



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1期 自平成17年7月11日
至平成18年5月31日

- 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

DAオフィス投資法人
東京都中央区銀座六丁目2番1号
<http://www.da-office.co.jp>

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1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3,859百万円、経常利益1,591百万円を計上し、当期純利益1,590百万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15,901円とさせていただきました。

今後とも、中長期的な「安定分配」と

「資産価値の増大」に尽力いたします。

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。



株式会社ダヴィンチ・セレクト
代表取締役

阿部 尚志



決算ハイライト

	第1期(実績) 平成18年5月期	第2期(予想) 平成18年11月期	第3期(予想) 平成19年5月期
営業収益(百万円)	3,859	4,636	4,363
当期純利益(百万円)	1,590	1,616	1,441
総資産額(百万円)	118,077	—	—
1口当たり純資産額(円)	512,889	513,155	511,400

(注) 本予想数値は平成18年7月18日付「平成18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。

分配金について

● 確定分配金

第1期(平成18年5月期)	投資口1口当たり	15,901円
---------------	----------	---------

● 予想分配金

平成18年7月18日に行いました第1期決算発表において、第2期(平成18年11月期)及び第3期(平成19年5月期)の予想分配金について以下のとおり発表しています。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。

第2期(平成18年11月期)	投資口1口当たり	16,168円
第3期(平成19年5月期)	投資口1口当たり	14,413円

Ⅱ 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

DAオフィス投資法人の特徴

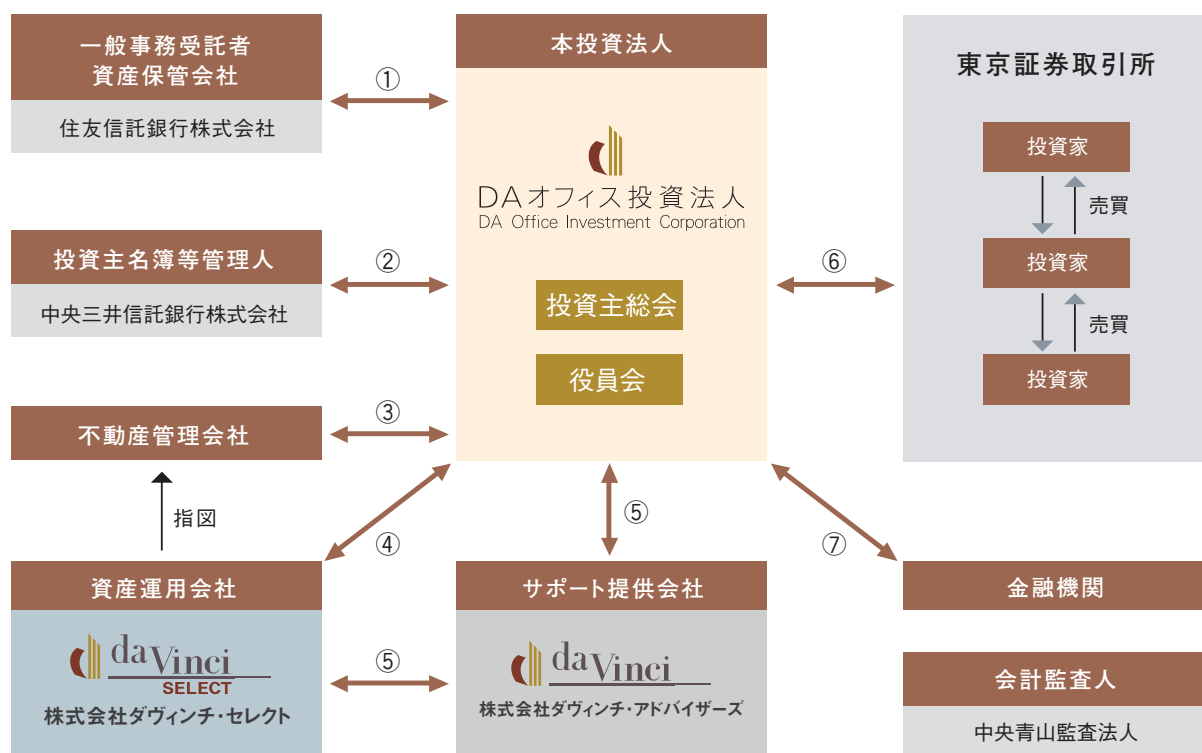
中規模オフィスビルに特化

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

東京都への重点投資

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

本投資法人の関係法人

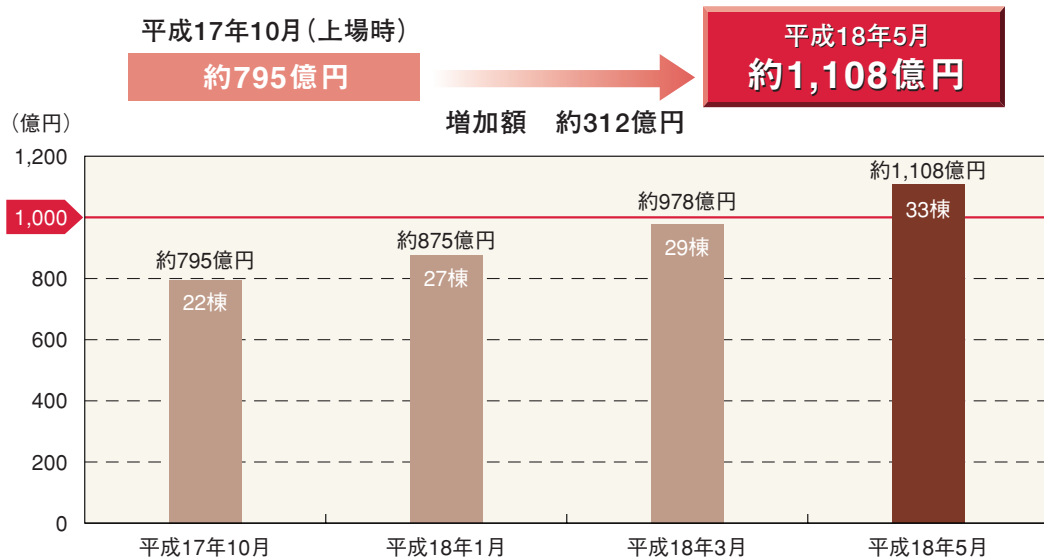


①一般事務委託契約、資産保管委託契約 ②名義書換事務委託契約 ③管理委託契約 ④資産運用委託契約 ⑤スポンサー・サポート契約 ⑥分配金、出資 ⑦借入、元利金返済

成長戦略 — 外部成長

● 外部成長実績

本投資法人の平成18年5月31日現在の運用資産は取得価格合計で約1,108億円となり、平成17年10月19日の株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場以来、6ヶ月足らずで、「取得価格合計1,000億円」への到達を実現することができました。



● 物件取得パイプライン

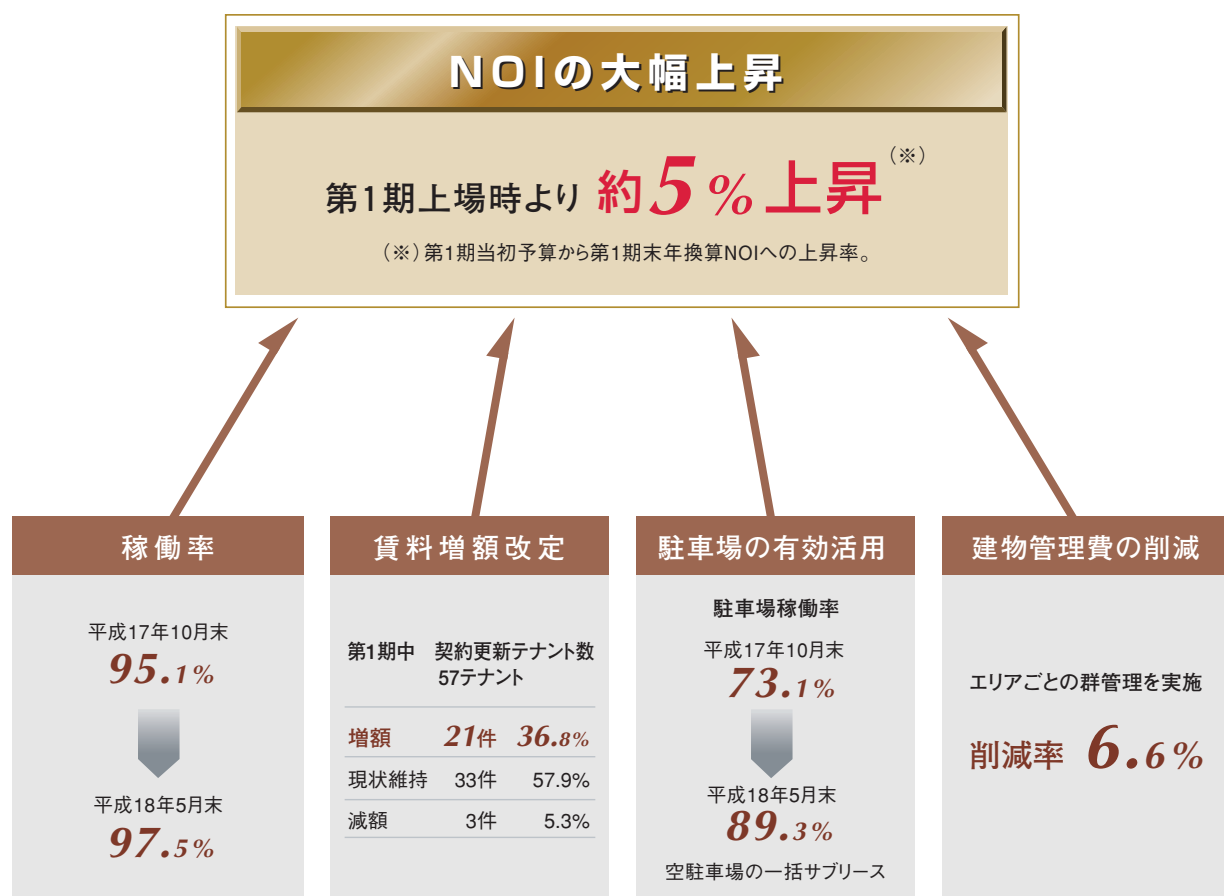
- 資産運用会社の独自ネットワークによる物件取得
- スポンサー・サポート契約に基づくサポートラインによる物件取得



成長戦略 — 内部成長

● NOIの大幅上昇

平成17年10月上場時取得22物件につき、稼働率の上昇、賃料増額改定、駐車場の有効活用及び建物管理費の削減等によりNOIの大幅上昇を実現致しました。

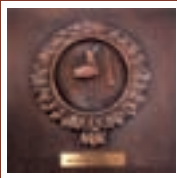


● 改修工事の実施

戦略的資本的支出により、テナント獲得における競争力アップを狙います。



注目物件



第15回「BELCA賞ロングライフ部門」受賞

適切な維持保全や優れた改修を実施した既存の建築物に送られる同賞を受賞した「ダヴィンチ銀座」



本投資法人が運用するダヴィンチ銀座が、平成17年度BELCA賞ロングライフ部門を受賞しました。

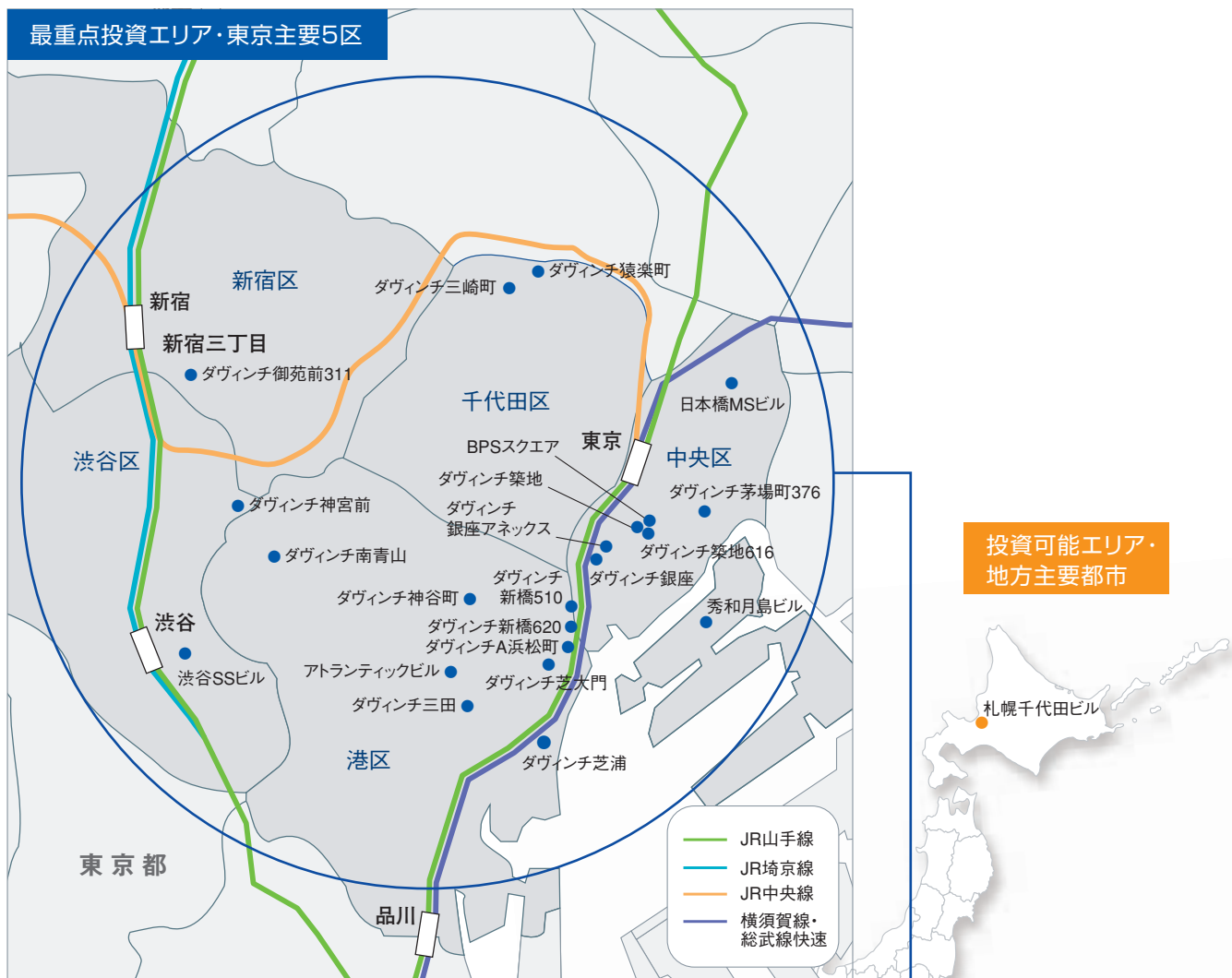
BELCA賞とは、適切な維持保全を実施し、または改修を実施した建築物の維持管理者、及び設計施工者を、ロングライフ部門、ベストリフォーム部門の2部門により表彰し、良好な建築ストックの形成に寄与することを目的として設けられた我が国初の既存建築物の総合的表彰制度です。

ダヴィンチ銀座は、平成14年、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズが運用するファンドが取得しました。取得時より、維持管理状態が悪く、従前の美しい外観が損なわれていた当ビルを約1年半の歳月をかけ、外観ばかりでなく、耐震補強やOA対応化工事を含む大規模修繕工事を施し、最新の設備を備えたテナントビルとして生まれ変わらせました。運用が本投資法人に移転した後も、継続的かつ適切な物件の保全努力がなされております。

Ⅱ 投資法人の概要

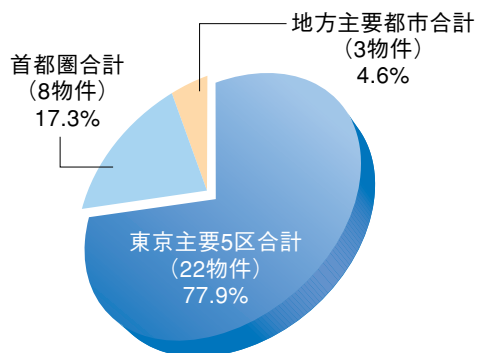
OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

ポートフォリオの分布



【地域別分散】 (注1) 平成18年5月31日現在

(注1) 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。



第1期追加取得物件

BPSスクエア



所在地：東京都中央区築地
二丁目10番6号
地積：464.81m²
構造：SRC
階数：10F
用途：事務所
延床面積：2,902.92m²
建築時期：平成8年1月

ダヴィンチ築地



所在地：東京都中央区築地
二丁目14番17号
地積：284.91m²
構造：SRC
階数：B1/8F
用途：事務所
延床面積：1,841.91m²
建築時期：平成2年1月

ダヴィンチ築地616



所在地：東京都中央区築地
六丁目16番1号
地積：509.61m²
構造：SRC
階数：B1/9F
用途：事務所・駐車場
延床面積：3,972.78m²
建築時期：平成6年3月

秀和月島ビル



所在地：東京都中央区月島
四丁目16番13号
地積：3,157.62m²
構造：S
階数：5F
用途：事務所
延床面積：9,416.34m²
建築時期：平成8年7月

日本橋MSビル



所在地：東京都中央区日本橋
堀留町二丁目9番8号
地積：592.71m²
構造：SRC
階数：B2/7F
用途：事務所
延床面積：3,813.23m²
建築時期：平成5年4月

アトランティックビル



所在地：東京都港区麻布台
二丁目3番3号
地積：323.89m²
構造：SRC
階数：B2/9F
用途：店舗・事務所・居宅・
管理入室・駐車場・
倉庫
延床面積：2,099.23m²
建築時期：昭和59年4月

【平成16年 全面リニューアル済】

Ⅱ 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

第1期追加取得物件

渋谷SSビル



所在地：東京都渋谷区渋谷
二丁目14番17号
地積：533.17m²
構造：SRC・S
階数：B1/9F
用途：店舗・事務所・駐車場
延床面積：3,910.88m²(建物
一棟全体の延床面積)
建築時期：昭和52年7月

【平成15年 全面リニューアル(耐震補強を含む)済】

ダヴィンチ西五反田Ⅰ



所在地：東京都品川区
西五反田八丁目
2番8号
地積：425.17m²
構造：S・RC
階数：B1/10F
用途：事務所・給油所
延床面積：3,320.85m²
建築時期：平成3年7月

ダヴィンチ新横浜214



所在地：神奈川県横浜市
港北区新横浜二丁目
14番2号
地積：998.00m²
構造：SRC
階数：B1/8F
用途：店舗・事務所・車庫
延床面積：6,478.89m²
建築時期：平成1年11月

ダヴィンチ新横浜131



所在地：神奈川県横浜市
港北区新横浜一丁目3番1号
地積：1,099.00m²
構造：SRC
階数：B2/9F
用途：店舗・事務所・駐車場
延床面積：7,453.27m²
建築時期：平成4年10月

ベネックスS-3



所在地：神奈川県横浜市
港北区新横浜三丁目
20番8号
地積：1,424.00m²
構造：S・SRC
階数：B1/12F
用途：事務所
延床面積：10,918.02m²
建築時期：平成6年2月

第2期追加取得予定物件

ダヴィンチ日本橋本町



所在地：東京都中央区日本橋
本町一丁目9番4号
地積：1,057.71m²
構造：SRC
階数：B1/10F
用途：事務所
延床面積：9,869.38m²
建築時期：昭和39年1月

【平成17年 全面リニューアル(耐震補強を含む)済】

ダヴィンチ京橋



所在地：東京都中央区八丁堀
四丁目3番3号
地積：596.19m²
構造：SRC
階数：B1/8F
用途：事務所
延床面積：4,069.15 (建物
一棟全体の延床
面積) m²
建築時期：昭和49年10月

【平成17年 全面リニューアル(耐震補強を含む)済】

ダヴィンチ銀座1丁目



所在地：東京都中央区銀座
一丁目13番1号
地積：495.92m²
構造：SRC
階数：B2/11F
用途：事務所
延床面積：4,771.31m²
建築時期：昭和37年1月

【平成17年 全面リニューアル(耐震補強を含む)済】



Ⅱ 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

上場時取得物件

ダヴィンチ銀座



所在地：東京都中央区銀座
六丁目2番1号
地積：1,147.33m²
構造：SRC
階数：B3/9F
用途：事務所・店舗
延床面積：12,660.06m²
建築時期：昭和38年7月

【平成15年 全面リニューアル(耐震補強を含む)済】

ダヴィンチ銀座アネックス



所在地：東京都中央区銀座
六丁目2番3号
地積：345.05m²
構造：SRC
階数：B3/8F
用途：店舗・事務所
延床面積：3,214.33m²
建築時期：昭和47年8月

【平成15年 全面リニューアル(耐震補強を含む)済】

ダヴィンチ神谷町



所在地：東京都港区麻布台
一丁目11番9号
地積：1,744.36m²
構造：SRC・S
階数：11F
用途：事務所・車庫
延床面積：10,300.45m²
建築時期：平成1年11月

(注)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」です。

ダヴィンチ芝浦



所在地：東京都港区芝浦
一丁目12番3号
地積：2,592.67m²
構造：SRC
階数：B1/12F
用途：事務所・共同住宅・
店舗・駐車場
延床面積：13,344.91m²(附
属建物を含む。)
建築時期：昭和62年10月

ダヴィンチ南青山



所在地：東京都港区南青山
二丁目31番8号
地積：963.12m²
構造：S・SRC
階数：B2/5F
用途：事務所・駐車場
延床面積：4,379.34m²
建築時期：平成2年9月

ダヴィンチ三田



所在地：東京都港区芝
三丁目43番16号
地積：548.72m²
構造：S・SRC
階数：B3/11F
用途：事務所・店舗・車庫
延床面積：5,007.98m²
建築時期：平成5年3月

(注)本物件の平成17年12月31日以前の名称は「ピリーヴ三田」です。

上場時取得物件

ダヴィンチ猿楽町



所在地：東京都千代田区
猿楽町二丁目6番10号
地積：858.47m²
構造：SRC
階数：8F
用途：事務所
延床面積：4,303.97m²
建築時期：昭和60年6月

ダヴィンチA浜松町



所在地：東京都港区浜松町
一丁目9番10号
地積：725.89m²
構造：SRC
階数：B2/10F
用途：事務所・駐車場
延床面積：5,379.09m²
(建物一棟全体の延床面積)
建築時期：平成5年7月

ダヴィンチ神宮前



所在地：東京都渋谷区神宮前
二丁目4番11号
地積：887.69m²
構造：RC
階数：B1/4F
用途：事務所
延床面積：2,673.88m²
建築時期：平成9年12月

ダヴィンチ芝大門



所在地：東京都港区芝大門
二丁目9番16号
地積：532.31m²
構造：SRC・RC
階数：B1/7F
用途：事務所・駐車場
延床面積：3,524.42m²
建築時期：平成8年11月

ダヴィンチ三崎町



所在地：東京都千代田区
三崎町二丁目2番15号
地積：610.02m²
構造：S
階数：8F
用途：事務所・駐車場
延床面積：3,060.44m²
建築時期：平成8年7月

ダヴィンチ新橋510



所在地：東京都港区新橋
五丁目10番5号
地積：626.18m²
構造：SRC
階数：B1/8F
用途：店舗・事務所・車庫
延床面積：3,653.19m²
建築時期：昭和49年4月

(注) 本物件の平成18年2月28日以前の名称は「ピリーヴ三崎町」です。

【平成17年 全面リニューアル(耐震補強を含む)済】

Ⅱ 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

上場時取得物件

ダヴィンチ茅場町376



所在地：東京都中央区日本橋
茅場町三丁目7番6号
地積：314.81m²
構造：SRC
階数：9F
用途：事務所
延床面積：2,180.94m²
建築時期：昭和63年7月

ダヴィンチ新橋620



所在地：東京都港区新橋
六丁目20番2号
地積：189.16m²
構造：S・RC
階数：B1/7F
用途：事務所・店舗
延床面積：962.66m²
建築時期：平成2年12月

ダヴィンチ錦糸町



所在地：東京都江東区亀戸
一丁目4番2号
地積：2,046.62m²
構造：S
階数：B1/5F
用途：事務所・駐車場
延床面積：6,996.51m²
(附属建物を含む。)
建築時期：平成4年1月

ダヴィンチ東池袋



所在地：東京都豊島区東池袋
三丁目23番5号
地積：1,235.45m²
構造：SRC・S
階数：B1/9F
用途：事務所
延床面積：6,251.01m²
建築時期：平成5年6月

ダヴィンチ小石川



所在地：東京都文京区小石川
五丁目36番4号
地積：577.40m²
構造：S・RC
階数：B1/7F
用途：事務所・車庫
延床面積：2,609.07m²
建築時期：平成4年3月

ダヴィンチ湯島



所在地：東京都文京区湯島
二丁目31番22号
地積：392.43m²
構造：SRC・RC
階数：9F
用途：事務所・居宅
延床面積：2,286.92m²
建築時期：平成2年3月

(注) 本物件の平成18年5月31日以前の名称は「ナイス小石川」です。

上場時取得物件

札幌千代田ビル



所在地：札幌市北区北7条西
五丁目5番3号
地積：1,593.97m²
(他の共有者の
持分を含む。)
構造：SRC
階数：B1/11F
用途：事務所
延床面積：9,531.51m²
(建物一棟全体の延床
面積。附属建物を含む。)
建築時期：平成3年12月

ダヴィンチ岡山



所在地：岡山市駅前町二丁目
5番24号
地積：872.57m²
構造：S
階数：11F
用途：事務所・駐車場
延床面積：4,062.48m²
建築時期：平成6年2月

(注) 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」です。

ダヴィンチ博多



所在地：福岡市博多区店屋町
1番31号
地積：1,262.40m²
構造：S
階数：B1/11F
用途：事務所
延床面積：7,672.95m²
建築時期：平成3年1月

(注) 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」です。

第2期売却物件



ダヴィンチ御苑前311

所在地：東京都新宿区新宿二丁目3番11号
地積：414.60m²
構造：SRC・RC
階数：B1/9F
用途：事務所
延床面積：2,855.35m²
建築時期：昭和61年11月

Ⅱ 投資法人の概要

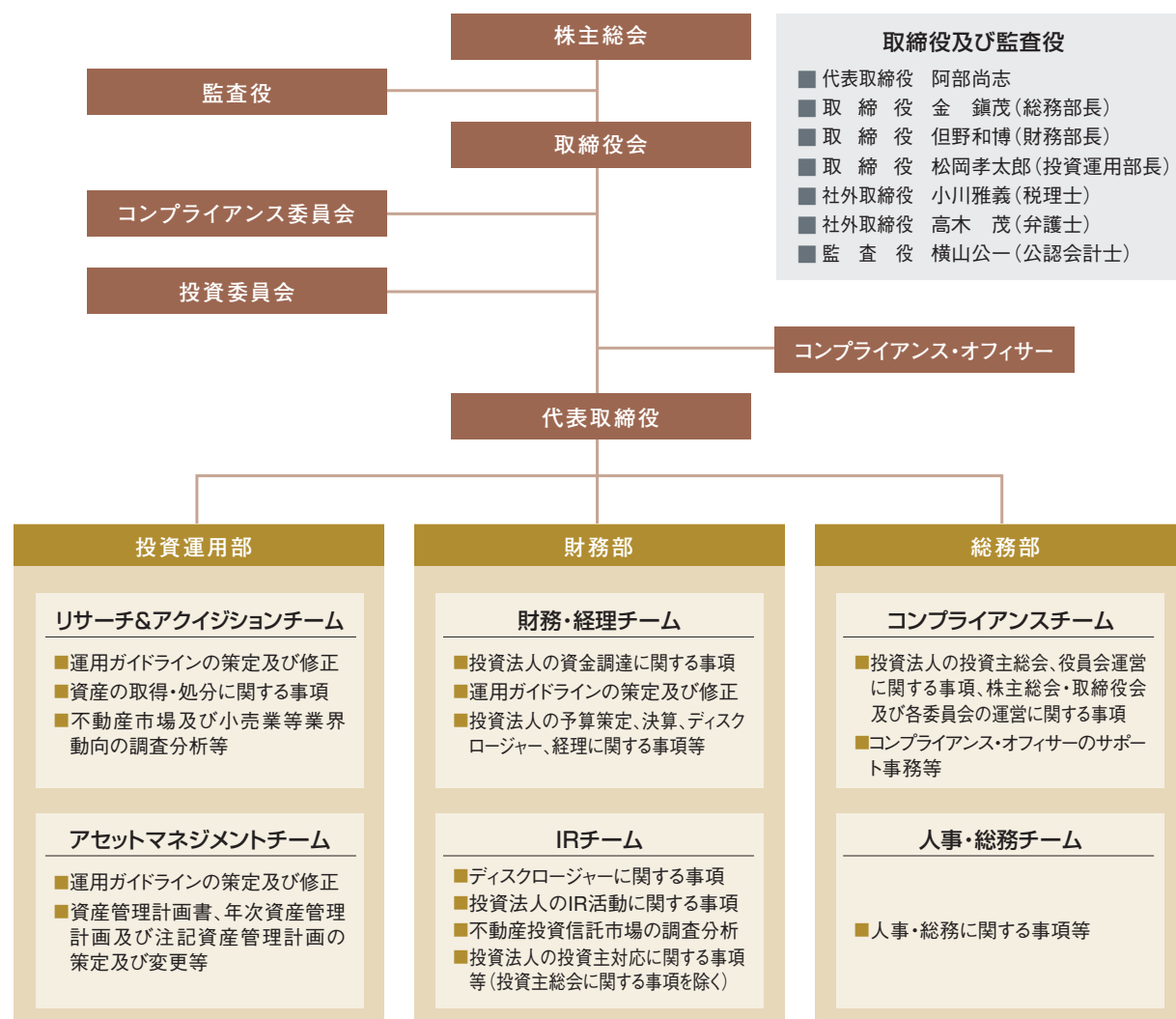
OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

資産運用会社の概要

● 会社の概要

- 商号 株式会社ダヴィンチ・セレクト K.K. daVinci Select
- 所在地 東京都中央区銀座六丁目2番1号
- 設立 平成16年10月21日
- 資本金 200百万円
- 株主 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ
- 代表取締役 阿部 尚志
- 役員 7名(常勤4名 非常勤2名 監査役1名)

● 物件取得パイプライン



スポンサー・サポート提供会社の決算情報

● 決算ハイライト(連結ベース)

	第7期 平成16年12月期	第8期 平成17年12月期
売上高(百万円)	4,156	9,502
当期純利益(百万円)	1,730	4,481
純資産額(百万円)	8,401	11,485
総資産額(百万円)	18,526	33,889
1株当たり純資産額(円)	26,912.72	37,384.75
1株当たり当期純利益(円)	5,964.64	14,5010.96
1株当たり配当額(円)	—	—

● 会社概要

- 名 称 株式会社 ダヴィンチ・アドバイザーズ
- 所 在 地 東京都中央区銀座六丁目2番1号
- 設 立 平成10年8月
- 資 本 金 2,385百万円
- 代表取締役 金子 修

● 沿革

- 平成10年 8月 欧米型不動産投資顧問業の専門会社としてダヴィンチ・アドバイザーズ・ジャパン株式会社を資本金10,000千円で東京都港区に設立
- 平成10年11月 東京都新宿区に本社移転
- 平成12年 1月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズに社名変更
- 平成12年 3月 資本金を40,000千円に増資
- 平成12年 6月 資本金を100,000千円に増資
- 平成12年 6月 資本金を270,000千円に増資
- 平成12年11月 東京都中央区東日本橋に本社移転
- 平成12年12月 資本金を670,000千円に増資
- 平成13年12月 ナスダック・ジャパン市場(現 ヘラクレス市場)に上場
公募増資(10,000株)をし、資本金を1,222,500千円に増資
- 平成15年 3月 事業内容に投資事業を追加
- 平成15年11月 東京都中央区銀座に本社移転
- 平成16年 5月 総額3,075,000千円の転換社債型新株予約権付社債を発行
- 平成16年10月 設立予定のREIT(不動産投資信託)の運用法人として株式会社ダヴィンチ・セレクトを設立
- 平成16年12月 投資総額4,000億円のブラインド・プール型ファンド運用開始
- 平成18年 2月 投資総額1兆円のブラインド・プール型ファンド運用開始

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 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
うち賃貸事業収入	百万円	3,774
営業費用	百万円	1,839
うち賃貸事業費用	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)
期末自己資本比率	%	43.4
期末総資産有利子負債比率	%	51.1
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注4)	百万円	3,058
(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	127,176.12
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

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（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。

② 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伺えました。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、一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が、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、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よ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事により、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。

Ⅲ 資産運用報告

③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、および同年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。

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) 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)

(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。

【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
最高	518,000円
最低	450,000円

(4) 分配金等の状況

当期（第1期）の分配金は、1口当たり15,901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
当期末処分利益総額	千円	1,590,151
利益留保額	千円	51
金銭の分配金総額	千円	1,590,100
（1口当たり分配金）	円	15,901
うち利益分配金総額	千円	1,590,100
（1口当たり利益分配金）	円	15,901
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、全般的に賃料水準は上昇していくと思われそうですが、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。

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。

Ⅲ 資産運用報告

(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求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。

③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。金利上昇リスクへの対応につきましては、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。

(6) 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18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」の取得を決定し、信託受益権売買契約を締結いたしました。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う予定です。詳細につきましては、決定次第別途お知らせいたします。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。

- ・「取得予定価格」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または転賃借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付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。

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	
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得予定価格	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
	駐車舞台数	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 委託予定先	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				
1. 建物建築時期は昭和39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。				
2. 隣接土地との境界確認（民々境界確認）について、売主は当該境界確認書の写しは保有していますが原本を保有していないため、隣接地所有者との間で新たに境界確認書を取得手配中です。				
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。				

Ⅲ 資産運用報告

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	
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得予定価格	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	4.5%
	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 委託予定先	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				
<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 本件建物の袖看板について、現在売主において再設置工事中です。本取引実行日までに新たな袖看板の設置工事は完了する見込みです。 3. 隣接地との境界確定が一部未了です。 4. 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。 				

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	
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得予定価格	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	割引率	4.7%
	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 委託予定先	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				
1. 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、不動産登記簿謄本に記載が無いため、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。

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
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	100,000口
出資総額	49,698百万円
投資主数	8,993名

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成18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 に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,436	12.44
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	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	5,228	5.23
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	5,000	5.00
個人（注2）	2,727	2.73
大和生命保険株式会社	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）	2,319	2.32
富士火災海上保険株式会社	2,257	2.26
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（自己口）	1,950	1.95
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,872	1.87
合 計	42,635	42.64

（注1）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。

（注2）個人については、氏名を開示することについて承諾が得られていないため、記載しておりません。

(3) 投資法人の役員等に関する事項

①平成18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
執行役員	杉浦 信治	
監督役員	平石 孝行	スプリング法律事務所 弁護士
	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	中央青山監査法人	

（注）執行役員杉浦信治は、平成18年5月31日時点で、本投資法人の投資口20口を自己名義で所有しています。

②当該営業期間にかかる執行役員、監督役員又は会計監査人ごとの報酬の総額

区 分	支給人員	支給金額	摘 要
執行役員	1名	1,000千円	投資法人規約による執行役員報酬限度額は、一人当たり月額800千円。
監督役員	2名	6,000千円	投資法人規約による監督役員報酬限度額は、一人当たり月額500千円。
会計監査人	1名	3,900千円	投資法人規約による会計監査人報酬限度額は、監査の対象となる決算期毎に15,000千円。
合 計		10,900千円	

③本投資法人に対する会計監査人の対価を伴う非監査業務の内容

本投資法人は、会計監査人に対して、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である以下の業務を実施し、対価を支払っています。

非監査業務の名称、内容

非監査業務の内容	金 額
公開支援業務報酬等	7,000千円
価格調査報酬	7,250千円
合 計	14,250千円

(4) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称

平成18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
投資信託委託業者（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）	中央三井信託銀行株式会社
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）	株式会社ダヴィンチ・セレクト

Ⅲ 資産運用報告

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)

(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) 主要な保有資産

平成18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
ダヴィンチ銀座 (信託受益権)	14,105	8,275.26	8,203.13	99.1	13.1	オフィス
ダヴィンチ神谷町 (信託受益権)	12,026	7,666.02	7,666.02	100.0	9.4	オフィス
ダヴィンチ芝浦 (信託受益権)	8,299	9,649.89	9,464.21	98.0	9.7	オフィス
秀和月島ビル (信託受益権)	7,850	8,426.85	8,426.85	100.0	2.5	オフィス
ベネックスS-3 (信託受益権)	4,991	7,472.20	6,828.06	91.3	0.9	オフィス
ダヴィンチ南青山 (信託受益権)	4,563	2,817.58	2,817.58	100.0	4.6	オフィス
渋谷SSビル (信託受益権)	3,962	3,055.74	3,055.74	100.0	0.6	オフィス
ダヴィンチ錦糸町 (信託受益権)	3,634	5,658.74	5,658.74	100.0	5.2	オフィス
ダヴィンチ三田 (信託受益権)	3,246	3,678.59	3,678.59	100.0	3.8	オフィス
ダヴィンチ銀座アネックス (信託受益権)	3,058	2,031.51	1,995.39	98.2	2.8	オフィス
合計	65,739	58,732.38	57,794.31	98.4	52.5	—

(3) 不動産等組入資産明細

平成18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) (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	5,157
合計（33物件）				127,176.28	117,198	111,079

(注) 期末算定価格は、平成18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、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価格を記載しています。

Ⅲ 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地 域	不動産等の名称	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
	BPS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）その他資産の状況

平成18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
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	—	—

(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70百万円であり、当期費用に区分された修繕費は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)
ダヴィンチ猿樂町 (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

(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。

Ⅲ 資産運用報告

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

項目	第1期
	(自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日) (百万円)
(a) 資産運用報酬	299
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	59
(c) 役員報酬	7
(d) その他の費用	65
合計	431

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期554百万円あります。

(2) 借入状況

平成18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
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1,500	0.393%	平成18年10月21日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注3)	
	株式会社あおぞら銀行	—	1,800						
	住友信託銀行株式会社	—	1,500						
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年10月21日	—						1,500
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,000						
	株式会社りそな銀行	—	1,000	0.503%	平成19年3月23日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注3)	
	株式会社新生銀行	—	1,000						
	株式会社三井住友銀行	—	4,200						
	株式会社百五銀行	—	1,000						
	株式会社静岡銀行	平成18年3月24日	—						500
	株式会社南都銀行	—	500						
	三井住友海上火災保険株式会社	—	1,000						
株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	—	12,750	0.785%	平成18年10月23日				
小計			29,250						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	2,700	0.493%	平成20年10月21日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注3)	
	株式会社あおぞら銀行	—	3,800						
	住友信託銀行株式会社	—	2,700						
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年10月21日	—						2,500
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	2,000						
	株式会社りそな銀行	—	2,000	1.700%	平成24年10月21日	期限一括	(注2)	固定金利 有担保 (注3)	
	株式会社新生銀行	—	2,000						
	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
株式会社あおぞら銀行	平成18年1月27日	—	8,350	0.929%	平成21年1月27日			固定金利 有担保 (注3)	
小計			31,050						
合計			60,300						

(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) 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、ダヴィンチ築地、ダヴィンチ西五反田Ⅰ、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

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

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)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)	
不動産信託受益権	東京主要5区	ダヴィンチ銀座	平成17年10月21日	14,100	—	—	—	—	
		ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	—	—	—	—	
		ダヴィンチ神谷町	平成17年10月21日	12,000	—	—	—	—	
		ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	—	—	—	—	
		ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	—	—	—	—	
		ダヴィンチ三田	平成17年10月21日	3,250	—	—	—	—	
		ダヴィンチ猿楽町	平成17年10月21日	3,000	—	—	—	—	
		ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	—	—	—	—	
		ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	—	—	—	—	
		ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	—	—	—	—	
		ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	—	—	—	—	
		ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	—	—	—	—	
		ダヴィンチ茅場町376	平成17年10月21日	2,020	—	—	—	—	
		ダヴィンチ御苑前311	平成17年10月21日	1,688	—	—	—	—	
		ダヴィンチ新橋620	平成17年10月21日	660	—	—	—	—	
		BPSスクエア	平成18年1月27日	1,560	—	—	—	—	
		ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	—	—	—	—	
		ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	—	—	—	—	
		秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	—	—	—	—	
		日本橋MSビル	平成18年5月1日	2,520	—	—	—	—	
	アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	—	—	—	—		
	渋谷SSビル	平成18年5月1日	3,930	—	—	—	—		
	東京主要5区 小計				86,382	—	—	—	—
	首都圏	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	—	—	—	—	
		ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	—	—	—	—	
		ダヴィンチ小石川	平成17年10月21日	1,460	—	—	—	—	
		ダヴィンチ湯島	平成17年10月21日	1,080	—	—	—	—	
		ダヴィンチ西五反田I	平成18年1月27日	1,640	—	—	—	—	
		ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	—	—	—	—	
		ダヴィンチ新横浜131	平成18年1月27日	1,350	—	—	—	—	
ベネックスS-3		平成18年5月1日	4,950	—	—	—	—		
首都圏 小計				19,271	—	—	—	—	
地方主要都市	札幌千代田ビル	平成17年10月21日	1,384	—	—	—	—		
	ダヴィンチ岡山	平成17年10月21日	1,266	—	—	—	—		
	ダヴィンチ博多	平成17年10月21日	2,520	—	—	—	—		
地方主要都市 小計				5,170	—	—	—	—	
合計					110,823	—	—	—	—

(注) 「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。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

Ⅲ 資産運用報告

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	地域	取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (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	東京主要5区	取得	ダヴィンチ銀座	平成17年10月21日	14,100	14,100	17,200	
		取得	ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	3,050	3,440	
		取得	ダヴィンチ神谷町	平成17年10月21日	12,000	12,000	13,000	
		取得	ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	8,265	8,426	
		取得	ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	4,550	4,670	
		取得	ダヴィンチ三田	平成17年10月21日	3,250	3,250	3,270	
		取得	ダヴィンチ猿楽町	平成17年10月21日	3,000	3,000	3,150	
		取得	ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	2,865	2,940	
		取得	ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	2,800	2,940	
		取得	ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	2,578	2,704	
		取得	ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	2,346	2,443	
		取得	ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	2,080	2,550	
		取得	ダヴィンチ茅場町376	平成17年10月21日	2,020	2,020	2,240	
		取得	ダヴィンチ御苑前311	平成17年10月21日	1,688	1,688	1,721	
		取得	ダヴィンチ新橋620	平成17年10月21日	660	660	697	
		取得	BPSスクエア	平成18年1月27日	1,560	1,560	1,580	
		取得	ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	1,240	1,300	
		取得	ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	2,440	2,440	
		取得	秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	7,840	7,840	
		取得	日本橋MSビル	平成18年5月1日	2,520	2,520	2,520	
	取得	アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	1,600	1,600		
	取得	渋谷SSビル	平成18年5月1日	3,930	3,930	3,940		
	東京主要5区 小計					86,382	86,382	92,611
	首都圏	取得	ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	3,653	3,703	
		取得	ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	2,958	2,995	
		取得	ダヴィンチ小石川	平成17年10月21日	1,460	1,460	1,460	
		取得	ダヴィンチ湯島	平成17年10月21日	1,080	1,080	1,090	
		取得	ダヴィンチ西五反田I	平成18年1月27日	1,640	1,640	1,730	
		取得	ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	2,180	2,350	
		取得	ダヴィンチ新横浜131	平成18年1月27日	1,350	1,350	1,430	
		取得	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	4,950	4,950	
	首都圏 小計					19,271	19,271	19,708
	地方 主要 都市	取得	札幌千代田ビル	平成17年10月21日	1,384	1,384	1,426	
取得		ダヴィンチ岡山	平成17年10月21日	1,266	1,266	1,343		
取得		ダヴィンチ博多	平成17年10月21日	2,520	2,520	2,110		
地方主要都市 小計					5,170	5,170	4,879	
合計					110,823	110,823	117,198	

(注1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山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) 取得価格は、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) 利害関係人との取引状況

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・カヴァー口	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)	— (—)
有限会社ポートルッシュ	12,231 (11.0)	— (—)
有限会社ラバル	12,000 (10.8)	— (—)
有限会社アルパニー	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、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第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。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

Ⅲ 資産運用報告

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」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

(1) お知らせ

①投資主総会

当期において投資法人の投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

第1回投資主総会

開催日	議案	概要
平成17年9月1日	規約一部変更の件（その1）	原案のとおり規約の一部字句を訂正し、変更しました。

第2回投資主総会

開催日	議案	概要
平成17年9月9日	規約一部変更の件（その2）	原案のとおり規約の一部字句を訂正し、変更しました。

第3回投資主総会

開催日	議案	概要
平成18年3月31日	執行役員1名選任の件	原案通り執行役員に松岡孝太郎氏が選任されました。就任については監督官庁より兼職承認を受けることを条件としました。

②当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

開催日	承認事項	概要
平成17年7月11日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用を、株式会社ダヴィンチ・セレクトに委託しました。
	一般事務委託契約（会計等）締結の件	本投資法人の経理等に係る業務を、住友信託銀行株式会社に委託しました。
	資産保管委託契約締結の件	本投資法人の資産保管等に係る業務を、住友信託銀行株式会社に委託しました。
	名義書換事務委託契約締結の件	本投資法人の名義書換等に係る業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年10月7日	DAオフィス投資法人 新投資口引受契約証書承認の件	平成17年9月12日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（野村證券他2社）に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成17年10月18日	金銭消費貸借契約及びそれに伴う担保設定承認の件	物件取得のため、三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとするローン契約2件と、アメリカン ライフ インシュアランス カンパニーを貸主とするローン契約1件を締結し、同時に担保設定を行いました。
平成18年1月25日	ローン契約締結及びそれに伴う担保設定承認の件	物件取得のため、あおぞら銀行をアレンジャーとするローン契約を締結し、同時に担保設定を行いました。
平成18年3月22日	ローン契約締結及びそれに伴う担保設定承認の件	物件取得のため、三井住友銀行をアレンジャーとするローン契約を締結し、同時に担保設定を行いました。
平成18年4月25日	ローン契約締結及びそれに伴う担保設定承認の件	物件取得のため、あおぞら銀行との間でローン契約を締結し、同時に担保設定を行いました。

(2) 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。

Ⅳ 貸借対照表

区 分	注記 番号	当期 (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
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
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
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
固定資産合計			111,301,121
資産合計			118,077,431

区 分	注記 番号	当期 (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				
営業未払金			201,535	
短期借入金	※1		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				
長期借入金	※1		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				
当期末処分利益			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

V 損益計算書

区 分	注記 番号	当期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)		百分比 (%)
		金 額 (千円)		
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	

Ⅵ 投資主資本等変動計算書

当期（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	当期末処分 利益	剰余金の 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

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通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">16～43年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">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										
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。 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。 「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。 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 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。 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>										

区 分	当期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
4. その他計算書類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

当期 (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

当期 (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

当期 (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. 税効果会計に関する注記

当期
(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	39.35
その他	△0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11

6. 1口当たり情報に関する注記

当期
(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)

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括弧内に併記しております。

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。

7. 重要な後発事象に関する注記

当期
(自 平成17年7月11日)
(至 平成18年5月31日)

1. 資産譲渡について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。

[ダヴィンチ御苑前311]

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。

(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。

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、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、概要は以下のとおりです。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う予定です。

[ダヴィンチ日本橋本町]

取得予定価格(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
取得予定日	平成18年7月31日

[ダヴィンチ銀座1丁目]

取得予定価格(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
取得予定日	平成18年7月31日

[ダヴィンチ京橋]

取得予定価格(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
取得予定日	平成18年7月31日

(注) 取得予定価格は、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。

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 (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	1,590,100,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(15,901)
III 次期繰越利益	<u>51,021</u>
分配金の額の算出方法	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おこないません。

Ⅸ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成18年7月18日

DAオフィス投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人



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、「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17年7月11日から平成18年5月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

「重要な後発事象」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に関する決議を行っている。

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
		(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
新投資口発行費償却額		51,800
創業費償却額		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

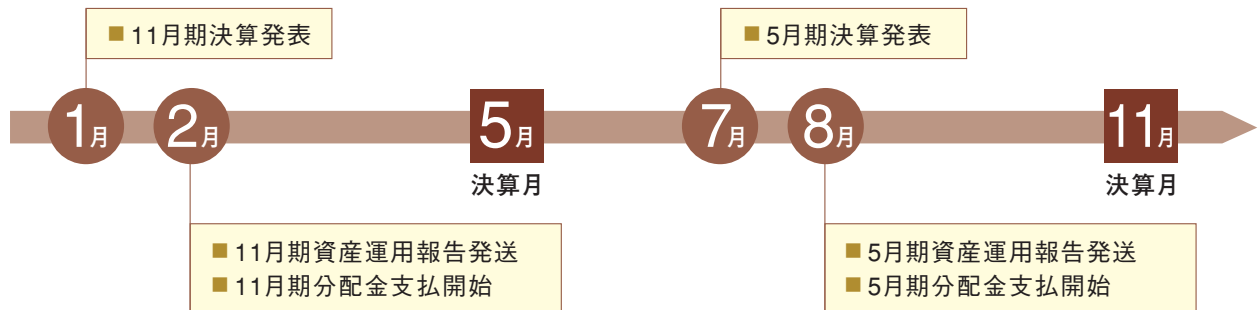
■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

項 目	当期
	(自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

当期	
(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	<u>5,045,820</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4月末日・10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。）
- 上場証券取引所 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「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」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