

平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）決算短信 平成21年1月26日

不動産投信発行者名 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  
 代表者 執行役員 西垣 佳機  
 資産運用会社名 株式会社ダヴィンチ・セレクト  
 代表者 代表取締役 西垣 佳機  
 問合せ先責任者 取締役財務部長 但野 和博 TEL (03) 6215-9500

有価証券報告書提出予定日 平成21年2月27日  
 分配金支払開始予定日 平成21年2月26日

(1口当たり数値を除き百万円未満は切捨て)

1. 平成20年11月期の運用、資産の状況（平成20年6月1日～平成20年11月30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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年11月期	15,393	50.5	11,041	77.1	9,343	136.4
20年5月期	10,230	19.6	6,235	19.5	3,952	△6.2

	当期純利益		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
	百万円	%	円	%	%	%
20年11月期	9,342	136.4	27,346	4.7	3.3	60.7
20年5月期	3,951	△9.3	19,277	3.0	1.3	38.6

(注) 平成20年11月期の計算期間は平成20年6月1日から平成20年11月30日までの183日間です。  
 また、平成20年5月期の計算期間は平成19年12月1日から平成20年5月31日までの183日間です。

(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	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年11月期	27,165	9,342	0	—	100.0	4.7
20年5月期	19,277	3,951	0	—	100.0	3.0

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年11月期	272,104	198,123	72.8	576,098
20年5月期	296,142	132,732	44.8	647,477

(参考) 自己資本 20年11月期 198,123百万円 20年5月期 132,732百万円

(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
20年11月期	28,546	△948	△32,117	7,080
20年5月期	10,178	258	△11,393	11,600

2. 平成21年5月期及び平成21年11月期の運用状況の予想（平成20年12月1日～平成21年5月31日）

(%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	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年5月期	8,130 △47.2	3,954 △64.2	2,702 △71.1	2,864 △69.3	8,328	0
21年11月期	7,869 —	3,689 —	2,547 —	2,545 —	7,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成21年5月期） 8,328円、予想日数加重平均投資口数 343,905口  
 （平成21年11月期） 7,400円、予想日数加重平均投資口数 343,905口

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

〔（注）詳細は、14ページ「会計方針の変更」をご覧ください。〕

#### (2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	20年11月期	343,905口
	20年5月期	205,000口
② 期末自己投資口数	20年11月期	-口
	20年5月期	-口

〔（注）詳細は、18ページ「1口当たり情報」をご覧ください。〕

※ 本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり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。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）及び平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

後記31ページをご参照ください。

## 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20年8月27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ています。

### (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（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20年11月末日現在での運用資産は265,045百万円（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

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

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

###### b. 運用実績

本投資法人は、平成17年10月21日の22物件取得以来、順調に物件取得を進め、また、物件売却によりポートフォリオの質向上に努めて参りました。その結果、当期末（平成20年11月30日）現在における本投資法人の運用資産は物件総数30物件、取得価格合計265,045百万円となりました。これまでの取得物件は、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（注）との間で締結している「スポンサー・サポート契約」を最大限活用し、全てダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託している不動産ファンドから取得した物件です。

（注）平成20年7月1日付で、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズは、会社法上の会社分割手続により不動産投資顧問に関連する事業を子会社に承継させ、持株会社である株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ・ホールディングス」といいます。）となり、また上記事業を承継した子会社が商号変更し、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズとなりました。本書において、文脈上別に解する場合を除き、「ダヴィンチ・アドバイザーズ」とは、平成20年6月30日までについては上記会社分割前の会社を、平成20年7月1日以降については上記会社分割における承継会社を指します。なお、スポンサー・サポート契約は、上記会社分割により、承継会社である現株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズが承継しています。

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

### C. 資金調達の概要

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

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

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

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

この結果、当期末時点の投資法人債を含む有利子負債残高は59,770百万円となり、このうち投資法人債残高については2,000百万円となりました。また、有利子負債残高のうち長期借入金は57,770百万円となりました。なお、前期末（平成20年5月31日）に引き続き、金利上昇リスクのヘッジを目的とし、長期借入金のうち平成21年9月18日返済期限の長期変動金利借入金13,822百万円について金利キャップにより金利の上限が設定されております。

### 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15,393百万円、営業利益11,041百万円、経常利益9,343百万円、当期純利益9,342百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（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27,165円としました。

## ② 次期の見通し

### A. 投資環境

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

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

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

### 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、テナント側からの選別も進んでいくものと考えられますので、本投資法人は巡航EPS（物件売却益を控除したEPS（一口当たり当期純利益）を指します。）を中長期にわたり成長させてゆくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をして参ります。

##### (i) 高稼働率の維持

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

##### (ii) 収益性の維持及び向上

入居テナントとの良好な関係を維持し、適正賃料の見極めを行ないつつ、入居テナント契約賃料と市場賃料との乖離がある入居テナントについては、契約更新時における賃料増額更新を実現すべく交渉を推し進め収益性の向上を目指します。

##### (iii) 運営管理コストの低減

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

#### b. 新規物件の投資戦略

上記のような不動産売買市況を踏まえた上で、本投資法人は、資金調達の状態とのバランスを取りつつ、下記の外部成長戦略により東京都、特に主要5区のAクラスビル及びBクラスビルを中心に新規物件の投資を行って参ります。

##### (i) 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

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

##### (ii) ダヴィンチ・アドバイザーズからの物件取得パイプライン

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

#### 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参ります。

##### (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。

### C. 資金調達環境及び本投資法人の対応について

#### a. 資金調達環境について

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

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

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

#### b. 本投資法人の対応

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

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

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

D. 決算後に生じた重要な事実

a. 資金の借入について

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

(i)

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

(ii)

(1) 借入先	株式会社あおぞら銀行
(2) 借入金額	44億円
(3) 金利	1.75167%
(4) 借入方法	変動金利借入 有担保
(5) 契約締結日	平成21年1月23日
(6) 借入実行日	平成21年1月27日
(7) 利払日	一括後払い
(8) 元本返済方法	元本返済期日に一括返済
(9) 元本返済期日	平成21年4月30日

b. コミットメントラインの設定

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

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

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

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

平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）

及び平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30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"> <li>平成21年5月期：平成20年11月30日現在保有している30物件を前提としております。</li> <li>平成21年11月期：上記の30物件を前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社（株式会社ダヴィンチ・セレクト）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。</li> <li>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21年5月期に4,867百万円、平成21年11月期に4,573百万円を想定しております。また、減価償却費は平成21年5月期に1,222百万円、平成21年11月期に1,236百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年5月期に1,252百万円、平成21年11月期に1,142百万円を想定しております。このうち、支払利息は平成21年5月期609百万円、平成21年11月期765百万円を想定しております。</li> </ul>
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年5月期に貸室賃貸契約について、本投資法人が貸借人に対して賃料増額を請求した裁判が和解に至り、その和解合意によって発生する和解金受取額164百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、平成21年5月期末73,470百万円、平成21年11月期末73,470百万円を前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書提出日現在発行済みである343,905口を前提としており、平成21年11月30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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

### (3) 投資リスク

直近の有価証券報告書（平成20年8月27日提出）における「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20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)	増減
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	5,061,894	759,098	△4,302,795
信託現金及び信託預金	6,538,356	6,321,327	△217,029
営業未収入金	173,680	180,774	7,094
前払費用	769,598	355,091	△414,507
繰延税金資産	20	19	△0
その他	130,681	230,578	99,897
流動資産合計	12,674,231	7,846,890	△4,827,340
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
工具、器具及び備品	1,875	1,875	
減価償却累計額	△901	△1,069	
工具、器具及び備品（純額）	974	805	△168
その他	3,456	3,456	
減価償却累計額	△2,496	△2,896	
その他（純額）	960	559	△400
信託建物	56,701,113	53,065,854	
減価償却累計額	△3,873,191	△4,660,998	
信託建物（純額） ※1	52,827,922	48,404,856	△4,423,065
信託構築物	771,382	747,134	
減価償却累計額	△23,146	△30,567	
信託構築物（純額） ※1	748,235	716,567	△31,668
信託機械及び装置	421,178	385,967	
減価償却累計額	△125,714	△118,928	
信託機械及び装置（純額） ※1	295,464	267,039	△28,424
信託工具、器具及び備品	30,157	27,810	
減価償却累計額	△3,024	△4,569	
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	27,132	23,240	△3,891
信託その他	6,302	6,302	
減価償却累計額	△3,892	△4,833	
信託その他（純額） ※1	2,409	1,468	△940
信託土地 ※1	224,212,056	209,399,114	△14,812,941
信託建設仮勘定 ※1	18,875	10,896	△7,979
有形固定資産合計	278,134,031	258,824,549	△19,309,481
<b>無形固定資産</b>			
商標権	2,053	1,919	△133
信託借地権 ※1	4,970,290	4,970,290	—
その他	6,453	5,089	△1,363
無形固定資産合計	4,978,797	4,977,300	△1,497



(単位：千円)

	前期 (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)	増減
投資その他の資産			
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684	—
長期前払費用	93,124	268,526	175,401
その他	43,629	30,673	△12,956
投資その他の資産合計	250,438	412,884	162,445
固定資産合計	283,363,267	264,214,733	△19,148,534
繰延資産			
投資法人債発行費	105,137	43,051	△62,085
繰延資産合計	105,137	43,051	△62,085
資産合計	296,142,636	272,104,675	△24,037,960
負債の部			
流動負債			
営業未払金	1,169,396	742,677	△426,719
短期借入金	69,000,000	—	△69,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	23,073,000	33,270,500	10,197,500
1年内償還予定投資法人債 ※1	30,000,000	2,000,000	△28,000,000
未払金	305,708	516,829	211,121
未払法人税等	946	719	△227
未払消費税等	334,630	540,530	205,899
前受金	911,957	804,579	△107,377
その他	582,533	71,723	△510,810
流動負債合計	125,378,174	37,947,560	△87,430,614
固定負債			
長期借入金 ※1	25,822,500	24,500,000	△1,322,500
預り敷金及び保証金	6,388,217	5,900,241	△487,975
信託預り敷金及び保証金	5,802,085	5,617,389	△184,695
その他	18,764	16,312	△2,452
固定負債合計	38,031,567	36,033,943	△1,997,624
負債合計	163,409,741	73,981,503	△89,428,238
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	128,781,035	188,780,910	59,999,875
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	3,951,860	9,342,261	5,390,401
剰余金合計	3,951,860	9,342,261	5,390,401
投資主資本合計	132,732,895	198,123,172	65,390,277
純資産合計 ※2	132,732,895	198,123,172	65,390,277
負債純資産合計	296,142,636	272,104,675	△24,037,960

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入 ※1	8,610,655	8,348,881	△261,773
その他貸貸事業収入 ※1	67,474	68,966	1,491
不動産等売却益 ※2	1,552,308	6,975,290	5,422,982
営業収益合計	10,230,437	15,393,138	5,162,700
営業費用			
貸貸事業費用 ※1	3,058,265	3,269,806	211,540
資産運用報酬	700,671	789,977	89,306
資産保管手数料	14,945	14,371	△574
一般事務委託手数料	85,315	95,558	10,243
信託報酬	27,092	25,860	△1,232
役員報酬	4,200	4,200	—
その他営業費用	104,098	151,977	47,879
営業費用合計	3,994,589	4,351,751	357,162
営業利益	6,235,848	11,041,386	4,805,538
営業外収益			
受取利息	6,492	7,866	1,374
還付消費税等	5,023	—	△5,023
雑収入	470	3,176	2,706
営業外収益合計	11,986	11,042	△943
営業外費用			
支払利息	1,073,899	650,136	△423,762
投資口交付費	—	66,938	66,938
融資手数料	1,114,817	882,544	△232,272
その他	106,299	109,621	3,322
営業外費用合計	2,295,016	1,709,240	△585,775
経常利益	3,952,818	9,343,188	5,390,370
税引前当期純利益	3,952,818	9,343,188	5,390,370
法人税、住民税及び事業税	1,012	1,001	△11
法人税等調整額	△1	0	1
法人税等合計	1,011	1,002	△9
当期純利益	3,951,806	9,342,186	5,390,379
前期繰越利益	53	75	21
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	3,951,860	9,342,261	5,390,401

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	3,951,860,365	9,342,261,859
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分 配金の額)	3,951,785,000 (19,277)	9,342,179,325 (27,165)
III 次期繰越利益	75,365	82,534
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数205,000口の整数倍の最大値となる3,951,785,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数343,905口の整数倍の最大値となる9,342,179,325円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	増減
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益	3,952,818	9,343,188	5,390,370
減価償却費	1,277,341	1,227,207	△50,134
投資法人債発行費償却額	106,299	107,621	1,322
受取利息	△6,492	△7,866	△1,374
支払利息	1,060,943	637,180	△432,762
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,682	△7,094	△15,776
未収入金の増減額 (△は増加)	15	△14	△30
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,225,137	—	△1,225,137
前払費用の増減額 (△は増加)	△200,210	414,507	614,717
営業未払金の増減額 (△は減少)	28,910	△581,423	△610,334
未払金の増減額 (△は減少)	△499,145	211,121	710,267
未払消費税等の増減額 (△は減少)	296,002	205,899	△90,102
前受金の増減額 (△は減少)	14,640	△107,377	△122,018
長期前払費用の増減額 (△は増加)	37,369	△175,401	△212,771
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,439	△2,452	△13
信託有形固定資産の売却による減少額	3,437,711	18,517,183	15,079,472
その他	529,597	△517,376	△1,046,973
小計	11,267,182	29,264,902	17,997,719
利息の受取額	6,492	7,866	1,374
利息の支払額	△1,094,284	△725,199	369,084
法人税等の支払額	△1,012	△1,229	△216
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,178,378	28,546,339	18,367,961
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
信託有形固定資産の取得による支出	△79,531	△275,888	△196,357
信託無形固定資産の取得による支出	△30	—	30
預り敷金保証金の収入	620,466	649,815	29,349
信託預り敷金保証金の収入	275,002	160,159	△114,843
預り敷金保証金の支出	△456,674	△1,204,541	△747,866
信託預り敷金保証金の支出	△100,560	△278,104	△177,544
投資活動によるキャッシュ・フロー	258,671	△948,560	△1,207,231
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入れによる収入	34,500,000	—	△34,500,000
短期借入金の返済による支出	△42,826,000	△77,625,000	△34,799,000
長期借入れによる収入	2,000,000	22,500,000	20,500,000
長期借入金の返済による支出	△727,500	△5,000,000	△4,272,500
投資口の発行による収入	—	59,999,875	59,999,875
投資法人債発行による収入	—	2,000,000	2,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△30,000,000	△30,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△45,535	△45,535
分配金の支払額	△4,340,232	△3,946,943	393,288
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,393,732	△32,117,603	△20,723,871
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△956,682	△4,519,824	△3,563,141
現金及び現金同等物の期首残高	12,556,933	11,600,250	△956,682
現金及び現金同等物の期末残高 ※	11,600,250	7,080,426	△4,915,824

(6) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
1. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 ー  (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。	(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。 (2) 投資法人債発行費 同左

なお、上記繰延資産の処理方法以外は、直近の有価証券報告書（平成20年8月27日提出）における「重要な会計方針に係る事項に関する注記」から重要な変更がないため記載を省略します。

(7) 会計方針の変更

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

(8) 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、関連当事者との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いと考えられるため開示を省略します。

1. 貸借対照表に関する注記

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
※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 11,871,706	信託建物 28,884,574
信託構築物 92,204	信託構築物 386,231
信託機械及び装置 141,822	信託機械及び装置 205,949
信託工具、器具及び備品 3,107	信託工具、器具及び備品 17,660
信託その他 1,239	信託その他 1,158
信託土地 34,689,668	信託土地 121,818,179
信託建設仮勘定 17,915	信託建設仮勘定 10,471
信託借地権 —	信託借地権 —
合計 46,817,665	合計 151,324,226
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)	担保に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 4,448,000	一年内返済予定の長期借入金 33,270,500
長期借入金 18,822,500	一年内償還予定の投資法人債 2,000,000
合計 23,270,500	長期借入金 24,500,000
	合計 59,770,500
※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 同左

## 2. 損益計算書に関する注記

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
8,610,655	8,348,881
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
67,474	68,966
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
8,678,129	8,417,847
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
外注委託費	外注委託費
559,772	524,854
水道光熱費	水道光熱費
647,319	697,985
租税公課	租税公課
338,079	589,084
損害保険料	損害保険料
15,335	14,190
修繕費	修繕費
167,929	160,535
減価償却費	減価償却費
1,275,173	1,225,140
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
54,654	58,014
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
3,058,265	3,269,806
C. 不動産賃貸事業損益	C. 不動産賃貸事業損益
(A - B)	(A - B)
5,619,863	5,148,041



前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
※2. 不動産売買損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 札幌千代田ビル 不動産等売却収入 2,005,000 不動産等売却原価 1,352,220 その他売却費用 22,306 <hr/> 不動産等売却益 630,472  ダヴィンチ新横浜214 不動産等売却収入 3,200,000 不動産等売却原価 2,086,388 その他売却費用 190,775 <hr/> 不動産等売却益 922,835	※2. 不動産売買損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> ダヴィンチ三田 不動産等売却収入 4,760,000 不動産等売却原価 3,289,558 その他売却費用 24,966 <hr/> 不動産等売却益 1,445,474  ビリーヴ大森 不動産等売却収入 4,480,000 不動産等売却原価 3,215,816 その他売却費用 116,168 <hr/> 不動産等売却益 1,148,014  ダヴィンチ神谷町 不動産等売却収入 17,000,000 不動産等売却原価 12,011,808 その他売却費用 606,390 <hr/> 不動産等売却益 4,381,800

3. 投資主資本等変動計算書に関する注記

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

4. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

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

5. 1口当たり情報に関する注記

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
1口当たり純資産額 647,477円	1口当たり純資産額 576,098円
1口当たり当期純利益 19,277円10銭	1口当たり当期純利益 27,346円16銭
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	同左

(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19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
当期純利益 (千円)	3,951,806	9,342,186
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,951,806	9,342,186
期中平均投資口数 (口)	205,000	341,627

6. 重要な後発事象に関する注記

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)																																																										
<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡及び、資産を譲渡する売買契約書を締結いたしました。</p> <p>[ダヴィンチ三田]</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">譲渡価額（注）</td> <td>4,760百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成20年6月30日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成20年6月30日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>合同会社KRF31</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約1,429百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>[ビリーヴ大森]</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">譲渡価額（注）</td> <td>4,480百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成20年2月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成20年7月17日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>南大井六丁目キャピタル特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約1,145百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 20px;">（注）譲渡価額は、諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買金額）を記載しております。</p>	譲渡価額（注）	4,760百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成20年6月30日	引渡日	平成20年6月30日	譲渡先	合同会社KRF31	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約1,429百万円を計上する予定です。	譲渡価額（注）	4,480百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成20年2月15日	引渡日	平成20年7月17日	譲渡先	南大井六丁目キャピタル特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約1,145百万円を計上する予定です。	<p>1. 資金の借入について</p> <p>本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入金返済及び投資法人債の償還を、以下のとおり実施いたしました。</p> <p>[借入内容]</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">借入先</td> <td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>20億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>2.25583%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>変動金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成21年1月21日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成21年5月21日</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成21年5月21日</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">借入先</td> <td>株式会社あおぞら銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>44億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>1.75167%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>変動金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成21年1月23日</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成21年1月27日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>一括払い</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成21年4月30日</td> </tr> </table>	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	借入金額	20億円	金利	2.25583%	借入方法	変動金利借入 有担保	借入実行日	平成21年1月21日	利払日	平成21年5月21日	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成21年5月21日	借入先	株式会社あおぞら銀行	借入金額	44億円	金利	1.75167%	借入方法	変動金利借入 有担保	契約締結日	平成21年1月23日	借入実行日	平成21年1月27日	利払日	一括払い	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成21年4月30日
譲渡価額（注）	4,760百万円																																																										
資産の種類	不動産信託受益権																																																										
契約日	平成20年6月30日																																																										
引渡日	平成20年6月30日																																																										
譲渡先	合同会社KRF31																																																										
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約1,429百万円を計上する予定です。																																																										
譲渡価額（注）	4,480百万円																																																										
資産の種類	不動産信託受益権																																																										
契約日	平成20年2月15日																																																										
引渡日	平成20年7月17日																																																										
譲渡先	南大井六丁目キャピタル特定目的会社																																																										
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約1,145百万円を計上する予定です。																																																										
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																																																										
借入金額	20億円																																																										
金利	2.25583%																																																										
借入方法	変動金利借入 有担保																																																										
借入実行日	平成21年1月21日																																																										
利払日	平成21年5月21日																																																										
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																																																										
元本返済期日	平成21年5月21日																																																										
借入先	株式会社あおぞら銀行																																																										
借入金額	44億円																																																										
金利	1.75167%																																																										
借入方法	変動金利借入 有担保																																																										
契約締結日	平成21年1月23日																																																										
借入実行日	平成21年1月27日																																																										
利払日	一括払い																																																										
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																																																										
元本返済期日	平成21年4月30日																																																										

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成20年 6月 1 日 至 平成20年11月30日)</p>																																																				
<p>2. 新投資口の発行について 平成20年 5月14日開催の役員会において、借入金の返済及び投資法人債の償還を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当を行いました。</p> <p>[第三者割当による新投資口の発行]</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>138,905口</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>1口当たり431,949円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>59,999,875,845円</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>株式会社コロンプス</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成20年 6月 4 日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>平成20年 6月 1 日</td> </tr> </table> <p>3. 資金の借入、既存借入金の返済及び投資法人債の買入消却について 本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入の返済及び投資法人債の買入消却を、以下のとおり実施いたしました。</p> <p>[借入内容]</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>株式会社関西アーバン銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>55億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>固定金利借入 有担保</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成20年 6月30日</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成20年 6月30日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成20年 8月29日を初回として、以降 3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年 6月30日。</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成23年 6月30日</td> </tr> </table> <p>[既存借入金の返済内容]</p> <p>① 借入先 野村キャピタル・インベストメント株式会社</p> <table border="0"> <tr> <td>返済金額</td> <td>110億円</td> </tr> <tr> <td>返済日</td> <td>平成20年 6月 5 日</td> </tr> </table> <p>② 借入先 野村キャピタル・インベストメント株式会社</p> <table border="0"> <tr> <td>返済金額</td> <td>135億円</td> </tr> <tr> <td>返済日</td> <td>平成20年 6月 5 日</td> </tr> </table> <p>③ 借入先 リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 N T Tファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社</p> <table border="0"> <tr> <td>返済金額</td> <td>300億円</td> </tr> <tr> <td>返済日</td> <td>平成20年 6月 6 日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	138,905口	発行価格	1口当たり431,949円	発行価格の総額	59,999,875,845円	割当先	株式会社コロンプス	払込期日	平成20年 6月 4 日	分配金起算日	平成20年 6月 1 日	借入先	株式会社関西アーバン銀行	借入金額	55億円	金利	2.0%	借入方法	固定金利借入 有担保	契約締結日	平成20年 6月30日	借入実行日	平成20年 6月30日	利払日	平成20年 8月29日を初回として、以降 3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年 6月30日。	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成23年 6月30日	返済金額	110億円	返済日	平成20年 6月 5 日	返済金額	135億円	返済日	平成20年 6月 5 日	返済金額	300億円	返済日	平成20年 6月 6 日	<p>2. コミットメントラインの設定 本投資法人は、資金調達を安全的かつ機動的に行うため、コミットメントラインの設定を行いました。</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>野村キャピタル・インベストメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入限度額</td> <td>86億円 (※1)</td> </tr> <tr> <td>個別借入時金利</td> <td>TIBOR+1.5% (※2)</td> </tr> <tr> <td>借入可能期間</td> <td>平成21年 1月21日から平成21年 5月21日</td> </tr> <tr> <td>担保の有無</td> <td>有担保</td> </tr> </table> <p>※1 平成21年 1月27日に期日を迎える借入金（借入先：株式会社あおぞら銀行 借入金額：4,448百万円）について、株式会社あおぞら銀行から本投資法人に対する貸付が実施された場合、当該貸付金相当額分が上記借入限度額から減額されます。</p> <p>※2 個別貸付期間が1ヶ月未満の場合は、本投資法人及び借入先が合理的に決定する利率とします。</p>	借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社	借入限度額	86億円 (※1)	個別借入時金利	TIBOR+1.5% (※2)	借入可能期間	平成21年 1月21日から平成21年 5月21日	担保の有無	有担保
発行新投資口数	138,905口																																																				
発行価格	1口当たり431,949円																																																				
発行価格の総額	59,999,875,845円																																																				
割当先	株式会社コロンプス																																																				
払込期日	平成20年 6月 4 日																																																				
分配金起算日	平成20年 6月 1 日																																																				
借入先	株式会社関西アーバン銀行																																																				
借入金額	55億円																																																				
金利	2.0%																																																				
借入方法	固定金利借入 有担保																																																				
契約締結日	平成20年 6月30日																																																				
借入実行日	平成20年 6月30日																																																				
利払日	平成20年 8月29日を初回として、以降 3ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年 6月30日。																																																				
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																																																				
元本返済期日	平成23年 6月30日																																																				
返済金額	110億円																																																				
返済日	平成20年 6月 5 日																																																				
返済金額	135億円																																																				
返済日	平成20年 6月 5 日																																																				
返済金額	300億円																																																				
返済日	平成20年 6月 6 日																																																				
借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社																																																				
借入限度額	86億円 (※1)																																																				
個別借入時金利	TIBOR+1.5% (※2)																																																				
借入可能期間	平成21年 1月21日から平成21年 5月21日																																																				
担保の有無	有担保																																																				

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)</p>
<p>④ 借入先 シティバンク銀行株式会社 返済金額 86.25億円 返済日 平成20年7月18日</p> <p>[投資法人債の買入消却]</p> <p>① 投資法人債の名称 DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債 買入消却額 49.985億円(元本総額：50億円) 消却日 平成20年6月5日</p> <p>② 投資法人債の名称 DAオフィス投資法人 第1回無担保投資法人債 買入消却額 30億円(元本総額：30億円) 消却日 平成20年7月18日</p>	

(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)

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

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

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

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

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

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員

平成20年10月31日開催の第5回投資主総会において、以下の役員が選任され、平成20年11月1日付でそれぞれ就任いたしました。なお、執行役員西垣佳機は、資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクトの代表取締役を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っております。

執行役員 西垣 佳機 (新任)

監査役員 平石 孝行 (再任)

監査役員 佐久間 宏 (再任)

##### (2) 資産運用会社の取締役又は監査役

平成20年10月29日開催の株式会社ダヴィンチ・セレクト株主総会において、以下の役員が選任され、平成20年11月1日付で就任しました。これに伴い、前取締役投資運用部長の松岡孝太郎は、取締役となりました。監査役の就任又は退任はありません。

取締役投資運用部長 高橋 篤子

## 5. 運用状況

### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成20年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	239,958	88.1
		首都圏	18,952	6.9
		地方主要都市	4,871	1.7
	計	263,782	96.9	
預金・その他の資産			8,322	3.1
資産総額計			272,104	100.0
			(263,782)	(96.9)

	当期 (平成20年11月30日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	73,981	27.2
純資産額	198,123	72.8
資産総額	272,104	100.0

(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20年11月30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	取得価額 (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	13,922	18,600	5.3
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	3,011	3,500	1.2
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,197	9,286	3.1
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,532	5,500	1.7
	ダヴィンチ猿樂町	3,000	3,010	3,580	1.1
	ダヴィンチA浜松町	2,865	2,858	3,249	1.1
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,786	2,980	1.1
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,530	2,956	1.0
	ダヴィンチ三崎町	2,346	2,315	2,476	0.9
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,124	2,700	0.8
	B P Sスクエア	1,560	1,485	1,720	0.6
	ダヴィンチ築地	1,240	1,258	1,630	0.5
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,376	2,710	0.9
	秀和月島ビル	7,840	7,624	8,130	3.0
	日本橋MSビル	2,520	2,566	3,420	1.0
	アトランティックビル	1,600	1,586	2,040	0.6
	渋谷SSビル	3,930	3,901	5,080	1.5
	ダヴィンチ日本橋本町	7,420	7,341	11,200	2.8
	ダヴィンチ銀座1丁目	4,620	4,596	5,710	1.7
	ダヴィンチ京橋	3,460	3,439	3,910	1.3
	サンライン第7ビル	2,680	2,682	3,180	1.0
	ダヴィンチ御成門	13,860	13,843	18,500	5.2
	新宿マインズタワー	133,800	133,566	138,000	50.5
	SHIBUYA EDGE	5,900	5,933	5,850	2.2
	ダヴィンチ小伝馬町	2,460	2,462	2,430	0.9
東京主要5区合計（25物件）		240,964	239,958	268,337	90.9



地域	物件名称	取得価額 (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	3,490	3,886	1.4
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,990	3,765	1.1
	ベネックスS-3	4,950	4,728	5,790	1.9
	ダヴィンチ品川Ⅱ	7,710	7,743	7,760	2.9
首都圏合計 (4物件)		19,271	18,952	21,201	7.3
地方 主要 都市 (注3)	ダヴィンチ南船場	4,810	4,871	4,720	1.8
地方主要都市合計 (1物件)		4,810	4,871	4,720	1.8
合計 (30物件)		265,045	263,782	294,258	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、広島市、北九州市、福岡市）、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

(注4) 取得価額は、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20年11月30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20年11月30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。

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 総賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	SRC B3/9F	昭和38年7月	8,273.34	8,141.50	1 (25)	98.4	509,709
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,031.79	1,964.36	1 (7)	96.6	93,716
	ダヴィンチ神谷町 (注9)	SRC・S 11F	平成元年11月	—	—	—	—	199,815
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.10	9,545.68	1 (56)	99.2	333,620
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,787.98	2,787.98	1 (5)	100.0	160,413
	ダヴィンチ三田 (注10)	S・SRC B3/11F	平成5年3月	—	—	—	—	26,306
	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	129,599
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,671.24	3,671.24	1 (12)	100.0	154,416
	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	91,847
	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	102,414
	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	85,731
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,792.99	2,792.99	1 (9)	100.0	93,205
	B P S スクエア	SRC 10F	平成8年1月	2,902.92	2,902.92	1 (1)	100.0	54,900
	ダヴィンチ築地	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	1 (4)	100.0	56,143
	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	92,407
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	288,037
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	3,194.15	2,746.82	1 (7)	85.9	93,060
	アトランティックビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,716.07	1,716.07	1 (8)	100.0	65,887
	渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	3,019.26	3,019.26	1 (14)	100.0	158,738
	ダヴィンチ日本橋本町	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.77	7,419.77	1 (8)	100.0	317,863
	ダヴィンチ銀座1丁目	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.76	3,006.48	1 (7)	80.0	150,604
	ダヴィンチ京橋	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.43	3,220.43	1 (6)	100.0	119,754
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,410.64	2,344.08	1 (6)	97.2	110,079
	ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年4月	11,883.66	11,883.66	1 (9)	100.0	573,181
	新宿マインズタワー (注8)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,583.42	44,068.08	1 (37)	96.6	3,081,150
SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	1 (8)	100.0	146,311	
ダヴィンチ小伝馬町	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.23	2,379.23	1 (6)	100.0	75,085	
東京主要5区合計 (25物件)				142,559.60	139,506.40	25 (254)	97.8	7,364,001

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 総賃貸事業収入 (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	166,826
	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	146,770
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,472.07	7,472.07	1 (11)	100.0	235,684
	ピリーヴ大森 (注11)	S・SRC B1/8F	平成4年7月	—	—	—	—	39,567
	ダヴィンチ品川II	SRC B1/11F	平成3年7月	6,550.71	5,609.27	1 (13)	85.6	245,049
首都圏合計 (4物件)				24,122.57	23,181.13	4 (36)	96.0	833,899
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	5,747.12	1 (5)	100.0	150,980
地方主要都市合計 (1物件)				5,747.12	5,747.12	1 (5)	100.0	150,980
合計 (30物件)				172,429.29	168,434.65	30(295)	97.6	8,348,881

- (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20年11月30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) 「第6期総賃貸事業収入」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に相当する共用持分です。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。
- (注9) 当物件は平成20年9月2日に譲渡いたしました。なお、当物件の合計への反映については、第6期総賃貸事業収入のみ行っています。
- (注10) 当物件は平成20年6月30日に譲渡いたしました。なお、当物件の合計への反映については、第6期総賃貸事業収入のみ行っています。
- (注11) 当物件は平成20年7月17日に譲渡いたしました。なお、当物件の合計への反映については、第6期総賃貸事業収入のみ行っています。

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。

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	支出予定額（百万円）		
			総額	当期支出額	既支払総額
ダヴィンチ錦糸町 (東京都江東区)	空調機更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	275	—	—
ダヴィンチ築地616 (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	144	—	—
ダヴィンチ南船場 (大阪府大阪市)	空調機更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	150	—	—

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441百万円であり、当期費用に区分された修繕費160百万円と合わせ、601百万円の工事を実施しております。

不動産の名称 (所在)	目的	期間	支出金額（百万円）
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	空調配管冷水コイル交換工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	49
ダヴィンチ南船場 (大阪府中央区)	3・5・7・8階共用部改修工事	自 平成20年6月 至 平成20年9月	37
SHIBUYA EDGE (東京都渋谷区)	3階オフィス化工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	36
日本橋MSビル (東京都中央区)	7階バリューアップ工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	23
秀和月島ビル (東京都中央区)	三菱電機製空調機整備工事	自 平成20年7月 至 平成20年11月	20
日本橋MSビル (東京都中央区)	4階改修工事	自 平成20年9月 至 平成20年10月	11
ダヴィンチ南船場 (大阪府中央区)	立体駐車場設備上部 チェーンガイドレール取替	自 平成20年11月 至 平成20年11月	11
ダヴィンチA浜松町 (東京都港区)	給湯室改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	11
ダヴィンチ南船場 (大阪府中央区)	テナント入居に伴う貸付工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	10
ダヴィンチ南船場 (大阪府中央区)	用途変更に伴う改修工事	自 平成20年7月 至 平成20年9月	10
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	冷水コイル交換工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	10
その他		自 平成20年6月 至 平成20年11月	209
合 計			441

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

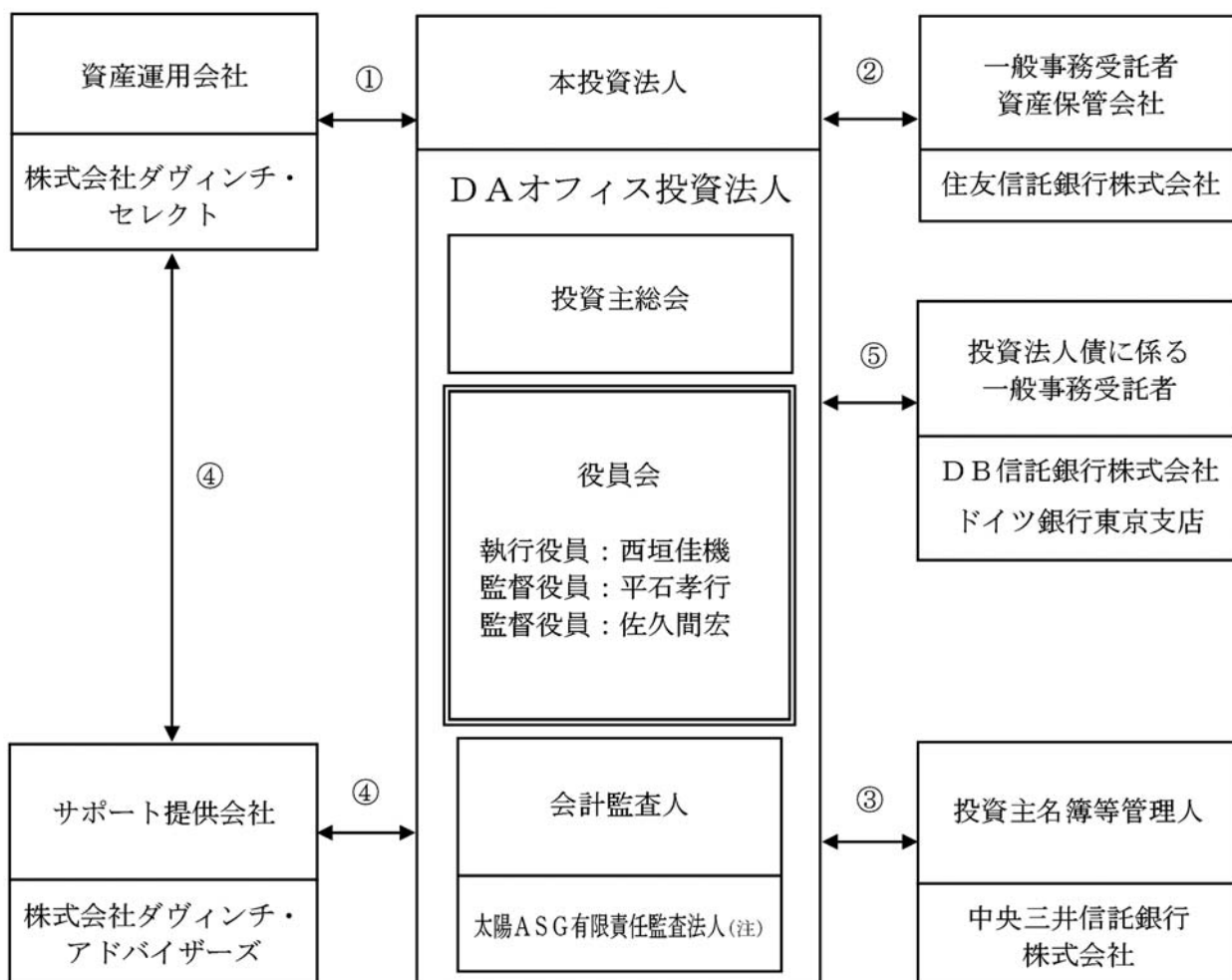
④ 期末算定価格の概要（平成20年11月30日現在）

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	18,600	19,000	4.3	18,100	4.1	4.6	23,400
ダヴィンチ銀座アネックス	3,500	3,510	4.3	3,480	4.0	4.6	5,620
ダヴィンチ芝浦	9,286	9,641	5.1	9,286	4.8	5.6	7,008
ダヴィンチ南青山	5,500	5,590	4.6	5,400	4.3	4.9	4,660
ダヴィンチ猿樂町	3,580	3,640	5.4	3,520	5.1	5.7	1,820
ダヴィンチA浜松町	3,249	3,390	5.0	3,249	4.6	5.6	2,115
ダヴィンチ神宮前	2,980	3,040	4.5	2,910	4.3	4.8	3,070
ダヴィンチ芝大門	2,956	3,041	5.0	2,956	4.7	5.5	1,889
ダヴィンチ三崎町	2,476	2,598	5.2	2,476	4.9	5.7	1,408
ダヴィンチ新橋510	2,700	2,750	5.0	2,640	4.7	5.3	2,770
B P S スクエア	1,720	1,730	5.1	1,720	4.9 (注3) 5.1 (注4)	5.4	1,130
ダヴィンチ築地	1,630	1,660	5.0	1,610	5.0	5.3	807
ダヴィンチ築地616	2,710	2,710	4.9	2,710	4.6	5.1	1,510
秀和月島ビル	8,130	8,210	5.1	8,100	4.8	5.3	6,850
日本橋MSビル	3,420	3,450	4.7	3,390	4.4	5.0	1,950
アトランティックビル	2,040	2,080	4.8	2,000	4.5	5.1	1,660
渋谷SSビル	5,080	5,170	4.7	4,990	4.4	5.0	3,870
ダヴィンチ日本橋本町	11,200	11,300	4.8	11,000	4.4	5.1	5,990
ダヴィンチ銀座1丁目	5,710	5,800	4.6	5,620	4.2	4.9	7,300
ダヴィンチ京橋	3,910	3,990	4.8	3,820	4.5	5.1	2,410
サンライン第7ビル	3,180	3,230	4.7	3,120	4.4	5.0	4,630
ダヴィンチ御成門	18,500	18,900	4.7	18,100	4.4	5.0	18,000
新宿マインズタワー (注5)	138,000	164,000	3.9	157,000	3.7	4.1	110,000
SHIBUYA EDGE	5,850	6,000	4.2	5,690	4.0	4.5	5,800
ダヴィンチ小伝馬町	2,430	2,450	4.9	2,410	4.6	5.2	1,280
ダヴィンチ錦糸町	3,886	4,095	5.5	3,886	5.2	6.0	1,959
ダヴィンチ東池袋	3,765	4,038	5.3	3,765	5.0	5.8	2,139
ベネックスS-3	5,790	5,870	5.4	5,710	5.1	5.7	4,110
ダヴィンチ品川II	7,760	7,860	5.0	7,650	4.7	5.3	6,610
ダヴィンチ南船場	4,720	4,780	5.1	4,660	4.8	5.4	2,510
合計	294,258	323,523	-	310,968	-	-	244,275

- (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20年11月30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年目の割引率を記載しています。
- (注4) 2年目以降の割引率を記載しています。
- (注5) 新宿マインズタワーの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。

(3) 投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組図



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

- ① 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 スポンサー・サポート契約
- ⑤ 財務代理契約／発行代理契約、支払代理契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称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	DA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>投信法上の資産運用会社として、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、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する上記①から③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117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④機関の運営に関する事務を行います。</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>
投資法人債に係る一般事務受託者	DB信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成20年11月28日付の第1回物上担保付投資法人債（適格機関投資家限定）（以下「物上担保投資法人債」といいます。）に係る信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として、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行います（投信法第117条第2号）。</p>
	ドイツ銀行東京支店	<p>本投資法人との間で平成20年11月28日付の第1回物上担保付投資法人債（適格機関投資家限定）（以下「物上担保投資法人債」といいます。）に係る信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として、①投資法人債の発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払代理人事務を行います。（投信法第117条第3号、6号）。</p>



運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	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117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、①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務、②投資口の名義書換に関する事務、③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。）の発行に関する事務、④投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務並びに⑤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>

③ 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・サポート契約を締結しています。業務の内容は、平成20年8月27日提出の有価証券報告書「2 投資方針（1）投資方針 ② 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>