

平成22年5月期 決算短信 (REIT)

平成22年7月13日

不動産投資信託証券発行者名 DAオフィス投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8976 URL [http:// www.da-office.co.jp](http://www.da-office.co.jp)
 代表者 執行役員 西垣 佳機
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 山内 章
 問合せ先責任者 取締役財務部長 植田 陽二 TEL (03) 6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成22年8月26日

分配金支払開始予定日 平成22年8月6日

(1口当たり数値を除き百万円未満は切捨て)

1. 平成22年5月期の運用、資産の状況 (平成21年12月1日～平成22年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年5月期	6,985	(△9.8)	2,959	(△24.2)	1,773	(△34.6)	2,076	(△23.4)
21年11月期	7,744	(△5.3)	3,903	(△8.8)	2,710	(△9.6)	2,709	(△14.2)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
22年5月期	5,246	1.0	0.6	25.4
21年11月期	6,997	1.4	1.0	35.0

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注)	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年5月期	5,246	2,076	0	—	100.0	1.0
21年11月期	6,847	2,710	0	—	100.0	1.3

(注) 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年5月期	283,866	200,857	70.8	507,474
21年11月期	286,901	201,491	70.2	509,075

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年5月期	3,193	△6,578	△2,834	16,003
21年11月期	4,085	△1,211	9,291	22,222

1. 投資法人の関係法人

平成22年4月28日開催の役員会での決議に基づき、平成21年12月1日から会計監査人（一時会計監査人）が、太陽A S G有限責任監査法人から有限責任あずさ監査法人に変更となりました。

なお、詳細は後記47ページをご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年2月22日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人の主な推移

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（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、株式会社ダヴィンチ・セレクト（現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年7月11日に設立され、その後、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8976）しました。

その後、物件の追加取得及びポートフォリオの入れ替え等により、平成22年5月末日現在での運用資産は269,195百万円（取得価格合計）となっております。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在するAクラスビル及びBクラスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針のもと、テナント満足度向上にも努めることにより、安定収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

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

B. 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の国内景気は、中国を初めとする新興国の経済成長等を背景とした輸出の増加や企業収益の好転、経済対策の効果による個人消費の回復等が見られ、着実に持ち直しつつあります。

他方で、雇用関連指標は依然として厳しく、緩やかではありますがデフレ状況にあります。また、欧州を中心として海外景気が下振れするリスクもあり、景気の先行き不透明感は完全に払拭されていない状況にあります。

このような厳しい経済環境が続いているものの、オフィス賃貸市場は、企業の経営合理化による事務所の統合及び移転が減少傾向にあることに加えて、企業による増床や新規入居の動きが見られる等、空室率の上昇基調が一服しつつあり、ゆるやかではありますが持ち直しております。また、空室率に回復の兆しが見られることから、新規募集賃料の水準も下げ止まりつつあります。

他方で、新規募集賃料と現行賃料との間に乖離があることから、継続入居テナントの更新後における賃料水準は、引き続き下落傾向にあります。

オフィス売買市場については、当期初においては、取引件数は低調でありましたが、本年3月頃から、REITの増資や投資法人債発行に伴う物件取得、私募ファンドならびに不動産会社による大型物件の取得が散見されるようになり、取引件数及び取引額は回復しつつあります。これは、企業業績やファンドの償還期限を勘案した売主が、新規募集賃料と現行賃料の水準に乖離が小さく比較的成約し易いと考えられる物件の売却活動を実施したこと、日銀短観における貸出態度DI（不動産・大企業）の数値が、昨年6月時点における-26から本年6月時点では-11に回復したことが示すとおり、資金調達環境が改善したことが主な要因として考えられます。

b. 運用実績

本投資法人は、巡航E P S（物件売却益を控除したE P S（1口当たり当期純利益）をいいます。）を中長期にわたり成長させるため、物件の取得又は譲渡により収益の向上を目指す「外部成長」、並びに、既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に取り組みました。中でも、内部成長が困難な環境下において、巡航E P Sの水準を回復するためには、外部成長が重要であるという認識の下、物件取得活動を積極的に行い、「オリックス神保町ビル」（取得価格41.5億円）を購入いたしました。

その結果、当期末（平成22年5月31日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数31物件、取得価格合計269,195百万円となりました。また、本投資法人が最重点投資エリアとして位置づける東京主要5区への組入比率は91.1%（取得価格比）となりました。

他方で、内部成長においては、厳しいオフィス賃貸市場の状況を反映し、当期末の稼働率は85.7%に落ち込みました。本投資法人は、稼働率の更なる悪化を防ぐため、テナント満足度の向上に引き続き努めるとともに、賃貸仲介会社並びにプロパティ・マネジメント会社との連携を強化する等、積極的なリーシングを実施いたしました。その結果、次期の稼働率回復に一定の道筋をつけました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、平成22年2月26日、元本返済期日到来の株式会社あおぞら銀行からの借入金（5,500百万円）の返済に充当するため、株式会社あおぞら銀行、株式会社香川銀行、株式会社静岡銀行から総額5,500百万円を借入いたしました。また、同日付で株式会社日本政策投資銀行に37.5百万円を約定弁済しております。

また、平成22年5月31日には、株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、中央三井信託銀行株式会社、太陽生命保険株式会社、株式会社群馬銀行に総額84.375百万円を約定弁済いたしました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は72,408.75百万円（長期借入金68,908.75百万円、劣後投資法人債3,500百万円）となりました。なお、長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する有利子負債の残高は、2,258.75百万円（約定弁済分258.75百万円含む）です。

また、金利上昇リスクのヘッジを目的とし、変動金利による借入金のうち平成24年2月20日に元本返済期日が到来する借入金7,100百万円について、金利キャップにより金利の上限が設定されております。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益6,985百万円、営業利益2,959百万円、経常利益1,773百万円、当期純利益2,076百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を5,246円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

国内景気の先行きについては、新興国の経済成長や経済政策の効果を背景に、持ち直し傾向が続くことが期待されます。他方で、雇用情勢の悪化や欧州を中心とする海外景気の下振れ懸念、株式市場の低迷及び円高の進行等、景気を下押しするリスクも、相応に存在しております。

このような見通しの中、オフィス賃貸市場においては、国内景気の回復を背景に、賃貸需要の増加と市況の改善が期待されます。他方で、ここ数年に多数の新築ビル完成が予定されていることから、供給過剰の懸念等の下振れ要因にも留意する必要があります。

オフィス売買市場については、資金調達環境の改善が続く中、売主と買主双方の価格目線の乖離が縮小することで、取引件数の増加が期待されます。他方で、株式市場の低迷や社債市場の変調により、資金調達環境が悪化する可能性もあります。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

上記のようなオフィス賃貸市況の中、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えられますので、既存物件の競争力の向上を図り、本投資法人は巡航E P Sを中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

(i) 稼働率の回復

建物設備のクオリティの維持、共用部のリニューアル等を積極的に実施することにより、入居テナントに対し満足度の高いオフィス環境を提供し、退去リスクの低減を図り、稼働率の回復に努めます。

(ii) 収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。

(iii) 運営管理コストの低減

積極的な外部成長の実現により得られたスケールメリットを最大限活用した効率的な運営管理の実施や計画工事の精査により、満足度の高いオフィス環境の維持を前提とした運営管理コストの低減に努めます。

b. 新規物件の投資戦略

上記のような不動産売買市況を踏まえうえて、本投資法人は、資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により東京都、特に主要5区のAクラスビル及びBクラスビルを中心に投資を行います。

パイプラインとしては、独自情報ルート拡大の他、資産運用会社及びスポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集し、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、当期においては、東京主要5区に所在する「オリックス神保町ビル」を取得しました。本物件の取得は、さらなるポートフォリオの安定と充実に寄与するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

c. 財務戦略

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

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

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

(iii) 長期比率60%から70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を実現します。

(v) 資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持します。

本投資法人は、中期財務戦略により、規律ある財務運営を引き続き行ってまいります。次期については有利子負債比率35%前後を上限とする保守的なレバレッジコントロールを行ってまいります。

また、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化についても引き続き推進してまいります。

C. 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得決定について

本投資法人は平成22年6月14日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得予定資産の概要

(1) 取得資産	不動産を信託する信託受益権
(2) 資産の名称	共同ビル（九段一号館）
(3) 所在地	東京都千代田区九段南一丁目5番5号
(4) 取得価格	40億円（取得諸経費及び消費税等を除く）
(5) 契約締結日	平成22年6月14日
(6) 引渡予定日	平成22年9月13日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日
(7) 取得先	シャイニング・ノヴァ第5号B特定目的会社

b. 投資法人債の発行について

本投資法人は、平成22年5月17日開催の役員会における投資法人債発行に係る包括決議に基づき、特定資産の取得資金、修繕等の支払資金、借入金の返済資金及び運転資金の支出に備えるため、下記のとおり平成22年6月24日付で投資法人債の発行を行いました。

投資法人債の概要

(1) 投資法人債の名称	DAオフィス投資法人第2回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）
(2) 投資法人債の発行総額	金50億円
(3) 払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
(4) 償還金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
(5) 利率	年1.87%
(6) 担保等	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。
(7) 償還方法及び償還期限	平成25年6月24日に本投資法人債の総額を償還する。 ※本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
(8) 利払期日	毎年6月24日及び12月24日

D. 運用状況の見通し

平成22年11月期（平成22年6月1日～平成22年11月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。主要テナントの退去や賃料単価の下落に伴い、1口当たり分配金については平成22年5月期対比で減少となっております。

なお、運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「平成22年11月期（平成22年6月1日～平成22年11月30日）及び平成23年5月期（平成22年12月1日～平成23年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,317	百万円
経常利益	1,259	百万円
当期純利益	1,257	百万円
1口当たり分配金	3,176	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「平成22年11月期及び平成23年5月期運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成23年5月期（平成22年12月1日～平成23年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

営業収益	6,320	百万円
経常利益	1,260	百万円
当期純利益	1,258	百万円
1口当たり分配金	3,180	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成22年11月期（平成22年6月1日～平成22年11月30日）及び平成23年5月期（平成22年12月1日～平成23年5月31日）
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年11月期：平成22年5月31日現在保有している31物件に、平成22年9月13日に引渡し予定の1物件を加え、32物件を前提としております。 ・平成23年5月期：上記の32物件を前提としております。 ・平成23年5月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 ・不動産等売却損益は発生がないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、平成22年11月期に3,229百万円、平成23年5月期に3,276百万円を想定しております。 ・外注委託費として平成22年11月期に509百万円、平成23年5月期に452百万円を想定しております。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成22年11月期に561百万円、平成23年5月期に596百万円を想定しております。 ・減価償却費として平成22年11月期に1,232百万円、平成23年5月期に1,258百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年11月期は1,206百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は1,196百万円を想定しております。 ・平成23年5月期は1,244百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は1,234百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、平成22年11月期末77,275.625百万円、平成23年5月期末77,150百万円を前提としております。 ・平成22年11月期については、第2回無担保投資法人債の発行（平成22年6月24日払込）による5,000百万円の資金調達を行うことを前提条件としております。また、約定弁済による133.125百万円（返済期限平成22年8月31日：41.25百万円、返済期限平成22年9月17日：7.5百万円、返済期限平成22年11月30日：84.375百万円）については、手元資金による返済を前提条件としております。 ・平成23年5月期については、返済期限が到来する2,000百万円（返済期限平成23年3月18日）については、全額借換えを行うことを前提条件としております。また、約定弁済による125.625百万円（返済期限平成23年2月28日：41.25百万円、返済期限平成23年5月31日：84.375百万円）については手元資金による返済を前提条件としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書提出日現在発行済みである395,798口を前提としており、平成23年5月31日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(3) 投資リスク

平成22年2月22日提出有価証券報告書の「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年11月30日現在)	当期 (平成22年5月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,467,439	11,290,130
信託現金及び信託預金	6,754,925	4,713,508
営業未収入金	193,972	142,101
未収消費税等	—	32,529
前払費用	808,962	766,103
繰延税金資産	17	22
その他	246,496	234,103
流動資産合計	23,471,813	17,178,499
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	1,875	1,875
減価償却累計額	△1,407	△1,576
工具、器具及び備品 (純額)	468	299
その他	3,456	3,456
減価償却累計額	△3,456	△3,456
その他 (純額)	—	—
信託建物	53,846,910	55,023,264
減価償却累計額	△6,950,081	△8,094,959
信託建物 (純額)	※1 46,896,828	※1 46,928,304
信託構築物	748,265	756,065
減価償却累計額	△49,886	△59,692
信託構築物 (純額)	※1 698,379	※1 696,373
信託機械及び装置	431,805	702,855
減価償却累計額	△166,131	△193,111
信託機械及び装置 (純額)	※1 265,674	※1 509,744
信託工具、器具及び備品	39,752	41,688
減価償却累計額	△9,920	△13,076
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 29,831	※1 28,612
信託その他	6,302	6,302
減価償却累計額	△6,302	△6,302
信託その他 (純額)	※1 —	※1 —
信託土地	※1 209,399,114	※1 212,726,823
信託建設仮勘定	※1 5,102	※1 11,190
有形固定資産合計	257,295,399	260,901,349
無形固定資産		
商標権	1,651	1,517
信託借地権	※1 4,970,290	※1 4,970,290
その他	2,362	998

(単位：千円)

	前期 (平成21年11月30日現在)	当期 (平成22年5月31日現在)
無形固定資産合計	4,974,304	4,972,807
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	993,832	654,267
その他	24,728	21,427
投資その他の資産合計	1,132,245	789,379
固定資産合計	263,401,950	266,663,536
繰延資産		
投資法人債発行費	27,606	24,738
繰延資産合計	27,606	24,738
資産合計	286,901,370	283,866,774
負債の部		
流動負債		
営業未払金	699,617	510,812
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,751,250	※1 2,258,750
未払金	280,927	269,094
未払法人税等	788	663
未払消費税等	114,112	40,750
前受金	706,815	652,719
その他	102,756	150,078
流動負債合計	7,656,266	3,882,869
固定負債		
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	※1 63,279,375	※1 66,650,000
預り敷金及び保証金	5,038,392	4,892,275
信託預り敷金及び保証金	5,924,911	4,075,204
その他	11,419	8,980
固定負債合計	77,754,098	79,126,460
負債合計	85,410,365	83,009,329
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	198,780,951	198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,710,053	2,076,493
剰余金合計	2,710,053	2,076,493
投資主資本合計	201,491,004	200,857,444
純資産合計	※2 201,491,004	※2 200,857,444
負債純資産合計	286,901,370	283,866,774

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,651,615	※1 6,610,024
その他貸貸事業収入	※1 92,864	※1 375,937
営業収益合計	7,744,480	6,985,961
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,009,749	※1 3,248,661
資産運用報酬	613,793	560,092
資産保管手数料	14,235	14,251
一般事務委託手数料	82,248	84,370
信託報酬	25,464	25,567
役員報酬	4,200	4,200
その他営業費用	91,749	89,491
営業費用合計	3,841,441	4,026,635
営業利益	3,903,039	2,959,325
営業外収益		
受取利息	2,215	4,791
未払分配金戻入	3,226	1,981
雑収入	4,094	81
営業外収益合計	9,536	6,855
営業外費用		
支払利息	741,763	768,933
投資口交付費	27,593	—
融資手数料	429,109	420,565
その他	3,181	2,867
営業外費用合計	1,201,648	1,192,366
経常利益	2,710,927	1,773,814
特別利益		
受取和解金	—	45,844
固定資産受贈益	—	257,880
特別利益合計	—	303,724
税引前当期純利益	2,710,927	2,077,538
法人税、住民税及び事業税	955	1,075
法人税等調整額	2	△5
法人税等合計	957	1,069
当期純利益	2,709,969	2,076,468
前期繰越利益	84	24
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,710,053	2,076,493

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	188,780,910	198,780,951
当期変動額		
新投資口の発行	10,000,040	—
当期変動額合計	10,000,040	—
当期末残高	※1 198,780,951	※1 198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	3,156,788	2,710,053
当期変動額		
剰余金の配当	△3,156,703	△2,710,028
当期純利益	2,709,969	2,076,468
当期変動額合計	△446,734	△633,560
当期末残高	2,710,053	2,076,493
剰余金合計		
前期末残高	3,156,788	2,710,053
当期変動額		
剰余金の配当	△3,156,703	△2,710,028
当期純利益	2,709,969	2,076,468
当期変動額合計	△446,734	△633,560
当期末残高	2,710,053	2,076,493
投資主資本合計		
前期末残高	191,937,699	201,491,004
当期変動額		
新投資口の発行	10,000,040	—
剰余金の配当	△3,156,703	△2,710,028
当期純利益	2,709,969	2,076,468
当期変動額合計	9,553,305	△633,560
当期末残高	201,491,004	200,857,444
純資産合計		
前期末残高	191,937,699	201,491,004
当期変動額		
新投資口の発行	10,000,040	—
剰余金の配当	△3,156,703	△2,710,028
当期純利益	2,709,969	2,076,468
当期変動額合計	9,553,305	△633,560
当期末残高	201,491,004	200,857,444

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,710,053,589	2,076,493,484
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分 配金の額)	2,710,028,906 (6,847)	2,076,356,308 (5,246)
III 次期繰越利益	24,683	137,176
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる2,710,028,906円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる2,076,356,308円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,710,927	2,077,538
減価償却費	1,182,187	1,184,842
投資口交付費	27,593	—
投資法人債発行費償却	1,181	2,867
受取利息	△2,215	△4,791
支払利息	741,763	768,933
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△32,453	51,870
未収入金の増減額 (△は増加)	658	—
未収消費税等の増減額 (△は増加)	162,295	△32,529
前払費用の増減額 (△は増加)	△72,120	42,859
営業未払金の増減額 (△は減少)	113,071	△139,198
未払金の増減額 (△は減少)	△3,898	△11,832
未払消費税等の増減額 (△は減少)	67,639	△73,361
前受金の増減額 (△は減少)	△59,789	△54,095
長期前払費用の増減額 (△は増加)	129,835	339,564
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,452	△2,439
その他	△149,712	△215,847
小計	4,814,509	3,934,380
利息の受取額	2,215	4,791
利息の支払額	△729,997	△743,714
法人税等の支払額	△820	△1,510
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,085,906	3,193,946
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△636,594	△4,582,663
預り敷金及び保証金の受入による収入	431,216	319,592
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	213,252	352,059
預り敷金及び保証金の返還による支出	△791,689	△694,747
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△427,702	△1,972,728
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,211,516	△6,578,487
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	17,900,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	△18,891,875	△5,621,875
投資口の発行による収入	10,000,040	—
投資法人債の発行による収入	3,500,000	—
投資法人債発行費の支出	△28,788	—
投資口交付費の支出	△27,593	—
分配金の支払額	△3,160,208	△2,712,310
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,291,575	△2,834,185
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,165,965	△6,218,725
現金及び現金同等物の期首残高	10,056,399	22,222,364
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,222,364	※1 16,003,638

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具、器具及び備品	5年	信託建物	2～49年	信託構築物	4～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具、器具及び備品	3～18年
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
工具、器具及び備品	5年																					
信託建物	2～49年																					
信託構築物	4～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具、器具及び備品	3～18年																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>(1) 投資口交付費 —</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、18,648千円です。</p>																				

区分	前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

区分	前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金保証金 ⑤ 信託預り敷金保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、デリバティブ取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成21年11月30日現在)	当期 (平成22年5月31日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)
信託建物 43,507,093	信託建物 42,710,198
信託構築物 614,282	信託構築物 612,551
信託機械及び装置 253,547	信託機械及び装置 454,355
信託工具、器具及び備品 29,781	信託工具、器具及び備品 28,567
信託その他 —	信託その他 —
信託土地 190,766,117	信託土地 190,766,117
信託建設仮勘定 4,995	信託建設仮勘定 11,190
信託借地権 4,970,290	信託借地権 4,970,290
<hr/> 合計 240,146,109	<hr/> 合計 239,553,272
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)
一年内返済予定の長期借入金 5,751,250	1年内返済予定の長期借入金 2,258,750
長期借入金 63,279,375	長期借入金 66,650,000
<hr/> 合計 69,030,625	<hr/> 合計 68,908,750
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額 50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
7,651,615	6,610,024
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
92,864	375,937
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
7,744,480	6,985,961
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
外注委託費	外注委託費
497,288	469,842
水道光熱費	水道光熱費
585,394	522,664
租税公課	租税公課
540,355	573,864
損害保険料	損害保険料
13,487	12,945
修繕費	修繕費
138,797	429,305
減価償却費	減価償却費
1,180,326	1,184,842
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
54,099	55,196
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
3,009,749	3,248,661
C. 不動産賃貸事業損益	C. 不動産賃貸事業損益
(A - B)	(A - B)
4,734,730	3,737,299

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数
発行可能投資口数の総数 2,000,000 口	発行可能投資口の総数 2,000,000 口
発行済投資口数 395,798 口	発行済投資口数 395,798 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 15,467,439	現金及び預金 11,290,130
信託現金及び信託預金 6,754,925	信託現金及び信託預金 4,713,508
現金及び現金同等物 22,222,364	現金及び現金同等物 16,003,638

(金融商品に関する注記)

当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期日の分散等に留意しています。

余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しております。

デリバティブ取引については、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ものに限定しています。

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は主に資産（不動産信託受益権等）の取得並びに既存の借入金・投資法人債の返済・償還資金です。これらは、返済・償還期限において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を低位に保ち、期日分散を図り、有利子負債の長期比率を高位に保つとともに、国内金融機関を中心とするレンダラーの多様化を図ることで、当該リスクを管理しています。なお、変動金利による借入金等は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとしてしています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除く）等により、当該リスクを管理しています。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成22年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）を参照ください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,290,130	11,290,130	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,713,508	4,713,508	—
資産計	16,003,638	16,003,638	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,258,750	2,250,426	△8,323
(2) 投資法人債	3,500,000	3,500,000	—
(3) 長期借入金	66,650,000	66,725,181	75,181
負債計	72,408,750	72,475,607	66,857
(1) デリバティブ取引	11,427	545	△10,881

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(2) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、変動金利によるため、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

(1) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	7,100,000	7,100,000	545	※

※取引先金融機関から提示された価格によっております。

(注2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額4,892,275千円)及び信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額4,075,204千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
現金及び預金	11,290,130	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,713,508	—	—	—	—
合計	16,003,638	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	2,258,750	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,500,000
長期借入金	—	38,958,750	22,691,250	5,000,000	—	—
合計	2,258,750	38,958,750	22,691,250	5,000,000	—	3,500,000

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

親会社及び主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	取引の内容	取引の金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	株式会社 大和証券 グループ 本社	東京都 千代田区	2,473億円	持株 会社	13.11%	第三者割当 (注1)	10,000,040	—	—
						投資法人債の 発行(注2)	3,500,000	投資法人債	3,500,000
						投資法人債利息 の支払(注2)	43,336	その他 (流動負債)	21,668

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 第三者割当については、発行価格192,705円、投資主口数51,893口によるものであります。

(注2) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人債の投資法人債スプレッド、マーケット(銀行債)におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

(1) 親会社及び主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の 内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	株式会社 大和証券 グループ 本社	東京都 千代田区	2,473億円	持株 会社	(被所有) 直接13.11% [20.21%] (注1)	資金の 提供	投資法人債 利息の支払 (注2)	52,599	投資法人債	3,500,000
									その他 (流動負債)	21,240

(注1) 議決権等の所有(被所有)割合は投資主間契約に基づき、議決権の行使に関して同意している者の所有割合を[]内で外数として表示しております。

(注2) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人債の投資法人債スプレッド、マーケット(銀行債)におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

(2) 子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

(3) 同一の親会社を持つ会社等及びその他の関係会社の子会社等

該当事項はありません。

(4) 役員及び主要投資主等

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

当期(自平成21年12月1日至平成22年5月31日)

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号平成20年11月28日)を適用しております。

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等(土地を含む。)を有しています。これら賃貸不動産の平成22年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
262,260,119	3,600,030	265,860,150	236,653,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はオリックス神保町ビル(4,150百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,184百万円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年5月期(第9期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)		当期 (自平成21年12月1日 至平成22年5月31日)	
1口当たり純資産額	509,075円	1口当たり純資産額	507,474円
1口当たり当期純利益	6,997円26銭	1口当たり当期純利益	5,246円28銭
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)	当期 (自平成21年12月1日 至平成22年5月31日)
当期純利益(千円)	2,709,969	2,076,468
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,709,969	2,076,468
期中平均投資口数(口)	387,290	395,798

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
—	<p>1. 資産の取得決定について</p> <p>本投資法人は、平成22年6月14日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。</p> <p>取得予定資産の概要</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 取得資産 不動産を信託する信託受益権(2) 資産の名称 共同ビル（九段一号館）(3) 所在地 東京都千代田区九段南一丁目5番5号(4) 取得価格 40億円（取得諸経費及び消費税等を除く）(5) 契約締結日 平成22年6月14日(6) 引渡予定日 平成22年9月13日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日(7) 取得先 シャイニング・ノヴァ第5号B特定目的会社 <p>2. 投資法人債の発行について</p> <p>本投資法人は、平成22年5月17日開催の役員会における投資法人債発行に係る包括決議に基づき、特定資産の取得資金、修繕等の支払資金、借入金の返済資金及び運転資金の支出に備えるため、下記のとおり平成22年6月24日付で投資法人債の発行を行いました。</p> <p>投資法人債の概要</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 投資法人債の名称 DAオフィス投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）(2) 投資法人債の発行総額 金50億円(3) 払込金額 各投資法人債の金額100円につき金100円(4) 償還金額 各投資法人債の金額100円につき金100円(5) 利率 年1.87%(6) 担保等 本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。(7) 償還方法及び償還期限 平成25年6月24日に本投資法人債の総額を償還する。 ※本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。(8) 利払期日 毎年6月24日及び12月24日

(9) 発行済投資口数の増減

払込年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年7月11日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	(注2)
平成19年7月10日	公募増資	100,000	200,000	75,316	125,015	(注3)
平成19年8月7日	第三者割当による増資	5,000	205,000	3,765	128,781	(注4)
平成20年6月4日	第三者割当による増資	138,905	343,905	59,999	188,780	(注5)
平成21年7月1日	第三者割当による増資	51,893	395,798	10,000	198,780	(注6)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格515,000円(発行価額496,975円)にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格781,060円(発行価額753,165円)にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格753,165円(発行価額753,165円)にて、取得物件の取得資金等の一部に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たりの発行価格431,949円(発行価額431,949円)にて、借入金の返済及び投資法人債の償還に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たりの発行価格192,705円(発行価額192,705円)にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び物件の取得等に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

①新任執行役員候補

大高 和夫 (平成22年8月20日付)

役員名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	大高 和夫	昭和45年4月 平成2年1月 平成5年7月 平成10年4月 平成11年1月 平成13年6月 平成17年4月 平成20年4月 平成20年6月 平成22年6月 平成22年8月	大和証券株式会社 (現 大和証券グループ本社) 入社 同社 国際営業部長 同社 株式先物オプション部長 同社 外国プロダクト部長 大和ヨーロッパリミテッド (現 大和証券キャピタル・ マーケッツヨーロッパリミテッド) 社長 大和住銀投信投資顧問株式会社 常務取締役 同社 専務取締役 同社 顧問 同社 監査役 同社 監査役退任 DAオフィス投資法人 執行役員就任 (予定)	—

②退任予定執行役員

西垣 佳機 (平成22年8月20日付)

(平成22年8月20日付をもって、補欠執行役員に就任予定)

(2) 資産運用会社の役員の変動

平成22年3月31日付及び平成22年5月1日付にて資産運用会社の役員が異動しております。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の様子は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役 社長	山内 章	昭和61年4月 平成14年4月 平成14年5月 平成15年3月 平成16年8月 平成18年8月 平成20年2月 平成20年2月 平成21年2月 平成21年3月 平成21年7月 平成22年3月 平成22年4月 平成22年5月	丸紅株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 (現 パシフィックホールディングス株式会社) 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 出向 同社 代表取締役社長就任 転籍 日本レジデンシャル投資法人 (現 アドバンス・レジデンス投資法人) 執行役員就任 同法人 執行役員退任 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 代表取締役社長退任 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社 (現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 代表取締役社長就任 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役 (非常勤) 就任 同社 退社 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 常務取締役就任 同社 退社 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問就任 同社 代表取締役社長就任 (現任)	—
代表取締役 副社長	西垣 佳機	平成4年4月 平成16年5月 平成18年2月 平成19年3月 平成20年3月 平成20年11月 平成22年5月	シティトラスト信託銀行株式会社 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 (現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 DAオフィス投資法人 執行役員 (現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 (現任)	—
代表取締役 副社長 経営企画部 長	篠塚 裕司	平成元年4月 平成21年6月 平成21年7月 平成21年11月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 同社 経営企画部部长 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 代表取締役副社長 IR総合企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部部长 (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 投資運用部長	高橋 篤子	平成3年4月 平成4年6月 平成14年4月 平成17年4月 平成20年11月	株式会社リクルート 入社 株式会社リクルートビルマネジメント (現 株式会社ザイマックス) 出向 株式会社ザイマックスアルファ (現 株式会社ザイマックスアクシス) 兼務出向 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 アクイジションチーム マネージャー 株式会社ダヴィンチ・セレクト (現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 取締役投資運用部長 (現任)	—
取締役 総務部長	尾和 直之	昭和61年4月 平成2年4月 平成18年6月 平成18年10月 平成21年7月	東京高等裁判所 入所 裁判所事務官 大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 経営企画部部長兼財務部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役総務部長 (現任)	—
取締役 財務部長	植田 陽二	平成2年4月 平成19年6月 平成21年7月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) ストラクチャード・ファイナンス部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役財務部長 (現任)	—
取締役 (非常勤)	松井 敏浩	昭和60年4月 平成16年5月 平成17年4月 平成17年10月 平成18年10月 平成19年4月 平成20年10月 平成21年4月 平成21年7月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 事業法人第五部長 同社 事業法人第四部長 同社 コーポレート・ファイナンス部長 同社 コーポレート・ファイナンス第一部長 同社 金融市場部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部長 同社 執行役 (現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	—
取締役 (非常勤)	阪上 光	昭和59年4月 平成13年4月 平成16年7月 平成17年10月 平成20年10月 平成21年7月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 経営企画部部長 大和証券株式会社 財務部長 株式会社大和証券グループ本社 移転業務統括室長 同社 財務部長 (現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	富永 繁治	昭和48年4月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社	—
		平成11年4月	同社 福岡支店長	
		平成16年5月	同社 参与	
		平成17年4月	大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券キャピタル・マーケット) 顧問	
		平成17年6月	同社 常勤監査役(現任)	
		平成21年7月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	

(注1) 山内章は、平成22年5月1日付で代表取締役社長に就任しています。

(注2) 西垣佳機は、平成22年5月1日付をもって代表取締役社長より代表取締役副社長へ役付変更しています。また、平成22年5月31日現在、DAオフィス投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っております。なお、平成22年8月20日付でDAオフィス投資法人の執行役員を辞任し、同日付で補欠執行役員に就任する予定です。

(注3) 中田誠司は、平成22年3月31日付をもって取締役(非常勤)を辞任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成22年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	242,244	85.3
		首都圏	18,652	6.6
		地方主要都市	4,963	1.7
	計	265,860	93.7	
預金・その他の資産			18,006	6.3
資産総額計(注2)			283,866	100.0
			(265,860)	(93.7)

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 投資不動産物件 (平成22年5月31日現在)

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	ダヴィンチ銀座	14,100	13,749	14,600	5.2
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	2,965	3,030	1.1
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,164	7,430	3.1
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,513	4,350	1.7
	ダヴィンチ猿樂町	3,000	2,987	3,350	1.1
	ダヴィンチA浜松町(注8)	2,865	2,839	2,860	1.1
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,763	1,940	1.0
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,492	2,812	1.0
	ダヴィンチ三崎町	2,346	2,274	2,392	0.9
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,138	2,560	0.8
	B P Sスクエア	1,560	1,435	1,650	0.6
	ダヴィンチ築地	1,240	1,236	1,390	0.5
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,389	2,600	0.9
	秀和月島ビル	7,840	7,470	7,690	2.9
	日本橋MSビル	2,520	2,520	2,490	0.9
	アトランティックビル	1,600	1,576	1,830	0.6
	渋谷SSビル	3,930	3,865	3,950	1.5
	ダヴィンチ日本橋本町	7,420	7,264	8,070	2.8
	ダヴィンチ銀座1丁目	4,620	4,536	4,550	1.7
	ダヴィンチ京橋	3,460	3,424	3,550	1.3
	サンライン第7ビル(注8)	2,680	2,663	2,450	1.0
	ダヴィンチ御成門	13,860	13,761	15,100	5.1
	新宿マインズタワー(注8)	133,800	132,676	106,000	49.7
	SHIBUYA EDGE	5,900	5,885	4,220	2.2
	ダヴィンチ小伝馬町	2,460	2,440	1,950	0.9
	オリックス神保町ビル	4,150	4,205	4,290	1.5
東京主要5区合計(26物件)		245,114	242,244	217,104	91.1

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
首都圏 (注2)	ダヴィンチ錦糸町	3,653	3,548	3,542	1.4
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,914	3,417	1.1
	ベネックスS-3	4,950	4,583	3,380	1.8
	ダヴィンチ品川Ⅱ	7,710	7,605	5,710	2.9
首都圏合計(4物件)		19,271	18,652	16,049	7.2
地方 主要 都市 (注3)	ダヴィンチ南船場	4,810	4,963	3,500	1.8
地方主要都市合計(1物件)		4,810	4,963	3,500	1.8
合計(31物件)		269,195	265,860	236,653	100.0

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

(注4) 取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注5) 貸借対照表計上額は、平成22年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成22年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注7) 投資比率は、取得価額の総額に対する各信託受益権の取得価額の比率をいい、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注8) ダヴィンチA浜松町、サンライン第7ビル及び新宿マインズタワーについては、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

(注9) 本書の日付現在、以下の物件については、以下の日付で名称の変更をし又は名称の変更を予定しております。なお、本書においては、これらの物件名称は、原則として、旧名称で記載しています。

新名称	旧名称	変更(予定)日
D a i w a 銀座ビル	ダヴィンチ銀座	平成22年9月1日
D a i w a 銀座アネックス	ダヴィンチ銀座アネックス	平成22年9月1日
D a i w a 芝浦ビル	ダヴィンチ芝浦	平成22年7月14日
D a i w a 南青山ビル	ダヴィンチ南青山	平成22年7月1日
D a i w a 猿楽町ビル	ダヴィンチ猿楽町	平成22年7月11日
D a i w a A浜松町ビル	ダヴィンチA浜松町	平成22年6月30日
D a i w a 神宮前ビル	ダヴィンチ神宮前	平成22年7月1日
D a i w a 芝大門ビル	ダヴィンチ芝大門	平成22年6月30日
D a i w a 三崎町ビル	ダヴィンチ三崎町	平成22年7月7日
D a i w a 新橋510ビル	ダヴィンチ新橋510	平成22年8月1日
D a i w a 築地ビル	ダヴィンチ築地	平成22年7月4日
D a i w a 築地616ビル	ダヴィンチ築地616	平成22年8月4日
D a i w a 月島ビル	秀和月島ビル	平成22年8月4日
D a i w a 麻布台ビル	アトランティックビル	平成22年6月27日
D a i w a 渋谷SSビル	渋谷SSビル	平成22年6月29日
D a i w a 日本橋本町ビル	ダヴィンチ日本橋本町	平成22年7月18日
D a i w a 銀座1丁目ビル	ダヴィンチ銀座1丁目	平成22年7月2日
D a i w a 京橋ビル	ダヴィンチ京橋	平成22年7月2日
D a i w a 御成門ビル	ダヴィンチ御成門	平成22年7月16日
D a i w a 小伝馬町ビル	ダヴィンチ小伝馬町	平成22年8月5日
D a i w a 神保町ビル	オリックス神保町ビル	平成22年7月7日
D a i w a 錦糸町ビル	ダヴィンチ錦糸町	平成22年7月6日
D a i w a 東池袋ビル	ダヴィンチ東池袋	平成22年6月29日
D a i w a 品川Northビル	ダヴィンチ品川II	平成22年7月12日
D a i w a 南船場ビル	ダヴィンチ南船場	平成22年7月17日

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5区	ダヴィンチ銀座	SRC B3/12F	昭和38年7月	8,273.44	7,383.72	1 (25)	89.2	370,933
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.52	1,758.27	1 (6)	86.5	92,132
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,626.16	9,544.62	1 (55)	99.1	287,228
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,715.54	2,715.54	1 (6)	100.0	138,229
	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	127,876
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,671.25	3,671.25	1 (11)	100.0	145,720
	ダヴィンチ神宮前	RC B1/4F	平成9年12月	2,388.22	0.00	1 (0)	0.0	72,898
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.70	2,384.70	1 (5)	100.0	104,719
	ダヴィンチ三崎町	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1 (1)	100.0	84,896
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,792.99	2,463.51	1 (8)	88.2	85,688
	B P S スクエア	SRC 10F	平成8年1月	2,852.97	2,852.97	1 (1)	100.0	55,320
	ダヴィンチ築地	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,266.40	1 (4)	85.1	50,762
	ダヴィンチ築地616	SRC B1/9F	平成6年3月	2,932.65	2,932.65	1 (8)	100.0	99,188
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	282,883
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,989.56	2,989.56	1 (9)	100.0	77,107
	アトランティックビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,705.44	1,705.44	1 (9)	100.0	59,099
	渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	2,980.92	2,980.92	1 (11)	100.0	110,151
	ダヴィンチ日本橋本町	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.77	2,840.12	1 (7)	38.2	230,343
	ダヴィンチ銀座1丁目	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.77	2,966.59	1 (9)	78.9	120,366
	ダヴィンチ京橋	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.47	2,837.33	1 (5)	88.1	112,089
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,405.15	1,917.75	1 (7)	79.7	54,763
	ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年4月	11,615.37	11,615.37	1 (8)	100.0	421,944
	新宿マインズタワー (注8)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,556.73	35,588.00	1 (35)	78.1	2,450,303
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	1 (7)	100.0	136,644
	ダヴィンチ小伝馬町	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.29	2,065.94	1 (7)	86.8	47,388
	オリックス神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,166.84	3,166.84	1 (2)	100.0	69,905
東京主要5区合計 (26物件)				145,058.03	124,349.95	26 (250)	85.7	5,888,586

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	S B1/5F	平成4年1月	5,468.85	5,468.85	1(6)	100.0	153,778
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,630.94	4,630.94	1(6)	100.0	153,723
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,472.29	6,007.89	1(19)	80.4	122,413
	ダヴィンチ品川II	SRC B1/11F	平成3年7月	6,551.08	5,949.28	1(12)	90.8	188,487
首都圏合計(4物件)				24,123.16	22,056.96	4(43)	91.4	618,402
地方主要都市	ダヴィンチ南船場	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,747.12	3,632.66	1(5)	63.2	103,035
地方主要都市合計(1物件)				5,747.12	3,632.66	1(5)	63.2	103,035
合計(31物件)				174,928.31	150,039.57	31(298)	85.7	6,610,024

- (注1) 「構造/階数」は、各投資不動産物件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、各投資不動産物件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、各投資不動産物件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22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) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該投資不動産物件から生じた収入(但し、その他の賃貸事業収入を除きます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払金額	既支払総額
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	空気調和機冷水コイル交換工事	自 平成22年7月 至 平成22年11月	111	—	—
ダヴィンチ銀座1丁目 (東京都中央区)	パッケージ空調機更新工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	30	—	—
ダヴィンチ銀座1丁目 (東京都中央区)	リース対応工事	自 平成22年8月 至 平成22年9月	25	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	外構部照明器具交換工事	自 平成22年7月 至 平成22年11月	17	—	—
ダヴィンチ新橋510 (東京都港区)	地下1階事務所化工事	自 平成22年6月 至 平成22年6月	15	—	—

B. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は568百万円であり、当期費用に区分された修繕費429百万円と合わせ、998百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	冷水熱交換器新設工事	自 平成21年6月 至 平成22年4月	255
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	6～13階改修工事	自 平成21年10月 至 平成22年3月	102
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	各階空調機冷水コイル交換工事	自 平成21年11月 至 平成22年1月	35
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	各階空調機冷水コイル交換工事	自 平成22年4月 至 平成22年5月	22
秀和月島ビル (東京都中央区)	空調機整備工事	自 平成22年3月 至 平成22年3月	18
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	1階エントランスロビー及び エレベーターロビー改修工事	自 平成22年3月 至 平成22年5月	13
ダヴィンチ京橋 (東京都中央区)	外部鉄骨階段改修工事	自 平成22年3月 至 平成22年5月	11
ダヴィンチ京橋 (東京都中央区)	立体駐車装置保全工事	自 平成22年4月 至 平成22年4月	10
その他		自 平成21年12月 至 平成22年5月	99
合 計			568

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は、将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第9期	
	自 平成21年12月1日	至 平成22年5月31日
前期末積立金残高	—	
当期積立額	643	
当期積立金取崩額	—	
次期繰越額	643	

④ 期末算定価格の概要（平成22年5月31日現在）

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					積算価格 (百万円) (注2)
		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	14,600	15,600	4.6	14,200	4.3	4.9	13,000
ダヴィンチ銀座アネックス	3,030	3,160	4.5	2,970	4.2	4.8	3,390
ダヴィンチ芝浦	7,430	7,571	5.2	7,430	4.9	5.7	5,385
ダヴィンチ南青山	4,350	4,430	4.8	4,270	4.5	5.1	3,500
ダヴィンチ猿樂町	3,350	3,390	5.7	3,300	5.4	6.0	1,420
ダヴィンチA浜松町 (注5)	2,860	2,876	5.1	2,860	4.7	5.7	1,765
ダヴィンチ神宮前	1,940	2,080	4.7	1,880	4.4	5.0	2,210
ダヴィンチ芝大門	2,812	2,982	5.1	2,812	4.8	5.6	1,617
ダヴィンチ三崎町	2,392	2,502	5.3	2,392	5.0	5.8	1,220
ダヴィンチ新橋510	2,560	2,610	5.2	2,510	4.9	5.5	1,930
B P Sスクエア	1,650	1,670	5.3	1,640	5.1 (注3) 5.3 (注4)	5.6	1,020
ダヴィンチ築地	1,390	1,380	5.2	1,390	5.2	5.5	726
ダヴィンチ築地616	2,600	2,610	5.1	2,600	4.8	5.3	1,220
秀和月島ビル	7,690	7,760	5.3	7,660	5.0	5.5	4,860
日本橋MSビル	2,490	2,640	5.0	2,430	4.7	5.3	1,660
アトランティックビル	1,830	1,870	5.0	1,790	4.7	5.3	1,310
渋谷SSビル	3,950	4,110	5.0	3,880	4.7	5.3	3,040
ダヴィンチ日本橋本町	8,070	8,660	5.1	7,810	4.7	5.4	4,340
ダヴィンチ銀座1丁目	4,550	4,880	4.8	4,410	4.4	5.1	4,760
ダヴィンチ京橋	3,550	3,700	5.0	3,480	4.7	5.3	1,970
サンライン第7ビル (注5)	2,450	2,620	5.0	2,370	4.7	5.3	3,290
ダヴィンチ御成門	15,100	15,900	4.9	14,700	4.6	5.2	11,100
新宿マインズタワー (注6)	106,000	132,000	4.0	120,000	3.8	4.1	102,000
SHIBUYA EDGE	4,220	4,390	4.6	4,140	4.3	4.9	3,690
ダヴィンチ小伝馬町	1,950	2,100	5.3	1,890	5.0	5.6	1,020
オリックス神保町ビル	4,290	4,230	5.2	4,310	5.2	5.5	2,680
ダヴィンチ錦糸町	3,542	3,788	5.6	3,542	5.3	6.1	1,723
ダヴィンチ東池袋	3,417	3,587	5.4	3,417	5.1	5.9	1,898
ベネックスS-3	3,380	3,530	5.8	3,320	5.5	6.1	3,600
ダヴィンチ品川II	5,710	6,320	5.2	5,450	4.9	5.5	5,170
ダヴィンチ南船場	3,500	3,560	5.5	3,430	5.2	5.8	2,010
合計	236,653	268,506		248,283			198,524

- (注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成22年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。
- (注2) 「積算価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 1～2年目の割引率を記載しています。
- (注4) 3年目以降の割引率を記載しています。
- (注5) ダヴィンチA浜松町、サンライン第7ビルの価格は、持分に係る価格を記載しています。
- (注6) 新宿マインズタワーの期末算定価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格、DCF法による価格及び積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第9期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		ダヴィンチ 銀座	ダヴィンチ銀座 アネックス	ダヴィンチ 芝浦	ダヴィンチ 南青山	ダヴィンチ 猿楽町
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,000
	投資比率（%）	5.2	1.1	3.1	1.7	1.1
	貸借対照表計上額（百万円）	13,749	2,965	8,164	4,513	2,987
	期末算定価格（百万円）	14,600	3,030	7,430	4,350	3,350
貸借情報	テナント数（注1）	25	6	55	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,273.44	2,032.52	9,626.16	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,383.72	1,758.27	9,544.62	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	平成20年5月末	99.5	98.2	98.3	100.0	100.0
	平成20年11月末	98.4	96.6	99.2	100.0	100.0
	平成21年5月末	94.9	96.6	90.3	80.6	100.0
平成21年11月末	85.4	86.4	88.5	100.0	100.0	
平成22年5月末	89.2	86.5	99.1	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	370,933	94,832	288,886	138,229	127,876
	賃貸事業収入	370,933	92,132	287,228	138,229	127,876
	その他賃貸事業収入	—	2,700	1,657	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	153,382	41,258	99,768	35,220	38,563
	外注委託費	21,915	7,549	19,165	5,635	7,330
	水道光熱費	25,471	4,863	19,003	6,733	7,497
	租税公課	23,610	7,662	19,511	10,975	3,064
	損害保険料	615	146	566	205	188
	修繕費	2,519	3,594	18,134	1,113	238
	減価償却費③	67,066	17,441	23,168	10,557	11,777
その他賃貸事業費用	12,183	—	220	—	8,467	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	217,551	53,573	189,118	103,008	89,313	
NOI⑤（④＋③）（千円）	284,617	71,015	212,286	113,566	101,090	
資本的支出⑥（千円）	7,571	2,401	6,907	1,018	410	
NCF（⑤－⑥）（千円）	277,045	68,614	205,378	112,548	100,680	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	41.35	43.51	34.54	25.48	30.16
	平成22年度固定資産税等年額 （千円）	49,798	16,270	40,116	22,604	6,108
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	128,190	34,770	218,640	111,190	162,170
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

地域		東京主要5区				
物件名		ダヴィンチ A浜松町	ダヴィンチ 神宮前	ダヴィンチ 芝大門	ダヴィンチ 三崎町	ダヴィンチ 新橋510
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格（百万円）	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	投資比率（%）	1.1	1.0	1.0	0.9	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	2,839	2,763	2,492	2,274	2,138
	期末算定価格（百万円）	2,860	1,940	2,812	2,392	2,560
賃貸借情報	テナント数（注1）	11	0	5	1	8
	賃貸可能面積（㎡）	3,671.25	2,388.22	2,384.70	2,137.53	2,792.99
	賃貸面積（㎡）	3,671.25	0.00	2,384.70	2,137.53	2,463.51
	稼働率（%）					
	平成20年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	93.6
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成21年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.2	
平成22年5月末	100.0	0.0	100.0	100.0	88.2	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	145,731	107,898	104,719	84,896	86,376
	賃貸事業収入	145,720	72,898	104,719	84,896	85,688
	その他賃貸事業収入	10	35,000	—	—	688
	賃貸事業費用合計② （千円）	78,846	58,430	46,594	32,049	28,064
	外注委託費	13,455	5,134	7,078	4,151	6,457
	水道光熱費	8,430	5,509	6,375	5,417	4,106
	租税公課	9,059	6,268	5,730	5,590	5,722
	損害保険料	258	105	158	124	153
	修繕費	2,007	31,727	12,983	2,683	5,737
	減価償却費③	16,234	9,427	14,269	14,083	5,825
その他賃貸事業費用	29,400	258	—	—	60	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	66,885	49,467	58,124	52,846	58,312	
NOI⑤（④＋③）（千円）	83,119	58,895	72,393	66,930	64,138	
資本的支出⑥（千円）	348	1,808	878	—	350	
NCF（⑤－⑥）（千円）	82,771	57,086	71,515	66,930	63,788	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	54.10	54.15	44.50	37.75	32.49
	平成22年度固定資産税等年額 （千円）	17,969	12,976	11,743	11,349	11,895
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	115,840	84,980	98,390	129,500	117,390
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

地域		東京主要5区				
物件名		B P S スクエア	ダヴィンチ 築地	ダヴィンチ 築地616	秀和月島 ビル	日本橋MS ビル
取得年月		平成18年1月	平成18年1月	平成18年3月	平成18年3月	平成18年5月
価格情報	取得価格（百万円）	1,560	1,240	2,440	7,840	2,520
	投資比率（%）	0.6	0.5	0.9	2.9	0.9
	貸借対照表計上額（百万円）	1,435	1,236	2,389	7,470	2,520
	期末算定価格（百万円）	1,650	1,390	2,600	7,690	2,490
賃貸借情報	テナント数（注1）	1	4	8	3	9
	賃貸可能面積（㎡）	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	2,989.56
	賃貸面積（㎡）	2,852.97	1,266.40	2,932.65	8,426.85	2,989.56
	稼働率（%）					
	平成20年5月末	100.0	100.0	73.7	100.0	86.9
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9
	平成21年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成22年5月末	100.0	85.1	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	55,320	50,762	99,188	282,883	85,645
	賃貸事業収入	55,320	50,762	99,188	282,883	77,107
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	8,538
	賃貸事業費用合計② （千円）	23,866	18,494	50,930	119,405	42,109
	外注委託費	655	3,817	7,155	13,859	6,608
	水道光熱費	—	2,913	6,413	20,933	4,551
	租税公課	5,414	3,994	7,451	12,968	7,027
	損害保険料	133	77	171	413	176
	修繕費	324	416	1,236	4,092	6,503
	減価償却費③	17,338	7,276	28,501	67,138	17,107
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	135
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	31,453	32,267	48,257	163,478	43,535	
NOI⑤（④＋③）（千円）	48,791	39,544	76,759	230,616	60,642	
資本的支出⑥（千円）	400	160	—	18,300	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	48,391	39,384	76,759	212,316	60,642	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	43.14	36.43	51.35	42.21	49.17
	平成22年度固定資産税等年額 （千円）	10,926	8,336	14,740	26,756	14,160
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	114,750	49,770	73,410	331,450	139,000
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

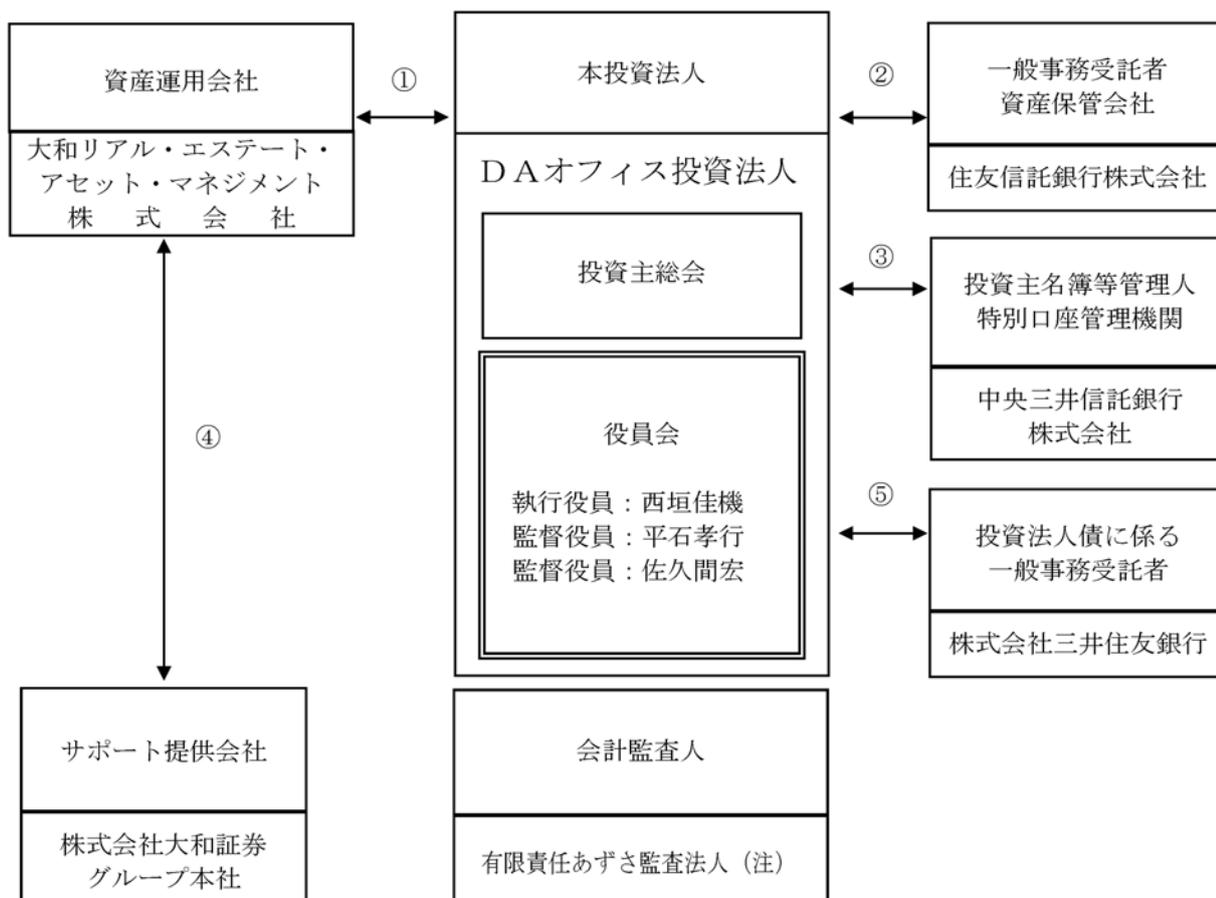
地域		東京主要5区				
物件名		アトランティックビル	渋谷SSビル	ダヴィンチ日本橋本町	ダヴィンチ銀座1丁目	ダヴィンチ京橋
取得年月		平成18年5月	平成18年5月	平成18年7月	平成18年7月	平成18年7月
価格情報	取得価格(百万円)	1,600	3,930	7,420	4,620	3,460
	投資比率(%)	0.6	1.5	2.8	1.7	1.3
	貸借対照表計上額(百万円)	1,576	3,865	7,264	4,536	3,424
	期末算定価格(百万円)	1,830	3,950	8,070	4,550	3,550
賃貸借情報	テナント数(注1)	9	11	7	9	5
	賃貸可能面積(m ²)	1,705.44	2,980.92	7,419.77	3,757.77	3,220.47
	賃貸面積(m ²)	1,705.44	2,980.92	2,840.12	2,966.59	2,837.33
	稼働率(%)					
	平成20年5月末	100.0	97.6	97.9	96.6	88.1
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	80.0	100.0
	平成21年5月末	97.2	93.0	100.0	90.7	100.0
平成21年11月末	87.9	91.3	84.9	78.9	100.0	
平成22年5月末	100.0	100.0	38.2	78.9	88.1	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計①(千円)	60,480	138,949	230,343	150,989	115,383
	賃貸事業収入	59,099	110,151	230,343	120,366	112,089
	その他賃貸事業収入	1,380	28,798	—	30,622	3,293
	賃貸事業費用合計②(千円)	23,767	70,789	67,280	47,702	36,623
	外注委託費	4,595	10,362	12,931	8,625	6,564
	水道光熱費	2,573	7,946	12,372	6,224	6,352
	租税公課	5,063	10,297	12,224	7,281	6,653
	損害保険料	113	191	413	199	184
	修繕費	4,481	26,885	1,283	6,040	678
	減価償却費③	6,939	15,105	28,055	19,256	16,191
その他賃貸事業費用	—	—	—	74	—	
賃貸事業損益④(①-②)(千円)	36,712	68,160	163,063	103,286	78,759	
NOI⑤(④+③)(千円)	43,652	83,265	191,119	122,543	94,950	
資本的支出⑥(千円)	3,183	6,481	2,587	3,935	22,856	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	40,468	76,784	188,531	118,608	72,094	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	39.30	50.95	29.21	31.59	31.74
	平成22年度固定資産税等年額(千円)	10,545	21,978	25,156	15,679	13,891
	長期修繕費用の見積額(千円)(注2)	67,880	113,840	116,900	191,730	61,450
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

地域		東京主要5区				
物件名		サンライン 第7ビル	ダヴィンチ 御成門	新宿マインズタ ワー(注3)	SHIBUYA EDGE	ダヴィンチ 小伝馬町
取得年月		平成18年10月	平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価格(百万円)	2,680	13,860	133,800	5,900	2,460
	投資比率(%)	1.0	5.1	49.7	2.2	0.9
	貸借対照表計上額(百万円)	2,663	13,761	132,676	5,885	2,440
	期末算定価格(百万円)	2,450	15,100	106,000	4,220	1,950
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	8	35	7	7
	賃貸可能面積(m ²)	2,405.15	11,615.37	45,556.73	2,480.65	2,379.29
	賃貸面積(m ²)	1,917.75	11,615.37	35,588.00	2,480.65	2,065.94
	稼働率(%)					
	平成20年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成20年11月末	97.2	100.0	96.6	100.0	100.0
	平成21年5月末	97.2	97.3	99.9	100.0	100.0
平成21年11月末	76.9	86.6	99.1	100.0	100.0	
平成22年5月末	79.7	100.0	78.1	100.0	86.8	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	54,776	421,944	2,706,855	136,644	47,388
	賃貸事業収入	54,763	421,944	2,450,303	136,644	47,388
	その他賃貸事業収入	13	—	256,551	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	33,891	109,613	1,465,973	39,756	23,692
	外注委託費	5,750	25,444	159,073	9,391	6,189
	水道光熱費	4,387	17,789	262,968	6,198	3,422
	租税公課	13,632	34,079	256,965	6,962	3,801
	損害保険料	177	598	5,178	154	112
	修繕費	771	2,476	279,418	450	1,404
	減価償却費③	9,170	29,226	499,844	16,597	7,938
	その他賃貸事業費用	—	—	2,524	—	822
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	20,885	312,330	1,240,881	96,888	23,695	
NOI⑤(④+③)(千円)	30,056	341,556	1,740,726	113,485	31,633	
資本的支出⑥(千円)	307	640	462,564	950	1,305	
NCF(⑤-⑥)(千円)	29,748	340,916	1,278,161	112,535	30,328	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	61.87	25.98	54.16	29.09	50.00
	平成22年度固定資産税等年額 (千円)	29,041	73,392	518,934	14,396	7,696
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	68,810	236,800	2,502,610	48,290	70,970
	担保提供の状況	有	有	有(注3)	有	有

地域		東京主要5区	首都圏				地方主要都市
物件名		オリックス 神保町ビル	ダヴィンチ 錦糸町	ダヴィンチ 東池袋	ベネックス S-3	ダヴィンチ 品川Ⅱ	ダヴィンチ 南船場
取得年月		平成22年3月	平成17年10月	平成17年10月	平成18年5月	平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価格（百万円）	4,150	3,653	2,958	4,950	7,710	4,810
	投資比率（%）	1.5	1.4	1.1	1.8	2.9	1.8
	貸借対照表計上額（百万円）	4,205	3,548	2,914	4,583	7,605	4,963
	期末算定価格（百万円）	4,290	3,542	3,417	3,380	5,710	3,500
賃貸借情報	テナント数（注1）	2	6	6	19	12	5
	賃貸可能面積（㎡）	3,166.84	5,468.85	4,630.94	7,472.29	6,551.08	5,747.12
	賃貸面積（㎡）	3,166.84	5,468.85	4,630.94	6,007.89	5,949.28	3,632.66
	稼働率（%）						
	平成20年5月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0	92.8
	平成20年11月末	—	100.0	100.0	100.0	85.6	100.0
	平成21年5月末	—	100.0	100.0	100.0	91.8	100.0
平成21年11月末	—	100.0	100.0	67.2	100.0	63.2	
平成22年5月末	100.0	100.0	100.0	80.4	90.8	63.2	
損益情報	運用日数	83	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	69,905	153,778	153,723	122,413	195,168	103,035
	賃貸事業収入	69,905	153,778	153,723	122,413	188,487	103,035
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	6,681	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	17,866	70,643	68,614	120,505	106,543	77,620
	外注委託費	3,480	16,226	12,505	22,201	21,091	15,438
	水道光熱費	2,486	10,532	14,111	15,023	13,379	8,672
	租税公課	—	12,757	9,588	24,571	18,893	17,037
	損害保険料	121	340	317	513	499	332
	修繕費	78	1,758	2,458	2,738	4,162	910
	減価償却費③	11,440	29,027	29,633	55,455	48,517	35,228
その他賃貸事業費用	259	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	52,039	83,134	85,108	1,907	88,624	25,414	
NOI⑤（④＋③）（千円）	63,479	112,162	114,741	57,363	137,142	60,643	
資本的支出⑥（千円）	694	856	3,245	15,291	—	3,374	
NCF（⑤－⑥）（千円）	62,785	111,306	111,496	42,072	137,142	57,269	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	25.56	45.94	44.64	98.44	54.59	75.33
	平成22年度固定資産税等年額 （千円）	—	25,506	19,311	32,666	37,802	23,237
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	126,090	285,600	141,210	402,880	191,640	107,090
	担保提供の状況	無	有	有	有	有	有

- (注1) テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件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、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- (注2) 長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に於いて発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注3) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。このうち7分の5に相当する共有持分について、担保が設定されています。

(3) 投資法人の関係法人



(注) 一時会計監査人 (平成22年5月31日現在)

なお、有限責任あずさ監査法人は、平成22年7月1日をもってあずさ監査法人より名称が変更となっております。

- 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 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 財務代理契約