

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年9月12日
【発行者名】	D A オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 杉浦 信治
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役財務部長 松永 民生
【電話番号】	03 - 6215 - 9649
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	D A オフィス投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 50,298,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 2,525,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文表示：DA Office Investment Corporation）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である、本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

99,600口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹会社である野村證券株式会社が指定先（後記「(14) その他 申込みの方法等（へ）」に定義されます。）の一つである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」又は「スポンサー」といいます。）から5,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

50,298,000,000円

（注）発行価額の総額は、後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に当たり、平成17年9月29日（木）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

投資家は、本投資証券の買付けの申込み在先立ち、平成17年9月30日（金）から平成17年10月6日（木）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

引受人は、当該仮条件に基づく需要の申告の受付に当たり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。

当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他 申込みの方法等（二）」をご参照下さ

い。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成17年10月7日(金)(以下「発行価格決定日」といいます。)に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

(注3) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の通り、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(注5) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年7月11日(本投資法人成立日)とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年10月11日(火)から平成17年10月14日(金)まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成17年10月18日(火)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社東京三菱銀行 銀座支店
東京都中央区銀座八丁目9番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(50,298,000,000円)については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金(上限2,525,000,000円)と併せて、本投資法人による特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金等に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
三菱証券株式会社（注1）	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
合計		99,600口

（注1）三菱証券株式会社は、平成17年10月1日付でUFJつばさ証券株式会社と合併し、三菱UFJ証券株式会社に商号変更します。以下同じです。

（注2）引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

（注3）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

（注4）上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認された場合、上場（売買開始）日は払込期日（前記「(11) 払込期日」をご参照下さい。）の翌営業日である平成17年10月19日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

(ホ) 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年10月19日（水）とします。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

(ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の100%保有株主であるダヴィンチ・アドバイザーズ並びに本投資法人に対して特定資産を譲渡することに合意している有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン、有限会社イル・カヴァーロ及び有限会社ラバル（後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2)」

投資対象 取得予定資産の概要 (口)取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯」
をご参照下さい。) (以下、本投資法人の指定する販売先という文脈においては「指定
先」と総称します。) に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ4,600口、
5,029口、1,761口及び206口を販売する予定です。

本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

5,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が指定先の一つであるダヴィンチ・アドバイザーズから5,000口を上限として借り入れる本投資証券(ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 申込みの方法等(へ)」に記載する通り、本投資証券がダヴィンチ・アドバイザーズに販売されることを条件とします。)の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【売出価額の総額】

2,525,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成17年10月11日(火)から平成17年10月14日(金)まで

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(10)【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成17年10月19日(水)

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】
該当事項はありません。

(14) 【その他】
引受け等の概要
該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が指定先の一つであるダヴィンチ・アドバイザーズから5,000口を上限として借り入れる本投資証券（ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 申込みの方法等（へ）」に記載する通り、本投資証券がダヴィンチ・アドバイザーズに販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、5,000口を予定していますが、当該売出数は、売出数の上限であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社がダヴィンチ・アドバイザーズから借り入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は、平成17年9月12日（月）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口5,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成17年11月15日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、平成17年10月19日（水）から平成17年11月8日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還に充当することを目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資証券は、そのすべてが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため、本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

2 売却・追加発行等の制限

資産運用会社の100%保有株主であるダヴィンチ・アドバイザーズは、一般募集の対象となる本投資証券のうち4,600口を取得する予定ですが、同社は、一般募集に関連して、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社との間で、上場（売買開始）日から上場（売買開始）日の1年後の応当日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村證券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

また、本投資法人に対して特定資産を譲渡することに合意している有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン、有限会社イル・カヴァー口及び有限会社ラバル（注）は、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ5,029口、1,761口及び206口を取得する予定ですが、当該3社は、一般募集に関連して、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社との間で、上場（売買開始）日から上場（売買開始）日の6か月後の応当日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（ただし、一般募集において

取得する本投資証券を、当該3社に対する匿名組合契約を通じた出資者のうち日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社、大和生命保険株式会社及びアメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニーに対し売却することを除きます。)を行わない旨を合意しています。なお、上記匿名組合契約を通じた出資者に対する売却については、当該出資者が、野村證券株式会社との間で、取得日から上場(売買開始)日の6か月後の応当日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当該売却により取得する本投資証券の売却等を行わない旨を合意し、かつ、野村證券株式会社に対してその旨の誓約書を提出することが条件とされています。

(注) 有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワンは、ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立されたケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、有限会社イル・カヴァーロ及び有限会社ラルパルは、ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの100%出資子会社で、いずれも信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。

本投資法人は、一般募集に関連して、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社との間で、上場(売買開始)日から上場(売買開始)日の3か月後の応当日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行等(ただし、投資口分割による追加発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

なお、上記及びのいずれの場合においても、野村證券株式会社は、それぞれの制限期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権限を有しています。

更に、上記及びにおける制限とは別に、本書の日付現在における投資主は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に準じて本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成17年7月11日から1年間を経過する日までの間は、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成17年7月11日から平成18年5月末日までです（規約第31条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、将来にわたって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。本投資法人は、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）等を主要な投資対象とします（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

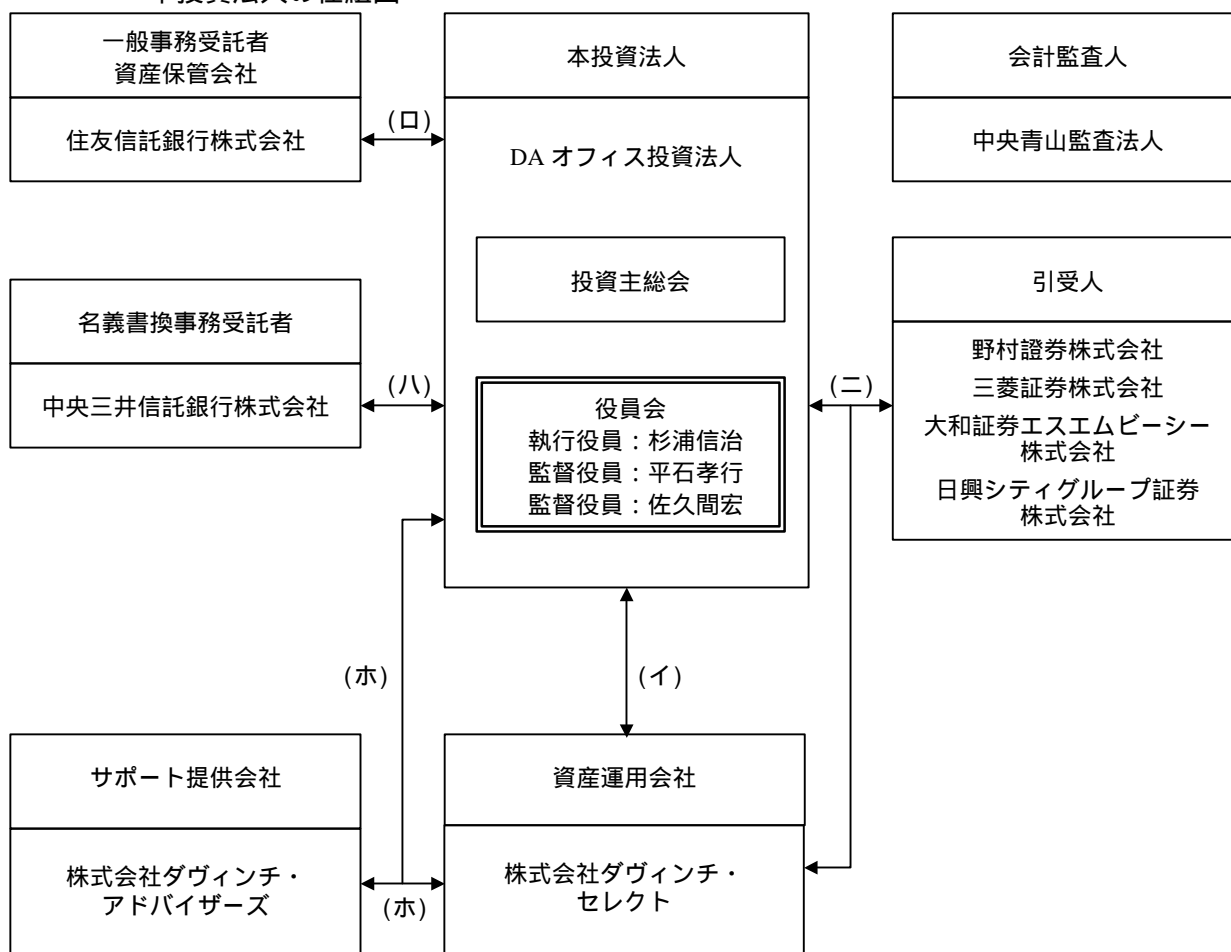
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以

下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者(資産運用会社)にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】
本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管委託契約
- (ハ) 名義書換事務委託契約
- (ニ) 新投資口引受契約
- (ホ) スポンサー・サポート契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	D A オフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社ダヴィンチ・セレクト	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、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、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及び その他本投資法人が随時委託する上記から に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、 納税に関する事務及び 機関の運営に関する業務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p>
名義書換事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の名義書換事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、名義書換事務委託契約に基づき、 投資口の名義書換に関する事務、 本投資証券の発行に関する事務、 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、 投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
引受人	野村證券株式会社 三菱証券株式会社 大和証券エスエムビーシー株式会社 日興シティグループ証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
サポート提供会社	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	<p>本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年9月2日付のスポンサー・サポート契約（以下「スポンサー・サポート契約」といいます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ハ) ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート」をご参照下さい。</p>

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項及び第99条第1項並びに商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項及び規約第22条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項並びに商法第260条の2第2項及び第3項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は構成員及び出席者の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に本投資法人に一定の金員を弁済する責任を負います（投信法第109条第1項）が、本投資法人は、投信法の規定（投信法第109条第9項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議により、上記賠償責任を法令の限度において免除することができるものとしています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から以下の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

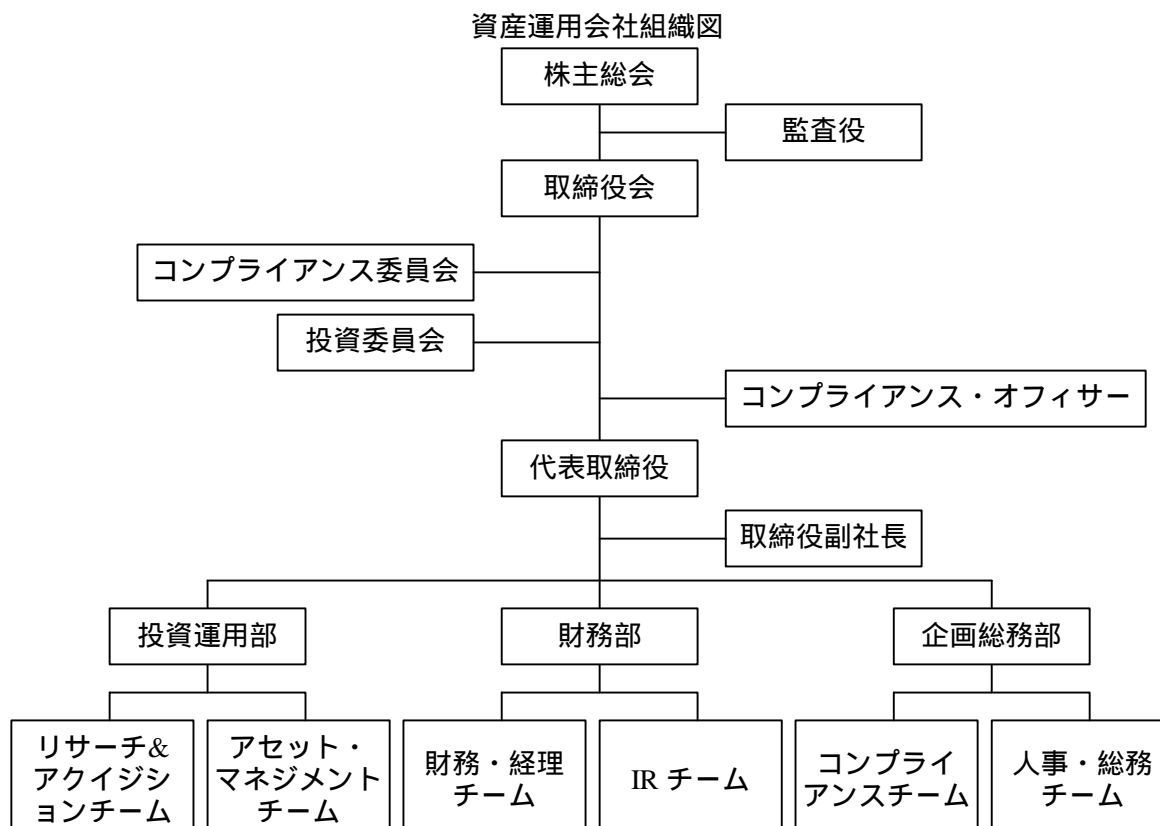
- a．役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けべき財産上の利益（下記b．に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第20条第1号）
- b．当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第20条第2号）

(八) 会計監査人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第118条第1項等）。

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部及び企画総務部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、財務部及び企画総務部については、担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>リサーチ & アクイジションチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 資産の取得、処分に関する事項 ・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ その他付随する事項 <p>アセット・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 運用ガイドライン等に基づく資産の賃貸に関する事項 ・ 運用ガイドライン等に基づく資産の管理に関する事項 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項 ・ 賃借人の与信管理に関する事項 ・ 保険の付保に関する事項 ・ その他付随する事項
財務部	<p>財務・経理チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・ 本投資法人の予算策定に関する事項 ・ 本投資法人の決算に関する事項 ・ 本投資法人の経理に関する事項 ・ 本投資法人の配当に関する事項 ・ 本投資法人の余資運用に関する事項 ・ 本投資法人の資金管理に関する事項 ・ 本投資法人の会計監査に関する事項 ・ 資産運用会社の経理に関する事項 ・ その他付随する事項 <p>I R チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ 本投資法人のI R活動に関する事項 ・ 不動産投資信託市場の調査分析 ・ 本投資法人の投資主対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除く。） ・ 苦情処理等に関する事項 ・ 監督官庁、関係諸団体等との折衝等に関する事項 ・ その他付随する事項

企画総務部	<p>コンプライアンスチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・本投資法人のコンプライアンス、リスク管理に関する事項 ・コンプライアンス・オフィサーのサポート業務 ・内部検査に関する事項 ・訴訟行為等に関する事項 ・規程の改廃に関する事項 ・その他付随する事項 <p>人事・総務チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人事、総務に関する事項 ・その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス委員会の委員長としての、社内のコンプライアンス（法令遵守）に関する事項の統括 ・社内のコンプライアンス体制の確立及び法令やルールを尊重する企業風土の醸成 ・コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備 ・社内の内部検査 ・コンプライアンス委員会、投資委員会における審議事項の事前審査 ・各物件の取得に際してのオブザーバーとしての投資委員会への出席とチェック ・日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証 ・法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査及び監督官庁への報告等 ・苦情対応の処理、各部署への改善指示等 ・その他付随する事項

(口) 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役（委員長）、取締役副社長、取締役投資運用部長、取締役財務部長、起案部署の担当マネジャー（議決権なし）、コンプライアンス・オフィサー（オブザーバー、議決権なし）
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書、中期資産管理計画及び年次資産管理計画（以下「資産管理計画書等」といいます。）の策定及び変更等）に関する審議及び承認の決議・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する審議並びに承認の決議・投資法人の予算策定及び決算に関する事項の審議及び承認の決議・投資法人の資金調達及びALMに関する事項の審議及び承認の決議・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・委員全員の出席を原則とする。・決議は、全員一致とする。

b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、企画総務部長、税理士又は公認会計士の資格を持つ非常勤取締役、弁護士の資格を持つ非常勤取締役、監査役、起案部署の担当部長（議決権なし）
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・投資法人資産運用業における資産の取得及び処分に関する審議及び承認の決議・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書等の策定及び変更等）に関する事項・資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項の審議・資産運用会社内の諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・委員全員の出席を原則とする。・決議は、全員一致とする。

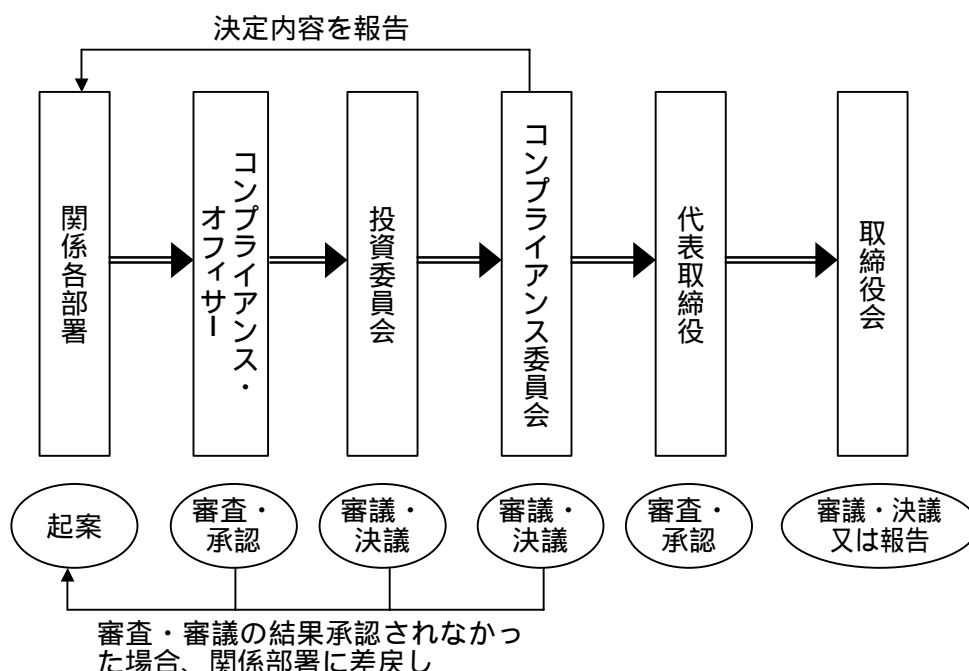
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドライン（本投資法人の資産の運用に係る投資方針等を含む規程）に従い、資産管理計画書等を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係者との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

なお、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する構成員は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

<意思決定のフロー>



(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針等に関する意思決定

運用ガイドラインの制定は、投資運用部長の指示に基づき投資運用部及び財務部財務・経理チームにより起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、社団法人投資信託協会の定める規則、投資法人規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会に付議され、審議の上で承認が決議され、その後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部及び財務部財務・経理チームに報告するとともに、代表取締役を上程します。代表取締役は承認後、取締役会に付議し、取締役会において全員一致による承認の決議を経て、運用ガイドラインが制定されます。なお、コンプライアンス・オフィサー、投資委員会及びコンプライアンス委員会における審査又は審議の結果、承認されなかった場合には関係部署に差戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。運用ガイドラインを変更する必要がある場合、投資運用部及び財務部財務・経理チームは運用ガイドラインの変更を起案し、運

用ガイドラインの制定の場合と同様の手続で決定します。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a . 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、投資運用部及び財務部財務・経理チームにより起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会に付議され、審議の上で承認が決議され、その後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部及び財務部財務・経理チームに報告するとともに、代表取締役を上程します。代表取締役は承認後、取締役会に付議し、取締役会において3分の2以上の賛成による承認の決議を経て、資産管理計画書等が制定されます。

資産管理計画書等について対象期間中に変更の必要が生じた場合、投資運用部及び財務部財務・経理チームは変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b . 資産の取得及び処分並びに賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結等に関する事項

運用ガイドライン又は資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結、修繕工事の発注及び資産取得に係る買付証明の発行は、投資運用部長が行うことができます。

資産の取得及び処分、並びに賃貸借契約（上記a . 記載の資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約以外の賃貸借）及びプロパティ・マネジメント契約の締結は、次の手続によって行われます。

・ 資産の取得又は処分に際して、投資運用部は、各資産について定められた手続に従い投資又は処分の対象となる資産を選定します。また、同様に定められた手続に従い賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の内容を確定します。

・ 投資運用部は、投資対象資産の取得及び処分並びに各契約の締結に関して必要資料等を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに上程します。

・ コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、投資委員会に付議され、審議の上、承認の決議が行われます。

・ 投資委員会が承認した後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部に報告するとともに、代表取締役を上程します。

・ 代表取締役は承認後、取締役会にその旨報告を行います。

なお、利害関係者との取引については、代表取締役の承認後、取締役会に付議され、取締役会においては、取締役全員出席のもと、全員一致により承認の決議が行われます。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	200,000,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	400口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成17年7月11日(注)	200,000,000円	400口

(注) 本投資法人は、平成17年7月11日に成立しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称(氏名)	住所	本投資法人との関係	所有投資口数(口)	比率(%)
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	東京都中央区銀座六丁目2番1号	資産運用会社の親会社	400	100

2【投資方針】

(1)【投資方針】

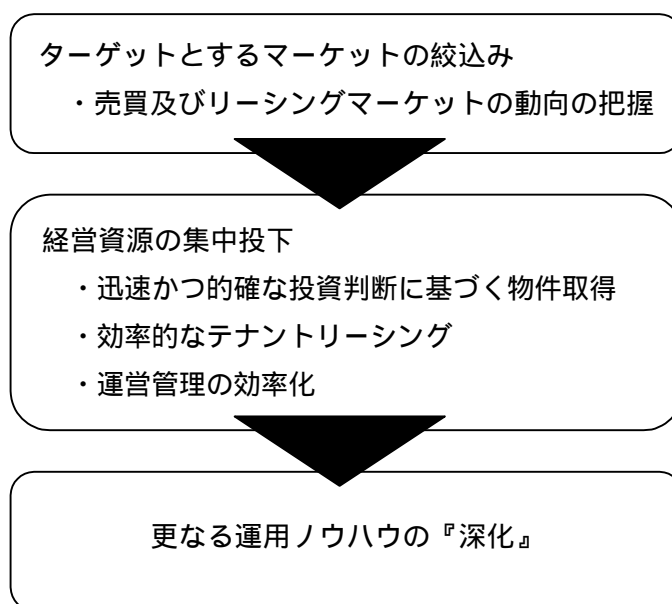
基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

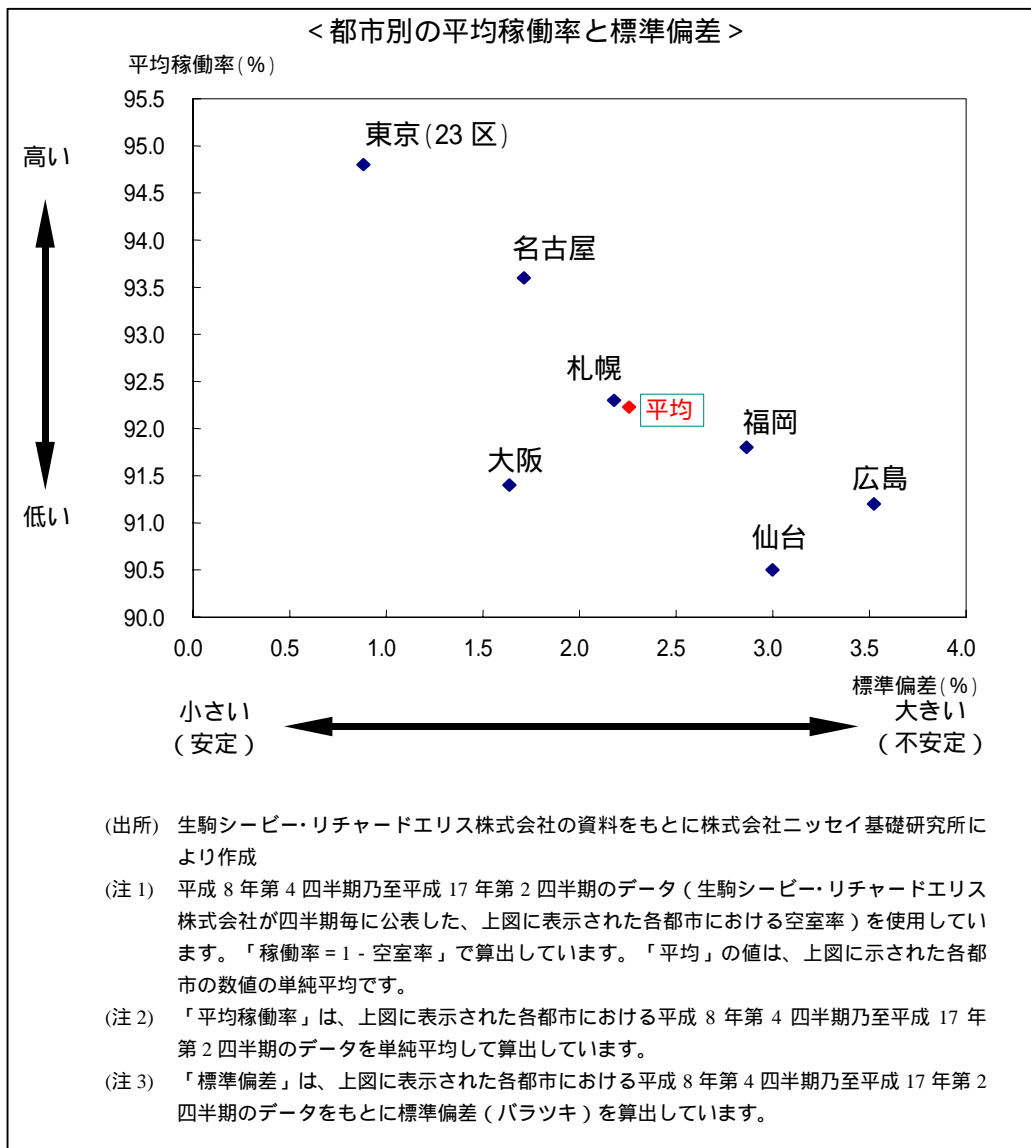
本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都に所在する中規模オフィスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針により、安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。

投資対象となる不動産として一般にオフィスビルのほか、商業施設、居住施設、物流施設等があるものの、それぞれの用途毎に異なる売買及び賃貸マーケットが形成され、その特性に応じた異なる運用手法を用いなければなりません。本投資法人は、特性の異なる用途を組み合わせるのではなく投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも「東京都」及び「中規模オフィスビル」への重点投資を行うという「特化型運用」により、経営資源を集中し、迅速かつ確かな投資判断に基づく物件取得及び効率的な運営管理を行うことができると考えています。

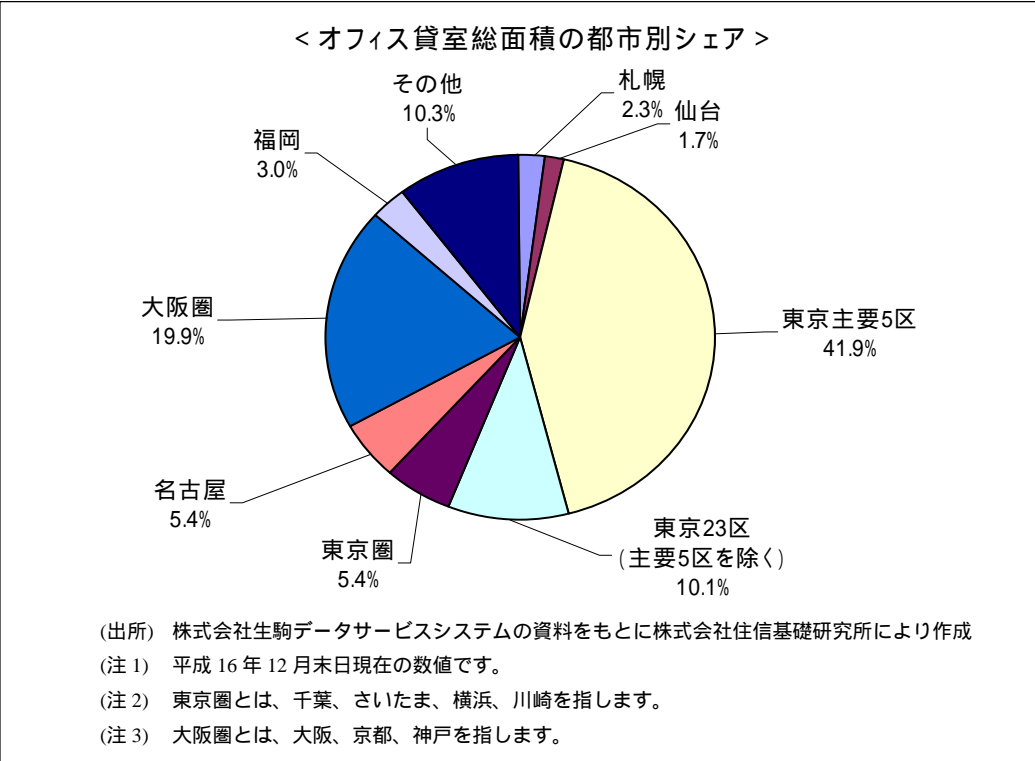
<特化型運用による経営資源の集中>



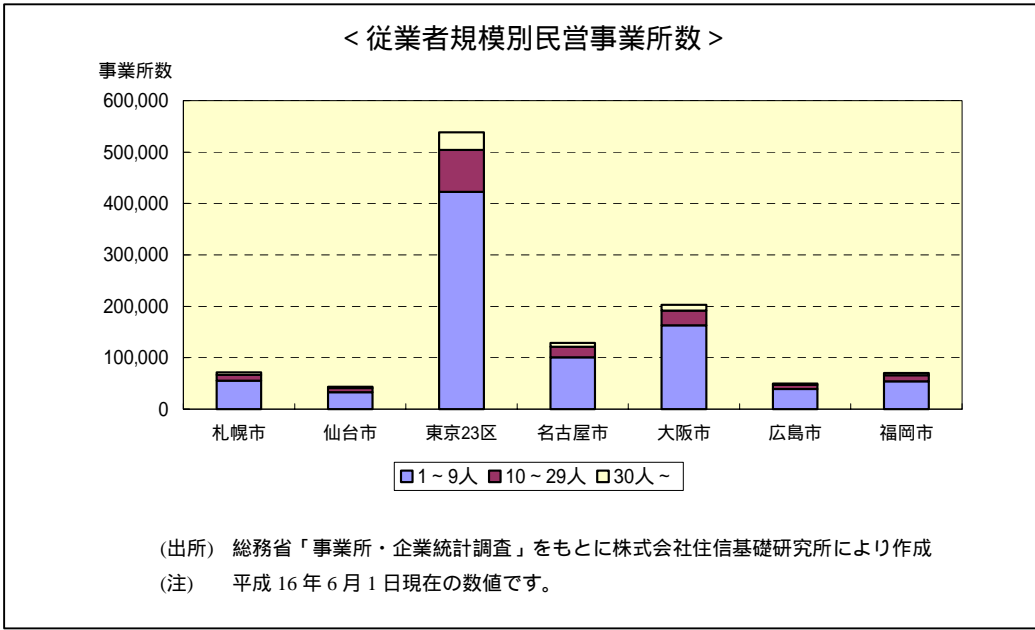
我が国の経済活動の中心である東京都は、オフィスビルの市場が最も大きく、下図に示される通りその稼働率が相対的に高い水準で安定的に推移しています。また、事業所数が多く、テナントの需要が厚いことから、本投資法人は、安定的な運用収益を獲得することができると考えています。



本投資法人は、東京都の中でも特にオフィスビルが集中している地域である主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)(以下「東京主要5区」といいます。)を最重点投資エリアと位置付けています。なお、東京都以外では、首都圏及び地方主要都市(後記「ポートフォリオ構築方針(口)地域」をご参照下さい。)に所在するオフィスビルにも一定の比率で投資を行う方針です。



また、本投資法人は、投資機会の絶対数の多い中規模オフィスビル（賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡のオフィスビル）に重点を置いた投資を行います。中規模オフィスビルの場合、対象となるテナントは、中小規模の事業所である場合が多く、下図に示される通り、従業員数29人以下の事業所が、事業所全体の多数を占めていることから、幅広いテナント需要が期待できます。その上、それらのテナントが1棟に数多く入居することとなり、テナントの分散が図られることにもなります。こうした特徴を背景に、中規模オフィスビルは、比較的高くかつ安定した稼働率に支えられ、賃料相場も比較的安定していると考えられます。



平成17年5月31日現在、本投資法人が当初組み入れる予定の22物件について、そのエンドテナント数は228あり、賃貸面積が最大のエンドテナントでも総賃貸可能面積に占める割合は4.6%にとどまります。本投資法人は、中規模オフィスビルには、ビル一棟の総賃料収入に対する運営管理のための経費割合が、大規模オフィスビルに比べ一般的に低く、運用効率が良いという特徴があると考えています。

本投資法人は、東京主要5区の中規模オフィスビルに重点を置いて投資を行うことにより、効率的な運営管理を実現することができ、更には、リスク/リターン、ボラティリティ、経済環境等の外部要因から受ける影響についても傾向を的確に捉え対応することが可能と考えています。

中規模オフィスビルは、前述の通りテナント分散による高い分散効果が得られる一方で、個々の物件について質の開きが大きく、また、一物件当たりの投資額が小さいため、投資物件数が多くなる等、投資対象資産の選定と運営管理の巧拙が収益性に影響を及ぼします。本投資法人は、資産運用を、中規模オフィスビル投資及びその運営管理についての経験と実績を有するダヴィンチ・アドバイザーズの100%出資子会社である資産運用会社に委託します。投資対象資産の選定に際しては、ダヴィンチ・アドバイザーズの経験と実績を承継する（『DNAの承継』）資産運用会社が、個々の投資対象資産において中長期にわたる収益の安定性の観点から投資対象資産の質に着目し、十分な調査を行った上でその取得を決定します。

また、本投資法人は、中規模オフィスビルにおいて安定した稼働率を維持するためには、テナントのニーズを迅速かつ的確に把握し、テナント満足度を追求することが肝要と考えています。すなわち、個々のテナントへのきめ細かい対応を通じてリレーションを強固にしつつ、テナントからの要望に先行して戦略的な改修工事を実施する等の対応を行います。更に、本投資法人は、スケールメリットを活かして、多数にわたる投資対象資産を群管理して運営管理上のコスト削減を図ります。また、オフィスビルとしてのライフサイクルを考慮しつつ修繕工事を実施することにより、運営管理上のコストを低減していきます。

本投資法人、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズは、平成17年9月2日付でスポンサー・サポート契約を締結して、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズとの間において物件情報の提供を受け、人的支援を受けることを合意しています。

本投資法人の成長戦略

(イ) 外部成長戦略

本投資法人より運用の委託を受けた資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズからの人材に加え、建設会社、金融機関等外部からの人材を積極的に採用しています。こうした多様な経験のある人材の持つネットワークを活用し、不動産マーケットから物件取得の機会を追求します。また、投資基準を明確にして、効率的に物件情報を取得します。

同時に、本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズとスポンサー・サポート契約を締結し、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組入物件の情報が、随時資産運用会社に提供される体制を構築しています。こうした情報をもとに、資産運用会社は、本投資法人の投資方針・投資基準に合致する物件を選別し、これを本投資法人が取得することにより、本投資法人の資産規模を拡大することが可能と考えています。

なお、ダヴィンチ・アドバイザーズの運用する不動産ファンドから投資対象資産を取得する場合には、資産運用会社の自主ルールとして策定した利益相反対策ルール（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。）を遵守します。

(ロ) 内部成長戦略

a. 収益性の維持・向上

本投資法人は、収益性の維持・向上のため「テナント満足度の追求」を目指します。すなわち、テナントの満足度を高めるために以下のようなソフト、ハード両面の施策を実施し、満足度の低さを原因とする既存テナントの退去を防止するとともに、新規テナントの獲得のため、個別物件の質の維持及び向上を図ることを運営管理の主眼とします。

ソフト面では、資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）にテナントとの良好な関係を築くよう指導し、その構築された関係からテナントのニーズをいち早く把握し、的確かつ迅速に対応します。また、資産運用会社は、かかる把握したニーズをもとに物件及び地域の特性を踏まえつつ、きめ細かいリーシング戦略を立案し実行します。

加えて、ハード面では、快適なオフィス環境を維持するための計画的な修繕及び戦略的な改修をテナントの企業活動に配慮した上で実施します。

b. 運営管理コストの低減

資産運用会社は、取得に際して資産を厳選するとともに、積極的な外部成長の推進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コストの低減に努めます。具体的には、物件を地域毎に群管理し、エレベーターメンテナンス、一般ごみ処理、備品購入、定期点検業務等を一括発注し、また、長期契約とすること等により運営管理コスト低減を図ります。

資産運用会社は、リーシング、建物管理等の周辺業務を利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」に定められます。）ではない専門業者に外部委託します。資産運用会社は、親会社であるダヴィンチ・アドバイザーズが独立系のアセットマネジメント会社であることもあり、外部委託会社の選定に際して、業界における特段のしがらみを有しておらず、業務毎に価格競争力のある業者を選定することができます（コストの透明性）。これにより、管理の質を維持しつつコスト低減に取り組むことができます。

(ハ) ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート

a. 会社概要と実績

ダヴィンチ・アドバイザーズは、「投資家とともに成長する」という理念を掲げ、不動産私募ファンドのパイオニアとして組成、運用及び管理において豊富な実績を積み上げております。特に、ポテンシャルに比して十分な収益を生み出していない不動産を取得し、安定した収益不動産へと再生し、運用及び管理することを得意としております。不動産の再生には専門的ノウハウが必要とされることから、取得に際して通常他社や本投資法人と競合することが少なく、玄人集団としての目利きを発揮し急成長を遂げております。平成17年6月末日までに東京を中心としたオフィスビル等を投資対象に、計19本のファンドを組成し、平成17年6月末日現在10本のファンドを運用しており、その運用資産は2,813億円です。当該10本のファンドのうちの1つには平成16年12月に立ち上げた投資予定総額4,000億円規模のファンド（平成17年6月末日現在、運用資産残高1,318億円）が含まれています。当該ファンドにおいては、意思決定が迅速にできる仕組みとなっており、適切な物件を発掘すれば直ちに投資判断を行うことができるため、投資機会を逸することなく、機動的かつ柔軟に不動産の購入を進めることが可能となります。

b. スポンサー・サポート契約の概要

本投資法人、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズは、平成17年9月2日付で以下の内容を骨子としたスポンサー・サポート契約を締結しています。

・スポンサー運用物件についての情報提供

ダヴィンチ・アドバイザーズは、運用を受託している不動産ファンドの組入物件の情報を、随時、資産運用会社に提供します。資産運用会社は、かかるスポンサー運用物件に関する情報を最大限利用し、本投資法人の投資方針・投資基準に合致する物件をスポンサー運用物件から厳選した上で、スポンサーとの価格等の条件交渉を経て、これを本投資法人に取得させることにより、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を目指します。

・人材の確保に関する協力

ダヴィンチ・アドバイザーズは、資産運用会社の独自性を尊重しつつ、その不動産ファンド運用管理のノウハウを資産運用会社において承継し発展させるため、本投資法人及び資産運用会社の成長に伴い必要とされる人材の確保に関して、スポンサーからの人材の出向等を通じて協力します。

c. 利益相反の排除

本投資法人は、ダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託しているファンドやその他の法人との物件の売買について、資産運用会社の自主ルールとして策定した利益相反対策ルール（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。）の適用を受け、利益相反の排除に努めております。

戦略構築のための調査分析

本投資法人の主要な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べるとロケーション、ビルの建築設備の仕様（以下「スペック」といいます。）、収益性等に関して個別物件による格差が大きいことが特徴です。資産運用会社は、綿密な調査分析に基づく各種戦略の立案及びその実行のために、同社投資運用部のリサーチ&アキュイジションチームにおいて、必要な調査分析を行います。

ポートフォリオ構築方針

(イ) タイプ及び規模

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに限定します。

本投資法人は、中でも、中規模オフィスビルに重点的に投資を行い、原則として、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を除きます。））。以下「資産規模」といいます。）の70%以上を中規模オフィスビルに投資します。

中規模オフィスビル以外のオフィスビルへの投資にあたっては、地域及び規模の特性並びに流動性等を考慮し、ポートフォリオの収益の安定及び向上に寄与すると判断される物件に投資を行います。

(ロ) 地域

本投資法人は、投資対象資産の選定に際して投資対象エリアとして「東京主要5区」（注1）、「首都圏」（注2）及び「地方主要都市」（注3）の3つのエリアを設定し、分散投資を行います。

（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。

（注2）「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。

（注3）「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県）、札幌市、仙台市、静岡市、広島市、北九州市、福岡市、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、

岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

本投資法人は、原則として、収益が安定していると考える東京主要5区に所在する投資対象資産に対して資産規模の60%以上の投資を行います。また、安定収益の確保とポートフォリオの収益向上を更に追求するため、補完的な投資エリアとして首都圏に所在する投資対象資産に対して、資産規模の20%以下の投資を行います。

更に、ポートフォリオの収益向上及び地域分散を図るため、地方主要都市に所在する投資対象資産に対して、資産規模の20%以下の投資を行います。ただし、地方主要都市に所在する投資対象資産の選定においては、ポートフォリオの安定収益の確保に十分配慮し、当該投資対象資産の当該時点での稼働率及び過去の推移、テナント数、所在する地域のマーケットの状況等を総合的に判断して決定します。

各地域に対する投資の割合につきましては、各地域のマーケット状況を勘案し、慎重に検討します。

投資対象エリア	ポートフォリオ上の位置付け	組入比率(注)
東京主要5区	最重点投資エリア	60%以上
首都圏	重点投資エリア	20%以下
地方主要都市	投資可能エリア	20%以下

(注)資産規模に対する比率をいいます。

(八) 稼働率

取得時において、東京主要5区で85%以上、首都圏及び地方主要都市でそれぞれ70%以上の稼働率を原則とします。

(二) 築年等の分散

本投資法人の投資対象資産の取得にあたっては、改修工事が特定の営業期間に集中しないように築年の分散を図ります(ただし、取得時において、改修工事が既に行われている場合には、築年だけでなく、当該改修工事の内容を考慮した上で分散を考えます。)。

個別投資基準

投資対象資産の取得にあたっては、対象となる物件の特性及び市場環境等を十分に勘案し、当該物件の将来にわたる収益の安定性を十分に検証します。

投資対象資産の選定にあたっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、原則として下記に掲げる基準を充足した物件について、取得の妥当性の判断を行います。

(イ) ロケーション

選定の視点	選定基準
駅からの距離	J R 又は地下鉄等の最寄駅から徒歩10分以内
都市施設の集積度	商業施設、郵便局、銀行等の近接性
前面道路の道路幅員・接道状況	前面幅員が10m以上
高速道路インターチェンジからの距離	車が主要な移動手段である物件の場合、3 km以内

(ロ) タイプ、規模及び価格

タイプ、規模及び取得価格に関する基準は下表の通りです。

選定の視点	選定基準
タイプ	主たる用途をオフィスとするビルを投資対象とする。 なお、投資対象資産にオフィス以外の用途部分が存在する場合、オフィス部分の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して50%を超える物件を投資対象とする。
規模	賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡の中規模ビルを主たる投資対象とする。 なお、賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡以外の物件については、1投資対象資産が当該物件を含む資産規模の30%を上限とする。
取得価格	5億円以上（取得に係る諸費用及び消費税等を除く。） 1投資対象資産が当該物件を含む資産規模の30%以下とする。

(八) スペック

中規模オフィスビルは、個々の物件について、大規模オフィスビルに比べスペックの格差が大きいため投資対象資産の選定にあたっては、建物のスペックに関して十分な調査、検討を行います。

選定の視点	選定基準
築年数	25年以下を原則とする。 ただし、改修工事の結果、耐震性やスペック等について築年数25年以下の建物と同等と判断される場合はその限りではない。
耐震性	新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、単体PML値15%以下を原則とする（注2）。
天井高	2.5メートル以上
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造
OA床等	対応済み又は対応可能であること
床荷重	300kg / m ² 以上
照明照度	600Lx以上
電気容量	30VA / m ² 以上
警備方法	機械による24時間対応、又はその対応が可能であること。
駐車場台数	ロケーションを考慮して必要と思われる台数分の駐車場を確保していること。

（注1）新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。

（注2）PML値は、Probable Maximum Lossの略で、最大予想損失率と訳されます。これは、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失額」と定義されています。

実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表します。

(二) テナント(エンドテナント)

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べテナントの信用力の格差が大きく、投資対象資産の選定にあたっては、安定収益の確保という観点から十分に考慮する必要があります。そのため入居テナントについては、十分な調査、検討を行います。

選定の視点	選定基準
テナント分散	マルチテナント(一棟の建物に複数のテナントが存在すること)を原則とする。ただし、シングルテナントの場合は、テナントの信用力及び退去リスクを十分に検討した上で総合的に判断する。いずれの場合においても、1テナントからの賃料収入がポートフォリオの総収入の20%を超える場合には、当該物件を取得しない。なお、ポートフォリオの総賃料収入については、直近月又はその前月の数字を採用する。また、当該物件の賃料収入については予測収益の数字を採用する。
テナント信用力	信用調査会社の評点等から総合的に判断する。
テナント属性・業種	物件の運営管理上、支障をきたすおそれのある業種等は対象としない。
契約形態	期間が2年以上の賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約
敷金	月額賃料の8か月以上を基本とし、テナントの信用力により増減を考慮する。

(ホ) 環境有害物質及び土壌汚染

本投資法人は、投資対象資産から環境有害物質が検出されず、かつ当該投資対象資産の土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えない物件を取得するものとします。ただし、環境有害物質が検出され又は土地に含まれる有害物質がかかる基準値を超える投資対象資産であっても、対処方法を含め専門家の意見を踏まえた上で、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオの収益向上等に寄与することが見込まれる場合には、当該物件の取得を検討することがあります。土壌汚染調査基準値とは、土壌汚染対策法施行規則（平成14年環境省令第29号。その後の改正を含みます。）に規定されている数値をいいます。

選定の視点	選定基準
環境有害物質	アスベスト、PCB等の有害物質が土地・建物から検出されないこと、又は適正に管理されて有害物質による影響が排除されていること。ただし、これに対応するための費用が発生すると想定される場合には、かかる費用及び売却する場合の価格等を勘案して取得価格を調整するものとする。
土壌汚染	投資対象資産が、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）第5条第1項で定義されている指定地域に該当する場合には、投資対象から除外する。土壌調査から土壌汚染の存在が確認され、これに対応するための費用が発生すると想定される場合には、かかる費用及び売却する場合の価格等を勘案し取得価格を調整するものとする。

(ヘ) 開発物件に関する投資基準

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している物件を投資対象としますが、良質な物件の確保の観点から、一定割合を限度に、開発物件に投資を行う場合があります。ただし、開発物件への投資については、下記の基準に合致するものに限って投資を行うものとします。

- a. 建築確認が既に取得されていること。
- b. 完工リスクへの対応が十分に行われていること。
- c. 竣工後のテナント確保が明確であること。
- d. 1投資案件の投資総額が資産規模の20%以下であること。

(ト) 権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件を投資対象とします。

ただし、区分所有物件、共有物件等についても、物件の処分及び運営管理における意思決定権が確保できていることを前提とし、収益の安定性、物件特性、市場環境等を総合的に勘案し調査、検討を行った上で投資を行う場合があります。投資を行う場合には、当該物件における区分所有部分及び共有持分の割合は50%以上を原則とします。また、借地物件の場合には、借地契約を十分に調査した上で旧借地法又は借地借家法に基づく借地権を投資対象とすることがあります。

(チ) その他の基本方針

- a . 本投資法人は、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を75%以上とします。
- b . 本投資法人は、資産の総額に占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託するものに限ります。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限ります。））の価額の割合として財務省令で定める割合が75%以上となるように運用します。

投資対象資産のデューデリジェンス

投資対象資産の取得にあたっては、以下の項目について適正なデューデリジェンスを行います。

	項目	調査方法	備考
経済的要件	取得価格の妥当性	鑑定評価書	独立した第三者の不動産鑑定士より取得。
	稼働状況の精査	売主開示の過去の稼働状況	-
	賃貸市場の動向	マーケットレポート等	独立した第三者より取得。
	賃料水準の妥当性	マーケットレポート等	独立した第三者より取得。
	テナントの退去リスクの精査	売主開示の賃貸借契約書等	必要に応じて第三者の意見を求める。
	テナントの信用力	信用調査会社の評点等で確認	必要に応じて第三者の意見を求める。
	テナントの契約条件等	売主開示の賃貸借契約書	必要に応じて第三者の意見を求める。
物理的要件	取得資産の基本情報の確認	売主開示情報 エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	売主の開示情報の確認も合わせて行う。
	建物のスペックの確認 (OA床、空調方式、床荷重)	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	取得後のリニューアル工事の可能性の有無を含め確認。
	建物の管理状況	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	現地調査による現況の把握。
	将来の資本的支出及び修繕費用	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェック。また、売買価格への影響を検証。
	過去の修繕履歴	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェック。また、売買価格への影響を検証。
	緊急修繕費用	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェック。また、売買価格への影響を検証。
	物理的耐用年数の試算	エンジニアリング・レポート	-
	環境汚染・有害物質リスクの把握	環境調査レポート等	地歴調査で問題が指摘された場合には、現地調査(フェーズ2)を実施する。
耐震性能	地震診断レポートPML	新耐震基準(1981年竣工以降)	
法的要件	遵法性	エンジニアリング・レポート 申請書類等	建築基準法等関連法規上の違反(なお、既存不適格は含まれない。)がないこと又は是正可能なこと。
	越境物の調査	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	-
	境界調査	境界確定書 資産運用会社による現地調査	-
	係争、裁判、調停等の状況	法務デューデリジェンス	-

運営管理方針

本投資法人は、中長期の安定収益確保に主眼を置いてテナントリーシング、修繕及び資本的支出を始めとした運営管理を行うものとし、また、スケールメリット、利害関係者でない専門業者への委託によるメリットを最大限に生かし、効率的な運営管理に努めます。

(イ) テナントリーシング

本投資法人は、安定収益の確保のために立地等の個別の物件特性を考慮した上でリーシング方針を立案します。本投資法人は、市場環境、テナントニーズ等を十分に調査、分析した上で下記の手順によりテナントリーシングを行うものとし、

- a . P M会社に対するリーシング方針の指示、協議
 - ．ターゲットとなるテナントの業種、業態
 - ．賃料及び共益費等の水準
 - ．テナントが遵守すべき事項等の付帯条件
- iv . 敷金、保証金の標準値
- b . リーシング方針に基づく P M会社による実施要綱の作成及び業務開始
 - ．空室情報の発信媒体の選定
 - ．賃貸仲介業者の選定
 - ．報酬体系の設定
- c . 物件情報の賃貸仲介業者への周知
- d . 広告展開、内覧会等の開催
- e . テナント候補の信用力の確認
- f . 最終条件の合意（賃料、保証金額、契約年数等）

(ロ) テナント選定基準

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べてテナントの信用力の格差が大きいことから、新規の入居テナントの選定にあたっては、以下の項目について調査を行い、必要に応じて P M会社又は資産運用会社による面談を実施した上で判断します。

- a . 業種（業界の動向）
- b . 業暦（役員の異動）
- c . 財務の健全性（貸借対照表、損益計算書又は信用調査会社の評価等、上場企業であれば株価の動向及びその水準）
- d . 取引先
- e . 取引金融機関
- f . 保証人の有無
- g . 反社会的勢力との関係の有無

(ハ) 既存テナントへの対応

本投資法人は、既存テナントのニーズ、クレーム等を幅広く収集し対応することにより、テナント満足度を向上させ、もって、安定収益を実現するよう努めます。具体的には、P M会社と連携して下記の内容についてモニタリングし適切に対応します。

- a . 既存テナントへのアンケート調査又はヒアリング調査を少なくとも年一回実施し、リーシング方針の立案、戦略的改修工事計画の立案に反映します。
- b . P M会社等を通じて、増床若しくは減床のニーズ又は移転等の可能性、スペックに関するニーズ等のモニタリングを行います。

- c . 既存テナントの賃料と現状のマーケット賃料水準との乖離を常に把握し、必要であれば賃料の改定等を提案することにより退去リスクを低減します。

(二) 外部委託会社の選定及びモニタリング

本投資法人ではプロパティ・マネジメント業務等については資産運用会社の利害関係者ではない専門業者に委託することを予定しております。外部委託会社の選定にあたっては、コストのみならず提供される業務の質も重視し、特に下記の点に留意します。

項目	留意点
企業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の受託者としての実績 ・経営の健全性
業務執行体制	<ul style="list-style-type: none"> ・主要スタッフの人数・能力 ・関係業務のネットワークの有無
コスト・報酬	<ul style="list-style-type: none"> ・必要となる費用の妥当性 ・報酬水準の妥当性 ・金額とクオリティのバランス

また、利害関係者ではない専門業者に対し、リーシング及び建物管理等の周辺業務を委託することにより、適度な競合関係を発生させ管理の質を高めるとともにコストの削減を実現し、同時に各コストの透明性の向上を図ります。更に、必要に応じて業者の変更、契約内容の変更等を機動的に実施して環境の変化にも対応することができるようになります。

なお、外部委託には上記記載のメリットがある反面、業者の選定及び管理については十分に考慮検討する必要があります。最低月一回の定例会議を開催し、書面による報告を受けるものとします。資産運用会社が必要と判断した場合には随時報告を受け、適切な管理が行われているかをモニタリングします。

特に、PM会社については、レポート業務、会計業務等の事務処理において、大量かつ迅速な処理が必要となることから、PM会社において会計・税務知識のある人材の確保とITインフラの整備が欠かせません。こうしたことから、資産運用会社は、本投資法人の運営に相応しい人材を確保し、既に組織が整備されているPM会社と長期的な協力関係を築くことにより、円滑な運営管理を行います。

(ホ) 修繕及び資本的支出の方針

a . 中長期的な見地からの適切な修繕の実施

投資対象資産の修繕及び資本的支出については中長期的な見地から適切な支出を行うものとします。

- ・大量発注によりコスト削減が可能な工事（空調機器の更新等）については、ポートフォリオ全体の工事のタイミングを調整しながら、スケールメリットを生かします。
- ・テナント満足度の向上のため、周辺における新規供給物件の標準的な設備仕様と比較し、劣点があれば改良工事を検討します。例えば、ウォシュレット導入等のアメニティの充実や個別空調方式への切り替え等の設備仕様の向上が挙げられます。

b . 適切な修繕工事の計画

中長期的な収益の安定のために、経年劣化への対応を目的とした適切な資本的支出を行うものとします。修繕計画は、年次資産管理計画及び中期資産管理計画において立案されます。

c . ポートフォリオでの平準化

修繕工事の計画立案においては、建物のライフサイクルを考慮した上でポートフォリオ全体において特定の時期に改修工事が集中しないように計画します。

d . C M (注1) 及び V E (注2) 等の手法を積極的に導入し、効率的な修繕工事を行います。

(注1) 「C M (コンストラクション・マネジメント)」とは、コンストラクションマネージャーを選定して、スケジュール、コスト及び品質をコントロールしてプロジェクトを円滑に管理・遂行することをいいます。

(注2) 「V E (バリュー・エンジニアリング)」とは、設計、施工方法等を総合的に見直して費用対効果を最大限にすることをいいます。

(ヘ) 競争力の維持、向上のための戦略的改修工事についての方針

マーケット調査、テナントへのアンケート調査、テナントへのヒアリング等をもとにした、適切な修繕工事とは別に、競争力向上、リーシング業務の円滑化、追加的な付加価値の創出等を目的とした資本的支出を行います。通常の経年劣化への対応を目的としたものとは別に、減価償却費相当額の20%程度を割り当てるものとします。例えば、空調の方式を個別空調に変更するだけでなく、管理エリアを最適化し、照明機器の省エネ化対応をするなど、テナント満足度の向上を追求します。なお、戦略的改修工事計画は、年次資産管理計画及び中期資産管理計画において立案されます。

経年劣化への対応を目的とした適切な資本的支出、競争力の維持・向上のための戦略的な改修工事計画の立案のため、資産運用会社は、各投資対象資産の現地調査を少なくとも年一回実施するものとします。

(ト) コスト削減

外部成長の実現による更なるスケールメリットの獲得及び用途を限定することによる業務の集約と、効率的な運営管理により内部成長を目指します。

a . 複数の建物を群管理し、また、集約可能な業務を徹底して集約することで費用削減効果を期待することができます。

b . エレベーターメンテナンス、一般ごみ処理、備品購入、定期点検業務等を一括発注し、価格交渉力を高めコスト削減を図ります。

c . 電力小売自由化等、市場環境又は許認可の変化に即座に対応しコスト削減を図ります。

保険の付保方針

(イ) 火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保します。

(ロ) 本投資法人は、原則として単体 P M L 値が15%以下の投資対象資産を投資対象としますが、例外的に15%を超える投資対象資産に投資を行う場合においては、15%を超える部分に対して地震保険の付保等の必要な処置をとるものとします。

(ハ) 引受保険会社の選定にあたっては、複数の保険代理店又は保険ブローカーを通じて条件等を検討します。

売却方針

(イ) 投資対象資産の保有期間については、中長期保有を原則とします。ただし、不動産マーケットの状況等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために、投資対象資産の売却を検討する可能性があります。

(ロ) 売却価格の決定にあたっては、マーケット調査、取引事例などを十分考慮し、合理的に

決定します。また、必要に応じて鑑定評価等の第三者意見を参考にします。

(ハ) 売却に際しては、入札等の方法により経済合理性を追求しながら、客観性、合理性及び透明性にも考慮して売却先を決定するものとします。

財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長及び効率的な運用のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

(イ) 投資口の追加発行

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、経済市況等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

(ロ) 借入れ及び投資法人債発行

- a. LTV水準は、投資対象資産の取得余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。ただし、新たな投資対象資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることもあります。
- b. 安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関との取引関係を築くとともに、借入先の分散、投資法人債の発行等による調達ソースの多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。
- c. 借入れに際しては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比較しながら諸条件を総合的に検討し、適切な資金調達を行います。
- d. 長期・短期の借入期間の割合については、金利環境、機動性、安全性のバランスを考慮して最適な組み合わせを検討します。また、金利上昇リスクを軽減するため、長期固定金利での資金調達も積極的行います。
- e. 返済期限を分散し、財務制限条項等を緩やかにすることでリファイナンスリスクを軽減します。
- f. 各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定等融資枠の確保を必要に応じて検討します。
- g. 短期的には以下を方針とします。
 - ・ 複数の主力取引銀行を有するコアバンク体制の確立
 - ・ 担保付借入れによる低コストでの調達
 - ・ 現状の低金利環境のメリットを享受するための短期借入れの組入れ
- h. 中長期的には以下を方針とします。
 - ・ コアバンク体制を堅持しつつも借入先数の拡大による分散化
 - ・ 無担保化の推進、財務制限条項の緩和による機動性の向上
 - ・ 投資法人債発行による調達ソースの多様化、負債における長期固定借入の比率の上昇

(ハ) 資金運用について

- a. 本投資法人は、必要な資金ニーズ（投資対象資産の新規取得、修繕及び資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運転資金、債務の返済等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

- b . 上記の現預金は、無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又は、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの短期格付けがP - 2以上である銀行の普通預金口座に預け入れます。
- c . 余剰資金は、安全性、流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。
- d . 金融デリバティブ取引は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

情報開示方針

本投資法人の運用業務に際して、投信法、証券取引法等の関係法令が定める法定開示事項並びに東京証券取引所及び社団法人投資信託協会が定める事項を開示するだけでなく、投資主に対して重要かつ有用な情報開示をできる限り行うことにより、資産運用についてのアカウントビリティ（説明責任）を十分に果たすよう努めます。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、下記の不動産等及び不動産対応証券とします（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象」）。

(イ) 不動産等

- a . 不動産
- b . 不動産の賃借権
- c . 地上権
- d . 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号において定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）
- e . 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f . 当事者の一方が相手方の行う上記 a . 乃至 e . に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

(ロ) 不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

- a . 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b . 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）
- c . 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）
- d . 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ) d . 又は e . に掲げる資産に投資するものを除きます。）をいいます。）

(ハ) 本投資法人は、上記(イ) 及び(ロ) に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a . 預金（譲渡性預金を含みます。）
- b . コール・ローン
- c . 有価証券（上記(ロ) に列挙するものを除きます。）
- d . 金融先物取引等に関する権利（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）
- e . 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
- f . 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
- g . 信託財産を上記 a . 乃至 f . に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- h . 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ニ) 本投資法人は、(イ) 乃至(ハ) に定める特定資産のほか、不動産への投資にあたり必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- a . 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する

商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権（上記(イ) a .乃至 e .に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

- b . 有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第18条に規定する有限会社の出資持分（実質的に不動産等に投資することを目的とする場合に限ります。）
- c . 資産流動化法第2条第6号に規定する特定出資（実質的に上記(イ) a .乃至 d .に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）
- d . 信託財産を上記 a .乃至 c .に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針及び 個別投資基準」をご参照下さい。
- (ロ) 地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって、以下の各不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格は、総額79,573百万円です。本投資法人は、取得予定資産について、本投資法人が発行する投資証券の上場等を停止条件とする信託受益権売買契約を、平成17年9月2日付で取得予定資産のそれぞれの売主（現信託受益者）との間で締結しています。取得予定資産のすべての売主（現信託受益者）は、資産運用会社の利益相反対策ルールに規定される利害関係者に該当することから、資産運用会社は、利益相反対策ルールに則り、平成17年8月22日開催の投資委員会、更に平成17年8月23日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において取得予定資産の取得を決議しています。利益相反対策ルールの概要については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。

(イ) 取得予定資産の概要

地域	物件名称	所在地（住居表示）	資産の種類	所有形態		取得予定価格 （百万円） （注1）	投資比率 （％） （注2）
				土地	建物		
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	信託受益権	所有権 賃借権	所有権	14,100	17.7
	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	信託受益権	所有権	所有権	3,050	3.8
	プライム神谷町	東京都港区麻布台一丁目11番9号	信託受益権	所有権	所有権	12,000	15.0
	ダヴィンチ芝浦（注3）	東京都港区芝浦一丁目12番3号	信託受益権	所有権	所有権	8,265	10.3
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目31番8号	信託受益権	所有権	所有権	4,550	5.7
	ピリーヴ三田	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	所有権	所有権	3,250	4.0
	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	信託受益権	賃借権	所有権	3,000	3.7
	ダヴィンチA浜松町	東京都港区浜松町一丁目9番10号	信託受益権	所有権	区分所有権	2,865	3.6
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	信託受益権	所有権	所有権	2,800	3.5
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目9番16号	信託受益権	所有権	所有権	2,578	3.2
	ピリーヴ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	信託受益権	所有権	所有権	2,346	2.9
	ダヴィンチ新橋510（注4）	東京都港区新橋五丁目10番5号	信託受益権	所有権	所有権	2,080	2.6
	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	信託受益権	所有権	所有権	2,020	2.5
	ダヴィンチ御苑前311	東京都新宿区新宿二丁目3番11号	信託受益権	所有権	所有権	1,688	2.1
	ダヴィンチ新橋620（注5）	東京都港区新橋六丁目20番2号	信託受益権	所有権	所有権	660	0.8
東京主要5区合計（15物件）						65,252	82.0
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	信託受益権	所有権	所有権	3,653	4.5
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	信託受益権	所有権	所有権	2,958	3.7
	ナイス小石川	東京都文京区小石川五丁目36番4号	信託受益権	所有権	所有権	1,460	1.8
	ダヴィンチ湯島	東京都文京区湯島二丁目31番22号	信託受益権	所有権	所有権	1,080	1.3
首都圏合計（4物件）						9,151	11.5
地方主要都市	札幌千代田ビル	札幌市北区北7条西五丁目5番3号	信託受益権	所有権 （共有）	所有権 （共有）	1,384	1.7
	岡山アーバンスクウェア	岡山市駅前町二丁目5番24号	信託受益権	所有権	所有権	1,266	1.5
	東京生命福岡ビル	福岡市博多区店屋町1番31号	信託受益権	所有権	所有権	2,520	3.1
地方主要都市合計（3物件）						5,170	6.4
合計（22物件）						79,573	100.0

（注1）取得予定価格は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注2）投資比率は、取得予定価格の総額に対する各信託受益権の取得予定価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

（注3）本物件の平成17年9月30日以前の名称は「住友成泉芝浦ビル」です。

（注4）本物件の平成17年9月30日以前の名称は「新橋同和ビル」です。

（注5）本物件の平成17年9月30日以前の名称は「新橋S Iビル」です。

(ロ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件名称	信託受託者	信託期間満了日	現信託受益者(注1)	前所有者 (前信託受益者)
ダヴィンチ銀座	モルガン信託銀行 株式会社	平成19年1月10日 (注3)	有限会社イル・カヴァー 口(注4)	株式会社ダイエー 銀座ビル
ダヴィンチ銀座アネックス	モルガン信託銀行 株式会社	平成19年1月10日 (注3)	有限会社イル・カヴァー 口(注4)	株式会社ダイエー 銀座ビル
プライム神谷町	住友信託銀行 株式会社	平成27年3月24日	有限会社ラバル (注4)	プライムキャピタル 有限会社
ダヴィンチ芝浦	住友信託銀行 株式会社	平成27年1月30日	有限会社ポートルッシュ (注4)	住友成泉株式会社
ダヴィンチ南青山	UFJ信託銀行 株式会社(注2)	平成26年10月31日	有限会社クレタ (注4)	有限会社レオナルド (注4)(注7)
ビリーヴ三田	中央三井信託銀行 株式会社	平成19年1月31日 (注3)	株式会社ダヴィンチ・リ アルティ(注5)	有限会社レオン (注4)(注7)
ダヴィンチ猿樂町	新生信託銀行 株式会社	平成26年11月30日	有限会社クレタ(注4)	秀和株式会社
ダヴィンチA浜松町	中央三井信託銀行 株式会社	平成19年1月31日 (注3)	有限会社ダヴィンチ・オ フィスファンド・ワン (注6)	有限会社レオン (注4)(注8)
ダヴィンチ神宮前	中央三井信託銀行 株式会社	平成19年1月31日 (注3)	有限会社ダヴィンチ・オ フィスファンド・ワン (注6)	有限会社レオン (注4)(注8)
ダヴィンチ芝大門	中央三井信託銀行 株式会社	平成19年1月31日 (注3)	有限会社ダヴィンチ・オ フィスファンド・ワン (注6)	有限会社レオン (注4)(注8)
ビリーヴ三崎町	中央三井信託銀行 株式会社	平成19年1月31日 (注3)	有限会社ダヴィンチ・オ フィスファンド・ワン (注6)	有限会社レオン (注4)(注8)
ダヴィンチ新橋510	UFJ信託銀行 株式会社(注2)	平成26年9月30日	有限会社クレタ(注4)	有限会社サムタッチ
ダヴィンチ茅場町376	新生信託銀行 株式会社	平成26年11月30日	有限会社クレタ(注4)	秀和株式会社
ダヴィンチ御苑前311	みずほ信託銀行 株式会社	平成26年10月31日	有限会社クレタ(注4)	有限会社中山企画
ダヴィンチ新橋620	みずほ信託銀行 株式会社	平成27年1月31日	有限会社クレタ(注4)	株式会社オフィステ ラ
ダヴィンチ錦糸町	中央三井信託銀行 株式会社	平成20年9月19日 (注3)	有限会社ダヴィンチ・オ フィスファンド・ワン (注6)	有限会社恒洋 (注4)(注8)
ダヴィンチ東池袋	新生信託銀行 株式会社	平成26年4月30日	有限会社クレタ(注4)	株式会社久保田製作 所、久保田時人
ナイス小石川	住友信託銀行 株式会社	平成27年5月29日	有限会社ポートルッシュ (注4)	サンインベストメン ト特定目的会社
ダヴィンチ湯島	UFJ信託銀行 株式会社(注2)	平成26年12月31日	有限会社クレタ(注4)	有限会社アクア・ワ ン
札幌千代田ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成27年1月31日	有限会社クレタ(注4)	株式会社ダヴィン チ・リアルティ (注5)(注7)
岡山アーバンスクウェア	住友信託銀行 株式会社	平成27年6月30日	有限会社ポートルッシュ (注4)	有限会社ジャーミ ン・コマーシャル
東京生命福岡ビル	住友信託銀行 株式会社	平成27年3月31日	有限会社ファーク (注4)	マーズアセット特定 目的会社

(注1) 現信託受益者は、すべて資産運用会社の利益相反策ルールに規定される利害関係者(投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等に該当する者へアセット・マネジメント業務等を委託し、物件の取得、売却等の意思決定において一定の権限を持っている特別目的会社)に該当します。なお、株式会社ダヴィンチ・リアルティは、投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等にも該当します。

- (注2) ダヴィンチ南青山、ダヴィンチ新橋510及びダヴィンチ湯島の信託受託者は、U F J 信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更される予定です。なお、U F J 信託銀行株式会社は、平成17年10月1日付で三菱信託銀行株式会社と合併し、三菱U F J 信託銀行株式会社に変更します。
- (注3) 信託期間の満了日が平成22年10月31日に変更される予定です。
- (注4) 有限会社イル・カヴァーロ、有限会社ラバル、有限会社ポトラッシュ、有限会社クレタ、有限会社ファーロ、有限会社レオナルド、有限会社レオン及び有限会社恒洋は、ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された、米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
- (注5) 株式会社ダヴィンチ・リアルティは、ダヴィンチ・アドバイザーズの100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
- (注6) 有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワンは、ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された、英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
- (注7) ダヴィンチ南青山、ピリーヴ三田及び札幌千代田ビルについては、いずれもダヴィンチ・アドバイザーズの関係する特別目的会社又は利害関係人等に該当する現信託受益者と前所有者との間で信託受益権の売買が行われています。これは、当該物件の一時的な稼働率の低下の改善を図るため、改修工事を行うため、又は他の物件と一括して信託されており分割が困難であった等、各物件に固有の事情により現信託受益者と前所有者の間で売買されたものです。なお、前所有者である有限会社レオナルド、有限会社レオン及び株式会社ダヴィンチ・リアルティが取得する前の所有者は、資産運用会社の利益相反対策ルールに規定される利害関係者に該当しません。
- (注8) 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、ピリーヴ三崎町及びダヴィンチ錦糸町については、いずれもダヴィンチ・アドバイザーズの関係する特別目的会社である現信託受益者と前所有者との間で信託受益権の売買が行われています。現信託受益者である有限会社ダヴィンチ・オフィスファンド・ワンは、ダヴィンチ・アドバイザーズが平成15年10月に組成した安定収益型私募基金(組み入れられた物件を、ダヴィンチ・アドバイザーズが関連する不動産投資信託又は既上場不動産投資信託へ売却することを目的としています。)における信託受益権の所有者であり、前所有者であった有限会社レオン及び有限会社恒洋から、収益が改善し安定するに至った当該5物件の信託受益権をそれぞれ取得したものです。なお、前所有者である有限会社レオン及び有限会社恒洋が取得する前の所有者は、資産運用会社の利益相反対策ルールに規定される利害関係者に該当しません。

個別信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下に記載する各取得予定資産に関する「特定資産の概要」、「賃貸借の内容」、「鑑定評価書の概要」、「物件特性・地域特性について」、「ロケーション・建物スペック等について」、「過去の収支状況」及び「特記事項」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

(イ) 特定資産の概要

「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

土地の「地番」及び「地積」並びに建物の「構造/階数」、「用途」、「延床面積」及び「建築時期」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「構造/階数」については、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味し、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に定める用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

「PM会社」は、本書の日付現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を受託しているPM会社を記載しています。

ただし、信託受託者は、平成17年10月21日付で、すべての取得予定資産について新たなプロパティ・マネジメント業務委託契約をPM会社と締結する予定です。この場合、本書の日付現在におけるPM会社の変更となる取得予定資産は、ダヴィンチ猿楽町、ダヴィンチ茅場町376、ダヴィンチ錦糸町及びダヴィンチ湯島であり、新しいPM会社はユーネックス株式会社となる予定です。

「マスターリース会社」は、本書の日付現在において、各信託不動産についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。なお、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に当該マスターリース契約はすべて解約され、本投資法人を新たな転貸人とするマスターリース契約が開始されます。また、現行のマスターリース契約及び本投資法人が締結する新たなマスターリース契約は、すべて賃料保証の無い「パススルー」型のマスターリース契約です。なお、本投資法人が転貸人となることで賃料収益が二重計上されることはありません。

(ロ) 賃貸借の内容

「賃貸借の内容」は、各取得予定資産における平成17年5月31日現在効力を有する賃貸借契約又は転貸借契約の内容を記載しています。

「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、各取得予定資産における平成17年5月31日現在効力を有する賃貸借契約書等に表記された面積を記載しています。

「賃貸面積」は、平成17年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」で、賃貸借契約書等において、小数点第3位以下の表示がある場合は、これを切り捨てた上で合計し、記載しています。また、賃貸借契約書又は転貸借契約書記載の契約面積が、「坪」で表記されている場合は、坪数を「0.3025」で除した数値（小数点第3位以下を切捨て）を「m²」として記載しています。

「稼働率」は、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、承継同意が取得できず信託銀行と直接契約を行っているテナントは考慮していません。また、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、住居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」は、事務所、店舗、住居及び倉庫に係る賃貸借契約又は転貸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。）を記載しています。

「敷金・保証金等」は、本投資法人の各取得予定資産に係る各賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金及び保証金の金額（敷金償却等返還不要な金額がある場合は当該返還不要金額を控除した金額を記載しており、また、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みません。）の合計額を記載しています。

(八) 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき作成された各不動産鑑定評価書（以下「不動産鑑定評価書」といいます。）の内容を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(二) 物件特性・地域特性について

「物件特性・地域特性について」は、本投資法人が平成17年7月に取得した、各取得予定資産について作成されたマーケットレポート等に記載された内容を要約して記載しています。

(ホ) ロケーション・建物スペック等について

「ロケーション・建物スペック等について」は、本投資法人が平成17年8月に取得した、各取得予定資産について作成された建物調査診断報告書等に記載された事項を記載しています。なお、「建物築年数」は、建物の不動産登記簿上の新築年月日から本書の日付までの期間（1か月に満たない端数は切捨て）を記載しています。

(ヘ) 過去の収支状況

「過去の収支状況」は、本投資法人が取得予定資産の現信託受益者から提供を受けた情報に基づいて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人と異なる可能性があります。記載金額は、原則として発生主義により計上されています。なお、現信託受益者から過去の収支状況に係る資料の提供を受けていない場合は、記載していません。

「期末稼働率」は、各運用期間の末日時点における稼働率を記載しています。

「建物賃貸料」及び「共益費」は、事務所、店舗、住居及び倉庫に係る収入の総額を記載しています。

「その他収入」は、駐車場収入、水道光熱費収入等の「建物賃貸料」以外の収入の総額を記載しています。

「維持管理費」は、プロパティ・マネジメント報酬その他信託不動産の管理に係る費用が計上されています。

「公租公課」は、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、取得予定資産に関して現所有者が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算額を取得原価に算入しているため、賃貸事業費用としては計上されていません。

「その他費用」は、水道光熱費、損害保険料及び信託報酬等が計上されています。

(ト) 特記事項

「特記事項」は、各取得予定資産について、法令諸規則上の制限又は規制の主なもの、権利関係等に係る負担又は制限の主なもの並びに信託不動産土地の境界を越えた構築物等がある場合又は土地境界確認等に問題がある場合の主な事項及びその協定等のうち、収益性又は処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ダヴィンチ銀座		鑑定評価書の概要 (金額: 千円)		
特定資産の概要		鑑定評価会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価額	14,100,000	
取得予定年月日	平成17年10月21日	価格時点	平成17年6月30日	
取得予定価格	14,100,000,000円	直接還元法による価格		
所在地 (住居表示)	東京都中央区銀座六丁目2番1号	14,100,000		
土地	地番	東京都中央区銀座六丁目106番2他3筆	総収益	848,827
	地積	1,147.33㎡	建物賃貸料	657,048
	用途地域	商業地域	共益費	103,656
	容積率 / 建蔽率	700% / 80%	その他収益	88,123
	所有形態	所有権・賃借権	総費用	185,251
建物	構造 / 階数	SRC / B3/9F	維持管理費	26,941
	用途	事務所・店舗	公租公課	39,428
	延床面積	12,660.06㎡	水道光熱費	44,746
	建築時期	昭和38年7月	修繕費	6,376
	駐車場台数	13台	その他費用	67,758
	所有形態	所有権	賃貸純収益 (NOI)	663,575
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	12,700	
マスターリース会社	有限会社セビージャ	正味純収益 (NCF)	650,875	
賃貸借の内容		還元利回り	4.6%	
賃貸可能面積	8,263.65㎡	DCF法による価格		
賃貸面積	8,153.21㎡	13,200,000		
稼働率	98.6%	割引率	4.6%	
テナント総数	1 (24)	最終還元利回り	5.0%	
月額契約賃料	62,245,400円	原価法による積算価格		
敷金・保証金等	568,232,282円	15,500,000		
		土地比率	84.0%	
		建物比率	16.0%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ丸の内線、日比谷線及び銀座線の各「銀座」駅から約250mに位置し、1階及び地下階には銀行店舗及び飲食店舗等が入居する、交通便利性に優れ、繁華性の高いエリアに存するオフィスビルです。</p> <p>総賃貸可能面積は8,263.65㎡、基準階面積は740.72㎡となっています。建物建築時期は昭和38年7月で、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15年11月に耐震補強工事を行っています。</p> <p>本物件が所在する「銀座」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約61%（棟数ベース）を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約41%（棟数ベース）と比較的古い建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、アパレル・広告・化粧品等ブランドイメージを重視する企業、東京都内のみならず国内随一の繁華街「銀座」という地域の名声がビジネスに寄与する企業及び繁華性を重視する集客型の企業の集積が目立っています。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ丸の内線「銀座」駅及び銀座線「銀座」駅から約250m	階高 / 天井高	3,270mm / 2,500mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 北側15.0m道路に約29.6m接道 (2) 西側14.75m道路に約39.3m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形 (L字型)	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	42年1か月	PML値	12.5%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自)平成15年1月1日 至)平成15年12月31日 (365日)	自)平成16年1月1日 至)平成16年12月31日 (366日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	38.5%	73.1%	98.6%	
賃貸事業収入	338,136,160円	434,583,327円	263,490,059円	
建物賃貸料	252,989,430円	330,320,807円	203,252,603円	
共益費	46,150,541円	66,491,347円	37,629,309円	
その他収入	38,996,189円	37,771,173円	22,608,147円	
賃貸事業費用	183,442,633円	125,183,357円	63,951,922円	
維持管理費	63,041,872円	23,940,526円	9,557,412円	
公租公課	39,546,889円	39,534,968円	15,794,815円	
その他費用	80,853,872円	61,707,863円	38,599,695円	
賃貸純収益 (NOI)	154,693,527円	309,399,970円	199,538,137円	
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定が一部未了です。 本件土地の一部 (地番106番4、地積219.76㎡) は借地であり、信託期間満了その他の事由により受託者が本件建物を譲渡する際には、かかる借地権の譲渡承諾料を賃貸人に支払うものとされています。 本件建物は完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。 本件建物の竣工後に建築基準法52条が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっています。 				

ダヴィンチ銀座アネックス				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	インリックス株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	3,050,000	
取得予定価格	3,050,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座六丁目2番3号	直接還元法による価格	2,990,000	
土地	地番	東京都中央区銀座六丁目106番1	総収益	200,289
	地積	345.05㎡	建物賃貸料	162,660
	用途地域	商業地域	共益費	20,388
	容積率 / 建蔽率	700% / 80%	その他収益	17,241
	所有形態	所有権	総費用	49,152
建物	構造 / 階数	SRC / B3/8F	維持管理費	8,298
	用途	店舗・事務所	公租公課	14,201
	延床面積	3,214.33㎡	水道光熱費	12,699
	建築時期	昭和47年8月	修繕費	1,600
	駐車場台数	4台	その他費用	12,352
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	151,137
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	4,800	
マスターリース会社	有限会社セビージャ	正味純収益（NCF）	146,337	
賃貸借の内容		還元利回り	4.9%	
賃貸可能面積	2,031.51㎡	D C F法による価格	2,780,000	
賃貸面積	1,995.39㎡	割引率	4.9%	
稼働率	98.2%	最終還元利回り	5.3%	
テナント総数	1（7）	原価法による積算価格	3,550,000	
月額契約賃料	13,188,464円	土地比率	84.1%	
敷金・保証金等	110,306,230円	建物比率	15.9%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ丸の内線、日比谷線及び銀座線の各「銀座」駅から約200mに位置し、1階及び地下階には飲食店舗等が入居する、交通利便性に優れ、繁華性の高いエリアに存するオフィスビルです。</p> <p>総賃貸可能面積は2,031.51㎡、基準階面積は244.29㎡となっています。建物建築時期は昭和47年8月で、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15年11月に耐震補強工事を行っています。</p> <p>本物件が所在する「銀座」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約61%（棟数ベース）を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約41%（棟数ベース）と比較的古い建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、アパレル・広告・化粧品等ブランドイメージを重視する企業、東京都内のみならず国内随一の繁華街「銀座」という地域の名声がビジネスに寄与する企業及び繁華性を重視する集客型の企業の集積が目立っています。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ丸の内線「銀座」駅及び銀座線「銀座」駅から約200m	階高 / 天井高	3,270mm / 2,340mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 北側15.0m道路に約21.0m接道 (2) 東側4.0m道路に約27.0m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形（不等辺四角形）	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	33年1か月	P M L 値	12.7%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自)平成15年1月1日 至)平成15年12月31日 (365日)	自)平成16年1月1日 至)平成16年12月31日 (366日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	20.6%	49.3%	98.2%	
賃貸事業収入	75,474,348円	61,737,864円	45,219,686円	
建物賃貸料	59,989,315円	45,873,439円	34,883,850円	
共益費	6,436,797円	5,586,494円	5,361,710円	
その他収入	9,048,236円	10,277,931円	5,024,126円	
賃貸事業費用	46,288,925円	36,010,538円	14,364,564円	
維持管理費	15,306,395円	7,205,538円	2,903,868円	
公租公課	14,201,620円	14,201,620円	5,622,355円	
その他費用	16,780,910円	14,603,380円	5,838,341円	
賃貸純収益（NOI）	29,185,423円	25,727,326円	30,855,122円	
特記事項				
該当事項はありません。				

プライム神谷町				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	インリックス株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	12,000,000	
取得予定価格	12,000,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台一丁目11番9号	直接還元法による価格	12,300,000	
土地	地番	東京都港区麻布台一丁目112番1他8筆	総収益	651,675
	地積	1,744.36㎡	建物賃貸料	568,008
	用途地域	商業地域 / 第1種住居地域	共益費	47,436
	容積率 / 建蔽率	600%、300% / 80%、60%	その他収益	36,231
	所有形態	所有権	総費用	137,892
建物	構造 / 階数	SRC・S / 11F	維持管理費	27,244
	用途	事務所・車庫	公租公課	66,160
	延床面積	10,300.45㎡	水道光熱費	6,810
	建築時期	平成1年11月	修繕費	2,109
	駐車場台数	58台	その他費用	35,569
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	513,782
PM会社	株式会社サンケイビル	資本的支出	10,300	
マスターリース会社	有限会社ベルゲン	正味純収益（NCF）	503,482	
賃貸借の内容		還元利回り	4.1%	
賃貸可能面積	7,628.15㎡	D C F法による価格	11,600,000	
賃貸面積	7,293.94㎡	割引率	4.0%	
稼働率	95.6%	最終還元利回り	4.4%	
テナント総数	1 (14)	原価法による積算価格	11,840,000	
月額契約賃料	48,436,284円	土地比率	85.3%	
敷金・保証金等	440,146,085円	建物比率	14.7%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から約210mに位置し、1階はショールームとして使用される、桜田通り（道路幅員33m）に面した視認性の高いオフィスビルです。</p> <p>総賃貸可能面積は7,628.15㎡、基準階面積は751.46㎡となっています。建物建築時期は平成1年11月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「六本木」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約59%（棟数ベース）を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約52%（棟数ベース）と比較的古い建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、IT企業の集積地としての認知度は相当高まってきており、集積効果により周辺にもIT関連企業の移転が散見されています。その他の主だった業種又は業態としては、金融を筆頭とする外資系企業、当該ゾーンにおいて従前から集積度の高かったデザイン・マスコミ関連の企業は現在においても数多く目立っている状況です。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から約210m	階高 / 天井高	3,800mm / 2,300mm ~ 2,500mm	
前面道路幅員・接道状況	西側33.0m道路に約44m接道	空調方式	各階個別空調（パッケージ型空調機）	
敷地形状	不整形	OA床敷設状況	全体事務室の約8割に敷設	
建物築年数	15年10か月	PML値	13.8%	
過去の収支状況				
運用期間（日数）	自) - 至) - (-)	自) - 至) - (-)	平成17年5月31日	
期末稼働率	-	-	95.6%	
賃貸事業収入	-	-	-	
建物賃貸料	-	-	-	
共益費	-	-	-	
その他収入	-	-	-	
賃貸事業費用	-	-	-	
維持管理費	-	-	-	
公租公課	-	-	-	
その他費用	-	-	-	
賃貸純収益（NOI）	-	-	-	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ芝浦				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	8,265,000	
取得予定価格	8,265,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都港区芝浦一丁目12番3号	直接還元法による価格	8,477,000	
土地	地番	東京都港区芝浦一丁目45番1他1筆	総収益	660,774
	地積	2,592.67㎡	建物賃貸料	476,196
	用途地域	準工業地域	共益費	104,125
	容積率/建蔽率	400% / 60%	その他収益	80,453
	所有形態	所有権	総費用	172,350
建物	構造/階数	SRC / B1/12F	維持管理費	46,226
	用途	事務所・共同住宅・店舗・駐車場	公租公課	40,265
	延床面積	13,344.91㎡（附属建物を含む。）	水道光熱費	46,060
	建築時期	昭和62年10月	修繕費	-（維持管理費に含む。）
	駐車場台数	28台	その他費用	39,799
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	488,424
PM会社	株式会社サンケイビル	資本的支出	30,690	
マスターリース会社	有限会社ウォータービル	正味純収益（NCF）	457,734	
賃貸借の内容		還元利回り	5.4%	
賃貸可能面積	9,619.48㎡	D C F法による価格	8,265,000	
賃貸面積	8,569.12㎡	割引率	5.1%	
稼働率	89.0%	最終還元利回り	5.9%	
テナント総数	1（52）	原価法による積算価格	5,165,000	
月額契約賃料	42,926,480円	土地比率	77.8%	
敷金・保証金等	459,415,200円	建物比率	22.2%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、JR東日本山手線「田町」駅から約720mに位置し、1階は輸入自動車のショールームとして使用される、幅員27.3mの道路に面した視認性の高いオフィスと共同住宅が混在する複合ビルです。</p> <p>オフィス部分の総賃貸可能面積は7,323.44㎡、基準階面積は916.34㎡で、共同住宅は全50戸在り1戸当たりの平均面積は約45.92㎡となっています。建物建築時期は昭和62年10月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「芝浦・海岸」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）以上の建物が約51%（棟数ベース）を占め、中規模以上の建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約75%（棟数ベース）と新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、大手電機メーカーの本社が周辺に集積していることもあり、電機メーカーの関連企業や取引企業の集積度が高く、これらの業種以外にも、高い設備水準とまとまった規模の面積を必要とする企業にも選好されています。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	J R東日本 山手線「田町」駅から約720m	階高/天井高	3,750mm / 2,600mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 東側27.3m道路に約67.9m接道 (2) 北西側11.1m道路に約42.9m接道 (3) 南西側7.4m道路に約41.3m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形（概ねベース型）	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	17年10か月	P M L 値	14.5%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自) - 至) - (-)	自) - 至) - (-)	自)平成17年2月1日 至)平成17年5月31日 (120日)	
期末稼働率	-	-	89.0%	
賃貸事業収入	-	-	192,292,454円	
建物賃貸料	-	-	138,443,193円	
共益費	-	-	30,289,920円	
その他収入	-	-	23,559,341円	
賃貸事業費用	-	-	46,342,456円	
維持管理費	-	-	10,922,994円	
公租公課	-	-	15,697,140円	
その他費用	-	-	19,722,322円	
賃貸純収益（NOI）	-	-	145,949,998円	
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地のうち地番45番1の一部と地番45番6には、東日本旅客鉄道株式会社による地下鉄道敷設のための地上権が設定されています。 2. 北東側隣接地所有者との覚書により、本件建物が存続する限りは合意境界から1.2mの範囲を協定通路部分として北東側隣接地所有者に無償使用させることを承諾しています。 3. 隣接道路との境界確定が一部未了です。 4. 本件建物に設置された工作物（空調屋外機遮蔽壁）は、完了検査を受けておらず検査済証が発行されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する確認検査機関による建築基準法適合判定調査を受ける予定です。 5. 本件不動産は東京都総合設計許可要綱に基づき1,324.3㎡の公開空地を設置しています。 6. 本件建物は、9階から12階までがすべて住戸となっており、住戸数は、全50戸、住戸部分の総賃貸可能面積は2,296.04㎡です。 				

ダヴィンチ南青山				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	4,550,000	
取得予定価格	4,550,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山二丁目31番8号	直接還元法による価格	4,640,000	
土地	地番	東京都港区南青山二丁目589番1	総収益	293,388
	地積	963.12㎡	建物賃貸料	221,995
	用途地域	第2種住居地域	共益費	37,510
	容積率/建蔽率	400% / 60%	その他収益	33,882
	所有形態	所有権	総費用	66,693
建物	構造/階数	S・SRC / B2/5F	維持管理費	8,106
	用途	事務所・駐車場	公租公課	21,358
	延床面積	4,379.34㎡	水道光熱費	16,627
	建築時期	平成2年9月	修繕費	1,160
	駐車場台数	24台	その他費用	19,442
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	226,694
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	8,463	
マスターリース会社	有限会社マコム	正味純収益（NCF）	218,231	
賃貸借の内容		還元利回り	4.7%	
賃貸可能面積	2,817.58㎡	D C F法による価格	4,550,000	
賃貸面積	2,817.58㎡	割引率	4.4%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	4.9%	
テナント総数	1（5）	原価法による積算価格	2,420,000	
月額契約賃料	21,612,204円	土地比率	70.6%	
敷金・保証金等	180,917,700円	建物比率	29.4%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ銀座線「外苑前」駅から約300mに位置し、外苑西通り（道路幅員21.95m）に面した視認性の高いオフィスビルです。</p> <p>総賃貸可能面積は2,817.58㎡、階別の面積は、最大が2階666.21㎡、最小が5階201.88㎡で、平均469.59㎡となっています。建物建築時期は平成2年9月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「青山」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約68%（棟数ベース）を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約67%（棟数ベース）と比較的新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、瀟洒なショップやカフェが立ち並ぶ文化・流行の最先端エリアとしての地域ブランド力を持ち合わせていることを背景に、業種としては卸売・小売業・飲食店を中心としたサービス業の集積度が高い状況です。中でも、デザイン・アパレル・音楽・マスコミ関連や国内外のブランドの物販・飲食店舗、外資系企業の集積が目立っている状況です。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ銀座線「外苑前」駅から約300m	階高/天井高	3,450mm / 2,450mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 南側21.95m道路に約23.6m接道 (2) 西側7.0m道路に約52.1m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形（概ね台形）	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	14年11か月	P M L値	13.8%	
過去の収支状況				
運用期間（日数）	自)平成15年1月1日 至)平成15年12月31日 (365日)	自)平成16年1月1日 至)平成16年12月31日 (366日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	100.0%	40.9%	100.0%	
賃貸事業収入	289,127,997円	246,801,618円	79,934,059円	
建物賃貸料	225,588,258円	193,399,422円	61,940,005円	
共益費	33,066,120円	29,357,457円	11,977,790円	
その他収入	30,473,619円	24,044,739円	6,016,264円	
賃貸事業費用	57,902,464円	52,916,227円	19,751,077円	
維持管理費	11,411,775円	9,515,838円	3,329,355円	
公租公課	21,762,500円	21,762,500円	8,999,755円	
その他費用	24,728,189円	21,637,889円	7,421,967円	
賃貸純収益（NOI）	231,225,533円	193,885,391円	60,182,982円	
特記事項				
該当事項はありません。				

ビリーヴ三田		鑑定評価書の概要 (金額: 千円)		
特定資産の概要		鑑定評価会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価額	3,250,000	
取得予定年月日	平成17年10月21日	価格時点	平成17年6月30日	
取得予定価格	3,250,000,000円	直接還元法による価格	3,400,000	
所在地 (住居表示)	東京都港区芝三丁目43番16号	総収益	252,967	
土地	地番	東京都港区芝三丁目1番128	建物賃貸料	158,735
	地積	548.72㎡	共益費	48,760
	用途地域	商業地域	その他収益	45,471
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	総費用	76,706
	所有形態	所有権	維持管理費	18,894
建物	構造 / 階数	S・SRC / B3/11F	公租公課	20,076
	用途	事務所・店舗・車庫	水道光熱費	12,596
	延床面積	5,007.98㎡	修繕費	1,460
	建築時期	平成5年3月	その他費用	23,680
	駐車台数	36台	賃貸純収益 (NOI)	176,261
	所有形態	所有権	資本的支出	13,215
PM会社	ユーネックス株式会社	正味純収益 (NCF)	163,046	
マスターリース会社	有限会社イビザ	還元利回り	4.8%	
賃貸借の内容		D C F法による価格	3,250,000	
賃貸可能面積	3,415.35㎡	割引率	4.5%	
賃貸面積	3,040.87㎡	最終還元利回り	5.1%	
稼働率	89.0%	原価法による積算価格	2,100,000	
テナント総数	1 (6)	土地比率	52.4%	
月額契約賃料	16,020,215円	建物比率	47.6%	
敷金・保証金等	130,591,870円			
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄都営三田線「三田」駅から約530mに位置し、桜田通り（道路幅員30.0m）に面した視認性の高いオフィスビルです。総賃貸可能面積は3,415.35㎡、基準階面積は313.35㎡となっています。</p> <p>建物建築時期は平成5年3月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「芝・三田」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約58%（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約80%（棟数ベース）と新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、「NEC本社ビル」を筆頭に総合電機メーカーの本社が複数あり、これらの企業の関連会社、グループ会社及び取引企業の集積度が高いという特徴があります。近年は、「セレスティン芝三井ビル」、「三田NNビル」等の金融関連の本社も見受けられます。総じて東京都心中心部の補完色の濃い地域特性が反映し、有力企業の関連会社の集積度が高いのが特徴です。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄都営三田線「三田」駅から約530m	階高 / 天井高	3,750mm / 2,500mm	
前面道路幅員・接道状況	西側30.0m道路に約30.1m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	整形 (ほぼ長方形)	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	12年5か月	PML値	9.5%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自)平成15年1月1日 至)平成15年12月31日 (365日)	自)平成16年1月1日 至)平成16年12月31日 (366日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	34.7%	71.4%	89.0%	
賃貸事業収入	270,117,712円	107,178,892円	75,631,337円	
建物賃貸料	175,748,360円	61,855,200円	45,252,020円	
共益費	47,597,760円	20,903,495円	15,002,005円	
その他収入	46,771,592円	24,420,197円	15,377,312円	
賃貸事業費用	65,214,455円	48,089,843円	20,943,969円	
維持管理費	13,792,069円	12,444,455円	5,292,101円	
公租公課	20,792,432円	20,825,595円	8,705,620円	
その他費用	30,629,954円	14,819,793円	6,946,248円	
賃貸純収益 (NOI)	204,903,257円	59,089,049円	54,687,368円	
特記事項				
<p>1. 道路拡幅事業で敷地の一部が収用されたことにより、建築確認申請時の敷地面積781.69㎡は現在公簿上548.72㎡となっており、本件建物は既存不適格の状況にあります。</p> <p>2. 本件建物に設置された工作物 (屋上目隠ルーバー) は、完了検査を受けておらず検査済証が発行されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する確認検査機関による建築基準法適合判定調査を受ける予定です。</p>				

ダヴィンチ猿楽町		鑑定評価書の概要 (金額: 千円)		
特定資産の概要		鑑定評価会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価額	3,000,000	
取得予定年月日	平成17年10月21日	価格時点	平成17年6月30日	
取得予定価格	3,000,000,000円	直接還元法による価格	3,060,000	
所在地 (住居表示)	東京都千代田区猿楽町二丁目6番10号	総収益	256,773	
土地	地番	東京都千代田区猿楽町二丁目13番10	建物賃貸料	171,248
	地積	858.47㎡	共益費	59,730
	用途地域	商業地域	その他収益	25,793
	容積率 / 建蔽率	500% / 80%	総費用	73,430
	所有形態	賃借権	維持管理費	19,848
建物	構造 / 階数	SRC / 8F	公租公課	6,385
	用途	事務所	水道光熱費	22,839
	延床面積	4,303.97㎡	修繕費	1,080
	建築時期	昭和60年6月	その他費用	23,278
	駐車場台数	7台	賃貸純収益 (NOI)	183,342
	所有形態	所有権	資本的支出	14,900
PM会社	レジデンス・ビルディングマネジメント株式会社	正味純収益 (NCF)	168,442	
マスターリース会社	有限会社マコム	還元利回り	5.5%	
賃貸借の内容		D C F法による価格	3,000,000	
賃貸可能面積	3,657.43㎡	割引率	5.2%	
賃貸面積	3,657.43㎡	最終還元利回り	5.8%	
稼働率	100.0%	原価法による積算価格	1,440,000	
テナント総数	1 (1)	土地比率	55.9%	
月額契約賃料	18,807,610円	建物比率	44.1%	
敷金・保証金等	221,266,000円			
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、JR東日本中央線「水道橋」駅から約400mに位置するオフィスビルです。総賃貸可能面積は3,657.43㎡、階別の面積は、最大が2階650.87㎡、最小が7階258.24㎡で、平均522.49㎡となっており、本書の日付現在、事業会社の本社として全館一括して使用されています。建物建築時期は昭和60年6月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「神田神保町・神田小川町」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡ (500坪) 未満の建物が約69% (棟数ベース) を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約61% (棟数ベース) と比較的新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、大通り沿いを中心に、出版・スポーツ関連企業等の集積がみられます。また、特定の業種以外にも東京都心中心部への交通アクセスを重視し、かつ東京都心中心部より相対的に賃料水準が割安なことから、当該ゾーンに事務所を構えているケースが見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	J R 東日本 中央線「水道橋」駅から約400m	階高 / 天井高	3,550mm / 2,600mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 北東側11.0m道路に約29.4m接道 (2) 南東側4.0m道路に約33.9m接道 (3) 北西側8.0m道路に約28.0m接道	空調方式	各階個別空調 (ファンコイルユニット)	
敷地形状	整形 (ほぼ正方形)	O A 床敷設状況	未敷設	
建物築年数	20年2か月	P M L 値	14.6%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自) - 至) - (-)	自) - 至) - (-)	自) 平成17年1月1日 至) 平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	-	-	100.0%	
賃貸事業収入	-	-	102,723,841円	
建物賃貸料	-	-	69,145,625円	
共益費	-	-	24,892,425円	
その他収入	-	-	8,685,791円	
賃貸事業費用	-	-	26,866,120円	
維持管理費	-	-	8,003,360円	
公租公課	-	-	2,733,370円	
その他費用	-	-	16,129,390円	
賃貸純収益 (NOI)	-	-	75,857,721円	
特記事項				
本件土地は、すべて借地であり、賃貸借契約の満了日は平成26年4月30日となっています。また、当該借地について隣接土地との境界確認は行われていません。				

ダヴィンチ A 浜松町				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要 (金額: 千円)		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	2,865,000	
取得予定価格	2,865,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地 (住居表示)	東京都港区浜松町一丁目9番10号	直接還元法による価格	3,035,000	
土地	地番	東京都港区浜松町一丁目7番10他7筆	総収益	304,558
	地積	725.89㎡	建物賃貸料	201,636
	用途地域	商業地域	共益費	51,609
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	その他収益	51,313
	所有形態	所有権	総費用	135,527
建物	構造 / 階数	SRC / B2/10F	維持管理費	17,561
	用途	事務所・駐車場	公租公課	19,308
	延床面積	5,379.09㎡ (建物一棟全体の延床面積)	水道光熱費	21,364
	建築時期	平成5年7月	修繕費	- (維持管理費に含む。)
	駐車場台数	24台	その他費用	77,294
	所有形態	区分所有権 (所有割合: 75.85%)	賃貸純収益 (NOI)	169,031
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	8,178	
マスターリース会社	有限会社ロゴス	正味純収益 (NCF)	160,853	
賃貸借の内容		還元利回り	5.3%	
賃貸可能面積	3,663.22㎡ (注)	DCF法による価格		
賃貸面積	3,663.22㎡ (注)	割引率	4.9%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	5.9%	
テナント総数	1 (14)	原価法による積算価格		
月額契約賃料	20,950,882円	土地比率	67.8%	
敷金・保証金等	178,955,097円	建物比率	32.2%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄都営浅草線「大門」駅から約280mに位置するオフィスビルです。また、東京モノレール「浜松町」駅から約490mと、東京国際空港（羽田空港）へのアクセスも良好な位置に存します。</p> <p>総賃貸可能面積は3,663.22㎡、階別の面積は、最大が3階534.46㎡、最小が1階130.54㎡で、平均333.02㎡となっています。建物建築時期は平成5年7月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「浜松町・芝公園」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約69%（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約61%（棟数ベース）と比較的新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、業種による強い偏向性は見られませんが、東京～品川間という東京都心中心部に隣接する立地に在り、総じて東京都心中心部の補完性が強く、有力企業の関連会社の集積度が高いという特徴があります。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄都営浅草線「大門」駅から約280m	階高・天井高	3,500～3,300mm / 2,480mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 西側11.0m道路に約19.8m接道 (2) 東側3.2m道路に約31.8m接道 (3) 南側3.0m道路に約17.4m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形 (逆L字型)	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	12年2か月	P M L 値	14.6%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自)平成15年1月1日 至)平成15年12月31日 (365日)	自)平成16年1月1日 至)平成16年12月31日 (366日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	84.5%	90.8%	100.0%	
賃貸事業収入	292,906,005円	273,220,593円	113,077,734円	
建物賃貸料	196,144,216円	181,585,243円	75,459,460円	
共益費	49,644,360円	48,336,842円	20,690,920円	
その他収入	47,117,429円	43,298,508円	16,927,354円	
賃貸事業費用	134,287,606円	132,912,133円	53,102,712円	
維持管理費	16,159,078円	15,188,630円	6,227,600円	
公租公課	19,305,756円	19,823,470円	7,763,100円	
その他費用	98,822,772円	97,900,033円	39,112,012円	
賃貸純収益 (NOI)	158,618,399円	140,308,460円	59,975,022円	
特記事項				
<p>1. 本件土地は、数筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、各区分所有者がいわゆる分有形式で敷地利用権を有しています。</p> <p>2. 本件土地東側の一部 (約63.18㎡) は、私道であり、本件土地南側区道部分はセットバック (約7.98㎡) しています。</p>				
(注) 信託受託者は、他の区分所有者の所有に係る貸室部分を一括賃借した上で、自己の所有に係る貸室部分とともにマスターリース会社に賃貸しています。上記賃貸可能面積及び賃貸面積は、当該他の区分所有者の所有に係る貸室部分を含む建物一棟全体に係る面積です。				

ダヴィンチ神宮前				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要 (金額: 千円)		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	インリックス株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	2,800,000	
取得予定価格	2,800,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	直接還元法による価格	2,890,000	
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11他4筆	総収益	179,880
	地積	887.69㎡	建物賃貸料	133,944
	用途地域	近隣商業地域 / 第2種中高層住居専用地域	共益費	12,912
	容積率 / 建蔽率	400%、300% / 80%、60%	その他収益	33,024
	所有形態	所有権	総費用	41,436
建物	構造 / 階数	RC / B1/4F	維持管理費	5,882
	用途	事務所	公租公課	12,396
	延床面積	2,673.88㎡	水道光熱費	17,109
	建築時期	平成9年12月	修繕費	1,300
	駐車場台数	6台	その他費用	4,748
	所有形態	所有権	賃貸純収益 (NOI)	138,444
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	2,700	
マスターリース会社	有限会社ロゴス	正味純収益 (NCF)	135,744	
賃貸借の内容		還元利回り	4.7%	
賃貸可能面積	2,388.22㎡	D C F法による価格	2,710,000	
賃貸面積	2,388.22㎡	割引率	4.7%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	5.1%	
テナント総数	1 (1)	原価法による積算価格	2,480,000	
月額契約賃料	12,238,100円	土地比率	80.7%	
敷金・保証金等	133,940,400円	建物比率	19.3%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ銀座線「外苑前」駅から500mに位置し、外苑西通り（道路幅員22m）に面した視認性の高いオフィスビルです。総賃貸可能面積は2,388.22㎡、各階の平均面積は約477.64㎡となっており、本書の日付現在、事業会社の本社として全館一括して使用されています。建物建築時期は平成9年12月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「千駄ヶ谷・神宮前」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約70%（棟数ベース）を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約70%（棟数ベース）と新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、神宮前交差点を基点に明治通りや表参道沿いには、若者の集まる物販、飲食店舗が集積しています。このような特定の業種以外では、近接地の新宿や渋谷に本社を構える企業の分室やバックオフィスとして使用されるケース等が多く見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ銀座線「外苑前」駅から約500m	階高 / 天井高	3,300mm / 2,600mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 西側22.0m道路に約20.4m接道 (2) 南側3.3~4.0m道路に約45.1m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形（東西に細長く部分的に凹凸のある長方形）	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	7年9か月	P M L値	13.9%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自)平成15年1月1日 至)平成15年12月31日 (365日)	自)平成16年1月1日 至)平成16年12月31日 (366日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
賃貸事業収入	177,573,125円	176,456,166円	73,317,045円	
建物賃貸料	133,940,400円	133,940,400円	55,808,500円	
共益費	12,916,800円	12,916,800円	5,382,000円	
その他収入	30,715,925円	29,598,966円	12,126,545円	
賃貸事業費用	43,163,327円	42,071,248円	16,942,629円	
維持管理費	6,587,040円	5,870,125円	2,410,815円	
公租公課	12,387,919円	12,342,821円	5,040,630円	
その他費用	24,188,368円	22,858,302円	9,491,184円	
賃貸純収益 (NOI)	134,409,798円	134,384,918円	56,374,416円	
特記事項				
隣接地との境界確定が一部未了です。				

ダヴィンチ芝大門				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	2,578,000	
取得予定価格	2,578,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都港区芝大門二丁目9番16号	直接還元法による価格	2,689,000	
土地	地番	東京都港区芝大門二丁目711番1他2筆	総収益	195,403
	地積	532.31㎡	建物賃貸料	127,572
	用途地域	商業地域	共益費	34,618
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	その他収益	33,213
	所有形態	所有権	総費用	46,373
建物	構造 / 階数	SRC・RC / B1/7F	維持管理費	10,695
	用途	事務所・駐車場	公租公課	11,068
	延床面積	3,524.42㎡	水道光熱費	12,766
	建築時期	平成8年11月	修繕費	-（維持管理費に含む。）
	駐車場台数	16台	その他費用	11,844
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	149,030
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	6,488	
マスターリース会社	有限会社ロゴス	正味純収益（NCF）	142,542	
賃貸借の内容		還元利回り	5.3%	
賃貸可能面積	2,384.15㎡	D C F法による価格	2,578,000	
賃貸面積	1,651.17㎡	割引率	5.0%	
稼働率	69.2%	最終還元利回り	5.8%	
テナント総数	1（3）	原価法による積算価格	1,368,000	
月額契約賃料	9,610,515円	土地比率	62.3%	
敷金・保証金等	105,741,060円	建物比率	37.7%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄都営三田線「芝公園」駅から約340mに位置するオフィスビルです。また、東京モノレール「浜松町」駅から約570mと、東京国際空港（羽田空港）へのアクセスも良好な位置に存します。</p> <p>総賃貸可能面積は2,384.15㎡、基準階面積は366.49㎡となっています。建物建築時期は平成8年11月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「浜松町・芝公園」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約69%（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約61%（棟数ベース）と比較的新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、業種による強い偏向性は見られませんが、東京～品川間という東京都心中心部に隣接する立地に在り、総じて東京都心中心部の補完性が強く、有力企業の関連会社の集積度が高いという特徴があります。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄都営三田線「芝公園」駅から約340m	階高 / 天井高	3,525mm / 2,600mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 西側14.960m道路に約26.3m接道 (2) 東側3.893m道路（2項道路）に約26.3m接道	空調方式	各階個別空調 （パッケージ型空調機）	
敷地形状	整形（ほぼ長方形）	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	8年9か月	P M L 値	12.5%	
過去の収支状況				
運用期間 （日数）	自）平成15年1月1日 至）平成15年12月31日 （365日）	自）平成16年1月1日 至）平成16年12月31日 （366日）	自）平成17年1月1日 至）平成17年5月31日 （151日）	
期末稼働率	100.0%	100.0%	69.2%	
賃貸事業収入	181,316,356円	196,068,700円	73,503,743円	
建物賃貸料	125,509,990円	132,851,390円	49,543,871円	
共益費	31,080,160円	34,627,680円	13,097,880円	
その他収入	24,726,206円	28,589,630円	10,861,992円	
賃貸事業費用	41,909,705円	42,273,457円	16,502,320円	
維持管理費	9,825,616円	9,849,782円	4,049,133円	
公租公課	13,036,885円	11,351,351円	4,532,595円	
その他費用	19,047,204円	21,072,324円	7,920,592円	
賃貸純収益（NOI）	139,406,651円	153,795,243円	57,001,423円	
特記事項				
該当事項はありません。				

ビリーヴ三崎町				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	2,346,000	
取得予定価格	2,346,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	直接還元法による価格	2,457,000	
土地	地番	東京都千代田区三崎町二丁目34番3他8筆	総収益	179,541
	地積	610.02㎡	建物賃貸料	128,052
	用途地域	商業地域	共益費	28,010
	容積率 / 建蔽率	500% / 80%	その他収益	23,479
	所有形態	所有権	総費用	39,429
建物	構造 / 階数	S / 8F	維持管理費	10,350
	用途	事務所・駐車場	公租公課	11,923
	延床面積	3,060.44㎡	水道光熱費	16,673
	建築時期	平成8年7月	修繕費	-（維持管理費に含む。）
	駐車場台数	7台	その他費用	483
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	140,112
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	4,966	
マスターリース会社	有限会社ロゴス	正味純収益（NCF）	135,146	
賃貸借の内容		還元利回り	5.5%	
賃貸可能面積	2,137.53㎡	D C F法による価格	2,346,000	
賃貸面積	2,137.53㎡	割引率	5.2%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	6.0%	
テナント総数	1（1）	原価法による積算価格	1,319,000	
月額契約賃料	13,004,000円	土地比率	66.6%	
敷金・保証金等	133,364,000円	建物比率	33.4%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、JR東日本中央線「水道橋」駅から約270mに位置するオフィスビルです。総賃貸可能面積は2,137.53㎡、基準階面積は347.92㎡となっており、本書の日付現在、「資格・国家試験専門予備校 / 大学」として全館一括して使用されています。建物建築時期は平成8年7月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。本物件が所在する「神田神保町・神田小川町」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約69%（棟数ベース）を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約61%（棟数ベース）と比較的新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、大通り沿いを中心に、出版・スポーツ関連企業等の集積が多く見受けられます。また、特定の業種以外にも東京都心中心部への交通アクセスを重視し、かつ東京都心中心部より相対的に賃料水準が割安なことから当該ゾーンに事務所を構えているケースが見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	J R 東日本 中央線「水道橋」駅から約270m	階高 / 天井高	3,600mm / 2,600mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 東側10.9m道路に約18.2m接道 (2) 北側5.4m道路に約33.5m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	整形（長方形）	O A 床敷設状況	1～3階及び7階の事務室に敷設	
建物築年数	9年2か月	P M L 値	13.1%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自)平成15年1月1日 至)平成15年12月31日 (365日)	自)平成16年1月1日 至)平成16年12月31日 (366日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	
賃貸事業収入	178,083,468円	177,137,622円	73,067,381円	
建物賃貸料	128,040,000円	128,040,000円	53,350,000円	
共益費	28,008,000円	28,008,000円	11,670,000円	
その他収入	22,035,468円	21,089,622円	8,047,381円	
賃貸事業費用	40,409,971円	39,506,457円	15,187,386円	
維持管理費	7,697,584円	7,632,840円	3,163,952円	
公租公課	12,305,240円	11,997,165円	4,735,420円	
その他費用	20,407,147円	19,876,452円	7,288,014円	
賃貸純収益（NOI）	137,673,497円	137,631,165円	57,879,995円	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ新橋510				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	インリックス株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	2,080,000	
取得予定価格	2,080,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋五丁目10番5号	直接還元法による価格	2,130,000	
土地	地番	東京都港区新橋五丁目14番3	総収益	164,029
	地積	626.18㎡	建物賃貸料	98,304
	用途地域	商業地域	共益費	39,828
	容積率 / 建蔽率	700% / 80%	その他収益	25,897
	所有形態	所有権	総費用	39,458
建物	構造 / 階数	SRC / B1/8F	維持管理費	9,580
	用途	店舗・事務所・車庫	公租公課	10,923
	延床面積	3,653.19㎡	水道光熱費	7,965
	建築時期	昭和49年4月	修繕費	1,500
	駐車台数	18台	その他費用	9,490
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	124,570
PM会社	株式会社サンケイビル	資本的支出	5,500	
マスターリース会社	有限会社マコム	正味純収益（NCF）	119,070	
賃貸借の内容		還元利回り	5.6%	
賃貸可能面積	2,547.63㎡	D C F法による価格	2,020,000	
賃貸面積	2,547.63㎡	割引率	5.6%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	6.0%	
テナント総数	1 (11)	原価法による積算価格	1,940,000	
月額契約賃料	11,428,535円	土地比率	93.0%	
敷金・保証金等	84,765,600円	建物比率	7.0%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、「JR東日本山手線「新橋」駅から約450mに位置するオフィスビルです。総賃貸可能面積は2,547.63㎡、階別の面積は、最大が2階424.19㎡、最小が8階148.09㎡で、平均288.33㎡（地下1階倉庫を除く。）となっています。建物建築時期は昭和49年4月で、建築基準法における新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に準じて設計された建物ではありませんが、本書の日付現在、耐震補強工事を実施中です。</p> <p>本物件が所在する「新橋」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約72%（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約49%（棟数ベース）と古い建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、「新橋」駅西側の内幸町・虎ノ門方面に向けた外堀通り沿いは、古くからオフィス街として認知度の高い伝統的な業務集積地であり、金融機関や官公庁の出先機関等の入居するビルが多く集積しています。また、「新橋」駅周辺は、繁華街としてのイメージも強く、教室・飲食店・クリニックといった来客型のテナントの入居するビルが集積しているケースが多く見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	JR東日本山手線「新橋」駅から約450m	階高・天井高	3,200～3,000mm / 2,450mm（OAフロア含まず。）	
前面道路幅員・接道状況	(1) 南側11.0m道路に約19.7m接道 (2) 東側4.0m道路に約31.6m接道 (3) 北側4.0m道路に約19.6m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	整形（ほぼ長方形）	OA床敷設状況	本書の日付現在、全階の事務室部分につきOAフロアに改修工事中	
建物築年数	31年4か月	PML値	13.4%	
<p>本件建物は、本書の日付現在、売主（現信託受益者）において、改修工事を実施しています。</p> <p>主な工事内容は、耐震補強工事、OAフロア敷設工事、エントランス改修工事、空調機器更新工事（6階～8階）及び電気容量増加工事（60VA / ㎡）であり、本投資法人の取得予定日までに完了する予定です。</p>				
過去の収支状況				
運用期間（日数）	自） - 至） - （ - ）	自）平成16年11月1日 至）平成16年12月31日 （61日）	自）平成17年1月1日 至）平成17年5月31日 （151日）	
期末稼働率	-	96.1%	100.0%	
賃貸事業収入	-	23,430,446円	63,561,822円	
建物賃貸料	-	14,745,930円	39,312,025円	
共益費	-	6,045,220円	16,143,450円	
その他収入	-	2,639,296円	8,106,347円	
賃貸事業費用	-	7,088,558円	15,373,071円	
維持管理費	-	2,278,600円	4,733,800円	
公租公課	-	1,820,582円	4,269,750円	
その他費用	-	2,989,376円	6,369,521円	
賃貸純収益（NOI）	-	16,341,888円	48,188,751円	
特記事項				
隣接道路との境界確定が一部未了です。				

ダヴィンチ茅場町376				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	インリックス株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	2,020,000	
取得予定価格	2,020,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋茅場町三丁目7番6号	直接還元法による価格	2,080,000	
土地	地番	東京都中央区日本橋茅場町三丁目6番1他6筆	総収益	144,165
	地積	314.81㎡	建物賃貸料	98,376
	用途地域	商業地域	共益費	32,604
	容積率 / 建蔽率	700% / 80%	その他収益	13,185
	所有形態	所有権	総費用	36,044
建物	構造 / 階数	SRC / 9F	維持管理費	8,400
	用途	事務所	公租公課	9,623
	延床面積	2,180.94㎡	水道光熱費	8,820
	建築時期	昭和63年7月	修繕費	1,090
	駐車場台数		その他費用	8,111
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	108,120
PM会社	レジデンス・ビルディングマネジメント株式会社	資本的支出	4,360	
マスターリース会社	有限会社マコム	正味純収益（NCF）	103,760	
賃貸借の内容		還元利回り	5.0%	
賃貸可能面積	1,995.67㎡	D C F法による価格	1,950,000	
賃貸面積	1,764.79㎡	割引率	5.0%	
稼働率	88.4%	最終還元利回り	5.4%	
テナント総数	1（7）	原価法による積算価格	1,850,000	
月額契約賃料	9,692,595円	土地比率	87.1%	
敷金・保証金等	219,645,760円	建物比率	12.9%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅から約130mに位置し、新大橋通り（道路幅員33m）に面した視認性の高いオフィスビルです。総賃貸可能面積は1,995.67㎡、基準階面積は230.88㎡となっています。建物建築時期は昭和63年7月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「茅場町・八丁堀・新川」ゾーンは、賃貸面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約67%（棟数ベース）を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約63%（棟数ベース）と比較的新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、当該ゾーン内に東京証券取引所が在り、証券業関連の企業が多く集積しています。また、これらの業種以外にも、東京メトロ東西線及び日比谷線の使用が可能であり主要オフィスエリアへのアクセスが良いこと、更に日本橋・京橋エリアより相対的に賃料水準が割安なこと等から、当該ゾーンに事務所を構えているケースが多く見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ東西線「茅場町」駅から約130m	階高 / 天井高	3,500mm / 2,550mm（OAフロア敷設階は、天井高2,470mm）	
前面道路幅員・接道状況	(1) 東側33.0m道路に約11.2m接道 (2) 南側3.0m道路に約31.1m接道	空調方式	各階個別空調（パッケージ型空調機）	
敷地形状	不整形（L字型）	OA床敷設状況	3・4・6・8階の事務室に敷設	
建物築年数	17年1か月	PML値	14.8%	
過去の収支状況				
運用期間（日数）	自） - 至） - （ - ）	自） - 至） - （ - ）	自）平成17年1月1日 至）平成17年5月31日 （151日）	
期末稼働率	-	-	88.4%	
賃貸事業収入	-	-	52,513,995円	
建物賃貸料	-	-	36,451,350円	
共益費	-	-	12,011,625円	
その他収入	-	-	4,051,020円	
賃貸事業費用	-	-	11,406,630円	
維持管理費	-	-	3,730,000円	
公租公課	-	-	3,818,520円	
その他費用	-	-	3,858,110円	
賃貸純収益（NOI）	-	-	41,107,365円	
特記事項				
隣接地との境界確定が一部未了です。				

ダヴィンチ御苑前311				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	1,688,000	
取得予定価格	1,688,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿二丁目3番11号	直接還元法による価格	1,768,000	
土地	地番	東京都新宿区新宿二丁目83番1他1筆	総収益	150,405
	地積	414.60㎡	建物賃貸料	104,040
	用途地域	商業地域	共益費	31,188
	容積率/建蔽率	800% / 80%	その他収益	15,177
	所有形態	所有権	総費用	46,690
建物	構造/階数	SRC・RC / B1/9F	維持管理費	11,231
	用途	事務所	公租公課	15,761
	延床面積	2,855.35㎡	水道光熱費	11,673
	建築時期	昭和61年11月	修繕費	-（維持管理費に含む。）
	駐車台数	2台	その他費用	8,025
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	103,715
PM会社	株式会社サンケイビル	資本的支出	6,480	
マスターリース会社	有限会社マコム	正味純収益（NCF）	97,235	
賃貸借の内容		還元利回り	5.5%	
賃貸可能面積	2,169.45㎡	DCF法による価格		
賃貸面積	1,919.71㎡	割引率	5.2%	
稼働率	88.4%	最終還元利回り	6.0%	
テナント総数	1（6）	原価法による積算価格		
月額契約賃料	10,015,775円	土地比率	86.7%	
敷金・保証金等	119,039,979円	建物比率	13.3%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅から約200m、地下鉄都営新宿線「新宿三丁目」駅から約210mに位置し、1階にはコンビニエンスストアが入居する、新宿通り（道路幅員22.0m）に面した視認性の高いオフィスビルです。総賃貸可能面積は2,169.45㎡、基準階面積は249.74㎡となっています。建物建築時期は昭和61年11月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「新宿」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約64%（棟数ベース）を占め、小規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約63%（棟数ベース）と比較的新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、「新宿」駅から「新宿三丁目」駅間の繁華性の高いエリアでは、来客型の店舗やサービス関連のテナントの集積が目立ち、本物件が所在する明治通り以東や、新宿通り沿い及び甲州街道沿いは業務関連のテナントの集積が目立っているといった状況です。また、平成19年度には「新宿三丁目」駅に地下鉄都営13号線の乗り入れが予定されており、池袋及び渋谷方面への交通利便性の向上が期待されています。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅から約200m	階高/天井高	3,350～3,500mm / 2,500mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 北側22.0m道路に約11.2m接道 (2) 南側3.1m道路に約11.7m接道	空調方式	個別空調（1・2・5・7・9階） （パッケージ型空調機） セントラル空調（3・4・6・8階）	
敷地形状	整形（長方形）	OA床敷設状況	8階の事務室のみ敷設	
建物築年数	18年10か月	PML値	14.4%	
過去の収支状況				
運用期間（日数）	自） - 至） - （ - ）	自） - 至） - （ - ）	自）平成17年1月1日 至）平成17年5月31日 （151日）	
期末稼働率	-	-	88.4%	
賃貸事業収入	-	-	49,535,623円	
建物賃貸料	-	-	35,271,913円	
共益費	-	-	10,235,518円	
その他収入	-	-	4,028,192円	
賃貸事業費用	-	-	16,761,811円	
維持管理費	-	-	4,322,500円	
公租公課	-	-	6,162,405円	
その他費用	-	-	6,276,906円	
賃貸純収益（NOI）	-	-	32,773,812円	
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定が一部未了です。 本件土地のうち地番83番4の土地は私道であり、地番83番1の一部も道路となっています。 本件建物に設置された工作物（袖看板）は、建築確認申請等諸手続を経たものではないため、売主（現信託受益者）が、本投資法人の取得予定日までに当該袖看板を撤去し、更にその後遅滞なく新たな袖看板を設置する予定となっています。 本件建物1階部分は、本書の日付現在店舗として使用されていますが、用途変更に係る諸手続が未了です。売主（現信託受益者）は、本投資法人の取得予定日までに当該用途変更に係る諸手続を完了させる予定です。 				

ダヴィンチ新橋620				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	インリックス株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	660,000	
取得予定価格	660,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋六丁目20番2号	直接還元法による価格	680,000	
土地	地番	東京都港区新橋六丁目106番5他3筆	総収益	53,355
	地積	189.16㎡	建物賃貸料	33,708
	用途地域	商業地域	共益費	11,232
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	その他収益	8,415
	所有形態	所有権	総費用	13,775
建物	構造 / 階数	S・RC / B1/7F	維持管理費	2,568
	用途	事務所・店舗	公租公課	4,116
	延床面積	962.66㎡	水道光熱費	2,887
	建築時期	平成2年12月	修繕費	480
	駐車場台数	-	その他費用	3,722
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	39,579
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	960	
マスターリース会社	有限会社マコム	正味純収益（NCF）	38,619	
賃貸借の内容		還元利回り	5.7%	
賃貸可能面積	884.44㎡	D C F法による価格	640,000	
賃貸面積	884.44㎡	割引率	5.7%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	6.1%	
テナント総数	1（1）	原価法による積算価格	617,000	
月額契約賃料	3,745,700円	土地比率	84.3%	
敷金・保証金等	56,185,500円	建物比率	15.7%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄都営三田線「御成門」駅から約350mに位置するオフィスビルです。総賃貸可能面積は884.44㎡で、各階の平均面積は約110.55㎡となっており、本書の日付現在、事業会社の本社として全館一括して使用されています。建物建築時期は平成2年12月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。本物件が所在する「新橋」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約72%（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約49%（棟数ベース）と古い建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、「新橋」駅西側の内幸町・虎ノ門方面に向けた外堀通り沿いは、古くからオフィス街として認知度の高い伝統的な業務集積地であり、金融機関や官公庁の出先機関等の入居するビルが集積しています。また、「新橋」駅周辺は、繁華街としてのイメージも強く、教室・飲食店・クリニックといった来客型のテナントの入居するビルが集積しているケースが多く見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄都営三田線「御成門」駅から約350m	階高 / 天井高	3,100mm / 2,450mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 北側11.0m道路に約8.4m接道 (2) 西側3.0m道路に約20.9m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形（ト字型）	OA床敷設状況	1階のみ敷設	
建物築年数	14年9か月	PML値	14.3%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自) - 至) - (-)	自) - 至) - (-)	自) 平成17年3月1日 至) 平成17年5月31日 (92日)	
期末稼働率	-	-	100.0%	
賃貸事業収入	-	-	13,254,308円	
建物賃貸料	-	-	8,427,825円	
共益費	-	-	2,809,275円	
その他収入	-	-	2,017,208円	
賃貸事業費用	-	-	3,834,130円	
維持管理費	-	-	1,101,980円	
公租公課	-	-	1,067,499円	
その他費用	-	-	1,664,651円	
賃貸純収益（NOI）	-	-	9,420,178円	
特記事項				
<p>1. 本件建物に設置された工作物（袖看板）は、建築確認申請等諸手続を経たものではないため、売主（現信託受益者）が、本投資法人の取得予定日までに当該袖看板を撤去し、更にその後遅滞なく新たな袖看板を設置する予定となっています。</p> <p>2. 隣接地との境界確定が一部未了です。</p>				

ダヴィンチ錦糸町				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	3,653,000	
取得予定価格	3,653,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	直接還元法による価格	3,812,000	
土地	地番	東京都江東区亀戸一丁目4番2	総収益	334,100
	地積	2,046.62㎡	建物賃貸料	183,348
	用途地域	準工業地域	共益費	81,487
	容積率 / 建蔽率	300% / 60%	その他収益	69,265
	所有形態	所有権	総費用	95,523
建物	構造 / 階数	S / B1/5F	維持管理費	23,255
	用途	事務所・駐車場	公租公課	27,258
	延床面積	6,996.51㎡（附属建物を含む。）	水道光熱費	23,835
	建築時期	平成4年1月	修繕費	-（維持管理費を含む。）
	駐車場台数	60台	その他費用	21,175
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	238,577
PM会社	株式会社ザイマックス	資本的支出	17,500	
マスターリース会社	有限会社ロゴス	正味純収益（NCF）	221,077	
賃貸借の内容		還元利回り	5.8%	
賃貸可能面積	5,658.73㎡	D C F法による価格	3,653,000	
賃貸面積	5,658.73㎡	割引率	5.5%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	6.3%	
テナント総数	1（7）	原価法による積算価格	1,820,000	
月額契約賃料	21,461,407円	土地比率	52.9%	
敷金・保証金等	137,673,216円	建物比率	47.1%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、JR東日本総武本線「錦糸町」駅から約720m、地下鉄東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から約670mに位置するオフィスビルです。総賃貸可能面積は5,658.73㎡、基準階面積は1,174.86㎡となっています。</p> <p>建物建築時期は平成4年1月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件は、JR「錦糸町」駅を中心としたオフィスエリアである「錦糸町」ゾーンに近接しています。当該ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約63%（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約82%（棟数ベース）と新しい建物が多いという特徴を持っています。当該ゾーンの中心地である「錦糸町」駅は、総武線快速により「東京」駅まで約9分程度の立地にあり、また総武線により新宿方面へ、東京メトロ半蔵門線により大手町、赤坂（永田町駅利用）、青山、渋谷方面へ直通可能です。このように、「錦糸町」駅周辺は、その交通利便性の高さがセールスポイントです。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から約670m	階高 / 天井高	3,800mm / 2,650mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 西側20.0m道路に約39.1m接道 (2) 北側8.0m道路に約30.2m接道 (3) 南側10.0m道路に約35.9m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形（敷地北西部分が一部四角く切り取られた南北にやや長い長方形）	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	13年8か月	PML値	14.9%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自) - 至) - (-)	自)平成16年2月1日 至)平成16年12月31日 (335日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	-	100.0%	100.0%	
賃貸事業収入	-	263,682,579円	129,098,153円	
建物賃貸料	-	132,597,486円	68,668,621円	
共益費	-	60,849,068円	33,223,738円	
その他収入	-	70,236,025円	27,205,794円	
賃貸事業費用	-	81,075,959円	36,808,707円	
維持管理費	-	21,058,479円	9,598,389円	
公租公課	-	26,078,492円	11,816,075円	
その他費用	-	33,938,988円	15,394,243円	
賃貸純収益（NOI）	-	182,606,620円	92,289,446円	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ東池袋				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	2,958,000	
取得予定価格	2,958,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	直接還元法による価格	3,025,000	
土地	地番	東京都豊島区東池袋三丁目3277番39他6筆	総収益	275,969
	地積	1,235.45㎡	建物賃貸料	169,716
	用途地域	商業地域	共益費	56,573
	容積率/建蔽率	600% / 80%	その他収益	49,680
	所有形態	所有権	総費用	94,435
建物	構造/階数	SRC・S / B1/9F	維持管理費	23,615
	用途	事務所	公租公課	19,487
	延床面積	6,251.01㎡	水道光熱費	30,097
	建築時期	平成5年6月	修繕費	-（維持管理費に含む。）
	駐車台数	37台	その他費用	21,236
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	181,534
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	15,139	
マスターリース会社	有限会社マコム	正味純収益（NCF）	166,395	
賃貸借の内容		還元利回り	5.5%	
賃貸可能面積	4,714.61㎡	D C F法による価格	2,958,000	
賃貸面積	4,714.61㎡	割引率	5.2%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	6.0%	
テナント総数	1（4）	原価法による積算価格	1,895,000	
月額契約賃料	13,707,686円	土地比率	44.7%	
敷金・保証金等	139,736,210円	建物比率	55.3%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から約640mに位置するオフィスビルです。 総賃貸可能面積は4,714.61㎡、各階の平均面積は513.25㎡（地下1階を除く。）となっています。 建物建築時期は平成5年6月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。 本物件が所在する「東池袋・南池袋」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）以上の建物が約45%（棟数ベース）を占め、中規模以上の建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約74%（棟数ベース）と比較的新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、業種業態を問わず、東京都内の城北エリアや埼玉方面までをカバーする拠点として使用されるケースが多く見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から約640m	階高/天井高	4,050～3,850mm / 2,600mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 東側18.1m道路に約2.2m接道 (2) 南側8.0m道路に約35.5m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	不整形（鍵型）	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	12年2か月	P M L 値	13.9%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自) - 至) - (-)	自)平成16年5月1日 至)平成16年12月31日 (245日)	自)平成17年1月1日 至)平成17年5月31日 (151日)	
期末稼働率	-	100.0%	100.0%	
賃貸事業収入	-	115,651,454円	71,811,370円	
建物賃貸料	-	109,661,488円	68,538,430円	
共益費	-	0円	0円	
その他収入	-	5,989,966円	3,272,940円	
賃貸事業費用	-	15,587,009円	10,318,474円	
維持管理費	-	0円	0円	
公租公課	-	13,272,224円	8,898,095円	
その他費用	-	2,314,785円	1,420,379円	
賃貸純収益（NOI）	-	100,064,445円	61,492,896円	
特記事項				
本件土地の一部（地番3277番177）には、東京地下鉄株式会社による地下鉄道工作物所有を目的とする地上権が設定されています。				

ナイス小石川				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	1,460,000	
取得予定価格	1,460,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都文京区小石川五丁目36番4号	直接還元法による価格	1,490,000	
土地	地番	東京都文京区小石川五丁目36番4	総収益	118,471
	地積	577.40㎡	建物賃貸料	67,484
	用途地域	準工業地域	共益費	24,230
	容積率 / 建蔽率	400% / 60%	その他収益	26,756
	所有形態	所有権	総費用	37,131
建物	構造 / 階数	S・RC / B1/7F	維持管理費	8,847
	用途	事務所・車庫	公租公課	8,897
	延床面積	2,609.07㎡	水道光熱費	10,846
	建築時期	平成4年3月	修繕費	665
	駐車場台数	30台	その他費用	7,875
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	81,339
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	6,638	
マスターリース会社	有限会社ウォータービル	正味純収益（NCF）	74,701	
賃貸借の内容		還元利回り	5.0%	
賃貸可能面積	2,086.96㎡	D C F法による価格	1,460,000	
賃貸面積	2,086.96㎡	割引率	4.7%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	5.3%	
テナント総数	1（5）	原価法による積算価格	887,000	
月額契約賃料	7,675,190円	土地比率	51.4%	
敷金・保証金等	52,968,595円	建物比率	48.6%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から約550mに位置するオフィスビルです。総賃貸可能面積は2,086.96㎡、階別の面積は、最大が2階350.29㎡、最小が1階172.71㎡で、平均260.87㎡となっています。建物建築時期は平成4年3月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件は、東京都心部の代表的なオフィスエリア内には所在しておりませんが、近隣には「後楽・神楽坂」ゾーンといったオフィスマーケットが存在します。</p> <p>当該「後楽・神楽坂」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）以上の建物が約48%（棟数ベース）を占め、比較的中規模以上の建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約79%（棟数ベース）と新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントについては、出版・印刷関連企業の業務集積度が伝統的に高いという状況が見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から約550m	階高 / 天井高	3,300mm / 2,460mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 北西側11.9m道路に約22.9m接道 (2) 北東側6.0m道路に約23.9m接道 (3) 南西側4.0m道路に約26.7m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	整形（ほぼ長方形）	OA床敷設状況	未敷設	
建物築年数	13年5か月	PML値	14.6%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自) - 至) - (-)	自) - 至) - (-)	平成17年5月31日	
期末稼働率	-	-	100.0%	
賃貸事業収入	-	-	-	
建物賃貸料	-	-	-	
共益費	-	-	-	
その他収入	-	-	-	
賃貸事業費用	-	-	-	
維持管理費	-	-	-	
公租公課	-	-	-	
その他費用	-	-	-	
賃貸純収益（NOI）	-	-	-	
特記事項				
<p>本件建物地下1階への屋外階段上には、可燃性の屋根が設置されていますが、これに関しては、不燃素材による再構築工事を、売主（現信託受益者）が本投資法人の取得予定日までに実施する予定です。</p>				

ダヴィンチ湯島				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	1,080,000	
取得予定価格	1,080,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都文京区湯島二丁目31番22号	直接還元法による価格	1,090,000	
土地	地番	東京都文京区湯島二丁目205番1他5筆	総収益	88,221
	地積	392.43㎡	建物賃貸料	59,084
	用途地域	商業地域 / 近隣商業地域	共益費	19,859
	容積率 / 建蔽率	600%、400% / 80%	その他収益	9,278
	所有形態	所有権	総費用	26,973
建物	構造 / 階数	SRC・RC / 9F	維持管理費	6,215
	用途	事務所・居宅	公租公課	7,539
	延床面積	2,286.92㎡	水道光熱費	6,884
	建築時期	平成2年3月	修繕費	573
	駐車場台数	4台	その他費用	5,762
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	61,248
PM会社	三幸エステート株式会社	資本的支出	6,713	
マスターリース会社	有限会社マコム	正味純収益（NCF）	54,535	
賃貸借の内容		還元利回り	5.0%	
賃貸可能面積	1,823.58㎡	D C F法による価格	1,080,000	
賃貸面積	1,823.58㎡	割引率	4.7%	
稼働率	100.0%	最終還元利回り	5.3%	
テナント総数	1（7）	原価法による積算価格	883,000	
月額契約賃料	6,484,176円	土地比率	57.5%	
敷金・保証金等	34,641,428円	建物比率	42.5%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、地下鉄東京メトロ千代田線「湯島」駅から約400mに位置し、春日通り（道路幅員約18m）に面した視認性の高いオフィスビルです。</p> <p>総賃貸可能面積は1,823.58㎡、基準階面積は253.71㎡となっています。建物建築時期は平成2年3月で、建築基準法における新耐震基準を満たしています。</p> <p>本物件が所在する「本郷・湯島」ゾーンは、賃貸可能面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約64%（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約86%（棟数ベース）と新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、当該ゾーン内に東京大学、東京医科歯科大学及び順天堂大学の付属病院が在り、医薬関連の企業の集積が目立っている状況です。これらの医薬関連企業は、当該ゾーンに限定してオフィスを構える需要層として、重要な位置付けにあります。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	地下鉄東京メトロ千代田線「湯島」駅から約400m	階高 / 天井高	3,500mm / 2,400mm	
前面道路幅員・接道状況	北側18.196m～18.366m道路に約14.3m接道	空調方式	各階個別空調（パッケージ型空調機）	
敷地形状	不整形（南北に細長い形状）	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	15年5か月	P M L 値	14.7%	
過去の収支状況				
運用期間（日数）	自） - 至） - （ - ）	自） - 至） - （ - ）	自）平成17年2月1日 至）平成17年5月31日 （120日）	
期末稼働率	-	-	100.0%	
賃貸事業収入	-	-	20,617,385円	
建物賃貸料	-	-	13,148,104円	
共益費	-	-	5,197,840円	
その他収入	-	-	2,271,441円	
賃貸事業費用	-	-	7,811,138円	
維持管理費	-	-	2,150,575円	
公租公課	-	-	2,498,160円	
その他費用	-	-	3,162,403円	
賃貸純収益（NOI）	-	-	12,806,247円	
特記事項				
<p>本件土地の一部（約1㎡）が都市計画道路（放射8号線、昭和21年3月26日計画決定）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の北西側角部分（約1㎡）を東京都に譲渡することとなります。</p>				

札幌千代田ビル				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）（注4）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	1,384,000	
取得予定価格	1,384,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	札幌市北区北7条西五丁目5番3号	直接還元法による価格	1,327,000	
土地	地番	札幌市北区北7条西五丁目5番3	総収益	335,064
	地積	1,593.97㎡（他の共有者の持分を含む。）	建物賃貸料	161,352
	用途地域	商業地域	共益費	97,330
	容積率/建蔽率	600%/80%	その他収益	76,382
	所有形態	所有権（共有持分：2分の1）	総費用	134,672
建物	構造/階数	SRC / B1/11F	維持管理費	31,998
	用途	事務所	公租公課	28,197
	延床面積	9,531.51㎡ （建物一棟全体の延床面積。附属建物を含む。）	水道光熱費	32,379
	建築時期	平成3年12月	修繕費	-（維持管理費に含む。）
	駐車場台数	96台	その他費用	42,098
	所有形態	所有権（共有持分：2分の1）	賃貸純収益（NOI）	200,392
			資本的支出	19,913
PM会社	三幸エステート株式会社	正味純収益（NCF）	180,479	
マスターリース会社		還元利回り	6.8%	
賃貸借の内容				
賃貸可能面積	6,572.83㎡（注1）	DCF法による価格	1,384,000	
賃貸面積	5,764.30㎡（注1）	割引率	6.4%	
稼働率	87.6%	最終還元利回り	7.4%	
テナント総数	-（7）	原価法による積算価格	825,500	
月額契約賃料	21,567,414円（注2）	土地比率	36.4%	
敷金・保証金等	63,412,149円（注3）	建物比率	63.6%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、JR北海道 函館本線「札幌」駅から約180mの西5丁目樽川通（道路幅員25m）と北7条通り（道路幅員20m）の交差する角地に位置し、交通利便性及び視認性の高いオフィスビルです。</p> <p>総賃貸可能面積は6,572.83㎡、基準階面積は590.55㎡となっております。建物建築時期は平成3年12月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件が所在する「札幌駅北口」ゾーンは、賃貸可能面積が3,305㎡（1,000坪）以上の建物が約67%（棟数ベース）を占め、中規模及び大規模な建物が多く集積するゾーンであり、また新耐震基準を満たす建物は約84%（棟数ベース）と新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの状況は、IT関連企業の集積が目立っています。また当該ゾーン内には北海道大学及び合同庁舎といった施設も在り、これらの施設に関連したビジネスを行う企業も目立っている状況です。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	JR北海道 函館本線「札幌」駅から約180m	階高/天井高	3,750mm/2,600mm （OAフロア敷設階は、天井高2,540mm）	
前面道路幅員・接道状況	(1) 東側25.0m道路に約56.0m接道 (2) 北側5.5m道路に約29.3m接道 (3) 南側20.0m道路に約25.7m接道	空調方式	各階個別空調 （ファンコイルユニット）	
敷地形状	整形（ほぼ長方形）	OA床敷設状況	2、3階の事務室及び4階の事務室の一部に敷設	
建物築年数	13年8か月	PML値	10.5%	
過去の収支状況（注5）				
運用期間 （日数）	自） - 至） - （ - ）	自） - 至） - （ - ）	自）平成17年4月1日 至）平成17年5月31日 （61日）	
期末稼働率	-	-	87.6%	
賃貸事業収入	-	-	26,600,632円	
建物賃貸料	-	-	15,283,318円	
共益費	-	-	7,169,727円	
その他収入	-	-	4,147,587円	
賃貸事業費用	-	-	9,690,368円	
維持管理費	-	-	3,641,700円	
公租公課	-	-	2,333,632円	
その他費用	-	-	3,715,036円	
賃貸純収益（NOI）	-	-	16,910,264円	

特記事項

1. 現信託受益者である有限会社クレタ及び信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、共有者であるあいおい損害保険株式会社と本件不動産に関する覚書を締結しており、覚書には以下の内容が含まれます。
本件不動産の共有持分又は信託受益権を第三者に売却する場合は、相手方に対し事前に書面による通知を行うものとし、この場合、通知後1か月以内に限り、相手方に対し本件不動産の共有持分ないし本件信託受益権の購入に関する優先交渉権を付与する。なお、上記売却に際しては、土地及び建物を分離せず一括譲渡するものとする。
共有持分権者は、本件不動産に関するそれぞれの持分について、本覚書締結より5年間共有物分割請求は行わないものとする。
共有持分権者は、第三者にそれぞれの持分を譲渡、承継させる場合には、本覚書を当該第三者に承継させ、当該第三者をして本覚書を遵守させるものとする。
2. 本件建物に設置された屋外広告塔に関する札幌市屋外広告物条例に基づく申請は、本書の日付現在準備中です。
3. 本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛が検出されていますが、鉛汚染の周囲への拡散や直接摂取により人体へ悪影響を及ぼす可能性は極めて低く、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。
4. 本件土地の北側の市道無償使用部分(約53.39㎡)は、公道として使用されています。

(注1) 賃貸可能面積及び賃貸面積は、他の共有者の共有持分を含む建物一棟全体に係る面積です。

(注2) 月額契約賃料の金額は、他の共有者の共有持分割合(2分の1)相当額を含む建物一棟全体に係る金額です。

(注3) 敷金・保証金等の金額は、信託受託者の共有持分割合(2分の1)に相当する金額です。

(注4) 鑑定評価書の概要のうち、直接還元法による価格欄に記載された、総収益、総費用、賃貸純収益(NOI)、資本的支出及び正味純収益(NCF)の各数値は、本件建物一棟全体に係る数値を記載しています。

(注5) 上記「過去の収支状況」における賃貸事業収入、賃貸事業費用及び賃貸純利益(NOI)の各金額は、信託受託者の共有持分割合(2分の1)に相当する金額です。

岡山アーバンスクウェア				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	1,266,000	
取得予定価格	1,266,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	岡山市駅前町二丁目5番24号	直接還元法による価格	1,299,000	
土地	地番	岡山市駅前町二丁目5番124	総収益	151,781
	地積	872.57㎡	建物賃貸料	90,600
	用途地域	商業地域	共益費	26,995
	容積率 / 建蔽率	400% / 80%	その他収益	34,186
	所有形態	所有権	総費用	50,771
建物	構造 / 階数	S / 11F	維持管理費	15,066
	用途	事務所・駐車場	公租公課	8,440
	延床面積	4,062.48㎡	水道光熱費	17,214
	建築時期	平成6年2月	修繕費	-（維持管理費に含む。）
	駐車場台数	63台	その他費用	10,051
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	101,010
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	資本的支出	7,466	
マスターリース会社	有限会社ウォータービル	正味純収益（NCF）	93,544	
賃貸借の内容		還元利回り	7.2%	
賃貸可能面積	3,081.51㎡	D C F法による価格	1,266,000	
賃貸面積	2,935.76㎡	割引率	6.8%	
稼働率	95.2%	最終還元利回り	7.8%	
テナント総数	1（23）	原価法による積算価格	638,000	
月額契約賃料	9,452,544円	土地比率	23.2%	
敷金・保証金等	89,088,468円	建物比率	76.8%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、JR西日本 山陽新幹線及び山陽本線「岡山」駅から約330mに位置する交通利便性の高いオフィスビルです。総賃貸可能面積は3,081.51㎡、基準階面積は約296.17㎡となっています。建物建築時期は平成6年2月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件は、岡山市を代表するオフィスゾーンの一つである「桃太郎大通り周辺」ゾーンの北部に位置しています。本物件は、岡山市オフィスマーケット内においては、小規模建物として位置付けられ、また比較的新しい建物であるといえます。岡山市は四国及び山陽・山陰地方の結節点であり、京阪神地区に比較的近いという独自の立地特性があります。そのため、企業の業態によっては広島及び四国の拠点を岡上に統合させる動きも見受けられます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	J R 西日本山陽新幹線及び山陽本線「岡山」駅から約330m	階高 / 天井高	3,500～3,400mm / 2,500mm	
前面道路幅員・接道状況	南側8.0m道路に約23.6m接道	空調方式	各階個別空調（パッケージ型空調機）	
敷地形状	整形（ほぼ正方形）	O A床敷設状況	全階の事務室に敷設	
建物築年数	11年7か月	P M L値	7.0%	
過去の収支状況				
運用期間（日数）	自） - 至） - （ - ）	自） - 至） - （ - ）	平成17年5月31日	
期末稼働率	-	-	95.2%	
賃貸事業収入	-	-	-	
建物賃貸料	-	-	-	
共益費	-	-	-	
その他収入	-	-	-	
賃貸事業費用	-	-	-	
維持管理費	-	-	-	
公租公課	-	-	-	
その他費用	-	-	-	
賃貸純収益（NOI）	-	-	-	
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 当該建物は、建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度にかかる許可を岡山市より受け建築された建物です。公開空地を設け維持、管理及び標示をすることにより容積率割増（455.7576%）の緩和措置を受けています。 公開空地に設置された看板は、総合設計制度に係る諸手続を経たものではないため、売主（現信託受益者）が本投資法人の取得予定日までに撤去する予定です。 本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛及び砒素が検出されていますが、これは自然起因と推定される旨、並びに鉛及び砒素汚染の周囲への拡散や直接摂取により人体へ悪影響を及ぼす可能性は低く、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。 				

東京生命福岡ビル				
特定資産の概要		鑑定評価書の概要（金額：千円）		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	インリックス株式会社	
取得予定年月日	平成17年10月21日	鑑定評価額	2,520,000	
取得予定価格	2,520,000,000円	価格時点	平成17年6月30日	
所在地（住居表示）	福岡市博多区店屋町1番31号	直接還元法による価格	2,500,000	
土地	地番	福岡市博多区店屋町12番他5筆	総収益	235,987
	地積	1,262.40㎡	建物賃貸料	156,636
	用途地域	商業地域	共益費	60,768
	容積率/建蔽率	400%/600% / 80%	その他収益	18,583
	所有形態	所有権	総費用	73,365
建物	構造/階数	S / B1/11F	維持管理費	17,013
	用途	事務所	公租公課	27,539
	延床面積	7,672.95㎡	水道光熱費	4,253
	建築時期	平成3年1月	修繕費	3,800
	駐車場台数	50台	その他費用	20,759
	所有形態	所有権	賃貸純収益（NOI）	162,621
PM会社	ユーネックス株式会社	資本的支出	7,700	
マスターリース会社	有限会社セルバ	正味純収益（NCF）	154,921	
賃貸借の内容		還元利回り	6.2%	
賃貸可能面積	4,506.92㎡	D C F法による価格	2,380,000	
賃貸面積	3,691.58㎡	割引率	6.2%	
稼働率	81.9%	最終還元利回り	6.6%	
テナント総数	1(22)	原価法による積算価格	2,860,000	
月額契約賃料	14,053,333円	土地比率	61.5%	
敷金・保証金等	110,322,989円	建物比率	38.5%	
物件特性・地域特性について				
<p>本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から約170mに位置し、大博通り（道路幅員50m）に面する交通利便性及び視認性の高いオフィスビルです。</p> <p>総賃貸可能面積は4,506.92㎡、基準階面積は458.40㎡となっています。建物建築時期は平成3年1月で、建築基準法における新耐震基準を満たした建物です。</p> <p>本物件は、福岡市を代表するオフィスゾーンの一つである「呉服町」ゾーン内に存しています。</p> <p>7か所存在するといわれる福岡のオフィスゾーンのうち、最も総賃貸面積が大きいのは「博多駅前」ゾーンであり、「呉服町」ゾーンは総賃貸面積で第4位に位置付けられます。本物件は「呉服町」ゾーンにおいては、比較的大規模建物の位置付けにあり、また比較的新しい建物であるといえます。</p>				
ロケーション・建物スペック等について				
最寄駅からの距離	福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から約170m	階高/天井高	3,750mm / 2,650mm	
前面道路幅員・接道状況	(1) 北側50.0m道路に約25.1m接道 (2) 南側8.0m道路に約26.9m接道	空調方式	各階個別空調 (パッケージ型空調機)	
敷地形状	整形（ほぼ長方形）	O A床敷設状況	7階以外の事務室に敷設	
建物築年数	14年7か月	P M L値	2.1%	
過去の収支状況				
運用期間 (日数)	自) - 至) - (-)	自) - 至) - (-)	自) 平成17年4月1日 至) 平成17年5月31日 (61日)	
期末稼働率	-	-	81.9%	
賃貸事業収入	-	-	34,745,481円	
建物賃貸料	-	-	21,338,034円	
共益費	-	-	8,790,712円	
その他収入	-	-	4,616,735円	
賃貸事業費用	-	-	8,447,852円	
維持管理費	-	-	2,261,690円	
公租公課	-	-	4,471,362円	
その他費用	-	-	1,714,800円	
賃貸純収益（NOI）	-	-	26,297,629円	
特記事項				
該当事項はありません。				

ポートフォリオ全体に係る事項
 (イ) 取得予定資産の建物及び賃貸借の概要

(平成17年5月31日現在)

地域	物件名称	構造階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (注4)	テナン ト総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 収入 (千円) (注7)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	SRC B3 / 9F	昭和38年7月	8,263.65	8,153.21	1(24)	98.6	746,944
	ダヴィンチ銀座 アネックス	SRC B3 / 8F	昭和47年8月	2,031.51	1,995.39	1(7)	98.2	158,261
	プライム神谷町	SRC・S 11F	平成1年11月	7,628.15	7,293.94	1(14)	95.6	581,235
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1 / 12F	昭和62年10月	9,619.48	8,569.12	1(52)	89.0	515,117
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2 / 5F	平成2年9月	2,817.58	2,817.58	1(5)	100.0	259,346
	ピリーヴ三田	S・SRC B3 / 11F	平成5年3月	3,415.35	3,040.87	1(6)	89.0	192,242
	ダヴィンチ猿樂町	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1(1)	100.0	225,691
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2 / 10F	平成5年7月	3,663.22	3,663.22	1(14)	100.0	251,410
	ダヴィンチ神宮前	RC B1 / 4F	平成9年12月	2,388.22	2,388.22	1(1)	100.0	146,857
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1 / 7F	平成8年11月	2,384.15	1,651.17	1(3)	69.2	115,326
	ピリーヴ三崎町	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1(1)	100.0	156,048
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1 / 8F	昭和49年4月	2,547.63	2,547.63	1(11)	100.0	137,142
	ダヴィンチ茅場町376	SRC 9F	昭和63年7月	1,995.67	1,764.79	1(7)	88.4	116,311
	ダヴィンチ御苑前311	SRC・RC B1 / 9F	昭和61年11月	2,169.45	1,919.71	1(6)	88.4	120,189
	ダヴィンチ新橋620	S・RC B1 / 7F	平成2年12月	884.44	884.44	1(1)	100.0	44,948
東京主要5区合計(15物件)				55,603.46	52,484.25	15(153)	94.3	3,767,073
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	SB 1 / 5F	平成4年1月	5,658.73	5,658.73	1(7)	100.0	257,536
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1 / 9F	平成5年6月	4,714.61	4,714.61	1(4)	100.0	164,492
	ナイス小石川	S・RC B1 / 7F	平成4年3月	2,086.96	2,086.96	1(5)	100.0	92,102
	ダヴィンチ湯島	SRC・RC 9F	平成2年3月	1,823.58	1,823.58	1(7)	100.0	77,810
首都圏合計(4物件)				14,283.88	14,283.88	4(23)	100.0	591,941
地方主要都市	札幌千代田ビル	SRC B1 / 11F	平成3年12月	6,572.83	5,764.30	- (7)	87.6	258,808
	岡山 アーバンスクウェア	S 11F	平成6年2月	3,081.51	2,935.76	1(23)	95.2	113,430
	東京生命福岡ビル	S・SRC B1 / 11F	平成3年1月	4,506.92	3,691.58	1(22)	81.9	168,639
地方主要都市合計(3物件)				14,161.26	12,391.64	2(52)	87.5	540,879
合計(22物件)				84,048.60	79,159.77	21(228)	94.1	4,899,894

(注1)「構造/階数」は、各取得予定資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は

鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

- (注2)「建築時期」は、各取得予定資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3)「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4)「賃貸面積」は、平成17年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5)「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には、「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。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6)「稼働率」は、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。
- (注7)「年間賃料収入」は、賃貸借契約又は転貸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。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) ポートフォリオの分散

本投資法人が、取得を予定している取得予定資産の各分散状況は、以下の通りです。

a. 地域別分散

地域	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
東京主要5区	15	65,252	82.0
首都圏	4	9,151	11.5
地方主要都市	3	5,170	6.4
合計	22	79,573	100.0

(注) 比率は、取得予定価格総額に対する各地域毎の取得予定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。

b. 規模別分散

規模	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
2,000百万円未満	6	7,538	9.4
2,000百万円以上5,000百万円未満	13	37,670	47.3
5,000百万円以上10,000百万円未満	1	8,265	10.3
10,000百万円以上	2	26,100	32.8
合計	22	79,573	100.0

(注) 比率は、取得予定価格総額に対する各規模毎の取得予定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。

c. 賃貸面積におけるテナント分散

賃貸面積	テナント数 (注1)	比率(%) (注2)	累積比率(%) (注3)
100㎡未満	29	16.4	16.4
100㎡以上200㎡未満	34	19.3	35.7
200㎡以上300㎡未満	38	21.5	57.3
300㎡以上400㎡未満	20	11.3	68.7
400㎡以上500㎡未満	11	6.2	75.0
500㎡以上600㎡未満	9	5.1	80.1
600㎡以上1,000㎡未満	19	10.7	90.9
1,000㎡以上3,000㎡未満	15	8.5	99.4
3,000㎡以上	1	0.5	100.0
合計	176	100.0	

(注1) テナント数は、平成17年5月31日現在効力を有する賃貸借契約書又は転貸借契約書に基づくエンドテナント数を記載しています。また、本表におけるテナントとは、事務所及び店舗のエンドテナントをいい、住居及び倉庫のテナントを含みません。

(注2) 比率は、本表におけるテナント総数(事務所及び店舗のエンドテナント総数)に対する各賃貸面積毎のテナント数の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 累積比率は、本表におけるテナント総数に対する累積テナント数(賃貸面積の増加とともに加算し積上げたテナント数)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。

(八) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各取得予定資産毎に、前記「個別信託不動産の概要」の各表に記載する不動産鑑定評価会社から不動産鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、鑑定評価の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、各不動産鑑定評価会社と本投資法人との間に利害関係はありません。本投資法人が、平成17年6月30日を鑑定評価の価格時点として取得した不動産鑑定評価書の概要は、以下の通りです。

物件名称	鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定評価書の概要					積算価格 (百万円) (注)
		直接還元法		DCF法			
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
ダヴィンチ銀座	14,100	14,100	4.6	13,200	4.6	5.0	15,500
ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	2,990	4.9	2,780	4.9	5.3	3,550
プライム神谷町	12,000	12,300	4.1	11,600	4.0	4.4	11,840
ダヴィンチ芝浦	8,265	8,477	5.4	8,265	5.1	5.9	5,165
ダヴィンチ南青山	4,550	4,640	4.7	4,550	4.4	4.9	2,420
ビリーヴ三田	3,250	3,400	4.8	3,250	4.5	5.1	2,100
ダヴィンチ猿樂町	3,000	3,060	5.5	3,000	5.2	5.8	1,440
ダヴィンチA浜松町	2,865	3,035	5.3	2,865	4.9	5.9	1,638
ダヴィンチ神宮前	2,800	2,890	4.7	2,710	4.7	5.1	2,480
ダヴィンチ芝大門	2,578	2,689	5.3	2,578	5.0	5.8	1,368
ビリーヴ三崎町	2,346	2,457	5.5	2,346	5.2	6.0	1,319
ダヴィンチ新橋510	2,080	2,130	5.6	2,020	5.6	6.0	1,940
ダヴィンチ茅場町376	2,020	2,080	5.0	1,950	5.0	5.4	1,850
ダヴィンチ御苑前311	1,688	1,768	5.5	1,688	5.2	6.0	1,621
ダヴィンチ新橋620	660	680	5.7	640	5.7	6.1	617
ダヴィンチ錦糸町	3,653	3,812	5.8	3,653	5.5	6.3	1,820
ダヴィンチ東池袋	2,958	3,025	5.5	2,958	5.2	6.0	1,895
ナイス小石川	1,460	1,490	5.0	1,460	4.7	5.3	887
ダヴィンチ湯島	1,080	1,090	5.0	1,080	4.7	5.3	883
札幌千代田ビル	1,384	1,327	6.8	1,384	6.4	7.4	825
岡山アーバンスクウェア	1,266	1,299	7.2	1,266	6.8	7.8	638
東京生命福岡ビル	2,520	2,500	6.2	2,380	6.2	6.6	2,860
合計	79,573	81,239	-	77,623	-	-	64,656

(注) 積算価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(二) 建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、各取得予定資産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断、地震リスク評価等に関する建物調査診断報告書を前田建設工業株式会社から取得しています。建物調査診断報告書に記載された事項は、報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

本投資法人が取得した建物調査診断報告書の概要は以下の通りです。

物件名称	緊急修繕費用の見積額 (円)	短期修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円)	PML値 (%)	再調達価格 (千円)
ダヴィンチ銀座	0	25,670	112,850	12.5	3,363,000
ダヴィンチ銀座アネックス	0	10,830	53,570	12.7	815,000
プライム神谷町	0	176,160	336,140	13.8	3,209,000
ダヴィンチ芝浦	0	89,910	211,790	14.5	3,305,100
ダヴィンチ南青山	0	40,310	115,240	13.8	1,164,000
ピリーヴ三田	0	33,560	175,610	9.5	1,462,300
ダヴィンチ猿樂町	0	107,700	188,660	14.6	1,071,000
ダヴィンチA浜松町	0	36,030	181,610	14.6	1,527,900
ダヴィンチ神宮前	0	22,280	91,460	13.9	637,000
ダヴィンチ芝大門	0	20,720	100,560	12.5	910,200
ピリーヴ三崎町	0	21,010	137,160	13.1	685,000
ダヴィンチ新橋510	0	31,490	127,970	13.4	890,000
ダヴィンチ茅場町376	0	77,460	100,970	14.8	535,000
ダヴィンチ御苑前311	0	36,550	98,800	14.4	727,000
ダヴィンチ新橋620	0	30,990	48,810	14.3	248,000
ダヴィンチ錦糸町	0	82,360	344,560	14.9	2,112,700
ダヴィンチ東池袋	0	55,020	200,820	13.9	2,237,000
ナイス小石川	0	31,530	85,540	14.6	664,800
ダヴィンチ湯島	0	41,320	87,430	14.7	573,000
札幌千代田ビル	0	65,010	323,240	10.5	2,620,900
岡山アーバンスクウェア	0	74,340	191,400	7.0	1,035,000
東京生命福岡ビル	0	70,100	296,650	2.1	2,227,900
合計	0	1,180,350	3,610,840	7.0(注)	32,020,800

(注) PML値の合計欄の数値は、ポートフォリオPML値を示しており、22棟の集合体に対して、個別物件と同様に再現期間475年に対応する予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。PML値及びポートフォリオPML値は、前田建設工業株式会社作成の平成17年8月12日付「地震リスクポートフォリオ評価報告書」に基づき記載しています。

(ホ) 主なテナントへの賃貸条件

a. 主なテナントの一覧

信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料及び賃貸面積等は、下表の通りです。ここで「主なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。

なお、本項に記載の主なテナントは、いずれもマスターリース契約における賃借人であり、本投資法人による各取得予定資産の取得時に当該マスターリース契約は解約される予定です。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注4)	年間賃料 (千円) (注5)	契約期間満了日
有限会社 マコム (注1)	特別目的 会社	ダヴィンチ東池袋	4,714.61	5.9	164,492	平成26年4月30日
		ダヴィンチ猿樂町	3,657.43	4.6	225,691	平成26年11月30日
		ダヴィンチ南青山	2,817.58	3.5	259,346	平成26年10月31日
		ダヴィンチ新橋510	2,547.63	3.2	137,142	平成26年9月30日
		ダヴィンチ御苑前311	1,919.71	2.4	120,189	平成26年10月31日
		ダヴィンチ湯島	1,823.58	2.3	77,810	平成26年12月30日
		ダヴィンチ茅場町376	1,764.79	2.2	116,311	平成26年11月30日
		ダヴィンチ新橋620	884.44	1.1	44,948	平成27年1月31日
	小計	20,129.77	25.4	1,145,931	-	
有限会社 ロゴス (注2)	特別目的 会社	ダヴィンチ錦糸町	5,658.73	7.1	257,536	平成20年9月19日
		ダヴィンチA浜松町	3,663.22	4.6	251,410	平成19年1月31日
		ダヴィンチ神宮前	2,388.22	3.0	146,857	平成19年1月31日
		ピリーヴ三崎町	2,137.53	2.7	156,048	平成19年1月31日
		ダヴィンチ芝大門	1,651.17	2.0	115,326	平成19年1月31日
		小計	15,498.87	19.5	927,178	-
有限会社 ウォーター ビル (注1)	特別目的 会社	ダヴィンチ芝浦	8,569.12	10.8	515,117	平成27年1月30日
		岡山アーバンスクウェア	2,935.76	3.7	113,430	平成27年6月30日
		ナイス小石川	2,086.96	2.6	92,102	平成27年5月29日
		小計	13,591.84	17.1	720,650	-
有限会社セ ビージャ (注1)	特別目的 会社	ダヴィンチ銀座	8,153.21	10.2	746,944	平成19年1月10日
		ダヴィンチ銀座アネックス	1,995.39	2.5	158,261	平成19年1月10日
		小計	10,148.60	12.8	905,206	-
合計			59,369.08	74.9	3,698,967	-
ポートフォリオ全体			79,159.77	100.0	4,899,894	-

(注1) 有限会社マコム、有限会社ウォータービル及び有限会社セビージャは、ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された、米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの100%出資子会社であり、不動産の売買、賃貸及び管理等を目的として設立された特別目的会社です。

(注2) 有限会社ロゴスは、ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された、英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、不動産の売買、賃貸及び管理等を目的として設立された特別目的会社です。

(注3) 賃貸面積は、平成17年5月31日現在、当該テナント（マスターレシー）とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転賃借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注4) 総賃貸面積に占める割合は、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積及び当該テナントがマスターリース契約を締結している各取得予定資産の賃貸面積の割合をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 年間賃料は、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。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

本投資法人は、すべての取得予定資産について、その取得と同時に転貸人となる予定
です。

本投資法人及び信託受託者の間で平成17年10月21日付締結される予定のマスターリー
ス契約の概要は以下の通りです。

- ・ マスターレシー名：DAオフィス投資法人（本投資法人）
- ・ 対象物件：全22物件
- ・ 総賃貸可能面積：84,048.60㎡（注1）
- ・ 契約期間：契約締結日から各取得予定資産の信託契約の終了日まで（注2）
- ・ 契約更改の方法：各取得予定資産の信託契約において、信託受益者（本投資法人）
及び信託受託者の間で、当該信託契約の延長が行われたときは、
本マスターリース契約も併せて延長されるものとします。
- ・ 特記事項：マスターリース形態は、すべて賃料保証の無いパススルー型のマスター
リース契約です。

（注1）取得予定資産毎の賃貸可能面積については、前記「(イ)取得予定資産の建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

（注2）各取得予定資産の信託期間満了日については、前記「取得予定資産の概要 (ロ)取得予定資産に関する権利
関係の従前の経緯」をご参照下さい。なお、信託受託者の変更に伴う信託期間満了日の変更が行われる場合があり
ます。

< 参考情報 >

賃貸面積上位10テナント（マスターレシーを除くエンドテナント）は以下の通りです。

順位	テナント名	業種	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 に占める割 合(%) (注2)
1	サンウエーブ工業株式会社	製造業	ダヴィンチ猿楽町	3,657.43	4.6
2	あいおい損害保険株式会社	保険業	札幌千代田ビル	3,097.59	3.9
3	エヌ・ティ・ティ・アドバンステクノロジー株式会社	サービス業	ダヴィンチ東池袋	2,625.21	3.3
4	日本ストレージ・テクノロジー株式会社	サービス業	ダヴィンチ神宮前	2,388.22	3.0
5	株式会社東京リーガルマインド	サービス業	ビリーヴ三崎町	2,137.53	2.7
6	株式会社クエスト	サービス業	ダヴィンチ芝浦	1,863.12	2.3
6	松下電工株式会社	製造業	ダヴィンチ芝浦	1,863.12	2.3
8	ユーネックス株式会社	不動産管理業	ダヴィンチ銀座	1,540.72	1.9
9	株式会社クレストック	サービス業	ビリーヴ三田	1,253.40	1.5
10	財団法人日本環境協会	公益法人	プライム神谷町	1,232.95	1.5
小計				21,659.29	27.3
ポートフォリオ全体				79,159.77	100.0

（注1）賃貸面積は、平成17年5月31日現在、テナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積です。

（注2）総賃貸面積に占める割合は、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める各テナントの賃貸面積の割合をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

b. 利害関係人等への賃貸状況

本書の日付現在において、本投資法人が取得を予定している取得予定資産に係る信託不動産の利害関係人等への賃貸状況は以下の通りです。

テナント名	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ		業種	サービス業	
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	5階	286.24㎡	
			9階	752.14㎡	
			倉庫	29.67㎡	
			合計	1,068.05㎡	
年間賃料収入	5階	25,977千円	年間賃料収入合計に占める割合(注)	5階	0.53%
	9階	73,716千円		9階	1.50%
	倉庫	1,167千円		倉庫	0.02%
	合計	100,860千円		合計	2.05%
契約期間	5階	平成17年4月1日より平成19年3月31日まで			
	9階	平成15年11月1日より平成17年10月31日まで			
	倉庫	平成15年11月1日より平成17年10月31日まで			
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6か月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算してさらに2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。				
特記事項	特にありません。				

テナント名	株式会社ダヴィンチ・セレクト		業種	不動産投資顧問業	
入居物件名称	ダヴィンチ銀座		賃貸面積	259.90㎡	
年間賃料収入	23,586千円		年間賃料収入合計に占める割合(注)	0.48%	
契約期間	平成16年12月1日より平成19年2月28日まで				
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6か月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算してさらに2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。				
特記事項	特にありません。				

(注) 年間賃料収入合計に占める割合は、平成17年5月31日現在の年間賃料収入合計に占める本書の日付現在の割合をいい、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配（規約第32条第1号）

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。
- (ロ) 投資主への分配においては、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得（以下「配当可能所得」といいます。）の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（規約第32条第2号本文）。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第32条第2号ただし書）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

分配金の分配方法（規約第32条第3号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間（規約第32条第4号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

投信協会規則（規約第32条第5号）

本投資法人は、上記乃至のほか、金銭の分配に当たっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

- (イ) 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

- a . 有価証券及び金銭債権に係る制限
資産運用の対象に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、安全性、流動性を伴う場合にのみ運用できるものとします。
 - b . 金融デリバティブ取引に係る制限
資産運用の対象に掲げる金融デリバティブ取引は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定し、相場変動による利殖目的の運用は行わないものとします。
 - c . 本投資法人は、本邦以外に所在する不動産への投資を行わないものとします。
 - d . 本投資法人は、外貨建資産への投資を行わないものとします。
- (ロ) 組入資産の貸付 (規約別紙 1 「資産運用の対象及び方針 取得した資産の貸付けの目的及び範囲」)
- a . 本投資法人の有する不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、信託受益権に係る信託財産たる不動産については、当該信託の受託者が第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とします。
 - b . 上記 a . に定める賃貸から敷金又は保証金及びこれらに類する金銭を受け入れた際には、資産運用の基本方針に基づき運用します。
 - c . 余資の効率的な運用を目的に、安全性を考慮した上で、かかる余資を貸付けることができます。
- (ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限 (規約第30条)
- a . 借入れの目的
本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。
借入れ及び投資法人債により收受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済 (敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。) 等とします。
 - b . 借入金の限度額
借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします。
 - c . 借入先
資金を借入れる場合は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。
 - d . 担保の提供
上記 a . に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。
- その他の投資制限
本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針(2) 投資対象 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格又は売出価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサー・サポート契約に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

(ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ダヴィンチ・アドバイザーズへの依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) 本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (ヨ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (ハ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (ニ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ホ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (ヘ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (チ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されません。

本投資証券の上場後の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けと

する資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「その他 (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、改修工事等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配を行う予定ですが、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサー・サポート契約に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。しかし、スポンサー・サポート契約は、資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、ダヴィンチ・アドバイザーズは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、オフィスビルのみをその投資対象としています。したがって、本投資法人の運用成績は、景気の動向に左右されるオフィスビル需要に大きく影響を受けるということができ、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、資産規模に対する比率として60%以上を東京主要5区に所在するオフィスビルに投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ダヴィンチ・アドバイザーズへの依存、利益相反に関するリスク

ダヴィンチ・アドバイザーズは、本書の日付現在、資産運用会社の全株式を保有しており、資産運用会社の一部の役職員の出身会社です。また、本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズとスポンサー・サポート契約を締結しています（スポンサー・サポート契約については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ハ) ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート b. スポンサー・サポート契約の概要」をご参照下さい。)。

すなわち、本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社がダヴィンチ・アドバイザーズとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ダヴィンチ・アドバイザーズ又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ダヴィンチ・アドバイザーズ又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の維持向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の個々の人材の能力、経験、ノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年7月11日及び平成16年10月21日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産を取得していません。また、資産運用会社にとって、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

資産運用会社の親会社であるダヴィンチ・アドバイザーズは本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券を保有しています。ダヴィンチ・アドバイザーズがインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。かかる支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。なお、取得予定資産の売主は、いずれも主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人で契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任を負担するに足る資力を有しない可能性があります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の

権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。隣地との越境や境界紛争に起因して損害賠償を請求される可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定

期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(八)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。本投資法人はいわゆる新耐震基準を満たさない既存不適格物件を取得する可能性があります。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず保有不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等、財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本(ト)において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人が「暴力団員による不当な行為の防止に関する法律」（平成3年法律第77号）に定める暴力団、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）の規制対象となる風俗営業者である場合には、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の稼働率や賃料水準が低下する可能性があります。

す。

(ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、特約の有効期間（5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その特約が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等は、その換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されており、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行

しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者にかかる立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、

競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利
用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び
売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在す
る建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するもの
ではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権
設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権
の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしま
う可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地
借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除
き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借
地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本
投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有
する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設
定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります
。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていない
ときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明
渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者
の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借
地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となりま
す。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束さ
れていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件
として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が
認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及
び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金
及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している
場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と
費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又
は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する
建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金
及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(ヲ)の借地物件の
場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃

貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(カ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(コ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、本書の日付現在、アスベストを使用している又は使用している可能性のある建物が、取得予定の不動産に含まれています。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ク) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負った場合には、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、募集時の海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(へ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、「第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 導管性要件が満たされなくなることにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一営業期間における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離から生じた営業期間以降の支払配当要件へも影響を

及ぼすこととなる場合があります。すなわち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次営業期間以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ハ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(ニ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能所得又は配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヘ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があり

ます。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみには保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集にかかる払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、信託受益権売買契約において定められた停止条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な

不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定評価、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定評価等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(八) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産信託受益権の前所有者又は現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る不動産の現所有者から提供を受けた情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、少なくとも3か月に1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っております。この報告により、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しております。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー類似取引の防止に努めています。この規定に違反しないための牽制機能として懲罰規程も定めております。

資産運用会社の体制

資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、投資運用部、財務部及び企画総務部にリスク管理責任者を置き、企画総務部長がリスク管理統括責任者になっております。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しております。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3か月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することになっております。これらの会議体には、外部から招聘した2名の取締役及び1名の監査役が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しております。尚、これらの会議体は、少なくとも1か月に1回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっております。

資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を怠っておりません。尚、本投資法人の投資口取引開始時に組み入れられる運用資産(22物件)は、資産運用会社の親会社が運用する不動産ファ

ンドから購入する予定であること、及び当面の新規運用資産取得にあたっても同様の売買が予想されることから、資産運用会社は厳格な利益相反対策ルールを定めております。また、内部者取引等管理規程を整備し、資産運用会社の役職員によるインサイダー類似取引の防止に努めております。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

執行役員及び監督役員の報酬（規約第19条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとします。

(イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

資産運用会社への資産運用報酬（規約第33条及び別紙3「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下の通りとします。

なお、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する口座へ入金する方法で支払うものとします。

(イ) 運用報酬（運用資産基準）

本投資法人の運用する資産の各月末時点における「累積取得価額」に0.1%を乗じた金額を12で除した金額を月額報酬とします。

「累積取得価額」とは、各不動産等の売買代金の合計額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。また、不動産等を売却した場合には、当該不動産等の取得時の売買代金に相当する価格を「累積取得額」より控除します。

支払時期は、毎月、当該月の翌月末までとします。なお、報酬に対応する期間が1か月に満たない場合は、1年を365日とし実日数により日割り計算を行います。

(ロ) 運用報酬（賃貸収益基準）

1 営業期間の「賃貸収益」の5.5%に相当する金額とします。

「賃貸収益」とは、不動産等から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸事業から生じる収益の総額とし、不動産等の売却による収益を除くものとします。

支払時期は、資産運用会社が資産運用委託契約に従い投資法人に対し、每期首に（ただし、第1期は運用資産取得後遅滞なく）提出する「年次資産管理計画」記載の賃料収益に基づき、各月の末日までに、各月分の「賃貸収益」の5.5%に相当する金額の80%を支払い、各期末における決算確定後、遅滞なく過不足を精算します。

(ハ) 運用報酬（配当可能額基準）

当報酬控除前の「分配可能金額」の2.0%に相当する金額とします。

「分配可能金額」とは、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引き前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金

額とし、不動産等の売却益を含みます。

支払時期は、当該営業期間に係る決算書類の承認後、1か月以内とします。

(二) 運用報酬（資産取得基準）

新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の「売買代金」に0.75%を乗じた金額とします。

「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

支払時期は、取得日の属する月の翌月末までとします。なお、本投資法人に関する利益相反対策ルールにおいて記載する利害関係者から取得した場合、上記の料率を0.5%とします。

(ホ) 運用報酬（資産売却基準）

運用資産中の不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の「譲渡代金」に0.5%を乗じた金額とします。

「譲渡代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

支払時期は、譲渡日の属する月の翌月末までとします。

資産保管会社、一般事務受託者及び名義書換事務受託者への支払手数料（規約第35条及び別紙4「成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者、一般事務受託者及び資産保管会社」）

資産保管会社、一般事務受託者及び名義書換事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する手数料は、協議の上決定します。

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額とします。

計算期末月（5月、11月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.03%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算します。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。
- c. 業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適

当になったときは、協議の上これを変更することができます。

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、協議の上決定します。

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者が協議の上算出した金額とします。

計算期末月（5月、11月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.09%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.09%÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算します。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

- b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。
- c. 業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、協議の上これを変更することができます。

(ハ) 名義書換事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を名義書換事務受託者に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者が協議の上定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、前項の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び名義書換事務受託者が協議の上これを変更し得るものとします。
- b. 名義書換事務受託者は、毎月末に締め切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月中に、名義書換事務受託者の指定する銀行口座への振込みにより支払います（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）。

< 委託事務手数料表 >

通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とします。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円	投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理
2. 名義書換手数料	(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数1口につき 120円	投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載
3. 投資証券不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円	投資証券不所持制度に基づく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務
4. 分配金事務手数料	(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱1件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
5. 投資証券分合交換手数料	(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付
6. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
7. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答

		分配金支払証明書等諸証明書の発行
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入発送料...招集通知、決議通知等送料の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料...葉書の発送 宛名印書料...諸通知等発送のための宛名印書 照合料...2種以上の封入物についての照合
9. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状)1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状)1枚につき 70円 ただし、最低料金は70,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券1枚につき 15円 ただし、最低料金は30,000円とします。	予備投資証券等の廃棄

保管振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は50,000円とします。 5,000名まで 50円 10,000名まで 45円 30,000名まで 40円 50,000名まで 30円 50,001名以上 25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ1件につき 200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
3. 投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ1件につき 150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録

引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

設立企画人報酬（規約第37条）

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領します。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は3,000万円を上限とします（規約第38条）。

本投資法人は、以下の費用を負担します。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金

投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

投資主及び実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するために要する費用

信託報酬

その他役員会が認める費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。また、本投資法人の事業年度終了の日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済み投資口の総数の5%未満である個人投資主が平成20年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められています。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記（注1）参照）として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記（注2）のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額（注3）は、株式等の譲渡所得として原則として下記（ハ）と同様の課税を受けます。

出資の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

（注1）みなし配当 = 出資払戻し額 - 投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分*

* 投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分 = 投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額 × 一定割合 ÷ 各投資主の出資払戻し直前の所有投資口数 ÷ 投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数

一定割合 =
$$\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本等の金額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本等の金額}}$$
（小数点以下第3位未満切上げ）

（注2）譲渡収入の額 = 出資払戻し額 - みなし配当

譲渡原価の額 = 出資払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合 ÷

一定割合 =
$$\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本等の金額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本等の金額}}$$
（小数点以下第3位未満切上げ）

(注3) 譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額(以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」として申告分離課税(所得税15%、地方税5%)の方法で課税されます。ただし、平成19年12月31日までに本投資口を証券業者若しくは銀行を通じて、又は証券業者に対して譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。また、特定口座制度が設けられており、個人投資主が証券業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等についてその年の最初の譲渡の時までに証券業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。源泉徴収は、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%、地方税5%の税率により行われます。ただし、平成19年12月31日までの譲渡については10%(所得税7%、地方税3%)の税率に軽減されています。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、特定口座制度において源泉徴収を選択し、かつ申告をしないことを選択した場合を除いて、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との損益通算が認められます。しかしながら、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得との損益通算はできません。本投資口を譲渡したことにより生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受けるためには、譲渡損失が生じた年分の当該譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後、連続して確定申告書を提出していることが必要となります。

法人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成20年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し(減資)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。み

なし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口についても原則として時価法（評価損益は原則として資本の部に計上）の適用があります。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次の通りです。

- a. その事業年度に係る配当等の額（投信法第136条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含む。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第136条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人（一定のものを除く）の発行済株式の総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社（注）に該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

（注）同族会社とは会社の株主等（その会社が自己の株式又は出資を有する場合のその会社を除く。）の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式の総数又は出資金額（その会社が有する自己の株式又は出資を除く。）の50%を超える数の株式又は出資の金額を有する場合におけるその会社のことをいいます。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、平成18年3月31日までに不動産の取得が行われた場合には、税率が3%に軽減されています。また、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不

動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

- () 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。
- () 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
- () 資金の借入れをする場合には、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- () 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - イ 特定不動産の割合が75%以上であること。
 - ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
- () 投信法第187条の登録を受けていること。

b. 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

c. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、平成18年3月31日までに登記される不動産については、税率が1%に軽減されています。また、上記a.()ないし()に掲げる要件等を満たす投資法人が平成18年3月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が0.6%に軽減されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年7月11日 (成立時)	200,000,000	200,000,000	500,000

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

【分配の推移】

該当事項はありません。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

(2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年5月末日及び11月末日）とします。

(ニ) 貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項）。

保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といたします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年7月11日）から平成18年5月末日までとします（規約第31条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。

c . 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- a . 投資主総会の決議
- b . 合併
- c . 破産手続開始の決定
- d . 解散を命ずる裁判
- e . 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配分方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

a . 資産運用会社：株式会社ダヴィンチ・セレクト

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることはできないものとします。</p> <p>本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。</p> <p>() 資産運用会社が職務上の業務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれ</p>

	<p>を是正した場合を除きます。)</p> <p>() 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>() 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、同契約を解約します。</p> <p>() 投資信託委託業者（投信法に規定されます。）でなくなったとき。</p> <p>() 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。</p> <p>() 解散したとき。</p>
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から3年間とします。
更新	期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本投資法人及び一般事務受託者が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとし、この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとし、なお、同契約終了後においても本投資法人及び一般事務受託者が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は、当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び一般事務受託者の合意により変更することができます。変更に当たっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

資産保管委託契約

期間	本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一

	方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前の同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>以下の各号に掲げる場合には、同契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び資産保管会社が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

c . 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <p>本投資法人及び名義書換事務受託者間の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び名義書換事務受託者間の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>

変更等	本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、契約内容を変更することができます。
-----	--

d . 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第53条）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、(a) その執行役員又は監督役員、(b) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(c) その執行役員又は監督役員の親族、(d) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）。

a . 有価証券の取得又は譲渡

b . 有価証券の貸借

c . 不動産の取得又は譲渡

d . 不動産の貸借

e . 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

利益相反対策ルール

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下の通り定めています。

(イ) 法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反対策ルールの定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- a. 投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等
- b. 資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社
- c. 上記a.又はb.に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は重要な意思決定に関与している特別目的会社
- d. 上記a.又はb.に該当する者へアセット・マネジメント業務等を委託し、物件の取得、売却等の意思決定において一定の権限をもっている特別目的会社

(ハ) 利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおける取引は以下に規定するものをいい、取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

a. 資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合の価格は、利害関係者から独立した不動産鑑定士による鑑定評価額以下とします。

なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 資産の譲渡

利害関係者に対して運用資産を売却する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

- ・不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

- ・その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

c. 不動産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットレポート又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

d. プロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

e . 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

．利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

．利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

f . 工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(二) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「(八) 利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

a . 担当部署は、利害関係人との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役に提出します。

．運用資産の取得又は譲渡

(不動産又は不動産信託受益権の場合)

不動産鑑定評価書

(それ以外の場合)

当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類

．運用資産の賃貸

第三者作成のマーケットレポート又は意見書

．運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

複数の業者からの見積書

．運用資産に係る工事の発注

複数の業者からの見積書

b . 利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査、投資委員会、コンプライアンス委員会での審議及び代表取締役の承認手続を経るものとします。

c . 1件当たりの契約金額が1千万円を下回る場合を除いて、全員出席の取締役会における全員一致の承認を得ることとします。

(ホ) 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
- a . 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
 - b . 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
 - c . 投資口の併合
 - d . 投資法人の解散
 - e . 規約の変更
 - f . その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- a . 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。
 - b . 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
 - c . 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
 - d . 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
 - e . 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
 - f . 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、原則として、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。
 - g . 上記 f . の定めに基づき議案に賛成したものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
 - h . 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするすることができるものとします。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

財産的な権利

投資主は、分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿閲覧請求権を有しています。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年7月11日（成立日）から平成18年5月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期営業期間に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について中央青山監査法人の監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	中央三井信託銀行株式会社 本店 東京都港区芝三丁目33番1号
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
事務受託者の名称及び住所	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号
手数料	なし

2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A 一般事務受託者及び資産保管会社
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B 名義書換事務受託者
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C 引受人
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの予定
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年7月7日	設立企画人（株式会社ダヴィンチ・セレクト）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年7月11日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年7月12日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年8月8日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第40号）
平成17年9月1日	規約の変更
平成17年9月9日	規約の変更

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	杉浦信治	昭和48年4月 昭和48年4月 昭和53年10月 昭和55年7月 昭和60年3月 昭和62年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成6年6月 平成11年4月 平成12年7月 平成17年4月 平成17年7月	鹿島建設株式会社 入社 同 名古屋支店 勤務 同 国際事業本部 勤務 同 シンガポール出張所 事務課長 同 マレーシア出張所 所長代行 同 上海出張所 事務課長 同 海外事業本部 総務・資材課長 同 カジマフランス 取締役 同 カジマUK 取締役 同 海外事業本部 営業部長 同 営業本部 営業部長 株式会社ダヴィンチ・セレクト 入社 代表取締役社長(現任) DAオフィス投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	平石孝行	平成4年4月 平成7年9月 平成8年9月 平成9年9月 平成17年7月	弁護士登録(第一東京弁護士会)スプリング法律事務所(旧名称:沖信・石原・清法律事務所)入所 University of Connecticut School of Law, LLM Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP(旧名称:Pillsbury, Madison & Sutro LLP)法律事務所Los Angeles Office 勤務 スプリング法律事務所(現任) DAオフィス投資法人 監督役員(現任)	0
監督役員	佐久間宏	昭和58年4月 平成元年9月 平成3年4月 平成7年9月 平成8年7月 平成10年4月 平成12年5月 平成17年7月	日本電気株式会社 入社 アーサーアンダーセン 入社 クーパース&ライブランド 入社 スミス・バーニー証券会社 入社 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 入社 佐久間公認会計士事務所 設立(現任) 株式会社ジャストプランニング 取締役(現任) DAオフィス投資法人 監督役員(現任)	0

(注) 杉浦信治は、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と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年6月10日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第95条、第100条、規約第18条第1項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第18条第1項但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第18条第2項）。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (八) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成17年9月1日及び9月9日開催の各臨時投資主総会において、投資主総会の開催場所その他の事項に関する規定を変更する規約の変更を行いました。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

本投資法人の資産評価の方法は、次の通り投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分については定額法によります。ただし、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとしします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

(ハ) 不動産対応証券

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとしします。市場価格がない場合には取得価格で評価することができるものとしします。

(ニ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとしします。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとしします。ただし、合理的な方法により算出された価格がない場合には取得価額で評価することができるものとしします。

(ホ) 金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

(ヘ) 金融先物取引等、金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。

上記にもかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ会計を認められるものについては、ヘッジ会計を適用できます。

(ト) 金銭等の信託受益権

信託財産を構成する各資産について上記(イ)乃至(へ)及び下記(チ)に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(チ) その他の資産

上記(イ)乃至(ト)に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

(ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期(毎年5月末日及び11月末日)とします。ただし、(ハ)及び(ニ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項)。

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第48条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等(投信法第129条第1項の附属明細書を除きます。)が監査報告書の写しとともに投資主に交付されます(投信法第131条第2項、第4項)。

投資主は、本投資法人のウェブサイト(上場(売買開始)日以降速やかに開設される予定です。)において、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます(本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。)。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換

えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年7月11日）から平成18年5月末日までとします（規約第31条）。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として執行役員が決定し、役員会で承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

(ハ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、

及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社：株式会社ダヴィンチ・セレクト

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることはできないものとします。</p> <p>本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。</p> <p>() 資産運用会社が職務上の業務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>() 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>() 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、同契約を解約します。</p> <p>() 投資信託委託業者（投信法に規定されます。）でなくなったとき。</p> <p>() 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。</p> <p>() 解散したとき。</p>
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

(ロ) 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から3年間とします。
更新	期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本投資法人及び一般事務受託者が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び一般事務受託者が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は、当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び一般事務受託者の合意により変更することができます。変更に当たっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前の同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>以下の各号に掲げる場合には、同契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び資産保管会社が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(八) 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社
名義書換事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <p>本投資法人及び名義書換事務受託者間の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び名義書換事務受託者間の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、契約内容を変更することができます。

(二) 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次の a . から g . までに掲げる者の当該 a . から g . までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第1号）。

a . 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

b . 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者

c . 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者

d . 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

e . 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客

f . 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者

g . 上記 a . から f . までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第2号）。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第3号）。

a . 証券会社等

b . 登録金融機関

c . 宅地建物取引業者

d . 上記 a . から c . までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第4号）。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること（投信法施行規則第53条第1号）。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共

同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第2号）。

- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第3号）。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第4号）。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること（投信法施行規則第53条第5号）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること

等は認められています。)

特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産(指定資産を除きます。)について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、本投資法人、資産運用会社(その利害関係人等を含む。)及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの(投信法施行令に定める者を除きます。)をいいます。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。)であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利益相反対策ルール

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下の通り定めています。

法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反対策ルールの定めを遵守するものとします。

利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等
- (ロ) 資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は重要な意思決定に関与している特別目的会社
- (ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者へアセット・マネジメント業務等を委託し、物件の取得、売却等の意思決定において一定の権限をもっている特別目的会社

利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおける取引は以下に規定するものをいい、取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

(イ) 資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合の価格は、利害関係者から独立した不動産鑑定士による鑑定評価額以下とします。

なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

(ロ) 資産の譲渡

利害関係者に対して運用資産を売却する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

a . 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

b . その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、当社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ハ) 不動産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットレポート又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

(ニ) プロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

a . 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

b . 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

(ヘ) 工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

(イ) 担当部は、利害関係人との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役会に提出します。

a . 運用資産の取得又は譲渡

（不動産又は不動産信託受益権の場合）

不動産鑑定評価書

（それ以外の場合）

当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類

b . 運用資産の賃貸

第三者作成のマーケットレポート又は意見書

c . 運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

複数の業者からの見積書

d. 運用資産に係る工事の発注

複数の業者からの見積書

- (ロ) 利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査、投資委員会、コンプライアンス委員会での審議及び代表取締役の承認手続を経るものとします。
- (ハ) 1件当たりの契約金額が1千万円を下回る場合を除いて、全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。

本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）
 - (ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
 - (ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）
 - (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
 - (ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）
 - (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
- 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。
 - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、商法第239条第2項但書、規約第12条第2項）。
 - (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
 - (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第13条第2項）。
 - (ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1

項)。

(ヘ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなします(投信法第93条第1項、規約第14条第1項)。

(ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第14条第2項)。

(チ) 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とする事ができるものとします(規約第15条)。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条)

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権(投信法第94条第1項、商法第247条、第248条)

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第110条、第163条第1項、商法第272条)

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権(投信法第123条第1項、商法第280条の15)

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権(投信法第150条第1項、商法第415条第1項、第2項、第105条第1項)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権(投信法第163条第1項、商法第428条第1項、第2項)

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、商法232条の2第1項、第2項)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を会日とする投資主総会の招集通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があると疑うべき事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条第1項）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出る

こともできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

株式会社ダヴィンチ・セレクト

資本の額

本書の日付現在 2億円

事業の内容

- a. 投資信託委託業
- b. 投資法人資産運用業
- c. 投資法人の設立企画人としての業務
- d. 宅地建物取引業
- e. 不動産の管理業務
- f. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- g. 前各号に附帯関連する一切の業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成16年10月21日	会社設立
平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83920号)
平成17年4月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第34号)
平成17年6月10日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第45号)

(ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

- a. 発行する株式の総数(本書の日付現在)

50,000株

- b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

20,000株

- c. 最近5年間における資本の額の増減

平成16年12月10日付けで増資が行われ、これにより資本の額は3,000万円から2億円に増額されています。

(ハ) その他

- a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する

る定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

b．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(二) 関係業務の概要

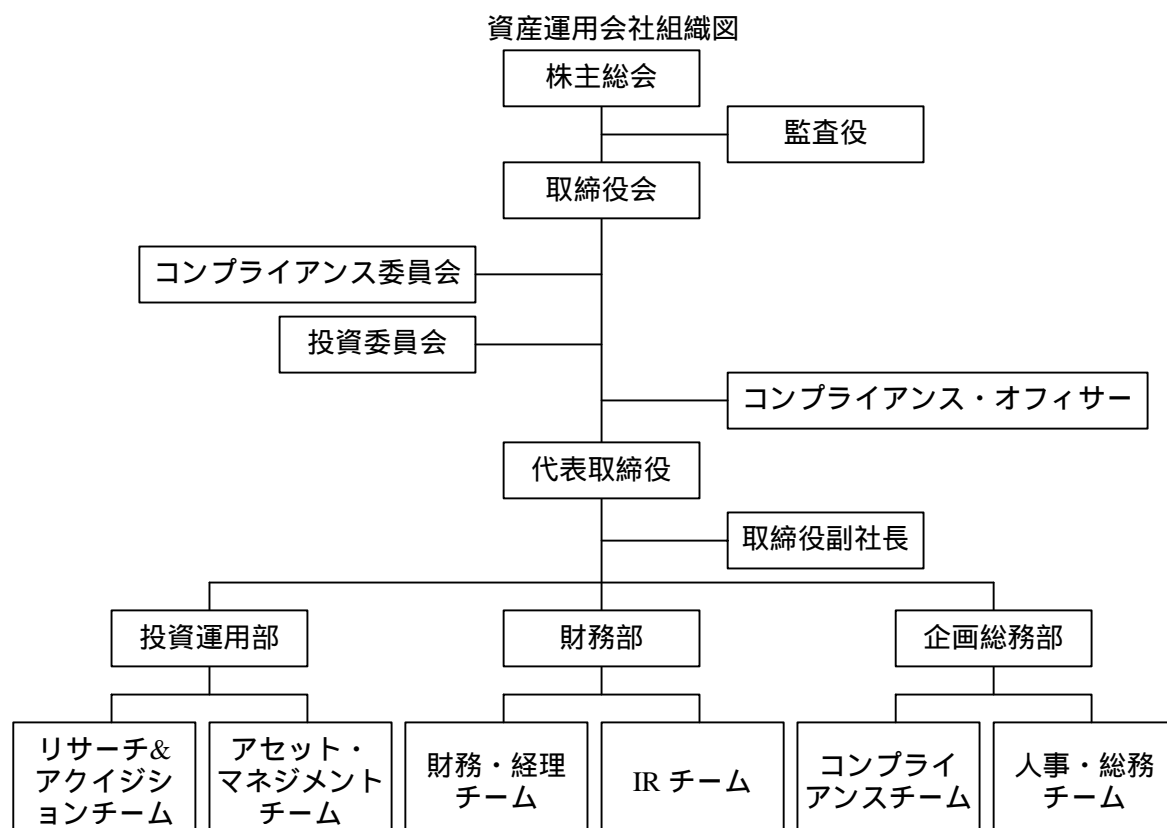
本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a．本投資法人の資産の運用に係る業務
- b．本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c．本投資法人への報告業務
- d．その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

投資法人の運用体制

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部及び企画総務部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、財務部及び企画総務部については、担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>リサーチ & アクイジションチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 資産の取得、処分に関する事項 ・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ その他付随する事項 <p>アセット・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 運用ガイドライン等に基づく資産の賃貸に関する事項 ・ 運用ガイドライン等に基づく資産の管理に関する事項 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項 ・ 借入人の与信管理に関する事項 ・ 保険の付保に関する事項 ・ その他付随する事項
財務部	<p>財務・経理チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の資金調達及びALMIに関する事項 ・ 本投資法人の予算策定に関する事項 ・ 本投資法人の決算に関する事項 ・ 本投資法人の経理に関する事項 ・ 本投資法人の配当に関する事項 ・ 本投資法人の余資運用に関する事項 ・ 本投資法人の資金管理に関する事項 ・ 本投資法人の会計監査に関する事項 ・ 資産運用会社の経理に関する事項 ・ その他付随する事項 <p>IRチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ 本投資法人のIR活動に関する事項 ・ 不動産投資信託市場の調査分析 ・ 本投資法人の投資主対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除く。） ・ 苦情処理等に関する事項 ・ 監督官庁、関係諸団体等との折衝等に関する事項 ・ その他付随する事項

<p>企画総務部</p>	<p>コンプライアンスチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・本投資法人のコンプライアンス、リスク管理に関する事項 ・コンプライアンス・オフィサーのサポート業務 ・内部検査に関する事項 ・訴訟行為等に関する事項 ・規程の改廃に関する事項 ・その他付随する事項 <p>人事・総務チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人事、総務に関する事項 ・その他付随する事項
<p>コンプライアンス・オフィサー</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス委員会の委員長としての、社内のコンプライアンス（法令遵守）に関する事項の統括 ・社内のコンプライアンス体制の確立及び法令やルールを尊重する企業風土の醸成 ・コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備 ・社内の内部検査 ・コンプライアンス委員会、投資委員会における審議事項の事前審査 ・各物件の取得に際してのオブザーバーとしての投資委員会への出席とチェック ・日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証 ・法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査及び監督官庁への報告等 ・苦情対応の処理、各部署への改善指示等 ・その他付随する事項

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役（委員長）、取締役副社長、取締役投資運用部長、取締役財務部長、起案部署の担当マネジャー（議決権なし）、コンプライアンス・オフィサー（オブザーバー、議決権なし）
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書、中期資産管理計画及び年次資産管理計画（以下「資産管理計画等」といいます。）の策定及び変更等）に関する審議及び承認の決議・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する審議並びに承認の決議・投資法人の予算策定及び決算に関する事項の審議及び承認の決議・投資法人の資金調達及びALMに関する事項の審議及び承認の決議・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・委員全員の出席を原則とする。・決議は、全員一致とする。

b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、企画総務部長、税理士又は公認会計士の資格を持つ非常勤取締役、弁護士の資格を持つ非常勤取締役、監査役、起案部署の担当部長（議決権なし）
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・投資法人資産運用業における資産の取得及び処分に関する審議及び承認の決議・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書等の策定及び変更等）に関する事項・資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項の審議・資産運用会社内の諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・委員全員の出席を原則とする。・決議は、全員一致とする。

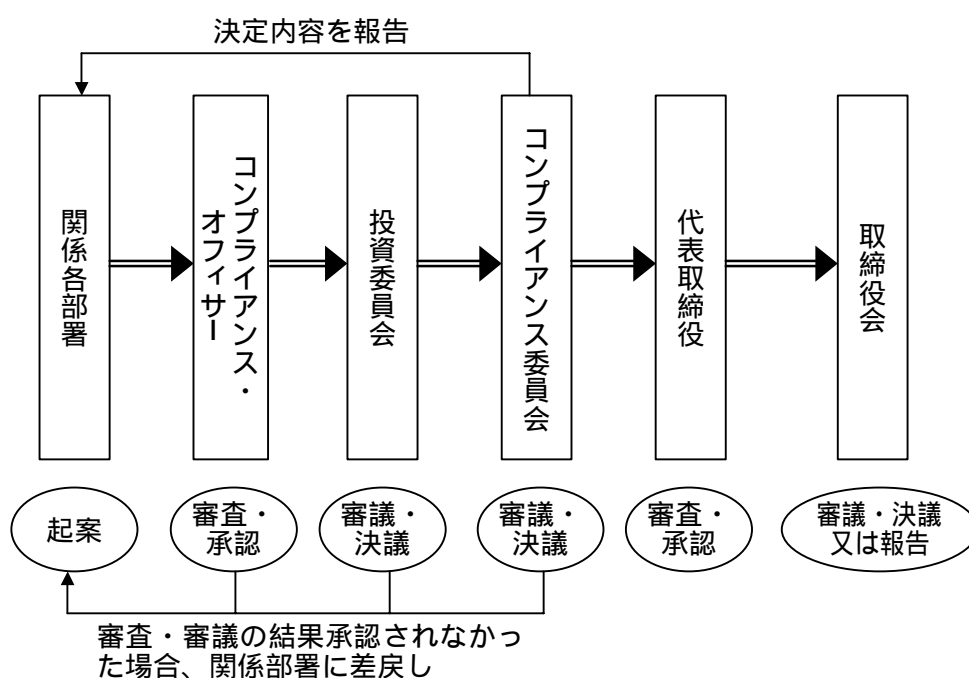
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドライン（本投資法人の資産の運用に係る投資方針等を含む規程）に従い、資産管理計画書等を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（前記「第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 利益相反対策ルール」をご参照下さい。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

なお、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する構成員は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

< 意思決定のフロー >



(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針等に関する意思決定

運用ガイドラインの制定は、投資運用部長の指示に基づき投資運用部及び財務部財務・経理チームにより起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、社団法人投資信託協会の定める規則、投資法人規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会に付議され、審議の上で承認が決議され、その後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部及び財務部財務・経理チームに報告するとともに、代表取締役に上程します。代表取締役は承認後、取締役会に付議し、取締役会において全員一致による承認の決議を経て、運用ガイドラインが制定されます。なお、コンプライアンス・オフィサー、投資委員会及びコンプライアンス委員会における審査又は審議の結果、承認されなかった場合には関係部署に差戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。運用ガイドラインを変更する必要性が生じ

た場合、投資運用部及び財務部財務・経理チームは運用ガイドラインの変更を起案し、運用ガイドラインの制定の場合と同様の手続で決定します。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、投資運用部及び財務部財務・経理チームにより起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会に付議され、審議の上で承認が決議され、その後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部及び財務部財務・経理チームに報告するとともに、代表取締役が付議します。代表取締役は承認後、取締役会に上程し、取締役会において3分の2以上の賛成による承認の決議を経て、資産管理計画書等が制定されます。

資産管理計画書等について期間中に変更の必要が生じた場合、投資運用部及び財務部財務・経理チームは変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b. 資産の取得及び処分並びに賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結等に関する事項

運用ガイドライン又は資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結、修繕工事の発注及び資産取得に係る買付証明の発行は、投資運用部長が行うことができます。

資産の取得及び処分、並びに賃貸借契約（上記a.記載の資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約以外の賃貸借）及びプロパティ・マネジメント契約の締結は、次の手続によって行われます。

・資産の取得又は処分に際して、投資運用部は、各資産について定められた手続に従い投資又は処分の対象となる資産を選定します。また、同様に定められた手続に従い賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の内容を確定します。

・投資運用部は、投資対象資産の取得及び処分並びに各契約の締結に関して必要資料等を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに上程します。

・コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、投資委員会に付議され、審議の上、承認の決議が行われます。

・投資委員会が承認した後、コンプライアンス委員会に付議され、法令等に照らして審議の上、承認の決議が行われます。コンプライアンス委員会は、決定について投資運用部に報告するとともに、代表取締役に上程します。

・代表取締役は承認後、取締役会にその旨報告を行います。

なお、利害関係者との取引については、代表取締役の承認後、取締役会に付議され、取締役会においては、取締役全員出席のもと、全員一致により承認の決議が行われます。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	東京都中央区銀座六丁目2番1号	20,000	100

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役 社長	杉浦 信治	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役副社長	斎藤 孝昭	昭和51年10月 平成4年6月 平成6年9月 平成13年9月 平成16年10月 平成17年4月	株式会社第一ホテルエンタープライズ 入社 株式会社シーフォートコミュニティ 出向 株式会社第一ホテルエンタープライズ 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向 代表取締役 同 取締役副社長(現任)	0
取締役 投資運用部長	小山 努	平成2年4月 平成6年4月 平成9年9月 平成11年11月 平成12年7月 平成14年9月 平成16年10月 平成17年1月	株式会社大京 入社 株式会社プラット 入社 ロンドン大学(ユニバーシティ・カレッジ・ロンドン) 留学 株式会社クリード 入社 株式会社住信基礎研究所 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向 取締役 同 取締役投資運用部長(現任)	0
取締役 財務部長	松永 民生	昭和58年4月 平成4年8月 平成15年7月 平成17年3月 平成17年4月	株式会社日立製作所 入社 株式会社三菱銀行(現株式会社東京三菱銀行) 入行 三洋信販株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 入社 財務部長(現任) 同 取締役(現任)	0
取締役 (非常勤)	小川 雅義	平成2年4月 平成10年1月 平成12年6月 平成12年9月 平成14年4月 平成16年10月	監査法人トーマツ 入所 小川雅義税理士事務所 設立 有限会社ブライト・ブリッジ・プレインズ(現有限会社ブリッジ総合会計事務所) 代表取締役(現任) 株式会社日建企画 監査役 ブリッジ税理法人 代表社員(現任) 株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 (非常勤)	高木 茂	平成4年4月 平成6年2月 平成9年9月 平成12年8月 平成17年4月	土釜法律事務所 入所 山下法律事務所 入所 山下高木法律事務所 設立 高木法律事務所 設立(現任) 株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役(現任)	0
監査役 (非常勤)	横山 公一	平成3年10月 平成11年3月 平成11年8月 平成16年10月	監査法人トーマツ 入所 株式会社アクシスプレインズ 代表取締役(現任) 有限会社青山総合会計事務所 代表社員(現任) 株式会社ダヴィンチ・セレクト 監査役(現任)	0

(注1) 杉浦信治は、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と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年6月10日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注2) 本書の日付現在、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズからの出向者はいません。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

(イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

資本関係

本書の日付現在、本投資法人と資産運用会社との間には資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第111条第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

住友信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月31日現在 287,053百万円

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務

(イ) 本投資法人の計算に関する事務

(ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の納税に関する事務

(ニ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 金銭出納管理業務

(3)【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 名義書換事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月31日現在 356,306百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項

投資証券不所持の取扱に関する事項

投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項

投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項

投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項
 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事項
 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
 法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
 前各号に掲げる委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び名義書換事務受託者が協議のうえ定める事項

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（注1） （平成17年3月31日現在）	事業の内容
野村証券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
三菱証券株式会社（注2）	65,518百万円	
大和証券エスエムピーシー株式会社	205,600百万円	
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	

（注1）資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

（注2）三菱証券株式会社は、平成17年10月1日付でUFJつばさ証券株式会社と合併し、三菱UFJ証券株式会社に商号変更します。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年7月11日（成立日）から平成18年5月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期営業期間に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について中央青山監査法人の監査を受けます。

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成17年7月11日現在)

資産総額	200,000,000円
負債総額	0円
純資産総額(-)	200,000,000円
発行済数量	400口
1口当たり純資産額(/)	500,000円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2) 【借入れの予定】

借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

(イ) タームローン(注1)

区分 (注2)	借入先	借入予定額 (億円)(注4)	返済期限	返済方法 (注5)	使途	摘要
短期	株式会社東京三菱銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社(注3)及び株式会社りそな銀行から成る協調融資団	350	借入れ実行日より1年後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用	有担保
中期			借入れ実行日より3年後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用	有担保
長期	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	50	借入れ実行日より7年後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用	有担保
合計	-	400	-	-	-	-

(注1) 借入れは、本投資証券の東京証券取引所への上場が承認され、売買が開始されることその他の別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、各貸主による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 短期とは1年以下、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の借入れをいいます。

(注3) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日付でUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更します。

(注4) 借入予定額は、本書の日付現在における本投資法人の借入れの可能限度額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注5) 借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(ロ) 極度ローン(アンコミットメントベース)

本投資法人は上記(イ)記載のタームローンによる借入れのほかに将来資金調達の実現性が生じた場合に備えて、株式会社東京三菱銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び三菱信託銀行株式会社との間で極度ローン基本契約書を締結する予定です。

財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、リザーブ積立額の付加等の財務制限を受ける場合があります。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	平成17年7月11日	400	400

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

- 1．本書に基づく本投資証券の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
- 2．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズのロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
- 3．交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 4．請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
- 5．本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次に記載することがあります。
- 6．本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して交付目論見書の表紙の次に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書の表紙の次に掲載することがあります。
- 7．目論見書の末尾に用語の説明を記載することがあります。



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うDAオフィス投資法人投資口50,298,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口2,525,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成17年9月12日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法の規定に基づき、投資家に交付される目論見書(交付目論見書)です。

証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求目論見書が合算されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

DAオフィス投資法人

東京都中央区銀座六丁目2番1号



DAオフィス投資法人

DA Office Investment Corporation



本投資法人の投資の基本方針

INVESTMENT HIGHLIGHTS

明快なポートフォリオ構築方針
特化型運用による経営資源の集中
実績のあるスポンサーによるサポート



安定的な収益の獲得
投資資産の持続的な成長

投資主利益の最大化を目指す

ファンドの概要

OUTLINE OF THE FUND

Investment Policy

本投資法人の投資方針

■ 本投資法人の特徴

特化型運用による経営資源の集中

ターゲットとするマーケットの絞込み

● 売買及びリーシングマーケットの動向の把握

経営資源の集中投下

● 迅速かつ的確な投資判断に基づく物件取得
● 効率的なテナントリーシング
● 運営管理の効率化

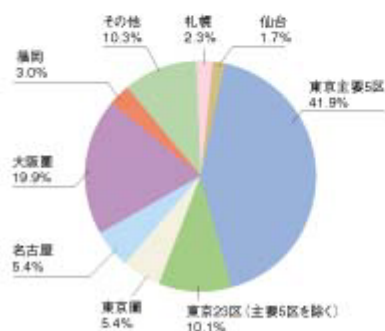
更なる運用ノウハウの深化

東京都への重点投資

- オフィスビルの市場が最も大きい
- 事業所数が多く、テナントの需要が厚い
- オフィスの稼働率は相対的に高い水準で安定的に推移

オフィスの東京都への集中

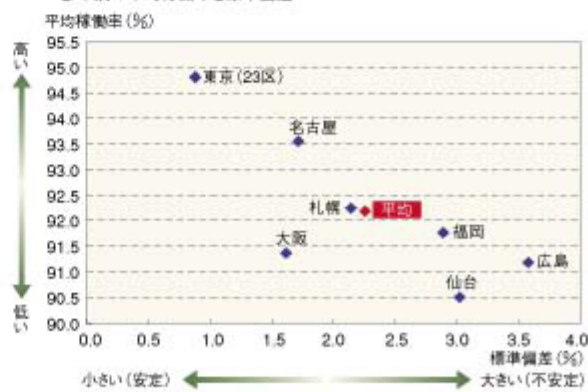
<オフィス貸室総面積の都市別シェア>



(出所) 株式会社生駒データサービスシステムの資料をもとに株式会社住信基礎研究所により作成
(注1) 平成16年12月末日現在の数値です。
(注2) 東京圏とは、千葉、さいたま、横浜、川崎を指します。
(注3) 大阪圏とは、大阪、京都、神戸を指します。

東京都における稼働率の安定性

<都市別の平均稼働率と標準偏差>



(出所) 生駒シービー・リチャードエリス株式会社の資料をもとに株式会社ニッセイ基礎研究所により作成
(注1) 平成8年第4四半期乃至平成17年第2四半期のデータ(生駒シービー・リチャードエリス株式会社が四半期毎に公表した、上図に表示された各都市における空室率)を使用しています。「稼働率=1-空室率」で算出しています。「平均」の値は、上図に表示された各都市の数値の単純平均です。
(注2) 「平均稼働率」は、上図に表示された各都市における平成8年第4四半期乃至平成17年第2四半期のデータを単純平均して算出しています。
(注3) 「標準偏差」は、上図に表示された各都市における平成8年第4四半期乃至平成17年第2四半期のデータをもとに標準偏差(バラツキ)を算出しています。

投資対象エリア

投資対象エリア ^(注1)	ポートフォリオ上の位置付け	組入比率 ^(注2)
東京主要5区	最重点投資エリア	60%以上
首都圏	重点投資エリア	20%以下
地方主要都市	投資可能エリア	20%以下

(注1) 各投資対象エリアの定義につきましては、「第二編ファンド情報 第1ファンドの状況 2.投資方針 (1)投資方針 (3)ポートフォリオ構築方針 (ロ)地域」をご参照下さい。
(注2) 資産規模(ポートフォリオ全体の取得価格合計額(取得に伴う諸経費及び税金を除きます。))に対する比率をいいます。

中規模オフィスビル^(注)への重点投資

- 投資機会の絶対数が多い
- 幅広いテナント需要が期待できる中小規模の事業所を対象とする
- 高いテナント分散効果

(注) 「中規模オフィスビル」とは、賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡のオフィスビルをいいます。



(出所) 総務省「事業所・企業統計調査」をもとに株式会社住信基礎研究所により作成
(注) 平成16年6月1日現在の数値です。

Growth Strategy

成長戦略

■ 外部成長戦略

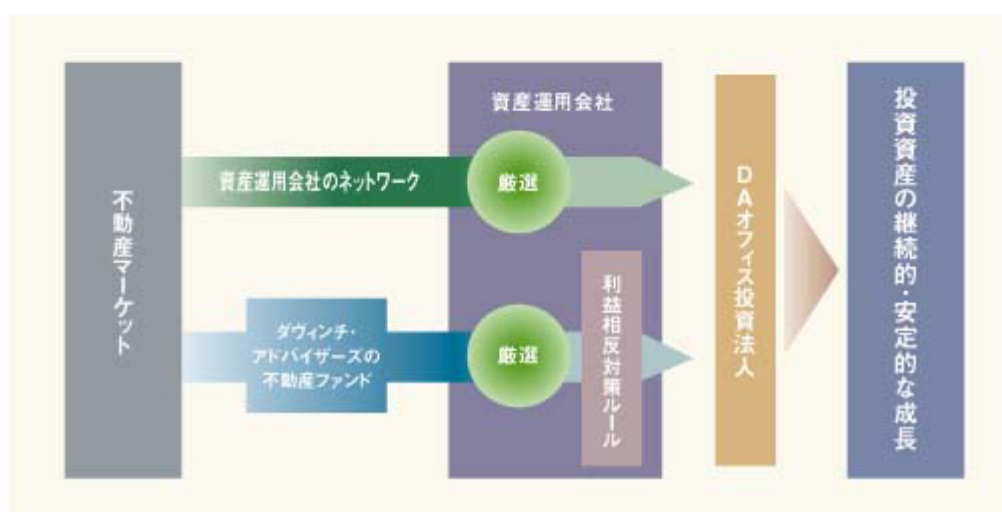
資産運用会社のネットワークによる物件取得機会の追求

- 資産運用会社に在籍する人材（株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ、建設会社、金融機関等の出身者）の持つネットワークを活用し、不動産マーケットから物件情報を取得
- 投資基準の明確化による効率的な物件情報の取得



スポンサーからの物件取得パイプライン

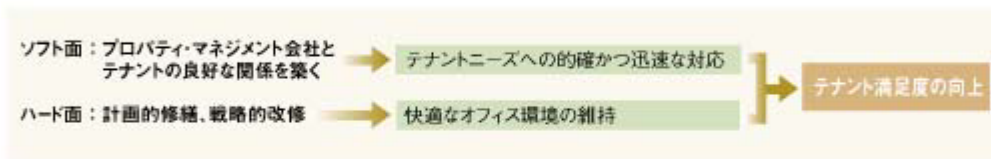
- 本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー・サポート契約に基づき、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（スポンサー）が運用を受託している不動産ファンドの紹介物件の情報が随時提供される体制を構築
- 本投資法人は、かかるスポンサー運用物件に関する情報を最大限利用し、本投資法人の投資方針・投資基準に合致する物件を資産運用会社を通じてスポンサー運用物件から厳選して取得する



■ 内部成長戦略

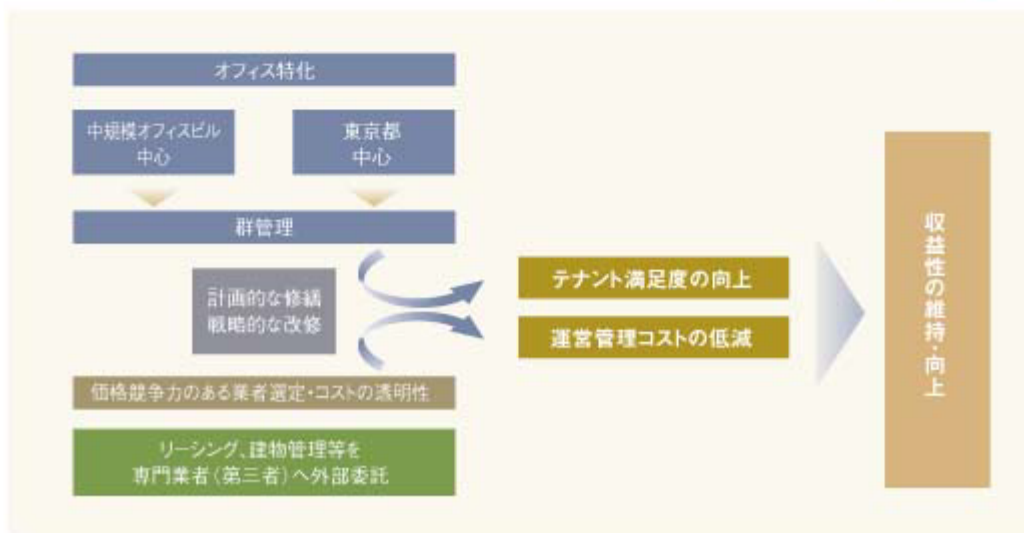
収益性の維持・向上のための「テナント満足度の追求」

- テナントの満足度を高めるために、ソフト、ハード両面で対策



運営管理コストの低減を図る

- スケールメリットを最大限に活用した効率的な運営管理



ファンドの概要

OUTLINE OF THE FUND

Sponsor Support

スポンサーサポート

■ 実績のあるスポンサーによるサポート

資産運用会社は、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズから経験及び実績を承継しており（「DNAの承継」）、これらを駆使して本投資法人の資産運用業務を行う。すでに承継したノウハウに加えて、今後株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズから以下の内容のサポートを受ける。

■ スポンサー運用物件についての情報提供

株式会社ダヴィンチ・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租入物件の情報を、随時、資産運用会社に提供
⇒本投資法人の投資方針・投資基準に合致する物件を厳選して取得

■ 人材確保に関する協力

不動産ファンド運用のノウハウを資産運用会社において承継し発展させるために、資産運用会社の必要な人材確保に協力

株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズによるサポート



■ 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの実績

「投資家とともに成長する」という理念を掲げ、不動産私募ファンドのバイオニアとして組成、運用及び管理において豊富な実績を積み上げている。

■ 事業手法の特徴

ポテンシャルに比して十分な収益を生み出していない不動産を取得し、安定した収益不動産へ再生し、運用及び管理することを得意とする

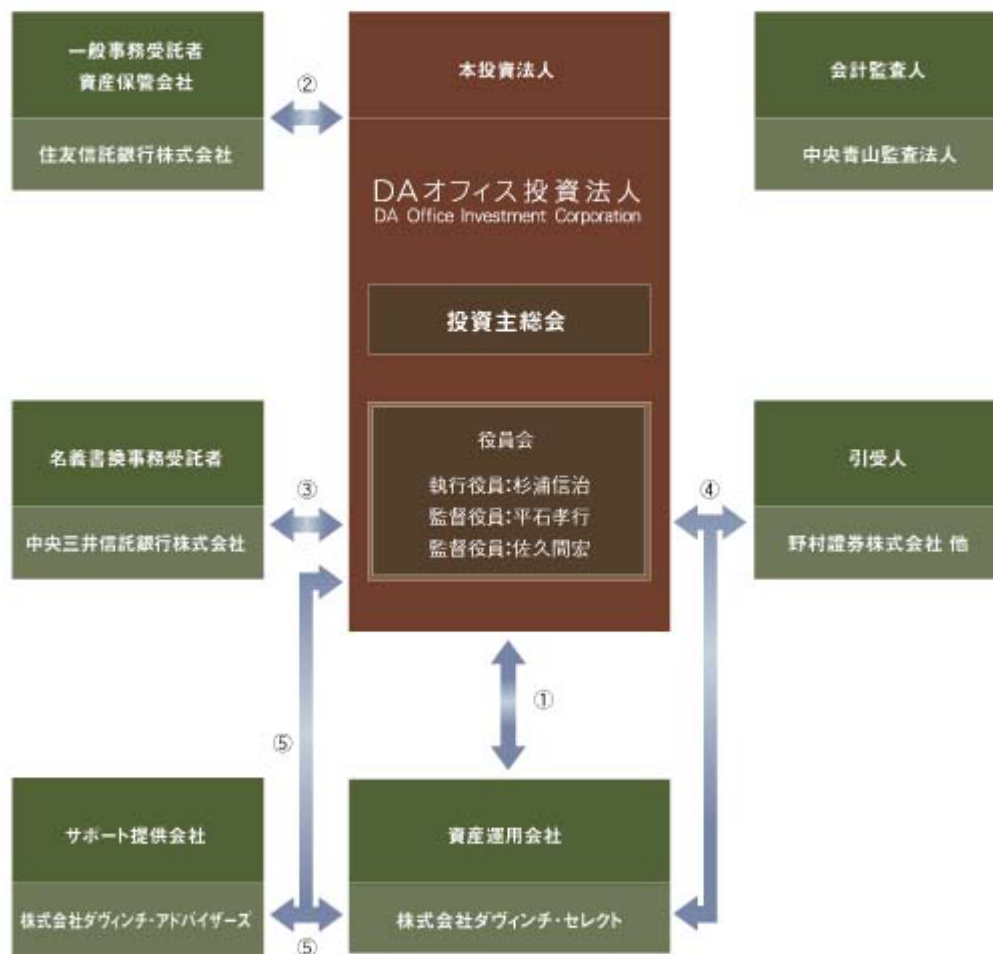
■ 実績

- 平成17年6月末日までに19本のファンドを組成、同日現在10本のファンドを運用中（運用資産残高2,813億円）
- 平成16年12月に投資予定総額4,000億円規模のファンド（平成17年6月末日現在、運用資産残高1,318億円）を立ち上げ、当該ファンドにおいては、意思決定が迅速にできる仕組みとなっており、投資機会を逃すことなく、機動的かつ柔軟に不動産の購入を進めることが可能

Structure

仕組図

■ 投資法人の仕組図



- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約/資産保管委託契約
- ③ 名義書換事務委託契約
- ④ 新投資口引受契約
- ⑤ スポンサー・サポート契約

ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

ポートフォリオマップ

■ 最重点投資エリア: 東京主要5区

■ 重点投資エリア: 首都圏





 ● ダヴィンチ銀座	 ● ダヴィンチ豊洲アクセス	 ● プライム神谷町	 ● ダヴィンチ芝浦	 ● ダヴィンチ南青山	 ● ビーヴ三田
 ● ダヴィンチ猿楽町	 ● ダヴィンチA浜松町	 ● ダヴィンチ神宮前	 ● ダヴィンチ芝大門	 ● ビーヴ三崎町	 ● ダヴィンチ新橋510
 ● ダヴィンチ茅場町376	 ● ダヴィンチ御前町311	 ● ダヴィンチ新橋620	 ● ダヴィンチ錦糸町	 ● ダヴィンチ東池袋	 ● ナイス小石川
 ● ダヴィンチ湯島	 ● 札幌千代田ビル	 ● 岡山アーバンスクエア	 ● 東京生命福民ビル	<ul style="list-style-type: none"> ● 最重点投資エリア: 東京主要5区 ● 重点投資エリア: 首都圏 ● 投資可能エリア: 地方主要都市 	

ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

ポートフォリオ一覧

地域	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント 総数 (注4)	稼働率 (%) (注5)
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	17.7	8,263.65	1(24)	98.6
	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	3.8	2,031.51	1(7)	98.2
	プライム神谷町	東京都港区麻布台一丁目	12,000	15.0	7,628.15	1(14)	95.6
	ダヴィンチ芝浦 ^(注6)	東京都港区芝浦一丁目	8,265	10.3	9,619.48	1(52)	89.0
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目	4,550	5.7	2,817.58	1(5)	100.0
	ピリヴ三田	東京都港区芝三丁目	3,250	4.0	3,415.35	1(6)	89.0
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目	3,000	3.7	3,657.43	1(1)	100.0
	ダヴィンチA 浜松町	東京都港区浜松町一丁目	2,885	3.6	3,663.22	1(14)	100.0
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目	2,800	3.5	2,388.22	1(1)	100.0
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目	2,578	3.2	2,384.15	1(3)	69.2
	ピリヴ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目	2,346	2.9	2,137.53	1(1)	100.0
	ダヴィンチ新橋510 ^(注7)	東京都港区新橋五丁目	2,080	2.6	2,547.63	1(11)	100.0
	ダヴィンチ茅場町376	東京都中央区日本橋茅場町三丁目	2,020	2.5	1,995.67	1(7)	88.4
	ダヴィンチ御苑前311	東京都新宿区新宿二丁目	1,688	2.1	2,169.45	1(6)	88.4
	ダヴィンチ新橋620 ^(注8)	東京都港区新橋六丁目	660	0.8	884.44	1(1)	100.0
東京主要5区合計 (15 物件)			65,252	82.0	55,603.46	15(153)	94.3
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目	3,653	4.5	5,658.73	1(7)	100.0
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目	2,958	3.7	4,714.61	1(4)	100.0
	ナイス小石川	東京都文京区小石川五丁目	1,460	1.8	2,086.96	1(5)	100.0
	ダヴィンチ湯島	東京都文京区湯島二丁目	1,080	1.3	1,823.58	1(7)	100.0
首都圏合計 (4 物件)			9,151	11.5	14,283.88	4(23)	100.0
地方主要都市	札幌千代田ビル	札幌市北区北7 条西五丁目	1,384	1.7	6,572.83	—(7)	87.6
	岡山アーバンスクウェア	岡山市駅前町二丁目	1,266	1.5	3,081.51	1(23)	95.2
	東京生命福岡ビル	福岡市博多区店屋町	2,520	3.1	4,506.92	1(22)	81.9
地方主要都市合計 (3 物件)			5,170	6.4	14,161.26	2(52)	87.5
合計 (22 物件)			79,573	100.0	84,048.60	21(228)	94.1

(注1)「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注2)「投資比率」は、取得予定価格の総額に対する各信託受益権の取得予定価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3)「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の賃貸可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含みます。賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。

(注4)「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には、「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。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5)「稼働率」は、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。

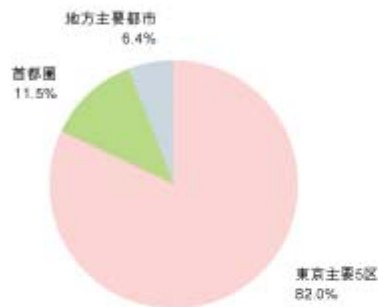
(注6) 本物件の平成17年9月30日以前の名称は「住友成東芝浦ビル」です。

(注7) 本物件の平成17年9月30日以前の名称は「新橋同和ビル」です。

(注8) 本物件の平成17年9月30日以前の名称は「新橋51ビル」です。

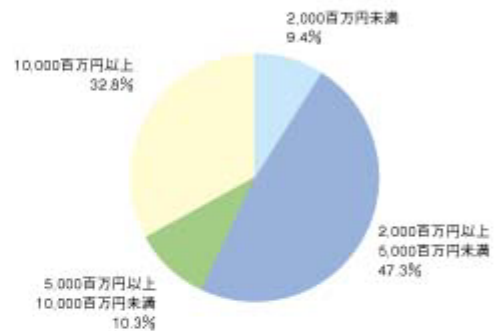
ポートフォリオの構成

地域別分散



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

規模別分散



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

賃貸面積におけるテナント分散



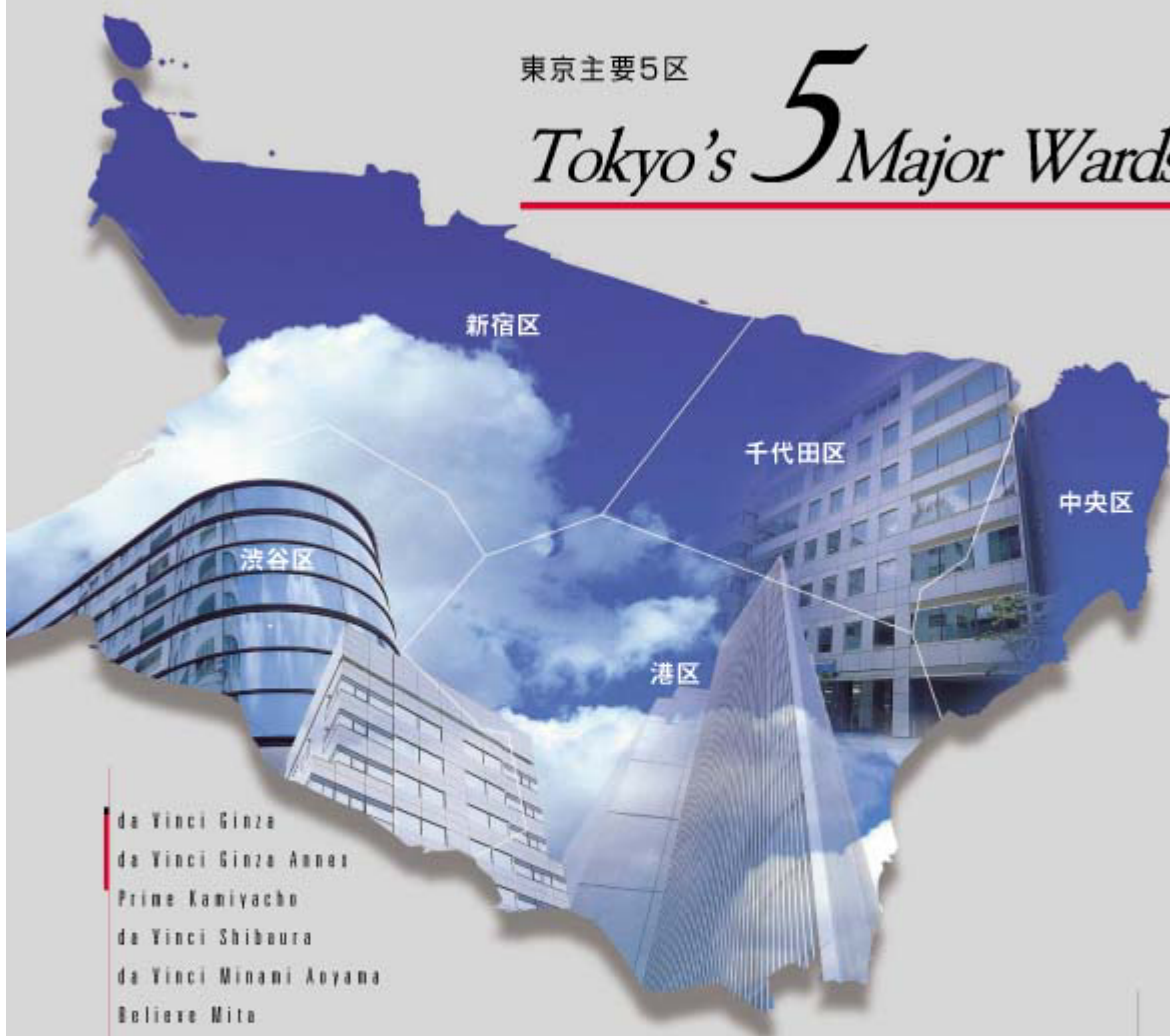
(注) テナント数は、平成17年5月31日現在効力を有する賃貸借契約書又は転賃借契約書に基づくエンドテナント数を記載しています。また、本表におけるテナントとは、事務所及び店舗のエンドテナントをいいます。住居及び倉庫のテナントは含みません。

ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

東京主要5区

Tokyo's 5 Major Wards



da Vinci Ginza
da Vinci Ginza Annex
Prime Kamiyacho
da Vinci Shibaura
da Vinci Minami Aoyama
Believe Mito
da Vinci Sarugakuchō
da Vinci A Hamametsucho
da Vinci Jingumae
da Vinci Shibadaimon
Believe Misukicho
da Vinci Shinbashi 510
da Vinci Kayabacho 376
da Vinci Gyoanmae 311
da Vinci Shinbashi 620

da Vinci Kinshicho
da Vinci Higashi Ikebukuro
Nico Koishikawa
da Vinci Tushina
Sapporo-Chiyoda Building
Okuyama Urban Square
Tokyo Seimei Fukuoka Building

ダヴィンチ銀座/ダヴィンチ銀座アネックス



ダヴィンチ銀座

物件概要

所在地：東京都中央区銀座六丁目2番1号
 地積：1,147.33m²
 構造：SRC
 階数：B3/9F
 用途：事務所・店舗
 延床面積：12,660.06m²
 建築時期：昭和38年7月



(注)「構造/階数」については、以下のとおりとします。
 S：鉄骨造
 RC：鉄筋コンクリート造
 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
 なお、「B」は地下階、「F」は地上階を示します。

物件概要

所在地：東京都中央区銀座六丁目2番3号
 地積：345.05m²
 構造：SRC
 階数：B3/8F
 用途：店舗・事務所
 延床面積：3,214.33m²
 建築時期：昭和47年8月



ダヴィンチ銀座アネックス



ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

プライム神谷町



物件概要

所在地：東京都港区麻布台一丁目
11番9号

地積：1,744.36m²

構造：SRC・S

階数：11F

用途：事務所・車庫

延床面積：10,300.45m²

建築時期：平成1年11月



ダヴィンチ南青山



物件概要

所在地：東京都港区南青山二丁目
31番8号
地積：963.12m²
構造：S・SRC
階数：B2/5F
用途：事務所・駐車場
延床面積：4,379.34m²
建築時期：平成2年9月



ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

ダヴィンチ芝浦



物件概要

所在地：東京都港区芝浦一丁目

12番3号

地積：2,592.67m²

構造：SRC

階数：B1/12F

用途：事務所・共同住宅・店舗・
駐車場

延床面積：13,344.91m² (附属建物を含む。)

建築時期：昭和62年10月



ビリーヴ三田



物件概要

所在地：東京都港区芝三丁目

43番16号

地積：548.72m²

構造：S・SRC

階数：B3/11F

用途：事務所・店舗・車庫

延床面積：5,007.98m²

建築時期：平成5年3月



ダヴィンチ神宮前



物件概要

所在地：東京都渋谷区神宮前

二丁目4番11号

地積：887.69m²

構造：RC

階数：B1/4F

用途：事務所

延床面積：2,673.88m²

建築時期：平成9年12月



ダヴィンチ猿楽町



物件概要

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

ダヴィンチ新橋510



物件概要

所在地：東京都港区新橋五丁目
10番5号
地積：626.18m²
構造：SRC
階数：B1/8F
用途：店舗・事務所・車庫
延床面積：3,653.19m²
建築時期：昭和49年4月

ダヴィンチA浜松町



物件概要

所在地：東京都港区浜松町一丁目
9番10号
地積：725.89m²
構造：SRC
階数：B2/10F
用途：事務所・駐車場
延床面積：5,379.09m²（延床面積は延床面積）
建築時期：平成5年7月

ダヴィンチ茅場町376



物件概要

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

ダヴィンチ芝大門



物件概要

所在地：東京都港区芝大門二丁目
9番16号
地積：532.31m²
構造：SRC・RC
階数：B1/7F
用途：事務所・駐車場
延床面積：3,524.42m²
建築時期：平成8年11月

ダヴィンチ御苑前311



物件概要

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

ピリーヴ三崎町



物件概要

所在地：東京都千代田区三崎町
二丁目2番15号
地積：610.02m²
構造：S
階数：8F
用途：事務所・駐車場
延床面積：3,060.44m²
建築時期：平成8年7月

ダヴィンチ新橋620



物件概要

所在地：東京都港区新橋六丁目
20番2号
地積：189.16m²
構造：S・RC
階数：B1/7F
用途：事務所・店舗
延床面積：962.66m²
建築時期：平成2年12月

ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

首都圏

The Metropolitan Area



da Vinci Ginza
da Vinci Ginza Annex
Prima Kamiyacho
da Vinci Yamanote
da Vinci Minami Aoyama
Bellare Wito
da Vinci Sarugakuchō
da Vinci A Hamametsucho
da Vinci Jingumae
da Vinci Shibudaimon
Bellare Misukicho
da Vinci Shibushi 510
da Vinci Kayabacho 370
da Vinci Gyomae 311
da Vinci Shinbashi 620

da Vinci Kinshicho
da Vinci Higashi Ikebukuro
Nice Kuishikawa
da Vinci Yushima
Sapporo-Chiyoda Building
Osakaya Urban Square
Tokyo Seimei Fukuoka Building

ダヴィンチ錦糸町



物件概要

所在地：東京都江東区亀戸一丁目4番2号
地積：2,046.62m²
構造：S
階数：B1/5F
用途：事務所・駐車場
延床面積：6,996.51m²（附属建物を含む。）
建築時期：平成4年1月



ダヴィンチ東池袋



物件概要

所在地：東京都豊島区東池袋三丁目23番5号
地積：1,235.45m²
構造：SRC・S
階数：B1/9F
用途：事務所
延床面積：6,251.01m²
建築時期：平成5年6月



ナイス小石川



物件概要

所在地：東京都文京区小石川五丁目
36番4号
地積：577.40m²
構造：S・RC
階数：B1/7F
用途：事務所・車庫
延床面積：2,609.07m²
建築時期：平成4年3月

ダヴィンチ湯島



物件概要

所在地：東京都文京区湯島二丁目
31番22号
地積：392.43m²
構造：SRC・RC
階数：9F
用途：事務所・邸宅
延床面積：2,286.92m²
建築時期：平成2年3月

ポートフォリオ概要

OVERVIEW OF PORTFOLIO PROPERTIES

地方主要都市

The Major Local Cities



- da Vinci
- da Vinci Plaza Aomori
- Primo Yamaguchi
- da Vinci Shibaura
- da Vinci Minami Aoyama
- Belleve Nita
- da Vinci Sarugakuchō
- da Vinci A Wamanatsubo
- da Vinci Jingumae
- da Vinci Shibudaimon
- Belleve Misubicho
- da Vinci Shinbuchi 510
- da Vinci Toyabacho 070
- da Vinci Gnomon 011
- da Vinci Shinbuchi 020

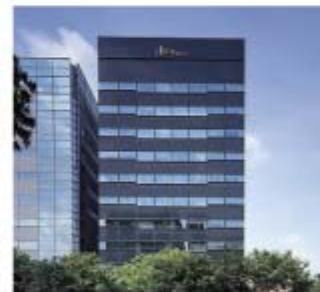
- da Vinci Kinshicho
- da Vinci Higashi Ikebukuro
- Nice Etchikawa
- da Vinci Tachino
- Sapporo-Chiyoda Building
- Okayama Urban Square
- Tokyo Seimei Fukuoka Building

東京生命福岡ビル



物件概要

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



札幌千代田ビル



物件概要

所在地：札幌市北区北7条西五丁目
5番3号
地積：1,593.97m² (※共有部分を除く)
構造：SRC
階数：B1/11F
用途：事務所
延床面積：9,531.51m²
(注)一部空室の混在あり。投資物件として。)
建築時期：平成3年12月

岡山アーバンスクウェア



物件概要

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

Asset Manager

資産運用会社の概況・組織図

■ 資産運用会社の概況

名 称：株式会社ダヴィンチ・セレクト

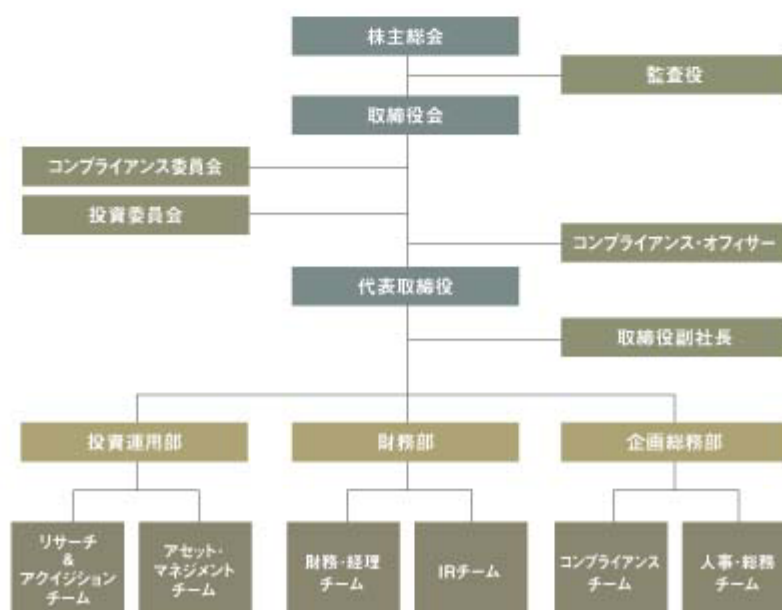
資 本 の 額：2億円(本書の日付現在)

事業の内容： i. 投資信託委託業
ii. 投資法人資産運用業
iii. 投資法人の設立企画人としての業務
iv. 宅地建物取引業
v. 不動産の管理業務
vi. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
vii. 前各号に附帯関連する一切の業務

会社の沿革

年月日	事 項
平成16年10月21日	会社設立
平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83920号)
平成17年 4月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第34号)
平成17年 6月10日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣第45号)

■ 資産運用会社組織図



(用語の説明)

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

用語	用語に関する説明
A L M (Asset Liability Management)	資産と負債を総合的に管理することをいいます。
インサイダー取引	証券会社や発行会社の役員・大株主など、証券の投資判断に影響を及ぼす未公開の重要情報を有する者が、それを利用して行う不公正な証券取引をいい、売買取引の公正と投資者保護のために証券取引法第166条等によって規制されています。ただし、投資証券については、証券取引法上は規制されていません。
エンジニアリング・レポート(建物調査診断報告書)	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について、専門家が調査したレポートをいいます。
瑕疵担保責任	売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合に民法第570条に基づいて売主が買主に対して負う責任のことをいいます。
監督役員	投信法に基づき、投資法人の執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
原価法	不動産鑑定評価において、鑑定評価の時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法をいいます。原価法によって求められた試算価格を積算価格といいます。
敷地利用権	区分所有建物の専有部分を使用するための建物の敷地に関する権利をいいます。
執行役員	投信法に基づき、投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
資本的支出	建物の修繕等において、固定資産の機能、価値を増加、あるいは耐用年数を増加させるための支出をいいます。
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称です。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受け、信託終了時において信託財産の償還を受けること等を基本的な内容とします。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第3条第1項に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を反覆継続して営む者をいいます。
直接還元法	収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

用語	用語に関する説明
ディスカウント・キャッシュフロー（DCF）法	不動産を評価する収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
延床面積	登記簿に表示されている建物の床面積の合計をいいます。
不動産鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます（不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項）。 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法（直接還元法及びDCF法）による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い、鑑定評価額を決定します。
プロパティ・マネジメント（PM）業務	不動産の所有者等から委託を受けて、建物保守・管理、テナント管理（特にテナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定及び入出金管理等を行う業務をいいます。
マスターレシー	第三者に転貸することを目的として本投資法人又は信託受託者との間で建物全体の賃貸借契約（マスターリース契約）を締結している賃貸人をいいます。
利害関係人等	資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法上、利害関係人等として定められている者をいいます。
割引率	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元法におけるディスカウント・キャッシュフロー（DCF）法の適用の際に、将来のある時点の収益を現在価値に割り戻す際に使用される比率をいいます。