



DAオフィス投資法人



DA Office Investment Corporation

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第5期 自平成19年12月1日
至平成20年5月31日

東京都中央区銀座六丁目2番1号

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

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

投資家の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、DAオフィス投資法人ならびに株式会社ダヴィンチ・セレクトに関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第5期の営業の概況と決算につきましてご報告を申し上げます。

当期は、営業収益10,230百万円、経常利益3,952百万円を計上し、当期純利益3,951百万円を達成いたしました。

この結果、分配金(投資口1口当たり)を19,277円とさせていただきます。

今後とも、巡航的なEPS*の中長期にわたる成長につながるよう尽力してまいります。

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

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



DAオフィス投資法人
執行役員

松岡孝太郎



株式会社ダヴィンチ・セレクト
代表取締役社長

西垣佳機

決算ハイライト

	第3期(実績) 平成19年5月期	第4期(実績) 平成19年11月期	第5期(実績) 平成20年5月期	第6期(予想) 平成20年11月期	第7期(予想) 平成21年5月期
営業収益(百万円)	6,151	8,553	10,230	11,039	8,602
当期純利益(百万円)	2,937	4,355	3,951	4,894	3,223
総資産額(百万円)	145,735	302,392	296,142	—	—
1口当たり純資産額(円) ^(注1.2)	526,361	649,445	647,477	563,166	558,307
1口当たり分配金(円) ^(注1.2)	29,374	21,245	19,277	14,232	9,372

(注1) 本予想値は、平成20年5月14日付「平成20年11月期(第6期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び、平成20年7月24日付「平成20年5月期決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。

(注2) 第3期の期末投資口数は100,000口を用いて算出しております。また、第4期及び第5期の期末投資口数は205,000口、第6期及び第7期の期末投資口数は343,905口を用いて算出しております。

本投資法人の運用指針

「巡航EPSの中長期にわたる成長」を目指します。

財務戦略

- 返済期限並びに償還期限の分散化
- 国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

内部成長

- 賃料増額改定の推進
- 高稼働率の維持

外部成長

- 慎重な物件取得
- ポートフォリオの質向上

本投資法人の特徴

オフィスビルに特化

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

東京主要5区への重点投資

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

第三者割当の実施による財務基盤の強化

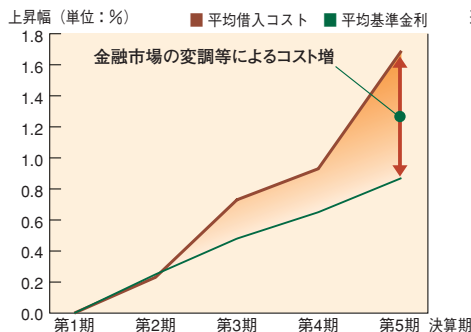
● 第三者割当実施に至った背景

本投資法人においては、平成20年5月15日現在の総有利子負債約1,400億円のうち、およそ77.9%にあたる1,076.25億円が本年中に返済・償還期限を迎える状況にあり、かかる有利子負債の再調達（リファイナンス）が本投資法人の重要な課題であり、投資口価格に影響を与えるリスク要素であると認識しておりました。

一方で、資金調達環境では、サブプライムローン問題が特に外資系金融機関の財務状況に甚大な影響を及ぼし始めており、本投資法人の借入金調達にあたり、これまで大きな位置づけを占めてきた外資系を含む証券化レンダー各社からの要求スプレッドが、当初の想定を大幅に超えて上昇し、低廉なコストでの借入金の再調達が極めて困難な状況となっております。

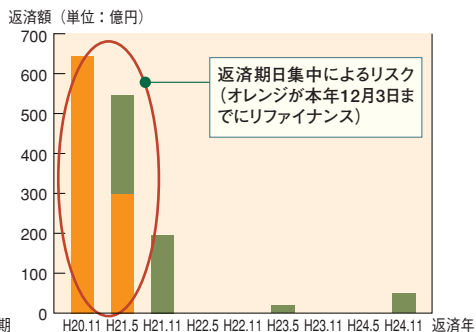
本投資法人は、当面、このような環境が続くと考え、借入金の期限前返済等を進めてまいりましたが、金融機関が要求するスプレッドはさらに高くなる傾向にありました。

● 図1:借入コストの上昇



(注) 平均借入コストは融資手数料を含んだ数値。第1期からの上昇幅を図式化。平均基準金利は金利変更時3ヶ月TIBORの単純平均。第1期からの上昇幅を図式化。

● 図2:リファイナンスリスク



このような状況の下、金融機関からの借入のみのリファイナンスでは、多額のコスト増加が見込まれると判断し、本投資法人の企図するリファイナンスのタイミング及びファイナンスの確実性を考慮し、あらゆる手段を検討した結果、第三者割当の実施がもっとも適切であるとの結論に至りました。最終的にスポンサーサポート会社である株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの100%出資会社である株式会社コロンプス（以下「割当先」といいます。）を割当先とした第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）を行い、その払込金を借入金の返済及び投資法人債の償還（以下「借入金の返済等」といいます。）に充当することとしました。

● 第三者割当の概要

(1) 発行新投資口数	138,905口
(2) 発行価額(払込金額)	1口当たり金431,949円
(3) 発行価額の総額	59,999,875,845円
(4) 申込期間(申込期日)	平成20年5月30日
(5) 払込期日	平成20年6月4日
(6) 割当先及び口数	(割当先)株式会社コロンプス (口数)138,905口 (払込金額)59,999,875,845円
(7) 募集又は割当方法	第三者割当の方法による
(8) 新投資証券交付日	平成20年6月5日

● 今回の第三者割当による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	205,000口
発行による増加投資口数	138,905口
発行後発行済投資口総数	343,905口

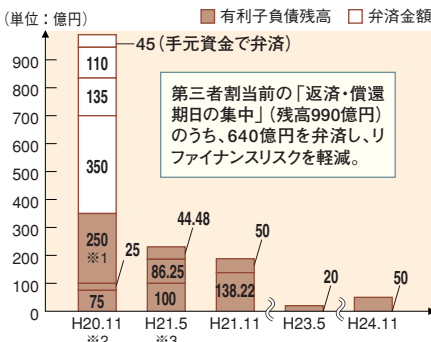
本第三者割当の手取り金による借入金の返済等を勘案した有利子負債比率は、平成20年11月期末時点において約30%となる見込みです。

本投資法人は、この第三者割当を実施することで、以下の2つのメリットがあると考えました。

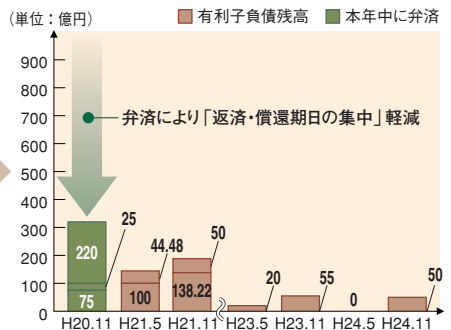
1. 返済及び償還期日の集中により投資法人が抱えていたリファイナンスリスク及び借入コストを低減し、財務基盤の安定化を図ることが可能に。
2. 財務基盤の安定化による有利子負債比率の低下により、今後の更なる外部成長を可能にし、中長期的な成長及び投資口価値の向上に寄与することが可能に。

● 有利子負債残高の「返済・償還期日の集中」解消によるリファイナンスリスクの軽減

● 第三者割当実施前



● 第三者割当実施後 (H20.7.18現在)



※1 元金は300億円。50億円弁済で250億円。
 ※2 平成20年12月3日期日のものを含む。
 ※3 平成20年12月3日期日のものを除く。

財務戦略

返済並びに償還期限の分散化

- 有利子負債比率 : 40~50% (上限)
- 1決算期間での返済額 : 200億円程度 (上限)
- 長期比率 : 60~70% (下限)

国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

- 複数の国内金融機関との交渉開始

● 国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

本投資法人は、今後、返済・償還期限の分散化並びに国内金融機関を中心としたレンダーの多様化をはかってまいります。

第三者割当実施前

(第5期末)



第三者割当実施後

(平成20年7月18日現在)



第三者割当実施前

(第5期末)

- 有利子負債比率^(※) 52.2%

有利子負債比率の引き下げを目的とした期限前弁済、買入消却

リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社等	300億円返済
野村キャピタル・インベストメント株式会社	245億円返済
シティバンク銀行株式会社	約86億円返済
投資法人債	80億円買入消却

無担保借入から交渉の選択肢が増える有担保借入に方針変更

国内金融機関からの調達

株式会社関西アーバン銀行	55億円調達
--------------	--------

借入金返済期日到来による弁済

株式会社あおぞら銀行	45億円返済
------------	--------

その他の国内レンダーとも交渉中

第三者割当実施後

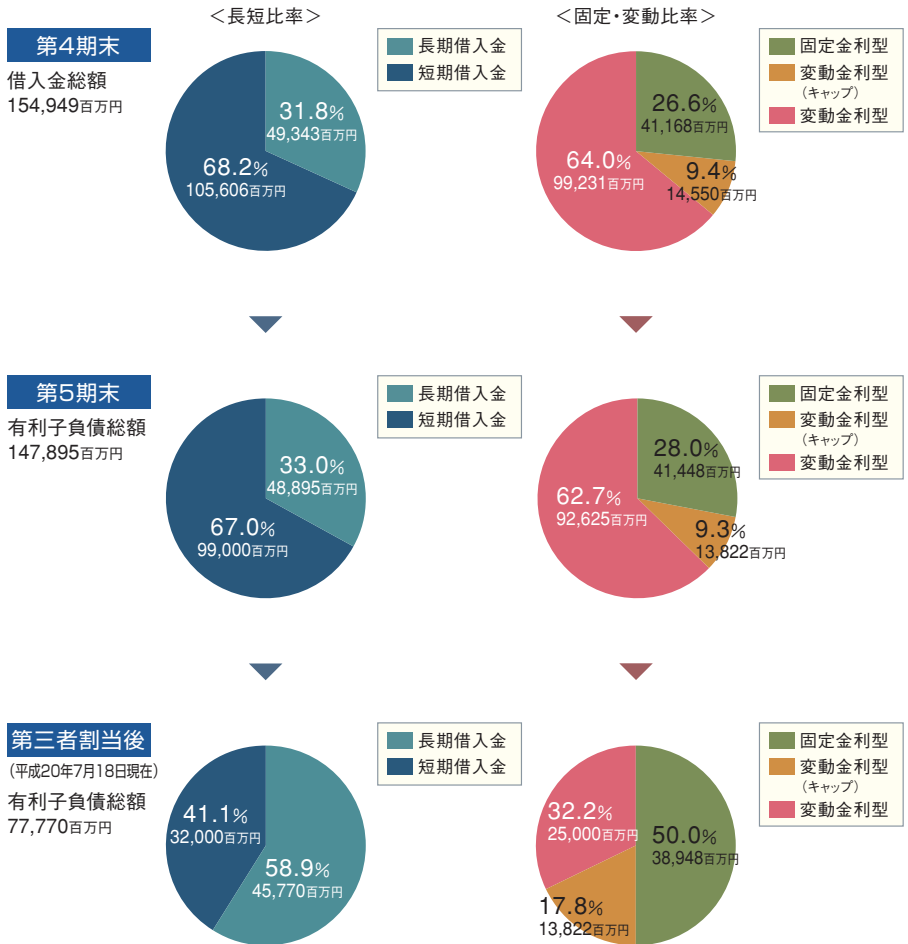
(平成20年7月18日現在)

- 有利子負債比率^(※) 28.1%

期限の分散化、レンダーの多様化をはかるべく交渉を継続

※有利子負債比率は取得価格ベースで算出しております。

● 長短比率及び固定・変動比率



● 格付け変更

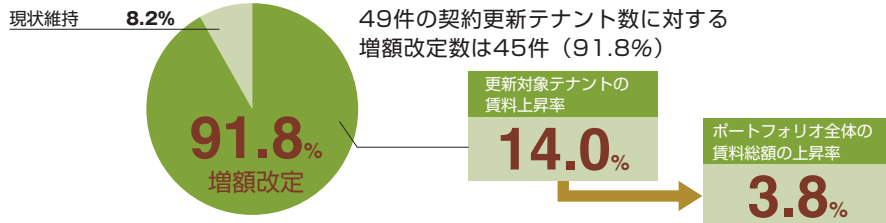
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け	A (シングルA)	格付けの方向性：安定的
----------------------	--------	-----------	-------------

成長戦略 — 内部成長

物件の良さと総合的な交渉力が原動力

● 今期実績

賃料増額改定の推進



マーケット賃料^(※1)と現行賃料^(※2)の賃料ギャップ率^(※3) 25.9%（第5期末）
この賃料ギャップをカバーすることにより、「巡航EPSの中長期にわたる成長」を目指します。

※1 マーケット賃料は東急リバブル作成のマーケットレポートに基づく査定賃料です。（査定時点は平成20年5月末日）

※2 現行賃料は、2階以上のオフィス部分について、平成20年5月末時点のレントロールに基づき算出しています。

※3 賃料ギャップ率=(マーケット賃料-現行賃料) / 現行賃料

高稼働率の維持

第5期末稼働率

98.3%

● 改修工事の実施

秀和月島ビルEVホール 改修前後写真（平成20年5月実施）



成長戦略 — 外部成長

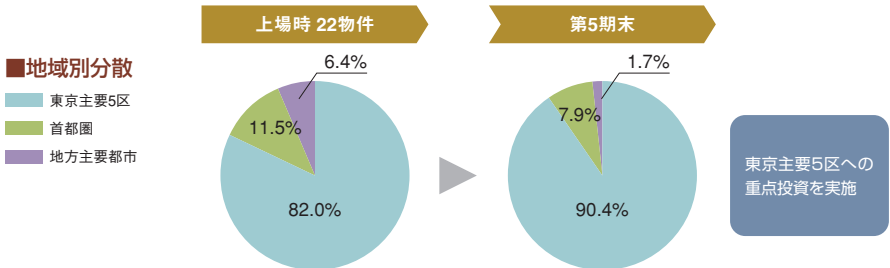
慎重な物件取得

- 今後の物件取得につきましては、金融マーケットの状況を勘案し、有利子負債比率を40%～50%程度の範囲内に調整しながら、慎重に物件の取得を進めてまいります。

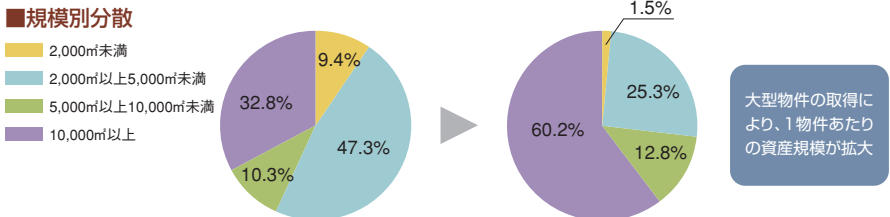
ポートフォリオの質向上

- 今後も東京主要5区を中心としたポートフォリオを維持します。
また、「巡航EPSの中長期にわたる成長」に向けて、NOI利回りの高い物件を組み入れ、ポートフォリオの質向上を図ります。一方、内部成長余力の少ない物件につきましては、売却も検討してまいります。

● ポートフォリオ概況の推移



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



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

ポートフォリオ一覧

■ 平成20年5月31日時点投資資産33物件

地域 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%) (注3)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目	14,100	5.0	19,000	8,273.33	25	99.5
	ダヴィンチ銀座アクセス	東京都中央区銀座六丁目	3,050	1.1	3,490	2,031.52	7	98.2
	ダヴィンチ神谷町	東京都港区麻布台一丁目	12,000	4.2	14,400	7,667.00	14	95.0
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目	8,265	2.9	9,286	9,619.10	54	98.3
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目	4,550	1.6	5,600	2,787.98	5	100.0
	ダヴィンチ三田	東京都港区芝三丁目	3,250	1.1	4,690	3,584.26	9	100.0
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目	3,000	1.1	3,610	3,657.43	1	100.0
	ダヴィンチA浜松町	東京都港区浜松町一丁目	2,865	1.0	3,199	3,663.34	12	100.0
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目	2,800	1.0	3,040	2,388.22	1	100.0
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目	2,578	0.9	2,831	2,384.13	5	100.0
	ダヴィンチ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目	2,346	0.8	2,477	2,137.53	1	100.0
	ダヴィンチ新橋510	東京都港区新橋五丁目	2,080	0.7	2,590	2,764.45	9	93.6
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目	1,560	0.6	1,790	2,902.92	1	100.0
	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地二丁目	1,240	0.4	1,710	1,487.82	4	100.0
	ダヴィンチ築地616	東京都中央区築地六丁目	2,440	0.9	2,730	2,888.92	6	73.7
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目	7,840	2.8	8,150	8,426.85	3	100.0
	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目	2,520	0.9	3,460	3,195.05	7	86.9
	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目	1,600	0.6	2,030	1,708.93	9	100.0
	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目	3,930	1.4	5,170	3,018.95	14	97.6
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目	7,420	2.6	11,300	7,419.77	8	97.9
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目	4,620	1.6	5,730	3,757.76	7	96.6
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目	3,460	1.2	3,950	3,220.43	5	88.1
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目	2,680	0.9	3,240	2,414.06	6	100.0
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目	13,860	4.9	18,600	11,883.66	9	100.0
	新宿マインズタワー ^(注4)	東京都渋谷区代々木二丁目	133,800	47.2	138,000	45,583.42	38	100.0
	SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町	5,900	2.1	5,990	2,480.65	7	100.0
	ダヴィンチ小伝馬町	東京都中央区大伝馬町	2,460	0.9	2,460	2,379.21	6	100.0
	東京主要5区合計 (27物件)		256,214	90.4	288,523	153,726.69	273	98.2

地域 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%) (注3)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目	3,653	1.3	3,899	5,468.85	6	100.0
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目	2,958	1.0	3,771	4,631.37	4	100.0
	ベネックスS-3	横浜市港北区新横浜三丁目	4,950	1.7	6,130	7,472.07	11	100.0
	ピリーヴ大森	東京都品川区南大井六丁目	3,160	1.1	4,030	3,624.16	8	100.0
	ダヴィンチ品川Ⅱ	東京都品川区北品川一丁目	7,710	2.7	7,980	6,550.71	15	100.0
	首都圏合計(5物件)		22,431	7.9	25,810	27,747.16	44	100.0
地方主要都市	ダヴィンチ南船場	大阪市中央区南船場四丁目	4,810	1.7	4,890	5,747.12	4	92.8
	地方主要都市合計(1物件)		4,810	1.7	4,890	5,747.12	4	92.8
合計(33物件)			283,455	100.0	319,223	187,220.97	321	98.3

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

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

「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県)、札幌市、仙台市、静岡市、広島市、北九州市、福岡市、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、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、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

(注2) 鑑定評価額は平成20年5月31日(第5期末)を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 賃貸可能面積、テナント総数及び稼働率は平成20年5月31日(第5期末)のものを記載しています。

(注4)「新宿マインズタワー」の本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。

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

保有資産の概要

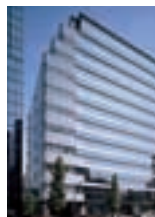
OVERVIEW OF PORT FOLIO



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



ダヴィンチ猿楽町



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ東池袋



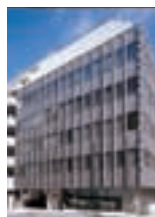
ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ芝大門



ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ新橋510



BPSスクエア



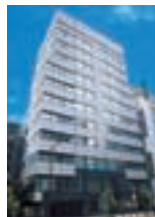
ダヴィンチ築地



ダヴィンチ築地616



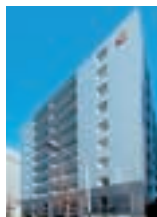
ダヴィンチ京橋



ダヴィンチ三田



日本橋MSビル



ダヴィンチ日本橋本町



ダヴィンチ銀座1丁目



アトランティックビル



ベネックスS-3



ピリーヴ大森



ダヴィンチ御成門



ダヴィンチ南青山



秀和月島ビル



渋谷SSビル



ダヴィンチ品川 II



サンライン第7ビル



ダヴィンチ小伝馬町



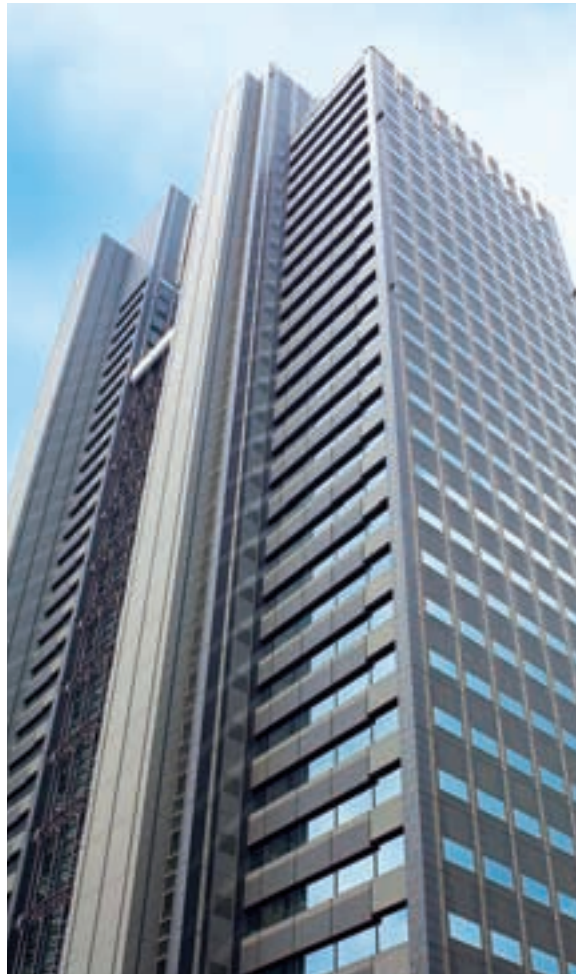
ダヴィンチ錦糸町



ダヴィンチ南船場



SHIBUYA EDGE



新宿メインスタワー

ポートフォリオの分布 (平成20年5月31日現在)



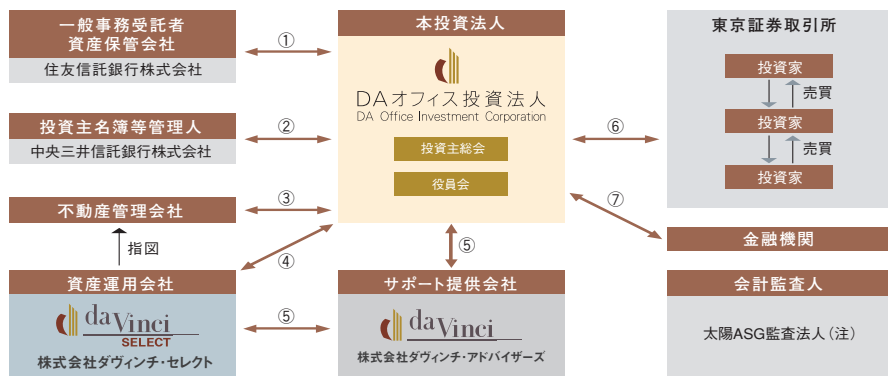
投資可能エリア・
地方主要都市



重点投資エリア・首都圏



本投資法人の関係法人/資産運用会社の概要



(注) 一時会計監査人(平成20年5月31日現在)

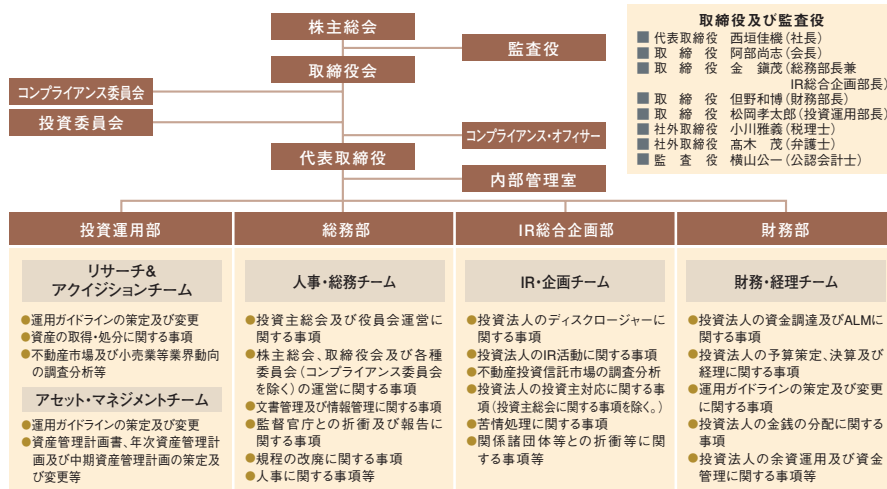
なお、太陽ASG監査法人は、平成20年7月15日をもって太陽ASG有限責任監査法人となっております。

- ①一般事務委託契約、資産保管委託契約 ②名義書換事務委託契約 ③管理委託契約 ④資産運用委託契約 ⑤スポンサー・サポート契約
⑥分配金、出資 ⑦借入、元金返済

● 資産運用会社の概要

■ 名称	株式会社ダヴィンチ・セレクト K.K. daVinci Select	■ 資本金	200百万円
■ 所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号	■ 株主	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ
■ 設立	平成16年10月21日	■ 代表取締役	西垣 佳機
		■ 役員	8名(常勤4名 非常勤3名 監査役1名)

● 資産運用会社組織図



Ⅲ 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		(自平成17年7月11日 至平成18年5月31日)	(自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	(自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	(自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	(自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	3,859	4,909	6,151	8,553	10,230
うち賃貸事業収入	百万円	3,774	4,359	5,026	6,562	8,610
営業費用	百万円	1,839	2,478	2,448	3,336	3,994
うち賃貸事業費用	百万円	1,408	1,914	1,878	2,556	3,058
営業利益金額	百万円	2,019	2,431	3,703	5,217	6,235
経常利益金額	百万円	1,591	2,027	2,938	4,214	3,952
当期純利益金額	百万円	1,590	2,019	2,937	4,355	3,951
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額 （対前期比）	百万円 %	118,077 （—）	137,839 （16.7）	145,735 （5.7）	302,392 （107.5）	296,142 （△2.1）
有利子負債額	百万円	60,300	77,000	84,160	154,949	147,895.5
純資産額 （対前期比）	百万円 %	51,288 （—）	51,718 （0.8）	52,636 （1.8）	133,136 （152.9）	132,732 （△0.3）
出資総額	百万円	49,698	49,698	49,698	128,781	128,781
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	1,590	2,019	2,937	4,355	3,951
配当性向	%	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	100,000	100,000	100,000	205,000	205,000
1口当たり純資産額	円	512,889	517,183	526,361	649,445	647,477
1口当たり分配金	円	15,901	20,196	29,374	21,245	19,277
うち1口当たり利益分配金	円	15,901	20,196	29,374	21,245	19,277
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)	1.6 (3.2)	2.1 (4.2)	1.9 (3.8)	1.3 (2.6)
純資産当期純利益金額率（注2、3）	%	3.2 (5.2)	3.9 (7.8)	5.6 (11.3)	4.7 (9.4)	3.0 (5.9)
自己資本比率 （対前期増減）	%	43.4 （—）	37.5 （△5.9）	36.1 （△1.4）	44.0 （7.9）	44.8 （0.8）
期末総資産有利子負債比率	%	51.1	55.9	57.7	51.2	49.9
賃貸キャッシュ・フロー（NOI）（注4）	百万円	3,058	3,209	3,920	5,062	6,827
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	33	37	34	35	33
テナント数（注5）	件	338	365	322	344	321
総賃貸可能面積	m ²	123,737.70	142,057.12	143,404.05	194,995.50	187,220.97
期末稼働率（注6）	%	97.0	97.4	99.0	98.2	98.3
当期減価償却費	百万円	692	764	771	1,056	1,275
当期資本的支出額	百万円	70	270	564	217	815

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

なお、第1期の期首総資産額には実質的な運用開始日である平成17年10月21日時点の総資産額を用いております。

（注2）第1期は、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あります。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。

第2期は、運用日数183日により年換算値を算出してあります。

第3期は、運用日数182日により年換算値を算出してあります。

第4期は、運用日数183日により年換算値を算出してあります。

第5期は、運用日数183日により年換算値を算出してあります。

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

なお、第1期の期首純資産額には実質的な運用開始日である平成17年10月21日時点の総資産額を用いております。

（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

① 本投資法人の主な推移

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクトを設立企画人として平成17年7月11日に設立され、その後、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8976）しました。その後、平成20年5月末日現在での運用資産は約283,455百万円に達しております。

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

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境（平成19年12月～平成20年5月）

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

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

b. 運用実績

本投資法人は、平成17年10月21日の22物件取得以来、順調に物件取得を進め、また、物件売却によりポートフォリオの質向上に努めてまいりました。その結果、当期末（平成20年5月31日）現在における本投資法人の運用資産は物件総数33物件、取得価格合計283,455百万円となりました。これらの取得物件は、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（以下「ダヴィンチ・アドバイザーズ」といいます。）との間で締結している「スポンサー・サポート契約」を最大限活用し、全てダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託している不動産ファンドから取得した物件です。

当期においては、「ダヴィンチ新横浜214」及び「札幌千代田ビル」の売却を進め、ポートフォリオの質の向上を図ってまいりました。その結果、本投資法人が最重点投資エリアとして位置づける東京主要5区への組み入れ比率は90.4%となりました。

③ 資金調達概要

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

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

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益10,230百万円、営業利益金額6,235百万円、経常利益金額3,952百万円、当期純利益金額3,951百万円を計上いたしました。

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

Ⅲ 資産運用報告

(3) 増資等の状況

当期における増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における第1期、第2期、第3期、第4期及び第5期の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別 決算年月	第1期 平成18年5月	第2期 平成18年11月	第3期 平成19年5月	第4期 平成19年11月	第5期 平成20年5月
最高	518,000円	571,000円	995,000円	946,000円	775,000円
最低	450,000円	440,000円	534,000円	683,000円	400,000円

(4) 分配金等の実績

当期（第5期）の分配金は、1口当たり19,277円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期別	単位	第1期 (自平成17年7月11日 至平成18年5月31日)	第2期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	第3期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	第4期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	第5期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)
当期末処分利益総額	千円	1,590,151	2,019,611	2,937,454	4,355,278	3,951,860
利益留保額	千円	51	11	54	53	75
金銭の分配金総額	千円	1,590,100	2,019,600	2,937,400	4,355,225	3,951,785
(1口当たり分配金)	円	(15,901)	(20,196)	(29,374)	(21,245)	(19,277)
うち利益分配金総額	千円	1,590,100	2,019,600	2,937,400	4,355,225	3,951,785
(1口当たり利益分配金)	円	(15,901)	(20,196)	(29,374)	(21,245)	(19,277)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

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

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

②運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

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

(i) 高稼働率の維持

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

(ii) 収益性の維持及び向上

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

(iii) 運営管理コストの低減

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

b. 新規物件の投資戦略

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

(i) 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

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

(ii) ダヴィンチ・アドバイザーズからの物件取得パイプライン

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

③財務戦略

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

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

Ⅲ 資産運用報告

(6) 決算後に生じた重要な事実

a. 固定資産の譲渡

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

物件の名称：ダヴィンチ三田

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

物件の名称：ビリーヴ大森

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

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

b. 新投資口の発行について

平成20年5月14日開催の役員会において、借入金の返済及び投資法人債の償還を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当による発行を行いました。

第三者割当による新投資口の発行

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

c. 資金の借入、既存借入金の返済及び投資法人債の買入消却について

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

①借入内容

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

②既存借入金の返済内容

(i)

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

(ii)

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

(iii)

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

(iv)

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

③投資法人債の買入消却

(i)

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

(ii)

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

Ⅲ 資産運用報告

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第1期 平成18年5月31日現在	第2期 平成18年11月30日現在	第3期 平成19年5月31日現在	第4期 平成19年11月30日現在	第5期 平成20年5月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	100,000口	100,000口	100,000口	205,000口	205,000口
出資総額	49,698百万円	49,698百万円	49,698百万円	128,781百万円	128,781百万円
投資主数	8,993名	7,604名	5,363名	15,697名	16,132名

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成20年5月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	投資主所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	15,548	7.58
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	14,855	7.25
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,646	6.17
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	10,417	5.08
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,580	4.67
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	7,989	3.90
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	3.39
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,971	2.91
野村證券株式会社	4,697	2.29
ユービーエスエージー ロンドンアカウント アイビーシー セグリゲイテッド クライアント アカウント	4,593	2.24
合 計	93,246	45.49

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

(3) 投資法人の役員等に関する事項

平成20年5月31日現在における役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員（注1）	松岡 孝太郎	株式会社ダヴィンチ・セレクト取締役投資運用部長	600
監督役員（注2）	平石 孝行	スプリング法律事務所 弁護士	3,600
	佐久間 宏	佐久間公認会計士事務所 公認会計士 株式会社ジャストプランニング 取締役	
会計監査人（注3）	新日本監査法人		15,150
	太陽ASG監査法人		—

(注1) 執行役員は、平成20年5月31日時点で、本投資法人の投資口を10口所有しております。

(注2) 監督役員は、平成20年5月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注3) 平成20年2月27日開催の役員会での決議に基づき、平成19年12月1日から会計監査人（一時会計監査人）が、新日本監査法人から太陽ASG監査法人に変更となりました。なお、太陽ASG監査法人は、平成20年7月15日をもって太陽ASG有限責任監査法人となっております。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称

平成20年5月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第4期 (平成19年11月30日現在)		第5期 (平成20年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	256,515	84.8	255,937	86.4
		首都圏	24,270	8.0	22,321	7.5
		地方主要都市	6,193	2.0	4,824	1.6
		計	286,979	94.9	283,083	95.5
預金・その他の資産			15,413	5.1	13,059	4.5
資産総額計			302,392	100.0	296,142	100.0
			(286,979)	(94.9)	(283,083)	(95.5)

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

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

(2) 主要な保有資産

平成20年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	主たる用途
新宿マインズタワー (信託受益権)	133,981	45,583.42	45,583.42	100.0	35.2	オフィス
ダヴィンチ銀座 (信託受益権)	13,975	8,273.33	8,234.05	99.5	5.7	オフィス
ダヴィンチ御成門 (信託受益権)	13,870	11,883.66	11,883.66	100.0	6.2	オフィス
ダヴィンチ神谷町 (信託受益権)	12,029	7,667.00	7,286.36	95.0	4.1	オフィス
ダヴィンチ芝浦 (信託受益権)	8,212	9,619.10	9,464.14	98.3	3.8	オフィス
ダヴィンチ品川II (信託受益権)	7,772	6,550.71	6,550.71	100.0	2.9	オフィス
秀和月島ビル (信託受益権)	7,668	8,426.85	8,426.85	100.0	3.1	オフィス
ダヴィンチ日本橋本町 (信託受益権)	7,368	7,419.77	7,268.47	97.9	3.3	オフィス
SHIBUYA EDGE (信託受益権)	5,912	2,480.65	2,480.65	100.0	1.7	オフィス
ダヴィンチ南船場 (信託受益権)	4,824	5,747.12	5,335.26	92.8	1.8	オフィス
合計	215,617	113,651.61	112,513.57	99.0	68.0	—

Ⅲ 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

平成20年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目2番1号	不動産信託受益権	8,273.33	19,000	13,975
	ダヴィンチ銀座アクセス	東京都中央区銀座六丁目2番3号	不動産信託受益権	2,031.52	3,490	3,016
	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	7,667.00	14,400	12,029
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目12番3号	不動産信託受益権	9,619.10	9,286	8,212
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目31番8号	不動産信託受益権	2,787.98	5,600	4,538
	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	3,584.26	4,690	3,293
	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	3,610	3,024
	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	3,663.34	3,199	2,858
	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	3,040	2,795
	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	2,384.13	2,831	2,537
	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	2,477	2,324
	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	2,764.45	2,590	2,127
	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	1,790	1,501
	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地二丁目14番17号	不動産信託受益権	1,487.82	1,710	1,265
	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	2,888.92	2,730	2,389
	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	8,150	7,668
	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀町二丁目9番8号	不動産信託受益権	3,195.05	3,460	2,534
	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	1,708.93	2,030	1,592
	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	3,018.95	5,170	3,908
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	不動産信託受益権	7,419.77	11,300	7,368
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目13番1号	不動産信託受益権	3,757.76	5,730	4,610
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	不動産信託受益権	3,220.43	3,950	3,449
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目7番2号	不動産信託受益権	2,414.06	3,240	2,683
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	不動産信託受益権	11,883.66	18,600	13,870
	新宿マインスタワー(注2)	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	不動産信託受益権	45,583.42	138,000	133,981
SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町10番3号	不動産信託受益権	2,480.65	5,990	5,912	
ダヴィンチ小伝馬町	東京都中央区大伝馬町3番2号	不動産信託受益権	2,379.21	2,460	2,467	
	東京主要5区合計（27物件）			153,726.69	288,523	255,937
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	不動産信託受益権	5,468.85	3,899	3,522
	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	3,771	3,020
	ベネックスSー3	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	不動産信託受益権	7,472.07	6,130	4,781
	ピリヴ大森	東京都品川区南大井六丁目25番3号	不動産信託受益権	3,624.16	4,030	3,224
	ダヴィンチ品川II	東京都品川区北品川一丁目8番11号	不動産信託受益権	6,550.71	7,980	7,772
	首都圏合計（5物件）			27,747.16	25,810	22,321
主要地方都市	ダヴィンチ南船場	大阪府中央区南船場四丁目11番28号	不動産信託受益権	5,747.12	4,890	4,824
		地方主要都市合計（1物件）		5,747.12	4,890	4,824
		合計（33物件）		187,220.97	319,223	283,083

(注1) 期末算定価格は、平成20年5月31日を価格時点とする本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社との不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。

(注2) 賃貸可能面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積を記載しています。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）				当期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）			
		テナント総数 （期末時点） （件）（注1）	稼働率 （期末時点） （%）（注2）	賃貸事業収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸事業 収入比率 （%）	テナント総数 （期末時点） （件）（注1）	稼働率 （期末時点） （%）（注2）	賃貸事業収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸事業 収入比率 （%）
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	24	99.5	492	7.5	25	99.5	491	5.7
	ダヴィンチ銀座アネックス	7	98.2	94	1.4	7	98.2	89	1.0
	ダヴィンチ神谷町	14	90.1	365	5.5	14	95.0	354	4.1
	ダヴィンチ芝浦	55	98.7	323	4.9	54	98.3	328	3.8
	ダヴィンチ南青山	5	100.0	153	2.3	5	100.0	158	1.8
	ダヴィンチ三田	8	100.0	141	2.1	9	100.0	143	1.6
	ダヴィンチ猿楽町	1	100.0	127	1.9	1	100.0	130	1.5
	ダヴィンチA浜松町	12	100.0	148	2.2	12	100.0	148	1.7
	ダヴィンチ神宮前	1	100.0	90	1.3	1	100.0	89	1.0
	ダヴィンチ芝大門	5	100.0	97	1.4	5	100.0	98	1.1
	ダヴィンチ三崎町	1	100.0	87	1.3	1	100.0	85	1.0
	ダヴィンチ新橋510	9	95.4	85	1.3	9	93.6	85	1.0
	ダヴィンチ茅場町376	—	—	10	0.1	—	—	—	—
	BPSスクエア	1	100.0	54	0.8	1	100.0	54	0.6
	ダヴィンチ築地	4	100.0	55	0.8	4	100.0	55	0.6
	ダヴィンチ築地616	7	86.8	75	1.1	6	73.7	68	0.8
	秀和月島ビル	3	100.0	254	3.8	3	100.0	273	3.1
	日本橋MSビル	6	81.0	96	1.4	7	86.9	80	0.9
	アトランティックビル	9	100.0	63	0.9	9	100.0	65	0.7
	渋谷SSビル	16	100.0	142	2.1	14	97.6	141	1.6
	ダヴィンチ日本橋本町	8	97.9	255	3.8	8	97.9	285	3.3
	ダヴィンチ銀座1丁目	7	96.6	163	2.5	7	96.6	162	1.8
	ダヴィンチ京橋	6	100.0	123	1.8	5	88.1	122	1.4
	サンライン第7ビル	6	97.2	101	1.5	6	100.0	110	1.2
	ダヴィンチ御成門	9	100.0	476	7.2	9	100.0	533	6.2
	新宿マインズタワー	37	99.4	1,142	17.4	38	100.0	3,037	35.2
	SHIBUYA EDGE	7	100.0	118	1.8	7	100.0	151	1.7
ダヴィンチ小伝馬町	6	100.0	36	0.5	6	100.0	72	0.8	
小計	274	98.2	5,381	82.0	273	98.2	7,418	86.16	
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	6	100.0	170	2.6	6	100.0	165	1.9
	ダヴィンチ東池袋	4	100.0	147	2.2	4	100.0	145	1.6
	ダヴィンチ湯島	—	—	7	0.1	—	—	—	—
	ダヴィンチ西五反田 I	—	—	6	0.0	—	—	—	—
	ダヴィンチ新横浜214	12	95.6	110	1.6	—	—	59	0.6
	ダヴィンチ新横浜131	—	—	14	0.2	—	—	—	—
	ベネックスS-3	10	97.3	228	3.4	11	100.0	224	2.6
	ピリーヴ大森	8	100.0	133	2.0	8	100.0	140	1.6
	ダヴィンチ品川II	15	99.5	194	2.9	15	100.0	250	2.9
小計	55	98.6	1,013	15.4	44	100.0	985	11.45	
地方主要都市	札幌千代田ビル	11	100.0	89	1.3	—	—	49	0.5
	ダヴィンチ南船場	4	92.8	77	1.1	4	92.8	156	1.8
	小計	15	95.4	167	2.5	4	92.8	205	2.3
合計	344	98.2	6,562	100.0	321	98.3	8,610	100.0	

(注1)「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存在する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。

(注2)「稼働率」は、当該期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

ヘッジ会計に係る特例処理を行っているため記載を省略しております。

Ⅲ 資産運用報告

(5) その他資産の状況

平成20年5月31日現在、当該明細に記載のもの以外に投資対象とするその他資産はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支出額	既支払総額
新宿メインスタワー (東京都渋谷区)	室内照明器具交換工事	自 平成20年9月 至 平成20年10月	141	—	—
ダヴィンチA浜松町 (東京都港区)	共用部照明器具交換工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	25	—	—
ダヴィンチ神谷町 (東京都港区)	中央監視盤更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	12	—	—
ダヴィンチ銀座1丁目 (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	10	—	—

(2) 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は815百万円であり、当期費用に区分された修繕費167百万円と合わせ、983百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
ダヴィンチ東池袋 (東京都豊島区)	空調機整備更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年5月	127
ダヴィンチ品川Ⅱ (東京都品川区)	空調機整備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	110
ダヴィンチ三田 (東京都港区)	空調機整備更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年5月	75
ピリーヴ大森 (東京都品川区)	空調機整備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	70
新宿メインスタワー (東京都渋谷区)	各階共用トイレ改良工事	自 平成20年2月 至 平成20年5月	32
ダヴィンチA浜松町 (東京都港区)	建物外部改修工事	自 平成19年9月 至 平成19年11月	27
新宿メインスタワー (東京都渋谷区)	20F専用部システム照明交換工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	22
秀和月島ビル (東京都中央区)	外装シーリング更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	16
秀和月島ビル (東京都中央区)	EVホール改修工事	自 平成20年3月 至 平成20年5月	14
新宿メインスタワー (東京都渋谷区)	電力量計交換工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	13
その他		自 平成19年12月 至 平成20年5月	305
合計			815

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

項 目	第4期	第5期
	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日 (百万円)	自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日 (百万円)
(a) 資産運用報酬	553	700
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	90	100
(c) 役員報酬	4	4
(d) その他の費用	131	131
合 計	779	936

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第4期は取得報酬773百万円、譲渡報酬41百万円、第5期は譲渡報酬26百万円です。

(2) 借入状況

平成20年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
短期借入金	ジー・キャピタル・アセット・ファイナンス株式会社	平成18年12月 1 日	30,406	—	1.481	平成19年12月 3 日	期限一括	(注2)	変動金利 無担保
	日興シティグループ証券株式会社	平成19年 3 月23日	7,200	—	1.453	平成20年 3 月23日		(注3)	変動金利 無担保
	野村キャピタルインベストメント株式会社	平成19年 7 月31日	11,000	11,000	1.255	平成20年 7 月31日		(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	平成19年 8 月31日	4,500	4,500	1.244	平成20年 8 月31日		(注3)	
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000				(注2)	
	シティバンク銀行株式会社	平成19年10月 5 日	3,500	—	1.232	平成20年 4 月 4 日		(注3)	
	野村キャピタルインベストメント株式会社	平成19年11月26日	13,500	13,500	1.251	平成20年 7 月31日		(注2)	
	株式会社新生銀行	平成19年11月26日	2,500	2,500	1.251	平成20年11月28日		(注3)	
	リマン・ブラザーズ・コマース・モレージ株式会社		—	25,500					
	NTTファイナンス株式会社		—	2,000					
	株式会社韓国外換銀行	平成19年12月 3 日	—	1,700	1.362	平成20年12月 3 日		(注3)	
	株式会社西京銀行		—	500					
	芙蓉総合リース株式会社		—	300					
株式会社あおぞら銀行	平成20年 3 月21日	—	4,500	1.369	平成20年 7 月18日				
小 計		75,606	69,000						
年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 1 月27日	6,168	4,448	0.929	平成21年 1 月27日	期限一括	(注2)	固定金利 有担保 (注4)
	シティバンク銀行株式会社	平成19年11月26日	8,625	8,625	1.351	平成20年12月25日		変動金利 無担保	
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月26日	10,000	10,000	1.351	平成21年 5 月26日			
	小 計		24,793	23,073					

Ⅲ 資産運用報告

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
長期借入金	アメリカンライフインシュアランスカンパニー	平成17年10月21日	5,000	5,000	1.700	平成24年10月21日	期限一括	固定金利 有担保 (注4)	
	GEリアル・エステート株式会社	平成18年10月23日	6,250	5,937.5	1.655	平成21年9月18日			(注2)
	UBSセキュリティーズジャパンリミテッド		3,000	2,850					
	株式会社損害保険ジャパン		2,600	2,470					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,425					
	東京リース株式会社		600	570					
	株式会社伊予銀行		600	570					
	株式会社新生銀行	平成19年11月26日	5,000	5,000	1.351	平成21年11月30日		変動金利 無担保	
	株式会社りそな銀行	平成20年3月21日	—	2,000	1.591	平成23年3月21日		(注3)	固定金利 無担保
	小計		24,550	25,822.5					
合計		124,949	117,895.5						

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

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注3) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注4) 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

ダヴィンチ神谷町、ダヴィンチA浜松町、ダヴィンチ神宮前、ダヴィンチ芝大門、ダヴィンチ三崎町、ダヴィンチ新橋510、ダヴィンチ錦糸町、ダヴィンチ東池袋、BPSスクエア、ダヴィンチ築地、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

(3) 投資法人債の状況

平成20年5月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年11月26日	30,000	30,000	1.5	平成20年11月28日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		30,000	30,000					

(注1) 資金使途は、不動産信託受益権の購入等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	地域	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円)
受益権	首都圏 地方主要都市	ダヴィンチ新横浜214	—	—	平成20年3月7日	3,200	2,086	1,113
		札幌千代田ビル	—	—	平成20年3月7日	2,005	1,352	652
合計			—	—	—	5,205	3,438	1,766

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された金額）を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、平成20年3月7日現在の簿価価格を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

平成20年5月31日現在、当該明細に記載のもの以外に投資対象とするその他資産はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

不動産等

資産の種類	地域	取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)	(ご参考) 期末算定価格 (百万円)
不動産 信託 受益 権	首都圏	譲渡	ダヴィンチ新横浜214	平成20年3月7日	3,200	2,980	—
	首都圏 小計				3,200	2,980	—
	地方主 要都市	譲渡	札幌千代田ビル	平成20年3月7日	2,005	1,624	—
	地方主要都市 小計				2,005	1,624	—
	合計				5,205	4,604	—

(注1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の譲渡時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っております。また上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(注2) 譲渡価額は、当該不動産等の取得等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された金額）を記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

該当事項はありません。

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

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

7 経理の状況

(1) 資産・負債・元本（出資）及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

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

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
	3. (1) 関連当事者の名称 有限会社ハイランド (2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者及び当該信託委託業者の利害関係人等 (3) 当該投資法人の発行済投資口の総数に占める当該関連当事者が有する投資口数の割合 該当事項はありません。 (4) 取引の内容 SHIBUYA EDGEの購入 (5) 取引の種類別の取引金額 5,900百万円 (6) 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っております。なお、利害関係人等に該当しない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額以下で取得しております。 (7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。

7. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
1口当たり純資産額 647,477円 1口当たり当期純利益金額 19,277円10銭 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。 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。	1口当たり純資産額 649,445円 1口当たり当期純利益金額 23,948円61銭 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。 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。

(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。

	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
当期純利益金額 (千円)	3,951,806	4,355,223
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)	3,951,806	4,355,223
期中平均投資口数 (口)	205,000	181,857

Ⅳ 貸借対照表

区 分	注記 番号	当期 (平成20年5月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年11月30日現在)	
		金 額 (千円)	構成比(%)	金 額 (千円)	構成比(%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		5,061,894		6,090,794	
信託現金及び信託預金		6,538,356		6,466,139	
営業未収入金		173,680		182,362	
未収消費税等		—		1,225,137	
前払費用		769,598		569,388	
繰延税金資産		20		19	
その他		130,681		289,107	
流動資産合計		12,674,231	4.3	14,822,949	4.9
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
工具器具備品		1,875		1,875	
減価償却累計額		△901	974	△732	1,143
その他有形固定資産		3,456		2,558	
減価償却累計額		△2,496	960	△1,501	1,056
信託建物	※1	56,701,113		58,046,441	
減価償却累計額		△3,873,191	52,827,922	△2,851,741	55,194,700
信託構築物	※1	771,382		779,123	
減価償却累計額		△23,146	748,235	△13,505	765,618
信託機械及び装置	※1	421,178		448,621	
減価償却累計額		△125,714	295,464	△114,073	334,548
信託工具器具備品	※1	30,157		14,040	
減価償却累計額		△3,024	27,132	△1,672	12,367
信託その他有形固定資産	※1	6,302		7,200	
減価償却累計額		△3,892	2,409	△3,260	3,940
信託土地	※1		224,212,056		225,697,876
信託建設仮勘定	※1		18,875		65,943
有形固定資産合計			278,134,031		282,077,193
2. 無形固定資産					
商標権			2,053		2,187
信託借地権	※1		4,970,290		4,970,260
その他			6,453		7,816
無形固定資産合計			4,978,797		4,980,264
3. 投資その他の資産					
信託差入敷金保証金			113,684		113,684
長期前払費用			93,124		130,494
その他			43,629		56,586
投資その他の資産合計			250,438	0.1	300,765
固定資産合計			283,363,267	95.7	287,358,223
III 繰延資産					
投資法人債発行費			105,137		211,437
繰延資産合計			105,137	0.0	211,437
資産合計			296,142,636	100.0	302,392,610

区 分	注記 番号	当期 (平成20年5月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19年11月30日現在)	
		金 額 (千円)	構成比(%)	金 額 (千円)	構成比(%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		1,169,396		449,624	
短期借入金	※1	69,000,000		75,606,000	
1年内返済予定長期借入金	※1	23,073,000		—	
1年内償還予定投資法人債 未払金		30,000,000		30,000,000	
未払法人税等		305,708		804,853	
未払消費税等		946		946	
前受金		334,630		38,628	
その他		911,957		897,317	
流動負債合計		582,533		242,652	
流動負債合計		125,378,174	42.3	108,040,023	35.7
II 固定負債					
長期借入金	※1	25,822,500		49,343,000	
預り敷金保証金		6,388,217		6,203,305	
信託預り敷金保証金		5,802,085		5,648,762	
その他		18,764		21,204	
固定負債合計		38,031,567	12.8	61,216,273	20.3
負債合計		163,409,741	55.2	169,256,296	56.0
(純資産の部)	※2				
I 投資主資本					
1. 出資総額		128,781,035	43.5	128,781,035	42.6
2. 剰余金					
当期末処分利益		3,951,860		4,355,278	
剰余金合計		3,951,860	1.3	4,355,278	1.4
純資産合計		132,732,895	44.8	133,136,313	44.0
負債・純資産合計		296,142,636	100.0	302,392,610	100.0

V 損益計算書

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

Ⅵ 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

	投資主資本							純資産合計	
	出資総額 ※1	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	当期末処分 利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	128,781,035	—	—	—	4,355,278	4,355,278	—	133,136,313	
当期変動額(千円)									
剰余金の分配	—	—	—	—	△4,355,225	△4,355,225	—	△4,355,225	
当期純利益金額	—	—	—	—	3,951,806	3,951,806	—	3,951,806	
当期変動額合計(千円)	—	—	—	—	△403,418	△403,418	—	△403,418	
当期末残高(千円)	128,781,035	—	—	—	3,951,860	3,951,860	—	132,732,895	

前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)

	投資主資本							純資産合計	
	出資総額 ※1	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	当期末処分 利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	2,937,454	2,937,454	—	52,636,164	
当期変動額(千円)									
新投資口の発行	79,082,325	—	—	—	—	—	—	79,082,325	
剰余金の分配	—	—	—	—	△2,937,400	△2,937,400	—	△2,937,400	
当期純利益金額	—	—	—	—	4,355,223	4,355,223	—	4,355,223	
当期変動額合計(千円)	79,082,325	—	—	—	1,417,823	1,417,823	—	80,500,148	
当期末残高(千円)	128,781,035	—	—	—	4,355,278	4,355,278	—	133,136,313	

Ⅶ 注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～22年</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>6～10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～22年</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>6～10年</td></tr> </table> <p>(追加情報) 平成19年度税制改正により、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格1円を残して均等償却する方法を採用しています。なお、この変更に伴う営業利益金額、経常利益金額、税引前当期純利益金額に与える影響はございません。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 _____</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。なお、平成19年7月10日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年7月10日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、2,789,500千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は2,789,500千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>																				

区 分	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
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ありません。</p>	<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、167,185千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特別処理の要件を満たす金利キャップについては、特別処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特別処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特別処理の要件を満たす金利キャップについては、特別処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特別処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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> <ol 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、信託建設仮勘定 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、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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> <ol 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、信託建設仮勘定 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、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>

2. 貸借対照表に関する注記

当期 (平成20年5月31日現在)	前期 (ご参考) (平成19年11月30日現在)																																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">11,871,706</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">92,204</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">141,822</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">3,107</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">1,239</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">34,689,668</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">17,915</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">46,817,665</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>一年内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">4,448,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">18,822,500</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">23,270,500</td></tr> </table>	信託建物	11,871,706	信託構築物	92,204	信託機械及び装置	141,822	信託工具器具備品	3,107	信託その他有形固定資産	1,239	信託土地	34,689,668	信託建設仮勘定	17,915	信託借地権	—	合計	46,817,665	一年内返済予定長期借入金	4,448,000	長期借入金	18,822,500	合計	23,270,500	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,295,255</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">182,010</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">205,603</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">12,139</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">3,237</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">79,979,466</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">61,352</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,663,406</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">110,402,472</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">37,606,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,718,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">63,324,000</td></tr> </table>	信託建物	25,295,255	信託構築物	182,010	信託機械及び装置	205,603	信託工具器具備品	12,139	信託その他有形固定資産	3,237	信託土地	79,979,466	信託建設仮勘定	61,352	信託借地権	4,663,406	合計	110,402,472	短期借入金	37,606,000	長期借入金	25,718,000	合計	63,324,000
信託建物	11,871,706																																																
信託構築物	92,204																																																
信託機械及び装置	141,822																																																
信託工具器具備品	3,107																																																
信託その他有形固定資産	1,239																																																
信託土地	34,689,668																																																
信託建設仮勘定	17,915																																																
信託借地権	—																																																
合計	46,817,665																																																
一年内返済予定長期借入金	4,448,000																																																
長期借入金	18,822,500																																																
合計	23,270,500																																																
信託建物	25,295,255																																																
信託構築物	182,010																																																
信託機械及び装置	205,603																																																
信託工具器具備品	12,139																																																
信託その他有形固定資産	3,237																																																
信託土地	79,979,466																																																
信託建設仮勘定	61,352																																																
信託借地権	4,663,406																																																
合計	110,402,472																																																
短期借入金	37,606,000																																																
長期借入金	25,718,000																																																
合計	63,324,000																																																
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">同左</p>																																																

3. 損益計算書に関する注記

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	8,610,655	賃貸事業収入	6,562,347
その他の賃貸事業収入	67,474	その他の賃貸事業収入	71,724
不動産賃貸事業収益合計	8,678,129	不動産賃貸事業収益合計	6,634,072
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	559,772	外注委託費	444,880
水道光熱費	647,319	水道光熱費	495,725
租税公課	338,079	租税公課	350,644
損害保険料	15,335	損害保険料	12,812
修繕費	167,929	修繕費	143,971
減価償却費	1,275,173	減価償却費	1,056,673
その他の賃貸事業費用	54,654	その他の賃貸事業費用	52,206
不動産賃貸事業費用合計	3,058,265	不動産賃貸事業費用合計	2,556,914
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,619,863	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,077,158
※2. 不動産等売買損益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売買損益の内訳	(単位：千円)
札幌千代田ビル		ダヴィンチ茅場町376	
不動産等売却収入	2,005,000	不動産等売却収入	2,600,000
不動産等売却原価	1,352,220	不動産等売却原価	2,079,409
その他売却費用	22,306	その他売却費用	65,016
不動産等売却益	630,472	不動産等売却益	455,573
ダヴィンチ新横浜214		ダヴィンチ湯島	
不動産等売却収入	3,200,000	不動産等売却収入	1,295,000
不動産等売却原価	2,086,388	不動産等売却原価	1,102,291
その他売却費用	190,775	その他売却費用	29,792
不動産等売却益	922,835	不動産等売却益	162,916
		ダヴィンチ新横浜131	
		不動産等売却収入	2,165,000
		不動産等売却原価	1,329,957
		その他売却費用	45,806
		不動産等売却益	789,235
		ダヴィンチ西五反田 I	
		不動産等売却収入	2,211,000
		不動産等売却原価	1,633,929
		その他売却費用	65,098
		不動産等売却益	511,971

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		※1. 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	発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	205,000口	発行済投資口数	205,000口

5. 税効果会計に関する注記

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30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) 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産計 20 (繰延税金資産の純額) 20 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産計 19 (繰延税金資産の純額) 19 (単位：千円)	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.38 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.38 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	

6. 関連当事者との取引に関する注記

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
—	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (1) 関連当事者の名称 有限会社ニーム (2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者及び当該信託委託業者の利害関係人等 (3) 当該投資法人の発行済投資口の総数に占める当該関連当事者が有する投資口数の割合 該当事項はありません。 (4) 取引の内容 新宿マインズタワーの購入 (5) 取引の種類別の取引金額 133,800百万円 (6) 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っております。 (7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。 2. (1) 関連当事者の名称 有限会社クレタ (2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者及び当該信託委託業者の利害関係人等 (3) 当該投資法人の発行済投資口の総数に占める当該関連当事者が有する投資口数の割合 該当事項はありません。 (4) 取引の内容 a) ダヴィンチ南船場、ダヴィンチ小伝馬町、ダヴィンチ品川Ⅱの購入 (5) 取引の種類別の取引金額 a) 14,980百万円 (6) 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っております。なお、利害関係人等に該当しない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額以下で取得しております。 (7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。

8. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30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>[ダヴィンチ三田]</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>4,760百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>契約日</td><td>平成20年6月30日</td></tr> <tr><td>引渡日</td><td>平成20年6月30日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>合同会社KRF31</td></tr> <tr><td>損益に及ぼす影響</td><td>営業収益として不動産等売却 益約1,429百万円を計上する 予定です。</td></tr> </table> <p>[ピリーヴ大森]</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>4,480百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>契約日</td><td>平成20年2月15日</td></tr> <tr><td>引渡日</td><td>平成20年7月17日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>南大井六丁目キャピタル特定 目的会社</td></tr> <tr><td>損益に及ぼす影響</td><td>営業収益として不動産等売却 益約1,145百万円を計上する 予定です。</td></tr> </table> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (信託受益権売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。</p>	譲渡価額 (注)	4,760百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成20年6月30日	引渡日	平成20年6月30日	譲渡先	合同会社KRF31	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約1,429百万円を計上する 予定です。	譲渡価額 (注)	4,480百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成20年2月15日	引渡日	平成20年7月17日	譲渡先	南大井六丁目キャピタル特定 目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約1,145百万円を計上する 予定です。	<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規定に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を譲渡する基本合意書を締結いたしました。</p> <p>[札幌千代田ビル]</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>2,005百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>契約予定日</td><td>平成20年2月8日</td></tr> <tr><td>引渡予定日</td><td>平成20年4月18日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>ケネディクス株式会社</td></tr> <tr><td>損益に及ぼす影響</td><td>営業収益として不動産等売却 益約608百万円を計上する予 定です。</td></tr> </table> <p>[ダヴィンチ新横浜214]</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>3,200百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>契約予定日</td><td>平成20年2月15日</td></tr> <tr><td>引渡予定日</td><td>平成20年4月18日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>ケネディクス株式会社</td></tr> <tr><td>損益に及ぼす影響</td><td>営業収益として不動産等売却 益約995百万円を計上する予 定です。</td></tr> </table> <p>[ピリーヴ大森]</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>4,480百万円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>契約予定日</td><td>平成20年2月15日</td></tr> <tr><td>引渡予定日</td><td>平成20年6月27日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>有限会社SC不動産</td></tr> <tr><td>損益に及ぼす影響</td><td>営業収益として不動産等売却 益約1,176百万円を計上する 予定です。</td></tr> </table> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (基本合意書に記載された売買金額) を記載しております。</p>	譲渡価額 (注)	2,005百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約予定日	平成20年2月8日	引渡予定日	平成20年4月18日	譲渡先	ケネディクス株式会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約608百万円を計上する予 定です。	譲渡価額 (注)	3,200百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約予定日	平成20年2月15日	引渡予定日	平成20年4月18日	譲渡先	ケネディクス株式会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約995百万円を計上する予 定です。	譲渡価額 (注)	4,480百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約予定日	平成20年2月15日	引渡予定日	平成20年6月27日	譲渡先	有限会社SC不動産	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約1,176百万円を計上する 予定です。
譲渡価額 (注)	4,760百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約日	平成20年6月30日																																																												
引渡日	平成20年6月30日																																																												
譲渡先	合同会社KRF31																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約1,429百万円を計上する 予定です。																																																												
譲渡価額 (注)	4,480百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約日	平成20年2月15日																																																												
引渡日	平成20年7月17日																																																												
譲渡先	南大井六丁目キャピタル特定 目的会社																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約1,145百万円を計上する 予定です。																																																												
譲渡価額 (注)	2,005百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約予定日	平成20年2月8日																																																												
引渡予定日	平成20年4月18日																																																												
譲渡先	ケネディクス株式会社																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約608百万円を計上する予 定です。																																																												
譲渡価額 (注)	3,200百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約予定日	平成20年2月15日																																																												
引渡予定日	平成20年4月18日																																																												
譲渡先	ケネディクス株式会社																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約995百万円を計上する予 定です。																																																												
譲渡価額 (注)	4,480百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約予定日	平成20年2月15日																																																												
引渡予定日	平成20年6月27日																																																												
譲渡先	有限会社SC不動産																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却 益約1,176百万円を計上する 予定です。																																																												
<p>2. 新投資口の発行について</p> <p>平成20年5月14日開催の役員会において、借入金の返済及び投資法人債の償還を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当による発行を行いました。</p> <p>[第三者割当による新投資口発行]</p> <table border="0"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>138,905口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>1口当たり431,949円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>59,999,875,845円</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>株式会社コロンブス</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成20年6月4日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>平成20年6月1日</td></tr> </table>	発行新投資口数	138,905口	発行価格	1口当たり431,949円	発行価格の総額	59,999,875,845円	割当先	株式会社コロンブス	払込期日	平成20年6月4日	分配金起算日	平成20年6月1日	<p>—————</p>																																																
発行新投資口数	138,905口																																																												
発行価格	1口当たり431,949円																																																												
発行価格の総額	59,999,875,845円																																																												
割当先	株式会社コロンブス																																																												
払込期日	平成20年6月4日																																																												
分配金起算日	平成20年6月1日																																																												

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)																																																																														
<p>3. 資金の借り入れ、既存借入金の返済及び投資法人債の買入消却について</p> <p>本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入の返済及び投資法人債の買入消却を、以下のとおり実施いたしました。</p> <p>〔借入内容〕</p> <table border="0"> <tr><td>借入先</td><td>株式会社関西アーバン銀行</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>55億円</td></tr> <tr><td>金利</td><td>2.0%</td></tr> <tr><td>借入方法</td><td>固定金利借入 有担保</td></tr> <tr><td>契約締結日</td><td>平成20年6月30日</td></tr> <tr><td>借入実行日</td><td>平成20年6月30日</td></tr> <tr><td>利払日</td><td>平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年6月30日。</td></tr> <tr><td>元本返済方法</td><td>元本返済期日に一括返済</td></tr> <tr><td>元本返済期日</td><td>平成23年6月30日</td></tr> </table> <p>〔既存借入金の返済内容〕</p> <p>(1)</p> <table border="0"> <tr><td>借入先</td><td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td></tr> <tr><td>返済額</td><td>110億円</td></tr> <tr><td>返済日</td><td>平成20年6月5日</td></tr> </table> <p>(2)</p> <table border="0"> <tr><td>借入先</td><td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td></tr> <tr><td>返済額</td><td>135億円</td></tr> <tr><td>返済日</td><td>平成20年6月5日</td></tr> </table> <p>(3)</p> <table border="0"> <tr><td>借入先</td><td>リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 NTTファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社</td></tr> <tr><td>返済額</td><td>300億円</td></tr> <tr><td>返済日</td><td>平成20年6月6日</td></tr> </table> <p>(4)</p> <table border="0"> <tr><td>借入先</td><td>シティバンク銀行株式会社</td></tr> <tr><td>返済額</td><td>86.25億円</td></tr> <tr><td>返済日</td><td>平成20年7月18日</td></tr> </table> <p>〔投資法人債の買入消却〕</p> <p>(1)</p> <table border="0"> <tr><td>投資法人債の名称</td><td>DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債</td></tr> <tr><td>買入消却額</td><td>49.985億円 (額面：50億円)</td></tr> <tr><td>消却日</td><td>平成20年6月5日</td></tr> </table> <p>(2)</p> <table border="0"> <tr><td>投資法人債の名称</td><td>DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債</td></tr> <tr><td>買入消却額</td><td>30億円 (額面：30億円)</td></tr> <tr><td>消却日</td><td>平成20年7月18日</td></tr> </table>	借入先	株式会社関西アーバン銀行	借入金額	55億円	金利	2.0%	借入方法	固定金利借入 有担保	契約締結日	平成20年6月30日	借入実行日	平成20年6月30日	利払日	平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年6月30日。	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成23年6月30日	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	返済額	110億円	返済日	平成20年6月5日	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	返済額	135億円	返済日	平成20年6月5日	借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 NTTファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社	返済額	300億円	返済日	平成20年6月6日	借入先	シティバンク銀行株式会社	返済額	86.25億円	返済日	平成20年7月18日	投資法人債の名称	DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債	買入消却額	49.985億円 (額面：50億円)	消却日	平成20年6月5日	投資法人債の名称	DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債	買入消却額	30億円 (額面：30億円)	消却日	平成20年7月18日	<p>2. 資金の借り入れ及び既存借入金の返済について</p> <p>本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入の返済を、以下のとおり実施いたしました。</p> <p>〔借入内容〕</p> <table border="0"> <tr><td>借入先</td><td>リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>300億円</td></tr> <tr><td>金利</td><td>1.36583% (注)</td></tr> <tr><td>借入方法</td><td>変動金利借入 無担保</td></tr> <tr><td>契約締結日</td><td>平成19年12月3日</td></tr> <tr><td>借入実行日</td><td>平成20年6月30日</td></tr> <tr><td>利払日</td><td>平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各25日。 最終利払日は平成20年12月3日。</td></tr> <tr><td>元本返済方法</td><td>元本返済期日に一括返済</td></tr> <tr><td>元本返済期日</td><td>平成20年12月3日</td></tr> </table> <p>(注) 平成19年12月3日から平成20年3月25日までの金利になります。2回目以降の金利については、金利期間3ヶ月の期間に対応したTIBOR+0.50%の計算式に従い算出します。</p> <p>〔既存借入金の返済内容〕</p> <table border="0"> <tr><td>借入先</td><td>ジーイーキャピタル・アセット・ファイナンス株式会社</td></tr> <tr><td>返済額</td><td>304.06億円</td></tr> <tr><td>返済日</td><td>平成19年12月3日</td></tr> </table>	借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社	借入金額	300億円	金利	1.36583% (注)	借入方法	変動金利借入 無担保	契約締結日	平成19年12月3日	借入実行日	平成20年6月30日	利払日	平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各25日。 最終利払日は平成20年12月3日。	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成20年12月3日	借入先	ジーイーキャピタル・アセット・ファイナンス株式会社	返済額	304.06億円	返済日	平成19年12月3日
借入先	株式会社関西アーバン銀行																																																																														
借入金額	55億円																																																																														
金利	2.0%																																																																														
借入方法	固定金利借入 有担保																																																																														
契約締結日	平成20年6月30日																																																																														
借入実行日	平成20年6月30日																																																																														
利払日	平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年6月30日。																																																																														
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																																																																														
元本返済期日	平成23年6月30日																																																																														
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																																																																														
返済額	110億円																																																																														
返済日	平成20年6月5日																																																																														
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																																																																														
返済額	135億円																																																																														
返済日	平成20年6月5日																																																																														
借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 NTTファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社																																																																														
返済額	300億円																																																																														
返済日	平成20年6月6日																																																																														
借入先	シティバンク銀行株式会社																																																																														
返済額	86.25億円																																																																														
返済日	平成20年7月18日																																																																														
投資法人債の名称	DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債																																																																														
買入消却額	49.985億円 (額面：50億円)																																																																														
消却日	平成20年6月5日																																																																														
投資法人債の名称	DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債																																																																														
買入消却額	30億円 (額面：30億円)																																																																														
消却日	平成20年7月18日																																																																														
借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社																																																																														
借入金額	300億円																																																																														
金利	1.36583% (注)																																																																														
借入方法	変動金利借入 無担保																																																																														
契約締結日	平成19年12月3日																																																																														
借入実行日	平成20年6月30日																																																																														
利払日	平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各25日。 最終利払日は平成20年12月3日。																																																																														
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																																																																														
元本返済期日	平成20年12月3日																																																																														
借入先	ジーイーキャピタル・アセット・ファイナンス株式会社																																																																														
返済額	304.06億円																																																																														
返済日	平成19年12月3日																																																																														

VIII 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

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

独立監査人の監査報告書

平成29年7月18日

DAオフィス投資法人
役員会 御中



大協A5G有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

祐村 榮典

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

岩崎 剛

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、DAオフィス投資法人の平成19年12月1日から平成20年4月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の期末及び繰越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。

追加情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、費用課税、割投資口の発行、資金の借り入れ及び積立借入金の変換並びに投資法人債の買入調整を行っている。

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

X キャッシュ・フロー計算書〔参考情報〕

区 分	注記 番号	当期	前期
		(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	(自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		3,952,818	4,356,220
減価償却費		1,277,341	1,058,765
投資法人債発行費償却額		106,299	2,904
受取利息		△6,492	△3,677
支払利息		1,060,943	568,288
営業未収入金の増加・減少額		8,682	△105,838
未収入金の増加・減少額		15	991
未収消費税等の増加・減少額		1,225,137	△1,225,137
前払費用の増加・減少額		△200,210	△337,955
営業未払金の増加・減少額		28,910	△364,709
未払金の増加・減少額		△499,145	611,583
未払消費税等の増加・減少額		296,002	△193,145
前受金の増加・減少額		14,640	69,951
長期前払費用の増加・減少額		37,369	△52,153
長期前受金の増加・減少額		△2,439	21,204
信託有形固定資産の売却による減少額		3,437,711	6,144,376
その他		529,597	△216,082
小 計		11,267,182	10,335,586
利息の受取額		6,492	3,677
利息の支払額		△1,094,284	△442,234
法人税等の支払額		△1,012	△1,145
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,178,378	9,895,883
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		△79,531	△155,477,811
信託無形固定資産の取得による支出		△30	△306,853
預り敷金保証金の収入		620,466	1,362,684
信託預り敷金保証金の収入		275,002	5,252,077
預り敷金保証金の支出		△456,674	△681,550
信託預り敷金保証金の支出		△100,560	△891,833
投資活動によるキャッシュ・フロー		258,671	△150,743,286
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		34,500,000	39,000,000
短期借入金の返済による支出		△42,826,000	△19,654,000
長期借入金の借入による収入		2,000,000	23,625,000
長期借入金の返済による支出		△727,500	△2,182,000
投資口の発行による収入		—	79,082,325
投資法人債発行による収入		—	30,000,000
投資法人債発行費の支出		—	△214,341
分配金の支払額		△4,340,232	△2,941,839
財務活動によるキャッシュ・フロー		△11,393,732	146,715,144
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△956,682	5,867,741
V 現金及び現金同等物の期首残高		12,556,933	6,689,192
VI 現金及び現金同等物の期末残高		11,600,250	12,556,933

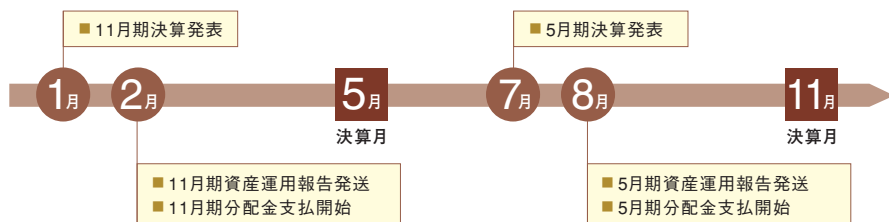
重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区 分	当期	前期
	(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	(自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。	同左

キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

当期	前期
(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	(自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成20年5月31日現在) (単位：千円)	(平成19年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 5,061,894	現金及び預金 6,090,794
信託現金及び信託預金 6,538,356	信託現金及び信託預金 6,466,139
現金及び現金同等物 <u>11,600,250</u>	現金及び現金同等物 <u>12,556,933</u>

● IRカレンダー



● ホームページによる情報提供について

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

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



● 投資主メモ

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

● 住所等の変更手続きについて

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

● 分配金について

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



DA Office Investment Corporation