



# 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4期 自平成19年 6月 1日  
至平成19年 11月 30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4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8,553百万円、経常利益4,214百万円を計上し、当期純利益4,355百万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21,245円とさせていただきます。

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

DAオフィス投資法人 執行役員  
株式会社ダヴィンチ・セレクト  
取締役投資運用部長

松岡 孝太郎



## DAオフィス投資法人の特徴

### 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

## 決算ハイライト

	第2期(実績) 平成18年11月期	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(予想) 平成20年5月期	第6期(予想) 平成20年11月期
営業収益(百万円)	4,909	6,151	8,553	10,176	9,762
当期純利益(百万円)	2,019	2,937	4,355	3,897	3,014
総資産額(百万円)	137,839	145,735	302,392	—	—
1口当たり純資産額(円) <sup>(注1,2)</sup>	517,183	526,361	649,445	647,214	642,908

(注1) 本予想数値は、平成20年1月11日付「平成19年11月期(第4期)の分配予想の修正及び平成20年5月期(第5期)運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び、平成20年1月23日付「平成19年11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2期及び第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、第5期及び第6期の期末投資口数は205,000口を用いて算出しております。

## 分配金について

平成20年1月11日付「平成19年11月期(第4期)の分配予想の修正及び平成20年5月期(第5期)運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び、平成20年1月23日付「平成19年11月期決算短信」において、第5期(平成20年5月期)及び第6期(平成20年11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期実績(平成18年11月期)	投資口1口当たり	20,196円
第3期実績(平成19年5月期)	投資口1口当たり	29,374円
第4期実績(平成19年11月期)	投資口1口当たり	21,245円
第5期予想(平成20年5月期)	投資口1口当たり	19,013円
第6期予想(平成20年11月期)	投資口1口当たり	14,706円

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

## Ⅱ 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

### ポートフォリオ・クオリティの向上

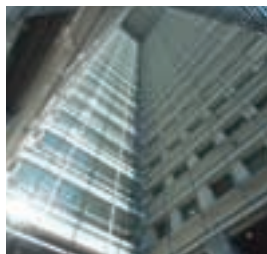
ポートフォリオ資産の入替

東京主要5区への重点投資

内部成長が期待できるオフィスビルへの投資

本投資法人は、ポートフォリオ・クオリティの向上を目的として、第4期においてポートフォリオ資産の入替を実施いたしました。東京主要5区への投資比率を高め、内部成長が期待できる資産の取得と併せて、相対的に少額な資産又は内部成長見込みが低くなった資産の売却を行うことで、ポートフォリオ・クオリティの向上を目指します。

#### 第4期取得資産



#### 新宿メインズタワー

所在地:東京都渋谷区代々木二丁目1番1号  
地積:11,500.48㎡  
構造:S・SRC  
階数:B3/34F  
延床面積:97,978.74㎡  
建築時期:平成7年9月26日

(注) 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。  
上記地積及び延床面積は、本物件全体の面積です。



### SHIBUYA EDGE

所在地:東京都渋谷区  
宇田川町10番3号  
地積:527.65㎡  
構造:RC  
階数:B1/9F  
延床面積:3,022.33㎡  
建築時期:平成18年8月30日



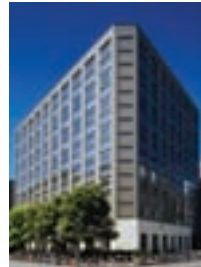
### ダヴィンチ品川 II

所在地:東京都品川区  
北品川一丁目8番11号  
地積:2,345.20㎡  
構造:SRC  
階数:B1/11F  
延床面積:10,200.29㎡  
建築時期:平成3年7月3日



### ダヴィンチ小伝馬町

所在地:東京都中央区  
日本橋大伝馬町3番2号  
地積:486.86㎡  
構造:SRC  
階数:8F  
延床面積:2,882.28㎡  
建築時期:昭和60年3月



### ダヴィンチ南船場

所在地:大阪府大阪市中央区  
南船場四丁目11番28号  
地積:1,405.74㎡  
構造:SRC  
階数:B1/8F  
延床面積:7,738.47㎡  
建築時期:昭和61年9月

#### 第4期売却資産



ダヴィンチ西五反田 I



ダヴィンチ茅場町376



ダヴィンチ新横浜131

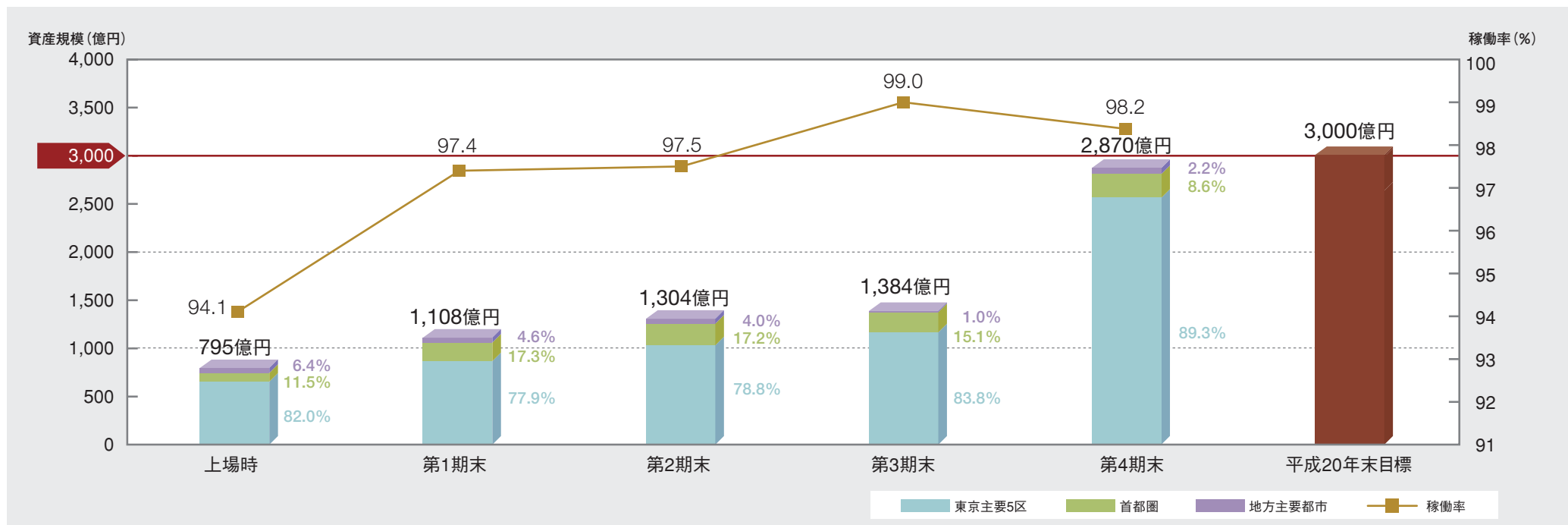


ダヴィンチ湯島

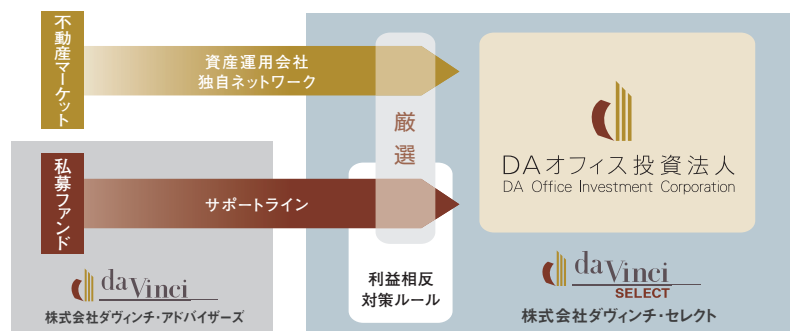
所在エリア	物件名称	取得価格(百万円)	売却価格(百万円)	売却益(百万円)
首都圏	ダヴィンチ西五反田 I	1,640	2,211	511
東京主要5区	ダヴィンチ茅場町376	2,020	2,600	455
首都圏	ダヴィンチ新横浜131	1,350	2,165	789
首都圏	ダヴィンチ湯島	1,080	1,295	162
合計		6,090	8,271	1,919

外部成長戦略 (取得価額ベース)

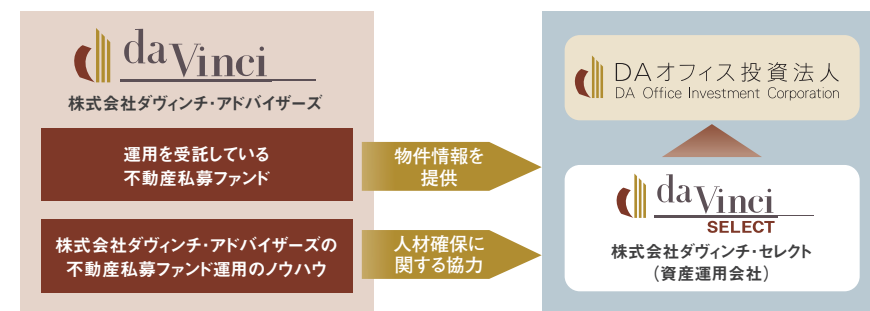
● 外部成長実績



● 物件取得パイプライン



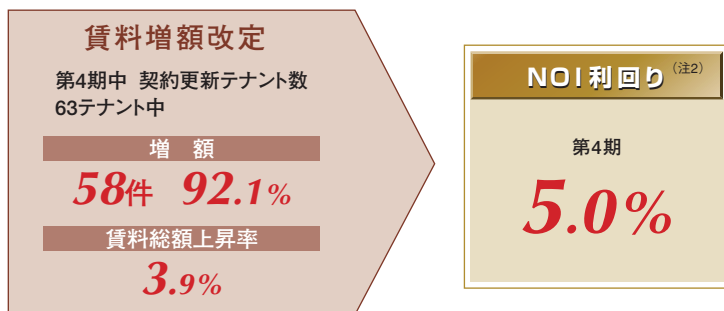
● スポンサー運用物件についての情報提供及び人材教育に関する協力



## 成長戦略 — 内部成長

### ● 第4期NOI

第4期末所有35物件ベース(注1)



(注1) 第4期中に譲渡したダヴィンチ湯島、ダヴィンチ西五反田 I、ダヴィンチ茅場町376、ダヴィンチ新横浜131を除く。  
(注2) 年率換算実績NOI利回り、修繕費控除前ベース。

### ● 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。

**ダヴィンチ新横浜214**

■ 1階エントランスリニューアル工事  
自販機前 自立壁面サイン



Before

➔



After

---

管理室前 壁面ボーダーサイン



Before

➔



After

ELVホール



Before

➔



After

ポートフォリオの分布 (平成19年11月30日現在)





## ポートフォリオ一覧

### ■ 平成19年11月30日時点投資資産35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	4.9	17,800	8,273.33	24	99.5	
	ダヴィンチ銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目	3,050	1.1	3,240	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	14,200	7,666.03	14	90.1	
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目	8,265	2.9	9,226	9,619.10	55	98.7	
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目	4,550	1.6	5,050	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	4,410	3,523.43	8	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	1.0	3,530	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	3,185	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	2,940	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	2,853	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	2,482	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	2,470	2,720.13	9	95.4	
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目	1,560	0.5	1,780	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	2,440	2,882.17	7	86.8	
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目	7,840	2.7	7,990	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	3,290	3,195.04	6	81.0	
	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	1,940	1,718.53	9	100.0	
	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目	3,930	1.4	4,510	3,033.14	16	100.0	
	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	10,100	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	5,530	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	3,810	3,220.43	6	100.0	
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麴町四丁目	2,680	0.9	3,060	2,414.04	6	97.2	
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目	13,860	4.8	16,800	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	46.6	137,000	45,570.49	37	99.4	
	SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町	5,900	2.1	5,980	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	2,410	2,379.21	6	100.0	
	東京主要5区合計 (27物件)			256,214	89.3	279,736	153,624.65	274	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	3,879	5,436.34	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	3,417	4,631.37	4	100.0
	ダヴィンチ新横浜214	横浜市港北区新横浜二丁目	2,180	0.8	2,980	4,608.49	12	95.6
	ベネックスS-3	横浜市港北区新横浜三丁目	4,950	1.7	6,060	7,472.07	10	97.3
	ピリーヴ大森	東京都品川区南大井六丁目	3,160	1.1	4,010	3,625.81	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	7,760	6,543.38	15	99.5
	首都圏合計(6物件)		24,611	8.6	28,106	32,317.46	55	98.6
地方主要都市	札幌千代田ビル <sup>(注5)</sup>	札幌市北区北7条西五丁目	1,384	0.5	1,624	3,306.27	11	100.0
	ダヴィンチ南船場	大阪市中央区南船場四丁目	4,810	1.7	4,810	5,747.12	4	92.8
	地方主要都市合計(2物件)		6,194	2.2	6,434	9,053.39	15	95.4
合計(35物件)			287,019	100.0	314,276	194,995.50	344	98.2

(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、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

(注2) 鑑定評価額は平成19年11月30日(第4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19年11月30日(第4期末)のものを記載しています。

(注4)「新宿マインスタワー」の本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。本投資法人は、平成19年7月13日に共有持分7分の3(取得価格651億円)を、平成19年11月26日に共有持分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。

(注5)「札幌千代田ビル」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2分の1に相当する共有持分です。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2分の1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

本投資法人が、平成19年11月30日現在保有する資産群です。

第4期取得資産及び第4期売却資産は掲載していません。



ダヴィンチ京橋



BPSスクエア



ダヴィンチ築地



ダヴィンチ南青山



ダヴィンチ銀座



サンライン第7ビル



ダヴィンチ銀座1丁目



ビリーヴ大森



ダヴィンチ猿楽町



ダヴィンチ新横浜214



ダヴィンチ銀座アネックス



ダヴィンチ神谷町



ダヴィンチ芝大門



ダヴィンチ日本橋本町



ダヴィンチ御成門



秀和月島ビル



ダヴィンチ錦糸町



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ築地616



渋谷SSビル



日本橋MSビル



ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ芝浦



アトランティックビル



ベネックスS-3



ダヴィンチ新橋510



ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ三田



札幌千代田ビル



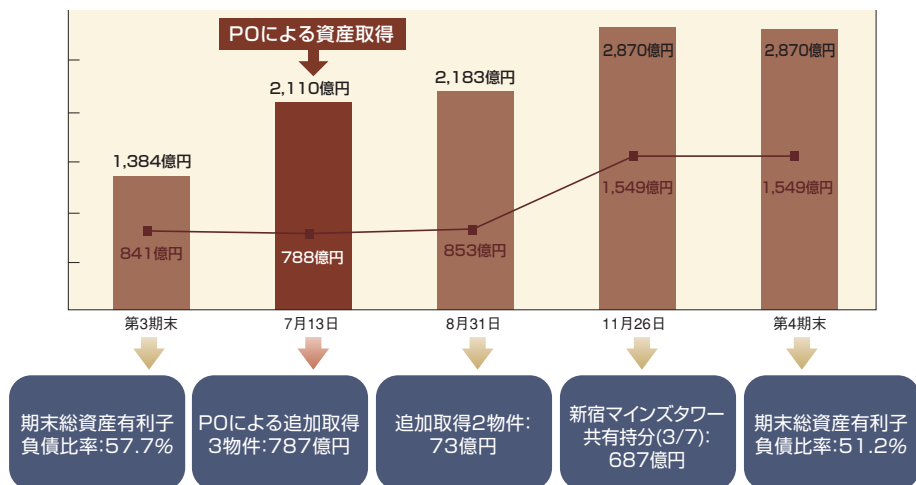
ダヴィンチ東池袋

## 財務戦略-POの実施

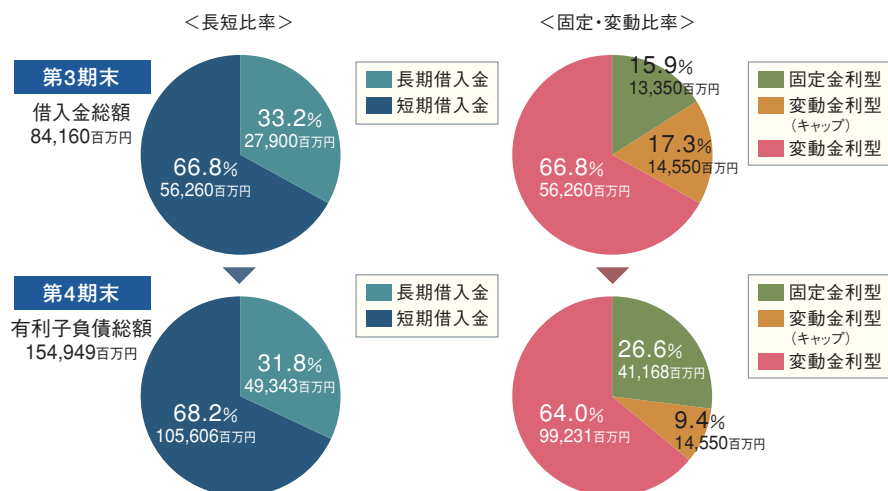
### ● 取得資産と有利子負債<sup>(※)</sup>の推移

(※) 有利子負債には投資法人債を含みます。

■ 取得価格 ■ 有利子負債



### ● 長短比率及び固定・変動比率



(注1) 「長期借入金」とは残存期間1年を超える借入金のことをいい、「短期借入金」とは残存期間1年以下の借入金のことをいいます。

(注2) 第4期末有利子負債総額には投資法人債300億円を含みます。

## 財務戦略-格付け取得から投資法人債の発行

### ● 格付け取得

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プラス)	格付けの方向性:安定的
---------------------	--------	--------------	-------------

### ● 投資法人債発行登録の概要

発行登録の対象	投資法人債券(短期投資法人債を除きます。)
発行予定期間	平成19年10月10日~平成21年10月9日
発行予定額	1,000億円
資金使途	特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、改修工事資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。

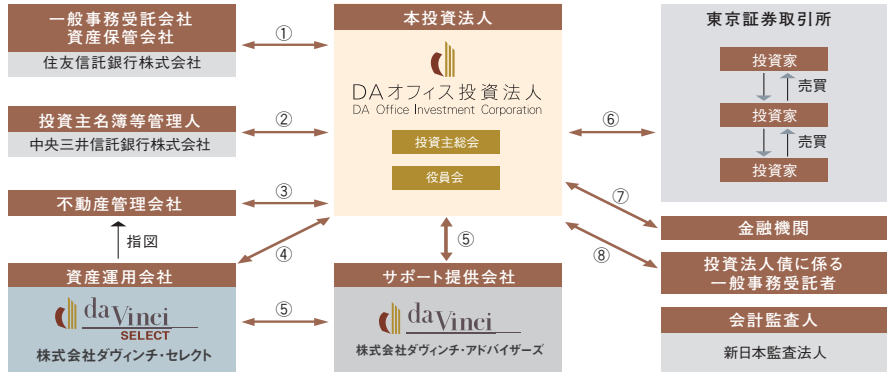
### ● 投資法人債の発行

名 称	第1回無担保投資法人債(私募)
総 額	300億円
払 込 期 日	平成19年11月26日
償 還 期 限	平成20年11月28日
取 得 格 付	A+(株式会社格付投資情報センター)

# II 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

## 本投資法人の関係法人/資産運用会社の概要

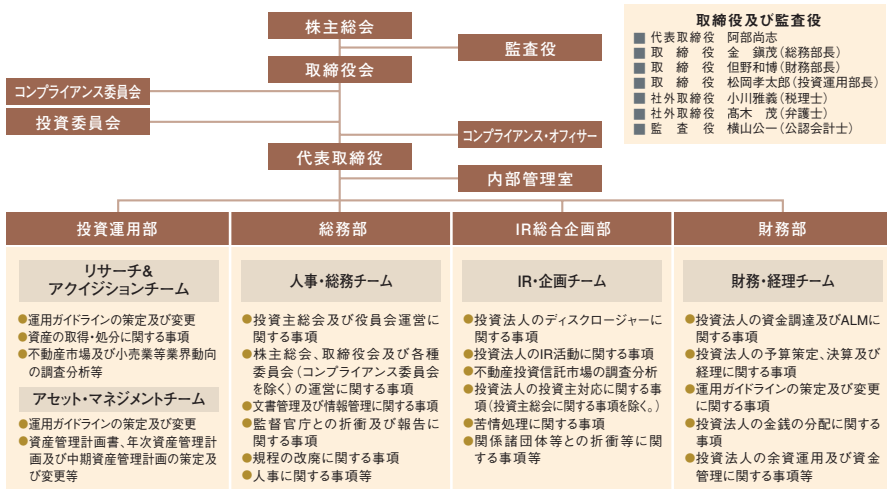


- ①一般事務委託契約、資産保管委託契約 ②名義書換事務委託契約 ③管理委託契約 ④資産運用委託契約 ⑤スポンサー・サポート契約  
⑥分配金、出資 ⑦借入、元利金返還 ⑧投資法人に係る一般事務受託契約(買取引受契約、財務代理契約)

### ● 資産運用会社の概要

- 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)

### ● 資産運用会社組織図



## 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8期 平成17年12月期	第9期 平成18年12月期
売上高(百万円)	9,502	136,021
当期純利益(百万円)	4,481	9,124
純資産額(百万円)	11,485	152,777
総資産額(百万円)	33,889	878,333
1株当たり純資産額(円)	37,384.75	13,629.96
1株当たり当期純利益(円)	14,501.96	5,940.14
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4,000億円のオポチュニティ・ファンド運用開始
- 平成18年 2月 投資総額1兆円のオポチュニティ・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 決算期	単位	第1期	第2期	第3期	第4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)
<b>(1) 営業成績</b>					
営業収益	百万円	3,859	4,909	6,151	8,553
うち賃貸事業収入	百万円	3,774	4,359	5,026	6,562
営業費用	百万円	1,839	2,478	2,448	3,336
うち賃貸事業費用	百万円	1,408	1,914	1,878	2,556
営業利益金額	百万円	2,019	2,431	3,703	5,217
経常利益金額	百万円	1,591	2,027	2,938	4,214
当期純利益金額	百万円	1,590	2,019	2,937	4,355
<b>(2) 財産等の状況(期末日現在)</b>					
総資産額 (対前期比)	百万円 %	118,077 (—)	137,839 (16.7)	145,735 (5.7)	302,392 (107.5)
有利子負債額	百万円	60,300	77,000	84,160	154,949
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)
出資総額	百万円	49,698	49,698	49,698	128,781
<b>(3) 分配の状況</b>					
分配総額	百万円	1,590	2,019	2,937	4,355
配当性向	%	99.9	100.0	100.0	100.0
<b>(4) 1口当たり情報</b>					
発行済投資口数	口	100,000	100,000	100,000	205,000
1口当たり純資産額	円	512,889	517,183	526,361	649,445
1口当たり分配金	円	15,901	20,196	29,374	21,245
うち1口当たり利益分配金	円	15,901	20,196	29,374	21,245
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—
<b>(5) 財務指標</b>					
総資産経常利益金額率 (注1、2)	%	1.9 (3.1)	1.6 (3.2)	2.1 (4.2)	1.9 (3.8)
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)
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)
期末総資産有利子負債比率	%	51.1	55.9	57.7	51.2
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注4)	百万円	3,058	3,209	3,920	5,062
<b>(6) その他参考情報</b>					
投資物件数	件	33	37	34	35
テナント数 (注5)	件	338	365	322	344
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	123,737.70	142,057.12	143,404.05	194,995.50
期末稼働率 (注6)	%	97.0	97.4	99.0	98.2
当期減価償却費	百万円	692	764	771	1,056
当期資本的支出額	百万円	70	270	564	217

(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。

第2期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第3期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。

第4期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

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

(注5) テナント数は、エンドテナントの数を記載しております。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存在する場合は、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しました（銘柄コード8976）。

その後、平成19年7月に運用資産2,000億円を突破し、平成19年11月末日現在での運用資産は約2,870億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5月～平成19年11月）

日本経済の状況は、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の動揺の影響をうけつつも、企業収益が高水準で推移する中、設備投資は引き続き増加傾向にあり、個人所得も緩やかな増加を続けるもて個人消費は底堅く推移するなど景気は緩やかに拡大しました。

東京都心部のオフィス賃貸市場においては、引き続き好調な企業収益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、空室率が低い水準で推移し、一般的に賃料水準は上昇傾向を示しました。

#### b. 運用実績

本投資法人は、平成19年7月13日付で「新宿メインスタワー（共有持分7分の3）」、「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川Ⅱ」を、平成19年8月31日付で「ダヴィンチ南船場」及び「ダヴィンチ小伝馬町」を、平成19年11月26日付で「新宿メインスタワー（共有持分の7分の3）」を取得しました。これらの取得物件（取得価格合計154,680百万円）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る一方、物件入れ替えによるポートフォリオの質の向上を図って参りました。その結果、当期末（平成19年11月末日現在）における本投資法人の運用資産の物件総数は35物件、取得価格合計は287,019百万円にまで拡大しました。

### ③ 資金調達の概要

本投資法人は、平成19年6月15日及び同年7月2日の役員会決議に基づき、資産取得を主な目的として、公募及び第三者割当により投資口105,000口を追加発行し、79,082百万円の資金を調達しました。続いて、同年7月31日に12,000百万円の借入を行い、全額を期日到来の借入金14,000百万円の返済に充当しました。その後同年8月15日には上記12,000百万円の借入金のうち1,000百万円を手元資金により期限前弁済しました。資産取得を目的とした借入としては同年8月31日に7,500百万円の借入を行い、さらに同年11月26日には39,625百万円の借入を行っております。また同年11月19日の役員会決議に基づく第1回無担保投資法人債（取得格付A+：株式会社格付投資情報センター）の私募による30,000百万円の調達も同年11月26日には行っており、上記借入と同様資産取得資金に充当しております。

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154,949百万円となり、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49,343百万円、短期借入金は75,606百万円となっております。なお、前期末（平成19年5月末日）に引き続き金利上昇リスクのヘッジを目的とし、長期借入金のうち平成21年9月18日返済期限の長期変動金利借入金14,550百万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。

その他、当期において本投資法人は平成19年9月12日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A+を取得しました。また、同年10月2日に投資法人債に係る発行登録書（発行予定期間：平成19年10月10日から平成21年10月9日、発行予定額：100,000百万円）を提出しております。

## Ⅲ 資産運用報告

### ④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益8,553百万円、営業利益金額5,217百万円、経常利益金額4,214百万円、当期純利益金額4,355百万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未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21,245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)
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期及び第4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18年11月
最 高	518,000円	571,000円	995,000円	946,000円
最 低	450,000円	440,000円	534,000円	683,000円

### (4) 分配金等の実績

当期（第4期）の分配金は、1口当たり21,245円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 別	単 位	第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)
当期末処分利益総額	千円	1,590,151	2,019,611	2,937,454	4,355,278
利益留保額	千円	51	11	54	53
金銭の分配金総額	千円	1,590,100	2,019,600	2,937,400	4,355,225
(1口当たり分配金)	円	(15,901)	(20,196)	(29,374)	(21,245)
うち利益分配金総額	千円	1,590,100	2,019,600	2,937,400	4,355,225
(1口当たり利益分配金)	円	(15,901)	(20,196)	(29,374)	(21,245)
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、当該地域の賃料水準は上昇していくと思われる一方、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場の中、全般的には賃料水準の更なる上昇が期待されるものの、テナント側からの選別も進んでいくものと考えられますので、本投資法人は中長期にわたる安定収益の確保を目指すべく、以下の方針で運営管理をして参ります。

##### (i) 高稼働率の維持

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

##### (ii) 収益性の維持及び向上

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

##### (iii) 運営管理コストの低減

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

#### b. 新規物件の投資戦略

上記のような不動産売買市場を踏まえた上で、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参ります。

##### (i) 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

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

##### (ii) ダヴィンチ・アドバイザーズからの物件取得パイプライン

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

### ③財務戦略

本投資法人は、金利上昇リスクに備えた借入金の長期・固定金利化並びにリファイナンスリスクに備えた返済期限の分散化などのリスク低減策を考慮し、安定した財務基盤の実現と安定配当の確保を図ってまいります。その一環として、格付の取得及び投資法人債の発行をいたしました。

また、平成19年6月15日及び平成19年7月2日の役員会決議に基づき、公募及び第三者割当による新投資口の追加発行を行っており、調達手段の多様化と安定的なレバレッジ水準に寄与しております。

## Ⅲ 資産運用報告

### (6) 決算後に生じた重要な事実

#### a. 固定資産の譲渡予定

平成19年12月20日付で「札幌千代田ビル」を、平成20年1月11日付で「ダヴィンチ新横浜214」及び「ビリーヴ大森」を譲渡する基本合意書を締結いたしました。当該資産の概要は以下のとおりです。

#### 物件の名称：札幌千代田ビル

(1) 譲渡予定資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡予定価格	2,005,000,000円（注）
(3) 譲渡契約締結予定日	平成20年2月8日
(4) 譲渡予定日	平成20年4月18日
(5) 譲渡予定先	ケネディクス株式会社
(6) 媒介予定者	すみしん不動産株式会社
(7) 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、譲渡予定価格が妥当であること及び相対的に少額物件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：ダヴィンチ新横浜214

(1) 譲渡予定資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡予定価格	3,200,000,000円（注）
(3) 譲渡契約締結予定日	平成20年2月15日
(4) 譲渡予定日	平成20年4月18日
(5) 譲渡予定先	ケネディクス株式会社
(6) 媒介予定者	三菱UFJ信託銀行株式会社
(7) 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、譲渡予定価格が妥当であること及び相対的に少額物件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) 譲渡予定資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡予定価格	4,480,000,000円（注）
(3) 譲渡契約締結予定日	平成20年2月15日
(4) 譲渡予定日	平成20年6月27日
(5) 譲渡予定先	有限会社SC不動産
(6) 媒介予定者	三菱UFJ信託銀行株式会社
(7) 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、譲渡予定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基本合意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. 資金の借入及び既存借入金の返済について

本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入金の返済を実施いたしました。

①借入内容

(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
(2) 借入金額	300億円
(3) 金利	1.36583% (注)
(4) 借入方法	変動金利借入 無担保
(5) 契約締結日	平成19年12月3日
(6) 借入実行日	平成19年12月3日
(7) 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。
(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20年12月3日

(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。

②既存借入金の返済内容

(1) 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
(2) 返済金額	304.06億円
(3) 返済日	平成19年12月3日

## 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
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
発行済投資口の総数	100,000口	100,000口	100,000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
投資主数	8,993名	7,604名	5,363名	15,697名

## Ⅲ 資産運用報告

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成19年11月30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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,806	7.71
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,639	7.14
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,500	7.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,649	6.66
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,261	5.49
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
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー	7,983	3.89
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	3.39
シービー ホンコン コジョイントグローバル プロパティ セキュリティーズ ファンド	3,684	1.80
株式会社広島銀行	3,257	1.59
合 計	99,718	48.64

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

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

平成19年11月30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)	みすず監査法人		11,900
	新日本監査法人		5,100

(注1) 執行役員は、平成19年11月30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19年11月30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おりません。

(注3) 平成19年6月27日開催の投資主総会での決議に基づき、平成19年8月1日から会計監査人が、みすず監査法人から新日本監査法人に変更となりました。

### (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19年11月30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
一般事務受託会社 (第1回投資法人債に関する事務)	ドイツ証券株式会社
	株式会社三菱東京UFJ銀行

### 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)	
			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	116,214	79.7	256,515	84.8
		首都圏	20,760	14.2	24,270	8.0
		地方主要都市	1,367	0.9	6,193	2.0
	計	138,342	94.9	286,979	94.9	
預金・その他の資産			7,393	5.1	15,413	5.1
資産総額計			145,735	100.0	302,392	100.0
			(138,342)	(94.9)	(286,979)	(94.9)

(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19年11月30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)	134,366	45,570.49	45,308.82	99.4	17.4	オフィス
ダヴィンチ銀座 (信託受益権)	14,031	8,273.33	8,234.05	99.5	7.5	オフィス
ダヴィンチ御成門 (信託受益権)	13,899	11,883.66	11,883.66	100.0	7.2	オフィス
ダヴィンチ神谷町 (信託受益権)	12,054	7,666.03	6,914.57	90.1	5.5	オフィス
ダヴィンチ芝浦 (信託受益権)	8,238	9,619.10	9,496.65	98.7	4.9	オフィス
ダヴィンチ品川II (信託受益権)	7,696	6,543.38	6,513.40	99.5	2.9	オフィス
秀和月島ビル (信託受益権)	7,694	8,426.85	8,426.85	100.0	3.8	オフィス
ダヴィンチ日本橋本町 (信託受益権)	7,397	7,419.77	7,268.47	97.9	3.8	オフィス
SHIBUYA EDGE (信託受益権)	5,927	2,480.65	2,480.65	100.0	1.8	オフィス
ベネックスS-3 (信託受益権)	4,837	7,472.07	7,276.37	97.3	3.4	オフィス
合 計	216,143	115,355.33	113,803.49	98.6	58.6	—



# Ⅲ 資産運用報告

## (3) 不動産等組入資産明細

平成19年11月30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	17,800	14,031
	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	2,031.52	3,240	3,021
	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	7,666.03	14,200	12,054
	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	9,226	8,238
	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	5,050	4,532
	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	3,523.43	4,410	3,201
	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	3,530	3,029
	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	3,185	2,836
	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	2,798
	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	2,853	2,549
	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	2,482	2,331
	ダヴィンチ新橋510	東京都港区新橋六丁目10番5号	不動産信託受益権	2,720.13	2,470	2,090
	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	1,780	1,518
	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	1,272
	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	2,882.17	2,440	2,398
	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	7,990	7,694
	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	3,195.04	3,290	2,550
	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	1,718.53	1,940	1,599
	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	3,033.14	4,510	3,923
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	不動産信託受益権	7,419.77	10,100	7,397
	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	5,530	4,630
	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	3,810	3,457
	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	2,414.04	3,060	2,689
	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	16,800	13,899
	新宿マインズタワー（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	45,570.49	137,000	134,366
	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	5,980	5,927
	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	2,410	2,474
	東京主要5区合計（27物件）			153,624.65	279,736	256,515
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	5,436.34	3,879	3,556
	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	3,417	2,915
	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	4,608.49	2,980	2,097
	ベネックスS-3	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	不動産信託受益権	7,472.07	6,060	4,837
	ピリープ大森	東京都品川区南大井六丁目25番3号	不動産信託受益権	3,625.81	4,010	3,166
	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	6,543.38	7,760	7,696
	首都圏合計（6物件）			32,317.46	28,106	24,270
地方主要都市	札幌千代田ビル（注3）	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	3,306.27	1,624	1,361
	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	4,810	4,831
		地方主要都市合計（2物件）			9,053.39	6,434
	合計（35物件）			194,995.50	314,276	286,979

- (注1) 期末算定価格は、平成19年11月30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。
- (注3) 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2分の1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2分の1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18年12月1日～平成19年5月31日）				当期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）			
		テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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	418	8.3	24	99.5	492	7.5
	ダヴィンチ銀座アネックス	7	98.2	89	1.7	7	98.2	94	1.4
	ダヴィンチ神谷町	15	100.0	341	6.7	14	90.1	365	5.5
	ダヴィンチ芝浦	53	97.6	309	6.1	55	98.7	323	4.9
	ダヴィンチ南青山	5	100.0	147	2.9	5	100.0	153	2.3
	ダヴィンチ三田	8	100.0	133	2.6	8	100.0	141	2.1
	ダヴィンチ猿楽町	1	100.0	122	2.4	1	100.0	127	1.9
	ダヴィンチA浜松町	13	100.0	144	2.8	12	100.0	148	2.2
	ダヴィンチ神宮前	1	100.0	89	1.7	1	100.0	90	1.3
	ダヴィンチ芝大門	5	100.0	96	1.9	5	100.0	97	1.4
	ダヴィンチ三崎町	1	100.0	85	1.7	1	100.0	87	1.3
	ダヴィンチ新橋510	9	95.2	81	1.6	9	95.4	85	1.3
	ダヴィンチ茅場町376	8	100.0	70	1.4	—	—	10	0.1
	ダヴィンチ新橋620	—	—	2	0.0	—	—	—	—
	BPSスクエア	1	100.0	54	1.0	1	100.0	54	0.8
	ダヴィンチ築地	4	100.0	54	1.0	4	100.0	55	0.8
	ダヴィンチ築地616	8	100.0	86	1.7	7	86.8	75	1.1
	秀和月島ビル	3	100.0	256	5.1	3	100.0	254	3.8
	日本橋MSビル	7	100.0	96	1.9	6	81.0	96	1.4
	アトラティックビル	9	100.0	61	1.2	9	100.0	63	0.9
	渋谷SSビル	15	97.6	133	2.6	16	100.0	142	2.1
	ダヴィンチ日本橋本町	7	100.0	246	4.9	8	97.9	255	3.8
	ダヴィンチ銀座1丁目	6	87.3	145	2.8	7	96.6	163	2.5
	ダヴィンチ京橋	6	100.0	118	2.3	6	100.0	123	1.8
	サンライン第7ビル	7	100.0	102	2.0	6	97.2	101	1.5
	ダヴィンチ御成門	8	100.0	447	8.8	9	100.0	476	7.2
	新宿メインタワー	—	—	—	—	37	99.4	1,142	17.4
SHIBUYA EDGE	—	—	—	—	7	100.0	118	1.8	
ダヴィンチ小伝馬町	—	—	—	—	6	100.0	36	0.5	
小計	231	99.0	3,936	78.3	274	98.2	5,381	82.0	
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	6	100.0	165	3.2	6	100.0	170	2.6
	ダヴィンチ東池袋	4	100.0	143	2.8	4	100.0	147	2.2
	ダヴィンチ小石川	—	—	3	0.0	—	—	—	—
	ダヴィンチ湯島	5	100.0	45	0.9	—	—	7	0.1
	ダヴィンチ西五反田I	3	100.0	73	1.4	—	—	6	0.0
	ダヴィンチ新横浜214	13	100.0	110	2.2	12	95.6	110	1.6
	ダヴィンチ新横浜131	32	98.1	88	1.7	—	—	14	0.2
	ベネックスS-3	10	97.3	221	4.4	10	97.3	228	3.4
	ピリブ大森	8	100.0	131	2.6	8	100.0	133	2.0
	ダヴィンチ品川II	—	—	—	—	15	99.5	194	2.9
小計	81	99.1	984	19.5	55	98.6	1,013	15.4	
地方主要都市	札幌千代田ビル	10	98.6	89	1.7	11	100.0	89	1.3
	ダヴィンチ岡山	—	—	6	0.1	—	—	—	—
	ダヴィンチ博多	—	—	9	0.1	—	—	—	—
	ダヴィンチ南船場	—	—	—	—	4	92.8	77	1.1
小計	10	98.6	106	2.1	15	95.4	167	2.5	
合計	322	99.0	5,026	100.0	344	98.2	6,562	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、複数の建物の建物毎に計上し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。

## Ⅲ 資産運用報告

### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

ヘッジ会計に係る特例処理を行っているため記載を省略しております。

### (5) その他資産の状況

平成19年11月30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
ダヴィンチ新横浜214 (横浜市港北区)	空調設備更新工事	自 平成20年 2 月 至 平成20年 5 月	200	—	—
ダヴィンチ品川Ⅱ (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成20年 2 月 至 平成20年 5 月	160	—	—
ダヴィンチ東池袋 (東京都豊島区)	空調設備更新工事	自 平成20年 2 月 至 平成20年 5 月	130	—	—
ダヴィンチ三田 (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成20年 2 月 至 平成20年 5 月	110	—	—
ピリーヴ大森 (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成20年 2 月 至 平成20年 5 月	81	—	—

## (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217百万円であり、当期費用に区分された修繕費143百万円と合わせ、361百万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)
日本橋MSビル (東京都中央区)	1・2階改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	28
ダヴィンチ東池袋 (東京都豊島区)	共用部リニューアル工事	自 平成19年 8 月 至 平成19年 8 月	10
ダヴィンチ猿楽町 (東京都千代田区)	給湯室・男女トイレ改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	10
ピリーヴ大森 (東京都品川区)	中央監視装置更新工事	自 平成19年 5 月 至 平成19年 8 月	9
ダヴィンチ南青山 (東京都港区)	駐車装置保全工事	自 平成19年10月 至 平成19年10月	8
ダヴィンチ築地616 (東京都中央区)	各階電気温水器交換工事	自 平成19年 9 月 至 平成19年 9 月	7
ダヴィンチ新横浜214 (横浜市港北区)	3-6階共用部廊下リニューアル工事	自 平成19年 7 月 至 平成19年 8 月	7
ダヴィンチ銀座 (東京都中央区)	駐車場改修工事	自 平成19年 9 月 至 平成19年10月	6
その他		自 平成19年 6 月 至 平成19年11月	130
合 計			217

## (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3期	第4期
	(自 平成18年12月1日 至 平成19年 5月31日) (百万円)	(自 平成19年 6月1日 至 平成19年11月30日) (百万円)
(a) 資産運用報酬	408	553
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	55	90
(c) 役員報酬	4	4
(d) その他の費用	101	131
合 計	569	779

(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3期は取得報酬69百万円、譲渡報酬34百万円、第4期は取得報酬773百万円、譲渡報酬41百万円です。

# Ⅲ 資産運用報告

## (2) 借入状況

平成19年11月30日現在における金融機関毎の借入金金の状況は以下のとおりです。

区分	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	借入先								
	株式会社新生銀行	平成18年7月31日	14,000	—	0.988	平成19年7月31日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注4)
	日興シティグループ証券株式会社	平成18年10月6日	3,500	—	1.380	平成19年10月6日			
	メリルリンチ日本ファイナンス株式会社	平成18年12月1日	31,560	—	1.365	平成19年12月3日			
	ジーキャピタル・アセット・ファイナンス株式会社		—	30,406					
	野村キャピタル・インベストメント株式会社	平成19年3月23日	7,200	7,200	1.345	平成20年3月23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7月31日	—	11,000	1.181	平成20年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成19年8月31日	—	4,500	1.236	平成20年8月31日	(注2)		変動金利
	株式会社りそな銀行		—	3,000					
	シティバンク銀行株式会社	平成19年10月5日	—	3,500	1.273	平成20年4月4日	(注3)		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11月26日	—	13,500	1.250	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	1.250	平成20年11月28日				
小計		56,260	75,606						
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	(注2)	固定金利 有担保 (注4)
	株式会社あおぞら銀行	平成18年1月27日	8,350	6,168	0.929	平成21年1月27日			
	GEリアル・エステート株式会社	平成18年10月23日	6,250	6,250	1.547	平成21年9月18日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注4)
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド		5,000	3,000					
	株式会社損害保険ジャパン		600	2,600					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	東京リース株式会社		600	600					
	株式会社伊予銀行	600	600						
	シティバンク銀行株式会社	平成19年11月26日	—	8,625	1.350	平成20年12月25日	期限一括	(注2)	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	1.350	平成21年5月26日			
株式会社新生銀行	平成19年11月26日	—	5,000	1.350	平成21年11月30日				
小計		27,900	49,343						
合計		84,160	124,949						

(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。

ダヴィンチ銀座、ダヴィンチ銀座アネックス、ダヴィンチ神谷町、ダヴィンチ芝浦、ダヴィンチ南青山、ダヴィンチ三田、ダヴィンチ猿楽町、ダヴィンチA浜松町、ダヴィンチ神宮前、ダヴィンチ芝大門、ダヴィンチ三崎町、ダヴィンチ新橋510、ダヴィンチ錦糸町、ダヴィンチ東池袋、札幌千代田ビル、BPSスクエア、ダヴィンチ築地、ダヴィンチ新横浜214、ダヴィンチ築地616、秀和月島ビル、日本橋MSビル、アトランティックビル、渋谷SSビル、ベネックスS-3、ダヴィンチ御成門

## (3) 投資法人債の状況

平成19年11月30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	1.5	平成20年11月28日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		—	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おります。

## 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)	売買損益 (百万円)
不動産信託受益権	東京主要5区	ダヴィンチ茅場町376	—	—	平成19年6月27日	2,600	2,079	520
		新宿メインスタワー (共有持分3/7)	平成19年7月13日	65,100	—	—	—	—
		SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900	—	—	—	—
		ダヴィンチ小伝馬町	平成19年8月31日	2,460	—	—	—	—
		新宿メインスタワー (共有持分3/7)	平成19年11月26日	68,700	—	—	—	—
	首都圏	ダヴィンチ西五反田 I	—	—	平成19年6月15日	2,211	1,633	577
		ダヴィンチ湯島	—	—	平成19年6月27日	1,295	1,102	192
		ダヴィンチ新横浜131	—	—	平成19年6月27日	2,165	1,329	835
	地方主要都市	ダヴィンチ品川II	平成19年7月13日	7,710	—	—	—	—
		ダヴィンチ南船場	平成19年8月31日	4,810	—	—	—	—
合 計				154,680	—	8,271	6,145	2,125

(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、ダヴィンチ茅場町376、ダヴィンチ湯島及びダヴィンチ新横浜131は、平成19年6月27日現在の簿価額を記載しています。また、ダヴィンチ西五反田 I については、平成19年6月15日現在の簿価額を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

平成19年11月30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。

# Ⅲ 資産運用報告

## (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	東京主要5区	譲渡	ダヴィンチ茅場町376	平成19年6月27日	2,600	2,400	—	
		取得	新宿マインスター(共有持分3/7)	平成19年7月13日	65,100	65,100	68,500	
		取得	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900	5,900	5,980	
		取得	ダヴィンチ小伝馬町	平成19年8月31日	2,460	2,460	2,410	
		取得	新宿マインスター(共有持分3/7)	平成19年11月26日	68,700	68,600	68,500	
	東京主要5区 小計					144,760	144,460	145,390
	首都圏	譲渡	ダヴィンチ西五反田 I	平成19年6月15日	2,211	1,790	—	
		譲渡	ダヴィンチ湯島	平成19年6月27日	1,295	1,200	—	
		譲渡	ダヴィンチ新横浜131	平成19年6月27日	2,165	1,520	—	
		取得	ダヴィンチ品川 II	平成19年7月13日	7,710	7,710	7,760	
	首都圏 小計					13,381	12,220	7,760
	地方主要都市	取得	ダヴィンチ南船場	平成19年8月31日	4,810	4,810	4,810	
	地方主要都市 小計					4,810	4,810	4,810
	合計					162,951	161,490	157,960

(注1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得及び譲渡時に、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) 取得価額又は譲渡価額は、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

### 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	154,680	8,271
	うち利害関係人等及び主要株主(注1)からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主(注1)への売付額
	154,680 (100.0)	— (—)
利害関係人等及び主要株主(注1)との取引状況の内訳		
有限会社ニーム	133,800 (86.5)	— (—)
有限会社クレタ	14,980 (9.7)	— (—)
有限会社ハイランド	5,900 (3.8)	— (—)
合計	154,680 (100.0)	— (—)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、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及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主です。

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

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

## **7** 経理の状況

### (1) 資産・負債・元本（出資）及び損益の状況等

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

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

### (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。



# IV 貸借対照表

区 分	注記 番号	当 期 (平成19年11月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年5月31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		6,090,794		4,686,466	
信託現金及び信託預金		6,466,139		2,002,726	
営業未収入金		182,362		76,524	
未収消費税等		1,225,137		—	
前払費用		569,388		231,432	
繰延税金資産		19		26	
その他		289,107		115,047	
流動資産合計		14,822,949	4.9	7,112,223	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		△732	1,143	△563	1,312
その他有形固定資産		2,558		1,346	
減価償却累計額		△1,501	1,056	△788	558
信託建物	※1	58,046,441		33,522,769	
減価償却累計額		△2,851,741	55,194,700	△1,980,959	31,541,809
信託構築物	※1	779,123		203,722	
減価償却累計額		△13,505	765,618	△7,277	196,445
信託機械及び装置	※1	448,621		327,304	
減価償却累計額		△114,073	334,548	△84,035	243,268
信託工具器具備品	※1	14,040		9,512	
減価償却累計額		△1,672	12,367	△787	8,725
信託その他有形固定資産	※1	7,200		8,411	
減価償却累計額		△3,260	3,940	△2,347	6,064
信託土地	※1		225,697,876		101,682,425
信託建設仮勘定	※1		65,943		6,624
有形固定資産合計			282,077,193		133,687,233
2. 無形固定資産					
商標権			2,187		2,321
信託借地権	※1		4,970,260		4,663,406
その他			7,816		9,180
無形固定資産合計			4,980,264	1.6	4,674,908
3. 投資その他の資産					
信託差入敷金保証金			113,684		113,684
長期前払費用			130,494		78,341
その他			56,586		69,542
投資その他の資産合計			300,765	0.1	261,567
固定資産合計			287,358,223	95.0	138,623,709
III 繰延資産					
投資法人債発行費			211,437		—
繰延資産合計			211,437	0.1	—
資産合計			302,392,610	100.0	145,735,933

区 分	注記 番号	当期 (平成19年11月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年5月31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		449,624		700,540	
短期借入金	※1	75,606,000		56,260,000	
1年内償還予定投資法人債 未払金		30,000,000		—	
未払法人税等		804,853		193,269	
未払消費税等		946		1,103	
前受金		38,628		231,773	
その他		897,317		827,365	
流動負債合計		242,652		175,025	
		108,040,023	35.7	58,389,077	40.1
II 固定負債					
長期借入金	※1	49,343,000		27,900,000	
預り敷金保証金		6,203,305		5,522,171	
信託預り敷金保証金		5,648,762		1,288,518	
その他		21,204		—	
固定負債合計		61,216,273	20.3	34,710,690	23.8
負債合計		169,256,296	56.0	93,099,768	63.9
(純資産の部)	※2				
I 投資主資本					
1. 出資総額		128,781,035	42.6	49,698,710	34.1
2. 剰余金					
当期末処分利益		4,355,278		2,937,454	
剰余金合計		4,355,278	1.4	2,937,454	2.0
純資産合計		133,136,313	44.0	52,636,164	36.1
負債・純資産合計		302,392,610	100.0	145,735,933	100.0

# V 損益計算書

区 分	注記 番号	当 期			前 期 (ご参考)		
		(自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日)		百分比(%)	(自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)		百分比(%)
		金 額 (千円)			金 額 (千円)		
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	6,562,347			5,026,846		
その他の賃貸事業収入	※1	71,724			53,964		
不動産等売却益	※2	1,919,697	8,553,770	100.0	1,070,436	6,151,247	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	2,556,914			1,878,698		
資産運用報酬		553,264			408,982		
資産保管委託報酬		11,298			7,272		
一般事務委託報酬		79,062			47,954		
信託報酬		23,210			21,260		
役員報酬		4,200			4,200		
その他の営業費用		108,785	3,336,735	39.0	79,823	2,448,191	39.8
営業利益金額			5,217,034	61.0		3,703,055	60.2
3. 営業外収益							
受取利息		3,677			1,466		
消費税等還付加算金		—			94		
雑収入		—	3,677	0.0	992	2,553	0.0
4. 営業外費用							
支払利息		581,244			493,255		
投資口交付費		172,333			—		
融資手数料		236,509			273,800		
その他の営業外費用		16,404	1,006,491	11.8	—	767,056	12.4
経常利益金額			4,214,220	49.3		2,938,552	47.8
5. 特別利益							
和解金受取額		142,000	142,000	1.7	—	—	—
税引前当期純利益金額			4,356,220	50.9		2,938,552	47.8
法人税、住民税及び事業税		989			1,135		
法人税等調整額		7	996	0.0	△26	1,109	0.0
当期純利益金額			4,355,223	50.9		2,937,443	47.8
前期繰越利益			54			11	
当期未処分利益			4,355,278			2,937,454	

## VI 投資主資本等変動計算書

当期（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）

	投資主資本							投資主資本合計	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		
			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	52,636,164
当期変動額(千円)									
新投資口の発行	79,082,325	—	—	—	—	—	—	79,082,325	79,082,325
剰余金の分配	—	—	—	—	△2,937,400	△2,937,400	—	△2,937,400	△2,937,400
当期純利益金額	—	—	—	—	4,355,223	4,355,223	—	4,355,223	4,355,223
当期変動額合計(千円)	79,082,325	—	—	—	1,417,823	1,417,823	—	80,500,148	80,500,148
当期末残高(千円)	128,781,035	—	—	—	4,355,278	4,355,278	—	133,136,313	133,136,313

前期（ご参考）（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

	投資主資本							投資主資本合計	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		
			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	—	—	—	2,019,611	2,019,611	—	51,718,321	51,718,321
当期変動額(千円)									
剰余金の分配	—	—	—	—	△2,019,600	△2,019,600	—	△2,019,600	△2,019,600
当期純利益金額	—	—	—	—	2,937,443	2,937,443	—	2,937,443	2,937,443
当期変動額合計(千円)	—	—	—	—	917,843	917,843	—	917,843	917,843
当期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	2,937,454	2,937,454	—	52,636,164	52,636,164

# 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6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 平成19年度税制改正により、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格1円を残して均等償却する方法を採用しています。なお、この変更に伴う営業利益金額、経常利益金額、税引前当期純利益金額に与える影響はございません。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(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> <p>(4) 減価償却方法の変更 平成19年度税制改正により、当期より平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点で備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 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軽微であります。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。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>	<p>—</p>																				

区 分	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31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、167,185千円です。</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、5,305千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
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"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金保証金</li> </ol> <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"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金保証金</li> </ol> <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19年11月30日現在)	前期 (ご参考) (平成19年5月31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;">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	<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;">31,541,809</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">196,445</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">243,268</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">8,725</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">6,064</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">101,682,425</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">6,624</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;">138,348,769</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;">56,260,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">27,900,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">84,160,000</td></tr> </table>	信託建物	31,541,809	信託構築物	196,445	信託機械及び装置	243,268	信託工具器具備品	8,725	信託その他有形固定資産	6,064	信託土地	101,682,425	信託建設仮勘定	6,624	信託借地権	4,663,406	合計	138,348,769	短期借入金	56,260,000	長期借入金	27,900,000	合計	84,160,000
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	31,541,809																																																
信託構築物	196,445																																																
信託機械及び装置	243,268																																																
信託工具器具備品	8,725																																																
信託その他有形固定資産	6,064																																																
信託土地	101,682,425																																																
信託建設仮勘定	6,624																																																
信託借地権	4,663,406																																																
合計	138,348,769																																																
短期借入金	56,260,000																																																
長期借入金	27,900,000																																																
合計	84,160,000																																																
<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: center;">同左</p>																																																

### 3. 損益計算書に関する注記

当期 (自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日)		前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	6,562,347	賃貸事業収入	5,026,846
その他の賃貸事業収入	71,724	その他の賃貸事業収入	53,964
不動産賃貸事業収益合計	6,634,072	不動産賃貸事業収益合計	5,080,811
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	444,880	外注委託費	372,557
水道光熱費	495,725	水道光熱費	320,728
租税公課	350,644	租税公課	214,171
損害保険料	12,812	損害保険料	10,268
修繕費	143,971	修繕費	139,934
減価償却費	1,056,673	減価償却費	771,928
その他の賃貸事業費用	52,206	その他の賃貸事業費用	49,109
不動産賃貸事業費用合計	2,556,914	不動産賃貸事業費用合計	1,878,698
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,077,158	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,202,112
※2. 不動産等売買取損の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売買取損の内訳	(単位：千円)
ダヴィンチ茅場町376		ダヴィンチ博多	
不動産等売却収入	2,600,000	不動産等売却収入	3,090,000
不動産等売却原価	2,079,409	不動産等売却原価	2,507,353
その他売却費用	65,016	その他売却費用	16,193
不動産等売却益	455,573	不動産等売却益	566,452
ダヴィンチ湯島		ダヴィンチ岡山	
不動産等売却収入	1,295,000	不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,102,291	不動産等売却原価	1,244,685
その他売却費用	29,792	その他売却費用	9,358
不動産等売却益	162,916	不動産等売却益	345,955
ダヴィンチ新横浜131		ダヴィンチ小石川	
不動産等売却収入	2,165,000	不動産等売却収入	1,500,000
不動産等売却原価	1,329,957	不動産等売却原価	1,453,891
その他売却費用	45,806	その他売却費用	8,832
不動産等売却益	789,235	不動産等売却益	37,275
ダヴィンチ西五反田 I		ダヴィンチ新橋620	
不動産等売却収入	2,211,000	不動産等売却収入	790,000
不動産等売却原価	1,633,929	不動産等売却原価	663,773
その他売却費用	65,098	その他売却費用	5,474
不動産等売却益	511,971	不動産等売却益	120,751



#### 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 6月 1日 至 平成19年11月30日)		前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31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	100,000口

#### 5. 税効果会計に関する注記

当期 (自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日)		前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	26
繰延税金資産計	19	繰延税金資産計	26
(繰延税金資産の純額)	19	(繰延税金資産の純額)	26
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.38	支払分配金の損金算入額	△39.37
その他	0.01	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

## 6. 関連当事者との取引に関する注記

当期 (自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31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"> <li>1. (1) 関連当事者の名称            有限会社ニーム</li> <li>(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</li> <li>(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。</li> <li>(4) 取引の内容            新宿マインスタワーの購入</li> <li>(5) 取引の種類別の取引金額            133,800百万円</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. (1) 関連当事者の名称            有限会社クレタ</li> <li>(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</li> <li>(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。</li> <li>(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</li> <li>(5) 取引の種類別の取引金額            a) 14,980百万円</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol>	<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"> <li>1. (1) 関連当事者の名称            株式会社ダヴィンチ・リアルティ</li> <li>(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</li> <li>(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。</li> <li>(4) 取引の内容            ダヴィンチ御成門の購入</li> <li>(5) 取引の種類別の取引金額            13,860百万円</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol>

当期 (自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31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 6月 1日 至 平成19年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31日)
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。	1口当たり純資産額 526,361円 1口当たり当期純利益金額 29,374円43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 6月 1日 至 平成19年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31日)
当期純利益金額 (千円)	4,355,223	2,937,443
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	4,355,223	2,937,443
期中平均投資口数 (口)	181,857	100,000

## 8. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31日)																																																																																				
<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>〔ビリーヴ大森〕</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。	<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>〔ダヴィンチ茅場町376〕</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>2,600百万円</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19年6月15日</td></tr> <tr><td>引渡日</td><td>平成19年6月27日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>合同会社ローズ・ビー・イー</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449百万円を計上する予定です。</td></tr> </table> <p>〔ダヴィンチ湯島〕</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>1,295百万円</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19年6月15日</td></tr> <tr><td>引渡日</td><td>平成19年6月27日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>合同会社ローズ・ビー・イー</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155百万円を計上する予定です。</td></tr> </table> <p>〔ダヴィンチ新横浜131〕</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>2,165百万円</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19年6月15日</td></tr> <tr><td>引渡日</td><td>平成19年6月27日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>合同会社ローズ・ビー・イー</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776百万円を計上する予定です。</td></tr> </table> <p>〔ダヴィンチ西五反田I〕</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡価額 (注)</td><td>2,211百万円</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19年6月15日</td></tr> <tr><td>引渡日</td><td>平成19年6月15日</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>日本総合地所株式会社</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519百万円を計上する予定です。</td></tr> </table> <p>譲渡により得られた資金のうち、1,190百万円を平成19年6月15日付で、2,146百万円を平成19年6月27日付で借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (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)	2,600百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年6月15日	引渡日	平成19年6月27日	譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約449百万円を計上する予定です。	譲渡価額 (注)	1,295百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年6月15日	引渡日	平成19年6月27日	譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約155百万円を計上する予定です。	譲渡価額 (注)	2,165百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年6月15日	引渡日	平成19年6月27日	譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約776百万円を計上する予定です。	譲渡価額 (注)	2,211百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年6月15日	引渡日	平成19年6月15日	譲渡先	日本総合地所株式会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約519百万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。																																																																																				
譲渡価額 (注)	2,600百万円																																																																																				
資産の種類	不動産信託受益権																																																																																				
契約日	平成19年6月15日																																																																																				
引渡日	平成19年6月27日																																																																																				
譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー																																																																																				
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約449百万円を計上する予定です。																																																																																				
譲渡価額 (注)	1,295百万円																																																																																				
資産の種類	不動産信託受益権																																																																																				
契約日	平成19年6月15日																																																																																				
引渡日	平成19年6月27日																																																																																				
譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー																																																																																				
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約155百万円を計上する予定です。																																																																																				
譲渡価額 (注)	2,165百万円																																																																																				
資産の種類	不動産信託受益権																																																																																				
契約日	平成19年6月15日																																																																																				
引渡日	平成19年6月27日																																																																																				
譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー																																																																																				
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約776百万円を計上する予定です。																																																																																				
譲渡価額 (注)	2,211百万円																																																																																				
資産の種類	不動産信託受益権																																																																																				
契約日	平成19年6月15日																																																																																				
引渡日	平成19年6月15日																																																																																				
譲渡先	日本総合地所株式会社																																																																																				
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約519百万円を計上する予定です。																																																																																				

当期 (自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31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19年12月3日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。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19年12月3日	利払日	平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。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	<p>2.資産取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。</p> <p>〔新宿マインズタワー〕</p> <table border="0"> <tr> <td>取得価額 (注)</td> <td>65,100百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都渋谷区代々木二丁目1番1号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所・店舗</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年7月13日</td> </tr> </table> <p>〔ダヴィンチ品川II〕</p> <table border="0"> <tr> <td>取得価額 (注)</td> <td>7,710百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都品川区北品川一丁目8番11号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所・駐車場・店舗</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年7月13日</td> </tr> </table> <p>〔SHIBUYA EDGE〕</p> <table border="0"> <tr> <td>取得価額 (注)</td> <td>5,900百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都渋谷区宇田川町10番3号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所・駐車場・店舗</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年7月13日</td> </tr> </table> <p>(注) 取得価額は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (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> <p>3. 新投資口の発行について</p> <p>平成19年6月15日及び平成19年7月2日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金返済を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議いたしました。一般募集による発行については平成19年7月10日が払込期日になっており、第三者割当による発行については平成19年8月7日が払込期日となっております。</p> <p>〔公募による新投資口発行 (一般募集)〕</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>100,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>1口当たり781,060円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>78,106,000,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1口当たり753,165円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>75,316,500,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成19年7月10日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>平成19年6月1日</td> </tr> </table> <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(注)</td> <td>5,000口 (上限)</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1口当たり753,165円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>3,765,825,000円 (上限)</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成19年8月7日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>平成19年6月1日</td> </tr> </table> <p>(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行新投資口数が減少し、又はまったく発行されない場合があります。</p>	取得価額 (注)	65,100百万円	所在地	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	資産の種類	不動産信託受益権	用途	事務所・店舗	契約日	平成19年6月15日	取得日	平成19年7月13日	取得価額 (注)	7,710百万円	所在地	東京都品川区北品川一丁目8番11号	資産の種類	不動産信託受益権	用途	事務所・駐車場・店舗	契約日	平成19年6月15日	取得日	平成19年7月13日	取得価額 (注)	5,900百万円	所在地	東京都渋谷区宇田川町10番3号	資産の種類	不動産信託受益権	用途	事務所・駐車場・店舗	契約日	平成19年6月15日	取得日	平成19年7月13日	発行新投資口数	100,000口	発行価格	1口当たり781,060円	発行価格の総額	78,106,000,000円	発行価額	1口当たり753,165円	発行価額の総額	75,316,500,000円	払込期日	平成19年7月10日	分配金起算日	平成19年6月1日	発行新投資口数(注)	5,000口 (上限)	発行価額	1口当たり753,165円	発行価額の総額	3,765,825,000円 (上限)	割当先	野村證券株式会社	払込期日	平成19年8月7日	分配金起算日	平成19年6月1日
借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社																																																																																						
借入金額	300億円																																																																																						
金利	1.36583% (注)																																																																																						
借入方法	変動金利借入 無担保																																																																																						
契約締結日	平成19年12月3日																																																																																						
借入実行日	平成19年12月3日																																																																																						
利払日	平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。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																																																																																						
取得価額 (注)	65,100百万円																																																																																						
所在地	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号																																																																																						
資産の種類	不動産信託受益権																																																																																						
用途	事務所・店舗																																																																																						
契約日	平成19年6月15日																																																																																						
取得日	平成19年7月13日																																																																																						
取得価額 (注)	7,710百万円																																																																																						
所在地	東京都品川区北品川一丁目8番11号																																																																																						
資産の種類	不動産信託受益権																																																																																						
用途	事務所・駐車場・店舗																																																																																						
契約日	平成19年6月15日																																																																																						
取得日	平成19年7月13日																																																																																						
取得価額 (注)	5,900百万円																																																																																						
所在地	東京都渋谷区宇田川町10番3号																																																																																						
資産の種類	不動産信託受益権																																																																																						
用途	事務所・駐車場・店舗																																																																																						
契約日	平成19年6月15日																																																																																						
取得日	平成19年7月13日																																																																																						
発行新投資口数	100,000口																																																																																						
発行価格	1口当たり781,060円																																																																																						
発行価格の総額	78,106,000,000円																																																																																						
発行価額	1口当たり753,165円																																																																																						
発行価額の総額	75,316,500,000円																																																																																						
払込期日	平成19年7月10日																																																																																						
分配金起算日	平成19年6月1日																																																																																						
発行新投資口数(注)	5,000口 (上限)																																																																																						
発行価額	1口当たり753,165円																																																																																						
発行価額の総額	3,765,825,000円 (上限)																																																																																						
割当先	野村證券株式会社																																																																																						
払込期日	平成19年8月7日																																																																																						
分配金起算日	平成19年6月1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 (自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	4,355,278,513	2,937,454,904
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	4,355,225,000	2,937,400,000
	(21,245)	(29,374)
III 次期繰越利益	<u>53,513</u>	<u>54,904</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4,355,225,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数100,000口の整数倍の最大値となる2,937,400,000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>

# 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20年1月22日


D A オフィス 投資法人  
役員 会 御 中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

田中 俊之 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

栗原 学 

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、D A オフィス投資法人の平成19年6月1日から平成19年11月30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

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、資産譲渡、資金の借入及び既存借入金の返済を行っている。

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 6 月 1 日 至 平成19年11月30日)	(自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31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		4,356,220	2,938,552
減価償却費		1,058,765	774,383
投資法人債発行費償却額		2,904	—
受取利息		△3,677	△1,466
支払利息		568,288	481,502
営業未収入金の増加・減少額		△105,838	△6,997
未収入金の増加・減少額		991	△988
未収消費税等の増加・減少額		△1,225,137	33,456
前払費用の増加・減少額		△337,955	△53,526
営業未払金の増加・減少額		△364,709	67,551
未払金の増加・減少額		611,583	△129,645
未払消費税等の増加・減少額		△193,145	231,773
前受金の増加・減少額		69,951	△1,313,675
長期前払費用の増加・減少額		△52,153	46,112
長期前受金の増加・減少額		21,204	—
信託有形固定資産の売却による減少額		6,144,376	5,869,141
その他		△216,082	△27,229
小 計		10,335,586	8,908,945
利息の受取額		3,677	1,466
利息の支払額		△442,234	△508,091
法人税等の支払額		△1,145	△7,934
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,895,883	8,394,387
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		△155,477,811	△14,074,036
信託無形固定資産の取得による支出		△306,853	—
預り敷金保証金の収入		1,362,684	520,134
信託預り敷金保証金の収入		5,252,077	641,423
預り敷金保証金の支出		△681,550	△530,417
信託預り敷金保証金の支出		△891,833	△108,376
投資活動によるキャッシュ・フロー		△150,743,286	△13,551,271
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		39,000,000	38,760,000
短期借入金の返済による支出		△19,654,000	△7,200,000
長期借入金の借入による収入		23,625,000	—
長期借入金の返済による支出		△2,182,000	△24,400,000
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		△2,941,839	△2,013,857
財務活動によるキャッシュ・フロー		146,715,144	5,146,142
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		5,867,741	△10,741
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,689,192	6,699,933
VI 現金及び現金同等物の期末残高		12,556,933	6,689,192



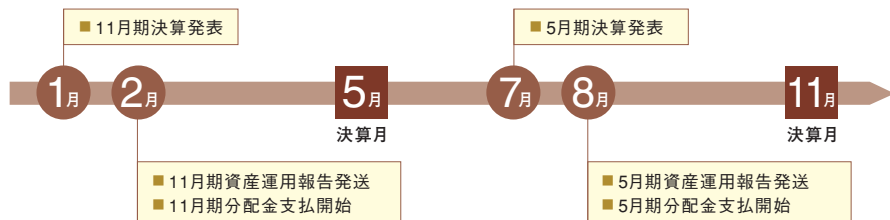
## 重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区 分	当期	前期
	(自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日)	(自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	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 6 月 1 日 至 平成19年11月30日)	(自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成19年11月30日現在) (単位：千円)	(平成19年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 6,090,794	現金及び預金 4,686,466
信託現金及び信託預金 6,466,139	信託現金及び信託預金 2,002,726
現金及び現金同等物 <u>12,556,933</u>	現金及び現金同等物 <u>6,689,192</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