

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年8月29日
【計算期間】	第1期（自平成17年7月11日 至平成18年5月31日）
【発行者名】	DAオフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 杉浦 信治
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役財務部長 但野 和博
【連絡場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【電話番号】	03-6215-9500
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 運用状況等の推移

期 別 営業期間	単位	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
(1) 営業成績		
営業収益	百万円	3,859
うち貸貸事業収入	百万円	3,774
営業費用	百万円	1,839
うち貸貸事業費用	百万円	1,408
営業利益金額	百万円	2,019
経常利益金額	百万円	1,591
当期純利益金額	百万円	1,590
(2) 財産等の状況(期末日現在)		
総資産額	百万円	118,077
有利子負債額	百万円	60,300
純資産額	百万円	51,288
出資総額	百万円	49,698
(3) 分配の状況		
分配総額	百万円	1,590
配当性向	%	99.9
(4) 1口当たり情報		
発行済投資口数	口	100,000
1口当たり純資産額	円	512,889
1口当たり分配金	円	15,901
うち1口当たり利益分配金	円	15,901
うち1口当たり利益超過分配金	円	—
(5) 財務指標		
総資産経常利益金額率 (注1、2)	%	1.9 (3.1)
純資産当期純利益金額率 (注2、3)	%	3.2 (5.2)
1口当たり当期純利益金額	円	22,928
期末自己資本比率	%	43.4
期末総資産有利子負債比率	%	51.1
貸貸キャッシュフロー(NOI) (注4)	百万円	3,058

期 別 営業期間	単位	第 1 期 (自 平成17年 7 月11日 至 平成18年 5 月31日)
(6) その他参考情報		
投資物件数	件	33
テナント数 (注5)	件	338
総賃貸可能面積	m ²	127, 176. 28
期末稼働率 (注6)	%	97. 4
当期減価償却費	百万円	692
当期資本的支出額	百万円	70

(注1) 総資産経常利益金額率=経常利益金額/総資産額×100

なお、総資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年10月21日と期末日時点の平均値を用いております。

(注2) 第1期の実質的な運用日数223日(自平成17年10月21日 至平成18年5月31日)により年換算値を算出しております。なお、()内の数値は、実質的な運用日数223日の日数加重平均投資口数により算出した比率を記載しております。

(注3) 純資産当期純利益金額率=当期純利益金額/純資産額×100

なお、純資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年10月21日と期末日時点の平均値を用いております。

(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

(イ) 本投資法人の主な推移

DAオフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクト(以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年7月11日に出資金200百万円(投資口数400口)で設立され、平成17年8月8日に投信法に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第40号)。その後、本投資法人は、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しました(銘柄コード8976)。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都に所在する中規模オフィスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針により、安定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。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済の状況は、民間需要の回復を中心として企業業績の回復が顕著になり、穏やかながらも回復基調を強めている様子が窺えました。個人消費関連については、完全失業率は依然高水準ながらも低下傾向にあり賃金も穏やかながらも増加傾向にあるなど、

依然厳しい環境にあるものの改善に広がりが見受けられ、全体的には消費マインドの改善並びに個人消費の増加が見受けられました。

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

不動産売買市場については、昨年来企業における不動産売却件数並びに売却金額ともに大幅に増加している傾向にあります。これは、昨年の不動産投資信託（J-REIT）上場ラッシュや依然旺盛な不動産プライベートファンドの積極投資によるものと思われる、全体的な需要は高い水準で推移しており、その結果投資不動産に対する期待利回りの低下をもたらしています。このような環境の中、不動産取得競争の激化における厳しい投資環境が続きました。

b. 運用実績

本投資法人は、平成17年9月12日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得予定資産として記載された22物件（取得価格合計：79,573百万円、以下「上場時取得物件」といいます。）を平成17年10月21日に取得し運用を開始しました。

その後、平成18年1月27日に5物件（取得価格合計：7,970百万円）、同年3月24日に2物件（取得価格合計：10,280百万円）、同年5月1日に4物件（取得価格合計：13,000百万円）をそれぞれ追加取得いたしました。従いまして、上場後の追加取得実績として、取得価格合計31,250百万円を実現しております。

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

本投資法人は、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結している「スポンサー・サポート契約」を最大限活用し積極的な外部成長を進めており、この結果当期末における本投資法人の運用資産の取得価格合計は110,823百万円、物件総数は33物件、総賃貸可能面積は127,176.28㎡となり、当期中に「資産規模1,000億円」を達成いたしました。

一方、上記取得物件の管理運用においては、(1)当期中において契約更新を迎えた入居テナントのうち、約3分の1の入居テナントと賃料増額更新を達成し、(2)群管理の一環として、物件所在エリアごとにビルメンテナンス会社を選任することにより、建物維持管理レベルを下げず、コスト削減を達成し、(3)空駐車場の有効利用として駐車場運営会社との一括サブリース契約の締結により収益向上を図り、(4)ビルグレード維持を目的とした修繕、特に地方都市に所在する「札幌千代田ビル」及び「ダヴィンチ岡山」について競争力強化のための共用部改修工事実施により、当期末における全運用資産の稼働率を97.4%まで向上させました。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、平成17年10月18日付で公募による投資口の追加発行（99,600口）を行い、49,498百万円の資金を調達しました。また、同年10月21日には複数の金融機関から総額32,000百万円の借入れを行い、同日付で上場時取得物件を取得しました。当該借入金のうち、22,700百万円は借入期間が1年超の長期借入金であり、このうち5,000百万円は固定金利での調達となっております。

その後、平成18年1月27日、同年3月24日、及び同年5月1日に総額28,300百万円を複数

の金融機関から借入れ、合計で11物件を追加取得しました。

この結果、当期末時点の借入金残高は総額で60,300百万円、このうち長期借入金残高は31,050百万円となっております。

(二) 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3,859百万円、営業利益金額2,019百万円、経常利益金額1,591百万円、当期純利益金額1,590百万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15,901円としました。

③ 次期の見通し

(イ) 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、全般的に賃料水準は上昇していくと思われませんが、立地条件や建物設備のグレードによって、需要側の選別も更に進んでいくものと考えられます。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市においても、空室率の改善傾向が顕著に見受けられ、更に賃料水準についても穏やかながら上昇していくものと考えられます。

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

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

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

(i) 高稼働率の維持

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

(ii) 収益性の維持及び向上

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

(iii) 運営管理コストの低減

積極的な外部成長の実現により得られたスケールメリットを最大限活用して、効率的な運営管理を行い運営管理コストの低減に努めます。また、入札方式による電力供給会社の選定によって、電気使用料の削減も併せて実施して参ります。

b. 新規物件の投資戦略

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

(i) 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

資産運用会社独自のネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集したうえで物件取得機会を追及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、資産規模の更なる拡大に対応するために、物件取得のための資金調達余力を確保する一方、ある程度の低金利を享受しながらも金利上昇リスク及びリファイナンスリスクに備えた借入金の長期・固定金利化や無担保化などのリスク低減策とのバランスを考慮し、安定した財務基盤の実現と安定配当の確保を図って参ります。金利上昇リスクにつきましては、金利スワップや金利キャップ等の導入についても今後検討して参ります。

また格付機関の格付けの取得につきましても、信用力の補完効果と将来的な投資法人債の発行を視野に入れて検討して参ります。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

a. 固定資産の譲渡

平成18年5月17日付で「ダヴィンチ御苑前311」の譲渡について信託受益権売買契約を締結しており、平成18年6月20日に譲渡しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

また、譲渡により得られた資金のうち、800百万円は借入金の返済に充当しました。

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	ダヴィンチ御苑前311
(3) 譲渡価格	2,180,000,000円 (注)
(4) 譲渡先	株式会社巴コーポレーション
(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及び相対的に小額物件である等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

(注) 「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の売買代金を記載しています。

b. 固定資産の取得

本投資法人は、当期末後平成18年7月31日付で「ダヴィンチ日本橋本町」、「ダヴィンチ銀座1丁目」及び「ダヴィンチ京橋」を取得しました。また、本物件の取得に充当する目的で、同日付で140億円の資金の借入を行いました。当該資産の概要は以下のとおりです。なお、下記3物件に関しましては、売主側にて大規模リニューアル工事を実施済みの物件で、低コストで競争力の高い物件となっております。

- ・「取得価格」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（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
- ・「構造／階数」については、「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、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- ・「稼働率」は、平成18年7月18日現在の稼働率であり、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。
- ・「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。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫の賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。
- ・「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等附属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等附属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。

物件の名称：ダヴィンチ日本橋本町

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得価格	7,420,000,000円	鑑定評価額	7,420,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	直接還元法による価格	7,600,000,000円	
土地	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目6番1	還元利回り	5.1%
	地積	1,057.71㎡	DCF法による価格	7,420,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.7%
	容積率／建蔽率	800% / 80%	最終還元利回り	5.4%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	3,410,000,000円
建物	構造／階数	SRC / B1/10F	土地比率	68.6%
	用途	事務所	建物比率	31.4%
	延床面積	9,869.38㎡	建物スペック等について	
	建築時期	昭和39年1月10日	建物築年数	42年6か月
	駐車場台数	22台	階高	2,850mm～3,200mm
	所有形態	所有権	天井高	2,500mm
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	空調方式	各階個別空調	
賃貸借の内容		OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸可能面積	7,401.88㎡	プロパティマネジメント 委託先	ユーネックス株式会社	
賃貸面積	7,401.88㎡			
稼働率	100.0%	PML値	12.0%	
テナント総数	1(7)	設計会社	株式会社協立建築設計事務所	
月額契約賃料	37,288,479円	施工会社	不二建設株式会社	
敷金・保証金等	283,326,022円	構造計算者	株式会社協立建築設計事務所	
		建築確認機関	行政	
特記事項				
<p>1. 建物建築時期は昭和39年1月であり、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）における新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に準拠して設計された建物ではありませんが、平成17年に耐震補強工事を実施しています。</p> <p>2. 本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっております。</p>				

物件の名称：ダヴィンチ銀座1丁目

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得価格	4,620,000,000円	鑑定評価額	4,620,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目13番1号	直接還元法による価格	4,640,000,000円	
土地	地番	東京都中央区銀座一丁目210番34 他1筆	還元利回り	4.8%
	地積	495.92㎡	DCF法による価格	4,620,000,000円
	用途地域	商業地域		割引率
	容積率/建蔽率	700% / 80%	最終還元利回り	5.1%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	4,560,000,000円
建物	構造/階数	SRC / B2/11F	土地比率	89.2%
	用途	事務所	建物比率	10.8%
	延床面積	4,771.31㎡	建物スペック等について	
	建築時期	昭和37年1月17日	建物築年数	44年6か月
	駐車場台数	—	階高	3,300mm
	所有形態	所有権	天井高	2,390mm~2,500mm
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	空調方式	各階個別空調	
賃貸借の内容		OA床敷設状況	4階～9階の事務室に敷設	
賃貸可能面積	3,757.77㎡	プロパティマネジメント 委託先	株式会社ザイマックス	
賃貸面積	3,649.29㎡			
稼働率	97.1%	PML値	13.6%	
テナント総数	1(6)	設計会社	株式会社竹中工務店	
月額契約賃料	21,573,613円	施工会社	株式会社竹中工務店	
敷金・保証金等	195,763,974円	構造計算者	株式会社竹中工務店	
		建築確認機関	行政	
特記事項				
<p>1. 建物建築時期は昭和37年1月であり、建築基準法における新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に準拠して設計された建物ではありませんが、平成17年に耐震補強工事を実施しています。</p> <p>2. 隣接地との境界の一部について、隣接地所有者との間で境界確認がなされていません。</p> <p>3. 本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっております。</p>				

物件の名称：ダヴィンチ京橋

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得価格	3,460,000,000円	鑑定評価額	3,460,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	直接還元法による価格	3,580,000,000円	
土地	地番	東京都中央区八丁堀四丁目102番1他2筆	還元利回り	5.0%
	地積	596.19㎡	DCF法による価格	3,460,000,000円
	用途地域	商業地域		
	容積率/建蔽率	700% / 80%	最終還元利回り	5.3%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,780,000,000円
建物	構造/階数	SRC / B1/8F	土地比率	62.2%
	用途	事務所	建物比率	37.8%
	延床面積	4,069.15㎡ (建物一棟全体の延床面積)	建物スペック等について	
	建築時期	昭和49年10月28日（注）	建物築年数	31年8か月
	駐車場台数	30台	階高	3,600mm
	所有形態	所有権	天井高	2,600mm
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	空調方式	各階個別空調
賃貸借の内容		OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸可能面積	3,173.03㎡	プロパティマネジメント 委託先	ユーネックス株式会社	
賃貸面積	2,828.42㎡			
稼働率	89.1%	PML値	13.4%	
テナント総数	1（4）	設計会社	大成建設株式会社 一級建築士事務所	
月額契約賃料	15,872,424円	施工会社	大成建設株式会社	
敷金・保証金等	166,219,805円	構造計算者	大成建設株式会社	
		建築確認機関	行政	
特記事項				
建物建築時期は昭和49年10月であり、建築基準法における新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に準拠して設計された建物ではありませんが、平成17年に耐震補強工事を実施しています。				

（注）本件建物の建築時期は、不動産登記簿に記載が無いため、東京都発行の建築確認済証明に記載された検査済証の発行年月日を記載しています。

（参考情報）

該当事項はありません。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

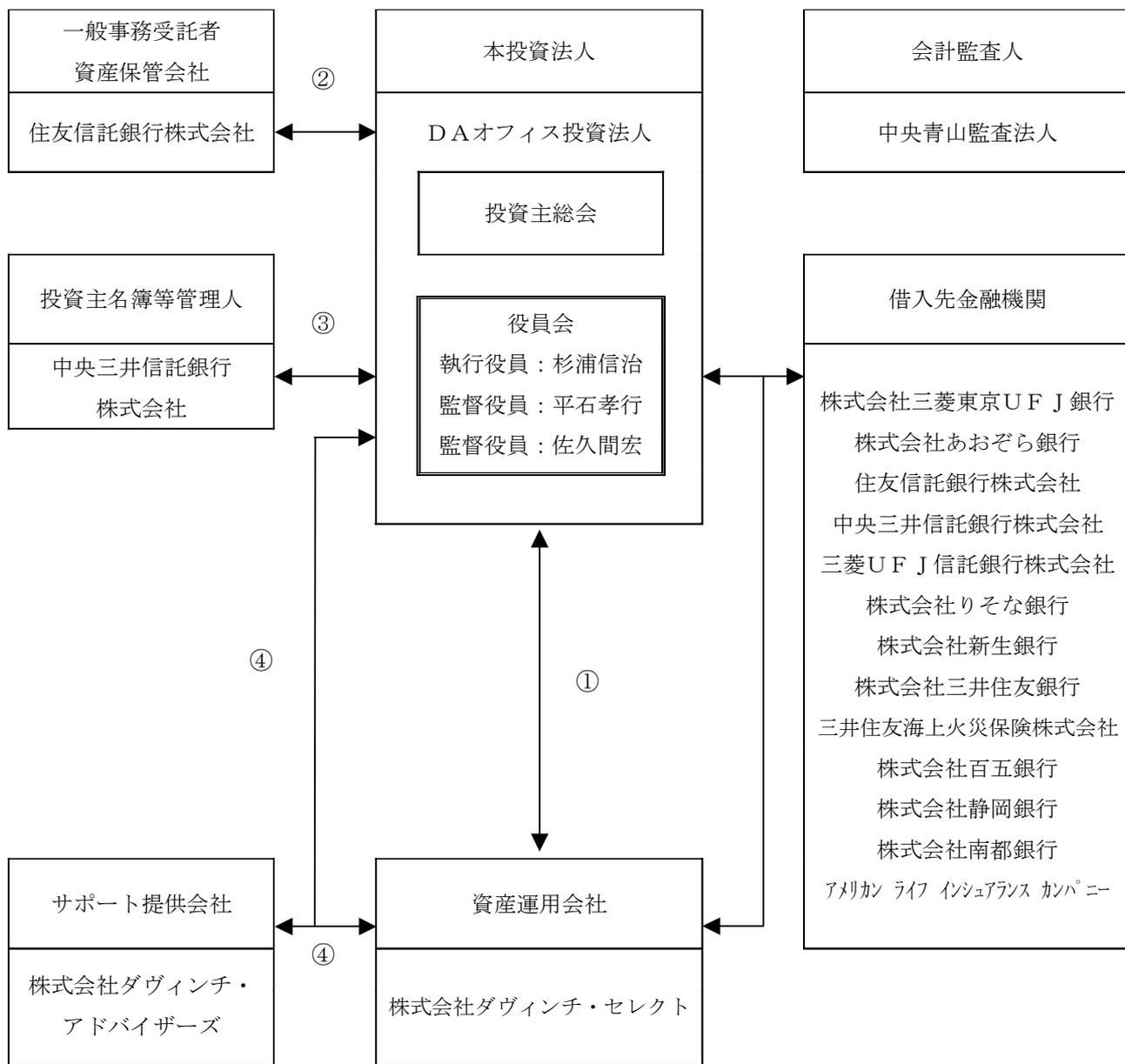
本投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。本投資法人は、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）等を主要な投資対象とします（規約別紙 1 「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



- 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名称、運営上の役割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	D Aオフィス投資法人	<p>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。</p>
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>投信法上の投資信託委託業者として、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、投信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本投資証券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（以下「スポンサー・サポート契約」といいます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 C. ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17条）。

本書提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の

解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員及び監督役員の数は構成員及び出席者の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の6第1項）が、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議により、上記賠償責任を法令の限度において免除することができるものとしています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から以下の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

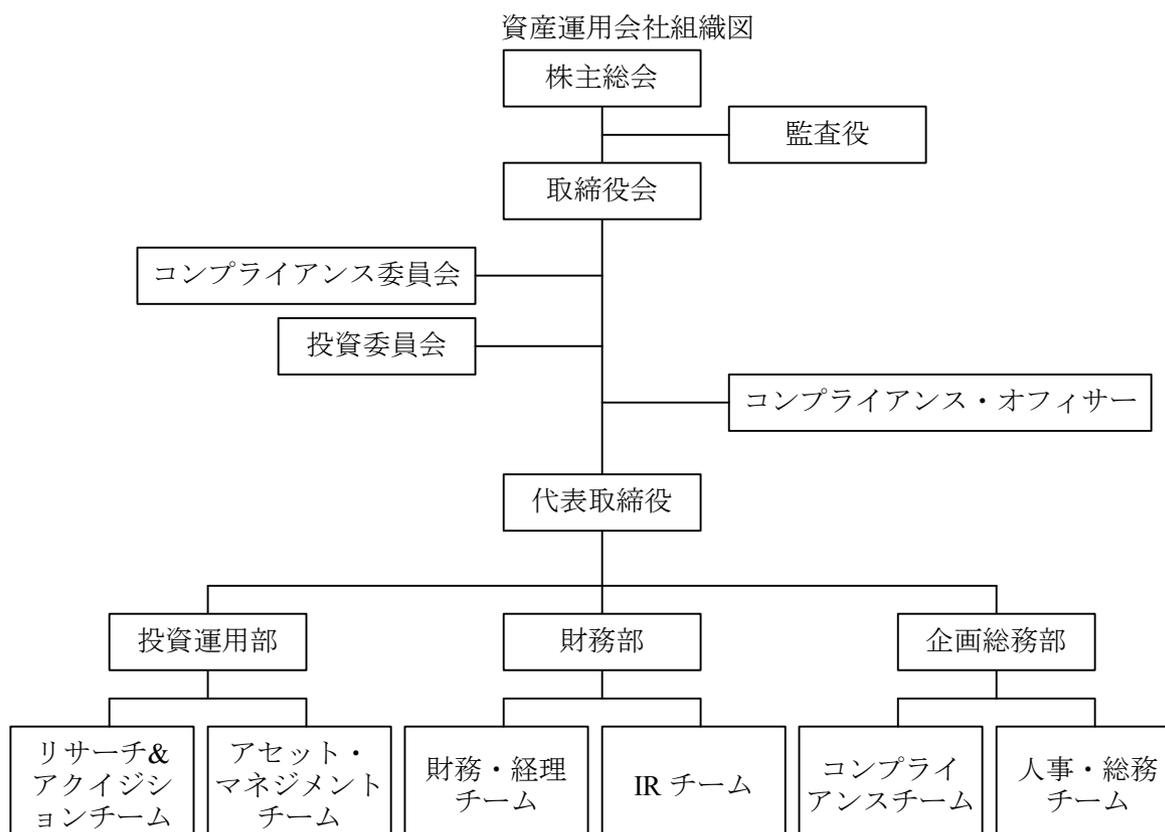
- a. 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記b.に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第20条第1号）
- b. 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第20条第2号）

(ハ) 会計監査人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部及び企画総務部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、財務部及び企画総務部については、担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>リサーチ&アキュジションチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・資産の取得、処分に関する事項 ・不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・その他付随する事項 <p>アセット・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・運用ガイドライン等に基づく資産の貸貸に関する事項 ・運用ガイドライン等に基づく資産の管理に関する事項 ・資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項 ・賃借人の与信管理に関する事項 ・保険の付保に関する事項 ・その他付随する事項
財務部	<p>財務・経理チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・本投資法人の予算策定に関する事項 ・本投資法人の決算に関する事項 ・本投資法人の経理に関する事項 ・本投資法人の配当に関する事項 ・本投資法人の余資運用に関する事項 ・本投資法人の資金管理に関する事項 ・本投資法人の会計監査に関する事項 ・資産運用会社の経理に関する事項 ・その他付随する事項 <p>I R チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・本投資法人の I R 活動に関する事項 ・不動産投資信託市場の調査分析 ・本投資法人の投資主対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除く。） ・苦情処理等に関する事項 ・監督官庁、関係諸団体等との折衝等に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	分掌業務
企画総務部	コンプライアンスチーム <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・本投資法人のコンプライアンス、リスク管理に関する事項 ・コンプライアンス・オフィサーのサポート業務 ・内部検査に関する事項 ・訴訟行為等に関する事項 ・規程の改廃に関する事項 ・その他付随する事項 人事・総務チーム <ul style="list-style-type: none"> ・人事、総務に関する事項 ・その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス委員会の委員長としての、社内のコンプライアンス（法令遵守）に関する事項の統括 ・社内のコンプライアンス体制の確立及び法令やルールを尊重する企業風土の醸成 ・コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備 ・社内の内部検査 ・コンプライアンス委員会、投資委員会における審議事項の事前審査 ・各物件の取得に際してのオブザーバーとしての投資委員会への出席とチェック ・日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証 ・法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査及び監督官庁への報告等 ・苦情対応の処理、各部署への改善指示等 ・その他付随する事項

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役（委員長）、取締役投資運用部長、取締役財務部長、起案部署の担当マネジャー（議決権なし）、コンプライアンス・オフィサー（オブザーバー、議決権なし）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書、中期資産管理計画及び年次資産管理計画（以下「資産管理計画書等」といいます。）の策定及び変更等）に関する審議及び承認の決議 ・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する審議並びに承認の決議 ・投資法人の予算策定及び決算に関する事項の審議及び承認の決議 ・投資法人の資金調達及びALMに関する事項の審議及び承認の決議 ・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項 ・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・委員全員の出席を原則とする。 ・決議は、全員一致とする。

b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、企画総務部長、税理士又は公認会計士の資格を持つ非常勤取締役、弁護士の資格を持つ非常勤取締役、監査役、起案部署の担当部長（議決権なし）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業における資産の取得及び処分に関する審議及び承認の決議 ・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書等の策定及び変更等）に関する事項 ・資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項の審議 ・資産運用会社内の諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項 ・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項 ・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・委員全員の出席を原則とする。 ・決議は、全員一致とする。

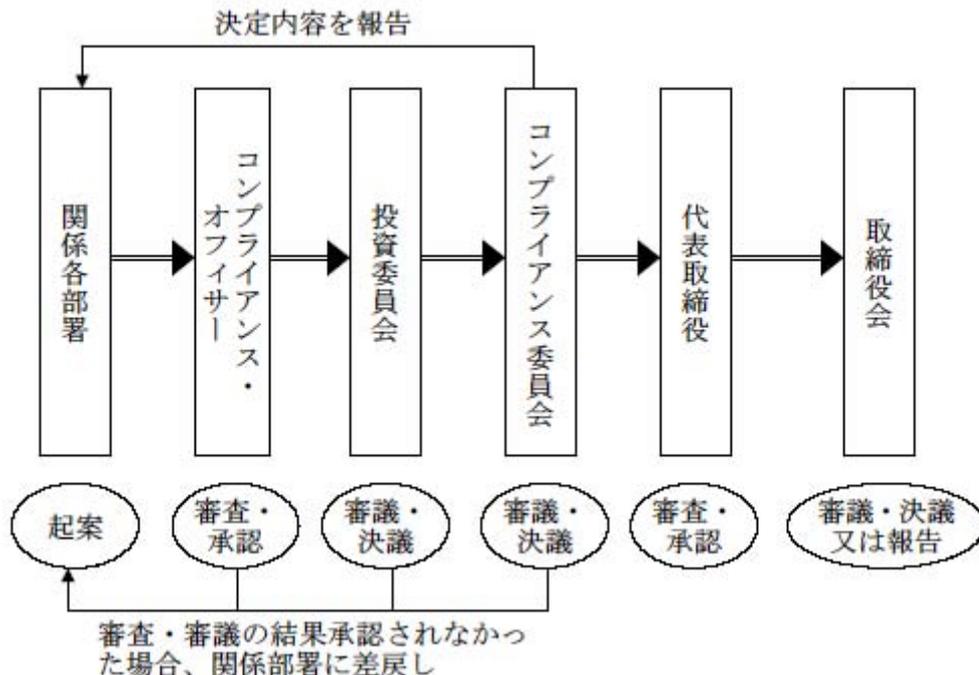
③ 投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドライン（本投資法人の資産の運用に係る投資方針等を含む規程）に従い、資産管理計画書等を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反対策ルール」をご参照下さい。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

なお、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する構成員は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

<意思決定のフロー>



(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針等に関する意思決定

運用ガイドラインの制定は、投資運用部長の指示に基づき投資運用部及び財務部財務・経理チームにより起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、社団法人投資信託協会の定める規則、投資法人規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会に付議され、審議の上で承認が決議され、その後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部及び財務部財務・経理チームに報告するとともに、代表取締役を上程します。代表取締役は承認後、取締役会に付議し、取締役会において全員一致による承認の決議を経て、運用ガイドラインが制定されます。なお、コンプライアンス・オフィサー、投資委員会及びコンプライアンス委員会における審査又は審議の結果、承認されなかった場合には関係部署に差戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。運用ガイドラインを変更する必要がある場合、投資運用部及び財務部財務・経理チームは運用ガイドラインの変更を起案し、運用ガイドラインの制定の場合と同様の手続で決定します。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、投資運用部及び財務部財務・経理チームにより起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会に付議され、審議の上で承認が決議され、その後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部及び財務部財務・経理チームに報告するとともに、代表取締役に上程します。代表取締役は承認後、取締役会に付議し、取締役会において3分の2以上の賛成による承認の決議を経て、資産管理計画書等が制定されます。

資産管理計画書等について対象期間中に変更の必要がある場合、投資運用部及び財務部財務・経理チームは変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b. 資産の取得及び処分並びに賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結等に関する事項

運用ガイドライン又は資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結、修繕工事の発注及び資産取得に係る買付証明の発行は、投資運用部長が行うことができます。

資産の取得及び処分、並びに賃貸借契約（上記a. 記載の資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約以外の賃貸借）及びプロパティ・マネジメント契約の締結は、次の手続によって行われます。

- i. 資産の取得又は処分に際して、投資運用部は、各資産について定められた手続に従い投資又は処分の対象となる資産を選定します。また、同様に定められた手続に従い賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の内容を確定します。
- ii. 投資運用部は、投資対象資産の取得及び処分並びに各契約の締結に関して必要資料等を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに上程します。

- iii. コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、投資委員会に付議され、審議の上、承認の決議が行われます。
- iv. 投資委員会が承認した後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部に報告するとともに、代表取締役を上程します。
- v. 代表取締役は承認後、取締役会にその旨報告を行います。

なお、利害関係者との取引については、代表取締役の承認後、取締役会に付議され、取締役会においては、取締役全員出席のもと、全員一致により承認の決議が行われます。

(5) 【投資法人の出資総額】

(平成18年5月31日現在)

出資総額	49,698百万円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	100,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減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)

(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。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成18年5月31日現在)

氏名又は名称	住所	投資主所有 投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資口 数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,436	12.44
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14 号	6,346	6.35
アメリカンライフインシュア ランスカンパニージーエイエル	東京都品川区東品川二丁目3番14 号 (常任代理人 シティバンク、 エヌ・エイ東京支店)	5,228	5.23
株式会社ダヴィンチ・アドバイ ザーズ	東京都中央区銀座六丁目2番1号	5,000	5.00
金子 修	東京都武蔵野市	2,727	2.73
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番 7号	2,500	2.50
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,319	2.32
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目 18番11号	2,257	2.26
株式会社ダヴィンチ・アドバイ ザーズ (自己口)	東京都中央区銀座六丁目2番1号	1,950	1.95
ゴールドマン・サックス・イン ターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号	1,872	1.87
合 計		42,635	42.64

(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。

(所有者別状況)

(平成18年5月31日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国法人・ 個人	個人・ その他	計
投資主数 (人)	62	164	39	8,728	8,993
投資主数の割合 (%)	0.7	1.8	0.4	97.1	100.0
所有投資口数 (口)	42,363	10,493	16,397	30,747	100,000
所有投資口数の割合 (%)	42.4	10.5	16.4	30.7	100.0

(注) 比率は小数点第2位を四捨五入して記載しております。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

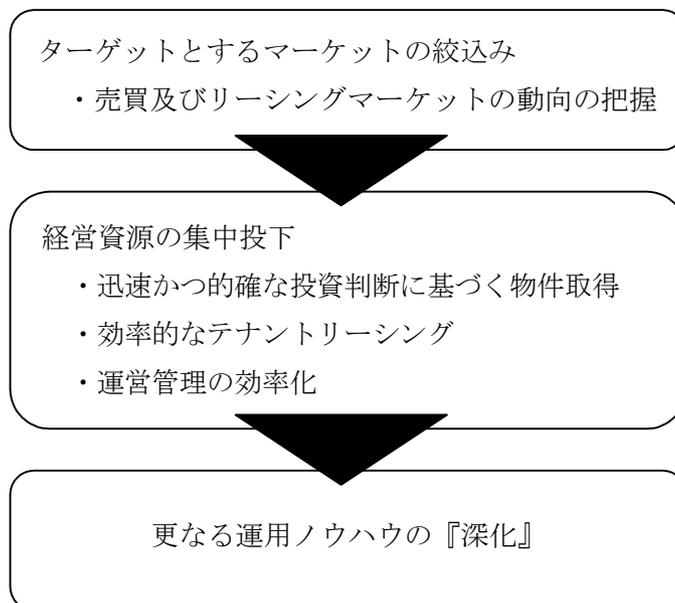
① 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、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、中でも東京都に所在する中規模オフィスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針により、安定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「東京都」及び「中規模オフィスビル」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。

<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、下図に示されるとおり、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主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）（以下「東京主要5区」といいます。）を最重点投資エリアと位置付けています。なお、東京都以外では、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 B. 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、投資機会の絶対数の多い中規模オフィスビル（賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡のオフィスビル）に重点を置いた投資を行います。中規模オフィスビルの場合、対象となるテナントは、中小規模の事業所である場合が多く、幅広いテナント需要が期待でき

ます。その上、それらのテナントが1棟に数多く入居することとなり、テナントの分散が図られることにもなります。こうした特徴を背景に、中規模オフィスビルは、比較的高くかつ安定した稼働率に支えられ、賃料相場も比較的安定していると考えられます。

本投資法人は、中規模オフィスビルには、ビル1棟の総賃料収入に対する運営管理のための経費割合が、大規模オフィスビルに比べ一般的に低く、運用効率が良いという特徴があると考えています。

本投資法人は、東京主要5区の中規模オフィスビルに重点を置いて投資を行うことにより、効率的な運営管理を実現することができ、更には、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。

中規模オフィスビルは、前述のとおりテナント分散による高い分散効果が得られる一方で、個々の物件について質の開きが大きく、また、一物件当たりの投資額が小さいため、投資物件数が多くなる等、投資対象資産の選定と運営管理の巧拙が収益性に影響を及ぼします。本投資法人は、資産運用を、中規模オフィスビル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・アドバイザーズの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・アドバイザーズ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、本投資法人は、中規模オフィ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、テナント満足度を追求することが肝要と考えています。すなわち、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改修工事を実施する等の対応を行います。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ります。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

A. 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・アドバイザーズからの人材に加え、建設会社、金融機関等外部からの人材を積極的に採用しています。こうした多様な経験のある人材の持つ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。

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。

B. 内部成長戦略

a. 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。

b. 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・アドバイザーズ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。

C. 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、「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。不動産の再生には専門的ノウハウが必要とされることから、取得に際して通常他社や本投資法人と競合することが少なく、玄人集団としての目利きを発揮し急成長を遂げております。平成17年12月末日までに東京を中心としたオフィスビル等を投資対象に、計20本のファンドを組成し、平成17年12月末日現在9本のファンドを運用しており、その運用資産は4,960億円です。当該9本のファンドのうちの1つには平成16年12月に立ち上げた大型ファンドが含まれています。当該ファンドに関しましては当初予定より2年前倒しとなる、平成18年3月をもって全ての投資先が確定し、最終的な総投資金額は約4,400億円となります。同ファンドの投資完了に伴い、平成18年2月からは、投資総額1兆円規模となるファンドの運用を開始しました。当該ファンドにおいては、意思決定が迅速にできる仕組みとなっており、適切な物件を発掘すれば直ちに投資判断を行うことができるため、投資機会を逸することなく、機動的かつ柔軟に不動産の購入を進めることが可能となります。

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・アドバイザーズは、運用を受託している不動産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。

c. 利益相反の排除

本投資法人は、ダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託しているファンドや、関連法人との物件の売買について、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の適用を受け、利益相反の排除に努めております。

③ 戦略構築のための調査分析

本投資法人の主要な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べるとロケーション、ビルの建築設備の仕様（以下「スペック」といいます。）、収益性等に関して個別物件による格差が大きいことが特徴です。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&アキュ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

A. 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、中でも、中規模オフィスビルに重点的に投資を行い、原則として、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を除きます。）、以下「資産規模」といいます。）の70%以上を中規模オフィスビルに投資します。

中規模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。

B. 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）、札

幌市、仙台市、静岡市、広島市、北九州市、福岡市、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

本投資法人は、原則として、収益が安定していると考える東京主要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。

各地域に対する投資の割合につきましては、各地域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。

C. 稼働率

取得時において、東京主要5区で85%以上、首都圏及び地方主要都市でそれぞれ70%以上の稼働率を原則とします。

D. 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築年の分散を図ります（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、築年だけでなく、当該改修工事の内容を考慮した上で分散を考えます。）。

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。

A. 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

B. 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。なお、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	賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡の中規模ビルを主たる投資対象とする。 なお、賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡以外の物件については、1投資対象資産が当該物件を含む資産規模の30%を上限とする。
取得価格	5億円以上（取得に係る諸費用及び消費税等を除く。）1投資対象資産が当該物件を含む資産規模の30%以下とする。

C. スペック

中規模オフィスビルは、個々の物件について、大規模オフィスビルに比べスペックの格差が大きいため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。

	選定基準
築年数	25年以下を原則とする。 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。
耐震性	新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、単体PML値15%以下を原則とする（注2）。
天井高	2.5メートル以上
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造
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、又はその対応が可能であること。
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）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。

D. テナント（エンドテナント）

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べテナントの信用力の格差が大きく、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	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）を原則とする。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	月額賃料の8か月以上を基本とし、テナントの信用力により増減を考慮する。

E. 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。）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。

F. 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なります。

- 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。

G. 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意思決定権が確保できていることを前提とし、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。投資を行う場合には、当該物件における区分所有部分及び共有持分の割合は50%以上を原則とします。また、借地物件の場合には、借地契約を十分に調査した上で旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）に基づく借地権を投資対象とすることがあります。

H. 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せん。）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せん。））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	地震診断レポートPML	新耐震基準（1981年竣工以降）
法的 要件	遵法性	エンジニアリング・レポート 申請書類等	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 資産運用会社による現地調査	—
	境界調査	境界確定書資産運用会社による現地調査	—
	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。

A. 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、

- 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）

B. テナント選定基準

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べテナントの信用力の格差が大きいことから、新規の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. 業暦（役員の変動）
- 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

C. 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。

D. 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、レポートニング業務、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。

E. 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、ウォシュレット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。

F. 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。通常の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。

G. コスト削減

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

A. 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。

B. 本投資法人は、原則として単体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。

C. 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

A. 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。

- B. 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。
- C. 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。

A. 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。

B. 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、証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号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。
- g. 短期的には以下を方針とします。
 - i. 複数の主力取引銀行を有するコアバンク体制の確立
 - ii. 現状の低金利環境のメリットを享受するための短期借入れの組入れ
- h. 中長期的には以下を方針とします。
 - i. コアバンク体制を堅持しつつも借入先数の拡大による分散化
 - ii. 無担保化の推進、財務制限条項の緩和による機動性の向上
 - iii. 投資法人債発行による調達ソースの多様化、負債における長期固定借入の比率の上昇

C. 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。

① 情報開示方針

本投資法人の運用業務に際して、投信法、証券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社団法人投資信託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トビリティ(説明責任)を十分に果たすよう努めます。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、下記の不動産等及び不動産対応証券とします。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第3条第1号において定めるものをいいます。以下同じです。)に該当するものを除きます。)
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記a.乃至e.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「匿名組合出資持分」といいます。)

(ロ) 不動産対応証券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいいます。以下同じです。)

- a. 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。))第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。)
- b. 受益証券(投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。)
- c. 投資証券(投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。)
- d. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券(上記(イ)d.又はe.に掲げる資産に投資するものを除きます。))をいいます。)

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金(譲渡性預金を含みます。)
- b. コール・ローン
- c. 有価証券(上記(ロ)に列挙するものを除きます。)

- d. 金融先物取引等に関する権利（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）
 - e. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
 - f. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
 - g. 信託財産を上記a.乃至f.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
 - h. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- (二) 本投資法人は、(イ)乃至(ハ)に定める特定資産のほか、不動産への投資にあたり必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権（上記(イ) a.乃至e.に掲げる資産に対する投資に付随するものに限りません。）
 - b. 有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第18条に規定する有限会社の出資持分（実質的に不動産等に投資することを目的とする場合に限りません。）（注）
（注）会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）第1条に基づき、有限会社法は廃止され、同法第2条に基づき、廃止前の有限会社法に基づく有限会社は会社法の規定による株式会社（以下「特例有限会社」といいます。）として存続しますので、特例有限会社の株式に投資できることとなっています。
 - c. 資産流動化法第2条第6号に規定する特定出資（実質的に上記(イ) a.乃至d.に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限りません。）
 - d. 信託財産を上記a.乃至c.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針及び⑤ 個別投資基準」をご参照下さい。
- (ロ) 地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

① 利益の分配（規約第32条第1号）

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第137条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。
- (ロ) 投資主への分配においては、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得（以下「配当可能所得」といいます。）の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から

積み立てることができます。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（規約第32条第2号本文）。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第32条第2号ただし書）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の分配方法（規約第32条第3号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第32条第4号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投信協会規則（規約第32条第5号）

本投資法人は、上記①乃至④のほか、金銭の分配に当たっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

資産運用の対象に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、安全性、流動性を伴う場合にのみ運用できるものとします。

b. 金融デリバティブ取引に係る制限

資産運用の対象に掲げる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、相場変動による利殖目的の運用は行わないものとします。

c. 本投資法人は、本邦以外に所在する不動産への投資を行わないものとします。

d. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

- (ロ) 組入資産の貸付（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 取得した資産の貸付けの目的及び範囲」）
- a. 本投資法人の有する不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、信託受益権に係る信託財産たる不動産については、当該信託の受託者が第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とします。
 - b. 上記 a. に定める賃貸から敷金又は保証金及びこれらに類する金銭を受け入れた際には、資産運用の基本方針に基づき運用します。
 - c. 余資の効率的な運用を目的に、安全性を考慮した上で、かかる余資を貸付けることができます。
- (ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第30条）
- a. 借入れの目的
本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。
 - b. 借入金の限度額
借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。
 - c. 借入先
資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。
 - d. 担保の提供
上記 a. に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。
- ② その他の投資制限
本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの (イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 b. 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

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

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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

- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (ヨ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制等に関するリスク
 - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (ロ) 導管性要件が満たされなくなることにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
 - (ハ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ニ) 借入に係る導管性要件に関するリスク
 - (ホ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
 - (ヘ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - (ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - (チ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (ル) 減損会計の適用に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 専門家報告書等に関するリスク
- ① 本投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります。その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサー・サポート契約に基づき想定どおり物件取得が行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。しかし、スポンサー・サポート契約は、資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、ダヴィンチ・アドバイザーズは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

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

(ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

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

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、資産規模に対する比率として60%以上を東京主要5区に所在するオフィスビルに投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していること

から、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(二) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ダヴィンチ・アドバイザーズへの依存、利益相反に関するリスク

ダヴィンチ・アドバイザーズは、本書提出日現在、資産運用会社の全株式を保有しており、資産運用会社の一部の役職員の出身会社です。また、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ています（スポンサー・サポート契約については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 C. ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート b. スポンサー・サポート契約の概要」をご参照下さい。）。

すなわち、本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社がダヴィンチ・アドバイザーズとの間で、本書提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ダヴィンチ・アドバイザーズ又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ダヴィンチ・アドバイザーズ又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

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

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

本書提出日現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。資産運用会社の親会社であるダヴィンチ・アドバイザーズは本書提出日現在、本投資法人の発行する投資証券を保有しています。ダヴィンチ・アドバイザーズがインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。かかる支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の借借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、借借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも借借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。なお、信託の受益権特有のリスクについて

ては、後記「(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

したがって、本書提出日現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（昭和43年法律第100号。そ

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(へ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引で

あると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといとみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

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

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

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ヌ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

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

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

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

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

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。

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

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

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(ヲ) 借地物件に関するリスク

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

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

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の

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

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

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

(ワ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(カ) 開発物件に関するリスク

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

(ヨ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質に

よる土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。

また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、本書提出日現在、アスベストを使用している又は使用している可能性のある建物が、取得予定の不動産に含まれています。

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

(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

⑤ 税制等に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

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

なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一営業期間における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離から生じた営業期間以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次営業期間以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ハ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(ニ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

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

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

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

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

(チ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

(リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

(ル) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

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

⑥ その他

(イ) 専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

① 本投資法人の体制

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

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

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

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、投資運用部、財務部及び企画総務部にリスク管理責任者を置き、企画総務部長がリスク管理統括責任者になっております。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しております。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3か月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しております。これらの会議体には、外部から招聘した2名の取締役及び1名の監査役が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しております。尚、これらの会議体は、少なくとも1か月に1回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっております。

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

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

4【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

① 執行役員及び監督役員の報酬（規約第19条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとします。

(イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第33条及び別紙3「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ入金する方法で支払うものとします。

(イ) 運用報酬Ⅰ（運用資産基準）

本投資法人の運用する資産の各月末時点における「累積取得価額」に0.1%を乗じた金額を12で除した金額を月額報酬とします。

「累積取得価額」とは、各不動産等の売買代金の合計額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。また、不動産等を売却した場合には、当該不動産等の取得時の売買代金に相当する価格を「累積取得額」より控除します。

支払時期は、毎月、当該月の翌月末までとします。なお、報酬に対応する期間が1か月に満たない場合は、1年を365日とし実日数により日割り計算を行います。

(ロ) 運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準）

1 営業期間の「賃貸収益」の5.5%に相当する金額とします。「賃貸収益」とは、不動産等から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸事業から生じる収益の総額とし、不動産等の売却による収益を除くものとします。

支払時期は、資産運用会社が資産運用委託契約に従い投資法人に対し、每期首に（ただし、第1期は運用資産取得後遅滞なく）提出する「年次資産管理計画」記載の賃料収益に基づき、各月の末日までに、各月分の「賃貸収益」の5.5%に相当する金額の80%を支払い、各期末

における決算確定後、遅滞なく過不足を精算します。

(ハ) 運用報酬Ⅲ (配当可能額基準)

当報酬控除前の「分配可能金額」の2.0%に相当する金額とします。

「分配可能金額」とは、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引き前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とし、不動産等の売却益を含みます。

支払時期は、当該営業期間に係る決算書類の承認後、1か月以内とします。

(ニ) 運用報酬Ⅳ (資産取得基準)

新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の「売買代金」に0.75%を乗じた金額とします。

「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

支払時期は、取得日の属する月の翌月末までとします。なお、本投資法人に関する利益相反対策ルールにおいて記載する利害関係者から取得した場合、上記の料率を0.5%とします。

(ホ) 運用報酬Ⅴ (資産売却基準)

運用資産中の不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の「譲渡代金」に0.5%を乗じた金額とします。

「譲渡代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

支払時期は、譲渡日の属する月の翌月末までとします。

③ 資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料 (規約第35条及び別紙4「成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者、一般事務受託者及び資産保管会社」)

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上決定します。

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額とします。

計算期末月 (5月、11月)	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.03%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算

式を用いて計算します。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。
- c. 業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、協議の上これを変更することができます。

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務受託者が協議の上決定します。

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者が協議の上算出した金額とします。

計算期末月（5月、11月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.09%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.09%÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算します。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

- b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。
- c. 業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、協議の上これを変更することができます。

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、前項の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更し得るものとします。

- b. 投資主名簿等管理人は、毎月末に締め切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月中に、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込みにより支払います（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）。

< 委託事務手数料表 >

■ 通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1. 基本手数料	<p>(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とします。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理</p>
5,000名まで	480円													
10,000名まで	420円													
30,000名まで	360円													
50,000名まで	300円													
100,000名まで	260円													
100,001名以上	225円													
2. 名義書換手数料	<p>(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口座1口につき 120円</p>	<p>投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載</p>												
3. 投資証券不所持取扱手数料	<p>(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円</p>	<p>投資証券不所持制度に基づく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務</p>												
4. 分配金事務手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱1件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5. 投資証券分合交換手数料	(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付
6. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
7. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…2種以上の封入物についての照合
9. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状) 1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状) 1枚につき 70円 ただし、最低料金は70,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券1枚につき ただし、最低料金は30,000円とします。 15円	予備投資証券等の廃棄

■保管振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は50,000円とします。 5,000名まで 50円 10,000名まで 45円 30,000名まで 40円 50,000名まで 30円 50,001名以上 25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ1件につき 200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
3. 投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ1件につき 150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録

④ 会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は3,000万円を上限とします（規約第38条）。

本投資法人は、以下の費用を負担します。

- ① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金
- ② 投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ③ 投資主及び実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- ④ 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- ⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ⑥ 目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑦ 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

- ⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑭ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑮ 本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するために要する費用
- ⑯ 信託報酬
- ⑰ その他役員会が認める費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。また、本投資法人の配当等の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済み投資口の総数の5%未満である個人投資主が平成20年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められています。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記（注1）参照）として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記（注2）のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額（注3）は、株式等の譲渡所得として原則として下記（ハ）と同様の課税を受けます。

資本の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

（注1）みなし配当 = 資本の払戻し額 - 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分*

* 投資法人の税務上の資本金等のうち各投資主の投資口に対応する部分	=	投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額	×	一定割合 †	×	各投資主の資本の払戻し直前の所有投資口数 / 投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数
-----------------------------------	---	--------------------------	---	--------	---	---

$$\begin{aligned} \uparrow \text{一定割合} &= \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ}) \\ &\quad (+ \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} \\ &\quad - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}) \\ (\text{注2}) \text{譲渡収入の額} &= \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当} \\ \text{譲渡原価の額} &= \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合} \uparrow \\ \text{一定割合} \uparrow &= \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ}) \\ &\quad (+ \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} \\ &\quad - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}) \\ (\text{注3}) \text{譲渡損益の額} &= \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額} \end{aligned}$$

なお、（注1）のみなし配当の額及び（注2）の一定割合については、本投資法人から通知します。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」といいます。）として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の方法で課税されます。ただし、平成19年12月31日までに本投資口を証券業者若しくは銀行を通じて、又は証券業者に対して譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。また、特定口座制度が設けられており、個人投資主が証券業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等についてその年の最初の譲渡の時までに証券業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。源泉徴収は、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%、地方税5%の税率により行われます。ただし、平成19年12月31日までの譲渡については10%（所得税7%、地方税3%）の税率に軽減されています。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、特定口座制度において源泉徴収を選択し、かつ申告をしないことを選択した場合を除いて、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の損益通算が認められます。しかしながら、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得との損益通算はできません。本投資口を譲渡したことにより生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受けるためには、譲渡損失が生じた年分の当該譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後、連続して確定申告書を提出していることが必要となります。

② 法人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成20年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として資本の部に計上）の適用があります。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

③ 本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次のとおりです。

- a. その事業年度に係る配当等の額（投信法第137条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含む。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第137条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人（一定のものを除く）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有し

ていないこと。

- c. 借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社(注)に該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

(注) 同族会社とは会社の株主等(その会社が自己の株式又は出資を有する場合のその会社を除く。)

の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式又は出資(その会社が有する自己の株式又は出資を除く。)の総数又は総額の50%を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合その他政令で定める場合におけるその会社のことをいいます。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、住宅以外の家屋の取得については平成18年4月1日から平成20年3月31日までの2年間に限り3.5%となります。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

- (i) 規約に資産の運用の方針として、特定不動産(投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。)の価額の合計額の当該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(以下「特定不動産の割合」といいます。)を75%以上とする旨の記載があること。
- (ii) 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
- (iii) 資金の借入れをする場合には、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- (iv) 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

イ 特定不動産の割合が75%以上であること。

ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。

- (v) 投信法第187条の登録を受けていること。

b. 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

c. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、平成18年4月1日から平成20年3月31日までは売買により取得した土地については、税率が1%に軽減されています。また、上記

- a. (i)乃至(v)に掲げる要件等を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月

31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が0.8%に軽減されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第1期における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	第1期 (平成18年5月31日現在)	
			貸借対照表計上額 (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	86,637	73.4
		首都圏	19,283	16.3
		地方主要都市	5,157	4.4
	計	111,079	94.1	
預金・その他の資産			6,998	5.9
資産総額計			118,077	100.0
			(111,079)	(94.1)

	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	66,788	56.6
純資産総額	51,288	43.4

(注1) 貸借対照表計上額は不動産等については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(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)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要

a. 組入資産明細

平成18年5月31日現在、本投資法人が所有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）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) (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	8,275.26	17,200	14,105
	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	2,031.51	3,440	3,058
	ダヴィンチ神谷町	東京都港区麻布台一丁目11番9号	不動産信託受益権	7,666.02	13,000	12,026
	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	9,649.89	8,426	8,299
	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	2,817.58	4,670	4,563
	ダヴィンチ三田	東京都港区芝三丁目43番16号	不動産信託受益権	3,678.59	3,270	3,246
	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	3,150	3,015
	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	3,507.73	2,940	2,872
	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	2,940	2,809
	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	2,384.15	2,704	2,581
	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	2,443	2,348
	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	2,610.01	2,550	2,096
	ダヴィンチ茅場町376	東京都中央区日本橋茅場町三丁目7番6号	不動産信託受益権	1,995.67	2,240	2,030
	ダヴィンチ御苑前311	東京都新宿区新宿二丁目3番11号	不動産信託受益権	2,169.46	1,721	1,698
	ダヴィンチ新橋620	東京都港区新橋六丁目20番2号	不動産信託受益権	884.44	697	665
	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	1,580	1,559
	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	1,487.76	1,300	1,244
	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	2,838.44	2,440	2,443
	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	7,840	7,850
	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	3,203.11	2,520	2,541
	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	1,738.89	1,600	1,618
	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	3,055.74	3,940	3,962
東京主要5区合計（22物件）				79,507.20	92,611	86,637
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	5,658.74	3,703	3,634
	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	4,631.37	2,995	2,955
	ダヴィンチ小石川	東京都文京区小石川五丁目36番4号	不動産信託受益権	2,086.96	1,460	1,462
	ダヴィンチ湯島	東京都文京区湯島二丁目31番22号	不動産信託受益権	1,823.58	1,090	1,084
	ダヴィンチ西五反田I	東京都品川区西五反田八丁目2番8号	不動産信託受益権	2,436.35	1,730	1,639
	ダヴィンチ新横浜214	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番2号	不動産信託受益権	4,549.23	2,350	2,168
	ダヴィンチ新横浜131	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目3番1号	不動産信託受益権	4,831.92	1,430	1,346
	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	7,472.20	4,950	4,991
	首都圏合計（8物件）				33,490.35	19,708
地方 主要都市	札幌千代田ビル	北海道札幌市北区北7条西五丁目5番3号	不動産信託受益権	6,574.35	1,426	1,384
	ダヴィンチ岡山	岡山県岡山市駅前町二丁目5番24号	不動産信託受益権	3,147.30	1,343	1,260
	ダヴィンチ博多	福岡県福岡市博多区店屋町1番31号	不動産信託受益権	4,457.08	2,110	2,513
	地方主要都市合計（3物件）				14,178.73	4,879
合計（33物件）				127,176.28	117,198	111,079

(注) 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、森井総合鑑定株式会社及びインリックス株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された平成18年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	ダヴィンチ銀座	14,100	14,105	17,200	12.7
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	3,058	3,440	2.7
	ダヴィンチ神谷町(注8)	12,000	12,026	13,000	10.8
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,299	8,426	7.4
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,563	4,670	4.1
	ダヴィンチ三田(注9)	3,250	3,246	3,270	2.9
	ダヴィンチ猿樂町	3,000	3,015	3,150	2.7
	ダヴィンチA浜松町	2,865	2,872	2,940	2.5
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,809	2,940	2.5
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,581	2,704	2.3
	ダヴィンチ三崎町(注10)	2,346	2,348	2,443	2.1
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,096	2,550	1.8
	ダヴィンチ茅場町376	2,020	2,030	2,240	1.8
	ダヴィンチ御苑前311	1,688	1,698	1,721	1.5
	ダヴィンチ新橋620	660	665	697	0.5
	B P Sスクエア	1,560	1,559	1,580	1.4
	ダヴィンチ築地	1,240	1,244	1,300	1.1
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,443	2,440	2.2
	秀和月島ビル	7,840	7,850	7,840	7.0
	日本橋MSビル	2,520	2,541	2,520	2.2
アトランティックビル	1,600	1,618	1,600	1.4	
渋谷SSビル	3,930	3,962	3,940	3.5	
東京主要5区合計(22物件)		86,382	86,637	92,611	77.9
首都圏 (注2)	ダヴィンチ錦糸町	3,653	3,634	3,703	3.2
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,955	2,995	2.6
	ダヴィンチ小石川(注11)	1,460	1,462	1,460	1.3
	ダヴィンチ湯島	1,080	1,084	1,090	0.9

地域	物件名称	取得価格 (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)	ダヴィンチ西五反田 I	1,640	1,639	1,730	1.4
	ダヴィンチ新横浜214	2,180	2,168	2,350	1.9
	ダヴィンチ新横浜131	1,350	1,346	1,430	1.2
	ベネックスS-3	4,950	4,991	4,950	4.4
首都圏合計(8物件)		19,271	19,283	19,708	17.3
地方 主要 都市 (注3)	札幌千代田ビル	1,384	1,384	1,426	1.2
	ダヴィンチ岡山(注12)	1,266	1,260	1,343	1.1
	ダヴィンチ博多(注13)	2,520	2,513	2,110	2.2
地方主要都市合計(3物件)		5,170	5,157	4,879	4.6
合計(33物件)		110,823	111,079	117,198	100.0

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

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

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

(注4) 取得価格は、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18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、森井総合鑑定株式会社及びインリックス株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された平成18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、取得価格の総額に対する各信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注8) 本物件の平成18年5月31日以前の名称は「プライム神谷町」であり、平成18年6月1日付で「ダヴィンチ神谷町」に名称変更されました。

(注9) 本物件の平成17年12月31日以前の名称は「ビリーヴ三田」であり、平成18年1月1日付で「ダヴィンチ三田」に名称変更されました。

(注10) 本物件の平成18年2月28日以前の名称は「ビリーヴ三崎町」であり、平成18年3月1日付で「ダヴィンチ三崎町」に名称変更されました。

(注11) 本物件の平成18年5月31日以前の名称は「ナイス小石川」であり、平成18年6月1日付で「ダヴィンチ小石川」に名称変更されました。

(注12) 本物件の平成18年5月31日以前の名称は「岡山アーバンスクウェア」であり、平成18年6月1日付で「ダヴィンチ岡山」に名称変更されました。

(注13) 本物件の平成17年12月31日以前の名称は「東京生命福岡ビル」であり、平成18年1月1日付で「ダヴィンチ博多」に名称変更されました。

投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	第1期 総賃貸収入 (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	8,275.26	8,203.13	1 (24)	99.1	492,970
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,031.51	1,995.39	1 (7)	98.2	107,499
	ダヴィンチ神谷町	SRC・S 11F	平成元年11月	7,666.02	7,666.02	1 (15)	100.0	355,508
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,649.89	9,464.21	1 (54)	98.0	365,583
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,817.58	2,817.58	1 (5)	100.0	173,559
	ダヴィンチ三田	S・SRC B3/11F	平成5年3月	3,678.59	3,678.59	1 (7)	100.0	144,227
	ダヴィンチ猿楽町	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1 (1)	100.0	150,487
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,507.73	3,507.73	1 (14)	100.0	159,508
	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	100,330
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.15	2,384.15	1 (5)	100.0	110,000
	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	105,296
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,610.01	2,510.39	1 (9)	96.1	94,202
	ダヴィンチ茅場町376	SRC 9F	昭和63年7月	1,995.67	1,995.67	1 (8)	100.0	83,440
	ダヴィンチ御苑前311	SRC・RC B1/9F	昭和61年11月	2,169.46	2,169.46	1 (7)	100.0	89,400
	ダヴィンチ新橋620	S・RC B1/7F	平成2年12月	884.44	884.44	1 (1)	100.0	32,240
	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	33,706
	ダヴィンチ築地	SRC B1/8F	平成2年1月	1,487.76	1,487.76	1 (4)	100.0	36,952
	ダヴィンチ築地616	SRC B1/9F	平成6年3月	2,838.44	2,838.44	1 (8)	100.0	27,756
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	93,720
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	3,203.11	3,203.11	1 (7)	100.0	14,595
	アトランティックビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,738.89	1,738.89	1 (10)	100.0	9,427
	渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	3,055.74	3,055.74	1 (16)	100.0	20,788
東京主要5区合計 (22物件)				79,507.20	79,113.65	22 (208)	99.5	2,801,205
首都 圏	ダヴィンチ錦糸町	S B1/5F	平成4年1月	5,658.74	5,658.74	1 (7)	100.0	194,516
	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	161,869

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	第1期 総賃貸収入 (千円) (注7)
首都圏	ダヴィンチ小石川	S・RC B1/7F	平成4年3月	2,086.96	1,737.48	1 (4)	83.2	62,576
	ダヴィンチ湯島	SRC・RC 9F	平成2年3月	1,823.58	1,823.58	1 (7)	100.0	52,918
	ダヴィンチ西五反田I	S・RC B1/10F	平成3年7月	2,436.35	2,436.35	1 (3)	100.0	50,471
	ダヴィンチ新横浜214	SRC B1/8F	平成元年11月	4,549.23	4,186.66	1 (12)	92.0	61,469
	ダヴィンチ新横浜131	SRC B2/9F	平成4年10月	4,831.92	4,728.49	1 (31)	97.8	60,552
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,472.20	6,828.06	1 (8)	91.3	33,596
首都圏合計 (8物件)				33,490.35	32,030.73	8 (76)	95.6	677,971
地方主要都市	札幌千代田ビル	SRC B1/11F	平成3年12月	6,574.35	6,080.72	- (9)	92.4	88,233
	ダヴィンチ岡山	S 11F	平成6年2月	3,147.30	3,081.85	1 (23)	97.9	85,552
	ダヴィンチ博多	S・SRC B1/11F	平成3年1月	4,457.08	3,676.91	1 (22)	82.4	121,310
地方主要都市合計 (3物件)				14,178.73	12,839.48	2 (54)	90.5	295,096
合計 (33物件)				127,176.28	123,983.86	32 (338)	97.4	3,774,274

(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18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1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。

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	当期（平成17年7月11日～平成18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 （%）
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	24	99.1	492	13.1
	ダヴィンチ銀座アネックス	7	98.2	107	2.8
	ダヴィンチ神谷町	15	100.0	355	9.4
	ダヴィンチ芝浦	54	98.0	365	9.7
	ダヴィンチ南青山	5	100.0	173	4.6
	ダヴィンチ三田	7	100.0	144	3.8
	ダヴィンチ猿樂町	1	100.0	150	4.0
	ダヴィンチA浜松町	14	100.0	159	4.2
	ダヴィンチ神宮前	1	100.0	100	2.7
	ダヴィンチ芝大門	5	100.0	110	2.9
	ダヴィンチ三崎町	1	100.0	105	2.8
	ダヴィンチ新橋510	9	96.1	94	2.5
	ダヴィンチ茅場町376	8	100.0	83	2.2
	ダヴィンチ御苑前311	7	100.0	89	2.4
	ダヴィンチ新橋620	1	100.0	32	0.9
	B P Sスクエア	1	100.0	33	0.9
	ダヴィンチ築地	4	100.0	36	1.0
	ダヴィンチ築地616	8	100.0	27	0.7
	秀和月島ビル	3	100.0	93	2.5
	日本橋MSビル	7	100.0	14	0.4
	アトランティックビル	10	100.0	9	0.2
渋谷SSビル	16	100.0	20	0.6	
小 計	208	99.5	2,801	74.2	
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	7	100.0	194	5.2
	ダヴィンチ東池袋	4	100.0	161	4.3
	ダヴィンチ小石川	4	83.2	62	1.7
	ダヴィンチ湯島	7	100.0	52	1.4
	ダヴィンチ西五反田I	3	100.0	50	1.3
	ダヴィンチ新横浜214	12	92.0	61	1.6
	ダヴィンチ新横浜131	31	97.8	60	1.6
	ベネックスS-3	8	91.3	33	0.9
	小 計	76	95.6	677	18.0

地域	不動産等の名称	当期（平成17年7月11日～平成18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 （%）
地方 主要 都市	札幌千代田ビル	9	92.4	88	2.3
	ダヴィンチ岡山	23	97.9	85	2.3
	ダヴィンチ博多	22	82.4	121	3.2
	小 計	54	90.5	295	7.8
合 計		338	97.4	3,774	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。

b. 個別不動産等の概要

信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

「取得価格」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（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

土地の「地積」並びに建物の「構造／階数」、「用途」、「延床面積」及び「建築時期」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「構造／階数」については、「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、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に定める用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

「PM会社」は、平成18年5月31日現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を受託しているPM会社を記載しています。

「特記事項」は、各信託不動産について、法令諸規則上の制限又は規制の主なもの、権利関係等に係る負担又は制限の主なもの並びに信託不動産土地の境界を越えた構築物等がある場合又は土地境界確認等に問題がある場合の主な事項及びその協定等のうち、収益性又は処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

「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、森井総合鑑定株式会社及びインリックス株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された平成18年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

ダヴィンチ銀座				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	14,100,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定価格	17,200,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座六丁目2番1号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	1,147.33㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権・賃借権	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造/階数	SRC/B3/9F	建築時期	昭和38年7月23日
	延床面積	12,660.06㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	13台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	J P モルガン信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 本件土地の一部（地番106番4、地積219.76㎡）は借地であり、信託期間満了その他の事由により受託者が本件建物を譲渡する際には、かかる借地権の譲渡承諾料を賃貸人に支払うものとされています。</p> <p>2. 本件建物は完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。</p> <p>3. 本件建物の竣工後に建築基準法52条が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっています。</p>				

ダヴィンチ銀座アネックス				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,050,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定価格	3,440,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座六丁目2番3号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	345.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造/階数	SRC/B3/8F	建築時期	昭和47年8月8日
	延床面積	3,214.33㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	4台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	J P モルガン信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ神谷町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	12,000,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	13,000,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台一丁目11番9号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	1,744.36㎡	用途地域	商業地域/第1種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%、300%/80%、60%
建物	構造/階数	SRC・S/11F	建築時期	平成元年11月1日
	延床面積	10,300.45㎡	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	58台
PM会社	株式会社サンケイビル	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ芝浦				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	8,265,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	8,426,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区芝浦一丁目12番3号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	2,592.67㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%/60%
建物	構造/階数	SRC/B1/12F	建築時期	昭和62年10月25日
	延床面積	13,344.91㎡（附属建物を含む。）	用途	事務所・共同住宅・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	28台
PM会社	株式会社サンケイビル	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 本件土地のうち地番45番1の一部と地番45番6には、東日本旅客鉄道株式会社による地下鉄道敷設のための地上権が設定されています。</p> <p>2. 北東側隣接地所有者との覚書により、本件建物が存続する限りは合意境界から1.2mの範囲を協定通路部分として北東側隣接地所有者に無償使用させることを承諾しています。</p> <p>3. 隣接道路との境界確定が一部未了です。</p> <p>4. 本件不動産は東京都総合設計許可要綱に基づき1,324.3㎡の公開空地を設置しています。</p> <p>5. 本件建物は、9階から12階までがすべて住戸となっており、住戸数は、全50戸、住戸部分の総賃貸可能面積は2,296.05㎡です。</p>				

ダヴィンチ南青山				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,550,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	4,670,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山二丁目31番8号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	963.12㎡	用途地域	第2種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%/60%
建物	構造/階数	S・SRC/B2/5F	建築時期	平成2年9月21日
	延床面積	4,379.34㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	24台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ三田				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,250,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	3,270,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目43番16号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	548.72㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	S・SRC/B3/11F	建築時期	平成5年3月31日
	延床面積	5,007.98㎡	用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	36台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
道路拡幅事業で敷地の一部が収用されたことにより、建築確認申請時の敷地面積781.69㎡は現在公簿上548.72㎡となっており、本件建物は既存不適格の状況にあります。				

ダヴィンチ猿楽町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,000,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	3,150,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都千代田区猿楽町二丁目6番10号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	858.47㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	賃借権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造/階数	SRC/8F	建築時期	昭和60年6月28日
	延床面積	4,303.97㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	7台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	新生信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地は、すべて借地であり、賃貸借契約の満了日は平成26年4月30日となっています。また、当該借地について隣接土地との境界確認は行われていません。				

ダヴィンチA浜松町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,865,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,940,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目9番10号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	725.89㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	SRC/B2/10F	建築時期	平成5年7月8日
	延床面積	5,379.09㎡（建物一棟全体の延床面積）	用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権（所有割合：75.85%）	駐車場台数	24台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地は、数筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、各区分所有者がいわゆる分有形式で敷地利用権を有しています。 2. 本件土地東側の一部（約63.18㎡）は、私道であり、本件土地南側区道部分はセットバック（約7.98㎡）しています。 				

ダヴィンチ神宮前				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,800,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,940,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	887.69㎡	用途地域	近隣商業地域/第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%、300%/80%、60%
建物	構造/階数	RC/B1/4F	建築時期	平成9年12月4日
	延床面積	2,673.88㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	6台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ芝大門				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,578,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,704,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区芝大門二丁目9番16号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	532.31㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	SRC・RC/B1/7F	建築時期	平成8年11月27日
	延床面積	3,524.42㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	16台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ三崎町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,346,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,443,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	610.02㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造/階数	S/8F	建築時期	平成8年7月12日
	延床面積	3,060.44㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	7台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ新橋510				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,080,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,550,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋五丁目10番5号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	626.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造/階数	SRC/B1/8F	建築時期	昭和49年4月15日
	延床面積	3,653.19㎡	用途	店舗・事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	18台
PM会社	株式会社サンケイビル	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ茅場町376				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,020,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,240,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋茅場町三丁目7番6号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	314.81㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造/階数	SRC/9F	建築時期	昭和63年7月30日
	延床面積	2,180.94㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	—
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	新生信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ御苑前311				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,688,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,721,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿二丁目3番11号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	414.60㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造/階数	SRC・RC/B1/9F	建築時期	昭和61年11月10日
	延床面積	2,855.35㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	2台
PM会社	株式会社サンケイビル	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
1. 隣接地との境界確定が一部未了です。 2. 本件土地のうち地番83番4の土地は私道であり、地番83番1の一部も道路となっています。				

ダヴィンチ新橋620				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	660,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	697,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋六丁目20番2号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	189.16㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	S・RC/B1/7F	建築時期	平成2年12月5日
	延床面積	962.66㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	—
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
隣接地との境界確定が一部未了です。				

B P Sスクエア				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,560,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	1,580,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地二丁目10番6号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	464.81㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造/階数	SRC/10F	建築時期	平成8年1月25日
	延床面積	2,902.92㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	2台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地東側道路は、建築基準法第42条2項に規定される道路であり道路中心線より2m後退した位置が道路境界線となります。本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は約54.44㎡となっています。				

ダヴィンチ築地				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,240,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	1,300,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地二丁目14番17号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	284.91㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	SRC/B1/8F	建築時期	平成2年1月12日
	延床面積	1,841.91㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	4台
PM会社	株式会社ザイマックス	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ築地616				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,440,000,000円	
取得年月日	平成18年3月24日	期末算定額	2,440,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地六丁目16番1号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
土地	地積	509.61㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造/階数	SRC/B1/9F	建築時期	平成6年3月31日
	延床面積	3,972.78㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	21台
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

秀和月島ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	7,840,000,000円	
取得年月日	平成18年3月24日	期末算定額	7,840,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区月島四丁目16番13号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
土地	地積	3,157.62㎡	用途地域	第2種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%/80%
建物	構造/階数	S/5F	建築時期	平成8年7月31日
	延床面積	9,416.34㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	32台
PM会社	株式会社プロパティ・パートナーズ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛が検出されていますが、鉛汚染の周囲への拡散や直接摂取により人の健康に影響を及ぼすことはないと考えられ、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。但し、本件土地の面積は3,000㎡を超えるため、土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合は、東京都安全確保条例により、土壤汚染調査が義務付けられ東京都と協議が必要になります。</p>				

日本橋MSビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,520,000,000円	
取得年月日	平成18年5月1日	期末算定額	2,520,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	592.71㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	SRC/B2/7F	建築時期	平成5年4月30日
	延床面積	3,813.23㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	26台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

アトランティックビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,600,000,000円	
取得年月日	平成18年5月1日	期末算定額	1,600,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台二丁目3番3号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	323.89㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	SRC/B2/9F	建築時期	昭和59年4月3日
	延床面積	2,099.23㎡	用途	店舗・事務所・居宅・管理人室・駐車場・倉庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	30台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

渋谷SSビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,930,000,000円	
取得年月日	平成18年5月1日	期末算定額	3,940,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	533.17㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%、800%/80%
建物	構造/階数	SRC・S/B1/9F	建築時期	昭和52年7月8日
	延床面積	3,910.88㎡（建物一棟全体の延床面積）	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100%）	駐車場台数	30台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
本件建物は、建築確認申請が昭和51年に行われていることから、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はありませんが、平成15年に耐震補強工事を行っています。				

ダヴィンチ錦糸町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,653,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	3,703,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	2,046.62㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	300%/60%
建物	構造/階数	S/B1/5F	建築時期	平成4年1月10日
	延床面積	6,996.51㎡（附属建物を含む。）	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	60台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ東池袋				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,958,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,995,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	1,235.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	SRC・S/B1/9F	建築時期	平成5年6月25日
	延床面積	6,251.01㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	37台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	新生信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地の一部（地番3277番177）には、東京地下鉄株式会社による地下鉄道工作物所有を目的とする地上権が設定されています。				

ダヴィンチ小石川				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,460,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,460,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都文京区小石川五丁目36番4号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	577.40㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%/60%
建物	構造/階数	S・RC/B1/7F	建築時期	平成4年3月31日
	延床面積	2,609.07㎡	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	30台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ湯島				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,080,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,090,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都文京区湯島二丁目31番22号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	392.43㎡	用途地域	商業地域/近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%、400%/80%
建物	構造/階数	SRC・RC/9F	建築時期	平成2年3月22日
	延床面積	2,286.92㎡	用途	事務所・居宅
	所有形態	所有権	駐車場台数	4台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地の一部（約1㎡）が都市計画道路（放射8号線、昭和21年3月26日計画決定）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の北西側角部分（約1㎡）を東京都に譲渡することとなります。				

ダヴィンチ西五反田 I				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,640,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	1,730,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田八丁目2番8号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	425.17㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造/階数	S・RC/B1/10F	建築時期	平成3年7月15日
	延床面積	3,320.85㎡	用途	事務所・給油所
	所有形態	所有権	駐車場台数	1台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>本件建物1階及び2階は、賃借人により給油所として使用されています。</p> <p>当該賃借人に係る賃貸借契約書において、賃借人は契約終了時の貸室明渡しの際、土壌汚染対策法及び環境確保条例等に基づく土壌の調査及び報告を行い、調査の結果がかかる法令等の基準を満たさない場合は自己の責任と費用負担において対応することが約定されています。</p> <p>また、平成17年12月13日時点において、本件土地が汚染されている可能性は低いとの土壌環境管理士等の専門家の意見を取得しています。</p>				

ダヴィンチ新横浜214				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,180,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	2,350,000,000円	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番2号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	998.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	SRC/B1/8F	建築時期	平成元年11月15日
	延床面積	6,478.89㎡	用途	店舗・事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	47台
PM会社	株式会社ザイマックス	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ新横浜131				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,350,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	1,430,000,000円	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目3番1号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	1,099.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	SRC/B2/9F	建築時期	平成4年10月16日
	延床面積	7,453.27㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	44台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ベネックスS-3				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,950,000,000円	
取得年月日	平成18年5月1日	期末算定額	4,950,000,000円	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	1,424.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造/階数	S・SRC/B1/12F	建築時期	平成6年2月9日
	延床面積	10,918.02㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	50台
PM会社	株式会社ザイマックス	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

札幌千代田ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,384,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,426,000,000円	
所在地（住居表示）	札幌市北区北7条西五丁目5番3号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	1,593.97㎡（他の共有者の持分を含む）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分：2分の1）	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	SRC／B1／11F	建築時期	平成3年12月17日
	延床面積	9,531.51㎡ （建物一棟全体の延床面積。附属建物を含む。）	用途	事務所
	所有形態	所有権（共有持分：2分の1）	駐車場台数	96台
PM会社	三幸エステート株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 前信託受益者である有限会社クレタ及び信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、共有者であるあいおい損害保険株式会社と本件不動産に関する覚書を締結しており、覚書には以下の内容が含まれます。</p> <p>①本件不動産の共有持分又は信託受益権を第三者に売却する場合は、相手方に対し事前に書面による通知を行うものとし、この場合、通知後1か月以内に限り、相手方に対し本件不動産の共有持分ないし本件信託受益権の購入に関する優先交渉権を付与する。なお、上記売却に際しては、土地及び建物を分離せずに一括譲渡するものとする。</p> <p>②共有持分権者は、本件不動産に関するそれぞれの持分について、本覚書締結より5年間共有物分割請求は行わないものとする。</p> <p>③共有持分権者は、第三者にそれぞれの持分を譲渡、承継させる場合には、本覚書を当該第三者に承継させ、当該第三者をして本覚書を遵守させるものとする。</p> <p>2. 本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛が検出されていますが、鉛汚染の周囲への拡散や直接摂取により人体へ悪影響を及ぼす可能性は極めて低く、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。</p> <p>3. 本件土地の北側の市道無償使用部分（約53.39㎡）は、公道として使用されています。</p>				

ダヴィンチ岡山				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,266,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,343,000,000円	
所在地（住居表示）	岡山市駅前町二丁目5番24号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	872.57㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	400％／80％
建物	構造／階数	S／11F	建築時期	平成6年2月4日
	延床面積	4,062.48㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	63台
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 当該建物は、建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度にかかる許可を岡山市より受け建築された建物です。公開空地を設け維持、管理及び標示をすることにより容積率割増（455.7576％）の緩和措置を受けています。</p> <p>2. 本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛及び砒素が検出されていますが、これは自然起因と推定される旨、並びに鉛及び砒素汚染の周囲への拡散や直接摂取により人体へ悪影響を及ぼす可能性は低く、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。</p>				

ダヴィンチ博多				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,520,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,110,000,000円	
所在地（住居表示）	福岡市博多区店屋町1番31号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	1,262.40㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%、600%/80%
建物	構造/階数	S/B1/11F	建築時期	平成3年1月17日
	延床面積	7,672.95㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	50台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

(ロ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定について

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	支出予定金額（百万円）		
			総額	当期支出額	既支払総額
ダヴィンチ築地616 (東京都中央区)	外壁改修工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	31	—	—
ダヴィンチ博多 (福岡市博多区)	共用部更新等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	30	—	—
日本橋MSビル (東京都中央区)	3階リニューアル工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	23	—	—
秀和月島ビル (東京都中央区)	空調機整備工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	19	—	—
ダヴィンチ三崎町 (東京都千代田区)	外壁改修工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	12	—	—
ダヴィンチ錦糸町 (東京都江東区)	エレベーター内装工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	11	—	—
ダヴィンチ東池袋 (東京都豊島区)	防災機器整備工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	10	—	—

b. 期中に行った資本的支出について

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70百万円であり、当期費用に区分された修繕費70百万円と合わせ、140百万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)
ダヴィンチ猿楽町 (東京都千代田区)	外気処理ユニット修繕工事	自 平成18年3月 至 平成18年4月	7
ダヴィンチ芝浦 (東京都港区)	金属製建具工事	自 平成18年5月 至 平成18年5月	5
ダヴィンチ東池袋 (東京都豊島区)	照明制御機器更新	自 平成18年3月 至 平成18年3月	3
その他		自 平成17年7月 至 平成18年5月	54
合 計			70

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。

(ハ) ポートフォリオ全体に係る事項

a. ポートフォリオの分散

本投資法人の投資不動産物件の各分散状況は、以下のとおりです。

i. 地域別分散

地域	物件数	取得価格合計 (百万円)	比率 (%) (注)
東京主要5区	22	86,382	77.9
首都圏	4	19,271	17.3
地方主要都市	3	5,170	4.6
合計	33	110,823	100.0

(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。

ii. 規模別分散

規模	物件数	取得価格合計 (百万円)	比率 (%) (注)
2,000百万円未満	11	14,928	13.4
2,000百万円以上5,000百万円未満	18	53,690	48.4
5,000百万円以上10,000百万円未満	2	16,105	14.5
10,000百万円以上	2	26,100	23.5
合計	33	110,823	100.0

(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。

iii. 賃貸面積におけるテナント分散

賃貸面積	テナント数 (注1)	比率 (%) (注2)	累積比率 (%) (注3)
100㎡未満	48	16.7	16.7
100㎡以上200㎡未満	64	22.2	39.0
200㎡以上300㎡未満	63	21.9	60.9
300㎡以上400㎡未満	36	12.5	73.5
400㎡以上500㎡未満	19	6.6	80.1
500㎡以上600㎡未満	10	3.4	83.6
600㎡以上1,000㎡未満	27	9.4	93.0
1,000㎡以上3,000㎡未満	17	5.9	98.9
3,000㎡以上	3	1.0	100.0
合計	287	100.0	—

(注1) テナント数は、平成18年5月31日現在効力を有する賃貸借契約書又は転貸借契約書に基づくエンドテナント数を記載しています。また、本表におけるテナントとは、事務所及び店舗のエンドテナントをいい、住居及び倉庫のテナントを含みません。

(注2) 比率は、本表におけるテナント総数（事務所及び店舗のエンドテナント総数）に対する各賃貸面積毎のテナント数の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 累積比率は、本表におけるテナント総数に対する累積テナント数（賃貸面積の増加とともに加算し積上げたテナント数）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。

b. 期末算定価格の概要

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	調査報告書の概要					積算価格 (百万円) (注2)
		直接還元法		DCF法			
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
ダヴィンチ銀座	17,200	17,900	4.2	16,800	4.2	4.55	16,600
ダヴィンチ銀座アネックス	3,440	3,330	4.5	3,090	4.5	4.85	4,130
ダヴィンチ神谷町	13,000	13,500	4.0	12,500	4.0	4.35	12,600
ダヴィンチ芝浦	8,426	8,833	5.2	8,426	4.9	5.7	5,224
ダヴィンチ南青山	4,670	4,820	4.7	4,670	4.4	5.0	2,940
ダヴィンチ三田	3,270	3,330	5.1	3,270	4.6	5.4	2,350
ダヴィンチ猿楽町	3,150	3,230	5.5	3,150	5.2	5.8	1,500
ダヴィンチA浜松町	2,940	3,117	5.1	2,940	4.7	5.7	1,704
ダヴィンチ神宮前	2,940	3,030	4.4	2,850	4.4	4.75	2,720
ダヴィンチ芝大門	2,704	2,834	5.1	2,704	4.8	5.6	1,429
ダヴィンチ三崎町	2,443	2,561	5.3	2,443	5.0	5.8	1,323
ダヴィンチ新橋510	2,550	2,630	5.0	2,470	5.0	5.35	2,540
ダヴィンチ茅場町376	2,240	2,300	4.7	2,170	4.7	5.05	1,990
ダヴィンチ御苑前311	1,721	1,821	5.3	1,721	5.0	5.8	1,603
ダヴィンチ新橋620	697	714	5.3	679	5.3	5.65	681
B P Sスクエア	1,580	1,610	5.5	1,570	5.2 (注3) 5.5 (注4)	5.8	920
ダヴィンチ築地	1,300	1,320	5.4	1,290	5.4	5.7	760
ダヴィンチ築地616	2,440	2,490	4.8	2,410	4.7	5.0	1,200
秀和月島ビル	7,840	8,040	5.0	7,680	4.9	5.2	4,360
日本橋MSビル	2,520	2,580	4.9	2,520	4.6	5.2	1,480
アトランティックビル	1,600	1,630	4.9	1,600	4.6	5.2	1,120
渋谷SSビル	3,940	4,040	4.9	3,940	4.6	5.2	3,050
ダヴィンチ錦糸町	3,703	3,839	5.6	3,703	5.3	6.1	1,769
ダヴィンチ東池袋	2,995	3,054	5.3	2,995	5.0	5.8	1,895
ダヴィンチ小石川	1,460	1,510	5.0	1,460	4.7	5.3	880
ダヴィンチ湯島	1,090	1,110	5.0	1,090	4.7	5.3	875
ダヴィンチ西五反田I	1,730	1,780	5.6	1,730	5.3	6.0	1,230
ダヴィンチ新横浜214	2,350	2,450	6.5	2,310	5.8	6.8	1,520
ダヴィンチ新横浜131	1,430	1,420	6.3	1,440	6.0	6.6	1,560
ベネックスS-3	4,950	5,040	5.5	4,950	5.2	5.8	3,260
札幌千代田ビル	1,426	1,415	6.5	1,426	6.2	7.0	807
ダヴィンチ岡山	1,343	1,382	7.2	1,343	6.8	7.8	612
ダヴィンチ博多	2,110	2,150	6.0	2,060	6.0	6.35	2,470
合計	117,198	120,810	—	114,058	—	—	89,103

(注1) 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、森井総合鑑定株式会社及びインリックス株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された平成18年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 積算価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 1～3年目の割引率を記載しています。

(注4) 4年目以降の割引率を記載しています。

c. 建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、各投資不動産物件毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断、地震リスク評価等に関する建物調査診断報告書を前田建設工業株式会社から取得しています。建物調査診断報告書に記載された事項は、報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

本投資法人が取得した建物調査診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	緊急修繕費用の見積額 (千円)	短期修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円)	PML値 (%)	再調達価格 (千円)
ダヴィンチ銀座	0	25,670	112,850	12.5	3,363,000
ダヴィンチ銀座アネックス	0	10,830	53,570	12.7	815,000
ダヴィンチ神谷町	0	176,160	336,140	13.8	3,209,000
ダヴィンチ芝浦	0	89,910	211,790	14.5	3,305,100
ダヴィンチ南青山	0	40,310	115,240	13.8	1,164,000
ダヴィンチ三田	0	33,560	175,610	9.5	1,462,300
ダヴィンチ猿楽町	0	107,700	188,660	14.6	1,071,000
ダヴィンチA浜松町	0	36,030	181,610	14.6	1,527,900
ダヴィンチ神宮前	0	22,280	91,460	13.9	637,000
ダヴィンチ芝大門	0	20,720	100,560	12.5	910,200
ダヴィンチ三崎町	0	21,010	137,160	13.1	685,000
ダヴィンチ新橋510	0	31,490	127,970	13.4	890,000
ダヴィンチ茅場町376	0	77,460	100,970	14.8	535,000
ダヴィンチ御苑前311	0	36,550	98,800	14.4	727,000
ダヴィンチ新橋620	0	30,990	48,810	14.3	248,000
BPSスクエア	1,550	18,600	124,210	12.5	868,800
ダヴィンチ築地	0	54,460	79,030	14.0	472,100
ダヴィンチ築地616	0	32,190	111,470	13.0	1,063,600
秀和月島ビル	0	69,310	224,840	14.4	2,403,700
日本橋MSビル	240	26,900	104,590	11.8	1,096,700
アトランティックビル	0	22,870	69,430	13.7	692,000
渋谷SSビル	230	6,840	66,520	14.7	1,091,400
ダヴィンチ錦糸町	0	82,360	344,560	14.9	2,112,700
ダヴィンチ東池袋	0	55,020	200,820	13.9	2,237,000
ダヴィンチ小石川	0	31,530	85,540	14.6	664,800
ダヴィンチ湯島	0	41,320	87,430	14.7	573,000
ダヴィンチ西五反田I	180	97,740	128,550	10.2	815,900

物件名称	緊急修繕費用の見積額 (千円)	短期修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円)	PML値 (%)	再調達価格 (千円)
ダヴィンチ新横浜214	300	47,120	231,140	13.0	1,786,000
ダヴィンチ新横浜131	1,250	133,890	329,810	14.6	2,082,000
ベネックスS-3	50	81,690	272,210	12.9	3,368,000
札幌千代田ビル	0	65,010	323,240	10.5	2,620,900
ダヴィンチ岡山	0	74,340	191,400	7.0	1,035,000
ダヴィンチ博多	0	70,100	296,650	2.1	2,227,900
合計	3,800	1,771,960	5,352,640	10.1	47,761,000

(注) PML値の合計欄の数値は、ポートフォリオPML値を示しており、33棟の集合体に対して、投資不動産物件と同様に再現期間475年に対応する予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。PML値及びポートフォリオPML値は、前田建設工業株式会社作成の平成18年5月18日付「地震リスクポートフォリオ評価報告書」に基づき記載しています。

d. 利害関係人等への賃貸状況

平成18年5月31日現在において、本投資法人が保有する投資不動産に係る信託不動産の利害関係人等への賃貸状況は以下のとおりです。

テナント名	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ		業種	サービス業	
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	5階	223.20㎡	
			8階	489.29㎡	
			9階	752.14㎡	
			倉庫①	15.54㎡	
			倉庫②	32.17㎡	
			倉庫③	8.63㎡	
			合計	1,520.97㎡	
年間賃料収入	5階	20,256千円	年間賃料収入合計に占める割合(注)	5階	0.28%
	8階	50,619千円		8階	0.70%
	9階	77,811千円		9階	1.07%
	倉庫①	564千円		倉庫①	0.00%
	倉庫②	1,167千円		倉庫②	0.01%
	倉庫③	313千円		倉庫③	0.00%
	合計	150,732千円		合計	2.08%
契約期間	5階	平成17年4月1日より平成19年3月31日まで			
	8階	平成18年5月1日より平成20年5月31日まで			
	9階	平成17年11月1日より平成19年10月31日まで			
	倉庫①	平成17年11月19日より平成19年11月18日まで			
	倉庫②	平成17年11月1日より平成19年10月31日まで			
	倉庫③	平成18年3月1日より平成20年2月29日まで			
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。 契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6か月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算してさらに2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。				
特記事項	特にありません。				

テナント名	株式会社ダヴィンチ・セレクト	業種	不動産投資顧問業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	322.94㎡
年間賃料収入	30,108千円	年間賃料収入合計に占める割合（注）	0.41%
契約期間	平成16年12月1日より平成19年2月28日まで		
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。 契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6か月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算してさらに2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。		
特記事項	特にありません。		

（注）年間賃料収入合計に占める割合は、平成18年5月31日現在の年間賃料収入合計に占める割合をいい、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。年間賃料収入は、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等附属施設の使用料は含まれません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

（二）主要テナントに関する情報

「主要テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいますが、マスターリース会社である本投資法人を除いたエンドテナントにおいては、「主要テナント」に該当するテナントはありません。本投資法人は、「札幌千代田ビル」を除く32物件について、信託受託者との間でマスターリース契約を締結していますが、当該マスターリース契約における賃料は、エンドテナント賃料と同額であり、いわゆるパススルー型マスターリース契約となっています。

参考：賃貸面積上位10テナント（マスターリースを除くエンドテナント）は以下のとおりです。

順位	テナント名	業種	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に占める割合 (%) (注2)
1	(注3)	(注3)	秀和月島ビル	6,379.88	5.1
2	ジャトコ株式会社	製造業	ベネックスS-3	4,444.17	3.5
3	サンウェーブ工業株式会社	製造業	ダヴィンチ猿楽町	3,657.43	2.9
4	あいおい損害保険株式会社	保険業	札幌千代田ビル	3,097.59	2.4
5	株式会社ビジネスポートシステムズ	情報・通信業	BPSスクエア	2,902.92	2.3
6	日本ストレージ・テクノロジー株式会社	サービス業	ダヴィンチ神宮前	2,388.22	1.9
7	株式会社東京リーガルマインド	サービス業	ダヴィンチ三崎町	2,137.53	1.7
8	エヌ・ティ・ティ・アドバンステクノロジー株式会社	サービス業	ダヴィンチ東池袋	2,126.27	1.7
9	株式会社クエスト	サービス業	ダヴィンチ芝浦	1,863.12	1.5
10	ユーネックス株式会社	不動産管理業	ダヴィンチ銀座	1,540.72	1.2
	小計			30,537.85	24.6
	ポートフォリオ全体			123,983.86	100.0

（注1）賃貸面積は、平成18年5月31日現在、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です。

(注2) 総貸貸面積に占める割合は、ポートフォリオ全体の貸貸面積に占める各テナントの貸貸面積の割合をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 本テナントにつきましては、テナント名及び業種を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

第1期計算期間末における本投資法人の純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

期別	年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
第1期	平成18年5月31日	118,077	51,288	512,889

(本投資証券の取引所価格の推移)

第1期計算期間の 最高・最低投資口 価格(終値)	期別 決算年月	第1期 平成18年5月
	最高(円)	518,000
	最低(円)	450,000

第1期の月別 最高・最低投資口 価格	月別	平成17年 10月	平成17年 11月	平成17年 12月	平成18年 1月	平成18年 2月	平成18年 3月	平成18年 4月	平成18年 5月
	最高(円)	495,000	514,000	504,000	518,000	518,000	505,000	519,000	514,000
	最低(円)	446,000	447,000	454,000	461,000	478,000	406,000	482,000	476,000

(注1) 月別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注2) 本投資証券は、平成17年10月19日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

② 【分配の推移】

計算期間	分配金総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期 自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日	1,590	15,901

③ 【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率 (%) (注1)	(年換算値) (%) (注2)
第1期 自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日	3.2	5.2

(注1) 自己資本利益率=当期純利益金額/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100

なお、期首純資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年10月21日の純資産額を用いています。

(注2) 第1期の実質的な運用日数である223日(自平成17年10月21日 至平成18年5月31日)により年換算値を算出し

ています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

- 平成17年7月7日 設立企画人（株式会社ダヴィンチ・セレクト）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
- 平成17年7月11日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
- 平成17年7月12日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
- 平成17年8月8日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第40号）
- 平成17年9月1日 規約の変更
- 平成17年9月9日 規約の変更
- 平成17年10月18日 日本国内における公募による新投資口の発行
- 平成17年10月19日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場（銘柄コード：8976）

2【役員の状況】

本投資法人の役員は以下のとおりです。また、投信法上、本投資法人が使用人を雇用することは認められていません（投信法第63条2項）。

(本書提出日現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	杉浦 信治	昭和48年4月 昭和48年4月 昭和53年10月 昭和55年7月 昭和60年3月 昭和62年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成6年6月 平成11年4月 平成12年7月 平成17年4月 平成17年7月 平成18年3月	鹿島建設株式会社（現鹿島株式会社）入社 同 名古屋支店 勤務 同 国際事業本部 勤務 同 シンガポール出張所 事務課長 同 マレーシア出張所 所長代行 同 上海出張所 事務課長 同 海外事業本部 総務・資材課長 同 カジマフランス 取締役 同 カジマUK 取締役 同 海外事業本部 営業部長 同 営業本部 営業部長 株式会社ダヴィンチ・セレクト入社 代表取締役就任 DAオフィス投資法人 執行役員（現任） 株式会社ダヴィンチ・セレクト代表取締役退任	20
監督役員	平石 孝行	平成4年4月 平成7年9月 平成8年9月 平成9年9月 平成17年7月	弁護士登録（第一東京弁護士会）スプリング法律事務所（旧名称：沖信・石原・清法律事務所）入所 University of Connecticut School of Law, LLM Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP（旧名称：Pillsbury, Madison & Sutro LLP）法律事務所Los Angeles Office勤務 スプリング法律事務所（現任） DAオフィス投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	佐久間 宏	昭和58年4月 平成元年9月 平成3年4月 平成7年9月 平成8年7月 平成10年4月 平成12年5月 平成17年7月	日本電気株式会社 入社 アーサーアンダーセン 入社 クーパーズ&ライブランド 入社 スミス・バーニー証券会社 入社 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 入社 佐久間公認会計士事務所 設立（現任） 株式会社ジャストプランニング取締役（現任） DAオフィス投資法人 監督役員（現任）	0

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条、規約第18条第1項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第18条第1項但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第18条第2項）。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の総数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限りです。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成17年9月1日及び9月9日開催の各臨時投資主総会において、投資主総会の開催場所その他の事項に関する規定を変更する規約の変更を行いました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書提出日現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

- ① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

- ② 本投資法人の資産評価の方法は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分については定額法によります。ただし、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

(ハ) 不動産対応証券

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には取得価格で評価することができるものとします。

(ニ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとします。ただし、合理的な方法により算出された価格がない場合には取得価額で評価することができるものとします。

(ホ) 金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

(ヘ) 金融先物取引等、金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。

上記にもかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ会計を認められるものについては、ヘッジ会計を適用できます。

(ト) 金銭等の信託受益権

信託財産を構成する各資産について上記(イ)乃至(へ)及び下記(チ)に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(チ) その他の資産

上記(イ)乃至(ト)に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

(ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年5月末日及び11月末日）とします。ただし、②(ハ)及び(ニ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項）。

⑤ 1口当たりの純資産額については、注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第57条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等（投信法第129条第2項の附属明細書を除きます。）が会計監査報告書とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第3項及び第5項）。

投資主は、本投資法人のウェブサイト（www.da-office.co.jp）において、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を

実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成17年7月11日）から平成18年5月末日までとします（規約第31条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として執行役員が決定し、役員会で承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

(ハ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限る。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、

後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権 ②」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社：株式会社ダヴィンチ・セレクト

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<ul style="list-style-type: none"> i 本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ii 本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはならないものとします。 iii 本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。 <ul style="list-style-type: none"> (i) 資産運用会社が職務上の業務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 (iii) 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 iv 本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、同契約を解約します。 <ul style="list-style-type: none"> (i) 投資信託委託業者（投信法に規定されます。）でなくなったとき。 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。 (iii) 解散したとき。
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

(ロ) 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から3年間とします。
更新	期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i 本投資法人及び一般事務受託者が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>ii 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び一般事務受託者が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。</p> <p>iii 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は、当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び一般事務受託者の合意により変更することができます。変更に当たっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前の同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>以下の各号に掲げる場合には、同契約を解除することができます。</p> <p>i 本投資法人及び資産保管会社が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>ii 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び資産保管会社が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。</p> <p>iii 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(ハ) 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、期限は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 i 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人間の合意によって定めるときに終了します。 ii 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。 iii 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。 iv 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。
変更等	本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更することができます。

(ニ) 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総投資主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第1号）。

- | | |
|--|--------------------------------------|
| a. 投資信託委託業者 | 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人 |
| b. 信託会社 | 信託の引受けを行う業務に係る受益者 |
| c. 信託業務を営む金融機関 | 信託の引受けを行う業務に係る受益者 |
| d. 投資顧問業者 | 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客 |
| e. 宅地建物取引業者（注） | 宅地建物取引業に係る顧客 |
| f. 不動産特定共同事業者 | 不動産特定共同事業の事業参加者 |
| g. 上記a. からf. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの | 投信法施行令で定める顧客等 |

(注) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）第3条第1項に基づく、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は賃借の媒介等を反復継続して営む者をいいます。

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第2号）。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第3号）。

- | |
|--------------------------------------|
| a. 証券会社等 |
| b. 登録金融機関 |
| c. 宅地建物取引業者 |
| d. 上記a. からc. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの |

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社がほかの有価証券の引受けにかかる主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第4号）。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関

が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること（投信法施行規則第53条第1号）。

- (へ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第2号）。
- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第3号）。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第4号）。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること（投信法施行規則第53条第5号）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う投資信託委託業者、③その執行役員又は監督役員の親族、④その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含む。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）

を行ってはなりません（投信法第195条、投信法施行令第118条、投信法第193条、投信法施行令第116条）。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、①投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

④ 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、本投資法人、資産運用会社（その利害関係人等を含む。）及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします（投信法第34条の4第1項）。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第34条）。

(イ) 弁護士又は弁護士法人

(ロ) 公認会計士又は監査法人

(ハ) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します（投信法第34条の4第2項、第16条の2第2項）。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利益相反対策ルール

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下のとおり定めています。

① 法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反対策ルールの定めを遵守するものとします。

② 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

(イ) 投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等

(ロ) 資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社

(ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は重要な意思決定に関与している特別目的会社

(ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者へアセット・マネジメント業務等を委託し、物件の取得、

売却等の意思決定において一定の権限をもっている特別目的会社

③ 利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおける取引は以下に規定するものをいい、取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

(イ) 資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合の価格は、利害関係者から独立した不動産鑑定士による鑑定評価額以下とします。なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

(ロ) 資産の譲渡

利害関係者に対して運用資産を売却する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

a. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

b. その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、当社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ハ) 不動産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットレポート又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

(ニ) プロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

a. 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

b. 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

(ヘ) 工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

④ 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「③ 利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

- (イ) 担当部は、利害関係人との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役に提出します。
- a. 運用資産の取得又は譲渡
 - (不動産又は不動産信託受益権の場合)
不動産鑑定評価書
 - (それ以外の場合)
当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類
 - b. 運用資産の賃貸
第三者作成のマーケットレポート又は意見書
 - c. 運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託
複数の業者からの見積書
 - d. 運用資産に係る工事の発注
複数の業者からの見積書
- (ロ) 利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査、投資委員会、コンプライアンス委員会での審議及び代表取締役の承認手続を経るものとします。
- (ハ) 1件当たりの契約金額が1千万円を下回る場合を除いて、全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。

⑤ 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況等

当期における利害関係人等との取引は以下のとおりです。

① 取引状況

区分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等 （百万円）	売付額等 （百万円）
総額	110,823	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	110,823 (100.0)	— (—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社クレタ	19,420 (17.5)	— (—)
有限会社イル・カヴァーロ	17,150 (15.5)	— (—)
有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン	14,242 (12.9)	— (—)
有限会社ダヴィンチOF2	13,000 (11.7)	— (—)
有限会社ポータラッシュ	12,231 (11.0)	— (—)
有限会社ラバル	12,000 (10.8)	— (—)
有権会社アルバニー	7,840 (7.1)	— (—)
有限会社ダヴィンチFF1	6,730 (6.1)	— (—)
有限会社ファーロ	4,960 (4.5)	— (—)
株式会社ダヴィンチ・リアルティ	3,250 (2.9)	— (—)
合計	110,823 (100.0)	— (—)

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等です。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注3) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しております。

② 支払手数料等

該当事項はありません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有していません（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第72条、第96条、第104条、第106条）

(ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）

(ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）

- (ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
- (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
- (ホ) 本投資法人の承諾を得て、投資主総会に出席しない投資主は電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。
- (ヘ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
- (ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。
- (チ) 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とすることができます（規約第15条）。

(2) その他の共益権

- ① 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の実任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。
- ② 投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）投資主は、a. 招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、b. 決議の内容が規約に違反しているとき、又はc. 決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。
- ③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法

人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

⑥ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

⑨ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

⑩ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を6か月前から引続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

⑪ 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときには訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配請求権（投信法第137条第1項）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3、会社法第433条第2項（第3号を除く。））

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、会計の帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

株式会社ダヴィンチ・セレクト

② 資本金の額

本書提出日現在、資産運用会社の資本金の額は2億円です。

③ 事業の内容

- a. 投資信託委託業
- b. 投資法人資産運用業
- c. 投資法人の設立企画人としての業務
- d. 宅地建物取引業
- e. 不動産の管理業務
- f. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- g. 前各号に附帯関連する一切の業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成16年10月21日	会社設立
平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83920号)
平成17年4月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第34号)
平成17年6月10日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第45号)

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

- a. 発行する株式の総数 (本書提出日現在)

50,000株

- b. 発行済株式の総数 (本書提出日現在)

20,000株

- c. 最近5年間における資本金の額の増減

平成16年12月10日付で増資が行われ、これにより資本金の額は3,000万円から2億円に増額されています。

(ハ) その他

- a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期

に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書提出日現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(二) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(平成18年5月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	東京都中央区銀座六丁目2番1号	20,000	100
合 計		20,000	100

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

本書提出日現在の役員の状況は以下のとおりです。

(本書提出日現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	阿部 尚志	昭和49年4月 昭和51年8月 昭和55年9月 平成5年2月 平成11年5月 平成12年6月 平成16年3月 平成17年3月 平成17年10月 平成18年3月	石川島播磨重工業株式会社 入社 オリエントリース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 シティコープクレジット株式会社 入社 同社 代表取締役 就任 株式会社サンテラジャパン 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社、取締役チーフ・フィナンシャル・オフィサー就任 同社 取締役チーフ・インベストメント・オフィサー 就任 同社 取締役チーフ・オペレーティング・オフィサー 就任 株式会社ダヴィンチ・セレクト 入社、取締役会長 就任 同社 代表取締役社長 就任(現任)	0
取締役 総務部長	金 鎮茂	平成3年3月 平成11年11月 平成12年7月 平成12年11月 平成14年12月 平成18年2月 平成18年3月	シティバンク、エヌ・エイ東京支店 入社 ユニゾンキャピタル株式会社 入社 有限会社真幸開発 入社 ソシエテジェネラル証券会社東京支店 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向、取締役兼総務部長 就任(現任) 同社 転籍	0
取締役 財務部長	但野 和博	平成7年4月 平成14年4月 平成16年1月 平成17年10月 平成18年1月	株式会社ららぽーと 入社 株式会社イントリーグ 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向、取締役兼財務部長 就任(現任) 同社 転籍	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 投資運用部長	松岡 孝太郎	平成9年4月 平成11年9月 平成12年10月 平成14年2月 平成17年10月 平成18年1月 平成18年2月	株式会社日航商事（現株式会社JALU X）入社 ワシントン大学 留学 株式会社旺栄 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入 社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向 同社 転籍 同社 取締役兼投資運用部長 就任（現任）	0
社外取締役	小川 雅義	平成2年4月 平成10年1月 平成12年6月 平成12年9月 平成14年4月 平成16年10月	監査法人トーマツ 入所 小川雅義税理士事務所 設立 有限会社ブライト・ブリッジ・ブレインズ （現有限会社ブリッジ総合会計事務所）代 表取締役 就任（現任） 株式会社日建企画 監査役 ブリッジ税理士法人 代表社員 就任（現 任） 株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役 就任（現任）	0
社外取締役	高木 茂	平成4年4月 平成6年2月 平成9年9月 平成12年8月 平成17年4月	土釜法律事務所 入所 山下法律事務所 入所 山下高木法律事務所 設立 高木法律事務所 設立（現任） 株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役 就任（現任）	0
監査役	横山 公一	平成3年10月 平成11年3月 平成11年8月 平成16年10月	監査法人トーマツ 入所 株式会社アクシスブレインズ 代表取締役 就任（現任） 有限会社青山総合会計事務所 代表社員 就任（現任） 株式会社ダヴィンチ・セレクト 監査役就 任（現任）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

② 営業の概況

本書提出日現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

(イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

④ 資本関係

本書提出日現在、本投資法人と資産運用会社との間には資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第4号乃至第6号及び第208条関係）

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

住友信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成18年3月31日現在 287,283百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

① 一般事務受託者としての業務

(イ) 本投資法人の計算に関する事務

(ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の納税に関する事務

(ニ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

② 資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 金銭出納管理業務

(3) 【資本関係】

本書提出日現在、本投資法人と住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 投資主名簿管理会社（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

中央三井信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成18年3月31日現在 356,437百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

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項

② 投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

③ 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項

④ 投資証券不所持の取扱に関する事項

- ⑤ 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
- ⑥ 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- ⑦ 投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項
- ⑧ 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- ⑨ 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- ⑩ 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事項
- ⑪ 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
- ⑫ 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- ⑬ 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- ⑭ 法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- ⑮ 前各号に掲げる委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- ⑯ 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び名義書換事務受託者が協議のうえ定める事項

(3) 資本関係

本書提出日現在、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59条。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。）に基づいて作成しております。

なお、本投資法人の第1期計算期間は、平成17年7月11日（設立日）から平成18年5月31日までです。

2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（自平成17年7月11日至平成18年5月31日）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第 1 期 (平成18年 5 月 31 日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
I 流動資産			
現金及び預金		2,387,279	
信託現金及び信託預金		2,658,541	
営業未収入金		54,114	
未収消費税等		1,444,122	
前払費用		110,962	
繰延税金資産		36	
その他		121,254	
流動資産合計		6,776,310	5.7
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
工具器具備品		1,875	
減価償却累計額		△225	1,649
信託建物	※ 1	30,035,513	
減価償却累計額		△654,374	29,381,138
信託構築物	※ 1	222,134	
減価償却累計額		△2,579	219,554
信託機械及び装置	※ 1	354,320	
減価償却累計額		△35,010	319,310
信託工具器具備品	※ 1	911	
減価償却累計額		△34	877
信託その他有形固定資産	※ 1	2,053	
減価償却累計額		△627	1,426
信託土地	※ 1		76,493,319
有形固定資産合計		106,417,276	90.1
2. 無形固定資産			
商標権		2,589	
信託借地権		4,663,406	
その他		11,907	
無形固定資産合計		4,677,904	4.0
3. 投資その他の資産			
信託差入敷金保証金		113,684	
長期前払費用		82,255	
その他		10,000	
投資その他の資産合計		205,940	0.2
固定資産合計		111,301,121	94.3
資産合計		118,077,431	100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成18年5月31日現在)		
		金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債	※1			
営業未払金			201,535	
短期借入金			29,250,000	
未払金			236,892	
未払法人税等			1,731	
前受金			621,149	
その他			86,856	
流動負債合計		30,398,165	25.8	
II 固定負債	※1			
長期借入金			31,050,000	
預り敷金保証金			3,321,477	
信託預り敷金保証金			2,018,927	
固定負債合計		36,390,405	30.8	
負債合計			66,788,570	56.6
(純資産の部)	※2			
I 投資主資本				
1. 出資総額			49,698,710	42.1
2. 剰余金				
当期未処分利益			1,590,151	
剰余金合計		1,590,151	1.3	
純資産合計			51,288,861	43.4
負債・純資産合計			118,077,431	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益				
貸貸事業収入	※1	3,774,274		
その他の貸貸事業収入	※1	85,245	3,859,519	100.0
2. 営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,408,417		
資産運用報酬		299,363		
資産保管委託報酬		6,657		
一般事務委託報酬		52,888		
信託報酬		21,671		
役員報酬		7,000		
その他の営業費用		43,957	1,839,954	47.7
営業利益金額			2,019,564	52.3
3. 営業外収益				
受取利息		12		
工事費用補填金		9,000		
雑収入		6	9,018	0.2
4. 営業外費用				
支払利息		169,394		
創業費償却		51,800		
新投資口発行費		113,443		
新投資口公開関連費用		47,448		
融資手数料		53,076		
雑損失		1,573	436,735	11.3
経常利益金額			1,591,846	41.2
税引前当期純利益金額			1,591,846	41.2
法人税、住民税及び事業税		1,731		
法人税等調整額		△36	1,695	0.0
当期純利益金額			1,590,151	41.2
当期未処分利益			1,590,151	

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第1期（自 平成17年7月11日 至 平成18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）	—	—	—	—	—	—	—	—	
当期変動額（千円）									
新投資口の発行	49,698,710	—	—	—	—	—	49,698,710	49,698,710	
当期純利益金額	—	—	—	—	1,590,151	1,590,151	1,590,151	1,590,151	
当期変動額合計（千円）	49,698,710	—	—	—	1,590,151	1,590,151	51,288,861	51,288,861	
当期末残高（千円）	49,698,710	—	—	—	1,590,151	1,590,151	51,288,861	51,288,861	

(4) 【注記表】

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区分	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)										
1. 固定資産の減価償却 の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>16～43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>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	16～43年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	10年
工具器具備品	5年										
信託建物	2～50年										
信託構築物	16～43年										
信託機械及び装置	2～22年										
信託工具器具備品	10年										

区分	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>なお、平成17年10月18日払込の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募集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、募集価額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に対する引受手数料の支払はありません。平成17年10月18日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,795,290千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額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、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,795,290千円少なく計上され、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>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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、132,295千円です。</p>
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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り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。</p>

区分	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	<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。</p> <p>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"> ① 信託現金及び信託預金 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 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金保証金 ⑤ 信託預り敷金保証金 <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ます。</p>

2. 貸借対照表に関する注記

第1期 (平成18年5月31日現在)	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
	(単位：千円)
信託建物	29,381,138
信託構築物	219,554
信託機械及び装置	319,310
信託工具器具備品	877
信託その他有形固定資産	1,426
信託土地	76,493,319
合計	106,415,626
担保を付している債務は次のとおりです。	
短期借入金	29,250,000
長期借入金	31,050,000
合計	60,300,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額	50,000千円

3. 損益計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
※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	
賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	3,774,274
その他の賃貸事業収入	85,245
不動産賃貸事業収益合計	3,859,519
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	311,565
水道光熱費	255,524
租税公課	8,856
損害保険料	9,419
修繕費	70,263
減価償却費	692,626
その他の賃貸事業費用	60,160
不動産賃貸事業費用合計	1,408,417
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	2,451,101

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	100,000口

5. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18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	
	(平成18年5月31日現在)
	(単位：千円)
現金及び預金	2,387,279
信託現金及び信託預金	2,658,541
現金及び現金同等物	5,045,820

6. リース取引に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	
未経過リース料	
	(単位：千円)
1年以内	648,096
1年超	575,339
合計	1,223,436

7. 有価証券に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
該当事項はありません。	

8. デリバティブ取引に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
該当事項はありません。	

9. 退職給付に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
該当事項はありません。	

10. 税効果会計に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18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	
(繰延税金資産)	(単位：千円)
未払事業税損金不算入額	36
繰延税金資産計	36
(繰延税金資産の純額)	36
2. 法定実効税率と税効果会計適用後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
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.35
その他	△0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11

11. 持分法損益に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
該当事項はありません。	

12. 関連当事者との取引に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
1. 親会社及び法人主要投資主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

13. 1口当たり情報に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
1口当たり純資産額	512,889円
1口当たり当期純利益金額	22,928円04銭 (15,901円51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が、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年10月21日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を（ ）内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

なお、当期における1口当たり当期純利益金額は、当期における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が、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年10月21日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので当該日数加重平均投資口数を（ ）内に併記しております。

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
当期純利益金額 (千円)	1,590,151
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)	1,590,151
期中平均投資口数 (口)	69,354 (100,000)

14. 重要な後発事象に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)													
<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ御苑前311]</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">譲渡価格 (注)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">2,180百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td style="text-align: right;">不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td style="text-align: right;">平成18年5月17日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td style="text-align: right;">平成18年6月20日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td style="text-align: right;">株式会社巴コーポレーション</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td style="text-align: right;">営業収益として不動産等売却益約480百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>譲渡により得られた資金のうち、800百万円は借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。</p>		譲渡価格 (注)	2,180百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年5月17日	引渡日	平成18年6月20日	譲渡先	株式会社巴コーポレーション	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約480百万円を計上する予定です。
譲渡価格 (注)	2,180百万円												
資産の種類	不動産信託受益権												
契約日	平成18年5月17日												
引渡日	平成18年6月20日												
譲渡先	株式会社巴コーポレーション												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約480百万円を計上する予定です。												

第1期
(自 平成17年7月11日
至 平成18年5月31日)

2. 資産取得について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。また、本物件の取得に充当する目的で140億円の資金の借入を行いました。

[ダヴィンチ日本橋本町]

取得価格(注)	7,420百万円
所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
資産の種類	不動産信託受益権
用途	事務所
契約日	平成18年7月18日
取得日	平成18年7月31日

[ダヴィンチ銀座1丁目]

取得価格(注)	4,620百万円
所在地	東京都中央区銀座一丁目13番1号
資産の種類	不動産信託受益権
用途	事務所
契約日	平成18年7月18日
取得日	平成18年7月31日

[ダヴィンチ京橋]

取得価格(注)	3,460百万円
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号
資産の種類	不動産信託受益権
用途	事務所
契約日	平成18年7月18日
取得日	平成18年7月31日

(注) 取得価格は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。

(5) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
	金額 (円)
I 当期末処分利益	1,590,151,021
II 分配金の額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	1,590,100,000 (15,901)
III 次期繰越利益	51,021
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数100,000口の整数倍数の最大値となる1,590,100,000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>

(6) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
		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		1,591,846
減価償却費		694,671
創業費償却額		51,800
新投資口発行費償却額		113,443
受取利息		△12
支払利息		169,394
営業未収入金の増加・減少額		△54,114
未収入金の増加・減少額		△22
未収消費税等の増加・減少額		△1,444,122
前払費用の増加・減少額		△110,962
営業未払金の増加・減少額		178,361
未払金の増加・減少額		236,892
前受金の増加・減少額		621,149
長期前払費用の増加・減少額		△82,255
その他		△34,375
小計		1,931,693
利息の受取額		12
利息の支払額		△169,394
法人税等の支払額		△0
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,762,311
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		△1,875
信託有形固定資産の取得による支出		△107,085,079
無形固定資産の取得による支出		△16,316
信託無形固定資産の取得による支出		△4,663,406
営業保証金の支出		△10,000
信託差入敷金保証金の支出		△113,684
預り敷金保証金の収入		249,724
信託預り敷金保証金の収入		5,700,883
預り敷金保証金の支出		△388,107
信託預り敷金保証金の支出		△222,094
投資活動によるキャッシュ・フロー		△106,549,957
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		29,250,000
長期借入金の借入による収入		31,050,000
投資口の発行による収入		49,698,710
創業費の支出		△51,800
新投資口発行費の支出		△113,443
財務活動によるキャッシュ・フロー		109,833,466
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		5,045,820
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高		5,045,820

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額又は 償却累計額		差引当期末 残高 (千円)	摘要
					(千円)	(千円)		
(有形固定資産)								
信託建物	—	30,035,513	—	30,035,513	654,374	654,374	29,381,138	※
信託構築物	—	222,134	—	222,134	2,579	2,579	219,554	※
信託機械装置	—	354,320	—	354,320	35,010	35,010	319,310	※
信託工具器具備品	—	911	—	911	34	34	877	※
信託その他の有形固定資産	—	2,053	—	2,053	627	627	1,426	※
信託土地	—	76,493,319	—	76,493,319	—	—	76,493,319	※
小計	—	107,108,253	—	107,108,253	692,626	692,626	106,415,626	
(無形固定資産)								
信託借地権	—	4,663,406	—	4,663,406	—	—	4,663,406	※
小計	—	4,663,406	—	4,663,406	—	—	4,663,406	
合計	—	111,771,660	—	111,771,660	692,626	692,626	111,079,033	

※ 信託建物（その附属設備を含む）、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託借地権の増加は以下の物件を取得したことによるものです。

ダヴィンチ銀座	ダヴィンチ銀座アネックス	ダヴィンチ神谷町	ダヴィンチ芝浦
ダヴィンチ南青山	ダヴィンチ三田	ダヴィンチ猿楽町	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
ダヴィンチ茅場町376	ダヴィンチ御苑前311	ダヴィンチ新橋620	ダヴィンチ錦糸町
ダヴィンチ東池袋	ダヴィンチ小石川	ダヴィンチ湯島	札幌千代田ビル
ダヴィンチ岡山	ダヴィンチ博多	B P Sスクエア	ダヴィンチ西五反田 I
ダヴィンチ築地	ダヴィンチ新横浜214	ダヴィンチ新横浜131	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S Sビル

ベネックスS-3

④ その他の特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金等明細表

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	㈱三菱東京UFJ銀行	—	1,500,000	—	1,500,000	0.393%	H18.10.21	注2	注3
	㈱あおぞら銀行	—	1,800,000	—	1,800,000	0.393%	H18.10.21		
	住友信託銀行㈱	—	1,500,000	—	1,500,000	0.393%	H18.10.21		
	中央三井信託銀行㈱	—	1,500,000	—	1,500,000	0.393%	H18.10.21		
	三菱UFJ信託銀行㈱	—	1,000,000	—	1,000,000	0.393%	H18.10.21		
	㈱りそな銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.393%	H18.10.21		
	㈱新生銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.393%	H18.10.21		
	㈱三井住友銀行	—	4,200,000	—	4,200,000	0.503%	H19.3.23		
	㈱百五銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.503%	H19.3.23		
	㈱静岡銀行	—	500,000	—	500,000	0.503%	H19.3.23		
	㈱南都銀行	—	500,000	—	500,000	0.503%	H19.3.23		
	三井住友海上火災保険㈱	—	1,000,000	—	1,000,000	0.503%	H19.3.23		
	㈱あおぞら銀行	—	12,750,000	—	12,750,000	0.785%	H18.10.23		
	合計	—	29,250,000	—	29,250,000	—	—		
長期借入金	㈱三菱東京UFJ銀行	—	2,700,000	—	2,700,000	0.493%	H20.10.21	注2	注3
	㈱あおぞら銀行	—	3,800,000	—	3,800,000	0.493%	H20.10.21		
	住友信託銀行㈱	—	2,700,000	—	2,700,000	0.493%	H20.10.21		
	中央三井信託銀行㈱	—	2,500,000	—	2,500,000	0.493%	H20.10.21		
	三菱UFJ信託銀行㈱	—	2,000,000	—	2,000,000	0.493%	H20.10.21		
	㈱りそな銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.493%	H20.10.21		
	㈱新生銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.493%	H20.10.21		
	アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー	—	5,000,000	—	5,000,000	1.700%	H24.10.21		
	㈱あおぞら銀行	—	8,350,000	—	8,350,000	0.929%	H21.1.27		
	合計	—	31,050,000	—	31,050,000	—	—		

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第4位で四捨五入しております。

(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) 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	ダヴィンチ神谷町	ダヴィンチ芝浦
ダヴィンチ南青山	ダヴィンチ三田	ダヴィンチ猿樂町	ダヴィンチA浜松町
ダヴィンチ神宮前	ダヴィンチ芝大門	ダヴィンチ三崎町	ダヴィンチ新橋510
ダヴィンチ茅場町376	ダヴィンチ御苑前311	ダヴィンチ新橋620	ダヴィンチ錦糸町
ダヴィンチ東池袋	ダヴィンチ小石川	ダヴィンチ湯島	札幌千代田ビル
ダヴィンチ岡山	ダヴィンチ博多	BPSスクエア	ダヴィンチ西五反田I
ダヴィンチ築地	ダヴィンチ新横浜214	ダヴィンチ新横浜131	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			

(注) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	—	26,050,000	—	—

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成18年5月31日現在)

I	資産総額	118,077,431,512円
II	負債総額	66,788,570,491円
III	純資産総額 (I - II)	51,288,861,021円
IV	発行済数量	100,000口
V	1 単位当たり純資産額 (III / IV)	512,889円

第6【販売及び買戻しの実績】

本投資法人による投資口の販売及び買戻しの実績はありません。なお、第1期の本投資法人の投資口の発行実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口）	発行済口数（口）
第1期 自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日	平成17年7月11日	400	400
	平成17年10月18日	99,600	100,000

(注) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当事業年度の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しています。

- (1) 有価証券届出書（一般募集による増資）及びその添付書類
平成17年9月12日 関東財務局長に提出
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書
平成17年9月14日 関東財務局長に提出
- (3) 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類
平成17年9月29日 関東財務局長に提出
- (4) 有価証券届出書の訂正届出書
平成17年10月3日 関東財務局長に提出
- (5) 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類
平成17年10月7日 関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

平成18年8月18日

DAオフィス投資法人
役員会 御中

中央青山監



指定社員 公認会計士
業務執行社員

田中俊三

指定社員 公認会計士
業務執行社員

伊藤志保

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているDAオフィス投資法人の平成17年7月11日から平成18年5月31日までの計算期間の財務諸表、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、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表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財務諸表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、当監査法人に財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、DAオフィス投資法人の平成18年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フロー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、投資法人は資産の譲渡、借入金の返済、資産の取得及び資金の借入を行っている。

投資法人と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