



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6期 自 平成20年 6月 1日
至 平成20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6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15,393百万円、経常利益9,343百万円を計上し、当期純利益9,342百万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27,165円とさせていただきます。

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

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

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



DAオフィス投資法人 執行役員
株式会社ダヴィンチ・セレクト
代表取締役社長

西垣佳機

決算ハイライト

	第4期(実績) 平成19年11月期	第5期(実績) 平成20年5月期	第6期(実績) 平成20年11月期	第7期(予想) 平成21年5月期	第8期(予想) 平成21年11月期
営業収益(百万円)	8,553	10,230	15,393	8,130	7,869
当期純利益(百万円)	4,355	3,951	9,342	2,864	2,545
総資産額(百万円)	302,392	296,142	272,104	—	—
1口当たり純資産額(円) ^(注1,2)	649,445	647,477	576,098	557,262	556,334
1口当たり分配金(円) ^(注1,2)	21,245	19,277	27,165	8,328	7,400

(注1) 本予想値は、平成21年1月20日付「平成21年5月期（第7期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び、平成21年1月26日付「平成20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4期及び第5期の期末投資口数は205,000口、第6期、第7期及び第8期の期末投資口数は343,905口を用いて算出しております。

本投資法人の運用指針

「巡航EPSの中長期にわたる成長」を目指します。

財務戦略

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

内部成長

- テナント満足度の向上
- 高稼働率の維持

外部成長

- 慎重な物件取得
- ポートフォリオの質向上

本投資法人の特徴

オフィスビルに特化

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

東京主要5区への重点投資

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

財務戦略

返済並びに償還期限の分散化

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

国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

- 複数の国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

● 国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

第5期末から第6期末までのファイナンスの状況

実施日	概要
H20.6.5	野村キャピタル・インベストメント株式会社に24,500百万円の期限前弁済
H20.6.6	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ社に30,000百万円期限前弁済・投資法人債5,000百万円の買入消却
H20.6.30	株式会社関西アーバン銀行より5,500百万円の新規借入 (有担保)
H20.7.18	シティバンク銀行株式会社に8,625百万円期限前弁済・投資法人債3,000百万円買入消却 株式会社あおぞら銀行に4,500百万円の期日弁済
H20.8.29	株式会社あおぞら銀行より5,500百万円の借入及び4,500百万円の期日弁済 (有担保) 株式会社りそな銀行より3,000百万円の期日弁済及び同額借入 (有担保)
H20.9.2	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニーより5,000百万円の期限前弁済及び同額借入 (有担保)
H20.9.30	株式会社みずほ銀行より3,500百万円の新規借入 (有担保)
H20.10.10	第1回無担保投資法人債11,000百万円の買入消却
H20.11.21	第1回無担保投資法人債11,000百万円の買入消却
H20.11.28	第1回物上担保付投資法人債2,000百万円を起債 株式会社新生銀行に2,500百万円を期日弁済

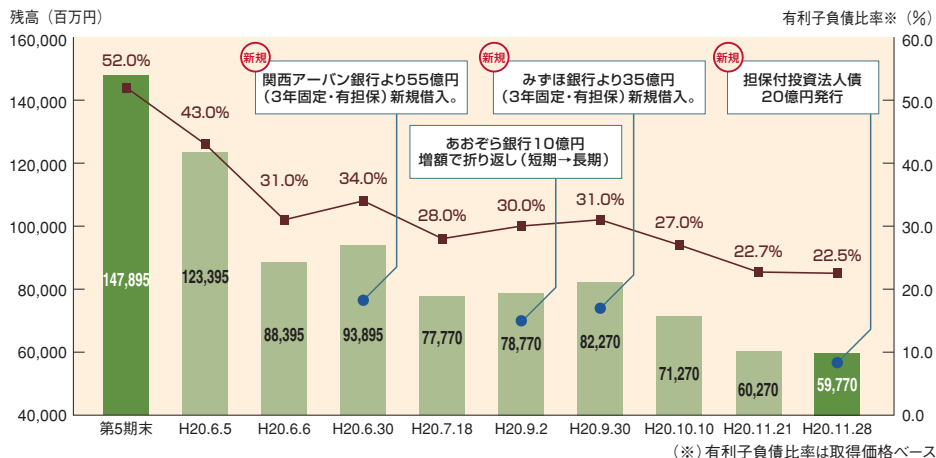
平成20年11月30日現在の有利子負債残高

期間	借入先	残額 (百万円)	借入日	返済期限
長期	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	平成20年9月2日	平成25年8月31日
	株式会社あおぞら銀行	4,448	平成18年1月27日	平成21年1月27日
	GEリアル・エステート株式会社	5,937	平成18年10月23日	平成21年9月18日
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	2,850		
	株式会社損害保険ジャパン	2,470		
	株式会社みずほ銀行	1,425		
	株式会社伊予銀行	570		
	東京リース株式会社	570		
	株式会社あおぞら銀行	10,000	平成19年11月26日	平成21年5月26日
	株式会社新生銀行	5,000	平成19年11月26日	平成21年11月30日
	株式会社りそな銀行	2,000	平成20年3月21日	平成23年3月18日
	株式会社関西アーバン銀行	5,500	平成20年6月30日	平成23年6月30日
	株式会社あおぞら銀行	5,500	平成20年8月29日	平成22年2月26日
	株式会社りそな銀行	3,000	平成20年8月29日	平成23年8月31日
	株式会社みずほ銀行	3,500	平成20年9月30日	平成23年9月30日
	<長期借入金合計>	57,770		
	第1回物上担保付投資法人債	2,000	平成20年11月28日	平成21年1月21日
	<投資法人債合計>	2,000		
	<有利子負債残高合計>	59,770		

Ⅱ 投資法人の概要

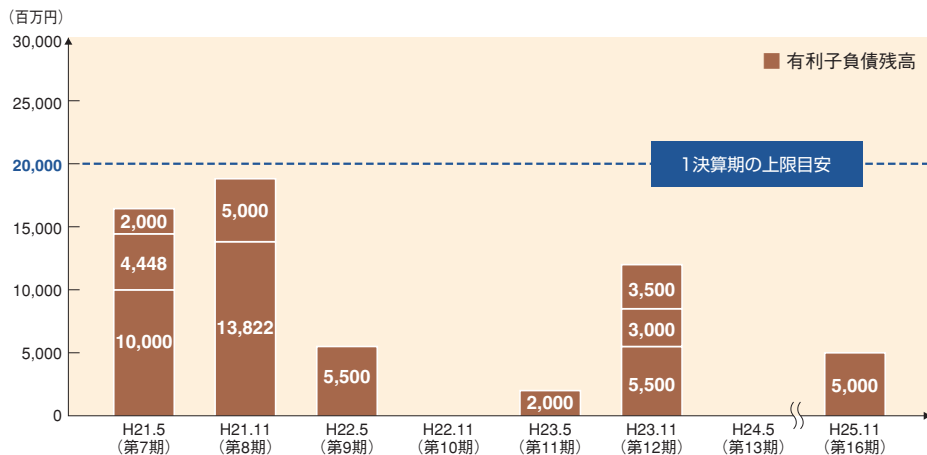
OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

● 有利子負債比率の推移

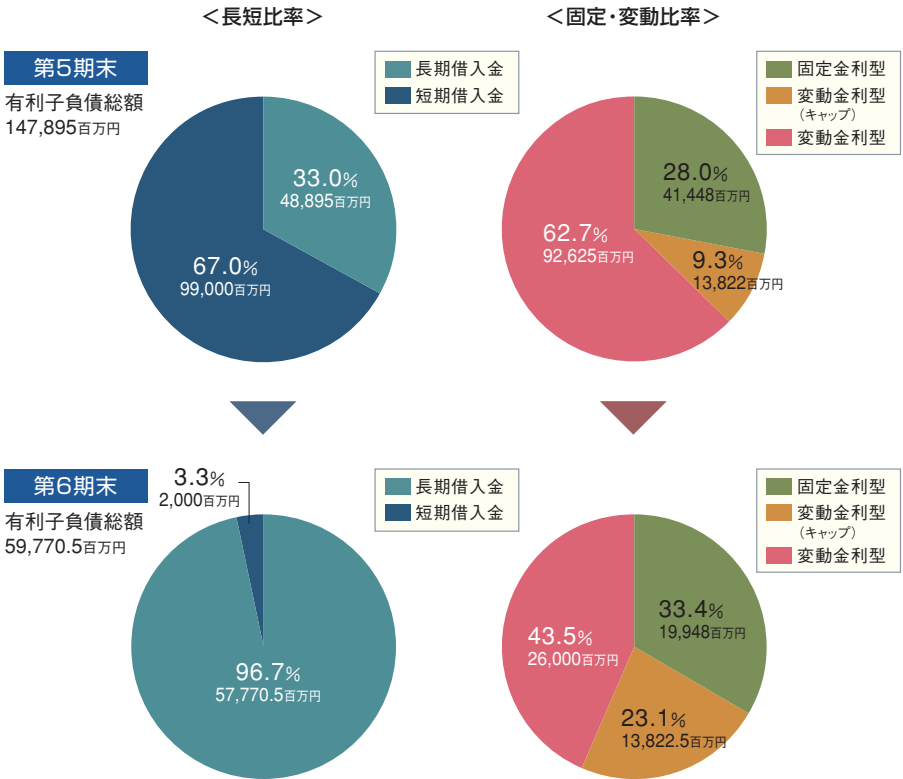


● 有利子負債の返済並びに償還期限の分散化

平成20年11月30日現在の有利子負債残高分散表



● 長短比率及び固定・変動比率



● 格付け変更(平成21年1月21日現在)

株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行人格付け	A-(シングルAマイナス)	格付けの方向性：ネガティブ
----------------------	--------	---------------	---------------

成長戦略 — 内部成長

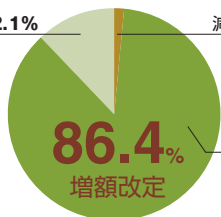
物件の良さと総合的な交渉力が原動力

● 今期実績

賃料改定の状況

現状維持 **12.1%**

減額 **1.5%**



66件の契約更新テナント数に対する増額改定数は57件（86.4%）

更新対象テナントの賃料上昇率

12.2%

ポートフォリオ全体の賃料総額の上昇率

3.2%

マーケット賃料^(※1)と現行賃料^(※2)の賃料ギャップ率^(※3) 15.9%（第6期末）

この賃料ギャップをカバーすることにより、「巡航EPSの中長期にわたる成長」を目指します。

※1 マーケット賃料は東急リパブル作成のマーケットレポートに基づく査定賃料です。（査定時点は平成20年11月末日）

※2 現行賃料は、2階以上のオフィス部分について、平成20年11月末時点のレントロールに基づき算出しています。

※3 賃料ギャップ率=（マーケット賃料－現行賃料）／現行賃料

高稼働率の維持

第6期末稼働率

97.6%

● 改修工事の実施

ダヴィンチ築地616 2・3階共用部リニューアル工事 改修前後写真（平成20年5月実施）



成長戦略 — 外部成長

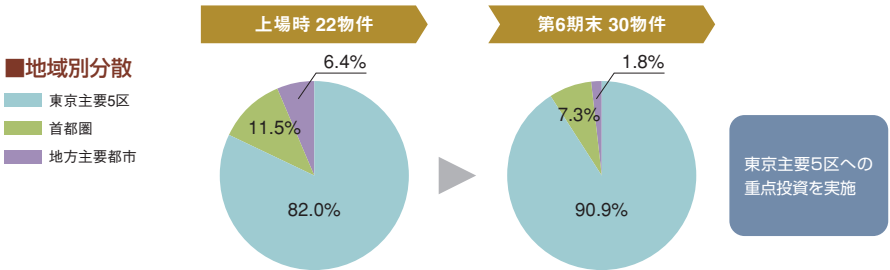
慎重な物件取得

- 今後の物件取得につきましては、金融マーケットの状況を勘案し、当面は財務基盤の安定を最優先します。

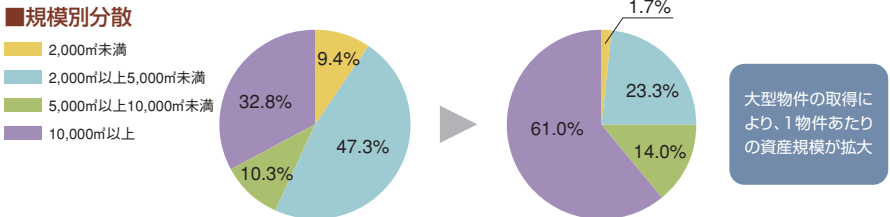
ポートフォリオの質向上

- 今後も東京主要5区を中心としたポートフォリオを維持します。
また、資産の入れ替え等、新規の資金調達が必要とならない範囲でのポートフォリオの質の向上を図ります。

● ポートフォリオ概況の推移



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



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

Ⅱ 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

ポートフォリオ一覧

■ 平成20年11月30日時点投資資産30物件

地域 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%) (注3)	
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目	14,100	5.3	18,600	8,273.34	25	98.4	
	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	1.2	3,500	2,031.79	7	96.6	
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目	8,265	3.1	9,286	9,619.10	56	99.2	
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目	4,550	1.7	5,500	2,787.98	5	100.0	
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目	3,000	1.1	3,580	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	1.1	3,249	3,671.24	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	1.1	2,980	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	1.0	2,956	2,384.70	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	0.9	2,476	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	0.8	2,700	2,792.99	9	100.0	
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目	1,560	0.6	1,720	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	0.5	1,630	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	2,710	2,932.65	8	100.0	
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目	7,840	3.0	8,130	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	1.0	3,420	3,194.15	7	85.9	
	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目	1,600	0.6	2,040	1,716.07	8	100.0	
	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目	3,930	1.5	5,080	3,019.26	14	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	2.8	11,200	7,419.77	8	100.0	
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目	4,620	1.7	5,710	3,757.76	7	80.0	
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目	3,460	1.3	3,910	3,220.43	6	100.0	
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目	2,680	1.0	3,180	2,410.64	6	97.2	
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目	13,860	5.2	18,500	11,883.66	9	100.0	
	新宿マインスタワー (注4)	東京都渋谷区代々木二丁目	133,800	50.5	138,000	45,583.42	37	96.6	
	SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町	5,900	2.2	5,850	2,480.65	8	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	2,430	2,379.23	6	100.0	
	東京主要5区合計 (25物件)			240,964	90.9	268,337	142,559.60	254	97.8

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	1.4	3,886	5,468.85	6	100.0
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目	2,958	1.1	3,765	4,630.94	6	100.0
	ベネックスS-3	横浜市港北区新横浜三丁目	4,950	1.9	5,790	7,472.07	11	100.0
	ダヴィンチ品川Ⅱ	東京都品川区北品川一丁目	7,710	2.9	7,760	6,550.71	13	85.6
	首都圏合計(4物件)		19,271	7.3	21,201	24,122.57	36	96.0
地方主要都市	ダヴィンチ南船場	大阪市中央区南船場四丁目	4,810	1.8	4,720	5,747.12	5	100.0
	地方主要都市合計(1物件)		4,810	1.8	4,720	5,747.12	5	100.0
	合計(30物件)		265,045	100.0	294,258	172,429.29	295	97.6

(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)、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、広島市、北九州市、福岡市)、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

(注2) 鑑定評価額は平成20年11月30日(第6期末)を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 賃貸可能面積、テナント総数及び稼働率は平成20年11月30日(第6期末)のものを記載しています。

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

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

保有資産の概要

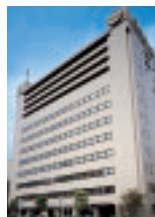
OVERVIEW OF PORTFOLIO



ダヴィンチ銀座



ダヴィンチ銀座アネックス



ダヴィンチ芝浦



ダヴィンチ猿樂町



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ東池袋



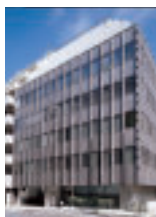
ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ芝大門



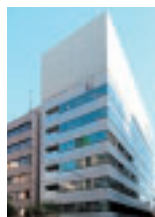
ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ新橋510



BPSスクエア



ダヴィンチ築地



ダヴィンチ築地616



ダヴィンチ京橋



日本橋MSビル



ダヴィンチ銀座1丁目



アトランティックビル



ベネックスS-3



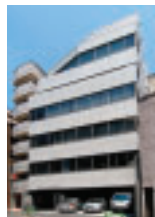
渋谷SSビル



ダヴィンチ品川 II



サンライン第7ビル



ダヴィンチ小伝馬町



ダヴィンチ御成門



ダヴィンチ南青山



秀和月島ビル



ダヴィンチ錦糸町



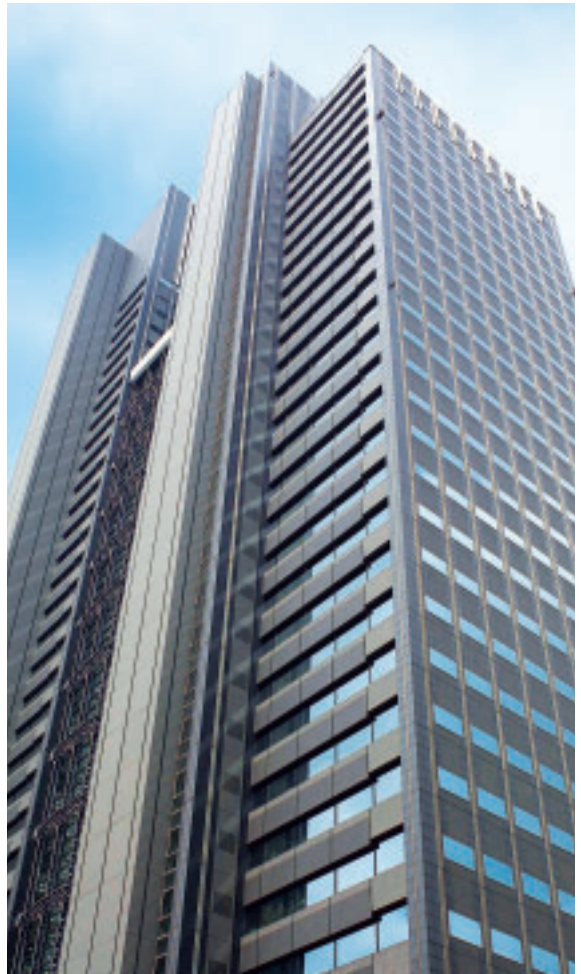
ダヴィンチ南船場



ダヴィンチ日本橋本町

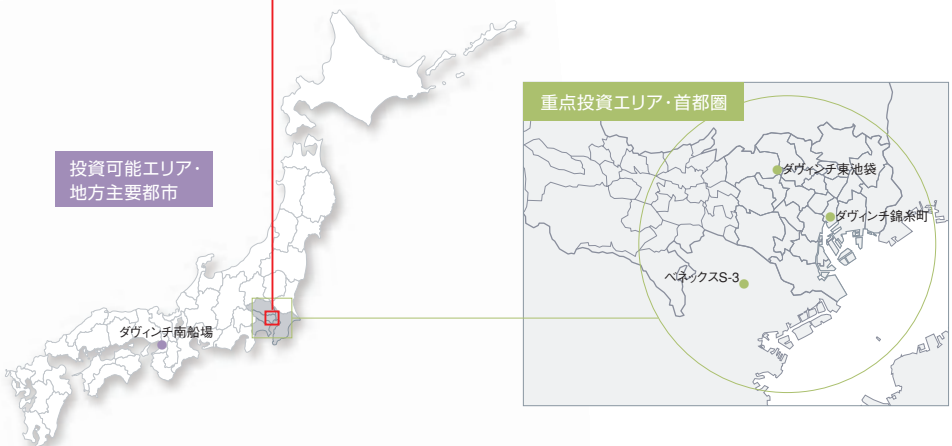


SHIBUYA EDGE



新宿メインタワー

ポートフォリオの分布 (平成20年11月30日現在)



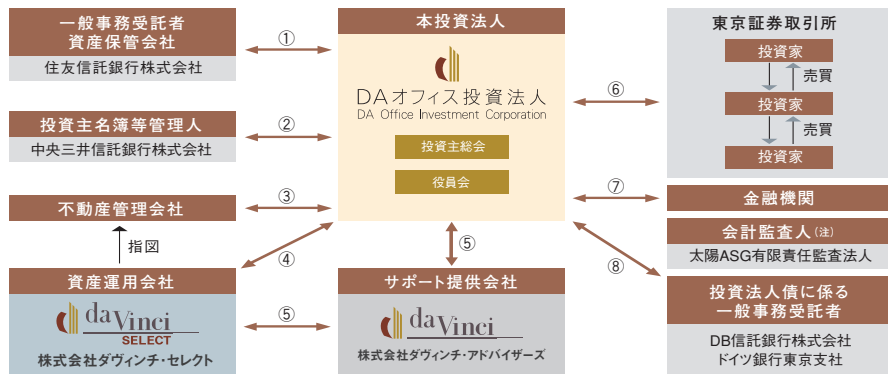
Ⅱ 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

DAオフィス投資法人

DA Office Investment Corporation

本投資法人の関係法人/資産運用会社の概要



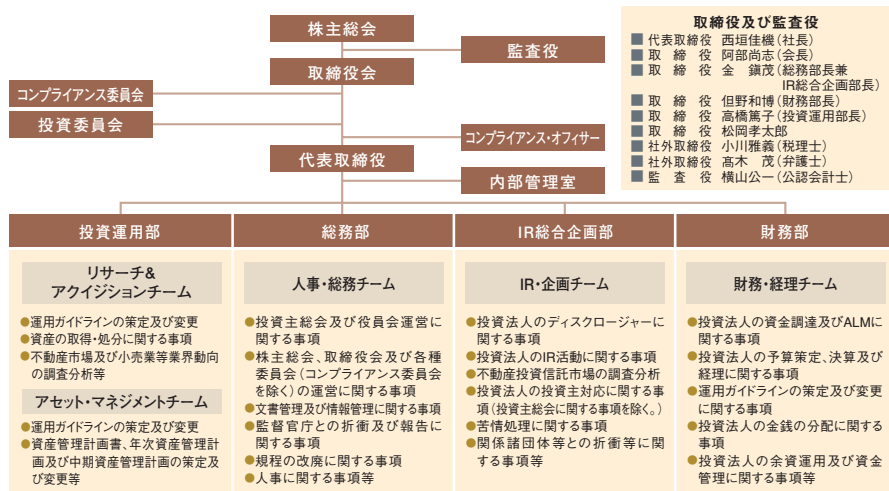
(注) 本投資法人の一時会計監査人でありました太陽ASG有限責任監査法人は、平成20年10月31日開催の第5回投資主総会において、会計監査人に選任され、平成20年11月1日付で就任いたしました。

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 ⑧投資法人債に係る一般事務受託契約（財務代理契約、発行代理契約、支払代理契約）

● 資産運用会社の概要

- | | | | |
|-------|---------------------------------------|---------|----------------------|
| ■ 名称 | 株式会社ダヴィンチ・セレクト
K.K. daVinci Select | ■ 資本金 | 200百万円 |
| ■ 所在地 | 東京都中央区銀座六丁目2番1号 | ■ 株主 | 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス |
| ■ 設立 | 平成16年10月21日 | ■ 代表取締役 | 西垣 佳機 |
| | | ■ 役員 | 9名(常勤4名 非常勤4名 監査役1名) |

● 資産運用会社組織図



Ⅲ 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		(自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	(自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	(自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	(自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	(自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	4,909	6,151	8,553	10,230	15,393
うち賃貸事業収入	百万円	4,359	5,026	6,562	8,610	8,348
営業費用	百万円	2,478	2,448	3,336	3,994	4,351
うち賃貸事業費用	百万円	1,914	1,878	2,556	3,058	3,269
営業利益	百万円	2,431	3,703	5,217	6,235	11,041
経常利益	百万円	2,027	2,938	4,214	3,952	9,343
当期純利益	百万円	2,019	2,937	4,355	3,951	9,342
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額 (対前期比)	百万円 %	137,839 (16.7)	145,735 (5.7)	302,392 (107.5)	296,142 (△2.1)	272,104 (△8.1)
有利子負債額	百万円	77,000	84,160	154,949	147,895.5	59,770.5
純資産額 (対前期比)	百万円 %	51,718 (0.8)	52,636 (1.8)	133,136 (152.9)	132,732 (△0.3)	198,123 (49.3)
出資総額	百万円	49,698	49,698	128,781	128,781	188,780
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	2,019	2,937	4,355	3,951	9,342
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	100,000	100,000	205,000	205,000	343,905
1口当たり純資産額	円	517,183	526,361	649,445	647,477	576,098
1口当たり分配金	円	20,196	29,374	21,245	19,277	27,165
うち1口当たり利益分配金	円	20,196	29,374	21,245	19,277	27,165
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注1、2)	%	1.6 (3.2)	2.1 (4.2)	1.9 (3.8)	1.3 (2.6)	3.3 (6.6)
純資産当期純利益率 (注2、3)	%	3.9 (7.8)	5.6 (11.3)	4.7 (9.4)	3.0 (5.9)	5.6 (11.3)
自己資本比率 (対前期増減)	%	37.5 (△5.9)	36.1 (△1.4)	44.0 (7.9)	44.8 (0.8)	72.8 (28.0)
期末総資産有利子負債比率	%	55.9	57.7	51.2	49.9	22.0
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注4)	百万円	3,209	3,920	5,062	6,827	7,529
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	37	34	35	33	30
テナント数 (注5)	件	365	322	344	321	295
総賃貸可能面積	m ²	142,057.12	143,404.05	194,995.50	187,220.97	172,429.29
期末稼働率 (注6)	%	97.4	99.0	98.2	98.3	97.6
当期減価償却費	百万円	764	771	1,056	1,275	1,225
当期資本的支出額	百万円	270	564	217	815	441

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

(注2) 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。

第5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6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) 純資産当期純利益率＝当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額)÷2×100

(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（銘柄コード8976）しました。その後、物件の追加取得及びポートフォリオの入れ替え等により、平成20年11月末日現在の運用資産は約265,045百万円となっております。

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Aクラスビル及びBクラ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のもと、テナント満足度向上にも努めることにより、安定収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

（「Aクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいい、「Bクラスビル」とは延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満のビルをいいます。）

② 投資環境と運用実績

a. 投資環境（平成20年6月～平成20年11月）

日本経済の状況は、米国のサブプライムローン問題に端を発した、世界的信用収縮の影響により、景気の減退が急速に顕在化しています。特に、本投資法人を取り巻くJ-REIT市場においては、金融機関の融資審査の厳格化や相次ぐ不動産関連企業の破綻により、業界全体の信用不安を招き、資金調達環境、株式市場ともに大変厳しいものとなりました。

東京都心部のオフィス賃貸市場においては、このような経済状況に伴い、オフィスビルの空室率は上昇傾向となっております。本投資法人においてもテナントの事務所縮小や廃業による撤退が懸念されましたが、高稼働率を維持しております。

b. 運用実績

本投資法人は、平成17年10月21日の22物件取得以来、順調に物件取得を進める一方、物件売却によりポートフォリオの質向上に努めてまいりました。その結果、当期末（平成20年11月30日）現在における本投資法人の運用資産は物件総数30物件、取得価格合計265,045百万円となりました。

当期においては、「ダヴィンチ三田」、「ピリウ大森」、「ダヴィンチ神谷町」の3物件の売却を行いました。その結果、本投資法人が最重点投資エリアとして位置づける東京主要5区への組み入れ比率は90.9%となりました。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、スポンサーサポート会社である株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの100%出資会社である株式会社コロンプスを割当先とした第三者割当を行い、平成20年6月4日に59,999百万円の払込を受けました。

当該第三者割当の手取金と物件売却資金により、平成20年6月5日に借入金24,500百万円の期限前弁済を行い、同年6月6日に、投資法人債の一部買入消却（5,000百万円）及び借入金30,000百万円の期限前弁済を行いました。

同年6月30日には、有担保により5,500百万円の借入を行い、あわせて既存の無担保による借入金に担保設定を行いました。同年7月18日には、投資法人債の一部買入消却（3,000百万円）及び借入金8,625百万円を期限前弁済し、期日到来の借入金4,500百万円の返済を行いました。

その後、期日到来の借入金の返済に充当するため、同年8月29日に8,500百万円の借入（有担保）を行い、同年9月30日に手元資金に充当するため3,500百万円の借入（有担保）を行いました。また、同年10月10日、11月21日に投資法人債の買入消却（合計22,000百万円）を行い、同年11月28日には手元資金に充当するため物上担保付投資法人債2,000百万円を起債し、期日到来の借入金2,500百万円の返済を行いました。

この結果、当期末時点の投資法人債を含む有利子負債残高は59,770百万円となり、このうち投資法人債残高については2,000百万円となりました。また、有利子負債残高のうち長期借入金は57,770百万円となりました。なお、前期末（平成20年5月31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13,822百万円について金利キャップにより金利の上限が設定されております。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益15,393百万円、営業利益11,041百万円、経常利益9,343百万円、当期純利益9,342百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）以下「租税特別措置法」といいます。）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27,165円としました。

Ⅲ 資産運用報告

(3) 増資等の状況

当期における増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年7月11日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	(注2)
平成19年7月10日	公募増資	100,000	200,000	75,316	125,015	(注3)
平成19年8月7日	第三者割当による増資	5,000	205,000	3,765	128,781	(注4)
平成20年6月4日	第三者割当による増資	138,905	343,905	59,999	188,780	(注5)

(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。

(注5) 1口当たりの発行価格431,949円（発行価額431,949円）にて、借入金の返済及び投資法人債の償還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2期、第3期、第4期、第5期及び第6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2期 平成18年11月	第3期 平成19年5月	第4期 平成19年11月	第5期 平成20年5月	第6期 平成20年11月
最 高	571,000円	995,000円	946,000円	775,000円	468,000円
最 低	440,000円	534,000円	683,000円	400,000円	109,200円

(4) 分配金等の実績

当期（第6期）の分配金は、1口当たり27,165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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）	（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）	（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）	（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）	（自平成20年6月1日 至平成20年11月30日）
当期末処分利益総額	千円	2,019,611	2,937,454	4,355,278	3,951,860	9,342,261
利益留保額	千円	11	54	53	75	82
金銭の分配金総額	千円	2,019,600	2,937,400	4,355,225	3,951,785	9,342,179
（1口当たり分配金）	円	(20,196)	(29,374)	(21,245)	(19,277)	(27,165)
うち利益分配金総額	千円	2,019,600	2,937,400	4,355,225	3,951,785	9,342,179
（1口当たり利益分配金）	円	(20,196)	(29,374)	(21,245)	(19,277)	(27,165)
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

不動産売買市場については、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱が続く、金融機関は不動産融資に対し消極的な姿勢となることが予想され、資金調達については厳しさを増すと考えられます。

このような状況から、不動産売買においては、これまでのようなハイレバレッジを前提とした売買は激減し、市場から買い手が減ったことにより、買い手優位の状況が続くと考えられます。

オフィス賃貸市場については、空室率は全国的に上昇傾向にあります。東京都心部においても、景気の悪化を受け、空室率は微増ながら上昇し続けており、賃料水準についても伸び率が鈍化するものと考えられます。

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、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、本投資法人は巡航EPS（物件売却益を控除したEPS（一口当たり当期純利益）を指します）を中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(i) 高稼働率の維持

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

(ii) 収益性の維持及び向上

入居テナントとの良好な関係を維持し、適正賃料の見極めを行ないつつ、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、資金調達の状況とのバランスを取りつつ、下記の外部成長戦略により東京都、特に主要5区のAクラスビル及びBクラスビルを中心に新規物件の投資を行ってまいります。

(i) 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

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

(ii) ダヴィンチ・アドバイザーズからの物件取得パイプライン

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

③財務戦略

本投資法人は、下記を基本的な内容とする中期財務戦略により、規律ある財務運営を行ってまいります。

(i) 有利子負債比率40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

(ii) 1決算期間中に期日が到来する有利子負債につき、200億円を上限の目安とする期日分散を行います。

(iii) 長期比率60%から70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を実現します。

④資金調達環境及び本投資法人の対応について

a. 資金調達環境について

米国のサブプライム問題に端を発する今回の金融危機は、昨今の株価低迷及び多発する企業倒産を通じて銀行の自己資本を毀損し、貸出余力の更なる低下を招いたことで増幅されており、あらゆる業種において資金調達活動が困難になっております。とりわけ、不動産業においては、多くの上場不動産会社、上場不動産投資法人の破綻にみられるように、他の産業以上に資金調達環境が悪化しております。

上場する不動産投資法人全体では、本年中に償還及び満期を迎える有利子負債残高が1兆円を超えており、そのリファイナンスの行方、重大な関心が寄せられております。こうした状況に対応し、平成20年12月15日には、国土交通省より「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」が公表され、日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した、健全な事業を営む住宅・不動産業者等に対する資金繰り支援策（以下「政府支援策」といいます。）が講じられるなど、政府による資金繰り支援策も出揃いつつあります。

Ⅲ 資産運用報告

こうした環境の下、本投資法人においても、今後、借入期間の短期化など、調達環境悪化の影響を受けており、支払利息・融資関連手数料の増加も予想されます。このような資金調達環境が長期間継続した場合、融資条件の悪化だけではなく、既存有利子負債の借換え自体が困難になる可能性も秘めております。

b. 本投資法人の対応

本投資法人においては、第三者割当増資及び保有物件の売却を通じて得た資金による期限前弁済実施の結果、第5期末における有利子負債残高147,895百万円が、今期末には59,770百万円にまで減少し、取得価格総額に対する有利子負債比率が22%程度にまで低下しました。また、取引金融機関が借換えを実施し易く、かつ、新規金融機関が参加し易くなるよう、全ての借入について担保を設定しました。さらに、無担保による発行が通例の投資法人債においても、上場不動産投資法人ではじめて担保付投資法人債を発行するなど資金調達手段の多様化に努めております。

しかしながら、昨年10月以降現出した急速かつ大幅な経済環境の悪化は、今後も予断を許さず、金融機関の貸出余力を更に低下させる可能性も孕んでいるため、本投資法人としては、そのような不測の事態に備えて、取引金融機関との強固な信頼関係の維持を図ることはもちろんのこと、あらゆる手段を講じてゆく所存です。

具体的には、借換えが困難を極めるような状況に陥った場合に備え、既存物件の売却の検討、取引金融機関によるコミットメントラインの設定、政府支援策に基づく資金調達が円滑に行えるよう関係各所との折衝をすすめてまいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

a. 資金の借入

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

(i)

(1) 借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社
(2) 借入金額	20億円
(3) 金利	2.25583%
(4) 借入方法	変動金利借入 有担保
(5) 借入実行日	平成21年1月21日
(6) 利払日	平成21年5月21日
(7) 元本返済方法	元本返済期日に一括返済
(8) 元本返済期日	平成21年5月21日

(ii)

(1) 借入先	株式会社あおぞら銀行
(2) 借入金額	44億円
(3) 金利	1.75167%
(4) 借入方法	変動金利借入 有担保
(5) 契約締結日	平成21年1月23日
(6) 借入実行日	平成21年1月27日
(7) 利払日	平成21年4月30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21年4月30日

b. コミットメントラインの設定

本投資法人は、資金調達を安定的かつ機動的に行うため、コミットメントラインの設定を行いました。

(1) 借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社
(2) 借入限度額	86億円 (注1)
(3) 個別借入時金利	TIBOR+1.5% (注2)
(4) 借入可能期間	平成21年1月21日から平成21年5月21日
(5) 担保の有無	有担保

(注1) 平成21年1月27日に期日を迎えた借入金（借入先：株式会社あおぞら銀行 借入金額：4,448百万円）について、株式会社あおぞら銀行から本投資法人に対する貸付が実施され、当該貸付金相当額分が上記借入限度額から減額されています。

(注2) 個別貸付期間が1ヶ月未満の場合は、本投資法人及び借入先が合理的に決定する利率とします。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第2期 平成18年11月30日現在	第3期 平成19年5月31日現在	第4期 平成19年11月30日現在	第5期 平成20年5月31日現在	第6期 平成20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	2,000,000口
発行済投資口の総数	100,000口	100,000口	205,000口	205,000口	343,905口
出資総額	49,698百万円	49,698百万円	128,781百万円	128,781百万円	188,780百万円
投資主数	7,604名	5,363名	15,697名	16,132名	15,357名

(2) 投資法人の投資口に関する事項

平成20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 (%)
株式会社コロンプス	138,905	40.39
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	30,143	8.76
クレディスイスセキュリティーズヨーロッパリミテッドビービーセキントノトリリークライアント	14,629	4.25
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	12,473	3.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,993	2.61
野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,458	2.46
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	7,619	2.22
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	6,950	2.02
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	5,630	1.64
富士火災海上保険株式会社	5,599	1.63
合 計	239,399	69.61

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

(3) 投資法人の役員等に関する事項

平成20年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	松岡 孝太郎 (注1)	株式会社ダヴィンチ・セレクト取締役	600
	西垣 佳機 (注1、2)	株式会社ダヴィンチ・セレクト代表取締役	
監督役員 (注3)	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4)	太陽ASG有限責任 監査法人		12,000

(注1) 平成20年10月31日開催の第5回投資主総会において、執行役員に西垣佳機が選任され、平成20年11月1日付で就任いたしました。これに伴い、前執行役員松岡孝太郎は平成20年10月31日をもって退任いたしました。

(注2) 執行役員西垣佳機は、平成20年11月30日時点で、本投資法人の投資口を20口所有しております。また、西垣佳機は、資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクトの代表取締役社長を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っております。

(注3) 監督役員 (2名) は、平成20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いません。また、監督役員 (2名) は、平成20年10月31日開催の第5回投資主総会において再任され、平成20年11月1日付で重任いたしました。

(注4) 本投資法人の一時会計監査人でありました、太陽ASG有限責任監査法人は、平成20年10月31日開催の第5回投資主総会において、会計監査人に選任され、平成20年11月1日付で就任いたしました。

Ⅲ 資産運用報告

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称

平成20年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
投資法人債に係る一般事務受託会社（第1回物上担保付投資法人債に関する業務）	ドイツ証券株式会社東京支社 DB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5期 (平成20年5月31日現在)		第6期 (平成20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	255,937	86.4	239,958	88.1
		首都圏	22,321	7.5	18,952	6.9
		地方主要都市	4,824	1.6	4,871	1.7
		計	283,083	95.5	263,782	96.9
預金・その他の資産			13,059	4.5	8,322	3.1
資産総額計			296,142	100.0	272,104	100.0
			(283,083)	(95.5)	(263,782)	(96.9)

(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20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
新宿マイズタワー（信託受益権）	133,566	45,583.42	44,068.08	96.6	36.9	オフィス
ダヴィンチ銀座（信託受益権）	13,922	8,273.34	8,141.50	98.4	6.1	オフィス
ダヴィンチ御成門（信託受益権）	13,843	11,883.66	11,883.66	100.0	6.8	オフィス
ダヴィンチ芝浦（信託受益権）	8,197	9,619.10	9,545.68	99.2	4.0	オフィス
ダヴィンチ品川II（信託受益権）	7,743	6,550.71	5,609.27	85.6	2.9	オフィス
秀和月島ビル（信託受益権）	7,624	8,426.85	8,426.85	100.0	3.4	オフィス
ダヴィンチ日本橋本町（信託受益権）	7,341	7,419.77	7,419.77	100.0	3.8	オフィス
SHIBUYA EDGE（信託受益権）	5,933	2,480.65	2,480.65	100.0	1.7	オフィス
ダヴィンチ南船場（信託受益権）	4,871	5,747.12	5,747.12	100.0	1.8	オフィス
ベネックスS-3（信託受益権）	4,728	7,472.07	7,472.07	100.0	2.8	オフィス
合 計	207,772	113,456.69	110,794.65	97.6	70.4	—

(3) 不動産等組入資産明細

平成20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	8,273.34	18,600	13,922
	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	2,031.79	3,500	3,011
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目12番3号	不動産信託受益権	9,619.10	9,286	8,197
	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	5,500	4,532
	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	3,580	3,010
	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	3,671.24	3,249	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	2,980	2,786
	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	2,384.70	2,956	2,530
	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	2,476	2,315
	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	2,792.99	2,700	2,124
	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	1,720	1,485
	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	1,630	1,258
	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	2,932.65	2,710	2,376
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目16番13号	不動産信託受益権	8,426.85	8,130	7,624
	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	3,194.15	3,420	2,566
	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	1,716.07	2,040	1,586
	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	3,019.26	5,080	3,901
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	不動産信託受益権	7,419.77	11,200	7,341
	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	5,710	4,596
	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	3,910	3,439
	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	2,410.64	3,180	2,682
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	不動産信託受益権	11,883.66	18,500	13,843
	新宿メインスタワー(注2)	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	不動産信託受益権	45,583.42	138,000	133,566
	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	5,850	5,933
	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	2,379.23	2,430	2,462
	東京主要5区合計（25物件）			142,559.60	268,337	239,958
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	不動産信託受益権	5,468.85	3,886	3,490
	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	4,630.94	3,765	2,990
	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	5,790	4,728
	ダヴィンチ品川II	東京都品川区北品川一丁目8番11号	不動産信託受益権	6,550.71	7,760	7,743
	首都圏合計（4物件）			24,122.57	21,201	18,952
主要地方都市	ダヴィンチ南船場	大阪府中央区南船場四丁目11番28号	不動産信託受益権	5,747.12	4,720	4,871
		地方主要都市合計（1物件）		5,747.12	4,720	4,871
	合計（30物件）			172,429.29	294,258	263,782

(注1) 期末算定価格は、平成20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。

Ⅲ 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）				当期（平成20年6月1日～平成20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	25	99.5	491	5.7	25	98.4	509	6.1
	ダヴィンチ銀座アネックス	7	98.2	89	1.0	7	96.6	93	1.1
	ダヴィンチ神谷町	14	95.0	354	4.1	—	—	199	2.3
	ダヴィンチ芝浦	54	98.3	328	3.8	56	99.2	333	4.0
	ダヴィンチ南青山	5	100.0	158	1.8	5	100.0	160	1.9
	ダヴィンチ三田	9	100.0	143	1.6	—	—	26	0.3
	ダヴィンチ猿楽町	1	100.0	130	1.5	1	100.0	129	1.5
	ダヴィンチA浜松町	12	100.0	148	1.7	12	100.0	154	1.8
	ダヴィンチ神宮前	1	100.0	89	1.0	1	100.0	91	1.1
	ダヴィンチ芝大門	5	100.0	98	1.1	5	100.0	102	1.2
	ダヴィンチ三崎町	1	100.0	85	1.0	1	100.0	85	1.0
	ダヴィンチ新橋510	9	93.6	85	1.0	9	100.0	93	1.1
	BPSスクエア	1	100.0	54	0.6	1	100.0	54	0.6
	ダヴィンチ築地	4	100.0	55	0.6	4	100.0	56	0.6
	ダヴィンチ築地616	6	73.7	68	0.8	8	100.0	92	1.1
	秀和月島ビル	3	100.0	273	3.1	3	100.0	288	3.4
	日本橋MSビル	7	86.9	80	0.9	7	85.9	93	1.1
	アトランティックビル	9	100.0	65	0.7	8	100.0	65	0.7
	渋谷SSビル	14	97.6	141	1.6	14	100.0	158	1.9
	ダヴィンチ日本橋本町	8	97.9	285	3.3	8	100.0	317	3.8
	ダヴィンチ銀座1丁目	7	96.6	162	1.8	7	80.0	150	1.8
	ダヴィンチ京橋	5	88.1	122	1.4	6	100.0	119	1.4
	サンライン第7ビル	6	100.0	110	1.2	6	97.2	110	1.3
	ダヴィンチ御成門	9	100.0	533	6.2	9	100.0	573	6.8
	新宿マインスタワー	38	100.0	3,037	35.2	37	96.6	3,081	36.9
	SHIBUYA EDGE	7	100.0	151	1.7	8	100.0	146	1.7
	ダヴィンチ小伝馬町	6	100.0	72	0.8	6	100.0	75	0.9
小計	273	98.2	7,418	86.16	254	97.8	7,364	88.2	
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	6	100.0	165	1.9	6	100.0	166	2.0
	ダヴィンチ東池袋	4	100.0	145	1.6	6	100.0	146	1.7
	ダヴィンチ新横浜214	—	—	59	0.6	—	—	—	—
	ベネックスS-3	11	100.0	224	2.6	11	100.0	235	2.8
	ピリーヴ大森	8	100.0	140	1.6	—	—	39	0.4
	ダヴィンチ品川II	15	100.0	250	2.9	13	85.6	245	2.9
小計	44	100.0	985	11.4	36	96.0	833	9.9	
地方主要都市	札幌千代田ビル	—	—	49	0.5	—	—	—	—
	ダヴィンチ南船場	4	92.8	156	1.8	5	100.0	150	1.8
	小計	4	92.8	205	2.3	5	100.0	150	1.8
合計	321	98.3	8,610	100.0	295	97.6	8,348	100.0	

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

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

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

ヘッジ会計に係る特例処理を行っているため記載を省略しております。

(5) その他資産の状況

平成20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
ダヴィンチ錦糸町 (東京都江東区)	空調機更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	275	—	—
ダヴィンチ築地616 (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	144	—	—
ダヴィンチ南船場 (大阪市中央区)	空調機更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	150	—	—

(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441百万円であり、当期費用に区分された修繕費160百万円と合わせ、601百万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)
新宿メインスタワー (東京都渋谷区)	空調配管冷水コイル交換工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	49
ダヴィンチ南船場 (大阪市中央区)	3・5・7・8階共用部改修工事	自 平成20年6月 至 平成20年9月	37
SHIBUYA EDGE (東京都渋谷区)	3階オフィス化工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	36
日本橋MSビル (東京都中央区)	7階バリューアップ工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	23
秀和月島ビル (東京都中央区)	三菱電機製空調機整備工事	自 平成20年7月 至 平成20年11月	20
日本橋MSビル (東京都中央区)	4階改修工事	自 平成20年9月 至 平成20年10月	11
ダヴィンチ南船場 (大阪市中央区)	立体駐車場設備上部 チェーンガイドレール取替	自 平成20年11月 至 平成20年11月	11
ダヴィンチA浜松町 (東京都港区)	給湯室改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	11
ダヴィンチ南船場 (大阪市中央区)	テナント入居に伴う貸付工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	10
ダヴィンチ南船場 (大阪市中央区)	用途変更に伴う改修工事	自 平成20年7月 至 平成20年9月	10
新宿メインスタワー (東京都渋谷区)	冷水コイル交換工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	10
その他		自 平成20年6月 至 平成20年11月	209
合 計			441

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

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

Ⅲ 資産運用報告

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

項 目	前期	当期
	(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日) (百万円)	(自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日) (百万円)
(a) 資産運用報酬	700	789
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	100	109
(c) 役員報酬	4	4
(d) その他の費用	131	177
合 計	936	1,081

(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は、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5期は譲渡報酬26百万円、第6期は譲渡報酬131百万円です。

(2) 借入状況

平成20年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
短期借入金	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	—	1.165	平成20年7月31日	期限一括	(注3)	変動金利 無担保
	株式会社あおぞら銀行	平成19年8月31日	4,500	—	1.243	平成20年8月29日		(注2)	
	株式会社りそな銀行		3,000	—					
	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	—	1.165	平成20年7月31日			
	株式会社新生銀行	平成19年11月26日	2,500	—	1.247	平成20年11月28日			
	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社	平成19年12月3日	25,500	—	1.359	平成20年12月3日		(注3)	
	NTTファイナンス株式会社		2,000	—					
	株式会社韓国外換銀行		1,700	—					
	株式会社西京銀行		500	—					
	芙蓉総合リース株式会社	平成20年3月21日	300	—					
株式会社あおぞら銀行	4,500		—	1.369	平成20年7月18日				
小 計		69,000	—						
一年以上以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年1月27日	4,448	4,448	0.929	平成21年1月27日	期限一括	(注2)	固定金利 有担保 (注4)
	シティバンク銀行株式会社	平成19年11月26日	8,625	—	1.343	平成20年12月25日			変動金利 無担保
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月26日	10,000	10,000	1.347	平成21年5月26日			変動金利 有担保 (注4)
	GEリアル・エステート株式会社	平成18年10月23日	5,937.5	5,937.5	1.647	平成21年9月18日			
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド		2,850	2,850					
	株式会社損害保険ジャパン		2,470	2,470					
	株式会社みずほ銀行		1,425	1,425					
	東京リース株式会社	570	570						
	株式会社伊予銀行	570	570						
	株式会社新生銀行	平成19年11月26日	5,000	5,000	1.347	平成21年11月30日			
小 計		41,895.5	33,270.5						

区 分	借入日	前期末	当期末	平均利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
		残高 (百万円)	残高 (百万円)	(%) (注1)				
長期借入金	借入先							
	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	—	1.700	平成24年10月21日	期限一括	(注2)
	株式会社りそな銀行	平成20年3月21日	2,000	2,000	1.591	平成23年3月18日		固定金利 有担保 (注4)
	株式会社関西アーバン銀行	平成20年6月30日	—	5,500	2.000	平成23年6月30日		変動金利 有担保 (注4)
	株式会社あおぞら銀行	平成20年8月29日	—	5,500	1.652	平成22年2月26日		
	株式会社りそな銀行	平成20年8月29日	—	3,000	1.925	平成23年8月31日		固定金利 有担保 (注4)
	アメリカンライフインシュアランスカンパニー	平成20年9月2日	—	5,000	2.290	平成25年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	平成20年9月30日	—	3,500	1.823	平成23年9月30日		変動金利 有担保 (注4)
小 計		7,000	24,500					
合 計		117,895.5	57,770.5					

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

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注3) 資金使途は、借入金の返済資金等です。

(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。

ダヴィンチ芝浦、ダヴィンチ南青山、ダヴィンチA浜松町、ダヴィンチ神宮前、ダヴィンチ芝大門、ダヴィンチ三崎町、ダヴィンチ新橋510、ダヴィンチ錦糸町、ダヴィンチ東池袋、BPSスクエア、ダヴィンチ築地、ダヴィンチ築地616、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、サンライン第7ビル、ダヴィンチ御成門、新宿マインズタワー(3/7)、SHIBUYA EDGE、ダヴィンチ品川II

(3) 投資法人債の状況

平成20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	当期末	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
		残高 (百万円)	残高 (百万円)	(%)				
第1回無担保投資法人債	平成19年11月26日	30,000	—	1.500	平成20年11月28日	期限一括	(注1)	(注3)
第1回物上担保付投資法人債	平成20年11月28日	—	2,000	1.805	平成21年1月21日		(注2)	変動金利 有担保 (注4)
合 計		30,000	2,000					

(注1) 資金使途は、不動産信託受益権の購入等です。

(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注3) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注4) 当該投資法人債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1丁目

Ⅲ 資産運用報告

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			売却損益 (百万円)
			取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注)	
受益権 不動産信託	東京主要5区	ダヴィンチ神谷町	—	—	平成20年9月2日	17,000	12,011	4,988
		ダヴィンチ三田	—	—	平成20年6月30日	4,760	3,289	1,470
	首都圏	ビリーヴ大森	—	—	平成20年7月17日	4,480	3,215	1,264
	合計		—	—	—	26,240	18,517	7,722

(注)「帳簿価額」は、譲渡年月日現在の簿価価格を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

平成20年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

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	ダヴィンチ神谷町	平成20年9月2日	17,000	14,900	—
			ダヴィンチ三田	平成20年6月30日	4,760	4,690	—
			東京主要5区 小計		21,760	19,590	—
	首都圏	譲渡	ビリーヴ大森	平成20年7月17日	4,480	4,010	—
			首都圏 小計		4,480	4,010	—
		合計			26,240	23,600	—

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

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

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

該当事項はありません。

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

資産運用会社(株式会社ダヴィンチ・セレクト)は、証券業、宅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

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

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

IV 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,061,894	759,098
信託現金及び信託預金	6,538,356	6,321,327
営業未収入金	173,680	180,774
前払費用	769,598	355,091
繰延税金資産	20	19
その他	130,681	230,578
流動資産合計	12,674,231	7,846,890
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	1,875	1,875
減価償却累計額	△901	△1,069
工具、器具及び備品 (純額)	974	805
その他	3,456	3,456
減価償却累計額	△2,496	△2,896
その他 (純額)	960	559
信託建物	56,701,113	53,065,854
減価償却累計額	△3,873,191	△4,660,998
信託建物 (純額)	※1 52,827,922	※1 48,404,856
信託構築物	771,382	747,134
減価償却累計額	△23,146	△30,567
信託構築物 (純額)	※1 748,235	※1 716,567
信託機械及び装置	421,178	385,967
減価償却累計額	△125,714	△118,928
信託機械及び装置 (純額)	※1 295,464	※1 267,039
信託工具、器具及び備品	30,157	27,810
減価償却累計額	△3,024	△4,569
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 27,132	※1 23,240
信託その他	6,302	6,302
減価償却累計額	△3,892	△4,833
信託その他 (純額)	※1 2,409	※1 1,468
信託土地	※1 224,212,056	※1 209,399,114
信託建設仮勘定	※1 18,875	※1 10,896
有形固定資産合計	278,134,031	258,824,549
無形固定資産		
商標権	2,053	1,919
信託借地権	※1 4,970,290	※1 4,970,290
その他	6,453	5,089
無形固定資産合計	4,978,797	4,977,300
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	93,124	268,526
その他	43,629	30,673
投資その他の資産合計	250,438	412,884
固定資産合計	283,363,267	264,214,733
繰延資産		
投資法人債発行費	105,137	43,051
繰延資産合計	105,137	43,051
資産合計	296,142,636	272,104,675

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年5月31日)		当期 (平成20年11月30日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		1,169,396		742,677
短期借入金		69,000,000		—
1年内返済予定の長期借入金	※1	23,073,000	※1	33,270,500
1年内償還予定投資法人債		30,000,000	※1	2,000,000
未払金		305,708		516,829
未払法人税等		946		719
未払消費税等		334,630		540,530
前受金		911,957		804,579
その他		582,533		71,723
流動負債合計		125,378,174		37,947,560
固定負債				
長期借入金	※1	25,822,500	※1	24,500,000
預り敷金及び保証金		6,388,217		5,900,241
信託預り敷金及び保証金		5,802,085		5,617,389
その他		18,764		16,312
固定負債合計		38,031,567		36,033,943
負債合計		163,409,741		73,981,503
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		128,781,035		188,780,910
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,951,860		9,342,261
剰余金合計		3,951,860		9,342,261
投資主資本合計		132,732,895		198,123,172
純資産合計	※2	132,732,895	※2	198,123,172
負債・純資産合計		296,142,636		272,104,675

V 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 至	平成19年12月1日 平成20年5月31日)	(自 至	平成20年6月1日 平成20年11月30日)
営業収益				
賃貸事業収入	※1	8,610,655	※1	8,348,881
その他賃貸事業収入	※1	67,474	※1	68,966
不動産等売却益	※2	1,552,308	※2	6,975,290
営業収益合計		10,230,437		15,393,138
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,058,265	※1	3,269,806
資産運用報酬		700,671		789,977
資産保管手数料		14,945		14,371
一般事務委託手数料		85,315		95,558
信託報酬		27,092		25,860
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		104,098		151,977
営業費用合計		3,994,589		4,351,751
営業利益		6,235,848		11,041,386
営業外収益				
受取利息		6,492		7,866
還付消費税等		5,023		—
雑収入		470		3,176
営業外収益合計		11,986		11,042
営業外費用				
支払利息		1,073,899		650,136
投資口交付費		—		66,938
融資手数料		1,114,817		882,544
その他		106,299		109,621
営業外費用合計		2,295,016		1,709,240
経常利益		3,952,818		9,343,188
税引前当期純利益		3,952,818		9,343,188
法人税、住民税及び事業税		1,012		1,001
法人税等調整額		△1		0
法人税等合計		1,011		1,002
当期純利益		3,951,806		9,342,186
前期繰越利益		53		75
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,951,860		9,342,261

VI 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	平成19年12月1日 平成20年5月31日	自 至	平成20年6月1日 平成20年11月30日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		128,781,035		128,781,035
当期変動額				
新投資口の発行		—		59,999,875
当期変動額合計		—		59,999,875
当期末残高		128,781,035		188,780,910
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		4,355,278		3,951,860
当期変動額				
剰余金の配当		△4,355,225		△3,951,785
当期純利益		3,951,806		9,342,186
当期変動額合計		△403,418		5,390,401
当期末残高		3,951,860		9,342,261
剰余金合計				
前期末残高		4,355,278		3,951,860
当期変動額				
剰余金の配当		△4,355,225		△3,951,785
当期純利益		3,951,806		9,342,186
当期変動額合計		△403,418		5,390,401
当期末残高		3,951,860		9,342,261
投資主資本合計				
前期末残高		133,136,313		132,732,895
当期変動額				
新投資口の発行		—		59,999,875
剰余金の配当		△4,355,225		△3,951,785
当期純利益		3,951,806		9,342,186
当期変動額合計		△403,418		65,390,277
当期末残高		132,732,895		198,123,172
純資産合計				
前期末残高		133,136,313		132,732,895
当期変動額				
新投資口の発行		—		59,999,875
剰余金の配当		△4,355,225		△3,951,785
当期純利益		3,951,806		9,342,186
当期変動額合計		△403,418		65,390,277
当期末残高		132,732,895		198,123,172

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	前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～22年</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>6～10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～22年</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>6～10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 _____</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</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>																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																				
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特別処理の要件を満たす金利キャップについては、特別処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特別処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特別処理の要件を満たす金利キャップについては、特別処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特別処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>																				

区 分	前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金保証金 ⑤ 信託預り敷金保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。 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> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金保証金 ⑤ 信託預り敷金保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。 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. 会計方針の変更に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
—	<p>リース取引に関する会計基準の適用 当営業期間から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成20年5月31日現在）	当期 （平成20年11月30日）																																																		
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">11,871,706</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">92,204</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">141,822</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">3,107</td></tr> <tr><td>信託その他</td><td style="text-align: right;">1,239</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">34,689,668</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">17,915</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,817,665</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">4,448,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">18,822,500</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,270,500</td></tr> </table> <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>	信託建物	11,871,706	信託構築物	92,204	信託機械及び装置	141,822	信託工具、器具及び備品	3,107	信託その他	1,239	信託土地	34,689,668	信託建設仮勘定	17,915	信託借地権	—	合計	46,817,665	一年内返済予定の長期借入金	4,448,000	長期借入金	18,822,500	合計	23,270,500	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">28,884,574</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">386,231</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">205,949</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">17,660</td></tr> <tr><td>信託その他</td><td style="text-align: right;">1,158</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">121,818,179</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">10,471</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">151,324,226</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">33,270,500</td></tr> <tr><td>一年内償還予定投資法人債</td><td style="text-align: right;">2,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,500,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,770,500</td></tr> </table> <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>同左</p>	信託建物	28,884,574	信託構築物	386,231	信託機械及び装置	205,949	信託工具、器具及び備品	17,660	信託その他	1,158	信託土地	121,818,179	信託建設仮勘定	10,471	信託借地権	—	合計	151,324,226	一年内返済予定の長期借入金	33,270,500	一年内償還予定投資法人債	2,000,000	長期借入金	24,500,000	合計	59,770,500
信託建物	11,871,706																																																		
信託構築物	92,204																																																		
信託機械及び装置	141,822																																																		
信託工具、器具及び備品	3,107																																																		
信託その他	1,239																																																		
信託土地	34,689,668																																																		
信託建設仮勘定	17,915																																																		
信託借地権	—																																																		
合計	46,817,665																																																		
一年内返済予定の長期借入金	4,448,000																																																		
長期借入金	18,822,500																																																		
合計	23,270,500																																																		
信託建物	28,884,574																																																		
信託構築物	386,231																																																		
信託機械及び装置	205,949																																																		
信託工具、器具及び備品	17,660																																																		
信託その他	1,158																																																		
信託土地	121,818,179																																																		
信託建設仮勘定	10,471																																																		
信託借地権	—																																																		
合計	151,324,226																																																		
一年内返済予定の長期借入金	33,270,500																																																		
一年内償還予定投資法人債	2,000,000																																																		
長期借入金	24,500,000																																																		
合計	59,770,500																																																		

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	8,610,655	賃貸事業収入	8,348,881
その他賃貸事業収入	67,474	その他賃貸事業収入	68,966
不動産賃貸事業収益合計	8,678,129	不動産賃貸事業収益合計	8,417,847
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	559,772	外注委託費	524,854
水道光熱費	647,319	水道光熱費	697,985
租税公課	338,079	租税公課	589,084
損害保険料	15,335	損害保険料	14,190
修繕費	167,929	修繕費	160,535
減価償却費	1,275,173	減価償却費	1,225,140
その他賃貸事業費用	54,654	その他賃貸事業費用	58,014
不動産賃貸事業費用合計	3,058,265	不動産賃貸事業費用合計	3,269,806
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,619,863	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,148,041
※2. 不動産等売買損益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売買損益の内訳	(単位：千円)
札幌千代田ビル		ダヴィンチ三田	
不動産等売却収入	2,005,000	不動産等売却収入	4,760,000
不動産等売却原価	1,352,220	不動産等売却原価	3,289,558
その他売却費用	22,306	その他売却費用	24,966
不動産等売却益	630,472	不動産等売却益	1,445,474
ダヴィンチ新横浜214		ピリーヴ大森	
不動産等売却収入	3,200,000	不動産等売却収入	4,480,000
不動産等売却原価	2,086,388	不動産等売却原価	3,215,816
その他売却費用	190,775	その他売却費用	116,168
不動産等売却益	922,835	不動産等売却益	1,148,014
		ダヴィンチ神谷町	
		不動産等売却収入	17,000,000
		不動産等売却原価	12,011,808
		その他売却費用	606,390
		不動産等売却益	4,381,800

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	
※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数		※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総数	2,000,000口	発行可能投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	205,000口	発行済投資口数	343,905口

6. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (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	20	未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産計	20	繰延税金資産計	19
(繰延税金資産の純額)	20	(繰延税金資産の純額)	19
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	△39.39
その他	0.02	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01
3. 決算日後の税率変更 _____		3. 決算日後の税率変更 繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成20年10月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。	

7. 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）

（追加情報）

当営業期間より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しています。この結果、従来の開示対象範囲について、重要な追加はありません。

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	発行済投資口数の 総数に対する所有 投資口数の割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	株式会社 コロンプス	40.39	第三者割当	59,999,875	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

第三者割当については、発行価格431,949円、投資主口数138,905口によるものであります。

8. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	
1口当たり純資産額	647,477円	1口当たり純資産額	576,098円
1口当たり当期純利益	19,277円10銭	1口当たり当期純利益	27,346円16銭
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益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については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
当期純利益（千円）	3,951,806	9,342,186
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（千円）	3,951,806	9,342,186
期中平均投資口数（口）	205,000	341,627

9. 重要な後発事象に関する注記

前期 (ご参考) 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日																																																										
<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>〔ダヴィンチ三田〕</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価額 (注)</td> <td>4,760百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成20年6月30日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成20年6月30日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>合同会社KRF31</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約1,429百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>〔ブリーヴ大森〕</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価額 (注)</td> <td>4,480百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成20年2月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成20年7月17日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>南大井六丁目キャピタル特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約1,145百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (信託受益権売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。</p>	譲渡価額 (注)	4,760百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成20年6月30日	引渡日	平成20年6月30日	譲渡先	合同会社KRF31	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約1,429百万円を計上する予定です。	譲渡価額 (注)	4,480百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成20年2月15日	引渡日	平成20年7月17日	譲渡先	南大井六丁目キャピタル特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約1,145百万円を計上する予定です。	<p>1. 資金の借入について</p> <p>本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入金返済及び投資法人債の償還を、以下のとおり実施いたしました。</p> <p>〔借入内容〕</p> <p>(1)</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>20億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>2.25583%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>変動金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成21年1月21日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成21年5月21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21年5月21日</td> </tr> </table> <p>(2)</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>株式会社あおぞら銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>44億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>1.75167%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>変動金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成21年1月23日</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成21年1月27日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成21年4月30日</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成21年4月30日</td> </tr> </table>	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	借入金額	20億円	金利	2.25583%	借入方法	変動金利借入 有担保	借入実行日	平成21年1月21日	利払日	平成21年5月21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21年5月21日	借入先	株式会社あおぞら銀行	借入金額	44億円	金利	1.75167%	借入方法	変動金利借入 有担保	契約締結日	平成21年1月23日	借入実行日	平成21年1月27日	利払日	平成21年4月30日	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成21年4月30日
譲渡価額 (注)	4,760百万円																																																										
資産の種類	不動産信託受益権																																																										
契約日	平成20年6月30日																																																										
引渡日	平成20年6月30日																																																										
譲渡先	合同会社KRF31																																																										
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約1,429百万円を計上する予定です。																																																										
譲渡価額 (注)	4,480百万円																																																										
資産の種類	不動産信託受益権																																																										
契約日	平成20年2月15日																																																										
引渡日	平成20年7月17日																																																										
譲渡先	南大井六丁目キャピタル特定目的会社																																																										
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約1,145百万円を計上する予定です。																																																										
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																																																										
借入金額	20億円																																																										
金利	2.25583%																																																										
借入方法	変動金利借入 有担保																																																										
借入実行日	平成21年1月21日																																																										
利払日	平成21年5月21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21年5月21日																																																										
借入先	株式会社あおぞら銀行																																																										
借入金額	44億円																																																										
金利	1.75167%																																																										
借入方法	変動金利借入 有担保																																																										
契約締結日	平成21年1月23日																																																										
借入実行日	平成21年1月27日																																																										
利払日	平成21年4月30日																																																										
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																																																										
元本返済期日	平成21年4月30日																																																										
<p>2. 新投資口の発行について</p> <p>平成20年5月14日開催の役員会において、借入金の返済及び投資法人債の償還を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当による発行を行いました。</p> <p>〔第三者割当による新投資口発行〕</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>138,905口</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>1口当たり431,949円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>59,999,875,845円</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>株式会社コロンブス</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成20年6月4日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>平成20年6月1日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	138,905口	発行価格	1口当たり431,949円	発行価格の総額	59,999,875,845円	割当先	株式会社コロンブス	払込期日	平成20年6月4日	分配金起算日	平成20年6月1日	<p>2. コミットメントラインの設定について</p> <p>本投資法人は、資金調達を安定的かつ機動的に行うため、コミットメントラインの設定を行いました。</p> <p>〔借入内容〕</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入限度額</td> <td>86億円 (注1)</td> </tr> <tr> <td>個別借入時金利</td> <td>TIBOR+1.5% (注2)</td> </tr> <tr> <td>借入可能期間</td> <td>平成21年1月21日から平成21年5月21日</td> </tr> <tr> <td>担保の有無</td> <td>有担保</td> </tr> </table> <p>(注1) 平成21年1月27日に期日を迎えた借入金 (借入先: 株式会社あおぞら銀行 借入金額: 4,448百万円) について、株式会社あおぞら銀行から本投資法人に対する貸付が実施され、当該貸付金相当額分が上記借入限度額から減額されています。</p> <p>(注2) 個別貸付期間が1ヶ月未満の場合は、本投資法人及び借入先が合理的に決定する利率とします。</p>	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	借入限度額	86億円 (注1)	個別借入時金利	TIBOR+1.5% (注2)	借入可能期間	平成21年1月21日から平成21年5月21日	担保の有無	有担保																																				
発行新投資口数	138,905口																																																										
発行価格	1口当たり431,949円																																																										
発行価格の総額	59,999,875,845円																																																										
割当先	株式会社コロンブス																																																										
払込期日	平成20年6月4日																																																										
分配金起算日	平成20年6月1日																																																										
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																																																										
借入限度額	86億円 (注1)																																																										
個別借入時金利	TIBOR+1.5% (注2)																																																										
借入可能期間	平成21年1月21日から平成21年5月21日																																																										
担保の有無	有担保																																																										

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）																								
<p>3. 資金の借り入れ、既存借入金の返済及び投資法人債の買入消却について</p> <p>本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入の返済及び投資法人債の買入消却を、以下のとおり実施いたしました。</p>																									
<p>〔借入内容〕</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>株式会社関西アーバン銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>55億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>固定金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成20年6月30日</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成20年6月30日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>最終利払日は平成23年6月30日。</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成23年6月30日</td> </tr> </table>		借入先	株式会社関西アーバン銀行	借入金額	55億円	金利	2.0%	借入方法	固定金利借入 有担保	契約締結日	平成20年6月30日	借入実行日	平成20年6月30日	利払日	平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。		最終利払日は平成23年6月30日。	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成23年6月30日				
借入先	株式会社関西アーバン銀行																								
借入金額	55億円																								
金利	2.0%																								
借入方法	固定金利借入 有担保																								
契約締結日	平成20年6月30日																								
借入実行日	平成20年6月30日																								
利払日	平成20年8月29日を初回として、以降3ヶ月毎の各末日。																								
	最終利払日は平成23年6月30日。																								
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																								
元本返済期日	平成23年6月30日																								
<p>〔既存借入金の返済内容〕</p> <p>(1)</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>110億円</td> </tr> <tr> <td>返済日</td> <td>平成20年6月5日</td> </tr> </table> <p>(2)</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>135億円</td> </tr> <tr> <td>返済日</td> <td>平成20年6月5日</td> </tr> </table> <p>(3)</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 NTTファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>300億円</td> </tr> <tr> <td>返済日</td> <td>平成20年6月6日</td> </tr> </table> <p>(4)</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>シティバンク銀行株式会社</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>86.25億円</td> </tr> <tr> <td>返済日</td> <td>平成20年7月18日</td> </tr> </table>		借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	返済額	110億円	返済日	平成20年6月5日	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	返済額	135億円	返済日	平成20年6月5日	借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 NTTファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社	返済額	300億円	返済日	平成20年6月6日	借入先	シティバンク銀行株式会社	返済額	86.25億円	返済日	平成20年7月18日
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																								
返済額	110億円																								
返済日	平成20年6月5日																								
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																								
返済額	135億円																								
返済日	平成20年6月5日																								
借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 NTTファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社																								
返済額	300億円																								
返済日	平成20年6月6日																								
借入先	シティバンク銀行株式会社																								
返済額	86.25億円																								
返済日	平成20年7月18日																								
<p>〔投資法人債の買入消却〕</p> <p>(1)</p> <table border="0"> <tr> <td>投資法人債の名称</td> <td>DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債</td> </tr> <tr> <td>買入消却額</td> <td>49.985億円（額面：50億円）</td> </tr> <tr> <td>消却日</td> <td>平成20年6月5日</td> </tr> </table> <p>(2)</p> <table border="0"> <tr> <td>投資法人債の名称</td> <td>DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債</td> </tr> <tr> <td>買入消却額</td> <td>30億円（額面：30億円）</td> </tr> <tr> <td>償却日</td> <td>平成20年7月18日</td> </tr> </table>		投資法人債の名称	DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債	買入消却額	49.985億円（額面：50億円）	消却日	平成20年6月5日	投資法人債の名称	DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債	買入消却額	30億円（額面：30億円）	償却日	平成20年7月18日												
投資法人債の名称	DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債																								
買入消却額	49.985億円（額面：50億円）																								
消却日	平成20年6月5日																								
投資法人債の名称	DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債																								
買入消却額	30億円（額面：30億円）																								
償却日	平成20年7月18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	前期（ご参考） （自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日）	当期 （自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	3,951,860,365	9,342,261,859
II 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	3,951,785,000	9,342,179,325
III 次期繰越利益	<u>(19,277)</u>	<u>(27,165)</u>
	<u>75,365</u>	<u>82,534</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数205,000口の整数倍の最大値となる3,951,785,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数343,905口の整数倍の最大値となる9,342,179,325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 21 年 1 月 26 日


DA オフィス 投資法人

役員会 御中


太陽 ASG 有限責任監査法人



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

稲村 楚典 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

泉 淳一 

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 20 年 6 月 1 日から平成 20 年 11 月 30 日までの第 6 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、資金の借入及びコミットメントラインの設定を行っている。

投資法人与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]

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成19年12月1日 平成20年5月31日	自 至	平成20年6月1日 平成20年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益金額		3,952,818		9,343,188
減価償却費		1,277,341		1,227,207
投資法人債発行費償却額		106,299		107,621
受取利息		△6,492		△7,866
支払利息		1,060,943		637,180
営業未収入金の増減額 (△は増加)		8,682		△7,094
未収入金の増減額 (△は増加)		15		△14
未収消費税等の増減額 (△は増加)		1,225,137		—
前払費用の増減額 (△は増加)		△200,210		414,507
営業未払金の増減額 (△は減少)		28,910		△581,423
未払金の増減額 (△は減少)		△499,145		211,121
未払消費税等の増減額 (△は減少)		296,002		205,899
前受金の増減額 (△は減少)		14,640		△107,377
長期前払費用の増減額 (△は増加)		37,369		△175,401
長期前受金の増減額 (△は減少)		△2,439		△2,452
信託有形固定資産の売却による減少額		3,437,711		18,517,183
その他		529,597		△517,376
小計		11,267,182		29,264,902
利息の受取額		6,492		7,866
利息の支払額		△1,094,284		△725,199
法人税等の支払額		△1,012		△1,229
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,178,378		28,546,339
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△79,531		△275,888
信託無形固定資産の取得による支出		△30		—
預り敷金保証金の収入		620,466		649,815
信託預り敷金保証金の収入		275,002		160,159
預り敷金保証金の支出		△456,674		△1,204,541
信託預り敷金保証金の支出		△100,560		△278,104
投資活動によるキャッシュ・フロー		258,671		△948,560
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		34,500,000		—
短期借入金の返済による支出		△42,826,000		△77,625,000
長期借入れによる収入		2,000,000		22,500,000
長期借入金の返済による支出		△727,500		△5,000,000
投資口の発行による収入		—		59,999,875
投資法人債発行による収入		—		2,000,000
投資法人債の償還による支出		—		△30,000,000
投資法人債発行費の支出		—		△45,535
分配金の支払額		△4,340,232		△3,946,943
財務活動によるキャッシュ・フロー		△11,393,732		△32,117,603
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△956,682		△4,519,824
現金及び現金同等物の期首残高		12,556,933		11,600,250
現金及び現金同等物の期末残高		11,600,250		7,080,426

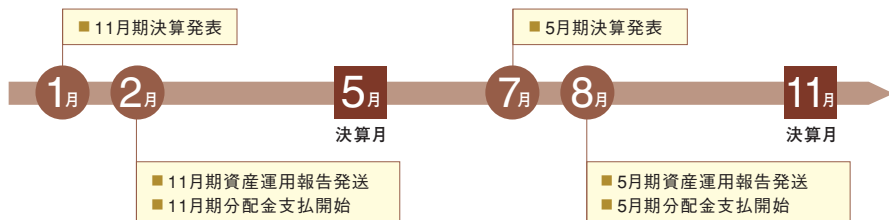
重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

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

前期	当期
(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	(自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成20年5月31日現在) (単位：千円)	(平成20年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 5,061,894	現金及び預金 759,098
信託現金及び信託預金 6,538,356	信託現金及び信託預金 6,321,327
現金及び現金同等物 <u>11,600,250</u>	現金及び現金同等物 <u>7,080,426</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