



# DAオフィス投資法人

DA Office Investment Corporation

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

第3期 自平成18年12月1日  
至平成19年5月31日

- I 決算ハイライト
- II 投資法人の概要
- III 資産運用報告
- IV 貸借対照表
- V 損益計算書
- VI 投資主資本等変動計算書
- VII 注記表
- VIII 金銭の分配に係る計算書
- IX 独立監査人の監査報告書
- X キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- XI 投資主インフォメーション

DAオフィス投資法人

東京都中央区銀座六丁目2番1号

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

## 投資家の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、DAオフィス投資法人ならびに株式会社ダヴィンチ・セレクトに関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第3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6,151百万円、経常利益2,938百万円を計上し、当期純利益2,937百万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29,374円とさせていただきます。

今後とも、中長期的な「安定分配」と

「資産価値の増大」に尽力いたします。

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。



株式会社ダヴィンチ・セレクト  
代表取締役

阿部 尚志

DAオフィス投資法人 執行役員  
株式会社ダヴィンチ・セレクト  
取締役投資運用部長

松岡 孝太郎



## DAオフィス投資法人の特徴

### オフィスビルに特化

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

### 東京主要5区への重点投資

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

## 決算ハイライト

	第1期(実績) 平成18年5月期	第2期(実績) 平成18年11月期	第3期(実績) 平成19年5月期	第4期(予想) 平成19年11月期	第5期(予想) 平成20年5月期
営業収益(百万円)	3,859	4,909	6,151	8,224	6,805
当期純利益(百万円)	1,590	2,019	2,937	4,041	2,669
総資産額(百万円)	118,077	137,839	145,735	—	—
1口当たり純資産額(円) <sup>(注1,2)</sup>	512,889	517,183	526,361	647,916	641,223

(注1) 本予想数値は、平成19年6月15日付「平成19年11月期(第4期)運用状況の予想の修正及び平成20年5月期(第5期)運用状況の予想に関するお知らせ」により公表した内容に基づき記載しております。

(注2) 第1期、第2期及び第3期の期末投資口数は100,000口を用いて算出しております。また、第4期、第5期の期末投資口数は、平成19年5月31日現在発行済みである100,000口に、平成19年6月15日付の役員会で決議した、公募による新投資口発行(100,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行(上限5,000口)によって発行される予定の新投資口合計105,000口を加えた、合計205,000口を前提として算出しております。

## 分配金について

平成19年6月15日に行いました「平成19年11月期(第4期)運用状況の予想の修正及び平成20年5月期(第5期)運用状況の予想に関するお知らせ」において、第4期(平成19年11月期)及び第5期(平成20年5月期)の予想分配金について以下のとおり発表しています。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。

第1期実績(平成18年5月期)	投資口1口当たり	15,901円
第2期実績(平成18年11月期)	投資口1口当たり	20,196円
第3期実績(平成19年5月期)	投資口1口当たり	29,374円
第4期予想(平成19年11月期)	投資口1口当たり	19,716円
第5期予想(平成20年5月期)	投資口1口当たり	13,022円

(注) 第1期、第2期及び第3期の期末投資口数は100,000口を用いて算出しております。また、第4期、第5期の期末投資口数は、平成19年5月31日現在発行済みである100,000口に、平成19年6月15日付の役員会で決議した、公募による新投資口発行(100,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行(上限5,000口)によって発行される予定の新投資口合計105,000口を加えた、合計205,000口を前提として算出しております。

### 法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築

DAオフィス投資法人の投資信託委託業者である株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「資産運用会社」といいます。）は、物件取得時における鑑定評価取得プロセスの不備により、結果として過大に算定された鑑定評価額を基に投資法人の資産を取得していたことが、善管注意義務違反にあたとされ、平成19年3月13日に金融庁より行政処分を受けました。資産運用会社は、かかる処分を真摯にうけとめ、平成19年4月13日に金融庁に対して、業務改善計画書を提出しました。資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付け、公正かつ適切な業務運営実現に向けた組織の整備と業務手順の確立を行うことで、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化しております。

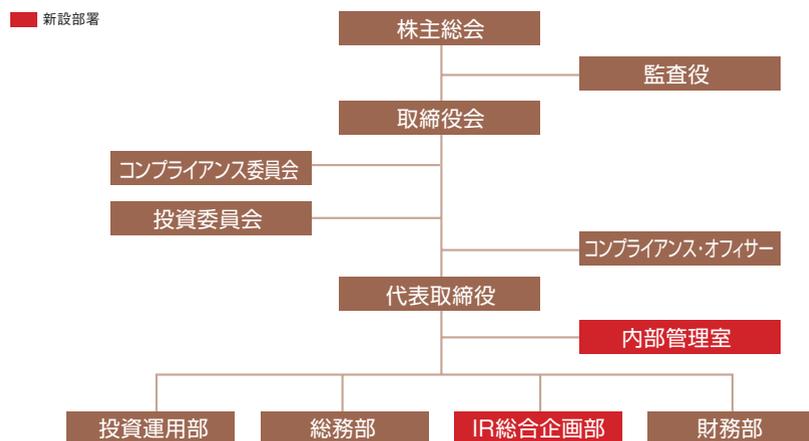
#### ● 組織の整備

##### 内部管理室の新設

資産運用会社は、実際の業務手順や内容にまで踏み込んだ内部管理・審査を行い、法令等遵守態勢及び内部管理態勢をより一層強化するため、内部管理室を新設しました。内部管理室は、①投資法人の資産取得時における鑑定評価書取得の手続き管理に関する事項のほか、②投資法人のコンプライアンス及びリスク管理に関する事項、③内部検査に関する事項等の業務を行い、当社の法令等遵守態勢及び内部管理態勢の強化を図ります。また、かかる内部管理室の役割は、コンプライアンス・オフィサー、及びコンプライアンス委員会の活動により実効性が確保されます。

##### IR総合企画部の新設

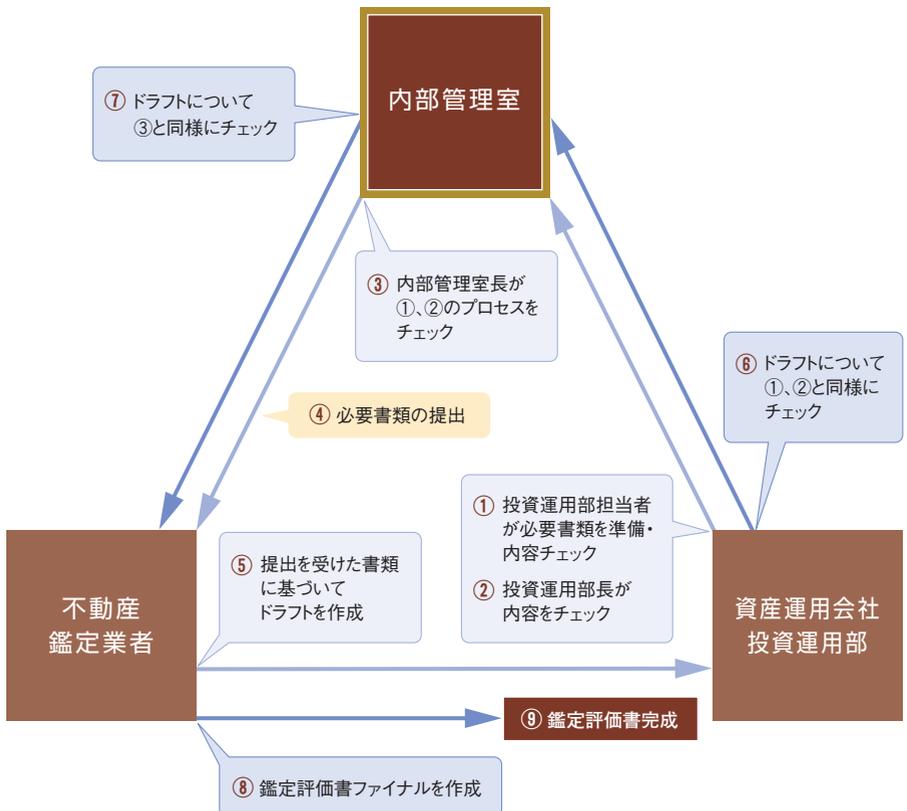
業務運営の投資家への透明性を高めるための積極的な開示を適切に実行するため、これまで財務部内に設置していたIRチームを財務部から独立させ、IR総合企画部として新設しました。



## ● 業務手順の確立

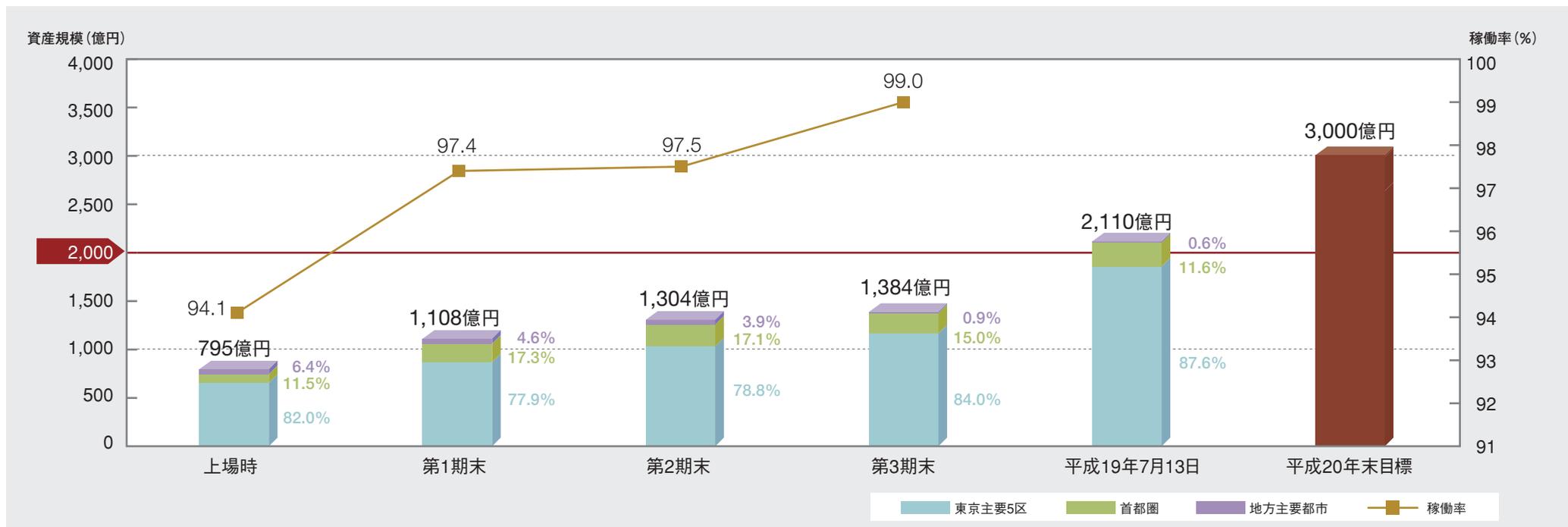
投資法人の資産取得時における鑑定業者に対する鑑定評価書の作成依頼の業務手順、及び各業務手順におけるチェック項目を定めた「鑑定評価書取得マニュアル」を制定しました。「鑑定評価書取得マニュアル」では、①鑑定業者に提出する資料の適切性、及び鑑定評価書に当該資料の内容が適切に反映されていることを、投資運用部の担当者、及び投資運用部長が二重にチェックする態勢、かつ、②投資運用部における二重のチェックが適切に行われたことを内部管理室が更にチェックする手順を定めています。かかる二重のチェック、及び内部管理室の更なるチェックの態勢は、コンプライアンス・オフィサー、及びコンプライアンス委員会の審査・確認、並びに内部検査が行われることにより、更に実効性が高められています。

### ■ 変更後のプロセス（利害関係者取引の場合）

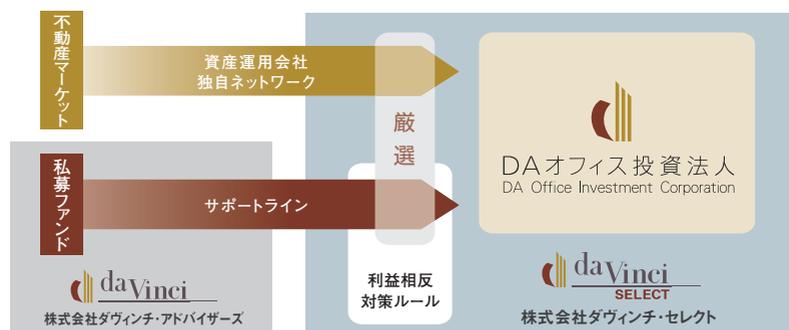


外部成長戦略 (取得価額ベース)

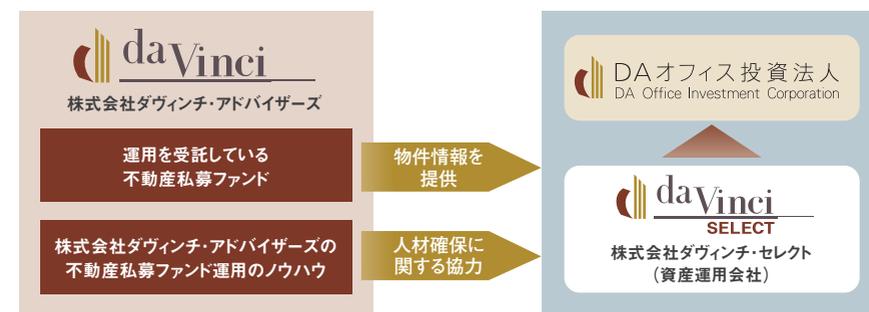
● 外部成長実績



● 物件取得パイプライン



● スポンサー運用物件についての情報提供及び人材教育に関する協力



## 成長戦略 — 内部成長

### ● NOI利回りの上昇

賃料の増額改定、保有物件の高稼働率維持などにより、NOI利回りは第2期末から上昇いたしました。

(第3期末所有資産ベース：34物件(注1))

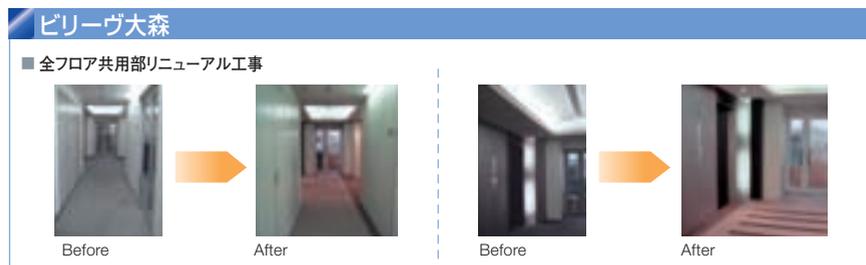


(注1) 第3期中に譲渡したダヴィンチ新橋620、ダヴィンチ小石川、ダヴィンチ岡山、ダヴィンチ博多を除きます。

(注2) 年率換算実績NOI利回り、修繕費控除前ベース。

### ● 改修工事の実施

戦略的資本的支出により、テナント獲得における競争力アップを狙います。



ポートフォリオの分布 (平成19年5月31日現在)



## Ⅱ 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

### ポートフォリオ・クオリティの向上

ポートフォリオ資産の入替

#### 東京主要5区への重点投資

#### 内部成長が期待できるオフィスビルへの投資

本投資法人は、ポートフォリオ・クオリティの向上を目的として、第3期においてポートフォリオ資産の入替を実施いたしました。東京主要5区への投資比率を高め、内部成長が期待できる資産の取得と併せて、相対的に少額な資産又は内部成長見込みが低くなった資産の売却を行うことで、ポートフォリオ・クオリティの向上を目指します。

#### 第3期取得資産



### ダヴィンチ御成門

所在地:東京都港区新橋六丁目1番11号

地積:1,990.40㎡

構造:SRC

階数:9F

延床面積:13,805.18㎡

建築時期:新築:昭和48年 4月30日

増築:昭和49年11月15日

(注)本建物は、昭和48年4月に建築された建物であり、建築基準法における新耐震基準(昭和56年6月1日施行)に準拠して設計された建物ではありませんが、平成16年に耐震補強工事が行われています。

#### 第3期売却資産



ダヴィンチ新橋620



ダヴィンチ小石川



ダヴィンチ岡山



ダヴィンチ博多

## 第4期取得資産



## 新宿マインズタワー

所在地:東京都渋谷区代々木二丁目1番1号

地積:11,500.48㎡

構造:S・SRC

階数:B3/34F

延床面積:97,978.74㎡

建築時期:平成7年9月26日

(注)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3に相当する共有持分です。上記地積及び延床面積は、本物件全体の面積です。



## SHIBUYA EDGE

所在地:東京都渋谷区  
宇田川町10番3号

地積:527.65㎡

構造:RC

階数:B1/9F

延床面積:3,022.33㎡

建築時期:平成18年8月30日



## ダヴィンチ品川Ⅱ

所在地:東京都品川区  
北品川一丁目8番11号

地積:2,345.20㎡

構造:SRC

階数:B1/11F

延床面積:10,200.29㎡

建築時期:平成3年7月3日

## 第4期売却資産



ダヴィンチ西五反田Ⅰ



ダヴィンチ茅場町376



ダヴィンチ新横浜131



ダヴィンチ湯島

## ポートフォリオ一覧

### ■ 平成19年7月31日時点投資資産33物件

地域 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%) (注3)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目	14,100	6.6	17,100	8,272.94	24	99.5
	ダヴィンチ銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目	3,050	1.4	3,140	2,031.52	7	98.2
	ダヴィンチ神谷町	東京都港区麻布台一丁目	12,000	5.6	14,000	7,666.03	15	100.0
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目	8,265	3.9	9,135	9,619.10	53	97.6
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目	4,550	2.1	4,990	2,787.99	5	100.0
	ダヴィンチ三田	東京都港区芝三丁目	3,250	1.5	4,220	3,463.60	8	100.0
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目	3,000	1.4	3,240	3,657.43	1	100.0
	ダヴィンチA浜松町	東京都港区浜松町一丁目	2,865	1.3	3,158	3,663.29	13	100.0
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目	2,800	1.3	2,890	2,388.22	1	100.0
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目	2,578	1.2	2,757	2,384.13	5	100.0
	ダヴィンチ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目	2,346	1.1	2,436	2,137.53	1	100.0
	ダヴィンチ新橋510	東京都港区新橋五丁目	2,080	0.9	2,350	2,720.13	9	95.2
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目	1,560	0.7	1,650	2,902.92	1	100.0
	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地二丁目	1,240	0.5	1,420	1,487.82	4	100.0
	ダヴィンチ築地616	東京都中央区築地六丁目	2,440	1.1	2,440	2,838.44	8	100.0
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目	7,840	3.7	7,840	8,426.85	3	100.0
	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目	2,520	1.1	3,200	3,203.18	7	100.0
	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目	1,600	0.7	1,860	1,719.22	9	100.0
	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目	3,930	1.8	4,480	3,034.09	15	97.6
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目	7,420	3.5	9,090	7,412.86	7	100.0
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目	4,620	2.1	5,090	3,757.76	6	87.3
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目	3,460	1.6	3,750	3,220.43	6	100.0
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目	2,680	1.2	3,000	2,413.62	7	100.0
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目	13,860	6.5	16,200	11,883.66	8	100.0
	新宿マインズタワー (注4)(注5)	東京都渋谷区代々木二丁目	65,100	30.8	65,100	22,785.24	35	97.6
	SHIBUYA EDGE (注4)	東京都渋谷区宇田川町	5,900	2.7	5,900	2,479.49	7	100.0
	東京主要5区合計 (26物件)		185,054	87.6	200,436	128,357.49	265	98.8

地域 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%) (注3)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目	3,653	1.7	3,811	5,596.64	6	100.0
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目	2,958	1.4	3,386	4,631.37	4	100.0
	ダヴィンチ新横浜214	横浜市港北区新横浜二丁目	2,180	1.0	2,730	4,608.49	13	100.0
	ベネックスS-3	横浜市港北区新横浜三丁目	4,950	2.3	5,700	7,472.07	10	97.3
	ピリーヴ大森	東京都品川区南大井六丁目	3,160	1.4	3,440	3,628.15	8	100.0
	ダヴィンチ品川Ⅱ(注4)	東京都品川区北品川一丁目	7,710	3.6	7,710	6,543.38	15	99.5
	首都圏合計(6物件)			24,611	11.6	26,777	32,480.10	56
地方主要都市	札幌千代田ビル(注6)	札幌市北区北7条西五丁目	1,384	0.6	1,584	3,287.10	10	98.6
	地方主要都市合計(1物件)		1,384	0.6	1,584	3,287.10	10	98.6
合計(33物件)			211,049	100.0	228,797	164,124.69	331	98.9

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

(注2) 鑑定評価額は平成19年5月31日(第3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が、第4期取得資産については資産取得時に作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 賃貸可能面積、テナント総数及び稼働率は平成19年5月31日のものを記載しています。

(注4)「新宿メインタワー」「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川Ⅱ」は第4期取得資産です。これら3物件の鑑定評価額、賃貸可能面積、テナント数、稼働率は前所有者から取得したレントロールに基づきます。

(注5)「新宿メインタワー」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3に相当する共有持分です。上記表中の賃貸可能積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積を記載しています。

(注6)「札幌千代田ビル」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2分の1に相当する共有持分です。上記表中の賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の2分の1に相当する面積を記載しています。

# 保有資産の概要

## OVERVIEW OF PORT FOLIO

本投資法人が、平成19年7月31日現在保有する資産群です。  
第3期取得資産、第4期取得資産及び第4期売却資産は  
掲載していません。



ダヴィンチ銀座



BPSスクエア



ダヴィンチ築地



ダヴィンチ京橋



ダヴィンチ南青山



サンライン第7ビル



ダヴィンチ銀座1丁目



ピリーヴ大森



ダヴィンチ猿楽町



ダヴィンチ新横浜214



ダヴィンチ銀座アネックス



ダヴィンチ神谷町



ダヴィンチ芝大門



ダヴィンチ日本橋本町



秀和月島ビル



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ築地616



渋谷SSビル



ダヴィンチ東池袋



日本橋MSビル



ダヴィンチ三崎町



ダヴィンチ芝浦



アランティックビル



バネックスS-3



ダヴィンチ新橋510



札幌千代田ビル



ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ三田

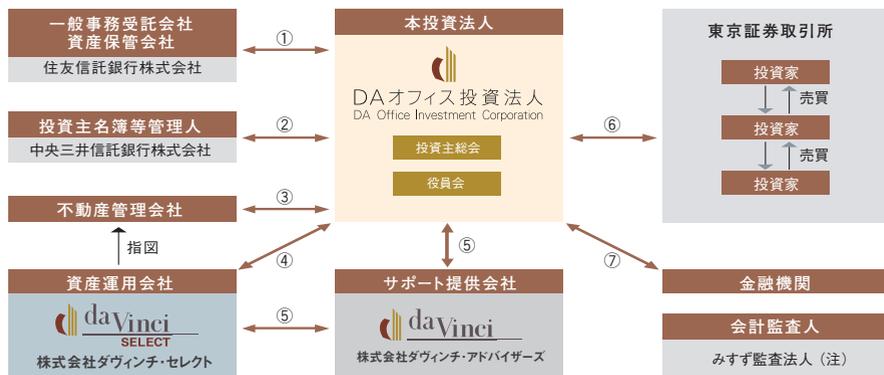


ダヴィンチ錦糸町

# Ⅱ 投資法人の概要

## OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

### 本投資法人の関係法人/資産運用会社の概要

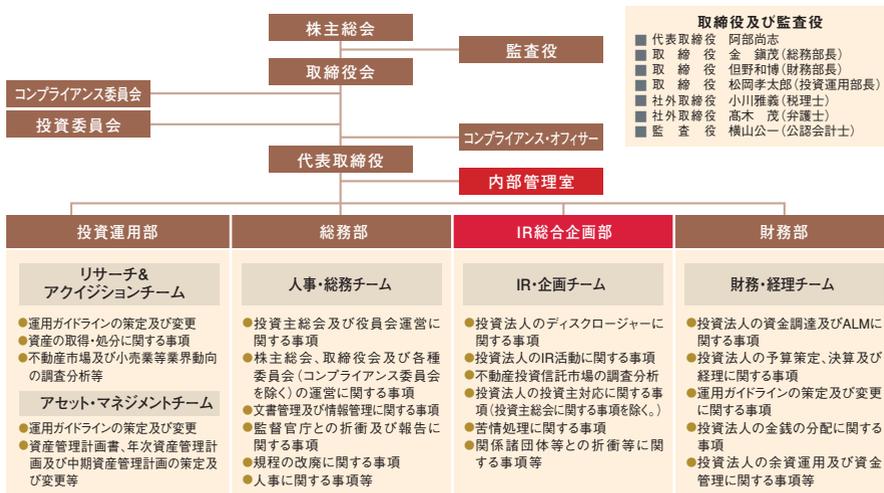


- ①一般事務委託契約、資産保管委託契約 ②名義書換事務委託契約 ③管理委託契約 ④資産運用委託契約 ⑤スポンサー・サポート契約  
 ⑥分配金、出資 ⑦借入、元利金返済  
 (注)平成19年6月27日開催の投資主総会で決議に基づき、平成19年8月1日から新日本監査法人が会計監査人となります。

### ● 資産運用会社の概要

- 商 号 株式会社ダヴィンチ・セレクト  
K.K. daVinci Select
- 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 200百万円
- 株 主 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ
- 代表取締役 阿部 尚志
- 役 員 7名(常勤4名 非常勤2名 監査役1名)

### ● 資産運用会社組織図



## スポンサー・サポート提供会社の決算情報

### ● 決算ハイライト(連結ベース)

	第8期 平成17年12月期	第9期 平成18年12月期
売上高(百万円)	9,502	136,021
当期純利益(百万円)	4,481	9,124
純資産額(百万円)	11,485	152,777
総資産額(百万円)	33,889	878,333
1株当たり純資産額(円)	37,384.75	13,629.96
1株当たり当期純利益(円)	14,501.96	5,940.14
1株当たり配当額(円)	—	—

### ● 会社概要

- 名 称 株式会社 ダヴィンチ・アドバイザーズ
- 所 在 地 東京都中央区銀座六丁目2番1号
- 設 立 平成10年8月
- 資 本 金 2,385百万円
- 代表取締役 金子 修

### ● 沿革

- 平成10年 8月 欧米型不動産投資顧問業の専門会社としてダヴィンチ・アドバイザーズ・ジャパン株式会社を資本金10,000千円で東京都港区に設立
- 平成10年11月 東京都新宿区に本社移転
- 平成12年 1月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズに社名変更
- 平成12年 3月 資本金を40,000千円に増資
- 平成12年 6月 資本金を100,000千円に増資
- 平成12年 6月 資本金を270,000千円に増資
- 平成12年11月 東京都中央区東日本橋に本社移転
- 平成12年12月 資本金を670,000千円に増資
- 平成13年12月 ナスダック・ジャパン市場(現 ヘラクレス市場)に上場  
公募増資(10,000株)をし、資本金を1,222,500千円に増資
- 平成15年 3月 事業内容に投資事業を追加
- 平成15年11月 東京都中央区銀座に本社移転
- 平成16年 5月 総額3,075,000千円の転換社債型新株予約権付社債を発行
- 平成16年10月 設立予定のREIT(不動産投資信託)の運用法人として株式会社ダヴィンチ・セレクトを設立
- 平成16年12月 投資総額4,000億円のブラインド・プール型ファンド運用開始
- 平成18年 2月 投資総額1兆円のブラインド・プール型ファンド運用開始

# Ⅲ 資産運用報告

## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第1期 (自平成17年7月11日 至平成18年5月31日)	第2期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	第3期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)
<b>(1) 営業成績</b>				
営業収益	百万円	3,859	4,909	6,151
うち賃貸事業収入	百万円	3,774	4,359	5,026
営業費用	百万円	1,839	2,478	2,448
うち賃貸事業費用	百万円	1,408	1,914	1,878
営業利益金額	百万円	2,019	2,431	3,703
経常利益金額	百万円	1,591	2,027	2,938
当期純利益金額	百万円	1,590	2,019	2,937
<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 %	118,077 (—)	137,839 (16.7)	145,735 (5.7)
有利子負債額	百万円	60,300	77,000	84,160
純資産額 (対前期比)	百万円 %	51,288 (—)	51,718 (0.8)	52,636 (1.8)
出資総額	百万円	49,698	49,698	49,698
<b>(3) 分配の状況</b>				
分配総額	百万円	1,590	2,019	2,937
配当性向	%	99.9	100.0	100.0
<b>(4) 1口当たり情報</b>				
発行済投資口数	口	100,000	100,000	100,000
1口当たり純資産額	円	512,889	517,183	526,361
1口当たり分配金	円	15,901	20,196	29,374
うち1口当たり利益分配金	円	15,901	20,196	29,374
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—
<b>(5) 財務指標</b>				
総資産経常利益金額率(注1、2)	%	1.9 (3.1)	1.6 (3.2)	2.1 (4.2)
純資産当期純利益金額率(注2、3)	%	3.2 (5.2)	3.9 (7.8)	5.6 (11.3)
自己資本比率 (対前期増減)	%	43.4 (—)	37.5 (△5.9)	36.1 (△1.4)
期末総資産有利子負債比率	%	51.1	55.9	57.7
賃貸キャッシュ・フロー(NOI)(注4)	百万円	3,058	3,209	3,920
<b>(6) その他参考情報</b>				
投資物件数	件	33	37	34
テナント数(注5)	件	338	365	322
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	127,176.12	145,344.91	143,404.05
期末稼働率(注6)	%	97.4	97.5	99.0
当期減価償却費	百万円	692	764	771
当期資本的支出額	百万円	70	270	564

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

なお、第1期の期首総資産額には実質的な運用開始日である平成17年10月21日時点の総資産額を用いております。

(注2) 第1期は、実質的な運用日数223日(自平成17年10月21日 至平成18年5月31日)により年換算値を算出してしております。なお、( )内の数値は、実質的な運用日数223日の日数加重平均投資口数により算出した比率を記載しております。

第2期は、運用日数183日により年換算値を算出してしております。

第3期は、運用日数182日により年換算値を算出してしております。

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

なお、第1期の期首純資産額には実質的な運用開始日である平成17年10月21日時点の総資産額を用いております。

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

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

(注6) 期末稼働率＝賃貸面積／総賃貸可能面積

## (2) 当期の資産運用の経過

### ① 本投資法人の主な推移

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクトを設立企画人として平成17年7月11日に設立され、その後、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8976）。

その後、平成18年5月に運用資産1,000億円を突破し、平成19年5月末日現在での運用資産は1,384億円に達しております。

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中規模オフィスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針により、安定収益を確保するとともに現在の賃料ギャップを埋めていくことにより、投資主利益の最大化を目指します。

### ② 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境（平成18年12月～平成19年5月）

当期の日本経済の状況は、個人消費が横ばいで推移するなど、家計部門には弱さが見られましたが、企業収益が高水準で推移していることを背景として設備投資が引き続き増加するなど、企業部門は好調さを維持しています。

オフィス賃貸市場においては、引き続き好調な企業収益を背景とするオフィス拡張移転及び増床需要等が見受けられ、全般的に賃料水準は上昇傾向を示しました。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市においても、空室率の改善傾向が見受けられ、更に賃料水準についても穏やかながら上昇していく様子が顕著に見受けられました。

不動産売買市場については、引き続き企業における不動産売却件数並びに売却金額ともに増加している傾向にありますが、これは、不動産投資信託（J-REIT）や不動産私募ファンドの積極投資によるものと思われる、全体的な需要は高い水準で推移しており、その結果投資不動産に対する期待利回りの更なる低下をもたらしめています。

#### b. 運用実績

本投資法人は、平成17年9月12日付新投資口発行及び投資口売出席出目論見書に取得予定資産として記載された22物件（取得価額合計：79,573百万円）を平成17年10月21日に取得し運用を開始し、その後第1期に11物件（取得価額合計：31,250百万円）を、第2期に5物件（取得価額合計：21,340百万円）を追加取得しました。また、当期は平成18年12月1日に1物件（取得価額：13,860百万円）、を追加取得いたしました。

これら上場時取得物件及び追加取得物件は、全て株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（以下「ダヴィンチ・アドバイザーズ」といいます。）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。

本投資法人は、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結している「スポンサー・サポート契約」を最大限活用し積極的な外部成長を進める一方、より一層のポートフォリオの質の向上を図るべく平成18年6月20日に1物件（売却価額：2,180百万円）を売却、平成18年12月15日に4物件（売却価額合計：6,980百万円）を売却し、この結果当期末（平成19年5月末日現在）における本投資法人の運用資産の物件総数は34物件、取得価額合計は138,429百万円にまで拡大しました。

### ③ 資金調達概要

本投資法人は、平成18年12月1日に資産取得及び期限前弁済を目的とし、31,560百万円の借入を行い、うち17,700百万円を借入金の返済に充当しました。続いて、同年12月15日に資産譲渡を原資に借入金6,700百万円を返済し、平成19年3月23日に期日到来による7,200百万円の借り換えを行いました。

この結果、当期末時点の借入金は、84,160百万円となり、このうち長期借入金残高は、27,900百万円となっております。

また、将来の金利上昇リスクのヘッジを目的とし、平成21年9月18日返済期限の長期変動金利借入金14,550百万円を想定元本、当該長期借入金の基準金利を対象とする金利キャップを購入し、金利に上限を設定しております。

## Ⅲ 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6,151百万円、営業利益金額3,703百万円、経常利益金額2,938百万円、当期純利益金額2,937百万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29,374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)

(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。

### 【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1期、第2期及び第3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1期 平成18年5月	第2期 平成18年11月	第3期 平成19年5月
最 高	518,000円	571,000円	995,000円
最 低	450,000円	440,000円	534,000円

### (4)分配金等の実績

当期（第3期）の分配金は、1口当たり29,374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1期	第2期	第3期
		（自平成17年7月11日 至平成18年5月31日）	（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）	（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）
当期末処分利益総額	千円	1,590,151	2,019,611	2,937,454
利益留保額	千円	51	11	54
金銭の分配金総額	千円	1,590,100	2,019,600	2,937,400
（1口当たり分配金）	円	(15,901)	(20,196)	(29,374)
うち利益分配金総額	千円	1,590,100	2,019,600	2,937,400
（1口当たり利益分配金）	円	(15,901)	(20,196)	(29,374)
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

オフィス賃貸市場においては、今後も特に東京都心部において、オフィス拡張移転及び増床需要等が当面継続すると予想され、当該地域の賃料水準は上昇していくと思われる一方、立地条件や建物設備のグレードによって、テナント側からの選別も更に進んでいくものと考えられます。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市においても、空室率の改善傾向が見受けられ、更に賃料水準についても穏やかながら上昇していくものと考えられます。

不動産売買市場については、今後も旺盛な需要を反映し、特に東京都心部に所在する優良投資不動産に対する期待利回りの更なる低下及び不動産取得競争の激化が予想されます。

### ②運用方針及び対処すべき課題

#### a. 既存物件の運用戦略

上記のようなオフィス賃貸市場の中、全般的には賃料水準等本格回復が期待されるものの、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、本投資法人は中長期にわたる安定収益の確保を目指すべく、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

入居テナントの満足度を高め、退去リスクの低減を図ります。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し、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するとともに、オフィスビル賃貸市場の回復並びに賃料水準の上昇傾向を享受すべく、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、契約更新時ににおける賃料増額更新を実現すべく交渉を推し進め収益性の向上を目指します。

##### (iii) 運営管理コストの低減

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

#### b. 新規物件の投資戦略

上記のような不動産売買市場を踏まえた上で、本投資法人は、下記の外部成長戦略により東京都、特に主要5区の中規模オフィ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。

### ③財務戦略

本投資法人は、金利上昇リスクに備えた借入金の長期・固定金利化並びにリファイナンスリスクに備えた返済期限の分散化などのリスク低減策を考慮し、安定した財務基盤の実現と安定配当の確保を図ってまいります。その一環として、格付の取得及び投資法人債の発行を検討します。

なお、第4期において新投資口の発行（詳細は、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください）を行っております。

# Ⅲ 資産運用報告

## (6) 決算後に生じた重要な事実

### a. 固定資産の取得

本投資法人は、平成19年7月13日付で「新宿マインスタワー」、「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川II」を取得しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

#### 物件の名称：新宿マインスタワー

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	価格時点	平成19年3月31日	
信託期間満了日	平成27年3月31日	鑑定評価額（注4）	65,100,000,000円	
取得年月日	平成19年7月13日	直接還元法による価格（注5）	153,000,000,000円	
取得価格	65,100,000,000円	還元利回り	3.9%	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	DCF法による価格（注5）	150,000,000,000円	
土地	地番	東京都渋谷区代々木二丁目1番7他8筆	割引率	3.7%
	地積（注1）	11,500.48㎡	最終還元利回り	4.1%
	用途地域	商業地域	原価法による積算価格（注5）	115,000,000,000円
	容積率／建蔽率（注6）	600％／80％	土地比率	77.3%
	所有形態	所有権（共有）	建物比率	22.7%
建物	構造／階数	S・SRC／B3/34F	建物スペック等について	
	用途	事務所・店舗	建物築年数	11年10ヶ月
	延床面積（注1）	97,978.74㎡	階高	4,000mm（基準階）
	建築時期	平成7年9月26日	天井高	2,670mm（基準階）
	駐車場台数	327台	空調方式	セントラル空調
所有形態	所有権（共有）	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸借の内容		プロパティマネジメント委託先	株式会社ザイマックス アクセス	
賃貸可能面積（注1）	53,165.58㎡	PML値	9.4%	
賃貸面積（注1）	51,906.36㎡	設計会社	株式会社日本設計	
稼働率	97.6%	施工会社	大成建設、竹中工務店、 鉄建建設、熊谷組、安藤 建設建設工事共同企業体	
テナント総数（注2）	35		構造計算者	株式会社日本設計
月額契約賃料（注3）	189,348,807円	建築確認機関	東京都	
敷金・保証金等（注3）	1,852,373,626円			

#### その他特記すべき事項

1. 本物件については、本物件全体の7分の1に相当する共有持分毎に合計7個の信託が設定されており、いずれの信託受託者もみずほ信託銀行株式会社となっています。本投資法人はかかる信託に基づく信託受益権のうち6個を保有する有限会社ニームより、3個（当該信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分）の信託受益権を取得しました。
2. 本件土地の一部（地番：1番31乃至1番38）には、東京都による鉄道敷設を目的とする区分地上権が設定されています。
3. 鉄道施設利用者の通行を目的として、本件土地のうち「地番：1番31」を要役地、「地番：1番33」及び「1番37」を承役地とする東京都が地役権者となる地役権が設定されています。
4. 本件建物の地下3階及び本件土地の地下の一部は、地域冷暖房供給施設（供給配管等を含む。）を設置する目的で新宿南エネルギーサービス株式会社が賃借しています。
5. 有限会社ニーム及び本物件に係る信託受益権1個を保有する他の受益者（有限会社ニームと併せて、個別に又は総称して「共同事業者等」という。）並びに本物件についての全ての信託に係る信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、平成19年6月15日現在、本物件の運営等に関して、以下の内容を含む契約を締結しております。本投資法人は、本投資法人による本物件に係る信託受益権の取得と同時に、かかる契約の当事者との間で、新たな共同事業者等として、有限会社ニームの地位を一部承継するに際して、当該契約の変更契約又は覚書を締結しましたが、下記の事項に変更はありません。
  - ・共同事業者等が本物件に係る共有持分又は信託受益権を第三者に売却する場合は、他の共同事業者等に対し事前に通知を行うものとし、この場合、通知後30日以内に限り、他の共同事業者等に対し本物件に係る共有持分又は信託受益権の購入に関する優先交渉権を付与する。なお、上記売却に際しては、本物件に係る共有持分又は信託受益権を分割してはならないものとする。但し、共同事業者等が信託譲渡する場合及び共同事業者等又はその関係者が主体となって組成し、又は投資助言を行う法人に譲渡する場合には、この限りではない。
  - ・共同事業者等は、第三者にそれぞれの共有持分又は信託受益権を譲渡、承継させる場合には、本覚書を当該第三者に承継させ、当該第三者をして本覚書を遵守させるものとする。

- (注1) 本投資法人が取得した信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分ですが、地積、延床面積、賃貸可能面積及び賃貸面積は、本物件全体の面積を記載しています。
- (注2) 「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。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。
- (注3) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約または転賃借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。  
なお、当該月額契約賃料及び敷金・保証金等の金額は、本物件全体の7分の3に相当する金額を記載しています。
- (注4) 鑑定評価額は、本投資法人が取得した信託受益権に係る信託不動産（本物件全体の7分の3相当の共有持分）に対する金額です。
- (注5) 直接還元法による価格、DCF法による価格及び原価法による積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。
- (注6) 当該建物は、建築基準法第52条第6項及び第59条の2の規定に基づく総合設計制度に係る許可を東京都より受け建築された建物です。東京都総合設計許可要綱実施細目に従って公開空地の維持、管理及び標示を行うこと並びに風向・風速計を適宜配置し、建設前後の風向、風速の変化の実態を把握し、障害が生じた場合には速やかに有効な措置を行うことを許可条件として、容積率割増（792.42%）の緩和措置を受けています。

# Ⅲ 資産運用報告

## 物件の名称：SHIBUYA EDGE

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	価格時点	平成19年3月31日	
信託期間満了日	平成27年8月31日	鑑定評価額	5,900,000,000円	
取得年月日	平成19年7月13日	直接還元法による価格	6,000,000,000円	
取得価格	5,900,000,000円	還元利回り	4.2%	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区宇田川町10番3号	DCF法による価格	5,800,000,000円	
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町34番1他2筆	割引率	4.0%
	地積	527.65㎡	最終還元利回り	4.4%
	用途地域	商業地域	原価法による積算価格	4,810,000,000円
	容積率／建蔽率	500％／80％	土地比率	82.7%
	所有形態	所有権	建物比率	17.3%
建物	構造／階数	RC／B1/9F	建物スペック等について	
	用途	事務所・店舗・駐車場	建物築年数	11ヶ月
	延床面積	3,022.33㎡	階高	3,560mm～4,160mm
	建築時期	平成18年8月30日	天井高	2,700mm（基準階）
	駐車場台数	8台	空調方式	各階個別空調 （パッケージ型空調機）
	所有形態	所有権	OA床敷設状況	1,2階以外の事務室に敷設
賃貸借の内容		プロパティマネジメント委託先（注3）	株式会社ザイマックス アクセス	
賃貸可能面積	2,479.49㎡	PML値	11.2%	
賃貸面積	2,156.06㎡	設計会社	株式会社ゼン設計一級 建築士事務所	
稼働率	86.9%	施工会社	鹿島建設株式会社	
テナント総数（注1）	6	構造計算者	株式会社ゼン設計一級 建築士事務所	
月額契約賃料（注2）	20,220,560円	建築確認機関	株式会社都市居住評価 センター	
敷金・保証金等（注2）	227,068,280円			

### その他特記すべき事項

本件土地の一部は、都市計画道路（補助第53号線 昭和21年4月25日都市計画決定 計画幅員15m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南西側の一部（約61.9㎡）を東京都へ譲渡することになります。

- (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。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。
- (注2) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転賃借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。
- (注3) プロパティマネジメント委託先は、「株式会社イムクリエイツ」でしたが、本投資法人による本物件の取得と同時に、株式会社ザイマックスアクセスへ変更しました。

物件の名称：ダヴィンチ品川Ⅱ

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	価格時点	平成19年3月31日	
信託期間満了日	平成27年1月31日	鑑定評価額	7,710,000,000円	
取得年月日	平成19年7月13日	直接還元法による価格	7,770,000,000円	
取得価格	7,710,000,000円	還元利回り	5.0%	
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川一丁目8番11号	DCF法による価格	7,640,000,000円	
	地番	東京都品川区北品川一丁目122番3	割引率	4.7%
	地積	2,345.20㎡	最終還元利回り	5.3%
	用途地域	準工業地域	原価法による積算価格	5,630,000,000円
	容積率/建蔽率	400%/60%	土地比率	64.1%
	所有形態	所有権	建物比率	35.9%
建物	構造/階数	SRC/B1/11F	建物スペック等について	
	用途	事務所・駐車場・店舗	建物築年数	16年
	延床面積	10,200.29㎡	階高	3,500mm～4,300mm
	建築時期	平成3年7月3日	天井高	2,600mm（基準階）
	駐車場台数	49台	空調方式	各階個別空調（パケージ型空調機）
	所有形態	所有権	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設
賃貸借の内容		プロパティマネジメント	委託先	
賃貸可能面積	6,543.38㎡	委託先	ユネックス株式会社	
賃貸面積	6,543.38㎡	PML値	11.9%	
稼働率	100.0%	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	
テナント総数（注1）	16	施工会社	大成建設株式会社	
月額契約賃料（注2）	35,183,717円	構造計算者	大成建設株式会社一級建築士事務所	
		建築確認機関	東京都	
敷金・保証金等（注2）	363,648,979円			

その他特記すべき事項

1. 本件土地の一部は、都市計画道路（補助第149号 昭和28年3月30日都市計画決定 計画幅員20m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南東側の一部（約217㎡）を東京都へ譲渡することになります。
2. 本件土地に存する工作物（独立看板）は、完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。本件土地南西側の一部（約85.24㎡）は品川区の指導の下、近隣住民のための避難通路（幅員4m）として提供しています。また、本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、道路中心線より2m後退した位置が道路境界線となります。本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は約9.12㎡となっています。

(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。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。

(注2)「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転賃借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等付属施設の使用料は含まれません。）及び敷金・保証金の金額（駐車場使用契約等付属施設使用契約に係る敷金及び保証金は含まれません。）を記載しています。

## Ⅲ 資産運用報告

### b. 固定資産の譲渡

平成19年6月15日付で「ダヴィンチ西五反田1」を、平成19年6月27日付で「ダヴィンチ茅場町376」、「ダヴィンチ湯島」、「ダヴィンチ新横浜131」の合計4物件を譲渡しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

また、譲渡により得られた資金のうち、1,190百万円を平成19年6月15日付けで、2,146百万円を平成19年6月27日付で借入金の返済に充当しました。

#### 物件の名称：ダヴィンチ茅場町376

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	2,600,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	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、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

#### 物件の名称：ダヴィンチ湯島

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	1,295,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	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、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

#### 物件の名称：ダヴィンチ新横浜131

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	2,165,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	合同会社ローズ・ビー・イー
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	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、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

#### 物件の名称：ダヴィンチ西五反田 I

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡価格	2,211,000,000円（注1）
(3) 譲渡先	日本綜合地所株式会社
(4) 媒介者	住友信託銀行株式会社
(5) 譲渡理由	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、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当である等の理由により本物件を譲渡しました。

（注1）「譲渡価格」は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しています。

c. 新投資口の発行について

平成19年6月15日及び平成19年7月2日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議いたしました。一般募集による発行については平成19年7月10日が払込期日となっており、第三者割当による発行については平成19年8月7日が払込期日となっております。

①公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 発行新投資口数	100,000口
(2) 発行価格（募集価格）	1口当たり781,060円
(3) 発行価格の総額（募集価格）	78,106,000,000円
(4) 発行価額（引受価額）	1口当たり753,165円
(5) 発行価額の総額（引受価額）	75,316,500,000円
(6) 払込期日	平成19年7月10日
(7) 分配金起算日	平成19年6月1日

②第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当）

(1) 発行新投資口数（注1）	5,000口（上限）
(2) 発行価額	1口当たり753,165円
(3) 発行価額の総額	3,765,825,000円（上限）
(4) 割当先	野村證券株式会社
(5) 払込期日	平成19年8月7日
(6) 分配金起算日	平成19年6月1日

(注1) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込が行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行新投資口数が減少し、又は全く発行されない場合があります。

## Ⅲ 資産運用報告

### 2 投資法人の概況

#### (1) 出資の状況

期 別	第1期	第2期	第3期
	平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在
発行可能投資口総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	100,000口	100,000口	100,000口
出資総額	49,698百万円	49,698百万円	49,698百万円
投資主数	8,993名	7,604名	5,363名

#### (2) 投資法人の投資口に関する事項

平成19年5月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	投資主所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	8,481	8.48
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	7,989	7.99
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	6,950	6.95
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,232	6.23
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,904	4.90
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,832	4.83
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,723	4.72
金子 修	2,926	2.93
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	2,580	2.58
大和生命保険株式会社	2,500	2.50
合 計	52,117	52.12

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

### (3) 投資法人の役員等に関する事項

平成19年5月31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）	松岡 孝太郎	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役投資運用部長	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（注3）	みすず監査法人		13,750

(注1) 執行役員は、平成19年5月31日時点で、本投資法人の投資口を10口所有しております。

(注2) 監督役員は、平成19年5月31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おりません。

(注3) 平成19年6月27日開催の投資主総会での決議に基づき、平成19年8月1日から新日本監査法人が会計監査人となります。

### (4) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称

平成19年5月31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
投資信託委託業者（資産運用会社）	株式会社ダヴィンチ・セレクト
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
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

## Ⅲ 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2期 (平成18年11月30日現在)		第3期 (平成19年5月31日現在)	
			保有総数 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総数 (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	103,009
首都圏	22,338	16.2			20,760	14.2
地方主要都市	5,131	3.7			1,367	0.9
計	130,479	94.7		138,342	94.9	
預金・その他の資産			7,359	5.3	7,393	5.1
資産総額計			137,839	100.0	145,735	100.0
			(130,479)	(94.7)	(138,342)	(94.9)

(注1) 保有総数は、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19年5月31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
ダヴィンチ銀座 (信託受益権)	14,083	8,272.94	8,233.66	99.5	8.3	オフィス
ダヴィンチ御成門 (信託受益権)	13,927	11,883.66	11,883.66	100.0	8.8	オフィス
ダヴィンチ神谷町 (信託受益権)	12,080	7,666.03	7,666.03	100.0	6.7	オフィス
ダヴィンチ芝浦 (信託受益権)	8,261	9,619.10	9,390.44	97.6	6.1	オフィス
秀和月島ビル (信託受益権)	7,754	8,426.85	8,426.85	100.0	5.1	オフィス
ダヴィンチ日本橋本町 (信託受益権)	7,419	7,412.86	7,412.86	100.0	4.9	オフィス
ベネックスS-3 (信託受益権)	4,892	7,472.07	7,276.37	97.3	4.4	オフィス
ダヴィンチ銀座1丁目 (信託受益権)	4,654	3,757.76	3,283.48	87.3	2.8	オフィス
ダヴィンチ南青山 (信託受益権)	4,540	2,787.99	2,787.99	100.0	2.9	オフィス
渋谷SSビル (信託受益権)	3,934	3,034.09	2,961.79	97.6	2.6	オフィス
合 計	81,550	70,333.35	69,323.13	98.5	53.0	—

### (3) 不動産等組入資産明細

平成19年5月31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) (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	8,272.94	17,100	14,083
	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	2,031.52	3,140	3,037
	ダヴィンチ神谷町	東京都港区麻布台一丁目11番9号	不動産信託受益権	7,666.03	14,000	12,080
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目12番3号	不動産信託受益権	9,619.10	9,135	8,261
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目31番8号	不動産信託受益権	2,787.99	4,990	4,540
	ダヴィンチ三田	東京都港区芝三丁目43番16号	不動産信託受益権	3,463.60	4,220	3,221
	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	3,240	3,024
	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	3,663.29	3,158	2,849
	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	2,890	2,803
	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	2,384.13	2,757	2,558
	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	2,436	2,341
	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	2,720.13	2,350	2,094
	ダヴィンチ茅場町376	東京都港区茅場町三丁目7番6号	不動産信託受益権	1,995.67	2,220	2,078
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,902.92	1,650	1,535
	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	1,420	1,282
	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	2,838.44	2,440	2,413
	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	7,840	7,754
	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	3,203.18	3,200	2,536
	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	1,719.22	1,860	1,607
	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	3,034.09	4,480	3,934
	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	7,412.86	9,090	7,419
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目13番1号	不動産信託受益権	3,757.76	5,090	4,654
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	不動産信託受益権	3,220.43	3,750	3,471
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	2,413.62	3,000	2,699	
ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	不動産信託受益権	11,883.66	16,200	13,927	
	東京主要5区合計（25物件）			105,088.43	131,656	116,214
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	5,596.64	3,811	3,589
	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	4,631.37	3,386	2,921
	ダヴィンチ湯島	東京都文京区湯島二丁目31番22号	不動産信託受益権	1,823.58	1,210	1,102
	ダヴィンチ西五反田 I	東京都品川区西五反田八丁目2番8号	不動産信託受益権	2,436.35	1,790	1,634
	ダヴィンチ新横浜214	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番2号	不動産信託受益権	4,608.49	2,730	2,116
	ダヴィンチ新横浜131	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目3番1号	不動産信託受益権	4,831.87	1,510	1,330
	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6号	不動産信託受益権	7,472.07	5,700	4,892
	ピリヴ大森	東京都品川区南大井六丁目25番3号	不動産信託受益権	3,628.15	3,440	3,172
	首都圏合計（8物件）			35,028.52	23,577	20,760
地方主要都市	札幌千代田ビル（注2）	北海道札幌市北区七条西五丁目5番3号	不動産信託受益権	3,287.10	1,584	1,367
		地方主要都市合計（1物件）			3,287.10	1,584
	合計（34物件）			143,404.05	156,817	138,342

(注1) 期末算定価格は、平成19年5月31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と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) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、「札幌千代田ビル」は信託受益者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社とが共有しており、共有持分割合はそれぞれ2分の1に相当する面積に基づいて算出しています。

### Ⅲ 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期（平成18年6月1日～平成18年11月30日）				当期（平成18年12月1日～平成19年5月31日）			
		テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	23	80.8	372	8.6	24	99.5	418	8.3
	ダヴィンチ銀座アネックス	7	98.2	87	2.0	7	98.2	89	1.7
	ダヴィンチ神谷町	15	100.0	333	7.7	15	100.0	341	6.7
	ダヴィンチ芝浦	53	97.9	299	6.9	53	97.6	309	6.1
	ダヴィンチ南青山	5	100.0	149	3.4	5	100.0	147	2.9
	ダヴィンチ三田	7	100.0	133	3.1	8	100.0	133	2.6
	ダヴィンチ猿楽町	1	100.0	120	2.8	1	100.0	122	2.4
	ダヴィンチA浜松町	14	100.0	145	3.3	13	100.0	144	2.8
	ダヴィンチ神宮前	1	100.0	84	1.9	1	100.0	89	1.7
	ダヴィンチ芝大門	5	100.0	95	2.2	5	100.0	96	1.9
	ダヴィンチ三崎町	1	100.0	87	2.0	1	100.0	85	1.7
	ダヴィンチ新橋510	9	96.6	79	1.8	9	95.2	81	1.6
	ダヴィンチ茅場町376	8	100.0	67	1.5	8	100.0	70	1.4
	ダヴィンチ御苑前311	—	—	8	0.2	—	—	—	—
	ダヴィンチ新橋620	1	100.0	27	0.6	—	—	2	0.0
	BPSスクエア	1	100.0	52	1.2	1	100.0	54	1.0
	ダヴィンチ築地	4	100.0	55	1.3	4	100.0	54	1.0
	ダヴィンチ築地616	8	100.0	86	2.0	8	100.0	86	1.7
	秀和月島ビル	3	100.0	249	5.7	3	100.0	256	5.1
	日本橋MSビル	7	100.0	91	2.1	7	100.0	96	1.9
アトランティックビル	10	100.0	62	1.4	9	100.0	61	1.2	
渋谷SSビル	16	100.0	135	3.1	15	97.6	133	2.6	
ダヴィンチ日本橋本町	7	99.8	163	3.7	7	100.0	246	4.9	
ダヴィンチ銀座1丁目	6	96.6	96	2.2	6	87.3	145	2.8	
ダヴィンチ京橋	6	100.0	72	1.7	6	100.0	118	2.3	
サンライン第7ビル	7	100.0	28	0.6	7	100.0	102	2.0	
ダヴィンチ御成門	—	—	—	—	8	100.0	447	8.8	
小計	225	97.8	3,185	73.0	231	99.0	3,936	78.3	
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	6	100.0	166	3.8	6	100.0	165	3.2
	ダヴィンチ東池袋	4	100.0	144	3.3	4	100.0	143	2.8
	ダヴィンチ小石川	4	83.2	47	1.1	—	—	3	0.0
	ダヴィンチ湯島	5	100.0	42	1.0	5	100.0	45	0.9
	ダヴィンチ西五反田 I	3	100.0	72	1.7	3	100.0	73	1.4
	ダヴィンチ新横浜214	13	100.0	100	2.3	13	100.0	110	2.2
	ダヴィンチ新横浜131	29	93.5	91	2.1	32	98.1	88	1.7
	ベネックスS-3	9	95.9	216	5.0	10	97.3	221	4.4
	ピリーヴ大森	8	100.0	39	0.9	8	100.0	131	2.6
	小計	81	97.4	922	21.2	81	99.1	984	19.5
地方主要都市	札幌千代田ビル	10	98.6	77	1.8	10	98.6	89	1.7
	ダヴィンチ岡山	23	97.7	74	1.7	—	—	6	0.1
	ダヴィンチ博多	26	89.3	99	2.3	—	—	9	0.1
	小計	59	95.5	252	5.8	10	98.6	106	2.1
合計	365	97.5	4,359	100	322	99.0	5,026	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19年5月31日現在、当該明細に記載のもの以外に投資対象とするその他資産はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支出額	既支払総額
ダヴィンチA浜松町 (東京都港区)	外壁改修工事	自 平成19年7月 至 平成19年10月	40	—	—
日本橋MSビル (東京都中央区)	1F・2F リニューアル工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	33	—	—
ダヴィンチ銀座 (東京都中央区)	電話設備整備工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	15	—	—
札幌千代田ビル (札幌市北区)	中央監視装置 更新工事	自 平成19年8月 至 平成19年9月	10	—	—
ダヴィンチ新横浜214 (横浜市港北区)	1Fエントランス 改修工事	自 平成19年8月 至 平成19年9月	10	—	—

## Ⅲ 資産運用報告

### (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564百万円であり、当期費用に区分された修繕費139百万円と合わせ、704百万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)
ダヴィンチ神谷町 (東京都港区)	空調更新工事	自 平成19年3月 至 平成19年5月	101
ダヴィンチ築地 (東京都中央区)	空調更新工事	自 平成19年3月 至 平成19年5月	44
ダヴィンチ茅場町376 (東京都中央区)	空調更新工事	自 平成19年3月 至 平成19年5月	41
ダヴィンチ銀座 (東京都中央区)	B1・B2テナント対応設備 改修工事	自 平成19年2月 至 平成19年4月	38
ダヴィンチ湯島 (東京都文京区)	空調更新工事	自 平成19年4月 至 平成19年5月	34
ダヴィンチ銀座1丁目 (東京都中央区)	8・9階空調更新工事	自 平成19年4月 至 平成19年4月	20
ダヴィンチ猿楽町 (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 平成19年2月 至 平成19年4月	19
ダヴィンチ三崎町 (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 平成19年3月 至 平成19年5月	16
ダヴィンチ神谷町 (東京都港区)	3階北側空調更新工事	自 平成18年12月 至 平成18年12月	13
その他		自 平成18年12月 至 平成19年5月	234
合計			564

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用の明細

項目	第2期	第3期
	(自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日) (百万円)	(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日) (百万円)
(a) 資産運用報酬	346	408
(b) 資産保管及び一般事務委託報酬	51	55
(c) 役員報酬	4	4
(d) その他の費用	162	101
合計	564	569

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売買損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第2期は取得報酬106百万円、譲渡報酬10百万円、第3期は取得報酬69百万円、譲渡報酬34百万円です。

## (2) 借入状況

平成19年5月31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	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要						
		残高 (百万円)	残高 (百万円)											
短期借入金	借入先													
	株式会社三井住友銀行	3,000	—	0.917%	平成19年3月23日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注3)						
	株式会社百五銀行	1,000	—											
	株式会社静岡銀行	500	—											
	株式会社南都銀行	500	—											
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	—											
	株式会社広島銀行	700	—											
	株式会社山口銀行	500	—											
	株式会社新生銀行	平成18年7月31日	14,000	14,000	0.928%	平成19年7月31日								
	日興シティーグループ証券株式会社	平成18年10月6日	3,500	3,500	1.203%	平成19年10月6日								
メリルリンチ日本ファイナンス株式会社	平成18年12月1日	—	31,560	1.102%	平成19年12月3日									
日興シティーグループ証券株式会社	平成19年3月23日	—	7,200	1.221%	平成20年3月23日									
小計		24,700	56,260											
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,700	—	0.895%	平成18年12月1日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注3)						
	株式会社あおぞら銀行	3,800	—											
	住友信託銀行株式会社	2,700	—											
	中央三井信託株式会社	平成17年10月21日	2,500						—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	—											
	株式会社りそな銀行	2,000	—											
	株式会社新生銀行	2,000	—	1.700%	平成24年10月21日	期限一括	(注2)	固定金利 有担保 (注3)						
	アメリカライフインシュアランスカンパニー	平成17年10月21日	5,000						5,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年1月27日	8,350						8,350	0.929%	平成21年1月27日			
	野村キャピタル・インベストメント株式会社		21,250						—	1.375%	平成21年9月18日	期限一括	(注2)	変動金利 有担保 (注3)
	GEリアル・エステート株式会社		—						6,250					
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド		—						5,000					
	株式会社みずほ銀行	平成18年10月23日	—						1,500					
	東京リース株式会社		—						600					
	株式会社損害保険ジャパン		—						600					
	株式会社伊予銀行		—						600					
小計		52,300	27,900											
合計		77,000	84,160											

(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) 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、ダヴィンチ神谷町、ダヴィンチ芝浦、ダヴィンチ南青山、ダヴィンチ三田、ダヴィンチ猿樂町、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、ダヴィンチ茅場町376、ダヴィンチ錦糸町、ダヴィンチ東池袋、ダヴィンチ湯島、札幌千代田ビル、BPSスクエア、ダヴィンチ築地、ダヴィンチ西五反田1、ダヴィンチ新横浜214、ダヴィンチ新横浜131、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、ビリーヴ大森、サンライン第7ビル、ダヴィンチ御成門

## (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## Ⅲ 資産運用報告

### 6 期中の売買状況

#### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	地域	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
			取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売買損益 (百万円)
不動産信託受益権	地方主要都市	ダヴィンチ博多	—	—	平成18年12月15日	3,090	2,507	566
		ダヴィンチ岡山	—	—	平成18年12月15日	1,600	1,245	346
	首都圏	ダヴィンチ小石川	—	—	平成18年12月15日	1,500	1,453	37
	東京主要5区	ダヴィンチ新橋620	—	—	平成18年12月15日	790	663	121
		ダヴィンチ御成門	平成18年12月1日	13,860	—	—	—	—
	合 計				13,860		6,980	5,870

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された金額）を記載しています。

(注2)「帳簿価額」は、平成18年12月15日現在の帳簿価額を記載しています。

#### (2) その他の資産の売買状況等

平成19年5月31日現在、当該明細に記載のもの以外に投資対象とするその他資産はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

資産の種類	地域	取得又は譲渡	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)	(ご参考) 期末算定価格(百万円)	
不動産信託受益権	東京主要5区	譲渡	ダヴィンチ新橋620	平成18年12月15日	790	685	—	
		取得	ダヴィンチ御成門	平成18年12月1日	13,860	13,860	16,200	
				東京主要5区 小計	14,650	14,545	16,200	
	首都圏	譲渡	ダヴィンチ小石川	平成18年12月15日	1,500	1,470	—	
			首都圏 小計	1,500	1,470	—		
	地方主要都市	譲渡	ダヴィンチ博多	平成18年12月15日	3,090	2,320	—	
		譲渡	ダヴィンチ岡山	平成18年12月15日	1,600	1,358	—	
					地方主要都市 小計	4,690	3,678	—
	合計					20,840	19,693	16,200

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

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

#### ②その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより価額等の調査が必要とされたうち、①不動産等に記載されている取引以外の取引については、みずす監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成18年12月1日から平成19年5月31日まで）に該当した取引は、金利キャップ取引が1件あり、当該取引についてはみずす監査法人から調査報告書を受領しました。

なお、金利キャップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、キャップ利率、変動利率、想定元本、取引期間、支払プレミアム等、当該金利キャップ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

### Ⅲ 資産運用報告

#### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### 取引状況

区 分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総 額	13,860	—
	うち利害関係人等及び主要株主(注1)からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主(注1)への売付額
	13,860 (100.0)	— (—)
利害関係人等及び主要株主(注1)との取引状況の内訳		
株式会社ダヴィンチ・リアルティ	13,860 (100.0)	— (—)
合 計	13,860 (100.0)	— (—)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主です。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注3) ( ) 内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しております。

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

資産運用会社(株式会社ダヴィンチ・セレクト)は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## **7** 経理の状況

### (1) 資産・負債・元本（出資）及び損益の状況等

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

平成19年度税制改正により、当期より平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価格を廃止し、耐用年数経過時点に備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。

平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の変更前の算定方法による減価償却費は2,694千円、変更後の算定方法による減価償却費は3,065千円であります。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## **8** その他

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

## IV 貸借対照表

区 分	注記 番号	当期 (平成19年5月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年11月30日現在)		
		金 額 (千円)	構成比(%)	金 額 (千円)	構成比(%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金		4,686,466		4,444,563		
信託現金及び信託預金		2,002,726		2,255,369		
営業未収入金		76,524		69,526		
未収消費税等		—		33,456		
前払費用		231,432		177,906		
繰延税金資産		26		—		
その他		115,047		90,496		
流動資産合計		7,112,223	4.9	7,071,319	5.1	
II 固定資産						
1.有形固定資産						
工具器具備品		1,875		1,875		
減価償却累計額		△563	1,312	△394	1,480	
その他有形固定資産		1,346		—		
減価償却累計額		△788	558	—	—	
信託建物	※1	33,522,769		33,888,175		
減価償却累計額		△1,980,959	31,541,809	△1,373,438	32,514,736	
信託構築物	※1	203,722		231,797		
減価償却累計額		△7,277	196,445	△5,403	226,393	
信託機械及び装置	※1	327,304		389,870		
減価償却累計額		△84,035	243,268	△70,866	319,004	
信託工具器具備品	※1	9,512		6,812		
減価償却累計額		△787	8,725	△310	6,502	
信託その他有形固定資産	※1	8,411		5,291		
減価償却累計額		△2,347	6,064	△1,509	3,781	
信託土地	※1		101,682,425		92,745,692	
信託建設仮勘定	※1		6,624		25,797	
有形固定資産合計			133,687,233		125,843,389	91.3
2.無形固定資産						
商標権			2,321		2,455	
信託借地権	※1		4,663,406		4,663,406	
その他			9,180		10,544	
無形固定資産合計			4,674,908		4,676,406	3.4
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金			113,684		113,684	
長期前払費用			78,341		124,453	
その他			69,542		10,000	
投資その他の資産合計			261,567		248,138	0.2
固定資産合計			138,623,709		130,767,934	94.9
資産合計			145,735,933		137,839,254	100.0

区 分	注記 番号	当期 (平成19年5月31日現在)		前期 (ご参考) (平成18年11月30日現在)	
		金 額 (千円)	構成比(%)	金 額 (千円)	構成比(%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		700,540		221,154	
短期借入金	※1	56,260,000		24,700,000	
未払金		193,269		322,915	
未払法人税等		1,103		7,901	
未払消費税等		231,773		—	
前受金		827,365		2,141,041	
その他		175,025		139,995	
流動負債合計		58,389,077	40.1	27,533,007	20.0
II 固定負債					
長期借入金	※1	27,900,000		52,300,000	
預り敷金保証金		5,522,171		4,700,236	
信託預り敷金保証金		1,288,518		1,587,688	
固定負債合計		34,710,690	23.8	58,587,925	42.5
負債合計		93,099,768	63.9	86,120,932	62.5
(純資産の部)	※2				
I 投資主資本					
1. 出資総額		49,698,710	34.1	49,698,710	36.0
2. 剰余金					
当期末処分利益		2,937,454		2,019,611	
剰余金合計		2,937,454	2.0	2,019,611	1.5
純資産合計		52,636,164	36.1	51,718,321	37.5
負債・純資産合計		145,735,933	100.0	137,839,254	100.0

# V 損益計算書

区 分	注記 番号	当 期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)			前 期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)		
		金 額 (千円)		百分比(%)	金 額 (千円)		百分比(%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	5,026,846			4,359,871		
その他の賃貸事業収入	※1	53,964			72,900		
不動産等売却益	※2	1,070,436	6,151,247	100.0	477,052	4,909,824	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,878,698			1,914,462		
資産運用報酬		408,982			346,055		
資産保管委託報酬		7,272			6,581		
一般事務委託報酬		47,954			44,564		
信託報酬		21,260			84,990		
役員報酬		4,200			4,200		
その他の営業費用		79,823	2,448,191	39.8	77,634	2,478,487	50.5
営業利益金額			3,703,055	60.2		2,431,336	49.5
3. 営業外収益							
受取利息		1,466			683		
消費税等還付加算金		94			10,706		
雑収入		992	2,553	0.0	77	11,467	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		493,255			315,746		
融資手数料		273,800	767,056	12.4	99,544	415,290	8.4
経常利益金額			2,938,552	47.8		2,027,513	41.3
税引前当期純利益金額			2,938,552	47.8		2,027,513	41.3
法人税、住民税及び事業税		1,135			7,917		
法人税等調整額		△26	1,109	0.0	36	7,953	0.2
当期純利益金額			2,937,443	47.8		2,019,560	41.1
前期繰越利益			11			51	
当期未処分利益			2,937,454			2,019,611	

## VI 投資主資本等変動計算書

当期（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

	投資主資本								純資産合計
	出資総額 ※1	新投資口 申込証拠金	剰余金				自己投資口	投資主資本 合計	
			出資剰余金	任意積立金	当期末処分 利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	2,019,611	2,019,611	—	51,718,321	51,718,321
当期変動額(千円)									
剰余金の分配	—	—	—	—	△2,019,600	△2,019,600	—	△2,019,600	△2,019,600
当期純利益金額	—	—	—	—	2,937,443	2,937,443	—	2,937,443	2,937,443
当期変動額合計(千円)	—	—	—	—	917,843	917,843	—	917,843	917,843
当期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	2,937,454	2,937,454	—	52,636,164	52,636,164

前期（ご参考）（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）

	投資主資本								純資産合計
	出資総額 ※1	新投資口 申込証拠金	剰余金				自己投資口	投資主資本 合計	
			出資剰余金	任意積立金	当期末処分 利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	1,590,151	1,590,151	—	51,288,861	51,288,861
当期変動額(千円)									
剰余金の分配	—	—	—	—	△1,590,100	△1,590,100	—	△1,590,100	△1,590,100
当期純利益金額	—	—	—	—	2,019,560	2,019,560	—	2,019,560	2,019,560
当期変動額合計(千円)	—	—	—	—	429,460	429,460	—	429,460	429,460
当期末残高(千円)	49,698,710	—	—	—	2,019,611	2,019,611	—	51,718,321	51,718,321

# Ⅶ 注記表

## 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区 分	当期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18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 border="0"> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(4) 減価償却方法の変更 平成19年度税制改正により、当期より平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価格を廃止し、耐用年数経過時点で備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 なお、この変更に伴う営業利益金額、経常利益金額、税引前当期純利益金額に与える影響は軽微であります。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具器具備品	5年	信託建物	2～50年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	6～10年
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
工具器具備品	5年																					
信託建物	2～50年																					
信託構築物	2～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具器具備品	6～10年																					
2. 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。 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、5,305千円です。</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。 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、119,538千円です。</p>																				
3. 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>—</p>																				

区 分	当期	前期（ご参考）
	（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）	（自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日）
4. 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>

## 2. 貸借対照表に関する注記

当期	前期（ご参考）																																																
（平成19年5月31日現在）	（平成18年11月30日現在）																																																
<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;">31,541,809</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">196,445</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">243,268</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">8,725</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">6,064</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">101,682,425</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">6,624</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;">138,348,769</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>短期借入金</td><td style="text-align: right;">56,260,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">27,900,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">84,160,000</td></tr> </table>	信託建物	31,541,809	信託構築物	196,445	信託機械及び装置	243,268	信託工具器具備品	8,725	信託その他有形固定資産	6,064	信託土地	101,682,425	信託建設仮勘定	6,624	信託借地権	4,663,406	合計	138,348,769	短期借入金	56,260,000	長期借入金	27,900,000	合計	84,160,000	<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;">32,514,736</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">226,393</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">319,004</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">6,502</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">3,781</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">92,745,692</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">25,797</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;">130,505,315</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>短期借入金</td><td style="text-align: right;">24,700,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">52,300,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">77,000,000</td></tr> </table>	信託建物	32,514,736	信託構築物	226,393	信託機械及び装置	319,004	信託工具器具備品	6,502	信託その他有形固定資産	3,781	信託土地	92,745,692	信託建設仮勘定	25,797	信託借地権	4,663,406	合計	130,505,315	短期借入金	24,700,000	長期借入金	52,300,000	合計	77,000,000
信託建物	31,541,809																																																
信託構築物	196,445																																																
信託機械及び装置	243,268																																																
信託工具器具備品	8,725																																																
信託その他有形固定資産	6,064																																																
信託土地	101,682,425																																																
信託建設仮勘定	6,624																																																
信託借地権	4,663,406																																																
合計	138,348,769																																																
短期借入金	56,260,000																																																
長期借入金	27,900,000																																																
合計	84,160,000																																																
信託建物	32,514,736																																																
信託構築物	226,393																																																
信託機械及び装置	319,004																																																
信託工具器具備品	6,502																																																
信託その他有形固定資産	3,781																																																
信託土地	92,745,692																																																
信託建設仮勘定	25,797																																																
信託借地権	4,663,406																																																
合計	130,505,315																																																
短期借入金	24,700,000																																																
長期借入金	52,300,000																																																
合計	77,000,000																																																
<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;">同左</p>																																																

### 3. 損益計算書に関する注記

当期		前期（ご参考）	
（自 平成18年12月1日）	（至 平成19年5月31日）	（自 平成18年6月1日）	（至 平成18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	5,026,846	賃貸事業収入	4,359,871
その他の賃貸事業収入	53,964	その他の賃貸事業収入	72,900
不動産賃貸事業収益合計	5,080,811	不動産賃貸事業収益合計	4,432,772
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	372,557	外注委託費	327,978
水道光熱費	320,728	水道光熱費	313,543
租税公課	214,171	租税公課	212,167
損害保険料	10,268	損害保険料	10,427
修繕費	139,934	修繕費	197,131
減価償却費	771,928	減価償却費	764,574
その他の賃貸事業費用	49,109	その他の賃貸事業費用	88,639
不動産賃貸事業費用合計	1,878,698	不動産賃貸事業費用合計	1,914,462
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>3,202,112</u>	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>2,518,309</u>
※2. 不動産等売買取得の内訳	（単位：千円）	※2. 不動産等売買取得の内訳	（単位：千円）
ダヴィンチ博多		ダヴィンチ御苑前311	
不動産等売却収入	3,090,000	不動産等売却収入	2,180,000
不動産等売却原価	2,507,353	不動産等売却原価	1,698,470
その他売却費用	16,193	その他売却費用	4,476
不動産等売却益	566,452	不動産等売却益	477,052
ダヴィンチ岡山			
不動産等売却収入	1,600,000		
不動産等売却原価	1,244,685		
その他売却費用	9,358		
不動産等売却益	345,955		
ダヴィンチ小石川			
不動産等売却収入	1,500,000		
不動産等売却原価	1,453,891		
その他売却費用	8,832		
不動産等売却益	37,275		
ダヴィンチ新橋620			
不動産等売却収入	790,000		
不動産等売却原価	663,773		
その他売却費用	5,474		
不動産等売却益	120,751		

#### 4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口	発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	100,000口	発行済投資口数	100,000口

#### 5. 税効果会計に関する注記

当期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18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 該当事項はありません。	
(繰延税金資産)			
未払事業税損金不算入額	26		
繰延税金資産計	26		
(繰延税金資産の純額)	26		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.37	支払分配金の損金算入額	△39.05
その他	0.02	その他	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39

## 6. 関連当事者との取引に関する注記

当期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 関連当事者の名称 株式会社ダヴィンチ・リアルティ</li> <li>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者及び当該信託委託業者の利害関係人等</li> <li>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総数に占める当該関連当事者が有する投資口数の割合 該当事項はありません。</li> <li>(4) 取引の内容 ダヴィンチ御成門の購入</li> <li>(5) 取引の種類別の取引金額 13,860百万円</li> <li>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っております。なお、利害関係人等に該当しない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額以下で取得しております。</li> <li>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</li> </ol>	<p>投資法人と関連当事者との間の取引は以下のとおりです。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 関連当事者の名称 株式会社ダヴィンチ・リアルティ</li> <li>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者及び当該信託委託業者の利害関係人等</li> <li>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総数に占める当該関連当事者が有する投資口数の割合 該当事項はありません。</li> <li>(4) 取引の内容 ピリーヴ大森、サンライン第7ビルの購入</li> <li>(5) 取引の種類別の取引金額 5,840百万円</li> <li>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っております。なお、利害関係人等に該当しない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額以下で取得しております。</li> <li>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 関連当事者の名称 有限会社マルケス</li> <li>(2) 当該投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項9号に定める当該投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者及び当該信託委託業者の利害関係人等</li> <li>(3) 当該投資法人の発行済投資口の総数に占める当該関連当事者が有する投資口数の割合 該当事項はありません。</li> <li>(4) 取引の内容 ダヴィンチ日本橋本町、ダヴィンチ銀座1丁目、ダヴィンチ京橋の購入</li> <li>(5) 取引の種類別の取引金額 15,500百万円</li> <li>(6) 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っております。なお、利害関係人等に該当しない不動産鑑定士（法人を含む）が鑑定した鑑定評価額以下で取得しております。</li> <li>(7) 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 該当事項はありません。</li> </ol>

## 7. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
<p>1口当たり純資産額 526,361円 1口当たり当期純利益金額 29,374円43銭 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	<p>1口当たり純資産額 517,183円 1口当たり当期純利益金額 20,195円60銭 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
当期純利益金額 (千円)	2,937,443	2,019,560
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金額 (千円)	2,937,443	2,019,560
期中平均投資口数 (口)	100,000	100,000

## 8. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>〔ダヴィンチ茅場町376〕</p> <p>譲渡価額 (注) 2,600百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成19年6月15日 引渡日 平成19年6月27日 譲渡先 合同会社ローズ・ビー・イー 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約449百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ湯島〕</p> <p>譲渡価額 (注) 1,295百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成19年6月15日 引渡日 平成19年6月27日 譲渡先 合同会社ローズ・ビー・イー 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約155百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ新横浜131〕</p> <p>譲渡価額 (注) 2,165百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成19年6月15日 引渡日 平成19年6月27日 譲渡先 合同会社ローズ・ビー・イー 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約776百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ西五反田I〕</p> <p>譲渡価額 (注) 2,211百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成19年6月15日 引渡日 平成19年6月15日 譲渡先 日本綜合地所株式会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約519百万円を計上する予定です。</p> <p>譲渡により得られた資金のうち、1,190百万円を平成19年6月15日付で、2,146百万円を平成19年6月27日付で借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価額は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (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>	<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>〔ダヴィンチ博多〕</p> <p>譲渡価格 (注) 3,090百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ビー・イー特定 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567百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ岡山〕</p> <p>譲渡価格 (注) 1,600百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ビー・イー特定 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346百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ小石川〕</p> <p>譲渡価格 (注) 1,500百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ビー・イー特定 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38百万円を計上する予定です。</p> <p>〔ダヴィンチ新橋620〕</p> <p>譲渡価格 (注) 790百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ビー・イー特定 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121百万円を計上する予定です。</p> <p>譲渡により得られた資金のうち、6,700百万円は借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (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>

当期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)																																																																										
<p>2. 資産取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。</p> <p>〔新宿マインズタワー〕</p> <table> <tr> <td>取得価額(注)</td> <td>65,100百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都渋谷区代々木2丁目1番1号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所・店舗</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年7月13日</td> </tr> </table> <p>〔ダヴィンチ品川II〕</p> <table> <tr> <td>取得価額(注)</td> <td>7,710百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都品川区北品川一丁目8番11号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所・駐車場・店舗</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年7月13日</td> </tr> </table> <p>〔SHIBUYA EDGE〕</p> <table> <tr> <td>取得価額(注)</td> <td>5,900百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都渋谷区宇田川町10番3号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所・駐車場・店舗</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年6月15日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年7月13日</td> </tr> </table> <p>(注) 取得価額は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(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> <p>3. 新投資口の発行について</p> <p>平成19年6月15日及び平成19年7月2日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金返済を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議いたしました。一般募集による発行については平成19年7月10日が払込期日になっており、第三者割当による発行については平成19年8月7日が払込期日となっております。</p> <p>〔公募による新投資口発行(一般募集)〕</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>100,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>1口当たり781,060円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>78,106,000,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1口当たり753,165円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>75,316,500,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成19年7月10日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>平成19年6月1日</td> </tr> </table> <p>〔第三者割当による新投資口発行〕</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数(注)</td> <td>5,000口(上限)</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1口当たり753,165円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>3,765,825,000円(上限)</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成19年8月7日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>平成19年6月1日</td> </tr> </table> <p>(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行新投資口数が減少し、又はまったく発行されない場合があります。</p>	取得価額(注)	65,100百万円	所在地	東京都渋谷区代々木2丁目1番1号	資産の種類	不動産信託受益権	用途	事務所・店舗	契約日	平成19年6月15日	取得日	平成19年7月13日	取得価額(注)	7,710百万円	所在地	東京都品川区北品川一丁目8番11号	資産の種類	不動産信託受益権	用途	事務所・駐車場・店舗	契約日	平成19年6月15日	取得日	平成19年7月13日	取得価額(注)	5,900百万円	所在地	東京都渋谷区宇田川町10番3号	資産の種類	不動産信託受益権	用途	事務所・駐車場・店舗	契約日	平成19年6月15日	取得日	平成19年7月13日	発行新投資口数	100,000口	発行価格	1口当たり781,060円	発行価格の総額	78,106,000,000円	発行価額	1口当たり753,165円	発行価額の総額	75,316,500,000円	払込期日	平成19年7月10日	分配金起算日	平成19年6月1日	発行新投資口数(注)	5,000口(上限)	発行価額	1口当たり753,165円	発行価額の総額	3,765,825,000円(上限)	割当先	野村證券株式会社	払込期日	平成19年8月7日	分配金起算日	平成19年6月1日	<p>2. 資産取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。また、本物件の取得及び借入金の返済に充当する目的で31,560百万円の資金の借入を行いました。</p> <p>〔ダヴィンチ御成門〕</p> <table> <tr> <td>取得価額(注)</td> <td>13,860百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都港区新橋六丁目1番11号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成18年12月1日</td> </tr> </table> <p>(注) 取得価格は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(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>	取得価額(注)	13,860百万円	所在地	東京都港区新橋六丁目1番11号	資産の種類	不動産信託受益権	用途	事務所	契約日	平成18年11月15日	取得日	平成18年12月1日
取得価額(注)	65,100百万円																																																																										
所在地	東京都渋谷区代々木2丁目1番1号																																																																										
資産の種類	不動産信託受益権																																																																										
用途	事務所・店舗																																																																										
契約日	平成19年6月15日																																																																										
取得日	平成19年7月13日																																																																										
取得価額(注)	7,710百万円																																																																										
所在地	東京都品川区北品川一丁目8番11号																																																																										
資産の種類	不動産信託受益権																																																																										
用途	事務所・駐車場・店舗																																																																										
契約日	平成19年6月15日																																																																										
取得日	平成19年7月13日																																																																										
取得価額(注)	5,900百万円																																																																										
所在地	東京都渋谷区宇田川町10番3号																																																																										
資産の種類	不動産信託受益権																																																																										
用途	事務所・駐車場・店舗																																																																										
契約日	平成19年6月15日																																																																										
取得日	平成19年7月13日																																																																										
発行新投資口数	100,000口																																																																										
発行価格	1口当たり781,060円																																																																										
発行価格の総額	78,106,000,000円																																																																										
発行価額	1口当たり753,165円																																																																										
発行価額の総額	75,316,500,000円																																																																										
払込期日	平成19年7月10日																																																																										
分配金起算日	平成19年6月1日																																																																										
発行新投資口数(注)	5,000口(上限)																																																																										
発行価額	1口当たり753,165円																																																																										
発行価額の総額	3,765,825,000円(上限)																																																																										
割当先	野村證券株式会社																																																																										
払込期日	平成19年8月7日																																																																										
分配金起算日	平成19年6月1日																																																																										
取得価額(注)	13,860百万円																																																																										
所在地	東京都港区新橋六丁目1番11号																																																																										
資産の種類	不動産信託受益権																																																																										
用途	事務所																																																																										
契約日	平成18年11月15日																																																																										
取得日	平成18年12月1日																																																																										

## VIII 金銭の分配に係る計算書

### ■ 金銭の分配に係る計算書

区 分	当 期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,937,454,904	2,019,611,375
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,937,400,000	2,019,600,000
	(29,374)	(20,196)
III 次期繰越利益	<u>54,904</u>	<u>11,375</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数100,000口の整数倍の最大値となる2,937,400,000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100,000口の整数倍の最大値となる2,019,600,000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>

# Ⅸ 独立監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成19年7月18日

DAオフィス投資法人  
役員会 御中

みすず監



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

田中俊之 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

伊藤志保 

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18年12月1日から平成19年5月31日までの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と認める。

### 追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、資産の譲渡、借入金の返済、資産取得及び新投資口発行を行っている。

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

# X キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

区 分	注記 番号	当期	前期
		(自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31 日)	(自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		2,938,552	2,027,513
減価償却費		774,383	766,240
受取利息		△1,466	△683
支払利息		481,502	315,746
営業未収入金の増加・減少額		△6,997	△15,412
未収入金の増加・減少額		△988	3
未収消費税等の増加・減少額		33,456	1,410,665
前払費用の増加・減少額		△53,526	△66,943
営業未払金の増加・減少額		67,551	△59,941
未払金の増加・減少額		△129,645	86,022
未払消費税等の増加・減少額		231,773	—
前受金の増加・減少額		△1,313,675	1,519,891
長期前払費用の増加・減少額		46,112	△42,197
信託有形固定資産の売却による減少額		5,869,141	1,698,470
その他		△27,229	45,218
小 計		8,908,945	7,684,596
利息の受取額		1,466	683
利息の支払額		△508,091	△288,404
法人税等の支払額		△7,934	△1,747
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,394,387	7,395,127
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		△14,074,036	△21,809,767
預り敷金保証金の収入		520,134	707,686
信託預り敷金保証金の収入		641,423	498,684
預り敷金保証金の支出		△530,417	△158,610
信託預り敷金保証金の支出		△108,376	△100,240
投資活動によるキャッシュ・フロー		△13,551,271	△20,862,246
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		38,760,000	18,900,000
短期借入金の返済による支出		△7,200,000	△23,450,000
長期借入金の借入による収入		—	21,250,000
長期借入金の返済による支出		△24,400,000	—
分配金の支払額		△2,013,857	△1,578,767
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,146,142	15,121,232
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△10,741	1,654,113
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,699,933	5,045,820
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,689,192	6,699,933

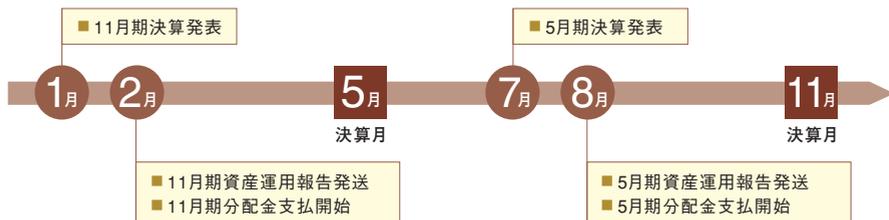
## 重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

項 目	当期	前期
	(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	(自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

当期	前期
(自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	(自 平成18年6月1日 至 平成18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19年5月31日現在) (単位：千円)	(平成18年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 4,686,466	現金及び預金 4,444,563
信託現金及び信託預金 2,002,726	信託現金及び信託預金 2,255,369
現金及び現金同等物 <u>6,689,192</u>	現金及び現金同等物 <u>6,699,933</u>

## ● IRカレンダー



## ● ホームページによる情報提供について

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

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



## ● 投資主メモ

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

## ● 住所等の変更手続きについて

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

## ● 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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、「郵便振替支払通知書」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。



DA Office Investment Corporation