



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2期 自平成18年6月1日
至平成18年11月30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2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4,909百万円、経常利益2,027百万円を計上し、当期純利益2,019百万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20,196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



決算ハイライト

	第1期(実績) 平成18年5月期	第2期(実績) 平成18年11月期	第3期(予想) 平成19年5月期	第4期(予想) 平成19年11月期
営業収益(百万円)	3,859	4,909	5,998	5,113
当期純利益(百万円)	1,590	2,019	2,337	1,550
総資産額(百万円)	118,077	137,839	—	—
1口当たり純資産額(円)	512,889	517,183	520,364	512,492

(注) 本予想数値は平成19年1月25日付「平成18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。

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
第2期(平成18年11月期)	投資口1口当たり	20,196円

● 予想分配金

平成19年1月25日に行いました第2期決算発表において、第3期(平成19年5月期)及び第4期(平成19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3期(平成19年5月期)	投資口1口当たり	23,377円
第4期(平成19年11月期)	投資口1口当たり	15,505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

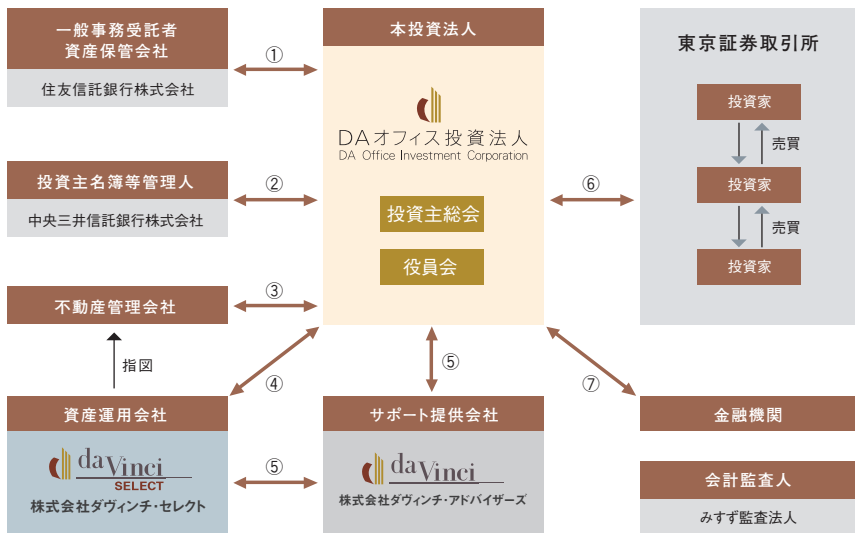
中規模オフィスビルに特化

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

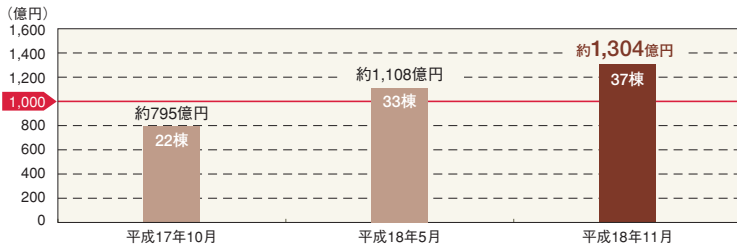


①一般事務委託契約、資産保管委託契約 ②名義書換事務委託契約 ③管理委託契約 ④資産運用委託契約 ⑤スポンサー・サポート契約 ⑥分配金、出資 ⑦借入、元利金返済

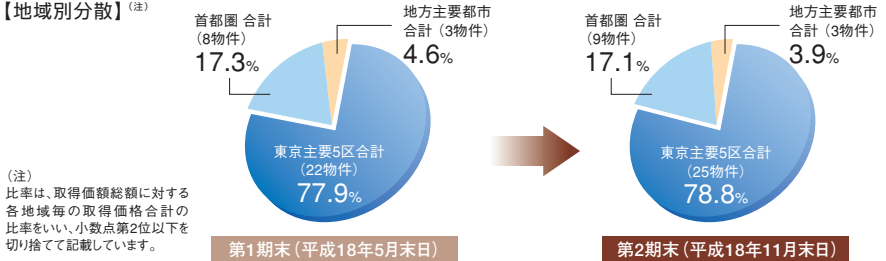
成長戦略 — 外部成長

● 外部成長実績

本投資法人の平成18年11月30日現在の運用資産は取得価格合計で1,304億円となり、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時以降、1年強で資産規模を約64%増加させることができました。同時に地域別分散については、東京主要5区の比率をより高めることができました。

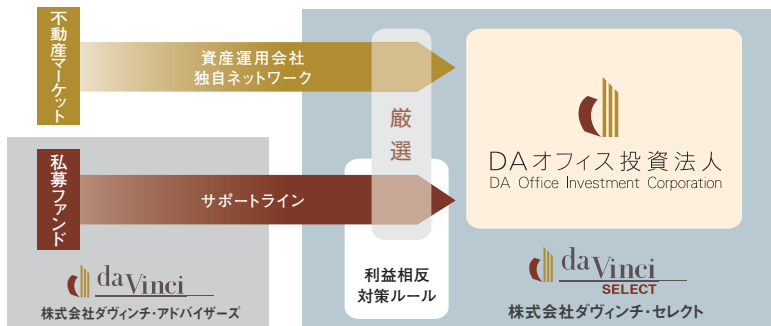


【地域別分散】(注)



● 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利回りの上昇

賃料の増額改定、保有物件の高稼働率維持、水道光熱費の削減などにより、NOI利回りは第1期末から大幅に上昇いたしました。(第1期末所有資産ベース:32物件※1)



(※1) 第2期中に譲渡したダヴィンチ御苑前を除く (※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。

ダヴィンチ京橋

■ 地下1階共用部リニューアル工事

Before After Before After

ダヴィンチ三田

■ 共用部リニューアル工事

After

ダヴィンチ西五反田 I

■ 全フロア共用部リニューアル工事

Before After After

ポートフォリオの分布





● ダウインチ日本橋本町



● ダウインチ京橋



● ダウインチ銀座1丁目

Port Folio ポートフォリオ

第2期取得物件

首都圏



● サンライン第7ビル



● ビリーヴ大森

Port Folio ポートフォリオ

第3期取得物件

東京主要5区



● ダウインチ御成門



● ダヴィンチ銀座アネックス



● ダヴィンチ芝浦



● 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



● ダヴィンチ神谷町



○ ダヴィンチ南青山



● 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



● BPSスクエア



● ダヴィンチ築地



● ダヴィンチ築地616



● 日本橋MSビル



● 渋谷SSビル



● アトランティックビル



● 秀和月島ビル



● ダヴィンチ東池袋



● ダヴィンチ錦糸町



● ダヴィンチ新横浜131



●ダヴィンチ湯島



●ダヴィンチ西五反田 I



●ダヴィンチ新横浜214



●ベネックスS-3

Port Folio ポートフォリオ

第1期取得物件 | 地方主要都市

●札幌千代田ビル





●ダヴィンチ御苑前311(東京主要5区)



●ダヴィンチ新橋620(東京主要5区)



●ダヴィンチ小石川(首都圏)



●ダヴィンチ岡山(地方主要都市)



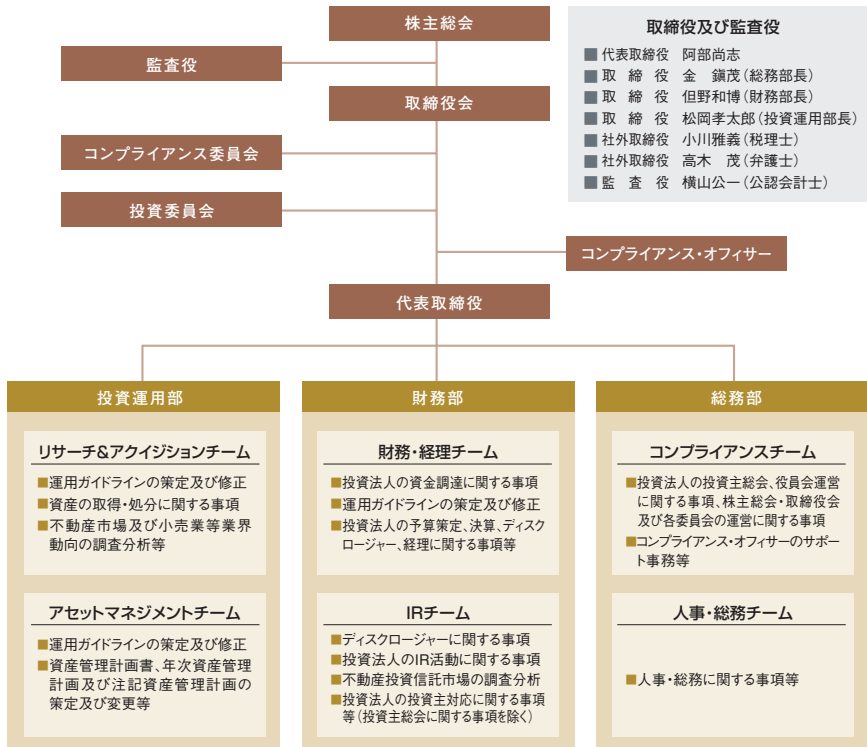
●ダヴィンチ博多(地方主要都市)

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)

● 運用組織体制



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	14,501.96
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		第2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）	
(1) 営業成績					
営業収益	百万円		3,859		4,909
うち賃貸事業収入	百万円		3,774		4,359
営業費用	百万円		1,839		2,478
うち賃貸事業費用	百万円		1,408		1,914
営業利益金額	百万円		2,019		2,431
経常利益金額	百万円		1,591		2,027
当期純利益金額	百万円		1,590		2,019
(2) 財産等の状況（期末日現在）					
総資産額	百万円		118,077		137,839
有利子負債額	百万円		60,300		77,000
純資産額	百万円		51,288		51,718
出資総額	百万円		49,698		49,698
(3) 分配の状況					
分配総額	百万円		1,590		2,019
配当性向	%		99.9		100.0
(4) 1口当たり情報					
発行済投資口数	口		100,000		100,000
1口当たり純資産額	円		512,889		517,183
1口当たり分配金	円		15,901		20,196
うち1口当たり利益分配金	円		15,901		20,196
うち1口当たり利益超過分配金	円		—		—
(5) 財務指標					
総資産経常利益金額率（注1、2）	%		1.9 (3.1)		1.6 (3.2)
純資産当期純利益金額率（注2、3）	%		3.2 (5.2)		3.9 (7.8)
期末自己資本比率	%		43.4		37.5
期末総資産有利子負債比率	%		51.1		55.9
賃貸キャッシュ・フロー（NOI）（注4）	百万円		3,058		3,209
(6) その他参考情報					
投資物件数	件		33		37
テナント数（注5）	件		338		365
総賃貸可能面積	m ²		127,176.12		145,344.91
期末稼働率（注6）	%		97.4		97.5
当期減価償却費	百万円		692		764
当期資本的支出額	百万円		70		270

(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。

(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には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に集計し、記載しております。

(注6) 期末稼働率＝賃貸面積／総賃貸可能面積

(2) 当期の資産運用の経過

① 本投資法人の主な推移

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

その後、平成18年5月に運用資産1,000億円を突破し、平成18年11月末日現在の運用資産は1,304億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（18年5月～18年11月）

当期の日本経済の状況は、好調な世界経済を背景に、企業収益の改善による設備投資の増加が持続するなど、企業部門の好調さが明確になりました。個人消費については、好調な企業業績を反映し賃金がわずかながら増加傾向をたどったため、消費マインドの改善と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、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、全般的に賃料水準は上昇傾向を示しました。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市においても、空室率の改善傾向が顕著に見受けられ、更に賃料水準についても穏やかながら上昇していく様子が顕著に見受けられました。

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増加している傾向にありますが、これは、不動産投資信託（J-REIT）や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更なる低下をもたらしています。

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席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）を平成17年10月21日に取得し運用を開始し、その後第1期に11物件（取得価格合計：31,250百万円）を追加取得しました。

当期は東京都内で平成18年7月31日に3物件（取得価格合計：15,500百万円）、同年10月6日に2物件（取得価格合計：5,840百万円）をそれぞれ追加取得いたしました。結果として、第2期の取得価格合計は21,340百万円となりました。

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る一方、より一層のポートフォリオの質の向上を図るべく平成18年6月20日に1物件（売却価格：2,180百万円）を売却し、この結果当期末（平成18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37物件、取得価格合計は130,475百万円、総賃貸可能面積145,344㎡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18年6月20日付で資産譲渡に伴う売却金を原資に借入金800百万円を返済しました。続いて資産取得に伴い、同年7月31日付で14,000百万円、同年10月6日付で4,900百万円の借入を追加で行いました。一方、同年10月13日には、第1期の消費税等還付金の還付を原資に借入金1,400百万円を返済しました。

また、平成18年10月23日返済期限の借入金21,250百万円の返済に伴い、同年10月23日付で同額の借入を行いました。

この結果、第1期末時点で60,300百万円あった借入金総額は、当期末時点で77,000百万円となり、このうち長期借入金残高は52,300百万円となっております。

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4,909百万円、営業利益金額2,431百万円、経常利益金額2,027百万円、当期純利益金額2,019百万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20,196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期及び第2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
最 高	518,000円	571,000円
最 低	450,000円	440,000円

(4) 分配金等の状況

当期（第2期）の分配金は、1口当たり20,196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	第2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）
当期末処分利益総額	千円	1,590,151	2,019,611
利益留保額	千円	51	11
金銭の分配金総額	千円	1,590,100	2,019,600
（1口当たり分配金）	円	15,901	20,196
うち利益分配金総額	千円	1,590,100	2,019,600
（1口当たり利益分配金）	円	15,901	20,196
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、一般的に賃料水準は上昇していくと思われませんが、立地条件や建物設備のグレードによって、需要側の選別も更に進んでいくものと考えられます。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市においても、空室率の改善傾向が顕著に見受けられ、更に賃料水準についても穏やかながら上昇していくものと考えられます。

不動産売買市場については、今後も旺盛な需要を反映し、特に東京都心部に所在する優良投資不動産に対する期待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、一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場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バイブライ
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。その一環として金利キャップの購入につきましても、金利変動リスクをヘッジすることを目的に導入を進めました。

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. 固定資産の取得

本投資法人は、平成18年12月1日付で「ダヴィンチ御成門」を取得しました。また、本物件の取得及び借入金の返済に充当する目的で、同日付で31,560百万円の資金の借入を行い、うち17,700百万円を借入金の返済に充当しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

- ・「取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
- ・「構造／階数」については、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を意味し、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12月1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します。
- ・「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転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。

物件の名称：ダヴィンチ御成門

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得年月日	平成18年12月1日	価格時点	平成18年9月30日	
取得価格	13,860,000,000円	鑑定評価額	13,860,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋六丁目1番11号	直接還元法による価格	14,070,000,000円	
土地	地番	東京都港区新橋六丁目1番1 外6筆	還元利回り	4.9%
	地積	1,990.40㎡	DCF法による価格	13,640,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.6%
	容積率／建蔽率	700％／80％	最終還元利回り	5.2%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	11,600,000,000円
建物	構造／階数	SRC／9F	土地比率	88.9%
	用途	事務所	建物比率	11.1%
	延床面積	13,805.18㎡	建物スペック等について	
	建築時期	新築：昭和48年4月30日 増築：昭和49年11月15日	建物築年数（注）	33年6か月
	駐車台数	45台	階高	3,300mm（基準階）
所有形態	区分所有権（所有権割合：100％）	天井高	2,550mm	
賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調	
賃貸可能面積	11,883.66㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	11,883.66㎡	プロパティマネジメント 委託先	株式会社ザイマックス アクセス	
稼働率	100.0%	設計会社	戸田建設株式会社 一級建築士事務所	
テナント総数	1（8）	施工会社	戸田建設株式会社	
月額契約賃料	69,137,440円	構造計算者	戸田建設株式会社 一級建築士事務所	
敷金・保証金等	638,618,040円	建築確認機関	行政	
特記事項				
<p>1. 建物建築時期は昭和48年4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16年に耐震補強工事を実施しています。</p> <p>2. 本件建物屋上に設置してある工作物（目隠ルーバー）について、建築確認済証及び検査済証が発行されていませんが、指定確認検査機関による技術監査報告書により、構造安全性に問題が無いことを確認したとする旨の報告書を得ています。</p>				

（注）建物築年数は新築年月日より算定しています。

Ⅲ 資産運用報告

b. 固定資産の譲渡

本投資法人は、平成18年12月15日付で「ダヴィンチ博多」、「ダヴィンチ岡山」、「ダヴィンチ小石川」、「ダヴィンチ新橋620」の4物件を譲渡しました。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、6,700百万円を借入金の返済に充当しました。

物件の名称：ダヴィンチ博多

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	3,090,000,000円
(3) 譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

物件の名称：ダヴィンチ岡山

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	1,600,000,000円
(3) 譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当であること及び相対的に小額物件である等の理由により本物件を譲渡しました。

物件の名称：ダヴィンチ小石川

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	1,500,000,000円
(3) 譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当であること及び相対的に小額物件である等の理由により本物件を譲渡しました。

物件の名称：ダヴィンチ新橋620

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	790,000,000円
(3) 譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当であること及び相対的に小額物件である等の理由により本物件を譲渡しました。

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
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	100,000口	100,000口
出資総額	49,698百万円	49,698百万円
投資主数	8,993名	7,604名

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成18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 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）	9,393	9.39
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,730	7.73
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	6.95
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	4,999	5.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,684	4.68
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3,215	3.22
金子 修	2,926	2.93
大和生命保険株式会社	2,500	2.50
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,224	2.22
富士火災海上保険株式会社	1,609	1.61
合 計	46,230	46.23

(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

①平成18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
執行役員	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
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	みずす監査法人	

(注) 執行役員及び監督役員は、平成18年11月30日時点で、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

Ⅲ 資産運用報告

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	2名	600千円	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	3,600千円	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	9,100千円	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		13,300千円	

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、対価を計上しております。

非監査業務の名称、内容

非監査業務の内容	金 額
価格調査報酬	2,000千円
合 計	2,000千円

④会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人との監査契約は6ヵ月毎に更新しており、契約更新の際には毎回役員会で適否を審議しております。また、会計監査人が行政処分等を受けた場合には、適宜、役員会で監査契約解除の適否を審議しております。

(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
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）	住友信託銀行株式会社

③ 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第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)	
			貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	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
首都圏	19,283	16.3			22,338	16.2
地方主要都市	5,157	4.4			5,131	3.7
計	111,079	94.1		130,479	94.7	
預金・その他の資産			6,998	5.9	7,359	5.3
資産総額計			118,077	100.0	137,839	100.0
			(111,079)	(94.1)	(130,479)	(94.7)

(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
ダヴィンチ銀座 (信託受益権)	14,093	8,272.93	6,692.56	80.8	8.6	オフィス
ダヴィンチ神谷町 (信託受益権)	11,999	7,666.02	7,666.02	100.0	7.7	オフィス
ダヴィンチ芝浦 (信託受益権)	8,278	9,619.12	9,422.98	97.9	6.9	オフィス
秀和月島ビル (信託受益権)	7,810	8,426.85	8,426.85	100.0	5.7	オフィス
ダヴィンチ日本橋本町 (信託受益権)	7,447	7,412.85	7,401.88	99.8	3.7	オフィス
ベネックスS-3 (信託受益権)	4,939	7,472.07	7,170.82	95.9	5.0	オフィス
ダヴィンチ銀座1丁目 (信託受益権)	4,658	3,757.76	3,630.48	96.6	2.2	オフィス
ダヴィンチ南青山 (信託受益権)	4,547	2,787.99	2,787.99	100.0	3.4	オフィス
渋谷SSビル (信託受益権)	3,949	3,056.77	3,056.77	100.0	3.1	オフィス
ダヴィンチ錦糸町 (信託受益権)	3,611	5,691.29	5,691.29	100.0	3.8	オフィス
合計	71,338	64,163.65	61,947.64	96.5	50.1	—

Ⅲ 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

平成18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) (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	8,272.93	17,700	14,093
	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	3,470	3,050
	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	13,500	11,999
	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	9,619.12	8,875	8,278
	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	2,787.99	4,810	4,547
	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	3,415.33	3,360	3,229
	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	3,006
	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	3,663.26	3,027	2,858
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	不動産信託受益権	2,388.22	2,810	2,800
	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	2,705	2,572
	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	2,445	2,337
	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	2,616.12	2,610	2,094
	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	2,300	2,039
	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	685	663
	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	1,620	1,553
	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	1,370	1,242
	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	2,432
	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	7,810
	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	3,203.88	2,680	2,549
	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	1,738.86	1,660	1,612
	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	3,056.77	4,140	3,949
	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	7,412.85	7,750	7,447
	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	4,630	4,658
	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	3,570	3,479
	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	2,413.62	2,850	2,701
	東京主要5区合計（25物件）			93,979.91	111,997	103,009
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	5,691.29	3,745	3,611
	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	3,184	2,941
	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	2,087.24	1,470	1,453
	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	1,130	1,075
	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	1,750	1,641
	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	2,510	2,149
	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	4,831.90	1,500	1,345
	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	5,250	4,939
	ビリーヴ大森	東京都品川区南大井六丁目25番3号	不動産信託受益権	3,628.15	3,170	3,179
		首都圏合計（9物件）			37,210.44	23,709
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	6,574.21	1,571	1,378
	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	3,144.64	1,360	1,245
	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	4,435.71	2,320	2,507
		地方主要都市合計（3物件）			14,154.56	5,251
	合計（37物件）			145,344.91	140,957	130,479

(注) 期末算定価格は、平成18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、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鑑定評価書に記載された価格を記載しています。

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17年7月11日～平成18年5月31日）				当期（平成18年6月1日～平成18年11月30日）			
		テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	24	99.1	492	13.1	23	80.8	372	8.6
	ダヴィンチ銀座アネックス	7	98.2	107	2.8	7	98.2	87	2.0
	ダヴィンチ神谷町	15	100.0	355	9.4	15	100.0	333	7.7
	ダヴィンチ芝浦	54	98.0	365	9.7	53	97.9	299	6.9
	ダヴィンチ南青山	5	100.0	173	4.6	5	100.0	149	3.4
	ダヴィンチ三田	7	100.0	144	3.8	7	100.0	133	3.1
	ダヴィンチ猿楽町	1	100.0	150	4.0	1	100.0	120	2.8
	ダヴィンチA浜松町	14	100.0	159	4.2	14	100.0	145	3.3
	ダヴィンチ神宮前	1	100.0	100	2.7	1	100.0	84	1.9
	ダヴィンチ芝大門	5	100.0	110	2.9	5	100.0	95	2.2
	ダヴィンチ三崎町	1	100.0	105	2.8	1	100.0	87	2.0
	ダヴィンチ新橋510	9	96.1	94	2.5	9	96.6	79	1.8
	ダヴィンチ茅場町376	8	100.0	83	2.2	8	100.0	67	1.5
	ダヴィンチ御苑前311	7	100.0	89	2.4	—	—	8	0.2
	ダヴィンチ新橋620	1	100.0	32	0.9	1	100.0	27	0.6
	BPSスクエア	1	100.0	33	0.9	1	100.0	52	1.2
	ダヴィンチ築地	4	100.0	36	1.0	4	100.0	55	1.3
	ダヴィンチ築地616	8	100.0	27	0.7	8	100.0	86	2.0
	秀和月島ビル	3	100.0	93	2.5	3	100.0	249	5.7
	日本橋MSビル	7	100.0	14	0.4	7	100.0	91	2.1
	アトランティックビル	10	100.0	9	0.2	10	100.0	62	1.4
	渋谷SSビル	16	100.0	20	0.6	16	100.0	135	3.1
	ダヴィンチ日本橋本町	—	—	—	—	7	99.8	163	3.7
	ダヴィンチ銀座1丁目	—	—	—	—	6	96.6	96	2.2
	ダヴィンチ京橋	—	—	—	—	6	100.0	72	1.7
	サンライン第7ビル	—	—	—	—	7	100.0	28	0.6
小計	208	99.5	2,801	74.2	225	97.8	3,185	73.0	
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	7	100.0	194	5.2	6	100.0	166	3.8
	ダヴィンチ東池袋	4	100.0	161	4.3	4	100.0	144	3.3
	ダヴィンチ小石川	4	83.2	62	1.7	4	83.2	47	1.1
	ダヴィンチ湯島	7	100.0	52	1.4	5	100.0	42	1.0
	ダヴィンチ西五反田I	3	100.0	50	1.3	3	100.0	72	1.7
	ダヴィンチ新横浜214	12	92.0	61	1.6	13	100.0	100	2.3
	ダヴィンチ新横浜131	31	97.8	60	1.6	29	93.5	91	2.1
	ベネックスS-3	8	91.3	33	0.9	9	95.9	216	5.0
	ピリーヴ大森	—	—	—	—	8	100.0	39	0.9
	小計	76	95.6	677	18.0	81	97.4	922	21.2
地方主要都市	札幌千代田ビル	9	92.4	88	2.3	10	98.6	77	1.8
	ダヴィンチ岡山	23	97.9	85	2.3	23	97.7	74	1.7
	ダヴィンチ博多	22	82.4	121	3.2	26	89.3	99	2.3
	小計	54	90.5	295	7.8	59	95.5	252	5.8
合計	338	97.4	3,774	100.0	365	97.5	4,359	100	

(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。

Ⅲ 資産運用報告

(4) その他資産の状況

平成18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
ダヴィンチ神谷町 (東京都港区)	空調機更新工事	自平成19年3月 至平成19年5月	230	—	—
ダヴィンチ築地 (東京都中央区)	空調機更新工事	自平成19年3月 至平成19年5月	50	—	—
ダヴィンチ茅場町 (東京都中央区)	空調機更新工事	自平成19年3月 至平成19年5月	40	—	—
ダヴィンチ湯島 (東京都文京区)	空調機更新工事	自平成19年3月 至平成19年5月	35	—	—
ダヴィンチ築地616 (東京都中央区)	外壁改修工事	自平成19年1月 至平成19年3月	18	—	—

(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270百万円であり、当期費用に区分された修繕費197百万円と合わせ、468百万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)
ダヴィンチ銀座 (東京都中央区)	地下店舗用階段改修工事	自平成18年8月 至平成18年9月	26
日本橋MSビル (東京都中央区)	3階リニューアル工事	自平成18年7月 至平成18年8月	12
ダヴィンチ茅場町376 (東京都中央区)	加湿設備改修工事	自平成18年11月 至平成18年11月	10
ダヴィンチ神谷町 (東京都港区)	11階空調更新工事	自平成18年11月 至平成18年11月	6
ダヴィンチ錦糸町 (東京都江東区)	立体駐車場改修工事	自平成18年11月 至平成18年11月	5
ダヴィンチ博多 (福岡県福岡市)	エレベーターホール改修工事	自平成18年8月 至平成18年9月	5
その他		自平成18年6月 至平成18年11月	203
合計			270

(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1期	第2期
	（自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日） （百万円）	（自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日） （百万円）
(a) 資産運用報酬	299	346
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	59	51
(c) 役員報酬	7	4
(d) その他の費用	65	162
合 計	431	564

(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買損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第1期は取得報酬554百万円、第2期は取得報酬106百万円、譲渡報酬10百万円です。

Ⅲ 資産運用報告

(2) 借入状況

平成18年11月30日現在における金融機関等の借入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								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	—	0.610%	平成18年10月21日			
	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	—					
	株式会社新生銀行		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行		4,200	3,000					
	株式会社百五銀行		1,000	1,000					
	株式会社静岡銀行		500	500					
	株式会社南都銀行	平成18年3月24日	500	500					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行		—	700					
	株式会社山口銀行		—	500					
株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	12,750	—	1.011%	平成18年10月23日				
株式会社新生銀行	平成18年7月31日	—	14,000	0.768%	平成19年7月31日				
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	1.030%	平成19年10月6日				
小計		29,250	24,700						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,700	2,700	0.745%	平成20年10月21日		変動金利 有担保 (注3)	
	株式会社あおぞら銀行		3,800	3,800					
	住友信託銀行株式会社		2,700	2,700					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年10月21日	2,500	2,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		2,000	2,000					
	株式会社新生銀行		2,000	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	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3)
	株式会社あおぞら銀行	平成18年1月27日	8,350	8,350	0.929%	平成21年1月27日			変動金利 有担保 (注3)
	野村キャピタル・インベストメント株式会社	平成18年10月23日	—	21,250	1.202%	平成21年9月18日			
小計		31,050	52,300						
合計		60,300	77,000						

(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、ダヴィンチ猿蓑町、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、ダヴィンチ日本橋本町、ダヴィンチ銀座1丁目、ダヴィンチ京橋、ピリヴ大森、サンライン第7ビル

(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) (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	ダヴィンチ御苑前311			平成18年6月20日	2,180	1,698	477
		ダヴィンチ日本橋本町	平成18年7月31日	7,420	—	—	—	—
		ダヴィンチ銀座1丁目	平成18年7月31日	4,620	—	—	—	—
		ダヴィンチ京橋	平成18年7月31日	3,460	—	—	—	—
		サンライン第7ビル	平成18年10月6日	2,680	—	—	—	—
	首都圏	ピリーヴ大森	平成18年10月6日	3,160	—	—	—	—
合 計				21,340		2,180	1,698	477

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

(注2)「帳簿価額」は、平成18年6月20日現在の帳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18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。

(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	ダヴィンチ御苑前311	平成18年6月20日	2,180	2,180	—	
		取得	ダヴィンチ日本橋本町	平成18年7月31日	7,420	7,420	7,750	
		取得	ダヴィンチ銀座1丁目	平成18年7月31日	4,620	4,620	4,630	
		取得	ダヴィンチ京橋	平成18年7月31日	3,460	3,460	3,570	
		取得	サンライン第7ビル	平成18年10月6日	2,680	2,680	2,850	
				東京主要5区 小計		20,360	20,360	18,800
	首都圏	取得	ピリーヴ大森	平成18年10月6日	3,160	3,160	3,170	
			首都圏 小計		3,160	3,160	3,170	
合 計					23,520	23,520	21,970	

(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、みずほ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。

Ⅲ 資産運用報告

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

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	21,340	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	21,340 (100.0)	— (—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
株式会社ダヴィンチ・リアルティ	5,840 (27.4)	— (—)
有限会社マルケス	15,500 (72.6)	— (—)
合 計	21,340 (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。

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

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18年7月18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、新生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。
平成18年9月29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、日興シティグループ証券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。
平成18年11月29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、メリルリンチ日本ファイナンス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11月30日現在)		前期 (ご参考) (平成18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		4,444,563		2,387,279		
信託現金及び信託預金		2,255,369		2,658,541		
営業未収入金		69,526		54,114		
未収消費税等		33,456		1,444,122		
前払費用		177,906		110,962		
繰延税金資産		—		36		
その他		90,496		121,254		
流動資産合計		7,071,319	5.1	6,776,310	5.7	
II 固定資産						
1.有形固定資産						
工具器具備品		1,875		1,875		
減価償却累計額		△394	1,480	△225	1,649	
信託建物	※1	33,888,175		30,035,513		
減価償却累計額		△1,373,438	32,514,736	△654,374	29,381,138	
信託構築物	※1	231,797		222,134		
減価償却累計額		△5,403	226,393	△2,579	219,554	
信託機械及び装置	※1	389,870		354,320		
減価償却累計額		△70,866	319,004	△35,010	319,310	
信託工具器具備品	※1	6,812		911		
減価償却累計額		△310	6,502	△34	877	
信託その他有形固定資産	※1	5,291		2,053		
減価償却累計額		△1,509	3,781	△627	1,426	
信託土地	※1		92,745,692		76,493,319	
信託建設仮勘定	※1		25,797		—	
有形固定資産合計			125,843,389		106,417,276	90.1
2.無形固定資産						
商標権			2,455		2,589	
信託借地権	※1		4,663,406		4,663,406	
その他			10,544		11,907	
無形固定資産合計			4,676,406	3.4	4,677,904	4.0
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金			113,684		113,684	
長期前払費用			124,453		82,255	
その他			10,000		10,000	
投資その他の資産合計			248,138	0.2	205,940	0.2
固定資産合計			130,767,934	94.9	111,301,121	94.3
資産合計			137,839,254	100.0	118,077,431	100.0

区 分	注記 番号	当期 (平成18年11月30日現在)		前期 (ご参考) (平成18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		221,154		201,535	
短期借入金	※1	24,700,000		29,250,000	
未払金		322,915		236,892	
未払法人税等		7,901		1,731	
前受金		2,141,041		621,149	
その他		139,995		86,856	
流動負債合計		27,533,007	20.0	30,398,165	25.8
II 固定負債					
長期借入金	※1	52,300,000		31,050,000	
預り敷金保証金		4,700,236		3,321,477	
信託預り敷金保証金		1,587,688		2,018,927	
固定負債合計		58,587,925	42.5	36,390,405	30.8
負債合計		86,120,932	62.5	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	36.0	49,698,710	42.1
2. 剰余金					
当期末処分利益		2,019,611		1,590,151	
剰余金合計		2,019,611	1.5	1,590,151	1.3
純資産合計		51,718,321	37.5	51,288,861	43.4
負債・純資産合計		137,839,254	100.0	118,077,431	100.0

V 損益計算書

区 分	注記 番号	当 期 (自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)			前 期 (ご参考) (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)		
		金 額 (千円)		百分比(%)	金 額 (千円)		百分比(%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	4,359,871			3,774,274		
その他の賃貸事業収入	※1	72,900			85,245		
不動産等売却益	※2	477,052	4,909,824	100.0	—	3,859,519	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,914,462			1,408,417		
資産運用報酬		346,055			299,363		
資産保管委託報酬		6,581			6,657		
一般事務委託報酬		44,564			52,888		
信託報酬		84,990			21,671		
役員報酬		4,200			7,000		
その他の営業費用		77,634	2,478,487	50.5	43,957	1,839,954	47.7
営業利益金額			2,431,336	49.5		2,019,564	52.3
3. 営業外収益							
受取利息		683			12		
消費税等還付加算金		10,706			—		
工事費用補填金		—			9,000		
雑収入		77	11,467	0.2	6	9,018	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		315,746			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		99,544			53,076		
雑損失		—	415,290	8.4	1,573	436,735	11.3
経常利益金額			2,027,513	41.3		1,591,846	41.2
税引前当期純利益金額			2,027,513	41.3		1,591,846	41.2
法人税、住民税及び事業税		7,917			1,731		
法人税等調整額		36	7,953	0.2	△36	1,695	0.0
当期純利益金額			2,019,560	41.1		1,590,151	41.2
前期繰越利益			51			—	
当期末処分利益			2,019,611			1,590,151	

VI 投資主資本等変動計算書

当期（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）

	投資主資本								純資産合計
	出資総額	新投資口 申込証拠金	剰余金				自己投資口	投資主資本 合計	
			出資剰余金	任意積立金	当期末処分 利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	1,590,151	1,590,151	—	51,288,861	51,288,861
当期変動額(千円)									
剰余金の分配	—	—	—	—	△1,590,100	△1,590,100	—	△1,590,100	△1,590,100
当期純利益金額	—	—	—	—	2,019,560	2,019,560	—	2,019,560	2,019,560
当期変動額合計(千円)	—	—	—	—	429,460	429,460	—	429,460	429,460
当期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	2,019,611	2,019,611	—	51,718,321	51,718,321

前期（ご参考）（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18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table 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>	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>16～43年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</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	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	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。</p> <p>なお、平成17年10月18日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成17年10月18日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,795,290千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,795,290千円少なく計上され、また、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、119,538千円です。</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、132,295千円です。</p>																				

区 分	当期	前期（ご参考）
	（自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日）	（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。 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> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金保証金 ⑤ 信託預り敷金保証金</p> <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。 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。 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> <p>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> <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11月30日現在)	前期（ご参考） (平成18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 border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">32,514,736</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">226,393</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">319,004</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">6,502</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">3,781</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">92,745,692</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">25,797</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;">130,505,315</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">24,700,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">52,300,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">77,000,000</td></tr> </table>	信託建物	32,514,736	信託構築物	226,393	信託機械及び装置	319,004	信託工具器具備品	6,502	信託その他有形固定資産	3,781	信託土地	92,745,692	信託建設仮勘定	25,797	信託借地権	4,663,406	合計	130,505,315	短期借入金	24,700,000	長期借入金	52,300,000	合計	77,000,000	<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 border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">29,381,138</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">219,554</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">319,310</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">877</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">1,426</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">76,493,319</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;">111,079,033</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">29,250,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">31,050,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">60,300,000</td></tr> </table>	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	信託借地権	4,663,406	合計	111,079,033	短期借入金	29,250,000	長期借入金	31,050,000	合計	60,300,000
信託建物	32,514,736																																														
信託構築物	226,393																																														
信託機械及び装置	319,004																																														
信託工具器具備品	6,502																																														
信託その他有形固定資産	3,781																																														
信託土地	92,745,692																																														
信託建設仮勘定	25,797																																														
信託借地権	4,663,406																																														
合計	130,505,315																																														
短期借入金	24,700,000																																														
長期借入金	52,300,000																																														
合計	77,000,000																																														
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																																														
信託借地権	4,663,406																																														
合計	111,079,033																																														
短期借入金	29,250,000																																														
長期借入金	31,050,000																																														
合計	60,300,000																																														
<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 同左</p>																																														

3. 損益計算書に関する注記

当期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)		前期 (ご参考) (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)	※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	4,359,871	賃貸事業収入	
その他の賃貸事業収入	72,900	賃料及び駐車場使用料収入	3,774,274
不動産賃貸事業収益合計	<u>4,432,772</u>	その他の賃貸事業収入	85,245
B. 不動産賃貸事業費用		不動産賃貸事業収益合計	<u>3,859,519</u>
外注委託費	327,978	B. 不動産賃貸事業費用	
水道光熱費	313,543	賃貸事業費用	
租税公課	212,167	外注委託費	311,565
損害保険料	10,427	水道光熱費	255,524
修繕費	197,131	租税公課	8,856
減価償却費	764,574	損害保険料	9,419
その他の賃貸事業費用	88,639	修繕費	70,263
不動産賃貸事業費用合計	<u>1,914,462</u>	減価償却費	692,626
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	<u>2,518,309</u>	その他の賃貸事業費用	60,160
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	不動産賃貸事業費用合計	<u>1,408,417</u>
ダヴィンチ御苑前311		C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	<u>2,451,101</u>
不動産等売却収入	2,180,000		
不動産等売却原価	1,698,470		
その他売却費用	4,476		
不動産等売却益	<u>477,052</u>		

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)		前期 (ご参考) (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及び発行済投資口数
発行する投資口の総数	2,000,000口	同左
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18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)		前期 (ご参考) (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 該当事項はありません。		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 <u>36</u> 繰延税金資産計 <u>36</u> (繰延税金資産の純額) <u>36</u>
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 39.05 その他 $\triangle 0.05$ 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.39</u>	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 $\triangle 0.06$ 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.11</u>

6. 関連当事者との取引に関する注記

当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年7月11日 至 平成18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"> 1. (1) 関連当事者の名称 株式会社ダヴィンチ・リアルティ (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 ピリーヴ大森、サンライン第7ビルの購入 (5) 取引の種類別の取引金額 5,840百万円 (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。 2. (1) 関連当事者の名称 有限会社マルケス (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 ダヴィンチ日本橋本町、ダヴィンチ銀座1丁目、ダヴィンチ京橋の購入 (5) 取引の種類別の取引金額 15,500百万円 (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。 	<p>—</p>

7. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
<p>1口当たり純資産額 517,183円 1口当たり当期純利益金額 20,195円60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。</p>	<p>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。</p>

8. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>〔ダヴィンチ博多〕 譲渡価格(注) 3,090百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ビー・イー特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約567百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ岡山〕 譲渡価格(注) 1,600百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ビー・イー特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約346百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ小石川〕 譲渡価格(注) 1,500百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ビー・イー特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約38百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ新橋620〕 譲渡価格(注) 790百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ビー・イー特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約121百万円を計上する予定です。</p> <p>譲渡により得られた資金のうち、6,700百万円は借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>	<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>〔ダヴィンチ御苑前311〕 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 株式会社バコーポレーション 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。</p> <p>譲渡により得られた資金のうち、800百万円は借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>

当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31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。また、本物件の取得及び借入金の返済に充当する目的で31,560百万円の資金の借入を行いました。</p> <p>〔ダヴィンチ御成門〕</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">取得価格 (注)</td> <td>13,860百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都港区新橋六丁目1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</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成18年12月1日</td> </tr> </table> <p>(注) 取得価格は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。</p>	取得価格 (注)	13,860百万円	所在地	東京都港区新橋六丁目1番11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11月15日	取得日	平成18年12月1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。</p> <p>〔ダヴィンチ日本橋本町〕</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">取得予定価格 (注)</td> <td>7,420百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都中央区日本橋本町一丁目9番4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</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年7月18日</td> </tr> <tr> <td>取得予定日</td> <td>平成18年7月31日</td> </tr> </table> <p>〔ダヴィンチ銀座1丁目〕</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">取得予定価格 (注)</td> <td>4,620百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都中央区銀座一丁目13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</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年7月18日</td> </tr> <tr> <td>取得予定日</td> <td>平成18年7月31日</td> </tr> </table> <p>〔ダヴィンチ京橋〕</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">取得予定価格 (注)</td> <td>3,460百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都中央区八丁堀四丁目3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</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年7月18日</td> </tr> <tr> <td>取得予定日</td> <td>平成18年7月31日</td> </tr> </table> <p>(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。</p>	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	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	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
取得価格 (注)	13,860百万円																																																
所在地	東京都港区新橋六丁目1番11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11月15日																																																
取得日	平成18年12月1日																																																
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																																																
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																																																
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																																																

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18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,019,611,375	1,590,151,021
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,019,600,000	1,590,100,000
	(20,196)	(15,901)
III 次期繰越利益	<u>11,375</u>	<u>51,021</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100,000口の整数倍の最大値となる2,019,600,000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1,590,100,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

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19年1月24日

DAオフィス投資法人
役員会 御中

みすず監



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

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18年6月1日から平成18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、投資法人は資産の譲渡、借入金の返済、資産の取得及び資金の借入を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

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18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)	(自 平成17年7月11日 至 平成18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		2,027,513	1,591,846
減価償却費		766,240	694,671
創業費償却額		—	51,800
新投資口発行費償却額		—	113,443
受取利息		△683	△12
支払利息		315,746	169,394
営業未収入金の増加・減少額		△15,412	△54,114
未収入金の増加・減少額		3	△22
未収消費税等の増加・減少額		1,410,665	△1,444,122
前払費用の増加・減少額		△66,943	△110,962
営業未払金の増加・減少額		△59,941	178,361
未払金の増加・減少額		86,022	236,892
前受金の増加・減少額		1,519,891	621,149
長期前払費用の増加・減少額		△42,197	△82,255
信託有形固定資産の売却による減少額		1,698,470	—
その他		45,218	△34,375
小 計		7,684,596	1,931,693
利息の受取額		683	12
利息の支払額		△288,404	△169,394
法人税等の支払額		△1,747	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,395,127	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		△21,809,767	△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		707,686	249,724
信託預り敷金保証金の収入		498,684	5,700,883
預り敷金保証金の支出		△158,610	△388,107
信託預り敷金保証金の支出		△100,240	△222,094
投資活動によるキャッシュ・フロー		△20,862,246	△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		18,900,000	29,250,000
短期借入金の返済による支出		△23,450,000	—
長期借入金の借入による収入		21,250,000	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
分配金の支払額		△1,578,767	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,121,232	109,833,466
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,654,113	5,045,820
V 現金及び現金同等物の期首残高		5,045,820	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,699,933	5,045,820

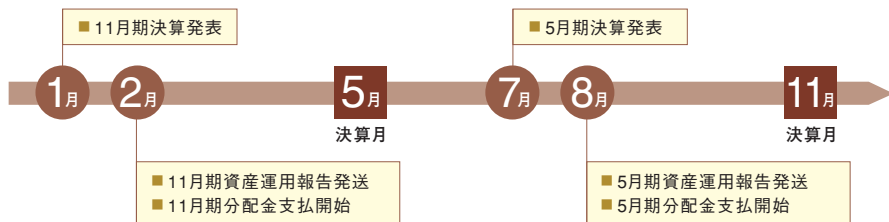
重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

項 目	当期	前期
	(自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	(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18年6月1日 至 平成18年11月30日)	(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	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11月30日現在) (単位：千円)	(平成18年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
4,444,563	2,387,279
<u>2,255,369</u>	<u>2,658,541</u>
<u>6,699,933</u>	<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みや投資戦略、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取りいただけます。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郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。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