

平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）決算短信 平成20年7月24日

不動産投信発行者名 DAオフィス投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8976 URL http:// www.da-office.co.jp
 代表者 執行役員 松岡 孝太郎
 資産運用会社名 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 取締役財務部長 但野 和博 TEL (03) 6215-9500

有価証券報告書提出予定日 平成20年8月27日
 分配金支払開始予定日 平成20年8月14日

(1口当たり数値を除き百万円未満は切捨て)

1. 平成20年5月期の運用、資産の状況（平成19年12月1日～平成20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	%
20年5月期	10,230	19.6	6,235	19.5	3,952	△6.2
19年11月期	8,553	39.1	5,217	40.9	4,214	43.4

	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	%	%	%
20年5月期	3,951	△9.3	19,277	3.0	1.3	38.6
19年11月期	4,355	48.3	23,948	4.7	1.9	49.3

(注) 平成20年5月期の計算期間は平成19年12月1日から平成20年5月31日までの183日間です。
 また、平成19年11月期の計算期間は平成19年6月1日から平成19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	%	%
20年5月期	19,277	3,951	—	—	100.0	3.0
19年11月期	21,245	4,355	—	—	100.0	3.3

(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
20年5月期	296,142	132,732	44.8	647,477
19年11月期	302,392	133,136	44.0	649,445

(参考) 自己資本 20年5月期 132,732百万円 19年11月期133,136百万円

(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
20年5月期	10,178	258	△11,393	11,600
19年11月期	9,895	△150,743	146,715	12,556

2. 平成20年11月期及び平成21年5月期の運用状況の予想（平成20年6月1日～平成21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
20年11月期	11,039	7.9	6,712	7.6	4,896	23.9	4,894	23.9	14,232	—
21年5月期	8,602	—	4,402	—	3,225	—	3,223	—	9,372	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成20年11月期）14,232円、予想日数加重平均投資口数 343,905口
 （平成21年5月期）9,372円、予想日数加重平均投資口数 343,905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） | 20年5月期 | 205,000口 |
| | 19年11月期 | 205,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20年5月期 | -口 |
| | 19年11月期 | -口 |

〔（注）詳細は、23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、10ページ「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況 平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）及び平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21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35ページをご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記37ページをご参照ください。但し、投資対象、分配方針については最近の有価証券報告書（平成20年2月27日関東財務局に提出）における記載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

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

その後、平成20年5月末日現在での運用資産は約283,455百万円に達しております。

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

B. 投資環境と運用実績

a. 投資環境（2007年12月～2008年5月）

日本経済の状況は、個人消費が底堅く推移し、諸外国の景気拡大を背景に輸出が増加を続けるなかで、堅調に推移してきたものの、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の収縮や原油価格等の上昇の影響を受け、やや景気の減速感が顕在化しつつあります。

東京都心部のオフィス賃貸市場においては、大型新築ビルの供給増加やテナントの拠点再編成の動きに伴い、若干の空室率の上昇もみられましたが、好条件のビルには依然として旺盛な需要が見られるマーケット環境となりました。また、このようなマーケット環境を背景として、全般的に賃料水準は引き続き上昇傾向を示しました。

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、また、物件売却によりポートフォリオの質向上に努めて参りました。その結果、当期末（平成20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33物件、取得価格合計283,455百万円となりました。これらの取得物件は、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（以下「ダヴィンチ・アドバイザーズ」といいます。）との間で締結している「スポンサー・サポート契約」を最大限活用し、全てダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託している不動産ファンドから取得した物件です。

当期においては、「ダヴィンチ新横浜214」及び「札幌千代田ビル」の売却を進め、ポートフォリオの質の向上を図って参りました。その結果、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90.4%となりました。

C. 資金調達の詳細

本投資法人は、平成19年12月3日に30,000百万円の借入を行い、全額を期日到来の借入金30,406百万円の返済に充当しました。その後、平成20年3月7日には2,447百万円を物件売却資金により期限前弁済しました。また、同年3月21日には、6,500百万円の借入を行い、全額を期日到来の7,200百万円の返済に充当し、同年4月4日には、手元資金より期日到来の3,500百万円の返済に充当しました。

この結果、当期末時点の投資法人債を含む有利子負債残高は147,895百万円となり、このうち投資法人債残高については30,000百万円となっております。また、有利子負債残高のうち長期借入金は48,895百万円、短期借入金は69,000百万円となっております。なお、前期末（平成19年11月末日）に引き続き金利上昇リスクのヘッジを目的とし、長期借入金のうち平成21年9月18日返済期限の長期変動金利借入金13,822百万円については金利キャップの購入により金利の上限が設定されております。

D. 業績及び分配の詳細

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10,230百万円、営業利益金額6,235百万円、経常利益金額3,952百万円、当期純利益金額3,951百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を19,277円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

オフィス賃貸市場においては、今後も特に東京都心部において、オフィス拡張移転及び増床需要等が当面継続すると予想されますが、立地条件や建物設備のグレードによって、テナント側からの選別も更に進んでいくものと考えられます。また、東京都心部の空室率の改善傾向に若干かげりが見受けられるものの、賃料水準については穏やかながら上昇していくものと予想されます。

不動産売買市場については、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱を受けつつも、東京都心部に所在する優良投資不動産に対する積極的な取得姿勢には変化が見られないと予想されます。

B. 運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

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

(i) 高稼働率の維持

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

入居テナントとの良好な関係を維持しつつ、オフィスビル賃料の上昇を享受すべく、入居テナント契約賃料と市場賃料との乖離がある入居テナントについては、契約更新時における賃料増額更新を実現すべく交渉を推し進め収益性の向上を目指します。

(iii) 運営管理コストの低減

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

b. 新規物件の投資戦略

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

(i) 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

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

(ii) ダヴィンチ・アドバイザーズからの物件取得パイプライン

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

c. 財務戦略

本投資法人は、リファイナンスリスクに備えて、国内金融機関を中心とした取引金融機関の拡大、返済期限の分散などを図ってまいります。

また、金利上昇リスクに備えた借入金の長期・固定金利化にもつとめ、安定した財務基盤の実現と安定配当の確保を図ってまいります。

C. 決算後に生じた重要な事実

a. 固定資産の譲渡

平成20年6月30日付で「ダヴィンチ三田」を、平成20年7月17日付で「ビリーヴ大森」を譲渡しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

物件の名称：ダヴィンチ三田

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	4,760,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	合同会社KRF31
(4) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当であること等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

物件の名称：ビリーヴ大森

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	4,480,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	南大井六丁目キャピタル特定目的会社
(4) 媒介者	三菱UFJ信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当であること等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

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

b. 新投資口の発行について

平成20年5月14日開催の役員会において、借入金の返済及び投資法人債の償還を目的として、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。

(1) 発行新投資口数	138,905口
(2) 発行価格	1口当たり431,949円
(3) 発行価格の総額	59,999,875,845円
(4) 割当先	株式会社コロンブス
(5) 払込期日	平成20年6月4日
(6) 分配金起算日	平成20年6月1日

c. 資金の借入、既存借入金の返済及び投資法人債の買入消却について

本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入金の返済及び投資法人債の買入消却を実施いたしました。

①借入内容

(1) 借入先	株式会社関西アーバン銀行
(2) 借入金額	55億円
(3) 金利	2.0%
(4) 借入方法	固定金利借入 有担保
(5) 契約締結日	平成20年6月30日
(6) 借入実行日	平成20年6月30日
(7) 利払日	平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。
(8) 元本返済方法	元本返済期日に一括返済
(9) 元本返済期日	平成23年6月30日

②既存借入金の返済内容

(i)

(1) 借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社
(2) 返済金額	110億円
(3) 返済日	平成20年6月5日

(ii)

(1) 借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社
(2) 返済金額	135億円
(3) 返済日	平成20年6月5日

(iii)

(1) 借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 N T Tファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社
(2) 返済金額	300億円
(3) 返済日	平成20年6月6日

(iv)

(1) 借入先	シティバンク銀行株式会社
(2) 返済金額	86.25億円
(3) 返済日	平成20年7月18日

③投資法人債の買入消却

(i)

(1) 投資法人債の名称	D Aオフィス投資法人第1回無担保投資法人債
(2) 買入消却額	49.985億円（額面：50億円）
(3) 消却日	平成20年6月5日

(ii)

(1) 投資法人債の名称	D Aオフィス投資法人第1回無担保投資法人債
(2) 買入消却額	30億円（額面：30億円）
(3) 消却日	平成20年7月18日

(参考情報)

該当事項はありません。

平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）

及び平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21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"> 平成20年11月期：平成20年5月31日現在保有している33物件に、平成20年6月30日及び平成20年7月17日売却の2物件を除いた31物件を前提としております。 平成21年5月期：上記の31物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年11月期に2,574百万円の不動産売却益を見込んでおります。 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 建物の修繕費は、資産運用会社（株式会社ダヴィンチ・セレクト）が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、平成20年11月期に5,149百万円、平成21年5月期に5,373百万円を想定しております。また、減価償却費は平成20年11月期に1,262百万円、平成21年5月期に1,241百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年11月期に1,815百万円、平成21年5月期に1,177百万円を想定しております。このうち、支払利息は平成20年11月期691百万円、平成21年5月期805百万円を想定しております。 平成20年5月14日の役員会で決議した新投資口発行に係る費用は、10百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成20年11月期末83,395百万円、平成21年5月期末79,395百万円を前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書提出日現在発行済みである343,905口を前提としており、平成21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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

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

(3) 投資リスク

直近の有価証券届出書(平成20年5月14日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区 分	前期 (平成19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)		増減	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	6,090,794		5,061,894		△1,028,900	
信託現金及び信託預金	6,466,139		6,538,356		72,217	
営業未収入金	182,362		173,680		△8,682	
未収消費税等	1,225,137		—		△1,225,137	
前払費用	569,388		769,598		200,210	
繰延税金資産	19		20		1	
その他	289,107		130,681		△158,426	
流動資産合計	14,822,949	4.9	12,674,231	4.3	△2,148,717	△14.5
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
工具器具備品	1,875		1,875			
減価償却累計額	△732	1,143	△901	974	△168	
その他有形固定資産	2,558		3,456			
減価償却累計額	△1,501	1,056	△2,496	960	△96	
信託建物	58,046,441		56,701,113			
減価償却累計額	△2,851,741	55,194,700	△3,873,191	52,827,922	△2,366,777	
信託構築物	779,123		771,382			
減価償却累計額	△13,505	765,618	△23,146	748,235	△17,382	
信託機械及び装置	448,621		421,178			
減価償却累計額	△114,073	334,548	△125,714	295,464	△39,083	
信託工具器具備品	14,040		30,157			
減価償却累計額	△1,672	12,367	△3,024	27,132	14,764	
信託その他有形固定資産	7,200		6,302			
減価償却累計額	△3,260	3,940	△3,892	2,409	△1,530	
信託土地	225,697,876		224,212,056		△1,485,820	
信託建設仮勘定	65,943		18,875		△47,067	
有形固定資産合計	282,077,193	93.3	278,134,031	93.9	△3,943,162	△1.4
2. 無形固定資産						
商標権	2,187		2,053		△133	
信託借地権	4,970,260		4,970,290		30	
その他	7,816		6,453		△1,363	
無形固定資産合計	4,980,264	1.6	4,978,797	1.7	△1,466	0.0

区 分	前期 (平成19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)		増減	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
3. 投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	113,684		113,684		—	
長期前払費用	130,494		93,124		△37,369	
その他	56,586		43,629		△12,956	
投資その他の資産合計	300,765	0.1	250,438	0.1	△50,326	△16.7
固定資産合計	287,358,223	95.0	283,363,267	95.7	△3,994,955	△1.4
Ⅲ 繰延資産						
投資法人債発行費	211,437		105,137		△106,299	
繰延資産合計	211,437	0.1	105,137	0.0	△106,299	△50.3
資産合計	302,392,610	100.0	296,142,636	100.0	△6,249,973	△2.1
(負債の部)						
Ⅰ 流動負債						
営業未払金	449,624		1,169,396		719,771	
短期借入金	75,606,000		69,000,000		△6,606,000	
1年内返済予定長期借入金	—		23,073,000		23,073,000	
1年内償還予定投資法人債	30,000,000		30,000,000		—	
未払金	804,853		305,708		△499,145	
未払法人税等	946		946		0	
未払消費税等	38,628		334,630		296,002	
前受金	897,317		911,957		14,640	
その他	242,652		582,533		339,881	
流動負債合計	108,040,023	35.7	125,378,174	42.3	17,338,150	16.0
Ⅱ 固定負債						
長期借入金	49,343,000		25,822,500		△23,520,500	
預り敷金保証金	6,203,305		6,388,217		184,911	
信託預り敷金保証金	5,648,762		5,802,085		153,322	
その他	21,204		18,764		△2,439	
固定負債合計	61,216,273	20.3	38,031,567	12.8	△23,184,705	△37.9
負債合計	169,256,296	56.0	163,409,741	55.2	△5,846,555	△3.5
(純資産の部)						
Ⅰ 投資主資本						
1. 出資総額	128,781,035	42.6	128,781,035	43.5	—	—
2. 剰余金						
当期末処分利益	4,355,278		3,951,860		△403,418	
剰余金合計	4,355,278	1.4	3,951,860	1.3	△403,418	△9.3
純資産合計	133,136,313	44.0	132,732,895	44.8	△403,418	△0.3
負債・純資産合計	302,392,610	100.0	296,142,636	100.0	△6,249,973	100.0

(2) 損益計算書

区 分	前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)			当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)			増減	
	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益								
貸貸事業収入	6,562,347			8,610,655				
その他の貸貸事業 収入	71,724			67,474				
不動産等売却益	1,919,697	8,553,770	100.0	1,552,308	10,230,437	100.0	1,676,667	19.6
2. 営業費用								
貸貸事業費用	2,556,914			3,058,265				
資産運用報酬	553,264			700,671				
資産保管委託報酬	11,298			14,945				
一般事務委託報酬	79,062			85,315				
信託報酬	23,210			27,092				
役員報酬	4,200			4,200				
その他の営業費用	108,785	3,336,735	39.0	104,098	3,994,589	39.0	657,853	19.7
営業利益金額		5,217,034	61.0		6,235,848	61.0	1,018,813	19.5
3. 営業外収益								
受取利息	3,677			6,492				
消費税還付加算金	—			5,023				
雑収入	—	3,677	0.0	470	11,986	0.1	8,308	225.9
4. 営業外費用								
支払利息	581,244			1,073,899				
投資口交付費	172,333			—				
融資手数料	236,509			1,114,817				
その他の営業外費用	16,404	1,006,491	11.8	106,299	2,295,016	22.4	1,288,524	128.0
経常利益金額		4,214,220	49.3		3,952,818	38.6	△261,402	△6.2
5. 特別利益								
和解金受取額	142,000	142,000	1.7	—	—	—	△142,000	—
税引前当期純利益 金額		4,356,220	50.9		3,952,818	38.6	△403,402	△9.3
法人税、住民税及 び事業税	989			1,012				
法人税等調整額	7	996	0.0	△1	1,011	0.0	14	1.5
当期純利益金額		4,355,223	50.9		3,951,806	38.6	△403,416	△9.3
前期繰越利益		54			53		△1	
当期未処分利益		4,355,278			3,951,860		△403,418	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成19年6月1日至平成19年11月30日)

	投資主資本							純資産合計	
	出資総額	新投資口 申込証拠金	剰余金				自己 投資口		投資主 資本合計
			出資 剰余金	任意 積立金	当期 未処分利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	2,937,454	2,937,454	—	52,636,164	52,636,164
当期変動額(千円)									
新投資口の発行	79,082,325	—	—	—	—	—	—	79,082,325	79,082,325
剰余金の分配	—	—	—	—	△2,937,400	△2,937,400	—	△2,937,400	△2,937,400
当期純利益金額	—	—	—	—	4,355,223	4,355,223	—	4,355,223	4,355,223
当期変動額合計(千円)	79,082,325	—	—	—	1,417,823	1,417,823	—	80,500,148	80,500,148
平成19年11月30日残高(千円)	128,781,035	—	—	—	4,355,278	4,355,278	—	133,136,313	133,136,313

当期(自平成19年12月1日至平成20年5月31日)

	投資主資本							純資産合計	
	出資総額	新投資口 申込証拠金	剰余金				自己 投資口		投資主 資本合計
			出資 剰余金	任意 積立金	当期 未処分利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	128,781,035	—	—	—	4,355,278	4,355,278	—	133,136,313	133,136,313
当期変動額(千円)									
剰余金の分配	—	—	—	—	△4,355,225	△4,355,225	—	△4,355,225	△4,355,225
当期純利益金額	—	—	—	—	3,951,806	3,951,806	—	3,951,806	3,951,806
当期変動額合計(千円)	—	—	—	—	△403,418	△403,418	—	△403,418	△403,418
平成20年5月31日残高(千円)	128,781,035	—	—	—	3,951,860	3,951,860	—	132,732,895	132,732,895

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	4,355,278,513	3,951,860,365
II 分配金の額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	4,355,225,000 (21,245)	3,951,785,000 (19,277)
III 次期繰越利益	53,513	75,365
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205,000口の整数倍の最大値となる</p> <p>4,355,225,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数205,000口の整数倍の最大値となる</p> <p>3,951,785,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	増減
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額	4,356,220	3,952,818	△403,402
減価償却費	1,058,765	1,277,341	218,575
投資法人債発行費償却額	2,904	106,299	103,395
受取利息	△3,677	△6,492	△2,814
支払利息	568,288	1,060,943	492,654
営業未収入金の増加・減少額	△105,838	8,682	114,520
未収入金の増加・減少額	991	15	△975
未収消費税等の増加・減少額	△1,225,137	1,225,137	2,450,275
前払費用の増加・減少額	△337,955	△200,210	137,745
営業未払金の増加・減少額	△364,709	28,910	393,620
未払金の増加・減少額	611,583	△499,145	△1,110,729
未払消費税等の増加・減少額	△193,145	296,002	489,147
前受金の増加・減少額	69,951	14,640	△55,311
長期前払費用の増加・減少額	△52,153	37,369	89,523
長期前受金の増加・減少額	21,204	△2,439	△23,643
信託有形固定資産の売却による減少額	6,144,376	3,437,711	△2,706,664
その他	△216,082	529,597	745,679
小 計	10,335,586	11,267,182	931,595
利息の受取額	3,677	6,492	2,814
利息の支払額	△442,234	△1,094,284	△652,049
法人税等の支払額	△1,145	△1,012	133
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,895,883	10,178,378	282,494
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	△155,477,811	△79,531	155,398,279
信託無形固定資産の取得による支出	△306,853	△30	306,822
預り敷金保証金の収入	1,362,684	620,466	△742,218
信託預り敷金保証金の収入	5,252,077	275,002	△4,977,074
預り敷金保証金の支出	△681,550	△456,674	224,875
信託預り敷金保証金の支出	△891,833	△100,560	791,272
投資活動によるキャッシュ・フロー	△150,743,286	258,671	151,001,958

区 分	前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	増減
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	金 額 (千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	39,000,000	34,500,000	△4,500,000
短期借入金の返済による支出	△19,654,000	△42,826,000	△23,172,000
長期借入金の借入による収入	23,625,000	2,000,000	△21,625,000
長期借入金の返済による支出	△2,182,000	△727,500	1,454,500
投資口の発行による収入	79,082,325	—	△79,082,325
投資法人債発行による収入	30,000,000	—	△30,000,000
投資法人債発行費の支出	△214,341	—	214,341
分配金の支払額	△2,941,839	△4,340,232	△1,398,393
財務活動によるキャッシュ・フロー	146,715,144	△11,393,732	△158,108,876
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	5,867,741	△956,682	△6,824,424
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	6,689,192	12,556,933	5,867,741
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	12,556,933	11,600,250	△956,682

(6) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20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 border="0"> <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>(追加情報) 平成19年度税制改正により、当期より平成19年 3 月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の 5 %まで償却した営業期間の翌営業期間以後 5 年間で備忘価格の 1 円を残して均等償却する方法を採用しています。なお、この変更に伴う営業利益金額、経常利益金額、税引前当期純利益金額に与える影響はございません。</p> <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 border="0"> <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>—</p> <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																					

区分	前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。なお、平成19年7月10日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成19年7月10日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、2,789,500千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は2,789,500千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費</p> <p>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>—</p> <p>(2) 投資法人債発行費</p> <p>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>

なお、上記固定資産の減価償却の方法以外は、直近の有価証券報告書（平成20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。

(7) 注記事項

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

a. デリバティブ取引に関する注記

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)</p>
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利上昇による借入金利の変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、当該デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引の相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>同左</p>

b. 1口当たり情報に関する注記

前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
1口当たり純資産額 649,445円	1口当たり純資産額 647,477円
1口当たり当期純利益金額 23,948円61銭	1口当たり当期純利益金額 19,277円10銭
<p>なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
当期純利益金額 (千円)	4,355,223	3,951,806
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	4,355,223	3,951,806
期中平均投資口数 (口)	181,857	205,000

c. 重要な後発事象に関する注記

前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を譲渡する基本合意書を締結いたしました。</p> <p>[札幌千代田ビル]</p> <p>譲渡価額(注) 2,005百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約予定日 平成20年2月8日 引渡予定日 平成20年4月18日 譲渡先 ケネディクス株式会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約608百万円を計上する予定です。</p> <p>[ダヴィンチ新横浜214]</p> <p>譲渡価額(注) 3,200百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約予定日 平成20年2月15日 引渡予定日 平成20年4月18日 譲渡先 ケネディクス株式会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約995百万円を計上する予定です。</p> <p>[ビリーヴ大森]</p> <p>譲渡価額(注) 4,480百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約予定日 平成20年2月15日 引渡予定日 平成20年6月27日 譲渡先 有限会社SC不動産 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,176百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(基本合意書に記載された売買金額)を記載しております。</p>	<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ三田]</p> <p>譲渡価額(注) 4,760百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成20年6月30日 引渡日 平成20年6月30日 譲渡先 合同会社KRF31 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,429百万円を計上する予定です。</p> <p>[ビリーヴ大森]</p> <p>譲渡価額(注) 4,480百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成20年2月15日 引渡日 平成20年7月17日 譲渡先 南大井六丁目キャピタル特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,145百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>

前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)																																				
—	<p>2. 新投資口の発行について</p> <p>平成20年5月14日開催の役員会において、借入金の返済及び投資法人債の償還を目的として、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を行いました。</p> <p>[第三者割当による新投資口の発行]</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">発行新投資口数</td> <td style="width: 50%;">138,905口</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>1口当たり431,949円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>59,999,875,845円</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>株式会社コロンプス</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成20年6月4日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>平成20年6月1日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	138,905口	発行価格	1口当たり431,949円	発行価格の総額	59,999,875,845円	割当先	株式会社コロンプス	払込期日	平成20年6月4日	分配金起算日	平成20年6月1日																								
発行新投資口数	138,905口																																				
発行価格	1口当たり431,949円																																				
発行価格の総額	59,999,875,845円																																				
割当先	株式会社コロンプス																																				
払込期日	平成20年6月4日																																				
分配金起算日	平成20年6月1日																																				
<p>2. 資金の借入及び既存借入金の返済について</p> <p>本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入の返済を、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: 30%;">借入先</td> <td style="width: 70%;">リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>300億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>1.36583%（注）</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>変動金利借入 無担保</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成19年12月3日</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成19年12月3日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各25日。 最終利払日は平成20年12月3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20年12月3日</td> </tr> </table> <p>（注）平成19年12月3日から平成20年3月25日までの金利になります。2回目以降の金利については、金利期間3ヶ月の期間に対応したTIBOR +0.50%の計算式に従い算出します。</p>	借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社	借入金額	300億円	金利	1.36583%（注）	借入方法	変動金利借入 無担保	契約締結日	平成19年12月3日	借入実行日	平成19年12月3日	利払日	平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各25日。 最終利払日は平成20年12月3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20年12月3日	<p>3. 資金の借入、既存借入金の返済及び投資法人債の買入消却について</p> <p>本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入の返済及び投資法人債の買入消却を、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: 30%;">借入先</td> <td style="width: 70%;">株式会社関西アーバン銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>55億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>固定金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成20年6月30日</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成20年6月30日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年6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23年6月30日</td> </tr> </table>	借入先	株式会社関西アーバン銀行	借入金額	55億円	金利	2.0%	借入方法	固定金利借入 有担保	契約締結日	平成20年6月30日	借入実行日	平成20年6月30日	利払日	平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年6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23年6月30日
借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社																																				
借入金額	300億円																																				
金利	1.36583%（注）																																				
借入方法	変動金利借入 無担保																																				
契約締結日	平成19年12月3日																																				
借入実行日	平成19年12月3日																																				
利払日	平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各25日。 最終利払日は平成20年12月3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20年12月3日																																				
借入先	株式会社関西アーバン銀行																																				
借入金額	55億円																																				
金利	2.0%																																				
借入方法	固定金利借入 有担保																																				
契約締結日	平成20年6月30日																																				
借入実行日	平成20年6月30日																																				
利払日	平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年6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23年6月30日																																				

前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
<p>[既存借入金の返済内容]</p> <p>借入先 ジーイーキャピタル・ア セット・ファイナンス株 式会社</p> <p>返済金額 304.06億円</p> <p>返済日 平成19年12月3日</p>	<p>[既存借入金の返済内容]</p> <p>① 借入先 野村キャピタル・インベ ストメント株式会社</p> <p> 返済金額 110億円</p> <p> 返済日 平成20年6月5日</p> <p>② 借入先 野村キャピタル・インベ ストメント株式会社</p> <p> 返済金額 135億円</p> <p> 返済日 平成20年6月5日</p> <p>③ 借入先 リーマン・ブラザーズ・ コマーシャル・モーゲー ジ株式会社</p> <p> 株式会社韓国外換銀行</p> <p> NTTファイナンス株式 会社</p> <p> 株式会社西京銀行</p> <p> 芙蓉総合リース株式会社</p> <p> 返済金額 300億円</p> <p> 返済日 平成20年6月6日</p> <p>④ 借入先 シティバンク銀行株式 会社</p> <p> 返済金額 86.25億円</p> <p> 返済日 平成20年7月18日</p> <p>[投資法人債の買入消却]</p> <p>① 投資法人債の名称 DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債</p> <p> 買入消却額 49.985億円(額面：50億 円)</p> <p> 消却日 平成20年6月5日</p> <p>② 投資法人債の名称 DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債</p> <p> 買入消却額 30億円(額面：30億円)</p> <p> 消却日 平成20年7月18日</p>

(8) 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)

(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。

4. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成20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	255,937	86.4
		首都圏	22,321	7.5
		地方主要都市	4,824	1.6
	計	283,083	95.5	
預金・その他の資産			13,059	4.5
資産総額計			296,142	100.0
			(283,083)	(95.5)

	当期 (平成20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	163,409	55.2
純資産額	132,732	44.8
資産総額	296,142	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

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	13,975	19,000	5.0
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	3,016	3,490	1.1
	ダヴィンチ神谷町	12,000	12,029	14,400	4.2
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,212	9,286	2.9
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,538	5,600	1.6
	ダヴィンチ三田	3,250	3,293	4,690	1.1
	ダヴィンチ猿樂町	3,000	3,024	3,610	1.1
	ダヴィンチ A 浜松町	2,865	2,858	3,199	1.0
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,795	3,040	1.0
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,537	2,831	0.9
	ダヴィンチ三崎町	2,346	2,324	2,477	0.8
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,127	2,590	0.7
	B P S スクエア	1,560	1,501	1,790	0.6
	ダヴィンチ築地	1,240	1,265	1,710	0.4
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,389	2,730	0.9
	秀和月島ビル	7,840	7,668	8,150	2.8
	日本橋MSビル	2,520	2,534	3,460	0.9
	アトランティックビル	1,600	1,592	2,030	0.6
	渋谷SSビル	3,930	3,908	5,170	1.4
	ダヴィンチ日本橋本町	7,420	7,368	11,300	2.6
	ダヴィンチ銀座1丁目	4,620	4,610	5,730	1.6
	ダヴィンチ京橋	3,460	3,449	3,950	1.2
	サンライン第7ビル	2,680	2,683	3,240	0.9
	ダヴィンチ御成門	13,860	13,870	18,600	4.9
	新宿マインズタワー	133,800	133,981	138,000	47.2
	SHIBUYA EDGE	5,900	5,912	5,990	2.1
	ダヴィンチ小伝馬町	2,460	2,467	2,460	0.9
東京主要5区合計 (27物件)		256,214	255,937	288,523	90.4

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	3,522	3,899	1.3
	ダヴィンチ東池袋	2,958	3,020	3,771	1.0
	ベネックスS-3	4,950	4,781	6,130	1.7
	ビリーヴ大森	3,160	3,224	4,030	1.1
	ダヴィンチ品川Ⅱ	7,710	7,772	7,980	2.7
首都圏合計（5物件）		22,431	22,321	25,810	7.9
地方 主要 都市 (注3)	ダヴィンチ南船場	4,810	4,824	4,890	1.7
地方主要都市合計（1物件）		4,810	4,824	4,890	1.7
合計（33物件）		283,455	283,083	319,223	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20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20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 B3/9F	昭和38年7月	8,273.33	8,234.05	1(25)	99.5	491,794
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,031.52	1,995.40	1(7)	98.2	89,231
	ダヴィンチ神谷町	SRC・S 11F	平成元年11月	7,667.00	7,286.36	1(14)	95.0	354,535
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.10	9,464.14	1(54)	98.3	328,370
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,787.98	2,787.98	1(5)	100.0	158,064
	ダヴィンチ三田	S・SRC B3/11F	平成5年3月	3,584.26	3,584.26	1(9)	100.0	143,261
	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	130,127
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,663.34	3,663.34	1(12)	100.0	148,798
	ダヴィンチ神宮前	RC B1/4F	平成9年12月	2,388.22	2,388.22	1(1)	100.0	89,980
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.13	2,384.13	1(5)	100.0	98,376
	ダヴィンチ三崎町	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1(1)	100.0	85,692
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,764.45	2,589.34	1(9)	93.6	85,780
	B P S スクエア	SRC 10F	平成8年1月	2,902.92	2,902.92	1(1)	100.0	54,900
	ダヴィンチ築地	SRC B1/8F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	1(4)	100.0	55,280
	ダヴィンチ築地616	SRC B1/9F	平成6年3月	2,888.92	2,131.24	1(6)	73.7	68,529
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1(3)	100.0	273,449
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	3,195.05	2,778.83	1(7)	86.9	80,241
	アトランティックビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,708.93	1,708.93	1(9)	100.0	65,799
	渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	3,018.95	2,948.72	1(14)	97.6	141,910
	ダヴィンチ日本橋本町	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.77	7,268.47	1(8)	97.9	285,620
	ダヴィンチ銀座1丁目	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.76	3,630.48	1(7)	96.6	162,003
	ダヴィンチ京橋	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.43	2,837.29	1(5)	88.1	122,335
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,414.06	2,414.06	1(6)	100.0	110,663
ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年4月	11,883.66	11,883.66	1(9)	100.0	533,537	
新宿マインズタワー(注8)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,583.42	45,583.42	1(38)	100.0	3,037,266	
SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	1(7)	100.0	151,046	
ダヴィンチ小伝馬町	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.21	2,379.21	1(6)	100.0	72,273	
東京主要5区合計(27物件)				153,726.69	151,034.73	27(273)	98.2	7,418,870

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	165,151
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,631.37	4,631.37	1(4)	100.0	145,050
	ダヴィンチ新横浜214(注9)	SRC B1/8F	平成元年11月	—	—	—	—	59,200
	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	224,995
	ピリーヴ大森	S・SRC B1/8F	平成4年7月	3,624.16	3,624.16	1(8)	100.0	140,676
	ダヴィンチ品川II	SRC B1/11F	平成3年7月	6,550.71	6,550.71	1(15)	100.0	250,864
首都圏合計(5物件)				27,747.16	27,747.16	5(44)	100.0	985,937
地方 主要 都市	札幌千代田ビル(注9)	SRC B1/11F	平成3年12月	—	—	—	—	49,038
	ダヴィンチ南船場	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,747.12	5,335.26	1(4)	92.8	156,808
地方主要都市合計(1物件)				5,747.12	5,335.26	1(4)	92.8	205,846
合計(33物件)				187,220.97	184,117.15	33(321)	98.3	8,610,655

(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20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5期総賃貸収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該投資不動産物件から生じた収入(但し、その他の賃貸事業収入を除きます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 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。

(注9) 当物件は平成20年3月7日に譲渡致しました。なお、当物件の合計への反映については、第5期総賃貸事業収入のみ行っています。

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 (東京都渋谷区)	室内照明器具交換工事	自 平成20年9月 至 平成20年10月	141	—	—
ダヴィンチA浜松町 (東京都港区)	共用部照明器具交換工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	25	—	—
ダヴィンチ神谷町 (東京都港区)	中央監視盤更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	12	—	—
ダヴィンチ銀座1丁目 (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	10	—	—

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815百万円であり、当期費用に区分された修繕費167百万円と合わせ、983百万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)
ダヴィンチ東池袋 (東京都豊島区)	空調機整備更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年5月	127
ダヴィンチ品川II (東京都品川区)	空調機整備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	110
ダヴィンチ三田 (東京都港区)	空調機整備更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年5月	75
ビリーヴ大森 (東京都品川区)	空調機整備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	70
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	各階共用トイレ改良工事	自 平成20年2月 至 平成20年5月	32
ダヴィンチA浜松町 (東京都港区)	建物外部改修工事	自 平成19年9月 至 平成19年11月	27
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	20F専用部システム照明交換工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	22
秀和月島ビル (東京都中央区)	外装シーリング更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	16
秀和月島ビル (東京都中央区)	E Vホール改修工事	自 平成20年3月 至 平成20年5月	14
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	電力量計交換工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	13
その他		自 平成19年12月 至 平成20年5月	305
合 計			815

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

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		D C F 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	19,000	19,400	4.2	18,500	4.0	4.5	23,600
ダヴィンチ銀座アネックス	3,490	3,560	4.2	3,420	3.9	4.5	5,720
ダヴィンチ神谷町	14,400	14,500	4.4	14,300	4.1	4.7	10,600
ダヴィンチ芝浦	9,286	9,988	5.1	9,286	4.8	5.6	7,230
ダヴィンチ南青山	5,600	5,700	4.5	5,500	4.2	4.8	4,960
ダヴィンチ三田	4,690	4,730	4.8	4,650	4.3	5.1	3,640
ダヴィンチ猿樂町	3,610	3,660	5.3	3,560	5.0	5.6	1,790
ダヴィンチA浜松町	3,199	3,430	5.0	3,199	4.6	5.6	2,178
ダヴィンチ神宮前	3,040	3,110	4.4	2,970	4.2	4.7	3,400
ダヴィンチ芝大門	2,831	3,060	5.0	2,831	4.7	5.5	1,916
ダヴィンチ三崎町	2,477	2,597	5.2	2,477	4.9	5.7	1,559
ダヴィンチ新橋510	2,590	2,630	4.9	2,540	4.6	5.2	2,790
B P S スクエア	1,790	1,790	5.0	1,790	4.8 (注 3) 5.0 (注 4)	5.3	1,170
ダヴィンチ築地	1,710	1,730	4.9	1,700	4.9	5.2	880
ダヴィンチ築地616	2,730	2,740	4.8	2,720	4.5	5.0	1,550
秀和月島ビル	8,150	8,210	5.0	8,120	4.7	5.2	7,330
日本橋MSビル	3,460	3,490	4.6	3,430	4.3	4.9	1,900
アトランティックビル	2,030	2,070	4.7	1,980	4.4	5.0	1,630
渋谷SSビル	5,170	5,260	4.6	5,070	4.3	4.9	4,140
ダヴィンチ日本橋本町	11,300	11,400	4.7	11,100	4.3	5.0	5,890
ダヴィンチ銀座1丁目	5,730	5,810	4.5	5,640	4.1	4.8	7,460
ダヴィンチ京橋	3,950	4,030	4.7	3,860	4.4	5.0	2,430
サンライン第7ビル	3,240	3,290	4.6	3,180	4.3	4.9	4,620
ダヴィンチ御成門	18,600	18,900	4.6	18,200	4.3	4.9	17,900
新宿マインズタワー (注 5)	138,000	163,000	3.9	158,000	3.7	4.1	116,000
SHIBUYA EDGE	5,990	6,100	4.1	5,870	3.9	4.3	6,120
ダヴィンチ小伝馬町	2,460	2,470	4.8	2,440	4.5	5.1	1,330
ダヴィンチ錦糸町	3,899	4,116	5.5	3,899	5.2	6.0	1,965
ダヴィンチ東池袋	3,771	4,091	5.3	3,771	5.0	5.8	2,259
ベネックスS-3	6,130	6,220	5.2	6,040	4.9	5.5	4,100
ピリーヴ大森	4,030	4,110	5.1	3,940	4.8	5.5	2,840
ダヴィンチ品川II	7,980	8,080	4.9	7,870	4.6	5.2	6,540
ダヴィンチ南船場	4,890	4,950	4.9	4,830	4.6	5.2	2,710
合計	319,223	348,222	-	336,683	-	-	270,147

(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20年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

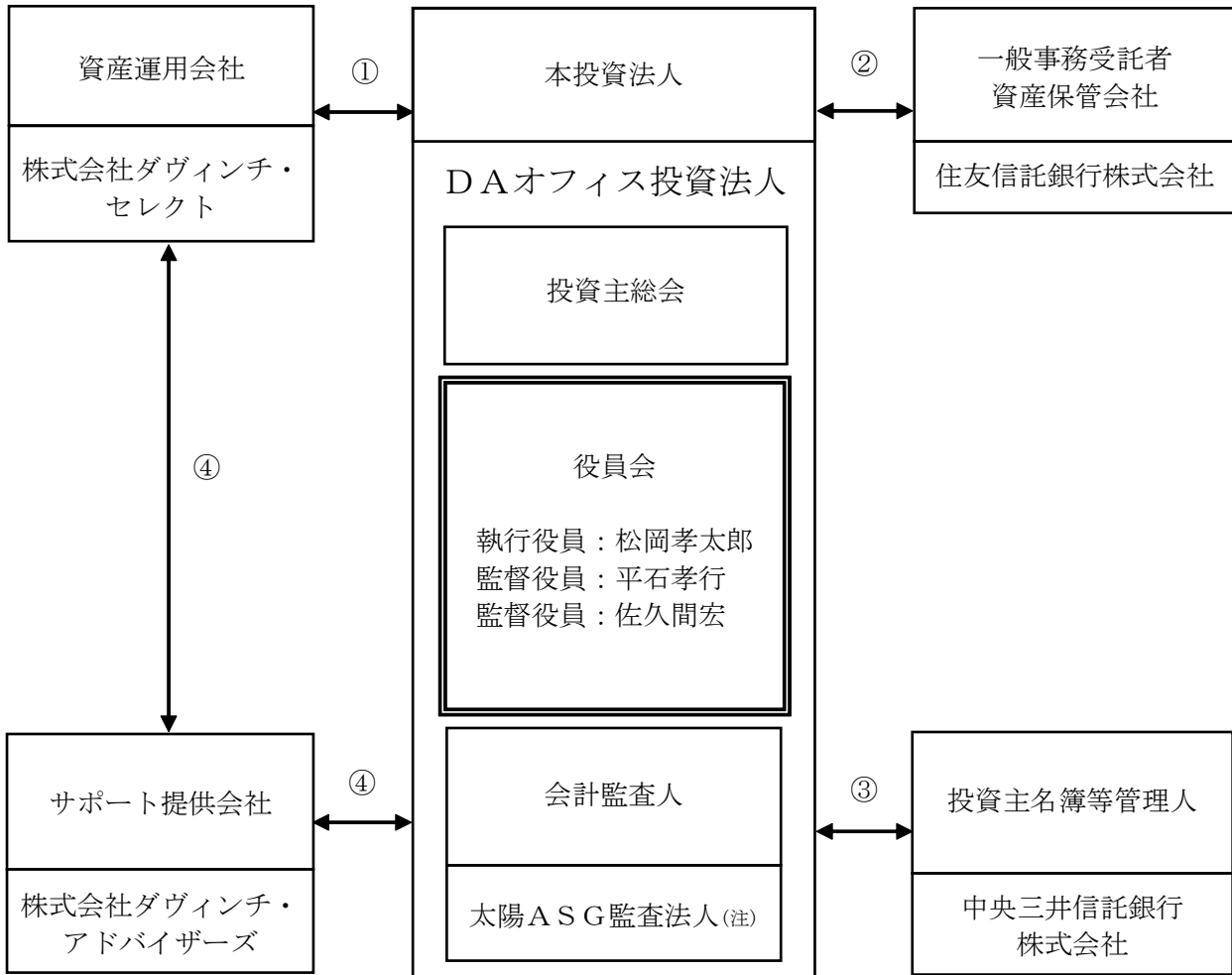
(注 2) 「積算価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 1年目の割引率を記載しています。

(注 4) 2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、D C F 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



(注) 一時会計監査人（平成20年5月31日現在）

なお、太陽ASG監査法人は、平成20年7月15日をもって太陽ASG有限責任監査法人となっております。

1. 本投資法人の仕組図

- 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 名義書換事務委託契約
- 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	株式会社ダヴィンチ・セレクト	<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>
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の名義書換事務委託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。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、名義書換事務委託契約に基づき、①投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資口の名義書換に関する事務、③本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）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、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	株式会社ダヴィンチ・ アドバイザーズ	本投資法人及び資産用会社との間で、平成17年9月2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スポンサー運用物件についての情報提供、②人材の確保に関する協力、を行います。

(4) 投資方針

① 基本方針

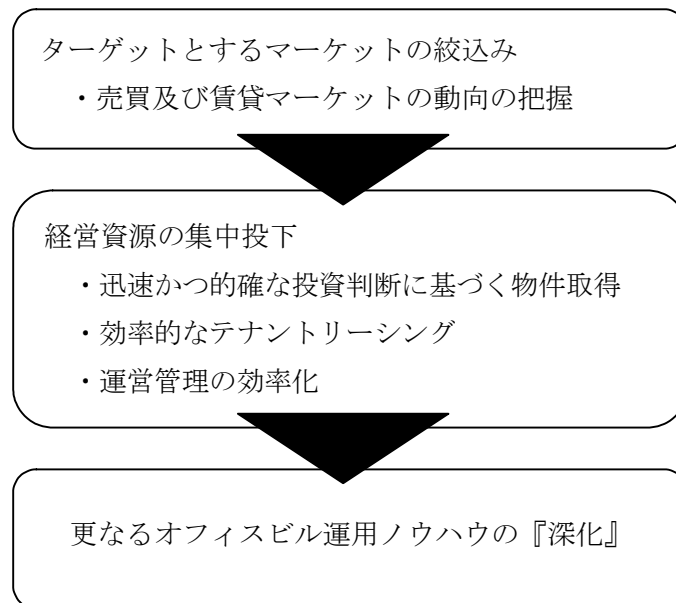
本投資法人は、巡航EPS(注)を中長期にわたり成長させてゆくことを目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

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、本投資法人が最重点投資エリアと位置付ける「東京主要5区」に所在するオフィスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針により、安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。

投資対象となる不動産として一般にオフィスビルのほか、商業施設、居住施設、物流施設等があるものの、それぞれの用途毎に異なる売買及び賃貸マーケットが形成され、その特性に応じた異なる運用手法を用いなければなりません。本投資法人は、特性の異なる用途を組み合わせるのではなく投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも「東京主要5区」、「Aクラス並びにBクラスのオフィスビル」（「Aクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいいます。また、「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。以下同じ。）への重点投資を行うという「特化型運用」により、経営資源を集中し、迅速かつ的確な投資判断に基づく物件取得及び効率的な運営管理を行うことができると考えています。

(注)「巡航EPS」とは、物件売却益を控除したEPS（一投資口当たり純利益）のことをいいます。

＜オフィスビル特化型運用による経営資源の集中＞



我が国の経済活動の中心である東京都は、オフィスビルの市場が最も大きく、また、その稼働率が相対的に高い水準で安定的に推移しています。また、事業所数が多く、テナントの需要が厚いことから、本投資法人は、安定的な運用収益を獲得することができると考えています。

本投資法人は、東京都の中でも特にオフィスビルが集中している地域である東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）を最重点投資エリアと位置付けています。なお、東京主要5区以外では、首都圏及び地方主要都市（後記「④ ポートフォリオ構築方針（ロ）地域」をご参照下さい。）に所在するオフィスビルにも一定の比率で投資を行う方針です。

また、本投資法人は、オフィスビルの中でも、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います。

Aクラスビルのメリットとして、中心となるテナントが財務体質の良好な大企業であるため、賃料改定に際し、賃貸マーケットの上昇局面において賃料増額が期待でき、キャッシュフローの改善が図れるという特徴があります。一方、デメリットとしては、景気の影響を受けやすく、賃貸マーケットの下降局面では賃料の下落幅が相対的に大きくなる可能性もあります。また、希少性は高いが、流動性が低いという特徴があります。

一方で、Bクラスビルのメリットとして、対象となるテナントが中小規模の事業所である場合が多いためテナント需要が安定していること、さらにはそれらのテナントが一棟に数多く入居する結果テナントの分散が図られることを背景にして、景気の影響を受けづらく、賃料の変動幅が少ないため、キャッシュフローが安定しています。また、不動産売買マーケットでの投資機会が多いため、流動性が高く売却をしやすいという特徴があります。デメリットとしては、テナントの与信面にばらつきがあり、賃料等の未回収リスクが高いといえます。また、Aクラスビルと比べて設備面が相対的に劣る場合があるため、テナントの要求に応えられない可能性があります。

本投資法人は、このように東京都のAクラスビル及びBクラスビルに重点を置いて投資を行うことにより、人的資源の集中投入が可能となり効率的なアセットマネジメントを実現することができること、更には、Aクラスビル及びBクラスビルへの投資割合をコントロールすることによって、リスク/リターン、ボラティリティ、経済環境等の外部要因から受ける影響についても傾向を的確に捉え対応することが可能と考えています。

本投資法人は、資産運用を、Aクラスビル及びBクラスビルへの投資及びその運営管理についての経験と実績を有するダヴィンチ・ホールディングスの100%出資子会社である資産運用会社に委託します。投資対象資産の選定に際しては、ダヴィンチ・ホールディングスの経験と実績を承継する（『DNAの承継』）資産運用会社が、個々の投資対象資産において中長期にわたる収益の安定性の観点から投資対象資産の質に着目し十分な調査を行った上でその取得を決定します。

また、Aクラスビル及びBクラスビルにおいて安定した稼働率を維持するためには、テナントのニーズを迅速かつ的確に把握し、テナント満足度を確保することが非常に重要である。個々のテナントへのきめ細かい対応を通じてリレーションを強固にしつつ、テナントからの要望に先行して戦略的なリニューアル工事を実施する等の対応を行う。更に、本投資法人は、スケールメリットを活かして、多数にわたる投資対象資産を群管理して運営管理上のコスト削減を図る。また、オフィスビルとしてのライフサイクルを考慮しつつ修繕工事を実施することにより、運営管理上のコストを低減していきます。

本投資法人、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズは、平成17年9月2日付でスポンサー・サポート契約を締結して、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズとの間において物件情報の提供を受け、人的支援を受けることを合意しています。

② 本投資法人の成長戦略

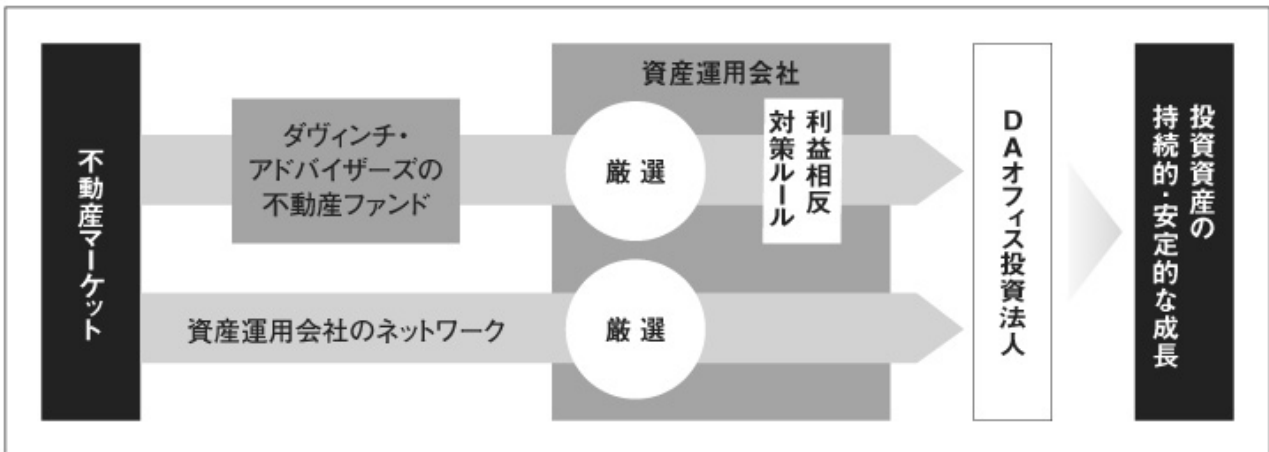
(イ) 外部成長戦略

本投資法人より運用の委託を受けた資産運用会社は、ダヴィンチ・グループ（注）からの人材に加え、ダヴィンチ・グループ以外の外部の人材を積極的に採用しています。こうした資産運用会社の人員構成により、多様な経験を有するそれぞれの人材のネットワークを活用し、不動産マーケットから物件取得の機会を追求します。また、投資基準を明確にして、効率的に物件情報を取得します。

（注）ダヴィンチ・グループは、株式会社大阪証券取引所ヘラクレス市場に上場しているダヴィンチ・ホールディングス並びにその子会社及び関連会社で構成されています。

同時に、本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズとスポンサー・サポート契約を締結し、ダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託している不動産私募ファンドの組入物件の情報が、随時資産運用会社に提供される体制を構築しています。こうした情報をもとに、資産運用会社は、本投資法人の投資方針・投資基準に合致する物件を選別し、これを本投資法人が取得することにより、本投資法人の資産規模を拡大することが可能と考えています。

なお、ダヴィンチ・アドバイザーズの運用する不動産私募ファンドから投資対象資産を取得する場合には、資産運用会社の自主ルールとして策定した利益相反対策ルールを遵守します。

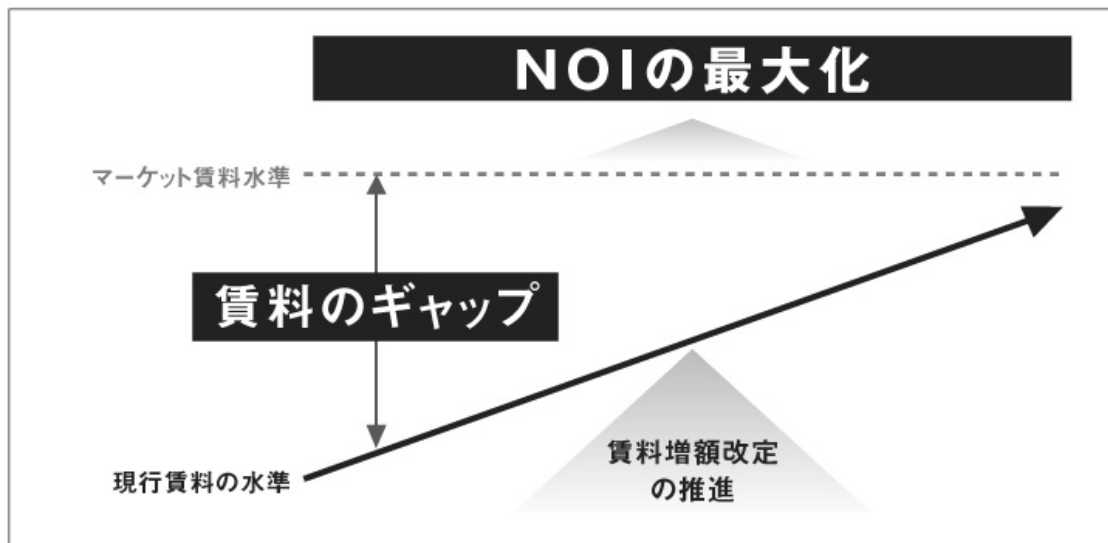


(ロ) 内部成長戦略

a. 賃貸マーケットに応じたマネジメント

本投資法人は、常に賃貸マーケット市場をモニタリングし、市場動向に応じたマネジメントを行うことにより、NOI（注）の最大化を目指します。

従来より、本投資法人においては物件取得に際して、内部成長余力のある物件を厳選してきておりますが、今後はこれら内部成長余力が大きいと見込まれる物件において、成長余力を現実のものとするべくマネジメントを行ってまいります。とりわけ本投資法人の保有物件のうち、最重点投資エリアと位置付ける東京主要5区に所在する物件においては、現行賃料水準がマーケット賃料水準に比べて低く、ポジティブな乖離が存在します。当面は、賃料増額改定の推進を柱に据えたマネジメントを行うことにより、これらの賃料ギャップを埋める努力を継続し、NOIの最大化を目指します。



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

b. 収益性の維持・向上

本投資法人は、収益性の維持・向上のため「テナント満足度の追求」を目指します。すなわち、テナントの満足度を高めるために以下のようなソフト、ハード両面の施策を実施し、満足度の低さを原因とする既存テナントの退去を防止するとともに、新規テナントの獲得のため、個別物件の質の維持及び向上を図ることを運営管理の主眼とします。

ソフト面では、資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）にテナントとの良好な関係を築くよう指導し、その構築された関係からテナントのニーズをいち早く把握し、的確かつ迅速に対応します。また、資産運用会社は、かかる把握したニーズをもとに物件及び地域の特性を踏まえつつ、きめ細かいリーシング戦略を立案し実行します。

加えて、ハード面では、快適なオフィス環境を維持するための計画的な修繕及び戦略的な改修をテナントの企業活動に配慮した上で実施します。

c. 運営管理コストの低減

資産運用会社は、取得に際して資産を厳選するとともに、積極的な外部成長の推進により得られたスケールメリットを最大限活用して、効率的な運営管理を行いコストの低減に努めます。具体的には、物件を地域毎に群管理し、エレベーターメンテナンス、一般ごみ処理、備品購入、定期点検業務等を一括発注し、また、長期契約とすること等により運営管理コスト低減を図ります。

資産運用会社は、リーシング、建物管理等の周辺業務を利害関係者ではない専門業者に外部委託します。資産運用会社は、親会社であるダヴィンチ・ホールディングスが独立系のアセットマネジメント会社であることもあり、外部委託会社の選定に際して、業界における特段のしがらみを有しておらず、業務毎に価格競争力のある業者を選定することができます(コストの透明性)。これにより、管理の質を維持しつつコスト低減に取り組むことができます。

(ハ) ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート

a. 会社概要と実績

ダヴィンチ・アドバイザーズは平成10年8月に設立され、「投資家とともに成長する」という理念を掲げ、不動産私募ファンドのパイオニアとして組成、運用及び管理において豊富な実績を積み上げております。特に、ポテンシャルに比して十分な収益を生み出していない不動産を取得し、安定した収益不動産へと再生し、運用及び管理することを得意としております。不動産の再生に必要とされる専門的ノウハウをもつプロフェッショナル集団として成長を続けております。

平成18年2月より組成を開始した通称「1兆円ファンド」は、ダヴィンチ・アドバイザーズが助言するファンド営業者の投資判断によって迅速な投資が可能なファンドです。すなわち、ファンド営業者は各エクイティ投資家から事前に投資額のコミットメント(以下「エクイティ・コミットメント」といいます。)を取得しているため、機動的かつ柔軟に不動産等の購入を進めることができます。また、当該「1兆円ファンド」は、エクイティ・コミットメントが当初予定額を超えて3,200億円に達したため、ノンリコースローンによる資金調達と合わせて、1兆3,000億円程度までの投資が可能となる不動産私募ファンドとなっております。

なお、平成20年7月1日ダヴィンチ・アドバイザーズは吸収分割によって持株会社であるダヴィンチ・ホールディングスとなる一方、不動産私募ファンド運営事業を100%子会社である新ダヴィンチ・アドバイザーズに承継させております。

b. スポンサー・サポート契約の概要

本投資法人、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズは、平成17年9月2日付で以下の内容を骨子としたスポンサー・サポート契約を締結しています。

i. スポンサー運用物件についての情報提供

ダヴィンチ・アドバイザーズ(スポンサー)は、運用を受託している不動産私募ファンドの組入物件の情報を、随時、資産運用会社に提供します。資産運用会社は、かかるスポンサー運用物件に関する情報を最大限利用し、本投資法人の投資方針・投資基準に合致する物件をスポンサー運用物件から厳選した上で、スポンサーとの価格等の条件交渉を経て、これを本投資法人に取得させることにより、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を目指します。

ii. 人材の確保に関する協力

ダヴィンチ・アドバイザーズは、資産運用会社の独自性を尊重しつつ、その不動産私募ファンド運用管理のノウハウを資産運用会社において承継し発展させるため、本投資法人及び資産運用会社の成長に伴い必要とされる人材の確保に関して、スポンサーからの人材の出向・転籍等を通じて協力します。

③ 戦略構築のための調査分析

資産運用会社は、綿密な調査分析に基づく各種戦略の立案及びその実行のために、同社投資運用部のリサーチ&アクイジションチームにおいて、必要な調査分析を行います。

④ ポートフォリオ構築方針

(イ) タイプ及び規模

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに限定します。

本投資法人は、概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビルに重点的に投資を行います。

中規模以上のオフィスビル以外のオフィスビルへの投資にあたっては、地域及び規模の特性並びに流動性等を考慮し、ポートフォリオの収益の安定及び向上に寄与すると判断される物件に投資を行います。

(ロ) 地域

本投資法人は、投資対象資産の選定に際して投資対象エリアとして「東京主要5区」（注1）、「首都圏」（注2）及び「地方主要都市」（注3）の3つのエリアを設定し、分散投資を行います。

（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、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

本投資法人は、原則として、収益が安定していると考えられる東京主要5区に所在する投資対象資産に対して資産規模の60%以上の投資を行います。また、安定収益の確保とポートフォリオの収益向上を更に追求するため、補完的な投資エリアとして首都圏に所在する投資対象資産に対して、資産規模の20%以下の投資を行います。

更に、ポートフォリオの収益向上及び地域分散を図るため、地方主要都市に所在する投資対象資産に対して、資産規模の20%以下の投資を行います。ただし、地方主要都市に所在する投資対象資産の選定においては、ポートフォリオの安定収益の確保に十分配慮し、当該投資対象資産の当該時点での稼働率及び過去の推移、テナント数、所在する地域のマーケットの状況等を総合的に判断して決定します。

各投資対象エリアに対する投資の割合につきましては、各投資対象エリアのマーケット状況等を勘案し、慎重に検討します。

投資対象エリア	ポートフォリオ上の位置付け	組入比率（注）
東京主要5区	最重点投資エリア	60%以上
首都圏	重点投資エリア	20%以下
地方主要都市	投資可能エリア	20%以下

（注）資産規模に対する比率をいいます。なお、安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な投資対象資産を取得する場合には、その過程において、一時的に上記比率から乖離することがあります。

（ハ）稼働率

原則として、投資対象資産の取得時において、東京主要5区においては85%以上、首都圏及び地方主要都市においてはそれぞれ70%以上の稼働率とします。

（ニ）築年等の分散

本投資法人の投資対象資産の取得にあたっては、改修工事が特定の営業期間に集中しないように建物築年数の分散を図ります（ただし、取得時において、改修工事が既に行われている場合には、建物築年数だけでなく、当該改修工事の内容を考慮した上で分散を図ります。）。

⑤ 個別投資基準

投資対象資産の取得にあたっては、対象となる物件の特性及び市場環境等を十分に勘案し、当該物件の将来にわたる収益の安定性を十分に検証します。

投資対象資産の選定にあたっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、原則として下記に掲げる基準を充足した物件について、取得の妥当性の判断を行います。

（イ）ロケーション

選定の視点	選定基準
駅からの距離	J R又は地下鉄等の最寄駅から徒歩10分以内
都市施設の集積度	商業施設、郵便局、銀行等の近接性
前面道路の道路幅員・接道状況	前面幅員が10m以上
高速道路インターチェンジからの距離	車が主要な移動手段である物件の場合、3 km以内

（ロ）タイプ、規模及び価格

選定の視点	選定基準
タイプ	主たる用途をオフィスとするビルを投資対象とする。 ただし、投資対象資産にオフィス以外の用途部分が存在する場合、オフィス部分の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して50%を超える物件を投資対象とする。
規模	延床面積が2,000㎡以上のビルを主たる投資対象とする。
取得価格	1投資対象資産の取得価格が当該物件を含む資産規模の50%以下とする。

(ハ) スペック

投資対象資産の選定にあたっては、建物のスペックに関して十分な調査、検討を行います。

Aクラスビル

選定の視点	選定基準
建物築年数	原則として、25年以下とする。 ただし、改修工事の結果、耐震性やスペック等について築年数25年以下の建物と同等と判断される場合はその限りではない（注1）。
延床面積	30,000㎡以上
耐震性	原則として、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、単体PML値15%以下とする（注2）。
天井高	2.6m以上
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造、或いは個別空調と同等相当の機能
OA床等	対応済み又は対応可能であること
床荷重	300kg/㎡以上
照明照度	600Lx以上
電気容量	40VA/㎡以上
警備方法	機械による24時間対応とするが常駐管理人がいる場合はこれにより対応する。
駐車場台数	ロケーションを考慮して必要と思われる台数分の駐車場を確保していること。

Bクラスビル

選定の視点	選定基準
建物築年数	原則として、25年以下とする。 ただし、改修工事の結果、耐震性やスペック等について築年数25年以下の建物と同等と判断される場合はその限りではない（注1）。
延床面積	2,000㎡以上
耐震性	原則として、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、単体PML値15%以下とする（注2）。
天井高	2.5m以上又は2.5m相当に対応可能な構造
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造、或いは個別空調と同等相当の機能
OA床等	対応済み又は対応可能であること
床荷重	300kg/㎡以上
照明照度	600Lx以上
電気容量	30VA/㎡以上
警備方法	機械による24時間対応とするが常駐管理人がいる場合はこれにより対応する。
駐車場台数	ロケーションを考慮して必要と思われる台数分の駐車場を確保していること。

（注1）投資資産のうち、新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に準拠して設計された建物でない場合については、いずれも耐震補強工事が行われており、建物の耐震性能の改善が達成されています。

なお、新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。

（注2）PMLはProbable Maximum Lossの略で、最大予想損失率と訳されます。これは、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失額」と定義されています。

実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表します。

(二) 入居テナント

投資対象資産の選定にあたっては、安定収益の確保という観点から十分に考慮する必要があります。そのため入居テナントについては、十分な調査、検討を行います。

選定の視点	選定基準
テナント分散	原則として、マルチテナント（一棟の建物に複数のテナントが存在すること）とする。ただし、シングルテナントの場合は、テナントの信用力及び退去リスクを十分に検討した上で総合的に判断する。 いずれの場合においても、1テナントからの賃料収入がポートフォリオの総収入の20%を超える場合には、当該物件を取得しない。なお、ポートフォリオの総賃料収入については、直近月又はその前月の数字を採用する。また、当該物件の賃料収入については予測収益の数字を採用する。
テナント信用力	信用調査会社の評点等から総合的に判断する。
テナント属性・業種	物件の運営管理上、支障をきたすおそれのある業種等は対象としない。
契約形態	期間が2年以上の賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約
敷金	原則として、月額賃料の8ヶ月以上とし、テナントの信用力により増減を考慮する。

(ホ) 環境有害物質及び土壌汚染

本投資法人は、投資対象資産から環境有害物質が検出されず、かつ当該投資対象資産の土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えない物件を取得するものとします。ただし、環境有害物質が検出され又は土地に含まれる有害物質がかかる基準値を超える投資対象資産であっても、対処方法を含め専門家の意見を踏まえた上で、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオの収益向上等に寄与することが見込まれる場合には、当該物件の取得を検討することがあります。土壌汚染調査基準値とは、土壌汚染対策法施行規則（平成14年環境省令第29号。その後の改正を含みます。）に規定されている数値をいいます。

選定の視点	選定基準
環境有害物質	アスベスト、PCB等の有害物質が土地・建物から検出されないこと、又は適正に管理されて有害物質による影響が排除されていること。ただし、これに対応するための費用が発生すると想定される場合には、かかる費用及び売却する場合の価格等を勘案して取得価格を調整するものとする。
土壌汚染	投資対象資産が、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）第5条第1項で定義されている指定地域に該当する場合には、投資対象から除外する。土壌調査から土壌汚染の存在が確認され、これに対応するための費用が発生すると想定される場合には、かかる費用及び売却する場合の価格等を勘案し取得価格を調整するものとする。

(へ) 開発物件に関する投資基準

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している物件を投資対象としますが、良質な物件の確保の観点から、一定割合を限度に、開発物件に投資を行う場合があります。ただし、開発物件への投資については、下記の基準に合致するものに限って投資を行うものとします。

- a. 建築確認が既に取得されていること。
- b. 完工リスクへの対応が十分に行われていること。
- c. 竣工後のテナント確保が明確であること。
- d. 1投資案件の投資総額が資産規模の20%以下であること。

(ト) 権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件を投資対象とします。

ただし、区分所有物件、共有物件等についても、物件の処分及び運営管理における一定の意思決定権が確保できていること等を前提とし、収益の安定性、物件特性、市場環境等を総合的に勘案し調査、検討を行った上で投資を行う場合があります。

区分所物件又は共有物件に投資を行う場合には、原則として、当該物件における区分所有割合又は共有持分割合を50%以上とします。ただし、Aクラスビルについては、この限りではありません。また、旧借地法又は借地借家法に基づく借地権に対する投資を行うことがあります。

(チ) その他の基本方針

- a. 本投資法人は、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を75%以上とします。
- b. 本投資法人は、資産の総額に占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託するものに限ります。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限ります。））の価額の割合として財務省令で定める割合が75%以上となるように運用します。

⑥ 投資対象資産のデューデリジェンス

投資対象資産の取得にあたっては、以下の項目について適正なデューデリジェンスを行います。

	項目	調査方法	備考
経済的 要件	取得価格の妥当性	鑑定評価書	独立した第三者の不動産鑑定士より取得。
	稼働状況の精査	売主開示の過去の稼働状況	—
	賃貸市場の動向	マーケットレポート等	独立した第三者より取得。
	賃料水準の妥当性	マーケットレポート等	独立した第三者より取得。
	テナントの退去リスクの精査	売主開示の賃貸借契約書等	必要に応じて第三者の意見を求める。
	テナントの信用力	信用調査会社の評点等で確認	必要に応じて第三者の意見を求める。
	テナントの契約条件等	売主開示の賃貸借契約書	必要に応じて第三者の意見を求める。
物理的 要件	取得資産の基本情報の確認	売主開示情報 エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	売主の開示情報の確認も合わせて行う。
	建物のスペックの確認 (OA床、空調方式、床荷重)	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	取得後のリニューアル工事の可能性の有無を含め確認。
	建物の管理状況	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	現地調査による現況の把握。
	将来の資本的支出及び修繕費用	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェック。また、売買価格への影響を検証。
	過去の修繕履歴	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェック。また、売買価格への影響を検証。
	緊急修繕費用	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェック。また、売買価格への影響を検証。
	物理的耐用年数の試算	エンジニアリング・レポート	—
	環境汚染・有害物質リスクの把握	環境調査レポート等	地歴調査で問題が指摘された場合には、現地調査（フェーズ2）を実施する。
	耐震性能	エンジニアリング・レポート 地震診断レポートPML	新耐震基準（1981年竣工以降）

項目		調査方法	備考
法的要件	遵法性	エンジニアリング・レポート法務デューデリジェンス	建築基準法等関連法規上の違反（なお、既存不適格は含まれない。）がないこと又は是正可能なこと。
	越境物の調査	エンジニアリング・レポート法務デューデリジェンス	—
	境界調査	境界確定書 法務デューデリジェンス	—
	係争、裁判、調停等の状況	法務デューデリジェンス	—

⑦ 運営管理方針

本投資法人は、中長期の安定収益確保に主眼を置いてテナントリーシング、修繕及び資本的支出を始めとした運営管理を行うものとします。また、スケールメリット、利害関係者でない専門業者への委託によるメリットを最大限に活かし、効率的な運営管理に努めます。

(イ) テナントリーシング

本投資法人は、安定収益の確保のために立地等の個別の物件特性を考慮した上でリーシング方針を立案します。本投資法人は、市場環境、テナントニーズ等を十分に調査、分析した上で下記の手順によりテナントリーシングを行うものとします。

- a. PM会社に対するリーシング方針の指示、協議
 - i. ターゲットとなるテナントの業種、業態
 - ii. 賃料及び共益費等の水準
 - iii. テナントが遵守すべき事項等の付帯条件
 - iv. 敷金、保証金の標準値
- b. リーシング方針に基づくPM会社による実施要綱の作成及び業務開始
 - i. 空室情報の発信媒体の選定
 - ii. 賃貸仲介業者の選定
 - iii. 報酬体系の設定
- c. 物件情報の賃貸仲介業者への周知
- d. 広告展開、内覧会等の開催
- e. テナント候補の信用力の確認
- f. 最終条件の合意（賃料、保証金額、契約年数等）

(ロ) テナント選定基準

本投資法人は、入居テナントの選定にあたっては、以下の項目について調査を行い、必要に応じてPM会社又は資産運用会社による面談を実施した上で判断します。

- a. 業種（業界の動向）
- b. 業歴（役員の異動）
- c. 財務の健全性（貸借対照表、損益計算書又は信用調査会社の評価等、上場企業であれば株価の動向及びその水準）
- d. 取引先
- e. 取引金融機関
- f. 保証人の有無
- g. 反社会的勢力との関係の有無

(ハ) 既存テナントへの対応

本投資法人は、既存テナントのニーズ、クレーム等を幅広く収集し対応することにより、テナント満足度を向上させ、もって、安定収益を実現するよう努めます。具体的には、PM会社と連携して下記の内容についてモニタリングし適切に対応します。

- a. 既存テナントへのアンケート調査又はヒアリング調査を少なくとも年一回実施し、リーシング方針の立案、戦略的改修工事計画の立案に反映します。
- b. PM会社等を通じて、増床若しくは減床のニーズ又は移転等の可能性、スペックに関するニーズ等のモニタリングを行います。
- c. 既存テナントの賃料と現状のマーケット賃料水準との乖離を常に把握し、必要であれば賃料の改定等を提案することにより退去リスクを低減します。

(ニ) 外部委託会社の選定及びモニタリング

本投資法人ではプロパティ・マネジメント業務等については資産運用会社の利害関係者ではない専門業者に委託しております。外部委託会社の選定にあたっては、コストのみならず提供される業務の質も重視し、特に下記の点に留意します。

項目	留意点
企業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の受託者としての実績 ・経営の健全性
業務執行体制	<ul style="list-style-type: none"> ・主要スタッフの人数・能力 ・関係業務のネットワークの有無
コスト・報酬	<ul style="list-style-type: none"> ・必要となる費用の妥当性 ・報酬水準の妥当性 ・金額とクオリティのバランス

また、利害関係者ではない専門業者に対し、リーシング及び建物管理等の周辺業務を委託することにより、適度な競合関係を発生させ管理の質を高めるとともにコストの削減を実現し、同時に各コストの透明性の向上を図ります。更に、必要に応じて業者の変更、契約内容の変更等を機動的に実施して環境の変化にも対応することができるようになります。

なお、外部委託には上記のメリットがある反面、業者の選定及び管理については十分に考慮検討する必要があります。最低月一回の定例会議を開催し、書面による報告を受けるものとします。資産運用会社が必要と判断した場合には随時報告を受け、適切な管理が行われているかをモニタリングします。

特に、PM会社については、レポーティング業務、会計業務等の事務処理において、大量かつ迅速な処理が必要となることから、PM会社において会計・税務知識のある人材の確保とITインフラの整備が欠かせません。こうしたことから、資産運用会社は、本投資法人の運営に相応しい人材を確保し、既に組織が整備されているPM会社と長期的な協力関係を築くことにより、円滑な運営管理を行います。

(ホ) 修繕及び資本的支出の方針

- a. 中長期的な見地からの適切な修繕の実施

投資対象資産の修繕及び資本的支出については中長期的な見地から適切な支出を行うものとします。

- i. 大量発注によりコスト削減が可能な工事（空調機器の更新等）については、ポートフォリオ全体の工事のタイミングを調整しながら、スケールメリットを活かします。

- ii. テナント満足度の向上のため、周辺における新規供給物件の標準的な設備仕様と比較し、劣る点があれば改良工事を検討します。例えば、温水洗浄便座導入等のアメニティの充実や個別空調方式への切り替え等の設備仕様の向上が挙げられます。
- b. 適切な修繕工事の計画

中長期的な収益の安定のために、経年劣化への対応を目的とした適切な資本的支出を行うものとします。修繕計画は、年次資産管理計画及び中期資産管理計画において立案されます。
- c. ポートフォリオでの平準化

修繕工事の計画立案においては、建物のライフサイクルコストを考慮した上でポートフォリオ全体において特定の時期に改修工事が集中しないように計画します。
- d. CM(注1)及びVE(注2)等の手法を積極的に導入し、効率的な修繕工事を行います。

(注1)「CM(コンストラクション・マネジメント)」とは、コンストラクションマネージャーを選定して、スケジュール、コスト及び品質をコントロールしてプロジェクトを円滑に管理・遂行することをいいます。

(注2)「VE(バリュー・エンジニアリング)」とは、設計、施工方法等を総合的に見直して費用対効果を最大限にすることをいいます。

(へ) 競争力の維持、向上のための戦略的改修工事についての方針

マーケット調査、テナントへのアンケート調査、テナントへのヒアリング等をもとにした、適切な修繕工事とは別に、競争力向上、リーシング業務の円滑化、追加的な付加価値の創出等を目的とした資本的支出を行います。通常、経年劣化への対応を目的としたものとは別に、減価償却費相当額の20%程度を資本的支出として割り当てるものとします。例えば、空調の方式を個別空調に変更するだけでなく、照明機器の省エネ化対応などの資本的支出を行い、テナント満足度の向上を追求します。なお、戦略的改修工事計画は、年次資産管理計画及び中期資産管理計画において立案されます。

資産運用会社は、競争力の維持・向上を目的とした戦略的改修工事計画の立案のため、各投資対象資産の現地調査を少なくとも年一回実施するものとします。

(ト) コストの削減

外部成長の実現に伴うスケールメリットの獲得により、業務を集約させることで、効率的な運営管理を実現し、内部成長を可能にします。

- a. 複数の建物を群管理し、それぞれの管理業務を徹底して集約することで費用削減効果を期待することができます。
- b. エレベーターメンテナンス、一般ごみ処理、備品購入、及び定期点検業務等を一括発注することで、価格交渉力を高めコスト削減を図ります。
- c. 電力小売自由化等の規制緩和や市場環境の変化に即座に対応しコスト削減を図ります。

⑧ 保険の付保方針

- (イ) 火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保します。
- (ロ) 本投資法人は、原則として物件単体のPML値が15%以下の投資対象資産を投資対象としますが、例外的に15%を超える投資対象資産に投資を行う場合においては、15%を超える部分に対して地震保険の付保等の必要な処置をとるものとします。
- (ハ) 引受保険会社の選定にあたっては、複数の保険代理店又は保険ブローカーを通じて条件等を検討します。

⑨ 売却方針

- (イ) 投資対象資産の保有期間については、中長期保有を原則とします。ただし、不動産マーケットの状況等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために、投資対象資産の売却を検討する可能性があります。
- (ロ) 売却価格の決定にあたっては、マーケット調査、取引事例などを十分考慮し、合理的に決定します。また、必要に応じて鑑定評価等の第三者意見を参考にします。
- (ハ) 売却に際しては、入札等の方法により経済合理性を追求しながら、客観性、合理性及び透明性にも考慮して売却先を決定するものとします。

⑩ 財務方針

本投資法人が運用を委託する資産運用会社は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長及び効率的な運用のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

(イ) 投資口の追加発行

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、経済市況等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

(ロ) 借入れ及び投資法人債発行

- a. LTV水準は、原則として60%を上限とします。ただし、新たな投資対象資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることもあります。
- b. 安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関との取引関係を築くとともに、借入先の分散、投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行等による調達ソースの多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）といます。）に規定する適格機関投資家に限るものとします。
- c. 借入れに際しては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比較しながら諸条件を総合的に検討し、適切な資金調達を行います。
- d. 長期・短期の借入期間の割合については、金利動向、機動性、安全性のバランスを考慮して最適な組み合わせを検討します。また、金利上昇リスクを軽減するため、長期固定金利での資金調達も積極的に行います。
- e. 返済期限を分散し、財務制限条項等を緩やかにすることでリファイナンスリスクを軽減します。
- f. 各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定等融資枠の確保を必要に応じて検討します。

(ハ) 資金運用について

- a. 本投資法人は、必要な資金ニーズ（投資対象資産の新規取得、修繕及び資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運転資金、債務の返済等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- b. 上記の現預金は、無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又は、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの短期格付けがP-2以上である銀行の普通預金口座に預け入れます。
- c. 余剰資金は、安全性、流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。
- d. 金融デリバティブ取引は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

(二) 財務戦略について

資産運用会社は、上記財務方針を具体化させた中期財務戦略（期間3年）を取締役会における決議の上定め、資金調達時の指針とします。

中期財務戦略は、本投資法人の決算期毎に財務部で見直しの必要性を検討し、必要であれば資産運用会社の取締役会における決議の上改訂を行います。また、本投資法人の決算期以外であっても資産運用会社の財務部長が必要と判断した場合は適宜改訂を起案することができます。

⑪ 情報開示方針

本投資法人の運用業務に際して、投信法、金融商品取引法等の関係法令が定める法定開示事項並びに東京証券取引所及び投信協会が定める事項を開示するだけでなく、投資主に対して重要かつ有用な情報開示をできる限り行うことにより、資産運用についてのアカウンタビリティ（説明責任）を十分に果たすよう努めます。