



DAオフィス投資法人  
DA Office Investment Corporation

第 8 期

決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

平成21年6月1日～平成21年11月30日



東京都中央区銀座六丁目2番1号

<http://www.da-office.co.jp>

# Tokyo Upper Middle Office

## I. 投資法人の概要

ご挨拶	3
決算ハイライト	3
トップメッセージ	4
本投資法人の特色	7
大和証券グループ本社との取り組み	8
内部成長の取り組み	10
外部成長の取り組み	11
財務状況	12
ポートフォリオの状況	13
ポートフォリオ一覧	14
保有資産の概要	16
ポートフォリオの分布	18
本投資法人の関係法人／資産運用会社の概要	19

## II. 資産運用報告

資産運用の概況	20
投資法人の概況	24
投資法人の運用資産の状況	26
保有不動産の資本的支出	29
費用・負債の状況	30
期中の売買状況	32
経理の状況	33
その他	33

## III. 貸借対照表

## IV. 損益計算書

## V. 投資主資本等変動計算書

## VI. 注記表

## VII. 金銭の分配に係る計算書

## VIII. 独立監査人の監査報告書

## IX. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

## X. 投資主インフォメーション



投資家の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。  
平素は、DAオフィス投資法人および大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第8期の営業の概況と決算につきましてご報告を申し上げます。当期は、営業収益7,744百万円、経常利益2,710百万円を計上し、当期純利益2,709百万円を達成いたしました。

この結果、分配金（投資口1口当たり）を6,847円とさせていただきます。今後とも本投資法人の中長期にわたる投資主価値の向上に努めてまいります。

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

DAオフィス投資法人 執行役員  
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
代表取締役社長

西垣 佳機

決算ハイライト	第6期(実績) 平成20年11月期	第7期(実績) 平成21年5月期	第8期(実績) 平成21年11月期	第9期(予想) 平成22年5月期	第10期(予想) 平成22年11月期
営業収益 (百万円)	15,393	8,177	7,744	6,592	6,091
当期純利益 (百万円)	9,342	3,156	2,709	1,545	1,125
総資産額 (百万円)	272,104	275,769	286,901	-	-
1口当たり純資産額 (円) (注1.2)	576,098	558,112	509,075	506,131	505,071
1口当たり分配金 (円) (注1.2)	27,165	9,179	6,847	3,903	2,843

(注1) 本予想値は、平成22年1月6日付「平成22年5月期（第9期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び、平成22年1月15日付「平成21年11月期決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。

(注2) 第6期及び第7期の期末投資口数は343,905口、第8期、第9期及び第10期の期末投資口数は395,798口を用いて算出しております。

# TOP MESSAGE



DAオフィス投資法人 執行役員  
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

代表取締役社長 西垣 佳機

## ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はDAオフィス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

## 第8期(2009年11月期)を振り返って

本投資法人の運用会社は、平成21年7月1日をもって株式会社大和証券グループ本社の100%子会社となり、社名も大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社へと変更されました。大和証券グループ本社という信用力の高いスポンサーを新たに戴いたことで、本投資法人の大きな課題であった円滑な資金調達が可能になったうえ、大和証券グループが長年にわたって培ってきた資産運用分野における高いエクスパティエーズと広範な情報網とが新たに運用会社のリソースとして組み込まれることとなり、投資法人資産の将来的な成長へむけた新たな一歩を踏み出すことができました。

他方、景気後退に伴うオフィス賃貸ニーズの低迷は、本投資法人の業績に大きなインパクトを与えています。本投資法人がフォーカスする東京主要5区所在のオフィスビルにおいても、オフィスコスト削減を目的としたテナントの拠点集約等に伴う解約や、賃料水準の下落などの要因により、第7期対比での賃貸事業収入が下落しました。

## 投資環境

低迷が続くと報じられる日本の景気ですが、企業マインドや資産・資本市場には着実に変化の兆しが見えはじめています。昨年12月に発表された日銀短観では、製造業を中心に大企業から中小企業に至るまで、業況判断の改善が示され、そのような変化と歩調をあわせるように、日本の株式市場も日経平均株価が年末にかけて1万円の台高を越えてきました。

本投資法人がフォーカスする東京の不動産市場においても、オフィスの売買市場は底堅い状況が示現しつつあります。オフィス売買市場における投資家の期待利回りは、ここ半年間、4.5%~4.8%の間で横ばい（出所：シービー・リチャードエリス総合研究所によるアンケート調査：東京大手町地区のAクラスビル）で推移しており、賃料収入が一定と仮定した場合、収益不動産価格の下落傾向に歯止めがかかりつつあることを示唆しています。

不動産購入に際しての各レンダーの融資姿勢は依然慎重なため、活発に売買が成立している状況にはありませんが、メガバンク各行の増資による自己資本増強で、貸出余力は増強されつつあり、今後は物件売買の活発化とともに収益不動産価格のさらなる安定につながってゆくものと期待しています。また、低迷が続くオフィス賃貸市場においても、急激且つ大幅な賃料相場下落によって、潜在的なテナントの移転ニーズが顕在化し始めており、東京主要エリアの一部においても、昨年11月の空室率が下落に転じたケースも出始めました。

前述してきたように、東京のオフィス売買市場においては、下値不安が払拭されつつあり、良好な物件購入環境にあるといえます。また、賃貸市場においても、当面の間は賃料下落傾向が続く公算は強いものの、稼働の底打ちが見え始めたことで、ビルの賃貸収入のトレンドにも反転の兆しが見え始めているといえましょう。

また、オフィスビル市場においては、オフィスREITが示すインプライド・キャップ・レートと不動産実物市場の期待利回りとの間に次頁のようなギャップが存在しており、実物不動産への投資以上にREIT市場への投資が魅力的な状況が存在しています。



## 今後の方針

低迷が続くオフィス賃貸市況の影響により、第9期における本投資法人の予想EPS（1口あたり利益÷配当金）水準は4,000円を下回っております。まずは、この水準を引き上げることが一義的な目標であり、以下のような施策とともに、EPSの水準回復を図ってまいりたいと考えます。

### ① 物件取得による収益の上積み

前述したような良好な物件取得機会を逃さず、東京主要5区を中心に良質な物件を魅力的な水準で組み込むべく、物件の精査を続けます。本投資法人は有利子負債比率を低水準に抑制しており、負債を新たに活用しての物件取得には、相対的に優位なポジションにあります。

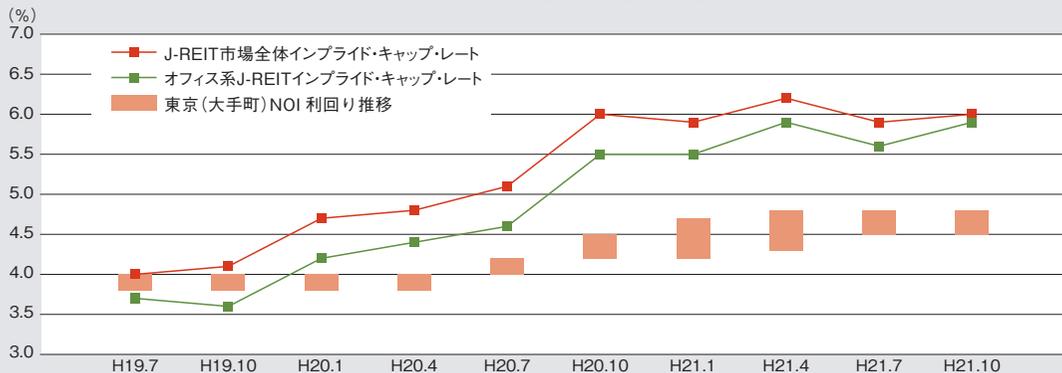
### ② 新宿マインズタワーの稼働回復

本年1月末に同ビル内の主要テナント退去が決まっており、8フロアの空室が発生します。この空室部分のリーシングを進めることにより、収益の回復につなげます。

### ③ リーシング方針／テナントとの関係深耕にむけて

リーシングにあたっては、弾力的な賃料設定を行うことにより、ポートフォリオ全体の稼働を上げることが最優先です。また、運用会社として、テナントとの長期的な関係構築を図ることが、投資法人の長期にわたる利益につながることを認識を一層深めており、リーシング活動や日常の物件運営を通じて、テナントとのリレーションシップの確立に心を砕いています。

## ＜オフィス系J-REITのインプライド・キャップ・レートと東京(大手町)NOI利回り＞



### 【東京(大手町)NOI利回り推移】

(出典: シービー・リチャードエリス総合研究所「CBRE Quarterly Survey / Japanese Real Estate Investment(不動産投資に関するアンケート)調査結果」)

### 【J-REIT市場全体インプライド・キャップ・レート、オフィス系J-REITインプライド・キャップ・レート】

オフィス系J-REIT: オフィスがポートフォリオ構成割合の70%以上を占める上場J-REIT(日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、オリックス不動産投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、グローバルワン不動産投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人、森トラスト総合リート投資法人、ケネディクス不動産投資法人、DAオフィス投資法人、トップリート投資法人、ジャパンオフィス投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、森ヒルズリート投資法人、日本コマースリアル投資法人、MIDリート投資法人)計15銘柄を採用。

インプライド・キャップ・レートの計算式:  $\text{NOI} \div (\text{時価総額} - \text{出資総額} + \text{不動産簿価})$

(出典: 大和証券キャピタル・マーケット株式会社金融証券研究所作成)

## 本投資法人の特色

平成21年7月1日付にて、株式会社大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結いたしました。

スポンサー会社

**大和証券グループ本社**  
Daiwa Securities Group Inc.

ポートフォリオ

### 東京主要5区への重点投資

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

## 本投資法人の運用方針

「巡航EPS<sup>(※)</sup>の中長期にわたる成長」を目指します。

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

内部成長

高稼働率の重視  
運営管理費用の抑制

外部成長

収益性を重視した物件の選別  
ポートフォリオの質向上

財務戦略

低レバレッジによる十分な成長余力  
返済期限並びに償還期限の分散化  
国内金融機関を中心としたレンダーの多様化

# I 投資法人の概要 Overview of Investment Corporation

## 大和証券グループ本社との取り組み

### スポンサー・サポート契約の概要

1. 大和証券グループの  
情報ネットワークを活用した  
物件の紹介

2. 本投資法人及び  
本資産運用会社の成長に伴う  
人材供給への協力

### 一連の取り組みによる効果

#### ■ 運用基盤の強化

スポンサーグループが有する  
不動産等に関する情報等への  
アクセス機会獲得

外部成長 ▶ 物件取得パイプラインの拡大

信用力の向上に伴う、  
テナントリレーションの深化と  
運営の円滑化

内部成長 ▶ 稼働率の維持

#### ■ 財務基盤の強化

① 第三者割当の実施及び劣後投資法人債の起債による財務基盤の強化

【資金調達方法の多様化】

##### 第三者割当の実施

項目	概要
発行新投資口数	51,893口（発行済総数395,798口）
発行価額並びに総額	1口につき192,705円（総額10,000,040,565円）
割当先及び口数	株式会社大和証券グループ本社（割当口数：51,893口）
払込期日	平成21年7月1日

##### 劣後投資法人債の起債

投資法人の名称	発行残額 (億円)	利率	発行年月日	償還期限
第1回期限前償還条項付 無担保投資法人債	35	年率3.05364%	平成21年9月17日	平成31年9月17日

② スポンサーグループが有する金融機関とのネットワーク活用による借入

【国内取引金融機関の拡充】

第7期末から第8期末までのファイナンスの状況

実施日	概要
H21.9.17	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債3,500億円の起債
H21.9.18	三井住友銀行をはじめとした5金融機関より13,900百万円の借入を実施 日本GE等6金融機関へ13,822.5百万円の返済
H21.11.30	中央三井信託銀行をはじめとした3金融機関より4,000百万円の借入を実施 新生銀行へ5,000百万円の返済

③ 信用力向上に伴う、格付変更

平成21年9月15日付けにて格付けが引き上げとなっております。

株式会社格付投資情報センター(R&I)

発行体格付け

A- → A

格付の方向性：安定的

投資主価値向上に向けた今後の取り組み

■ ブランド戦略の検討

大和ネームを浸透させるための  
ブランド戦略を策定

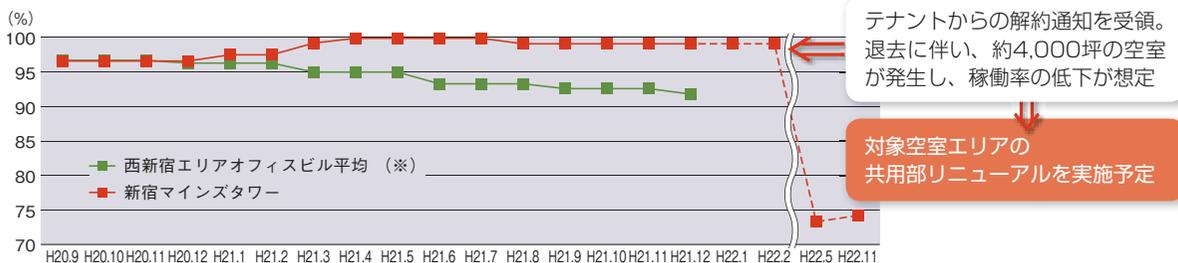


ビル名称等の変更

## 内部成長の取り組み

### 新宿メインスタワーの稼働率向上

平成21年7月に、主要テナント1社より解約通知を受領いたしました。これにより平成22年2月より新宿メインスタワーの賃貸可能面積の24.1%に相当する約4,000坪の空室が発生する見込みですが、共用部リニューアル工事やリーシング活動強化等の施策を行い、早期のリースアップを目指してまいります。



(※) シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社のデータを元に資産運用会社にて加工を行っております。

本投資法人の運用方針に基づき「高稼働率の重視」の方針の下、対象空室エリアの共用部リニューアル工事を実施予定。運用方針において「運営管理費用の抑制」と定めておりますが、必要な投資については戦略的に実施してまいります。

### 対象空室エリアの共用部リニューアル工事内容

#### ① リフレッシュスペース



茶色を基調とすることで、高級感のある落ち着いた雰囲気的空間へと変更。オフィスの質感を演出します。

(※) 上記はイメージであり今後変更される場合があります。

#### ② エレベータホール



カーペット、天井部分及び照明を変更。現代的で質感の高いオフィスはテナントのニーズを喚起させます。

### 4つの魅力を生かしたリーシング活動の強化

西新宿エリアにおける新宿メインスタワーの持つ優位性を生かして、リーシング活動を推進しております。

#### 駅直結の立地

- ▶ 都営大江戸線新宿駅と直結
- ▶ JR新宿駅サザンテラス口よりデッキでの接続

#### 賃貸可能面積

- ▶ 続き階での大規模スペースは希少性が高く市場ニーズが高い
- ▶ 本社機能として使用するニーズ等を汲み上げ

#### 築年数

- ▶ 競合物件と比べて築年数が浅いことによる物件スペックの高さ

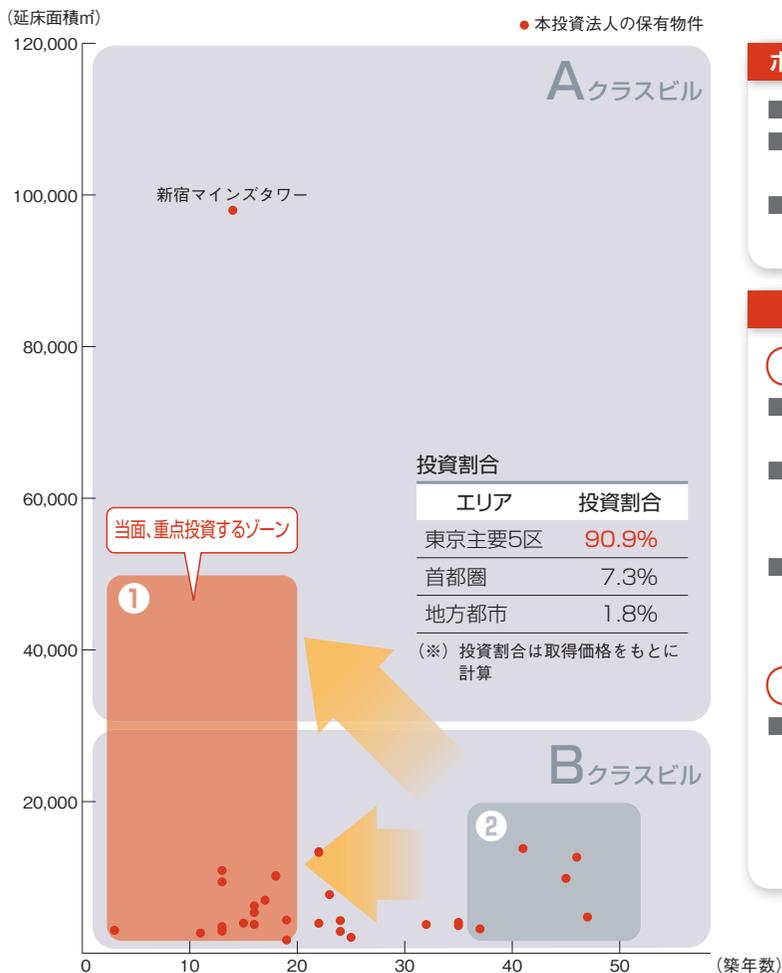
#### 再開発

- ▶ JR新宿駅南口の再開発予定(~2015年)による周辺エリアの活性化の可能性

## 外部成長の取り組み

### ポートフォリオの現状と取得方針

#### 保有物件の分布図



#### ポートフォリオの現状

- 東京主要5区に投資を集中。
- Aクラスビル(新宿メインスタワー)とBクラスビルを保有。
- 築年数を経過したBクラスビルを多数保有(②)。

#### 取得方針とソース

##### 取得方針

- 引き続き、東京主要5区に重点的に投資を行う。
- 当面、築年数20年以内を目処に築浅Aクラスビル及び築浅Bクラスビル(①)に重点的に投資。
- ②ゾーンの物件を売却し、①ゾーンの物件を購入するといった物件の入替も検討。

##### ソース

- 信託銀行の仲介部門及び仲介会社の持ち込みに加えて、取引金融機関を含む金融機関、事業会社、サービサー、他REITと情報交換を行い能動的なソーシング活動を実施。

### 現在の市場環境において機動的な物件取得を可能とする3要素

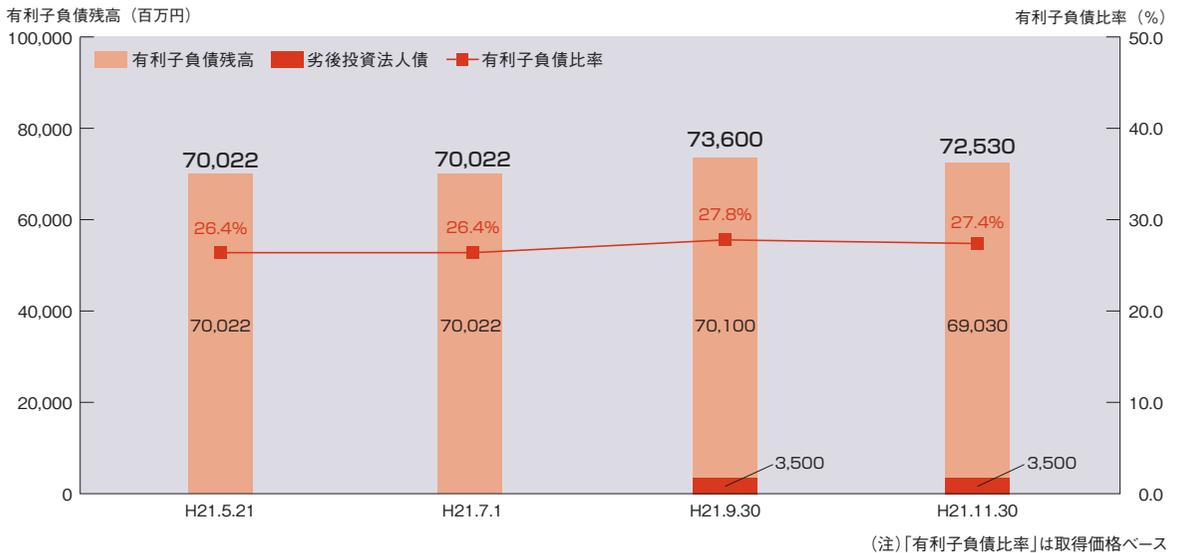
大和証券グループが有する  
広範な情報ネットワーク

潤沢な手元現金と  
レバレッジ水準の引き上げに伴う  
取得資金調達余力

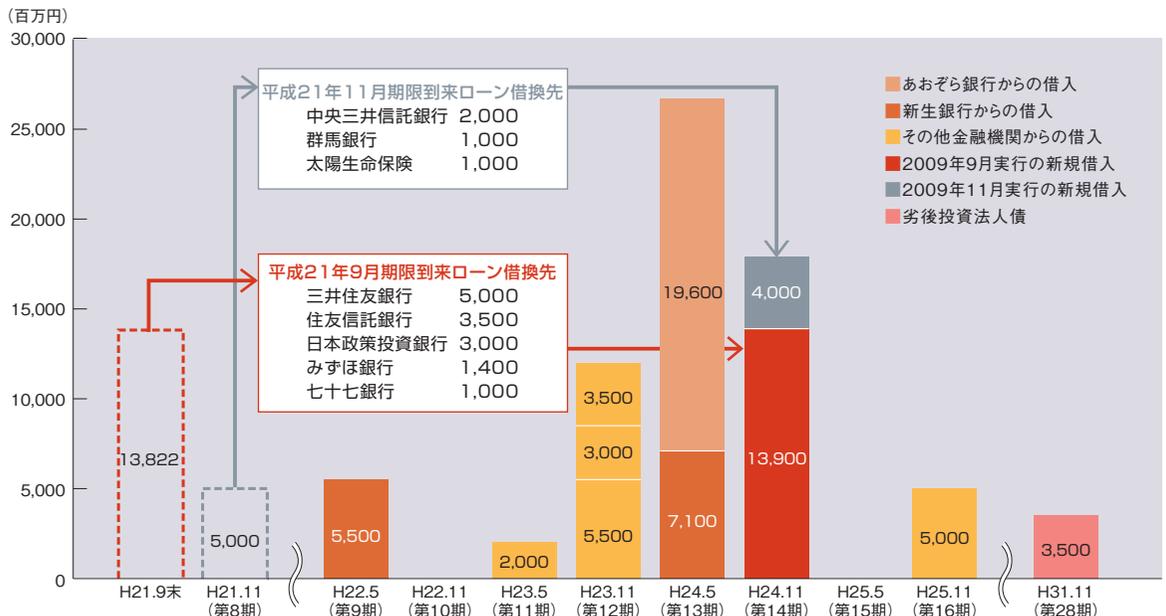
運用会社における  
経験豊富な  
プロフェッショナルの存在

## 財務状況

## 有利子負債の推移



## 返済期日の分散



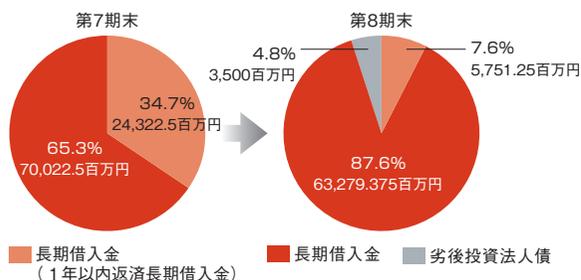
## 長短及び固定変動比率

リファイナンス等により、1年以内返済予定長期借入金が減少し、借入金の長期化が進んでおります。

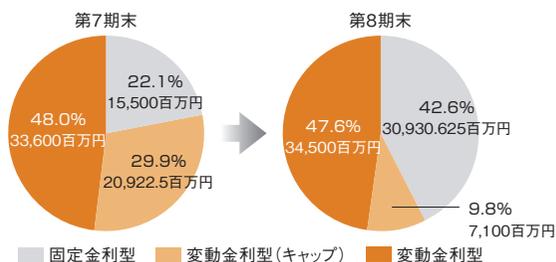
第7期末 有利子負債総額 70,022.5百万円

第8期末 有利子負債総額 72,530.625百万円

<長短比率>



<固定・変動比率>



## ポートフォリオの状況

### 資産規模及び稼働率の推移

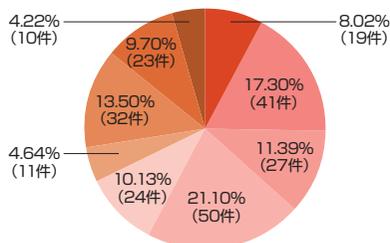


(注)「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

### 貸付面積規模別テナント分散

3,000㎡以上の貸付を行なっているテナントは、全体の4.22%となっております。

<分散比率>



第8期末 テナント数 237件



## ポートフォリオ一覧

## 平成21年11月30日時点 投資資産30物件

物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (注2、3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	構造階数 (注5)	竣工年月	大規模 修繕 実施年	取得価格		期末鑑定 評価額 (百万円) (注6)	所有形態		PML (%) (注7、8)
								百万円	比率		土地	建物	
東京主要5区 (注1)													
ダヴィンチ銀座	東京都中央区 銀座六丁目2番1号	1,147.33	12,660.06	8,273.84	SRC B3/12F	昭和38年 7月	平成15年	14,100	5.3	15,700	所有権・ 賃借権	所有権	12.5
ダヴィンチ銀座アネックス	東京都中央区 銀座六丁目2番3号	345.05	3,214.33	2,031.79	SRC B3/8F	昭和47年 8月	平成15年	3,050	1.2	3,180	所有権	所有権	12.7
ダヴィンチ芝浦	東京都港区 芝浦一丁目2番3号	2,592.67	13,344.91	9,626.16	SRC B1/12F	昭和62年 10月		8,265	3.1	8,050	所有権	所有権	14.5
ダヴィンチ南青山	東京都港区 南青山二丁目31番8号	963.12	4,379.34	2,715.54	S・SRC B2/5F	平成2年 9月		4,550	1.7	4,490	所有権	所有権	13.8
ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区 猿楽町二丁目6番10号	858.47	4,303.97	3,657.43	SRC 8F	昭和60年 6月		3,000	1.1	3,320	賃借権	所有権	14.6
ダヴィンチA浜松町	東京都港区 浜松町一丁目9番10号	725.89	5,379.09	3,671.24	SRC B2/10F	平成5年 7月		2,865	1.1	3,022	所有権	区分所有権	14.6
ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区 神宮前二丁目4番11号	887.69	2,673.88	2,388.22	RC B1/4F	平成9年 12月		2,800	1.1	2,640	所有権	所有権	13.9
ダヴィンチ芝大門	東京都港区 芝大門二丁目9番16号	532.31	3,524.42	2,384.70	SRC・RC B1/7F	平成8年 11月		2,578	1.0	2,830	所有権	所有権	12.5
ダヴィンチ三崎町	東京都千代田区 三崎町二丁目2番15号	610.02	3,060.44	2,137.53	S 8F	平成8年 7月		2,346	0.9	2,399	所有権	所有権	13.1
ダヴィンチ新橋510	東京都港区 新橋五丁目10番5号	626.18	3,653.19	2,792.99	SRC B1/8F	昭和49年 4月	平成18年	2,080	0.8	2,570	所有権	所有権	13.4
BPSスクエア	東京都中央区 築地二丁目10番6号	464.81	2,902.92	2,852.97	SRC 10F	平成8年 1月		1,560	0.6	1,640	所有権	所有権	12.5
ダヴィンチ築地	東京都中央区 築地二丁目14番17号	284.91	1,748.08	1,487.82	SRC B1/7F	平成2年 1月		1,240	0.5	1,460	所有権	所有権	14.0
ダヴィンチ築地616	東京都中央区 築地六丁目16番1号	509.61	3,972.78	2,932.65	SRC B1/9F	平成6年 3月		2,440	0.9	2,670	所有権	所有権	13.0
秀和月島ビル	東京都中央区 月島四丁目16番13号	3,157.62	9,416.34	8,426.85	S 5F	平成8年 7月		7,840	3.0	7,760	所有権	所有権	14.4
日本橋MSビル	東京都中央区 日本橋堀留町二丁目9番8号	592.71	3,813.23	3,126.68	SRC B2/7F	平成5年 4月		2,520	1.0	2,580	所有権	所有権	11.8
アトランティックビル	東京都港区 麻布台二丁目3番3号	323.89	2,099.23	1,716.11	SRC B2/9F	昭和59年 4月		1,600	0.6	1,810	所有権	所有権	13.7
渋谷SSビル	東京都渋谷区 渋谷二丁目14番17号	533.17	3,805.94	3,024.25	SRC・S B1/9F	昭和52年 7月	平成15年	3,930	1.5	4,180	所有権	区分所有権 (100%)	14.7
ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区 日本橋本町一丁目9番4号	1,057.71	9,869.38	7,419.77	SRC B1/10F	昭和39年 1月	平成18年	7,420	2.8	8,850	所有権	所有権	12.0
ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区 銀座一丁目13番1号	495.92	4,771.31	3,757.77	SRC B2/11F	昭和37年 1月	平成17年	4,620	1.7	4,980	所有権	所有権	13.6
ダヴィンチ京橋	東京都中央区 八丁堀四丁目3番3号	596.19	4,069.15	3,220.47	SRC B1/8F	昭和49年 10月	平成17年	3,460	1.3	3,610	所有権	区分所有権 (100%)	13.4
サンライン第7ビル	東京都千代田区 麹町四丁目7番2号	608.42	3,942.61	2,405.16	SRC B2/9F	昭和62年 10月		2,680	1.0	2,440	所有権 (共有)	区分所有権	14.1
ダヴィンチ御成門	東京都港区 新橋六丁目1番11号	1,990.40	13,805.18	11,615.40	SRC 9F	昭和48年 4月	平成15年	13,860	5.2	14,900	所有権	区分所有権 (100%)	14.8
新宿メインズタワー (注9)	東京都渋谷区 代々木二丁目1番1号	11,500.48	97,978.74	45,556.74	S・SRC B3/34F	平成7年 9月		133,800	50.5	108,000	所有権 (共有)	所有権 (共有)	9.4
SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区 宇田川町10番3号	527.65	3,022.33	2,480.65	RC B1/9F	平成18年 8月		5,900	2.2	4,780	所有権	所有権	11.2
ダヴィンチ小伝馬町	東京都中央区 大伝馬町3番2号	486.86	2,882.28	2,379.23	SRC 8F	昭和60年 3月		2,460	0.9	2,090	所有権・ 賃借権	所有権	14.7
小計		32,419.08	224,286.87	142,081.96				240,964		219,951			

物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (注2、3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	構造階数 (注5)	竣工年月	大規模 修繕 実施年	取得価格		期末鑑定 評価額	所有形態		PML (%) (注7、8)
								百万円	比率		土地	建物	
<b>首都圏 (注1)</b>													
ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区 亀戸一丁目4番2号	2,046.62	6,996.51	5,468.85	S B1/5F	平成4年 1月		3,653	1.4	3,672	所有権	所有権	14.9
ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区 東池袋三丁目23番5号	1,235.45	6,251.01	4,630.94	SRC・S B1/9F	平成5年 6月		2,958	1.1	3,612	所有権	所有権	13.9
ベネックスS-3	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目20番8号	1,424.00	10,918.02	7,472.10	S・SRC B1/12F	平成6年 2月		4,950	1.9	4,190	所有権	所有権	12.9
ダヴィンチ品川II	東京都品川区 北品川一丁目8番11号	2,345.20	10,200.29	6,550.79	SRC B1/11F	平成3年 7月		7,710	2.9	6,500	所有権	所有権	11.9
小計		7,051.27	34,365.83	24,122.68				19,271		17,974			
<b>地方主要都市 (注1)</b>													
ダヴィンチ南船場	大阪府大阪市中央区 南船場四丁目11番28号	1,405.74	7,738.47	5,747.12	SRC B1/8F	昭和61年 9月		4,810	1.8	3,570	所有権	所有権	12.5
小計		1,405.74	7,738.47	5,747.12				4,810		3,570			
合計		40,876.09	266,391.17	171,951.76				265,045		241,495			9.7 (注7)

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県）、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、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、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

(注2) 延床面積は、区分所有・共有持分の物件も、建物1棟全体の面積を記載しています。

(注3) 延床面積のうち、ダヴィンチ芝浦、渋谷SS及びダヴィンチ錦糸町は、付属建物の面積を含んでいます。

(注4) 賃貸可能面積は、平成21年11月30日（第8期末）のものを記載しています。

(注5) 構造の略は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

(注6) 鑑定評価額は平成21年11月30日（第8期末）を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注7) PMLは、前田建設工業株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) PMLの合計欄は、ポートフォリオPMLを記載しています。

(注9) 「新宿マインスタワー」の本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。

本投資法人は、平成19年7月13日に共有持分7分の3（取得価格651億円）を平成19年11月26日に共有持分7分の3（取得価格687億円）をそれぞれ取得しています。上記表中の賃貸可能面積は、建物1棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積を記載しています。

# 保有資産の概要 Overview of Portfolio



ダヴィンチ銀座



ダヴィンチ銀座アネックス



ダヴィンチ芝浦



ダヴィンチ猿楽町



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ東池袋



ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ芝大門



ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ新橋510



BPSスクエア



ダヴィンチ築地



ダヴィンチ築地616



ダヴィンチ京橋



日本橋MSビル



ダヴィンチ銀座1丁目



アトランティックビル



ベネックスS-3



渋谷SSビル



ダヴィンチ品川 II



サンライン第7ビル



ダヴィンチ小伝馬町



ダヴィンチ御成門



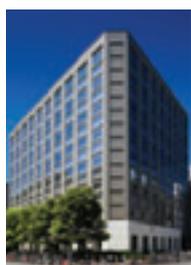
ダヴィンチ南青山



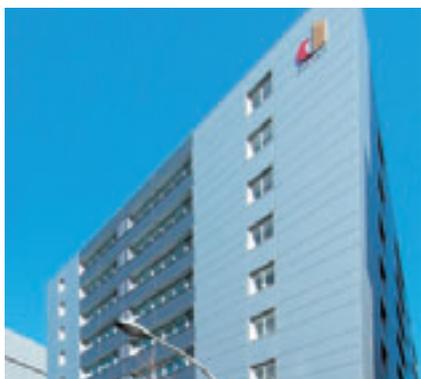
秀和月島ビル



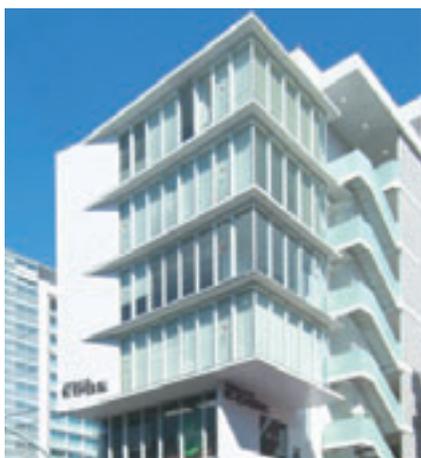
ダヴィンチ錦糸町



ダヴィンチ南船場



ダヴィンチ日本橋本町



SHIBUYA EDGE

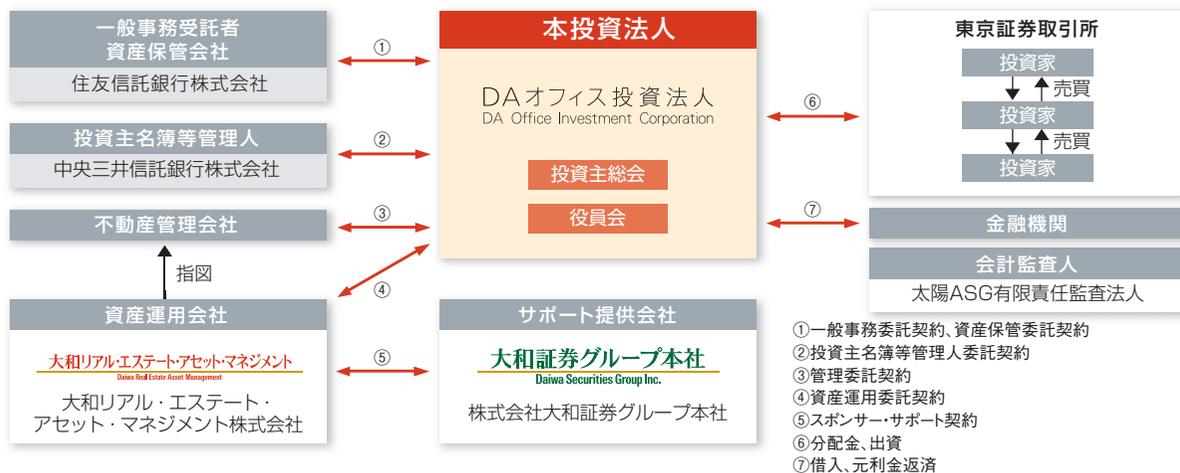


新宿メインタワー

ポートフォリオの分布 (平成21年11月30日現在)



## 本投資法人の関係法人/資産運用会社の概要



## 資産運用会社の概要

■ 名	称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 Daiwa Real Estate Asset Management Co. Ltd.
■ 所	在 地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
■ 設	立	平成16年10月21日
■ 資	本 金	2億円
■ 代	表 取 締 役	西垣 佳機
■ 役	員	9名 (常勤5名 非常勤3名 監査役1名)
■ 従	業 員	26名 (うち役員兼任3名 平成21年11月30日現在)
■ 金融商品取引業者登録		関東財務局長 (金商) 第355号
■ 宅地建物取引業免許		東京都知事 (2) 第83920号
■ 取引一任代理等認可		国土交通大臣第34号 (社) 投資信託協会会員

## 資産運用会社組織図



# II 資産運用報告

## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第4期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	第5期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	第6期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	第7期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	第8期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
<b>(1) 営業成績</b>						
営業収益	百万円	8,553	10,230	15,393	8,177	7,744
うち賃貸事業収入	百万円	6,562	8,610	8,348	8,063	7,651
営業費用	百万円	3,336	3,994	4,351	3,899	3,841
うち賃貸事業費用	百万円	2,556	3,058	3,269	3,025	3,009
営業利益	百万円	5,217	6,235	11,041	4,278	3,903
経常利益	百万円	4,214	3,952	9,343	2,998	2,710
当期純利益	百万円	4,355	3,951	9,342	3,156	2,709
<b>(2) 財産等の状況（期末日現在）</b>						
総資産額 (対前期比)	百万円 %	302,392 (107.5)	296,142 (△2.1)	272,104 (△8.1)	275,769 (1.3)	286,901 (4.0)
有利子負債額	百万円	154,949	147,895.5	59,770.5	70,022.5	72,530.6
純資産額 (対前期比)	百万円 %	133,136 (152.9)	132,732 (△0.3)	198,123 (49.3)	191,937 (△3.1)	201,491 (5.0)
出資総額	百万円	128,781	128,781	188,780	188,780	198,780
<b>(3) 分配の状況</b>						
分配総額	百万円	4,355	3,951	9,342	3,156	2,710
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>(4) 1口当たり情報</b>						
発行済投資口数	口	205,000	205,000	343,905	343,905	395,798
1口当たり純資産額	円	649,445	647,477	576,098	558,112	509,075
1口当たり分配金	円	21,245	19,277	27,165	9,179	6,847
うち1口当たり利益分配金	円	21,245	19,277	27,165	9,179	6,847
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
<b>(5) 財務指標</b>						
総資産経常利益率（注1、2）	%	1.9 (3.8)	1.3 (2.6)	3.3 (6.6)	1.1 (2.2)	1.0 (1.9)
純資産当期純利益率（注2、3）	%	4.7 (9.4)	3.0 (5.9)	5.6 (11.3)	1.6 (3.2)	1.4 (2.7)
自己資本比率 (対前期増減)	%	44.0 (7.9)	44.8 (0.8)	72.8 (28.0)	69.6 (△3.2)	70.2 (0.6)
期末総資産有利子負債比率	%	51.2	49.9	22.0	25.4	25.3
賃貸キャッシュ・フロー（NOI）（注4）	百万円	5,062	6,827	6,304	6,220	5,822
<b>(6) その他参考情報</b>						
投資物件数	件	35	33	30	30	30
テナント数（注5）	件	344	321	295	295	289
総賃貸可能面積	㎡	194,995.50	187,220.97	172,429.29	172,135.20	171,951.76
期末稼働率（注6）	%	98.2	98.3	97.6	97.7	92.8
当期減価償却費	百万円	1,056	1,275	1,225	1,182	1,180
当期資本的支出額	百万円	217	815	441	537	302

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

(注2) 第4期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第5期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第6期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第7期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。

第8期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

(注3) 純資産当期純利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100

(注4) 賃貸キャッシュ・フロー（NOI）＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注5) テナント数は、エンドテナントの数を記載しております。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に集計し、記載しております。

(注6) 期末稼働率＝賃貸面積／総賃貸可能面積

## (2) 当期の資産運用の経過

### ①本投資法人の主な推移

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクト（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）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21年11月末日現在での運用資産は約265,045百万円となっております。本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在するAクラスビル及びBクラスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針のもと、テナント満足度向上にも努めることにより、安定収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。（「Aクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいい、「Bクラスビル」とは延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満のビルをいいます。）

### ②投資環境と運用実績

#### a. 投資環境（平成21年6月～平成21年11月）

当期の日本経済の状況は、世界的な金融環境の混乱を背景に設備投資の減少、企業収益の落ち込みが続き雇用情勢も厳しい状況が続いたものの海外経済の改善などを背景に持ち直しの局面が見られ、中期的な調整局面にあると考えられます。

オフィスビルの賃貸市場につきましては、企業業績の悪化に伴う事業所縮小や拠点集約等によるオフィス需要の減退を受けて、空室率や賃料統計などの指標は悪化いたしました。賃料水準の下方調整が進んだため、東京都心部においては空室率の上昇幅が小幅で止まっております。

また、不動産売買市場におきましては、個人投資家が求める小規模物件の取引は活発に行われるようになりましたが、不動産ファンド等の投資対象になりえる東京都心部に所在する競争力のあるオフィスビルについての売却情報が少ない状況が続いており、取引は依然として低調なまま推移しております。

このような環境の中、本投資法人は、東京主要5区に重点的に投資していることはもとより、テナントとのリレーションの強化及び迅速な方針決定により、稼働率は堅調に推移しました。

#### b. 運用実績

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

### ③資金調達概要

本投資法人は、平成21年7月1日、株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）に対し第三者割当を実施し10,000,040,565円を調達いたしました。また、平成21年9月17日には、大和証券グループ本社に対し、第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）を発行し3,500百万円を調達いたしました。

本第三者割当及び本劣後投資法人債の発行は、大和証券グループ本社の本投資法人に対する強いコミットメントを示すことにより、今後のリファイナンスに関する金融機関との交渉の円滑化、本投資法人の資金繰りの改善、本投資法人の更なる成長を実現するために実施いたしました。

平成21年9月18日、元本返済期日到来の日本GE株式会社等6金融機関からの借入金（総額13,822.5百万円）のリファイナンスを実行するにあたり、前述したようなスポンサーとの取り組みをご評価いただいた、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、株式会社みずほ銀行、株式会社七十七銀行からの借入れ（総額13,900百万円）を実行いたしました。

平成21年11月30日には、元本返済期日到来の株式会社新生銀行からの借入金（5,000百万円）を、中央三井信託銀行株式会社、株式会社群馬銀行、太陽生命保険株式会社からの借入金（総額4,000百万円）及び手元資金（1,000百万円）で返済いたしました。また、同日付で株式会社三井住友銀行及び住友信託銀行株式会社、並びに株式会社日本政策投資銀行に69.375百万円を約定弁済しております。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は72,530.625百万円（長期借入金69,030.625百万円、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、5,751.25百万円（約定弁済分251.25百万円含む）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。

# II 資産運用報告

## ④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益7,744百万円、営業利益3,903百万円、経常利益2,710百万円、当期純利益2,709百万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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を6,847円としました。

## (3) 増資等の状況

当期における増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年7月11日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	(注2)
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（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。

(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金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。

## 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における第4期、第5期、第6期、第7期及び第8期の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別 決算年月	第4期 平成19年11月	第5期 平成20年5月	第6期 平成20年11月	第7期 平成21年5月	第8期 平成21年11月
最高	946,000円	775,000円	468,000円	210,000円	342,000円
最低	683,000円	400,000円	109,200円	108,700円	181,800円

## (4) 分配金等の実績

当期（第8期）の分配金は、1口当たり6,847円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期別	単位	第4期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	第5期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	第6期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	第7期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	第8期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
当期末処分利益総額	千円	4,355,278	3,951,860	9,342,261	3,156,788	2,710,053
利益留保額	千円	53	75	82	84	24
金銭の分配金総額	千円	4,355,225	3,951,785	9,342,179	3,156,703	2,710,028
(1口当たり分配金)	円	(21,245)	(19,277)	(27,165)	(9,179)	(6,847)
うち利益分配金総額	千円	4,355,225	3,951,785	9,342,179	3,156,703	2,710,028
(1口当たり利益分配金)	円	(21,245)	(19,277)	(27,165)	(9,179)	(6,847)
うち出資払戻総額	千円	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ①投資環境

今後の日本経済の見通しとしては、輸出に依存した我が国の産業構造において海外景気の改善が続くことにより景気を持ち直し傾向が期待できますが、一方で雇用情勢の悪化、海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響など景気を下押しするリスクが考えられ、引き続き慎重な見方が必要となってきました。

オフィスの賃貸市場については、新築ビルの空室率は低下傾向がみられ、需給動向改善の端緒が感じられるものの企業収益の悪化や雇用情勢の先行き不透明感からなお予断はできないものと考えます。

不動産売買市場におきましては底打ちの兆しが窺えるものの金融機関の不動産融資に対する融資姿勢が保守的な傾向が続くことと、売却物件が十分に供給されないために底値感が形成されにくく引き続き取引は低調に推移する可能性も考えられます。一方で金融機関主導のデフォルト案件の処分により優良物件が供給される事例も散見され、今後も増えるものと考えます。

このような状況において優良物件取得の機会を捉えるにはより保守的な財務基盤と機動的な資金調達が必要と考えます。

### ②運用方針及び対処すべき課題

#### a. 既存物件の運用戦略

上記のようなオフィス賃貸市況の中、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えますので、本投資法人は巡航EPS（物件売却益を控除したEPS（1口当たり当期純利益）を指します。）を中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

##### (i) 高稼働率の維持

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

##### (ii) 収益性の維持及び向上

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うえで、本投資法人は、資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略（単純購入、投資法人の買収、スポンサーグループの活用、保有資産の交換等）により東京都、特に主要5区のAクラスビル及びBクラスビルを中心に新規物件の投資を行ってまいります。

パイプラインとしては、資産運用会社及びスポンサーグループの有する不動産情報のみならずグループの顧客・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。

### ③財務戦略

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

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

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

(iii) 長期比率60%から70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を実現します。

(v) 資金管理規程に基づき、分配金支払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。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

# II 資産運用報告

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第4期 平成19年11月30日現在	第5期 平成20年5月31日現在	第6期 平成20年11月30日現在	第7期 平成21年5月31日現在	第8期 平成21年11月30日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	205,000口	205,000口	343,905口	343,905口	395,798口
出資総額	128,781百万円	128,781百万円	188,780百万円	188,780百万円	198,780百万円
投資主数	15,697名	16,132名	15,357名	15,077名	14,149名

### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成21年11月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	投資主所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社コロンブス	138,905	35.09
株式会社大和証券グループ本社	51,893	13.11
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	32,079	8.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	23,160	5.85
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	17,748	4.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,210	4.10
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,546	2.92
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,363	2.11
富士火災海上保険株式会社	5,599	1.41
野村證券株式会社	4,950	1.25
合計	310,453	78.44

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

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

平成21年11月30日現在における役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員（注1）	西垣 佳機	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長	600
監督役員（注2）	平石 孝行	スプリング法律事務所 弁護士	3,600
	佐久間 宏	佐久間公認会計士事務所 公認会計士 株式会社ジャストプランニング 取締役	
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人		13,000

(注1) 執行役員西垣佳機は、平成21年11月30日時点で、本投資法人の投資口を20口所有しております。また、西垣佳機は、資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の代表取締役社長を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第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。

(注2) 監督役員（2名）は、平成21年11月30日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

#### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称

平成21年11月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資主名簿等管理事務）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（経理事務等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（機関の運営）	住友信託銀行株式会社

# II 資産運用報告

## 3 投資法人の運用資産の状況

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第7期 (平成21年5月31日現在)		第8期 (平成21年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	239,216	86.7	238,469	83.1
		首都圏	18,942	6.8	18,795	6.5
		地方主要都市	4,979	1.8	4,995	1.7
	計	263,138	95.4	262,260	91.4	
預金・その他の資産			12,630	4.6	24,641	8.6
資産総額計			275,769	100.0	286,901	100.0
			(263,138)	(95.4)	(262,260)	(91.4)

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

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

### (2) 主要な保有資産

平成21年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	主たる用途
新宿マインスタワー（信託受益権）	132,714	45,556.74	45,152.78	99.1	41.4	オフィス
ダヴィンチ銀座（信託受益権）	13,809	8,273.84	7,068.31	85.4	6.2	オフィス
ダヴィンチ御成門（信託受益権）	13,790	11,615.40	10,064.10	86.6	5.3	オフィス
ダヴィンチ芝浦（信託受益権）	8,180	9,626.16	8,524.77	88.5	3.9	オフィス
ダヴィンチ品川Ⅱ（信託受益権）	7,654	6,550.79	6,550.79	100.0	3.0	オフィス
秀和月島ビル（信託受益権）	7,519	8,426.85	8,426.85	100.0	3.7	オフィス
ダヴィンチ日本橋本町（信託受益権）	7,289	7,419.77	6,304.18	84.9	3.9	オフィス
SHIBUYA EDGE（信託受益権）	5,900	2,480.65	2,480.65	100.0	1.8	オフィス
ダヴィンチ南船場（信託受益権）	4,995	5,747.12	3,632.66	63.2	2.0	オフィス
ベネックスS-3（信託受益権）	4,623	7,472.10	5,025.90	67.2	1.5	オフィス
合計	206,477	113,169.42	103,230.99	91.2	73.0	-

### (3) 不動産等組入資産明細

平成21年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸 可能面積 (㎡)	期末 算定価格 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目2番1号	不動産信託受益権	8,273.84	15,700	13,809
	ダヴィンチ銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目2番3号	不動産信託受益権	2,031.79	3,180	2,980
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目12番3号	不動産信託受益権	9,626.16	8,050	8,180
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目31番8号	不動産信託受益権	2,715.54	4,490	4,523
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目6番10号	不動産信託受益権	3,657.43	3,320	2,998
	ダヴィンチA浜松町	東京都港区浜松町一丁目9番10号	不動産信託受益権	3,671.24	3,022	2,855
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	不動産信託受益権	2,388.22	2,640	2,771
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目9番16号	不動産信託受益権	2,384.70	2,830	2,505
	ダヴィンチ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	不動産信託受益権	2,137.53	2,399	2,288
	ダヴィンチ新橋510	東京都港区新橋五丁目10番5号	不動産信託受益権	2,792.99	2,570	2,144
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,852.97	1,640	1,452
	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地二丁目14番17号	不動産信託受益権	1,487.82	1,460	1,243
	ダヴィンチ築地616	東京都中央区築地六丁目16番1号	不動産信託受益権	2,932.65	2,670	2,418
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目16番13号	不動産信託受益権	8,426.85	7,760	7,519
	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	不動産信託受益権	3,126.68	2,580	2,537
	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目3番3号	不動産信託受益権	1,716.11	1,810	1,580
	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	不動産信託受益権	3,024.25	4,180	3,874
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	不動産信託受益権	7,419.77	8,850	7,289
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目13番1号	不動産信託受益権	3,757.77	4,980	4,551
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	不動産信託受益権	3,220.47	3,610	3,418
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目7番2号	不動産信託受益権	2,405.16	2,440	2,672
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	不動産信託受益権	11,615.40	14,900	13,790
	新宿メインスタワー（注2）	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	不動産信託受益権	45,556.74	108,000	132,714
	SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町10番3号	不動産信託受益権	2,480.65	4,780	5,900
	ダヴィンチ小伝馬町	東京都中央区大伝馬町3番2号	不動産信託受益権	2,379.23	2,090	2,447
		東京主要5区合計（25物件）			142,081.96	219,951
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	不動産信託受益権	5,468.85	3,672	3,576
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	不動産信託受益権	4,630.94	3,612	2,940
	ベネックスS-3	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	不動産信託受益権	7,472.10	4,190	4,623
	ダヴィンチ品川II	東京都品川区北品川一丁目8番11号	不動産信託受益権	6,550.79	6,500	7,654
		首都圏合計（4物件）			24,122.68	17,974
地方市主	ダヴィンチ南船場	大阪府中央区南船場四丁目11番28号	不動産信託受益権	5,747.12	3,570	4,995
		地方主要都市合計（1物件）			5,747.12	3,570
	合計（30物件）			171,951.76	241,495	262,260

(注1) 期末算定価格は、平成21年11月30日を価格時点とする本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。

(注2) 賃貸可能面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積を記載しています。

# II 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）				当期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）			
		テナント総数 （期末時点） （件）（注1）	稼働率 （期末時点） （%）（注2）	賃貸事業収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸事業 収入比率 （%）	テナント総数 （期末時点） （件）（注1）	稼働率 （期末時点） （%）（注2）	賃貸事業収入 （期間中） （百万円）	対総賃貸事業 収入比率 （%）
東京主要区	ダヴィンチ銀座	24	94.9	503	6.2	22	85.4	475	6.2
	ダヴィンチ銀座アネックス	7	96.6	111	1.3	6	86.4	83	1.0
	ダヴィンチ芝浦	56	90.3	331	4.1	52	88.5	299	3.9
	ダヴィンチ南青山	4	80.6	150	1.8	6	100.0	127	1.6
	ダヴィンチ猿楽町	1	100.0	128	1.5	1	100.0	128	1.6
	ダヴィンチA浜松町	12	100.0	152	1.9	12	100.0	146	1.9
	ダヴィンチ神宮前	1	100.0	91	1.1	1	100.0	90	1.1
	ダヴィンチ芝大門	5	100.0	105	1.3	5	100.0	101	1.3
	ダヴィンチ三崎町	1	100.0	84	1.0	1	100.0	84	1.1
	ダヴィンチ新橋510	9	100.0	95	1.1	8	88.2	92	1.2
	BPSスクエア	1	100.0	54	0.6	1	100.0	55	0.7
	ダヴィンチ築地	4	100.0	56	0.7	4	100.0	56	0.7
	ダヴィンチ築地616	8	100.0	101	1.2	8	100.0	101	1.3
	秀和月島ビル	3	100.0	285	3.5	3	100.0	286	3.7
	日本橋MSビル	7	85.9	88	1.1	8	100.0	89	1.1
	アトランティックビル	8	97.2	67	0.8	8	87.9	65	0.8
	渋谷SSビル	13	93.0	149	1.8	13	91.3	135	1.7
	ダヴィンチ日本橋本町	8	100.0	308	3.8	6	84.9	303	3.9
	ダヴィンチ銀座1丁目	8	90.7	130	1.6	7	78.9	141	1.8
	ダヴィンチ京橋	6	100.0	124	1.5	6	100.0	122	1.6
サンライン第7ビル	6	97.2	104	1.2	6	76.9	52	0.6	
ダヴィンチ御成門	8	97.3	539	6.6	9	86.6	410	5.3	
新宿メインタワー	39	99.9	3,143	38.9	36	99.1	3,167	41.4	
SHIBUYA EDGE	8	100.0	139	1.7	7	100.0	138	1.8	
ダヴィンチ小伝馬町	6	100.0	74	0.9	6	100.0	72	0.9	
小計	253	97.6	7,123	88.3	242	94.5	6,830	89.2	
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	6	100.0	157	1.9	6	100.0	157	2.0
	ダヴィンチ東池袋	6	100.0	152	1.9	6	100.0	154	2.0
	ベネックスS-3	11	100.0	228	2.8	15	67.2	116	1.5
	ダヴィンチ品川II	14	91.8	226	2.8	15	100.0	236	3.0
	小計	37	97.7	766	9.5	42	89.8	665	8.6
要地方都市	ダヴィンチ南船場	5	100.0	173	2.1	5	63.2	155	2.0
	小計	5	100.0	173	2.1	5	63.2	155	2.0
合計	295	97.7	8,063	100.0	289	92.8	7,651	100.0	

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

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

## （4）特定取引の契約額等及び時価の状況表

ヘッジ会計に係る特例処理を行っているため記載を省略しております。

## （5）その他資産の状況

平成21年11月30日現在、当該明細に記載のもの以外に投資対象とするその他資産はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支出額	既支払総額
新宿マインスタワー (東京都渋谷区)	専用部・共用部改修工事	自 平成21年9月 至 平成22年2月	62	-	-
新宿マインスタワー (東京都渋谷区)	空調調和機冷水コイル交換工事	自 平成21年10月 至 平成22年4月	55	-	-
新宿マインスタワー (東京都渋谷区)	リースアップ対応工事	自 平成21年11月 至 平成22年5月	42	-	-
新宿マインスタワー (東京都渋谷区)	照明器具1Fダウンライト更新工事	自 平成21年11月 至 平成22年2月	25	-	-

### (2) 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は302百万円であり、当期費用に区分された修繕費138百万円と合わせ、440百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
新宿マインスタワー (東京都渋谷区)	各階AHU(21台) 冷水コイル交換工事	自 平成21年8月 至 平成21年9月	47
新宿マインスタワー (東京都渋谷区)	外壁改修工事(シール打替工事)	自 平成21年3月 至 平成21年11月	33
ダヴィンチ新橋510 (東京都港区)	修繕計画電気設備工事	自 平成21年10月 至 平成21年11月	18
秀和月島ビル (東京都中央区)	1~5階空調機設備工事	自 平成21年6月 至 平成21年8月	18
その他		自 平成21年6月 至 平成21年11月	183
合計			302

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は第8期まで、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でした。今後、平成21年12月1日施行の資金管理規程に基づき、年次資産管理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いたします。

# II 資産運用報告

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用の明細

項目	前期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日) (百万円)	当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日) (百万円)
(a) 資産運用報酬	646	613
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	92	96
(c) 役員報酬	4	4
(d) その他の費用	129	117
合 計	873	831

### (2) 借入状況

平成21年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
年以内返済予定長期借入金	借入先								
	日本GE株式会社	5,937.5	-	1.339	平成21年9月18日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注8)	
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	2,850	-						
	株式会社損害保険ジャパン	2,470	-						
	株式会社みずほ銀行	1,425	-						
	東京センチュリーリース株式会社	570	-						
	株式会社伊予銀行	570	-						
	株式会社新生銀行	平成19年11月26日	5,000	-	1.067	平成21年11月30日	(注3)	固定金利 有担保 (注8)	
	株式会社あおぞら銀行	平成20年8月29日	5,500	5,500	1.367	平成22年2月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年9月18日	-	37.5	1.811	(注4)			(注4)
	住友信託銀行株式会社	平成21年9月18日	-	26.25	1.811	(注4)			(注4)
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年9月18日	-	150	1.540	(注5)			(注5)
	株式会社七十七銀行	平成21年9月18日	-	7.5	1.811	(注6)			(注6)
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年11月30日	-	15	1.788	(注7)			(注7)
太陽生命保険株式会社	平成21年11月30日	-	7.5	1.788	(注7)	(注7)			
株式会社群馬銀行	平成21年11月30日	-	7.5	1.634	(注7)	(注7)	変動金利 有担保 (注8)		
小 計		24,322.5	5,751.25						

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成20年3月21日	2,000	2,000	1.591	平成23年3月18日	期限一括	(注3)	固定金利 有担保 (注8)	
	株式会社関西アーバン銀行	平成20年6月30日	5,500	5,500	2.000	平成23年6月30日				
	株式会社りそな銀行	平成20年8月29日	3,000	3,000	1.903	平成23年8月31日				
	アメリカンライフインシュアランスカンパニー	平成20年9月2日	5,000	5,000	2.290	平成25年8月31日				
	株式会社みずほ銀行	平成20年9月30日	3,500	3,500	1.567	平成23年9月30日			変動金利 有担保 (注8)	
	株式会社新生銀行	平成21年2月20日	7,100	7,100	2.288	平成24年2月20日				
	株式会社あおぞら銀行	平成21年5月21日	19,600	19,600	2.782	平成24年5月21日			固定金利 有担保 (注8)	
	株式会社三井住友銀行	平成21年9月18日	-	4,943.75	1.811	(注4)				(注4)
	住友信託銀行株式会社	平成21年9月18日	-	3,460.625	1.811	(注4)			(注4)	変動金利 有担保 (注8)
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年9月18日	-	2,812.5	1.540	(注5)			(注5)	
	株式会社みずほ銀行	平成21年9月18日	-	1,400	1.786	平成24年9月18日			期限一括	変動金利 有担保 (注8)
	株式会社七十七銀行	平成21年9月18日	-	992.5	1.811	(注6)			(注6)	
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年11月30日	-	1,985	1.788	(注7)			(注7)	固定金利 有担保 (注8)
太陽生命保険株式会社	平成21年11月30日	-	992.5	1.788	(注7)	(注7)				
株式会社群馬銀行	平成21年11月30日	-	992.5	1.634	(注7)	(注7)	変動金利 有担保 (注8)			
小計		45,700	63,279.375							
合計		70,022.5	69,030.625							

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

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注3) 資金使途は、借入金の返済資金等です。

(注4) 平成21年11月30日を初回として、以降5月、11月の各月末に元本の一部を返済し、平成24年9月18日に元本残高を返済します。

(注5) 平成21年11月30日を初回として、以降2月、5月、8月、11月の各月末に元本の一部を返済し、平成24年9月18日に元本残高を返済します。

(注6) 平成22年9月17日及び平成23年9月16日に元本の一部を返済し、平成24年9月18日に元本残高を返済します。

(注7) 平成22年5月31日を初回として、以降11月、5月の各月末に元本の一部を返済し、平成24年11月30日に元本残高を返済します。

(注8) 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

ダヴィンチ銀座、ダヴィンチ銀座アネックス、ダヴィンチ芝浦、ダヴィンチ南青山、ダヴィンチ猿楽町、ダヴィンチA浜松町、ダヴィンチ神宮前、ダヴィンチ芝大門、ダヴィンチ三崎町、ダヴィンチ新橋510、ダヴィンチ錦糸町、ダヴィンチ東池袋、BPSスクエア、ダヴィンチ築地、ダヴィンチ築地616、秀和月島ビル、日本橋MSビル、アトランティックビル、渋谷SSビル、ベネックスS-3、ダヴィンチ日本橋本町、ダヴィンチ銀座1丁目、ダヴィンチ京橋、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（5/7）、SHIBUYA EDGE、ダヴィンチ品川II、ダヴィンチ小伝馬町、ダヴィンチ南船場

### (3) 投資法人債の状況

平成21年11月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	償還期限	償還 方法	用途	摘要
第1回期限前償還条項付無担保 投資法人債	平成21年9月17日	-	3,500	3.054	(注2)	(注2)	(注3)	変動金利 無担保 (注4)
合計		-	3,500					

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

(注2) 本劣後投資法人債の元金は、平成31年9月17日にその総額を償還する。本劣後投資法人債の元金は、その全部（一部は不可）を、第10回目の支払期日以降に到来するいずれかの支払期日に、各投資法人債の金額100円につき金100円の割合で期限前償還することができる。本劣後投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構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。

(注3) 手元流動性として確保するとともに、運転資金、資本的支出資金等に充当。

(注4) 変動金利（5年経過後ステップアップ）

①払込期日の翌日から第10回目の支払期日まで：6ヶ月日本円TIBOR+2.40%

②第10回目の支払期日の翌日以降償還期日まで：6ヶ月日本円TIBOR+3.90%

## II 資産運用報告

### 6 期中の売買状況

#### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

#### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

#### (3) 特定資産の価格等の調査

##### ①不動産等

該当事項はありません。

##### ②その他

該当事項はありません。

#### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

該当事項はありません。

#### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産・負債・元本（出資）及び損益の状況等

資産・負債・資本・元本（出資）及び損益取引の状況につきましては、「Ⅲ 貸借対照表」、「Ⅳ 損益計算書」、「Ⅴ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ 注記表」及び「Ⅶ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

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



# 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,134,712	15,467,439
信託現金及び信託預金	6,921,686	6,754,925
営業未収入金	161,518	193,972
未収消費税等	162,295	-
前払費用	736,842	808,962
繰延税金資産	19	17
その他	231,557	246,496
流動資産合計	11,348,632	23,471,813
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	△1,238	△1,407
工具、器具及び備品 (純額)	636	468
その他	3,456	3,456
減価償却累計額	△3,261	△3,456
その他 (純額)	194	-
信託建物	53,588,351	53,846,910
減価償却累計額	△5,806,420	△6,950,081
信託建物 (純額)	※1 47,781,931	※1 46,896,828
信託構築物	747,416	748,265
減価償却累計額	△40,222	△49,886
信託構築物 (純額)	※1 707,194	※1 698,379
信託機械及び装置	393,266	431,805
減価償却累計額	△142,581	△166,131
信託機械及び装置 (純額)	※1 250,685	※1 265,674
信託工具、器具及び備品	35,544	39,752
減価償却累計額	△7,018	△9,920
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 28,526	※1 29,831
信託その他	6,302	6,302
減価償却累計額	△5,752	△6,302
信託その他 (純額)	※1 549	※1 -
信託土地	※1 209,399,114	※1 209,399,114
信託建設仮勘定	※1 2,610	※1 5,102
有形固定資産合計	258,171,444	257,295,399
無形固定資産		
商標権	1,785	1,651
信託借地権	※1 4,970,290	※1 4,970,290
その他	3,725	2,362
無形固定資産合計	4,975,802	4,974,304
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	1,123,668	993,832
その他	35,835	24,728
投資その他の資産合計	1,273,188	1,132,245
固定資産合計	264,420,435	263,401,950
繰延資産		
投資法人債発行費	-	27,606
繰延資産合計	-	27,606
資産合計	275,769,068	286,901,370

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	918,495	699,617
1年内返済予定の長期借入金	※1 24,322,500	※1 5,751,250
未払金	284,825	280,927
未払法人税等	653	788
未払消費税等	46,472	114,112
前受金	766,605	706,815
その他	239,717	102,756
流動負債合計	26,579,270	7,656,266
固定負債		
投資法人債	-	3,500,000
長期借入金	※1 45,700,000	※1 63,279,375
預り敷金及び保証金	5,429,805	5,038,392
信託預り敷金及び保証金	6,108,420	5,924,911
その他	13,872	11,419
固定負債合計	57,252,098	77,754,098
負債合計	83,831,369	85,410,365
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	188,780,910	198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,156,788	2,710,053
剰余金合計	3,156,788	2,710,053
投資主資本合計	191,937,699	201,491,004
純資産合計	※2 191,937,699	※2 201,491,004
負債・純資産合計	275,769,068	286,901,370

# IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,063,436	※1 7,651,615
その他賃貸事業収入	※1 114,246	※1 92,864
営業収益合計	8,177,682	7,744,480
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,025,104	※1 3,009,749
資産運用報酬	646,735	613,793
資産保管手数料	13,697	14,235
一般事務委託手数料	79,292	82,248
信託報酬	26,032	25,464
役員報酬	4,200	4,200
その他営業費用	103,957	91,749
営業費用合計	3,899,021	3,841,441
営業利益	4,278,661	3,903,039
営業外収益		
受取利息	7,031	2,215
未払分配金戻入	-	3,226
雑収入	1,355	4,094
営業外収益合計	8,387	9,536
営業外費用		
支払利息	576,235	741,763
投資口交付費	-	27,593
融資手数料	669,250	429,109
その他	43,051	3,181
営業外費用合計	1,288,537	1,201,648
経常利益	2,998,511	2,710,927
特別利益		
受取和解金	159,191	-
特別利益合計	159,191	-
税引前当期純利益	3,157,703	2,710,927
法人税、住民税及び事業税	997	955
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	997	957
当期純利益	3,156,705	2,709,969
前期繰越利益	82	84
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,156,788	2,710,053

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)	当期 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	188,780,910	188,780,910
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	※1 188,780,910	※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	9,342,261	3,156,788
当期変動額		
剰余金の配当	△9,342,179	△3,156,703
当期純利益	3,156,705	2,709,969
当期変動額合計	△6,185,473	△446,734
当期末残高	3,156,788	2,710,053
剰余金合計		
前期末残高	9,342,261	3,156,788
当期変動額		
剰余金の配当	△9,342,179	△3,156,703
当期純利益	3,156,705	2,709,969
当期変動額合計	△6,185,473	△446,734
当期末残高	3,156,788	2,710,053
投資主資本合計		
前期末残高	198,123,172	191,937,699
当期変動額		
新投資口の発行	－	10,000,040
剰余金の配当	△9,342,179	△3,156,703
当期純利益	3,156,705	2,709,969
当期変動額合計	△6,185,473	9,553,305
当期末残高	191,937,699	201,491,004
純資産合計		
前期末残高	198,123,172	191,937,699
当期変動額		
新投資口の発行	－	10,000,040
剰余金の配当	△9,342,179	△3,156,703
当期純利益	3,156,705	2,709,969
当期変動額合計	△6,185,473	9,553,305
当期末残高	191,937,699	201,491,004

## 1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年12月1日） 至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日） 至平成21年11月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	前期（ご参考） （自平成20年12月1日） 至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日） 至平成21年11月30日）																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">5年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2～50年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">2～50年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">2～22年</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">6～10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">5年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2～50年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">2～50年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">2～22年</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">6～10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 —</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>																				

区 分	前期（ご参考） （自平成20年12月1日） （至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日） （至平成21年11月30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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>

## 3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成21年5月31日）	当期 （平成21年11月30日）																																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">38,316,916</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">531,353</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">224,186</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">28,416</td></tr> <tr><td>信託その他</td><td style="text-align: right;">549</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">159,192,443</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">2,379</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,663,406</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">202,959,652</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>一年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,322,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">45,700,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">70,022,500</td></tr> </table>	信託建物	38,316,916	信託構築物	531,353	信託機械及び装置	224,186	信託工具、器具及び備品	28,416	信託その他	549	信託土地	159,192,443	信託建設仮勘定	2,379	信託借地権	4,663,406	合計	202,959,652	一年内返済予定の長期借入金	24,322,500	長期借入金	45,700,000	合計	70,022,500	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">43,507,093</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">614,282</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">253,547</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">29,781</td></tr> <tr><td>信託その他</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">190,766,117</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">4,995</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,970,290</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">240,146,109</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>一年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">5,751,250</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">63,279,375</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">69,030,625</td></tr> </table>	信託建物	43,507,093	信託構築物	614,282	信託機械及び装置	253,547	信託工具、器具及び備品	29,781	信託その他	-	信託土地	190,766,117	信託建設仮勘定	4,995	信託借地権	4,970,290	合計	240,146,109	一年内返済予定の長期借入金	5,751,250	長期借入金	63,279,375	合計	69,030,625
信託建物	38,316,916																																																
信託構築物	531,353																																																
信託機械及び装置	224,186																																																
信託工具、器具及び備品	28,416																																																
信託その他	549																																																
信託土地	159,192,443																																																
信託建設仮勘定	2,379																																																
信託借地権	4,663,406																																																
合計	202,959,652																																																
一年内返済予定の長期借入金	24,322,500																																																
長期借入金	45,700,000																																																
合計	70,022,500																																																
信託建物	43,507,093																																																
信託構築物	614,282																																																
信託機械及び装置	253,547																																																
信託工具、器具及び備品	29,781																																																
信託その他	-																																																
信託土地	190,766,117																																																
信託建設仮勘定	4,995																																																
信託借地権	4,970,290																																																
合計	240,146,109																																																
一年内返済予定の長期借入金	5,751,250																																																
長期借入金	63,279,375																																																
合計	69,030,625																																																
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																

#### 4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）
※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 賃貸事業収入 8,063,436 その他賃貸事業収入 114,246 不動産賃貸事業収益合計 8,177,682  B. 不動産賃貸事業費用 外注委託費 488,172 水道光熱費 635,416 租税公課 560,644 損害保険料 13,583 修繕費 90,887 減価償却費 1,182,099 その他賃貸事業費用 54,301 不動産賃貸事業費用合計 3,025,104  C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 5,152,578	※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 賃貸事業収入 7,651,615 その他賃貸事業収入 92,864 不動産賃貸事業収益合計 7,744,480  B. 不動産賃貸事業費用 外注委託費 497,288 水道光熱費 585,394 租税公課 540,355 損害保険料 13,487 修繕費 138,797 減価償却費 1,180,326 その他賃貸事業費用 54,099 不動産賃貸事業費用合計 3,009,749  C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,734,730

## 5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）
※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総数 2,000,000口	発行可能投資口の総数 2,000,000口
発行済投資口数 343,905口	発行済投資口数 395,798口

## 6. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 19	未払事業税損金不算入額 17
繰延税金資産計 19	繰延税金資産計 17
(繰延税金資産の純額) 19	(繰延税金資産の純額) 17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.33	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.32	支払分配金の損金算入額 △39.32
その他 0.02	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

## 7. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 8. 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）

親会社及び法人主要投資主等

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。

## 9. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）		当期 （自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）	
1口当たり純資産額	558,112円	1口当たり純資産額	509,075円
1口当たり当期純利益	9,179円00銭	1口当たり当期純利益	6,997円26銭
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）
当期純利益（千円）	3,156,705	2,709,969
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）	3,156,705	2,709,969
期中平均投資口数（口）	343,905	387,290

## 10. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成20年12月1日） （至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日） （至平成21年11月30日）																																								
<p>1. 資産運用会社の親会社の異動</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成21年6月17日付で、親会社の異動に関し、定款に定める株式譲渡制限事項に基づき、下記の通り承認いたしました。</p> <p>(1) 株主構成 (異動前)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>株 主</th> <th>保有株式数</th> <th>保有比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社ダヴィンチ・ホールディングス</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(異動後)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>株 主</th> <th>保有株式数</th> <th>保有比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社大和証券グループ本社</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>20,000株</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 異動日 平成21年7月1日</p> <p>(3) スポンサー等との契約の変更について 本資産運用会社が株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ」といいます。）の完全子会社になることに伴い、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結している平成17年9月2日付スポンサー・サポート契約は平成21年7月1日付で合意解約されました。 本資産運用会社は、平成21年6月17日付で、新たに大和証券グループ本社との間でスポンサー・サポート契約を締結しました。当該スポンサー・サポート契約において、大和証券グループ本社は、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図る目的として、物件及び資産運用会社の運営に有用であると判断する情報の随時提供、人材確保に関する協力を行います。</p> <p>(4) 資産運用会社の役員の異動について</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">平成21年5月31日現在</th> </tr> <tr> <th>役職名</th> <th>氏 名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>代表取締役社長</td> <td>西 垣 佳 機</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>阿 部 尚 志</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>金 鎮 茂</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>但 野 和 博</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>高 橋 篤 子</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>松 岡 孝 太 郎</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>高 木 茂</td> </tr> <tr> <td>取締役（非常勤）</td> <td>小 川 雅 義</td> </tr> <tr> <td>監査役（非常勤）</td> <td>横 山 公 一</td> </tr> </tbody> </table>	株 主	保有株式数	保有比率	株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	20,000株	100.0%	合 計	20,000株	100.0%	株 主	保有株式数	保有比率	株式会社大和証券グループ本社	20,000株	100.0%	合 計	20,000株	100.0%	平成21年5月31日現在		役職名	氏 名	代表取締役社長	西 垣 佳 機	取締役（非常勤）	阿 部 尚 志	取締役	金 鎮 茂	取締役	但 野 和 博	取締役	高 橋 篤 子	取締役（非常勤）	松 岡 孝 太 郎	取締役（非常勤）	高 木 茂	取締役（非常勤）	小 川 雅 義	監査役（非常勤）	横 山 公 一	
株 主	保有株式数	保有比率																																							
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	20,000株	100.0%																																							
合 計	20,000株	100.0%																																							
株 主	保有株式数	保有比率																																							
株式会社大和証券グループ本社	20,000株	100.0%																																							
合 計	20,000株	100.0%																																							
平成21年5月31日現在																																									
役職名	氏 名																																								
代表取締役社長	西 垣 佳 機																																								
取締役（非常勤）	阿 部 尚 志																																								
取締役	金 鎮 茂																																								
取締役	但 野 和 博																																								
取締役	高 橋 篤 子																																								
取締役（非常勤）	松 岡 孝 太 郎																																								
取締役（非常勤）	高 木 茂																																								
取締役（非常勤）	小 川 雅 義																																								
監査役（非常勤）	横 山 公 一																																								

前期（ご参考） （自平成20年12月1日） （至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日） （至平成21年11月30日）										
本書作成日現在											
役職名	氏名										
代表取締役社長	西垣佳機										
代表取締役副社長	篠塚裕司										
取締役	高橋篤子										
取締役	尾和直之										
取締役	植田陽二										
取締役（非常勤）	中田誠司										
取締役（非常勤）	松井敏浩										
取締役（非常勤）	阪上光										
監査役（非常勤）	富永繁治										
<p>(注1) 阿部 尚志、金 鎮茂、但野 和博、松岡 孝太郎、高木 茂、小川 雅義の6名は、平成21年7月1日付で取締役を退任しました。</p> <p>(注2) 横山 公一は、平成21年7月1日付で監査役を退任しました。</p> <p>(注3) 篠塚 裕司は、平成21年7月1日付で代表取締役副社長に就任しました。</p> <p>(注4) 尾和 直之、植田 陽二、中田 誠司、松井 敏浩、阪上 光の5名は、平成21年7月1日付で取締役に就任しました。</p> <p>(注5) 富永 繁治は、平成21年7月1日付で監査役に就任しました。</p>											
<p>(5) 本資産運用会社の商号変更 本資産運用会社は、平成21年7月1日付で「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント」に商号変更いたしました。</p>											
<p>2. 新投資口の発行について</p> <p>(1) 新投資口の発行について 平成21年6月17日開催の役員会において、借入金の返済、物件価値向上のための資金的支出及び物件の取得等を資するため、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当による発行を行いました。</p> <p style="text-align: center;">第三者割当による新投資口の発行</p> <table border="1"> <tr> <td>(1) 発行新投資口数</td> <td>51,893口</td> </tr> <tr> <td>(2) 発行価額</td> <td>1口当たり192,705円</td> </tr> <tr> <td>(3) 発行価額の総額</td> <td>10,000,040,565円</td> </tr> <tr> <td>(4) 割当先</td> <td>株式会社大和証券グループ本社</td> </tr> <tr> <td>(5) 払込期日</td> <td>平成21年7月1日</td> </tr> </table>		(1) 発行新投資口数	51,893口	(2) 発行価額	1口当たり192,705円	(3) 発行価額の総額	10,000,040,565円	(4) 割当先	株式会社大和証券グループ本社	(5) 払込期日	平成21年7月1日
(1) 発行新投資口数	51,893口										
(2) 発行価額	1口当たり192,705円										
(3) 発行価額の総額	10,000,040,565円										
(4) 割当先	株式会社大和証券グループ本社										
(5) 払込期日	平成21年7月1日										
<p>(2) 売却等の制限について 大和証券グループ本社は、平成21年7月1日から平成21年12月31日までの期間（以下「制限期間」といいます。）中、本投資法人及び資産運用会社の事前の書面による同意を受けることなく、大和証券グループ本社が本第三者割当により取得した本投資口51,893口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分を行わないものとします。</p> <p>上記にかかわらず、制限期間中に (a) 本投資法人若しくは資産運用会社による本投資法人の重要な悪影響を与える法令違反があった場合、(b) 司法若しくは行政機関等により本投資法人若しくは資産運用会社に対する重大な業務改善命令その他の処分がなされた場合、又は (c) 本第三者割当に関して本投資法人及び資産運用会社と大和証券グループ本社との間で締結される契約中に定めのある表明保証につき本投資法人の業務に重大な影響を与える違反があったと判明した場合は、大和証券グループ本社は、制限期間内においても、新投資口の売却その他の処分を行うことができるものとします。</p>											

# VII 金銭の分配に係る計算書

DAオフィス投資法人  
DA Office Investment Corporation

区 分	前期（ご参考） （自平成20年12月1日） （至平成21年5月31日）	当期 （自平成21年6月1日） （至平成21年11月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益	3,156,788,159	2,710,053,589
II 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	3,156,703,995	2,710,028,906
	<u>(9,179)</u>	<u>(6,847)</u>
III 次期繰越利益	<u>84,164</u>	<u>24,683</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法の改正に伴い、同法第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343,905口の整数倍の最大値となる3,156,703,995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2,710,028,906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>

## 独立監査人の監査報告書

平成 22 年 1 月 14 日

DAオフィス投資法人

役員会 御中



太陽 A S G 有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

泉 淳   
高橋 秀章 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、DAオフィス投資法人の平成 21 年 6 月 1 日から平成 21 年 11 月 30 日までの第 8 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

# IX キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

DAオフィス投資法人  
DA Office Investment Corporation

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益金額	3,157,703	2,710,927
減価償却費	1,184,130	1,182,187
投資口交付費	-	27,593
投資法人債発行費償却額	43,051	1,181
受取利息	△7,031	△2,215
支払利息	576,235	741,763
営業未収入金の増減額 (△は増加)	19,256	△32,453
未収入金の増減額 (△は増加)	△643	658
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△162,295	162,295
前払費用の増減額 (△は増加)	△381,751	△72,120
営業未払金の増減額 (△は減少)	△25,307	113,071
未払金の増減額 (△は減少)	△232,004	△3,898
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△494,057	67,639
前受金の増減額 (△は減少)	△37,974	△59,789
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△855,141	129,835
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,439	△2,452
その他	138,628	△149,712
小計	2,920,358	4,814,509
利息の受取額	7,031	2,215
利息の支払額	△565,492	△729,997
法人税等の支払額	△1,062	△820
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,360,835	4,085,906
<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	△328,402	△636,594
預り敷金保証金の収入	238,947	431,216
信託預り敷金保証金の収入	450,695	213,252
預り敷金保証金の支出	△440,039	△791,689
信託預り敷金保証金の支出	△229,007	△427,702
投資活動によるキャッシュ・フロー	△307,807	△1,211,516
<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	15,200,000	-
短期借入金の返済による支出	△15,200,000	-
長期借入れによる収入	26,700,000	17,900,000
長期借入金の返済による支出	△14,448,000	△18,891,875
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
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	-
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	△9,329,054	△3,160,208
財務活動によるキャッシュ・フロー	922,945	9,291,575
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,975,973	12,165,965
現金及び現金同等物の期首残高	7,080,426	10,056,399
現金及び現金同等物の期末残高	10,056,399	22,222,364

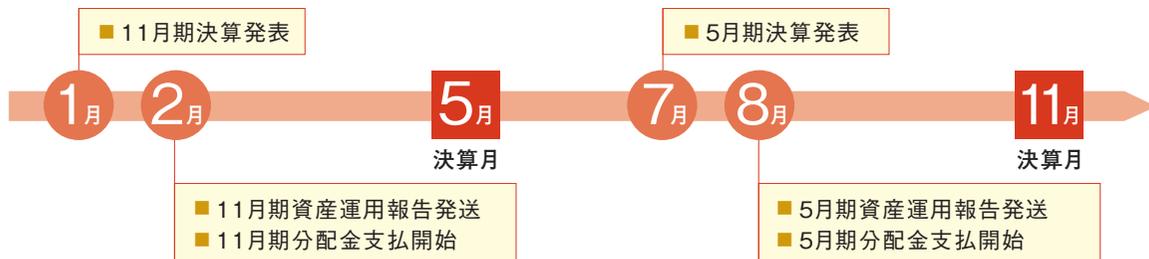
## 重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区分	前期 (自平成20年12月1日) (至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日) (至平成21年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

前期 (自平成20年12月1日) (至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日) (至平成21年11月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成21年5月31日現在) (単位：千円)	(平成21年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
3,134,712	15,467,439
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
6,921,686	6,754,925
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>10,056,399</u>	<u>22,222,364</u>

## ● IRカレンダー



## ● ホームページによる情報提供について

DAオフィス投資法人のホームページでは、投資法人の基本的な仕組みや投資戦略、ポートフォリオの概要、プレスリリース、決算情報、分配金などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

<http://www.da-office.co.jp/>



## ● 投資主メモ

- 決算期日 毎年5月末日・11月末日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同議決権行使投資主確定日 あらかじめ公告して定めた日
- 分配金支払確定基準日 毎年5月末日・11月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。）
- 上場金融商品取引所 東京証券取引所（銘柄コード：8976）
- 公告掲載新聞 日本経済新聞
- 投資主名簿等管理人 〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
- 同事務取扱所 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
- 同取次窓口 中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店

## ● 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

## ● 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

## ● お知らせ

[分配金計算書について]

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規程に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。ただし、株式比例配分方式をご指定頂いております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

