの数を記載しております。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集計し、記載しております。

(注6) 期末稼働率＝賃貸面積／総賃貸可能面積

## (2) 当期の資産運用の経過

### ① 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（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）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約265,045百万円となっております。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。）

### ② 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境（平成20年12月～平成21年5月）

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。

### ③ 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。

### ④ 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9,179円としました。

## Ⅱ 資産運用報告

### (3) 増資等の状況

当期における増資等の概要は以下のとおりです。

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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における第3期、第4期、第5期、第6期及び第7期の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別 決算年月	第3期 平成19年5月	第4期 平成19年11月	第5期 平成20年5月	第6期 平成20年11月	第7期 平成21年5月
最 高	995,000円	946,000円	775,000円	468,000円	210,000円
最 低	534,000円	683,000円	400,000円	109,200円	108,700円

### (4) 分配金等の実績

当期（第7期）の分配金は、1口当たり9,179円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 別	単 位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）	（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）	（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）	（自平成20年6月1日 至平成20年11月30日）	（自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）
当期末処分利益総額	千円	2,937,454	4,355,278	3,951,860	9,342,261	3,156,788
利益留保額	千円	54	53	75	82	84
金銭の分配金総額	千円	2,937,400	4,355,225	3,951,785	9,342,179	3,156,703
（1口当たり分配金）	円	(29,374)	(21,245)	(19,277)	(27,165)	(9,179)
うち利益分配金総額	千円	2,937,400	4,355,225	3,951,785	9,342,179	3,156,703
（1口当たり利益分配金）	円	(29,374)	(21,245)	(19,277)	(27,165)	(9,179)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ①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いた様子に見えるものの、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。

### ②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場の中、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いくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

##### (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場を踏まえた上で、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まいります。

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。

### ③財務戦略

本投資法人は、下記を基本的な内容とする中期財務戦略により、規律ある財務運営を行ってまいります。

(i) 有利子負債比率40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

(ii) 1決算期間中に期日が到来する有利子負債につき、200億円を上限の目安とする期日分散を行います。

(iii) 長期比率60%から70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を実現します。

## (6) 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、下記のとお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 資産運用報告

### (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本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。

上記にかかわらず、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。



## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第3期 平成19年5月31日現在	第4期 平成19年11月30日現在	第5期 平成20年5月31日現在	第6期 平成20年11月30日現在	第7期 平成21年5月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	100,000口	205,000口	205,000口	343,905口	343,905口
出資総額	49,698百万円	128,781百万円	128,781百万円	188,780百万円	188,780百万円
投資主数	5,363名	15,697名	16,132名	15,357名	15,077名

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成21年5月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	投資主所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合 (%)
株式会社コロンプス	138,905	40.39
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	28,484	8.28
クレディスイスセキュリティーズヨーロッパリミテッドビービーセキイントノントリーティークライアント	15,903	4.62
クレディ・スイス証券株式会社	12,682	3.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,789	3.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	10,759	3.13
野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,495	2.47
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,539	2.19
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	6,950	2.02
富士火災海上保険株式会社	5,599	1.63
合 計	247,105	71.85

(注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しております。

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

平成21年5月31日現在における役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	西垣 佳機	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) (注3) 代表取締役	600
監督役員 (注2)	平石 孝行	スプリング法律事務所 弁護士	3,600
	佐久間 宏	佐久間公認会計士事務所 公認会計士 株式会社ジャストプランニング 取締役	
会計監査人	太陽ASG有限責任 監査法人		12,000

(注1) 執行役員西垣佳機は、平成21年5月31日時点で、本投資法人の投資口を20口所有しております。また、西垣佳機は、資産運用会社である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) の代表取締役社長を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っております。

(注2) 監督役員 (2名) は、平成21年5月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注3) 株式会社ダヴィンチ・セレクトは、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社名を変更しております。

## Ⅱ 資産運用報告

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称

平成21年5月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社ダヴィンチ・セレクト
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資主名簿等管理事務）	中央三井信託株式会社
一般事務受託会社（経理事務等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（機関の運営）	住友信託銀行株式会社

(注) 株式会社ダヴィンチ・セレクトは、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社名を変更しております。

## 3 投資法人の運用資産の状況

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第6期 (平成20年11月30日現在)		第7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)	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	239,958	88.1	239,216	86.7
		首都圏	18,952	6.9	18,942	6.8
		地方主要都市	4,871	1.7	4,979	1.8
		計	263,782	96.9	263,138	95.4
預金・その他の資産			8,322	3.1	12,630	4.6
資産総額計			272,104	100.0	275,769	100.0
			(263,782)	(96.9)	(263,138)	(95.4)

(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) 主要な保有資産

平成21年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	主たる用途
新宿マイズタワー (信託受益権)	133,106	45,556.74	45,552.38	99.9	38.9	オフィス
ダヴィンチ銀座 (信託受益権)	13,865	8,273.81	7,857.16	94.9	6.2	オフィス
ダヴィンチ御成門 (信託受益権)	13,819	11,615.40	11,311.77	97.3	6.6	オフィス
ダヴィンチ芝浦 (信託受益権)	8,191	9,619.38	8,687.85	90.3	4.1	オフィス
ダヴィンチ品川II (信託受益権)	7,701	6,550.76	6,016.65	91.8	2.8	オフィス
秀和月島ビル (信託受益権)	7,567	8,426.85	8,426.85	100.0	3.5	オフィス
ダヴィンチ日本橋本町 (信託受益権)	7,315	7,419.77	7,419.77	100.0	3.8	オフィス
SHIBUYA EDGE (信託受益権)	5,917	2,480.65	2,480.65	100.0	1.7	オフィス
ダヴィンチ南船場 (信託受益権)	4,979	5,747.12	5,747.12	100.0	2.1	オフィス
ベネックスS-3 (信託受益権)	4,673	7,472.07	7,472.07	100.0	2.8	オフィス
合 計	207,138	113,162.55	110,972.27	98.0	72.9	—

### (3) 不動産等組入資産明細

平成21年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目2番1号	不動産信託受益権	8,273.81	17,500	13,865
	ダヴィンチ銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目2番3号	不動産信託受益権	2,031.79	3,320	2,996
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目12番3号	不動産信託受益権	9,619.38	8,593	8,191
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目31番8号	不動産信託受益権	2,787.98	4,810	4,523
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目6番10号	不動産信託受益権	3,657.43	3,420	3,004
	ダヴィンチA浜松町	東京都港区浜松町一丁目9番10号	不動産信託受益権	3,671.24	3,119	2,866
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	不動産信託受益権	2,388.22	2,880	2,780
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目9番16号	不動産信託受益権	2,384.70	2,885	2,516
	ダヴィンチ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	不動産信託受益権	2,137.53	2,399	2,302
	ダヴィンチ新橋510	東京都港区新橋五丁目10番5号	不動産信託受益権	2,792.99	2,610	2,122
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,902.92	1,630	1,469
	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地二丁目14番17号	不動産信託受益権	1,487.82	1,510	1,250
	ダヴィンチ築地616	東京都中央区築地六丁目16番1号	不動産信託受益権	2,932.65	2,680	2,444
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目16番13号	不動産信託受益権	8,426.85	7,800	7,567
	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	不動産信託受益権	3,194.15	3,220	2,549
	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目3番3号	不動産信託受益権	1,716.07	1,910	1,581
	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	不動産信託受益権	3,019.26	4,680	3,889
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	不動産信託受益権	7,419.77	10,200	7,315
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目13番1号	不動産信託受益権	3,757.77	5,430	4,572
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	不動産信託受益権	3,220.47	3,770	3,434
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目7番2号	不動産信託受益権	2,410.64	2,740	2,672
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	不動産信託受益権	11,615.40	16,300	13,819
	新宿メインタワー（注2）	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	不動産信託受益権	45,556.74	124,000	133,106
	SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町10番3号	不動産信託受益権	2,480.65	5,440	5,917
	ダヴィンチ小伝馬町	東京都中央区大伝馬町3番2号	不動産信託受益権	2,379.23	2,220	2,454
	東京主要5区合計（25物件）			142,265.46	245,066	239,216
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	不動産信託受益権	5,468.85	3,767	3,603
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	不動産信託受益権	4,630.94	3,610	2,963
	ベネックスS-3	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	不動産信託受益権	7,472.07	4,560	4,673
	ダヴィンチ品川II	東京都品川区北品川一丁目8番11号	不動産信託受益権	6,550.76	7,160	7,701
	首都圏合計（4物件）			24,122.62	19,097	18,942
主要地方都市	ダヴィンチ南船場	大阪府中央区南船場四丁目11番28号	不動産信託受益権	5,747.12	4,010	4,979
		地方主要都市合計（1物件）			5,747.12	4,010
	合計（30物件）			172,135.20	268,173	263,138

(注1) 期末算定価格は、平成21年5月31日を価格時点とする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、本投資法人は、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価格を記載しています。

(注2) 賃貸可能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に相当する共有持分です。賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積を記載しています。

## Ⅱ 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）				当期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）			
		テナント総数 （期末時点） （件）（注1）	稼働率 （期末時点） （%）（注2）	賃貸事業収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸事業 収入比率 （%）	テナント総数 （期末時点） （件）（注1）	稼働率 （期末時点） （%）（注2）	賃貸事業収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸事業 収入比率 （%）
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	25	98.4	509	6.1	24	94.9	503	6.2
	ダヴィンチ銀座アネックス	7	96.6	93	1.1	7	96.6	111	1.3
	ダヴィンチ神谷町	—	—	199	2.3	—	—	—	—
	ダヴィンチ芝浦	56	99.2	333	4.0	56	90.3	331	4.1
	ダヴィンチ南青山	5	100.0	160	1.9	4	80.6	150	1.8
	ダヴィンチ三田	—	—	26	0.3	—	—	—	—
	ダヴィンチ猿楽町	1	100.0	129	1.5	1	100.0	128	1.5
	ダヴィンチA浜松町	12	100.0	154	1.8	12	100.0	152	1.9
	ダヴィンチ神宮前	1	100.0	91	1.1	1	100.0	91	1.1
	ダヴィンチ芝大門	5	100.0	102	1.2	5	100.0	105	1.3
	ダヴィンチ三崎町	1	100.0	85	1.0	1	100.0	84	1.0
	ダヴィンチ新橋510	9	100.0	93	1.1	9	100.0	95	1.1
	BPSスクエア	1	100.0	54	0.6	1	100.0	54	0.6
	ダヴィンチ築地	4	100.0	56	0.6	4	100.0	56	0.7
	ダヴィンチ築地616	8	100.0	92	1.1	8	100.0	101	1.2
	秀和月島ビル	3	100.0	288	3.4	3	100.0	285	3.5
	日本橋MSビル	7	85.9	93	1.1	7	85.9	88	1.1
	アトランティックビル	8	100.0	65	0.7	8	97.2	67	0.8
	渋谷SSビル	14	100.0	158	1.9	13	93.0	149	1.8
	ダヴィンチ日本橋本町	8	100.0	317	3.8	8	100.0	308	3.8
	ダヴィンチ銀座1丁目	7	80.0	150	1.8	8	90.7	130	1.6
	ダヴィンチ京橋	6	100.0	119	1.4	6	100.0	124	1.5
	サンライン第7ビル	6	97.2	110	1.3	6	97.2	104	1.2
	ダヴィンチ御成門	9	100.0	573	6.8	8	97.3	539	6.6
	新宿マインスタワー	37	96.6	3,081	36.9	39	99.9	3,143	38.9
	SHIBUYA EDGE	8	100.0	146	1.7	8	100.0	139	1.7
ダヴィンチ小伝馬町	6	100.0	75	0.9	6	100.0	74	0.9	
小計	254	97.8	7,364	88.2	253	97.6	7,123	88.3	
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	6	100.0	166	2.0	6	100.0	157	1.9
	ダヴィンチ東池袋	6	100.0	146	1.7	6	100.0	152	1.9
	ベネックスS-3	11	100.0	235	2.8	11	100.0	228	2.8
	ピリ-ヴ大森	—	—	39	0.4	—	—	—	—
	ダヴィンチ品川II	13	85.6	245	2.9	14	91.8	226	2.8
小計	36	96.0	833	9.9	37	97.7	766	9.5	
地方主要都市	ダヴィンチ南船場	5	100.0	150	1.8	5	100.0	173	2.1
	小計	5	100.0	150	1.8	5	100.0	173	2.1
合 計	295	97.6	8,348	100	295	97.7	8,063	100.0	

(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。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2)「稼働率」は、当該期末時点の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。

### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

ヘッジ会計に係る特例処理を行っているため記載を省略しております。

### (5) その他資産の状況

平成21年5月31日現在、当該明細に記載のもの以外に投資対象とするその他資産はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 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。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支出額	既支払総額
新宿メインスタワー (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	—	—

### (2) 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中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。

不動産等の名称 (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
新宿メインスタワー (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

### (3) 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。

## Ⅱ 資産運用報告

### 5 費用・負債の状況

#### (1) 運用等に係る費用の明細

項 目	前期	当期
	(自 平成20年 6月1日 至 平成20年11月30日) (百万円)	(自 平成20年12月1日 至 平成21年 5月31日) (百万円)
(a) 資産運用報酬	789	646
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	109	92
(c) 役員報酬	4	4
(d) その他の費用	177	129
合 計	1,081	873

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第6期は譲渡報酬131百万円です。

#### (2) 借入状況

平成21年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
一年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 1月27日	4,448	—	0.929	平成21年 1月27日	期限一括	(注2)	固定金利 有担保 (注4)
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月26日	10,000	—	1.289	平成21年 5月26日			
	日本GE株式会社	平成18年10月23日	5,937.5	5,937.5	1.584	平成21年 9月18日			
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド		2,850	2,850					
	株式会社損害保険ジャパン		2,470	2,470					
	株式会社みずほ銀行		1,425	1,425					
	東京センチュリーリース株式会社		570	570					
	株式会社伊予銀行		570	570					
	株式会社新生銀行	平成19年11月26日	5,000	5,000	1.284	平成21年11月30日			
株式会社あおぞら銀行	平成20年 8月29日	5,500	5,500	1.584	平成22年 2月26日	(注3)			
小 計		38,770.5	24,322.5						
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成20年 3月21日	2,000	2,000	1.591	平成23年 3月18日	期限一括	(注3)	固定金利 有担保 (注4)
	株式会社関西アーバン銀行	平成20年 6月30日	5,500	5,500	2.000	平成23年 6月30日			
	株式会社りそな銀行	平成20年 8月29日	3,000	3,000	1.902	平成23年 8月31日			
	アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー	平成20年 9月 2日	5,000	5,000	2.290	平成25年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成20年 9月30日	3,500	3,500	1.784	平成23年 9月30日			
	株式会社新生銀行	平成21年 2月20日	—	7,100	2.508	平成24年 2月20日			
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 5月21日	—	19,600	2.820	平成24年 5月21日			
	小 計		19,000	45,700					
合 計		57,770.5	70,022.5						

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注3) 資金使途は、借入金の返済資金等です。

(注4) 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

ダヴィンチ銀座、ダヴィンチ銀座アネックス、ダヴィンチ芝浦、ダヴィンチ南青山、ダヴィンチ猿楽町、ダヴィンチA浜松町、ダヴィンチ神宮前、ダヴィンチ芝大門、ダヴィンチ三崎町、ダヴィンチ新橋510、ダヴィンチ錦糸町、ダヴィンチ東池袋、ダヴィンチ築地、ダヴィンチ築地616、秀和月島ビル、日本橋MSビル、アトランティックビル、渋谷SSビル、ベネックスS-3、ダヴィンチ京橋、サンライン第7ビル、ダヴィンチ御成門、新宿マインスタワー (4/7)、SHIBUYA EDGE、ダヴィンチ品川II、ダヴィンチ南船場

### (3) 投資法人債の状況

平成21年5月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回物上担保付投資法人債	平成20年11月28日	2,000	—	1.805	平成21年1月21日	期限一括	(注1)	変動金利 有担保 (注2)
合 計		2,000	—					

(注1) 資金用途は、借入金の返済資金です。

(注2) 当該投資法人債において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

ダヴィンチ銀座1丁目

## Ⅱ 資産運用報告

### 6 期中の売買状況

#### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

#### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

#### (3) 特定資産の価格等の調査

##### ① 不動産等

該当事項はありません。

##### ② その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価額等の調査が必要とされたうち、不動産等の取引以外の取引については、太陽ASG有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成20年12月1日から平成21年5月31日まで）に該当した取引は、金利キャップ取引が1件あり、当該取引については太陽ASG有限責任監査法人から調査報告書を受領しました。

なお、金利キャップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、キャップ利率、変動利率、想定元本、取引期間、支払プレミアム等、当該金利キャップ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

#### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

該当事項はありません。

#### (5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社ダヴィンチ・セレクト）は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。



## **7** 経理の状況

### (1) 資産・負債・元本（出資）及び損益の状況等

資産・負債・資本・元本（出資）及び損益取引の状況につきましては、「Ⅳ 貸借対照表」、「Ⅴ 損益計算書」、「Ⅵ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅶ 注記表」及び「Ⅷ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## **8** その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

### Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
資産の部		
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
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

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成20年11月30日）		当期 （平成21年5月31日）	
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
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
<b>固定負債</b>				
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
<b>純資産の部</b>				
<b>投資主資本</b>				
出資総額		188,780,910		188,780,910
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		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

## IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 至	平成20年6月1日) 平成20年11月30日)	(自 至	平成20年12月1日) 平成21年5月31日)
営業収益				
賃貸事業収入	※1	8,348,881	※1	8,063,436
その他賃貸事業収入	※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				
賃貸事業費用	※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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		9,342,261		3,156,788

# V 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 至	平成20年6月1日 平成20年11月30日）	（自 至	平成20年12月1日 平成21年5月31日）
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		128,781,035		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				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）				
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
投資主資本合計				
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
純資産合計				
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

## 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	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. 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 style="margin-left: 20px;"> <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 style="margin-left: 20px;"> <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
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																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 投資口交付費 _____</p> <p>(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。</p>																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																				
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特別処理の要件を満たす金利キャップについては、特別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</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 金利キャップは特別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>(1) ヘッジ会計の方法 特別処理の要件を満たす金利キャップについては、特別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</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 金利キャップは特別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>																				

区 分	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）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>

## 2. 会計方針の変更に関する注記

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）
<p>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」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第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。</p>	—

## 3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成20年11月30日）	当期 （平成21年5月31日）																																																		
<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">28,884,574</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">386,231</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">205,949</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">17,660</td></tr> <tr><td>信託その他</td><td style="text-align: right;">1,158</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">121,818,179</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">10,471</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">151,324,226</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">33,270,500</td></tr> <tr><td>一年内償還予定投資法人債</td><td style="text-align: right;">2,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,500,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,770,500</td></tr> </table> <p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	信託建物	28,884,574	信託構築物	386,231	信託機械及び装置	205,949	信託工具、器具及び備品	17,660	信託その他	1,158	信託土地	121,818,179	信託建設仮勘定	10,471	信託借地権	—	合計	151,324,226	一年内返済予定の長期借入金	33,270,500	一年内償還予定投資法人債	2,000,000	長期借入金	24,500,000	合計	59,770,500	<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">38,316,916</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">531,353</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">224,186</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">28,416</td></tr> <tr><td>信託その他</td><td style="text-align: right;">549</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">159,192,443</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">2,379</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,663,406</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">202,959,652</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,322,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">45,700,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,022,500</td></tr> </table> <p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	信託建物	38,316,916	信託構築物	531,353	信託機械及び装置	224,186	信託工具、器具及び備品	28,416	信託その他	549	信託土地	159,192,443	信託建設仮勘定	2,379	信託借地権	4,663,406	合計	202,959,652	一年内返済予定の長期借入金	24,322,500	長期借入金	45,700,000	合計	70,022,500
信託建物	28,884,574																																																		
信託構築物	386,231																																																		
信託機械及び装置	205,949																																																		
信託工具、器具及び備品	17,660																																																		
信託その他	1,158																																																		
信託土地	121,818,179																																																		
信託建設仮勘定	10,471																																																		
信託借地権	—																																																		
合計	151,324,226																																																		
一年内返済予定の長期借入金	33,270,500																																																		
一年内償還予定投資法人債	2,000,000																																																		
長期借入金	24,500,000																																																		
合計	59,770,500																																																		
信託建物	38,316,916																																																		
信託構築物	531,353																																																		
信託機械及び装置	224,186																																																		
信託工具、器具及び備品	28,416																																																		
信託その他	549																																																		
信託土地	159,192,443																																																		
信託建設仮勘定	2,379																																																		
信託借地権	4,663,406																																																		
合計	202,959,652																																																		
一年内返済予定の長期借入金	24,322,500																																																		
長期借入金	45,700,000																																																		
合計	70,022,500																																																		



#### 4. 損益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. 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	8,348,881	賃貸事業収入	8,063,436
その他賃貸事業収入	68,966	その他賃貸事業収入	114,246
不動産賃貸事業収益合計	8,417,847	不動産賃貸事業収益合計	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	524,854	外注委託費	488,172
水道光熱費	697,985	水道光熱費	635,416
租税公課	589,084	租税公課	560,644
損害保険料	14,190	損害保険料	13,583
修繕費	160,535	修繕費	90,887
減価償却費	1,225,140	減価償却費	1,182,099
その他賃貸事業費用	58,014	その他賃貸事業費用	54,301
不動産賃貸事業費用合計	3,269,806	不動産賃貸事業費用合計	3,025,104
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,148,041	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,152,578
※2. 不動産等売買損益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売買損益の内訳	
ダヴィンチ三田			
不動産等売却収入	4,760,000		
不動産等売却原価	3,289,558		
その他売却費用	24,966		
不動産等売却益	1,445,474		
ピリーヴ大森			
不動産等売却収入	4,480,000		
不動産等売却原価	3,215,816		
その他売却費用	116,168		
不動産等売却益	1,148,014		
ダヴィンチ神谷町			
不動産等売却収入	17,000,000		
不動産等売却原価	12,011,808		
その他売却費用	606,390		
不動産等売却益	4,381,800		

## 5. 投資資本等変動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. 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	
発行可能投資口の総数	2,000,000口	発行可能投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	343,905口	発行済投資口数	343,905口

## 6. 税効果会計に関する注記

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. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産計	19	繰延税金資産計	19
(繰延税金資産の純額)	19	(繰延税金資産の純額)	19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.39	支払分配金の損金算入額	△39.32
その他	0.01	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
3. 決算日後の税率変更 繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成20年10月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。		3. 決算日後の税率変更 _____	

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）

（追加情報）

当営業期間より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しています。この結果、従来の開示対象範囲について、重要な追加はありません。

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	発行済投資口数の 総数に対する所有 投資口数の割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	株式会社 コロンプス	40.39	第三者割当	59,999,875	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

第三者割当については、発行価格431,949円、投資主口数138,905口によるものであります。

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。

## 8. 1口当たり情報に関する注記

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
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。		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。	
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。		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。	

(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（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）
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

## 9. 重要な後発事象に関する注記

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）																																																																								
<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> <p>(1)</p> <table border="0"> <tr> <td>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> </table> <p>(2)</p> <table border="0"> <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>平成21年4月30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	平成21年4月30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 (異動前)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>株 主</th> <th>保有株式数</th> <th>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>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(異動後)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>株 主</th> <th>保有株式数</th> <th>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>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 異動日 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 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。 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> <p>(4) 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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>役職名</th> <th>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 雅 義</td> </tr> <tr> <td>監査役（非常勤）</td> <td>横 山 公 一</td> </tr> </tbody> </table>	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%	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
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	平成21年4月30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4月30日																																																																								
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%																																																																							
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																																																																								
<p>2. コミットメントラインの設定について</p> <p>本投資法人は、資金調達を安定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> <p>〔借入内容〕</p> <table border="0"> <tr> <td>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> </table> <p>担保の有無 有担保</p> <p>(※1) 平成21年1月27日に期日を迎えた借入金（借入先：株式会社あおぞら銀行 借入金額：4,446万円）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、当該貸付金相当額分が上記借入限度額から減額されています。</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																																																																	
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																																																																								

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）

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
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 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。

（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。

2. 新投資口の発行について

（1）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。

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

（2）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。

上記にかかわらず、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。

## VII 金銭の分配に係る計算書

### ■ 金銭の分配に係る計算書

区 分	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）
	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	3,156,703,995
	(27,165)	(9,179)
III 次期繰越利益	<u>82,534</u>	<u>84,164</u>
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>

## 独立監査人の監査報告書

平成21年7月23日

DAオフィス投資法人

役員会 御中




太陽ASG有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

泉 淳 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

高橋 秀章 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、DAオフィス投資法人の平成20年12月1日から平成21年5月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、資産運用会社の親会社の異動及び新投資口の発行を行っている。

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上



## Ⅹ キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年 6月1日 平成20年11月30日	自 至	平成20年 12月1日 平成21年5月31日
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		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額		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
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		△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
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		7,080,426
現金及び現金同等物の期末残高		7,080,426		10,056,399

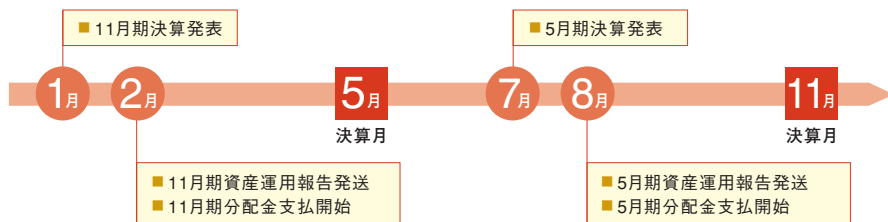
## 重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区 分	前期	当期
	(自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	(自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

前期	当期
(自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	(自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
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	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)	(平成21年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
759,098	3,134,712
6,321,327	6,921,686
<u>7,080,426</u>	<u>10,056,399</u>

### ● IRカレンダー



### ● ホームページによる情報提供について

DAオフィス投資法人のホームページでは、投資法人の基本的な仕組や投資戦略、ポートフォリオの概要、プレスリリース、決算情報、分配金などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

<http://www.da-office.co.jp/>



### ● 投資主メモ

- 決算期日 毎年5月末日・11月末日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同議決権行使投資主確定日 あらかじめ公告して定めた日
- 分配金支払確定基準日 毎年5月末日・11月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。）
- 上場金融商品取引所 東京証券取引所（銘柄コード:8976）
- 公告掲載新聞 日本経済新聞
- 投資主名簿等管理人 〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
- 同事務取扱所 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
中央三井信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
- 同取次所 中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店

### ● 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

### ● 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

