

平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）決算短信 平成20年1月23日

不動産投信発行者名 DAオフィス投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8976 URL http:// www.da-office.co.jp  
 代表者 執行役員 松岡 孝太郎  
 投資信託委託業者名 株式会社ダヴィンチ・セレクト  
 代表者 代表取締役 阿部 尚志  
 問合せ先責任者 取締役財務部長 但野 和博 TEL (03) 6215-9500

有価証券報告書提出予定日 平成20年2月27日  
 分配金支払開始予定日 平成20年2月15日

(1口当たり数値を除き百万円未満は切捨て)

1. 平成19年11月期の運用、資産の状況（平成19年6月1日～平成19年11月30日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	8,553	39.1	5,217	40.9	4,214	43.4
19年5月期	6,151	25.3	3,703	52.3	2,938	44.9

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19年11月期	4,355	48.3	23,948	4.7	1.9	49.3
19年5月期	2,937	45.4	29,374	5.6	2.1	47.8

(注) 平成19年11月期の計算期間は平成19年6月1日から平成19年11月30日までの183日間です。  
 また、平成19年5月期の計算期間は平成18年12月1日から平成19年5月31日までの182日間です。

(2) 分配状況 (分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年11月期	21,245	4,355	—	—	100.0	3.3
19年5月期	29,374	2,937	—	—	100.0	5.6

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年11月期	302,392	133,136	44.0	649,445
19年5月期	145,735	52,636	36.1	526,361

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年11月期	9,895	△150,743	146,715	12,556
19年5月期	8,394	△13,551	5,146	6,689

2. 平成20年5月期及び平成20年11月期の運用状況の予想（平成19年12月1日～平成20年11月30日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
20年5月期	10,176	19.0	6,021	15.4	3,899	△7.5	3,897	△10.5	19,013	—
20年11月期	9,762	—	5,287	—	3,016	—	3,014	—	14,706	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成20年5月期）19,013円、予想日数加重平均投資口数 205,000口  
 （平成20年11月期）14,706円、予想日数加重平均投資口数 205,000口

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 無 |

#### (2) 発行済投資口数

- |                       |         |          |
|-----------------------|---------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 19年5月期  | 100,000口 |
|                       | 19年11月期 | 205,000口 |
| ② 期末自己投資口数            | 19年5月期  | -口       |
|                       | 19年11月期 | -口       |

〔（注）詳細は、22ページ「1口当たり情報」をご覧ください。〕

※ 本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、9ページ「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況 平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）及び平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日） 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

後記34ページをご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記37ページをご参照ください。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、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19年7月に運用資産2,000億円を突破し、平成19年11月末日現在での運用資産は約2,870億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以上の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。

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境（2007年5月～2007年11月）

日本経済の状況は、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の動揺の影響をうけつつも、企業収益が高水準で推移する中、設備投資は引き続き増加傾向にあり、個人所得も緩やかな増加を続けるもとで個人消費は底堅く推移するなど景気は緩やかに拡大しました。

東京都心部の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、空室率が低い水準で推移し、全般的に賃料水準は上昇傾向を示しました。

b. 運用実績

本投資法人は、平成19年7月13日付で「新宿マインズタワー（共有持分7分の3）」、「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川Ⅱ」を、平成19年8月31日付で「ダヴィンチ南船場」及び「ダヴィンチ小伝馬町」を、平成19年11月26日付で「新宿マインズタワー（共有持分の7分の3）」を取得しました。これらの取得物件（取得価格合計154,680百万円）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、物件入れ替えによるポートフォリオの質の向上を図って参りました。その結果、当期末（平成19年11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35物件、取得価格合計は287,019百万円にまで拡大しました。

### C. 資金調達の概要

本投資法人は、平成19年6月15日及び同年7月2日の役員会決議に基づき、資産取得を主な目的として、公募及び第三者割当により投資口105,000口を追加発行し、79,082百万円の資金を調達しました。続いて、同年7月31日に12,000百万円の借入を行い、全額を期日到来の借入金14,000百万円の返済に充当しました。その後同年8月15日には上記12,000百万円の借入金のうち1,000百万円を手元資金により期限前弁済しました。資産取得を目的とした借入としては同年8月31日に7,500百万円の借入を行い、さらに同年11月26日には39,625百万円の借入を行っております。また同年11月19日の役員会決議に基づく第1回無担保投資法人債（取得格付A+：株式会社格付投資情報センター）の私募による30,000百万円の調達も同年11月26日には行っており、上記借入と同様資産取得資金に充当しております。

この結果、当期末時点の投資法人債を含む有利子負債残高は154,949百万円となり、このうち投資法人債残高については30,000百万円となっております。また、有利子負債残高のうち長期借入金は49,343百万円、短期借入金は75,606百万円となっております。なお、前期末（平成19年5月末日）に引き続き金利上昇リスクのヘッジを目的とし、長期借入金のうち平成21年9月18日返済期限の長期変動金利借入金14,550百万円については金利キャップの購入により金利の上限が設定されております。

その他、当期において本投資法人は平成19年9月12日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A+を取得しました。また、同年10月2日に投資法人債に係る発行登録書（発行予定期間：平成19年10月10日から平成21年10月9日、発行予定額：100,000百万円）を提出しております。

### D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益8,553百万円、営業利益金額5,217百万円、経常利益金額4,214百万円、当期純利益金額4,355百万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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を21,245円としました。

## ② 次期の見通し

### A. 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。

### B. 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、全般的には賃料水準の更なる上昇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

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

##### (ii) 収益性の維持及び向上

入居テナントとの良好な関係を維持しつつ、オフィスビル賃料の上昇を享受すべく、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、契約更新時における賃料増額更新を実現すべく交渉を推し進め収益性の向上を目指します。

##### (iii) 運営管理コストの低減

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

#### b. 新規物件の投資戦略

上記のような不動産売買市況を踏まえた上で、本投資法人は、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。

c. 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いたしました。

また、平成19年6月15日及び平成19年7月2日の役員会決議に基づき、公募及び第三者割当による新投資口の追加発行を行っており、調達手段の多様化と安定的なレバレッジ水準に寄与しております。

C. 決算後に生じた重要な事実

a. 固定資産の譲渡予定

平成19年12月20日付で「札幌千代田ビル」を、平成20年1月11日付で「ダヴィンチ新横浜214」及び「ビリーヴ大森」を譲渡する基本合意書を締結いたしました。当該資産の概要は以下のとおりです。

物件の名称：札幌千代田ビル

(1) 譲渡予定資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡予定価格	2,005,000,000円（注1）
(3) 譲渡契約締結予定日	平成20年2月8日
(4) 譲渡予定日	平成20年4月18日
(5) 譲渡予定先	ケネディクス株式会社
(6) 媒介予定者	すみしん不動産株式会社
(7) 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こと及び相対的に少額物件であること等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

物件の名称：ダヴィンチ新横浜214

(1) 譲渡予定資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡予定価格	3,200,000,000円（注1）
(3) 譲渡契約締結予定日	平成20年2月15日
(4) 譲渡予定日	平成20年4月18日
(5) 譲渡予定先	ケネディクス株式会社
(6) 媒介予定者	三菱UFJ信託銀行株式会社
(7) 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こと及び相対的に少額物件であること等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

物件の名称：ビリーヴ大森

(1) 譲渡予定資産	不動産信託受益権
(2) 譲渡予定価格	4,480,000,000円（注1）
(3) 譲渡契約締結予定日	平成20年2月15日
(4) 譲渡予定日	平成20年6月27日
(5) 譲渡予定先	有限会社SC不動産
(6) 媒介予定者	三菱UFJ信託銀行株式会社
(7) 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こと等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

（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基本合意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。

b. 資金の借入及び既存借入金の返済について

本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入金の返済を実施いたしました。

①借入内容

(1) 借入先	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社
(2) 借入金額	300億円
(3) 金利	1.36583% (注)
(4) 借入方法	変動金利借入 無担保
(5) 契約締結日	平成19年12月3日
(6) 借入実行日	平成19年12月3日
(7) 利払日	平成20年3月25日を初回として、以降3ヶ月毎の各25日。 最終利払日は平成20年12月3日
(8) 元本返済方法	元本返済期日に一括返済
(9) 元本返済期日	平成20年12月3日
	(注) 平成19年12月3日から平成20年3月25日までの金利になります。2回目以降の金利については、金利期間3ヶ月の期間に対応したTIBOR+0.50%の計算式に従い算出します。

②既存借入金の返済内容

(1) 借入先	ジーイーキャピタル・アセット・ファイナンス株式会社
(2) 返済金額	304.06億円
(3) 返済日	平成19年12月3日

(参考情報)

該当事項はありません。

平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）

及び平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年5月期：平成19年11月30日現在保有している35物件に、平成20年4月18日売却予定の2物件を除いた33物件を前提としております。</li> <li>・平成20年11月期：上記の33物件に、平成20年6月27日売却予定の1物件を除いた32物件を前提としております。</li> <li>・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年5月期に1,603百万円、平成20年11月期に1,176百万円の不動産売却益を見込んでおります。</li> <li>・既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>・建物の修繕費は、資産運用会社（株式会社ダヴィンチ・セレクト）が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>・賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、平成20年5月期に5,437百万円、平成20年11月期に5,084百万円を想定しております。また、減価償却費は平成20年5月期に1,344百万円、平成20年11月期に1,286百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年5月期に2,121百万円、平成20年11月期に2,270百万円を想定しております。このうち、支払利息は平成20年5月期1,129百万円、平成20年11月期1,279百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金総額は、平成20年5月期末152,095百万円、平成20年11月期末152,095百万円を前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書提出日現在発行済みである205,000口を前提としており、平成20年11月30日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

(3) 投資リスク

直近の有価証券報告書（平成19年8月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

区 分	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30日現在)		増減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	4,686,466		6,090,794		1,404,328	
信託現金及び信託預金	2,002,726		6,466,139		4,463,413	
営業未収入金	76,524		182,362		105,838	
未収消費税等	—		1,225,137		1,225,137	
前払費用	231,432		569,388		337,955	
繰延税金資産	26		19		△7	
その他	115,047		289,107		174,059	
流動資産合計	7,112,223	4.9	14,822,949	4.9	7,710,725	108.4
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	△732	1,143	△168	
その他有形固定資産	1,346		2,558			
減価償却累計額	△788	558	△1,501	1,056	498	
信託建物	33,522,769		58,046,441			
減価償却累計額	△1,980,959	31,541,809	△2,851,741	55,194,700	23,652,890	
信託構築物	203,722		779,123			
減価償却累計額	△7,277	196,445	△13,505	765,618	569,173	
信託機械及び装置	327,304		448,621			
減価償却累計額	△84,035	243,268	△114,073	334,548	91,279	
信託工具器具備品	9,512		14,040			
減価償却累計額	△787	8,725	△1,672	12,367	3,642	
信託その他有形固定資産	8,411		7,200			
減価償却累計額	△2,347	6,064	△3,260	3,940	△2,124	
信託土地		101,682,425		225,697,876	124,015,451	
信託建設仮勘定		6,624		65,943	59,318	
有形固定資産合計	133,687,233	91.7	282,077,193	93.3	148,389,960	111.0
2. 無形固定資産						
商標権	2,321		2,187		△133	
信託借地権	4,663,406		4,970,260		306,853	
その他	9,180		7,816		△1,363	
無形固定資産合計	4,674,908	3.2	4,980,264	1.6	305,355	6.5

区 分	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30日現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
3. 投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	113,684		113,684		0	
長期前払費用	78,341		130,494		52,153	
その他	69,542		56,586		△12,956	
投資その他の資産合計	261,567	0.2	300,765	0.1	39,197	15.0
固定資産合計	138,623,709	95.1	287,358,223	95.0	148,734,513	107.3
Ⅲ 繰延資産						
投資法人債発行費	—		211,437		211,437	
繰延資産合計	—		211,437	0.1	211,437	—
資産合計	145,735,933	100.0	302,392,610	100.0	156,656,676	107.5
(負債の部)						
Ⅰ 流動負債						
営業未払金	700,540		449,624		△250,915	
短期借入金	56,260,000		75,606,000		19,346,000	
1年内償還予定投資法人債	—		30,000,000		30,000,000	
未払金	193,269		804,853		611,583	
未払法人税等	1,103		946		△156	
未払消費税等	231,773		38,628		△193,145	
前受金	827,365		897,317		69,951	
その他	175,025		242,652		67,626	
流動負債合計	58,389,077	40.1	108,040,023	35.7	49,650,945	85.0
Ⅱ 固定負債						
長期借入金	27,900,000		49,343,000		21,443,000	
預り敷金保証金	5,522,171		6,203,305		681,134	
信託預り敷金保証金	1,288,518		5,648,762		4,360,243	
その他	—		21,204		21,204	
固定負債合計	34,710,690	23.8	61,216,273	20.3	26,505,582	76.4
負債合計	93,099,768	63.9	169,256,296	56.0	76,156,527	81.8
(純資産の部)						
Ⅰ 投資主資本						
1. 出資総額	49,698,710	34.1	128,781,035	42.6	79,082,325	159.1
2. 剰余金						
当期末処分利益	2,937,454		4,355,278		1,417,823	
剰余金合計	2,937,454	2.0	4,355,278	1.4	1,417,823	48.3
純資産合計	52,636,164	36.1	133,136,313	44.0	80,500,148	152.9
負債・純資産合計	145,735,933	100.0	302,392,610	100.0	156,656,676	107.5

## (2) 損益計算書

区 分	前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)			当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)			増減	
	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益								
貸貸事業収入	5,026,846			6,562,347				
その他の貸貸事業 収入	53,964			71,724				
不動産等売却益	1,070,436	6,151,247	100.0	1,919,697	8,553,770	100.0	2,402,523	39.1
2. 営業費用								
貸貸事業費用	1,878,698			2,556,914				
資産運用報酬	408,982			553,264				
資産保管委託報酬	7,272			11,298				
一般事務委託報酬	47,954			79,062				
信託報酬	21,260			23,210				
役員報酬	4,200			4,200				
その他の営業費用	79,823	2,448,191	39.8	108,785	3,336,735	39.0	888,544	36.3
営業利益金額		3,703,055	60.2		5,217,034	61.0	1,513,979	40.9
3. 営業外収益								
受取利息	1,466			3,677				
消費税等還付加算 金	94			—				
雑収入	992	2,553	0.0	—	3,677	0.0	1,123	44.0
4. 営業外費用								
支払利息	493,255			581,244				
投資口交付費	—			172,333				
融資手数料	273,800			236,509				
その他の営業外費 用	—	767,056	12.4	16,404	1,006,491	11.8	239,435	31.2
経常利益金額		2,938,552	47.8		4,214,220	49.3	1,275,667	43.4
5. 特別利益								
和解金受取額	—	—	—	142,000	142,000	1.7	142,000	—
税引前当期純利益 金額		2,938,552	47.8		4,356,220	50.9	1,417,667	48.2
法人税、住民税及 び事業税	1,135			989				
法人税等調整額	△26	1,109	0.0	7	996	0.0	△112	△10.1
当期純利益金額		2,937,443	47.8		4,355,223	50.9	1,417,780	48.3
前期繰越利益		11			54		43	
当期未処分利益		2,937,454			4,355,278		1,417,823	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（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	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 未処分利益	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
平成19年5月31日残高 （千円）	49,698,710	—	—	—	2,937,454	2,937,454	—	52,636,164	52,636,164

当期（自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）

	投資主資本							純資産合計	
	出資総額	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 未処分利益	剰余金合計			
前期末残高（千円）	49,698,710	—	—	—	2,937,454	2,937,454	—	52,636,164	52,636,164
当期変動額（千円）									
新投資口の発行	79,082,325	—	—	—	—	—	—	79,082,325	79,082,325
剰余金の分配	—	—	—	—	△2,937,400	△2,937,400	—	△2,937,400	△2,937,400
当期純利益金額	—	—	—	—	4,355,223	4,355,223	—	4,355,223	4,355,223
当期変動額合計（千円）	79,082,325	—	—	—	1,417,823	1,417,823	—	80,500,148	80,500,148
平成19年11月30日残高 （千円）	128,781,035	—	—	—	4,355,278	4,355,278	—	133,136,313	133,136,313

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,937,454,904	4,355,278,513
II 分配金の額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	2,937,400,000 (29,374)	4,355,225,000 (21,245)
III 次期繰越利益	54,904	53,513
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</p> <p>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205,000口の整数倍の最大値となる</p> <p>4,355,225,000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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	増減
	金 額 (千円)	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	4,356,220	1,417,667
減価償却費	774,383	1,058,765	284,382
投資法人債発行費償却額	—	2,904	2,904
受取利息	△1,466	△3,677	△2,210
支払利息	481,502	568,288	86,785
営業未収入金の増加・減少額	△6,997	△105,838	△98,841
未収入金の増加・減少額	△988	991	1,980
未収消費税等の増加・減少額	33,456	△1,225,137	△1,258,594
前払費用の増加・減少額	△53,526	△337,955	△284,428
営業未払金の増加・減少額	67,551	△364,709	△432,261
未払金の増加・減少額	△129,645	611,583	741,229
未払消費税等の増加・減少額	231,773	△193,145	△424,918
前受金の増加・減少額	△1,313,675	69,951	1,383,627
長期前払費用の増加・減少額	46,112	△52,153	△98,266
長期前受金の増加・減少額	—	21,204	21,204
信託有形固定資産の売却による減少額	5,869,141	6,144,376	275,235
その他	△27,229	△216,082	△188,852
小 計	8,908,945	10,335,586	1,426,641
利息の受取額	1,466	3,677	2,210
利息の支払額	△508,091	△442,234	65,856
法人税等の支払額	△7,934	△1,145	6,788
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,394,387	9,895,883	1,501,496
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	△155,477,811	△141,403,775
信託無形固定資産の取得による支出	—	△306,853	△306,853
預り敷金保証金の収入	520,134	1,362,684	842,549
信託預り敷金保証金の収入	641,423	5,252,077	4,610,653
預り敷金保証金の支出	△530,417	△681,550	△151,133
信託預り敷金保証金の支出	△108,376	△891,833	△783,457
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,551,271	△150,743,286	△137,192,015

区 分	前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	増減
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	金 額 (千円)
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	39,000,000	240,000
短期借入金の返済による支出	△7,200,000	△19,654,000	△12,454,000
長期借入金の借入による収入	—	23,625,000	23,625,000
長期借入金の返済による支出	△24,400,000	△2,182,000	22,218,000
投資口の発行による収入	—	79,082,325	79,082,325
投資法人債発行による収入	—	30,000,000	30,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△214,341	△214,341
分配金の支払額	△2,013,857	△2,941,839	△927,981
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,146,142	146,715,144	141,569,001
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	△10,741	5,867,741	5,878,482
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	6,699,933	6,689,192	△10,741
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	6,689,192	12,556,933	5,867,741

(6) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19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 style="text-align: center;">—</p> <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4月1日以降に取得した有形固定資産についきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。</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>(追加情報) 平成19年度税制改正により、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産についきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。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ございません。</p> <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 style="text-align: center;">—</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																					

区分	前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
2. 繰延資産の処理方法	—	<p>(1) 投資口交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。なお、平成19年7月10日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成19年7月10日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、2,789,500千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は2,789,500千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費</p> <p>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>

なお、上記固定資産の減価償却の方法以外は、直近の有価証券報告書（平成19年8月28日提出）における「重要な会計方針に係る事項に関する注記」から重要な変更がないため記載を省略します。

(7) 会計方針の変更

前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
固定資産の減価償却の方法について 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おいて備忘価格の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。	—

(8) 注記事項

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

a. デリバティブ取引に関する注記

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利上昇による借入金利の変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、当該デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 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>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引の相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>同左</p>

b. 1口当たり情報に関する注記

前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)		当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	
1口当たり純資産額	526,361円	1口当たり純資産額	649,445円
1口当たり当期純利益金額	29,374円43銭	1口当たり当期純利益金額	23,948円61銭
<p>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。</p> <p>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>		同左	

(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。

	前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
当期純利益金額 (千円)	2,937,443	4,355,223
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	4,355,223
期中平均投資口数 (口)	100,000	181,857

c. 重要な後発事象に関する注記

前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19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・ピー・イー</p> <p>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・ピー・イー</p> <p>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・ピー・イー</p> <p>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>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、以下の資産を譲渡する基本合意書を締結いたしました。</p> <p>[札幌千代田ビル]</p> <p>譲渡価額(注) 2,005百万円            資産の種類 不動産信託受益権            契約予定日 平成20年2月8日            引渡予定日 平成20年4月18日            譲渡先 ケネディクス株式会社</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約608百万円を計上する予定です。</p> <p>[ダヴィンチ新横浜214]</p> <p>譲渡価額(注) 3,200百万円            資産の種類 不動産信託受益権            契約予定日 平成20年2月15日            引渡予定日 平成20年4月18日            譲渡先 ケネディクス株式会社</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約995百万円を計上する予定です。</p> <p>[ビリーヴ大森]</p> <p>譲渡価額(注) 4,480百万円            資産の種類 不動産信託受益権            契約予定日 平成20年2月15日            引渡予定日 平成20年6月27日            譲渡先 有限会社SC不動産</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,176百万円を計上する予定です。</p>

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)</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>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> <p>取得価額(注) 65,100百万円  所在地 東京都渋谷区代々木二丁  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</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(基本合意書に  記載された売買金額)を記載しておりま  す。</p> <p style="text-align: center;">—</p>

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)</p>
<p>[ダヴィンチ品川Ⅱ]</p> <p>取得価額(注) 7,710百万円</p> <p>所在地 東京都品川区北品川一丁目8番11号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>用途 事務所・駐車場・店舗</p> <p>契約日 平成19年6月15日</p> <p>取得日 平成19年7月13日</p> <p>[SHIBUYA EDGE]</p> <p>取得価額(注) 5,900百万円</p> <p>所在地 東京都渋谷区宇田川町10番3号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>用途 事務所・駐車場・店舗</p> <p>契約日 平成19年6月15日</p> <p>取得日 平成19年7月13日</p> <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 style="text-align: center;">—</p>



<p style="text-align: center;">前期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)</p>																								
—	<p>2. 資金の借入及び既存借入金の返済について</p> <p>当投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入の返済を、以下のとおり実施いたしました。</p> <p>[借入内容]</p> <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">借入先</td> <td>リーマン・ブラザーズ・ コマーシャル・モーゲー ジ株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>300億円</td> </tr> <tr> <td>金利</td> <td>1.36583% (注)</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>変動金利借入 無担保</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>平成19年12月3日</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成19年12月3日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>平成20年3月25日を初回と して、以降3ヶ月毎の各末 日。 最終利払日は平成20年12 月3日。</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>元本返済期日に一括返済</td> </tr> <tr> <td>元本返済期日</td> <td>平成20年12月3日</td> </tr> </table> <p>(注) 平成19年12月3日から平成20年3月25日までの 金利になります。2回目以降の金利について は、金利期間3ヶ月の期間に対応したTIBOR +0.50%の計算式に従い算出します。</p> <p>[既存借入金の返済内容]</p> <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">借入先</td> <td>ジーイーキャピタル・ア セット・ファイナンス株 式会社</td> </tr> <tr> <td>返済金額</td> <td>304.06億円</td> </tr> <tr> <td>返済日</td> <td>平成19年12月3日</td> </tr> </table>	借入先	リーマン・ブラザーズ・ コマーシャル・モーゲー ジ株式会社	借入金額	300億円	金利	1.36583% (注)	借入方法	変動金利借入 無担保	契約締結日	平成19年12月3日	借入実行日	平成19年12月3日	利払日	平成20年3月25日を初回と して、以降3ヶ月毎の各末 日。 最終利払日は平成20年12 月3日。	元本返済方法	元本返済期日に一括返済	元本返済期日	平成20年12月3日	借入先	ジーイーキャピタル・ア セット・ファイナンス株 式会社	返済金額	304.06億円	返済日	平成19年12月3日
借入先	リーマン・ブラザーズ・ コマーシャル・モーゲー ジ株式会社																								
借入金額	300億円																								
金利	1.36583% (注)																								
借入方法	変動金利借入 無担保																								
契約締結日	平成19年12月3日																								
借入実行日	平成19年12月3日																								
利払日	平成20年3月25日を初回と して、以降3ヶ月毎の各末 日。 最終利払日は平成20年12 月3日。																								
元本返済方法	元本返済期日に一括返済																								
元本返済期日	平成20年12月3日																								
借入先	ジーイーキャピタル・ア セット・ファイナンス株 式会社																								
返済金額	304.06億円																								
返済日	平成19年12月3日																								

(9) 発行済投資口数の増減

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

(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。

#### 4. 参考情報

##### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成19年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	256,515	84.8
		首都圏	24,270	8.0
		地方主要都市	6,193	2.0
	計	286,979	94.9	
預金・その他の資産			15,413	5.1
資産総額計			302,392	100.0
			(286,979)	(94.9)

	当期 (平成19年11月30日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	169,256	56.0
純資産額	133,136	44.0
資産総額	302,392	100.0

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

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

## (2) 投資不動産物件

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	取得価額 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	ダヴィンチ銀座	14,100	14,031	17,800	4.9
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	3,021	3,240	1.1
	ダヴィンチ神谷町	12,000	12,054	14,200	4.2
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,238	9,226	2.9
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,532	5,050	1.6
	ダヴィンチ三田	3,250	3,201	4,410	1.1
	ダヴィンチ猿樂町	3,000	3,029	3,530	1.0
	ダヴィンチA浜松町	2,865	2,836	3,185	1.0
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,798	2,940	1.0
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,549	2,853	0.9
	ダヴィンチ三崎町	2,346	2,331	2,482	0.8
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,090	2,470	0.7
	BPSスクエア	1,560	1,518	1,780	0.5
	ダヴィンチ築地	1,240	1,272	1,710	0.4
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,398	2,440	0.9
	秀和月島ビル	7,840	7,694	7,990	2.7
	日本橋MSビル	2,520	2,550	3,290	0.9
	アトランティックビル	1,600	1,599	1,940	0.6
	渋谷SSビル	3,930	3,923	4,510	1.4
	ダヴィンチ日本橋本町	7,420	7,397	10,100	2.6
	ダヴィンチ銀座1丁目	4,620	4,630	5,530	1.6
	ダヴィンチ京橋	3,460	3,457	3,810	1.2
	サンライン第7ビル	2,680	2,689	3,060	0.9
	ダヴィンチ御成門	13,860	13,899	16,800	4.8
	新宿マインズタワー	133,800	134,366	137,000	46.6
	SHIBUYA EDGE	5,900	5,927	5,980	2.1
	ダヴィンチ小伝馬町	2,460	2,474	2,410	0.9
東京主要5区合計(27物件)	256,214	256,515	279,736	89.3	

地域	物件名称	取得価額 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
首都圏 (注2)	ダヴィンチ錦糸町	3,653	3,556	3,879	1.3
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,915	3,417	1.0
	ダヴィンチ新横浜214	2,180	2,097	2,980	0.8
	ベネックスS-3	4,950	4,837	6,060	1.7
	ビリーヴ大森	3,160	3,166	4,010	1.1
	ダヴィンチ品川Ⅱ	7,710	7,696	7,760	2.7
首都圏合計 (6物件)		24,611	24,270	28,106	8.6
地方 主要 都市 (注3)	札幌千代田ビル	1,384	1,361	1,624	0.5
	ダヴィンチ南船場	4,810	4,831	4,810	1.7
地方主要都市合計 (2物件)		6,194	6,193	6,434	2.2
合計 (35物件)		287,019	286,979	314,276	100.0

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

(注2) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県）、札幌市、仙台市、静岡市、広島市、北九州市、福岡市、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

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

(注5) 貸借対照表計上額は、平成19年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成19年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

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

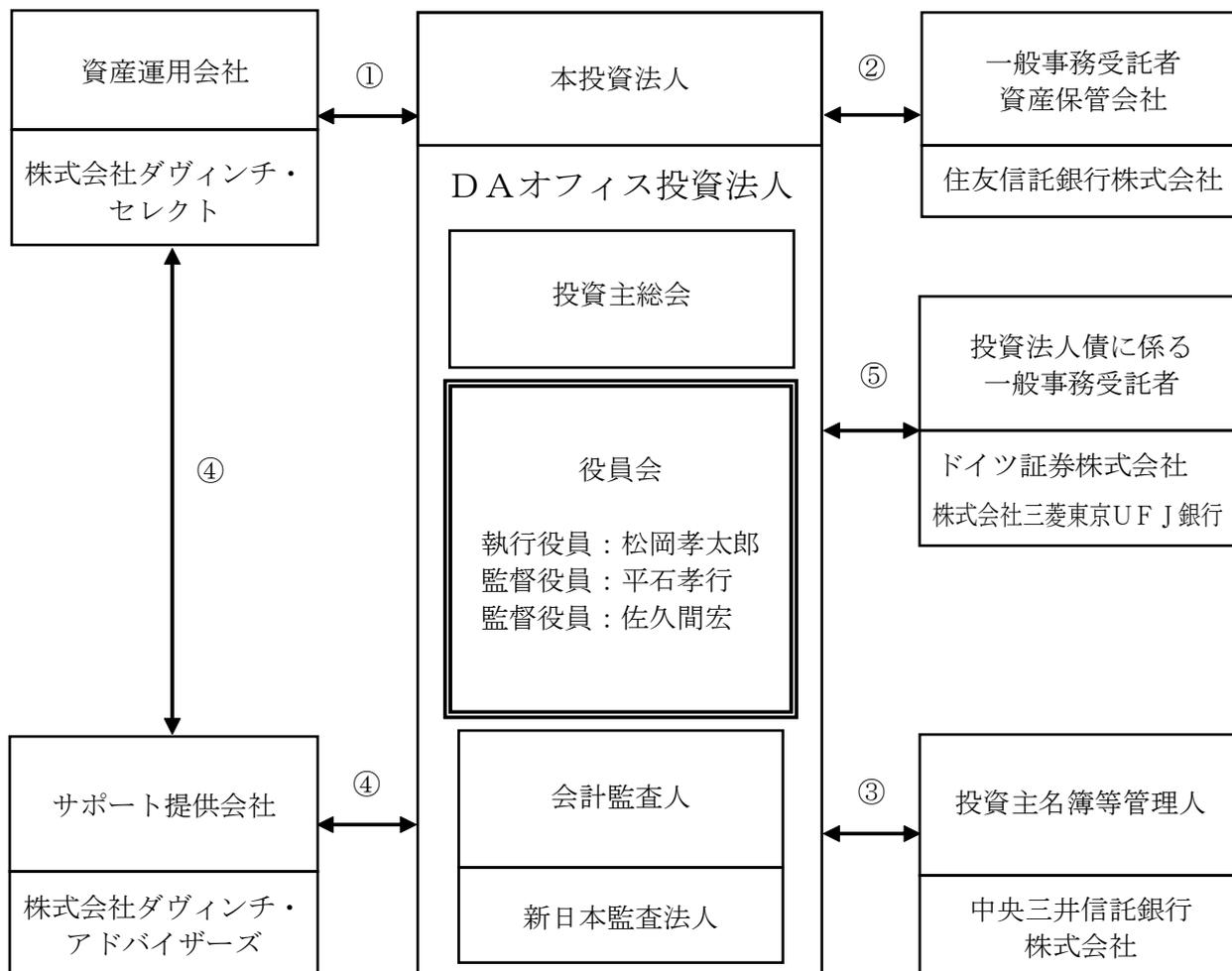
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造／階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 総賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5 区	ダヴィンチ銀座	SRC B3/9F	昭和38年7月	8,273.33	8,234.05	1 (24)	99.5	492,601
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,031.52	1,995.40	1 (7)	98.2	94,922
	ダヴィンチ神谷町	SRC・S 11F	平成元年11月	7,666.03	6,914.57	1 (14)	90.1	365,266
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.10	9,496.65	1 (55)	98.7	323,510
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,787.98	2,787.98	1 (5)	100.0	153,569
	ダヴィンチ三田	S・SRC B3/11F	平成5年3月	3,523.43	3,523.43	1 (8)	100.0	141,932
	ダヴィンチ猿樂町	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1 (1)	100.0	127,339
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,663.34	3,663.34	1 (12)	100.0	148,684
	ダヴィンチ神宮前	RC B1/4F	平成9年12月	2,388.22	2,388.22	1 (1)	100.0	90,886
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.13	2,384.13	1 (5)	100.0	97,515
	ダヴィンチ三崎町	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1 (1)	100.0	87,292
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,720.13	2,595.78	1 (9)	95.4	85,955
	ダヴィンチ茅場町376 (注8)	SRC 9F	昭和63年7月	—	—	—	—	10,571
	B P S スクエア	SRC 10F	平成8年1月	2,902.92	2,902.92	1 (1)	100.0	54,900
	ダヴィンチ築地	SRC B1/8F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	1 (4)	100.0	55,522
	ダヴィンチ築地616	SRC B1/9F	平成6年3月	2,882.17	2,503.33	1 (7)	86.8	75,424
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	254,825
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	3,195.04	2,590.40	1 (6)	81.0	96,100
	アトランティックビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,718.53	1,718.53	1 (9)	100.0	63,815
	渋谷S Sビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	3,033.14	3,033.14	1 (16)	100.0	142,735
	ダヴィンチ日本橋本町	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.77	7,268.47	1 (8)	97.9	255,127
	ダヴィンチ銀座1丁目	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.76	3,630.48	1 (7)	96.9	163,900
	ダヴィンチ京橋	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.43	3,220.43	1 (6)	100.0	123,603
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,414.04	2,347.50	1 (6)	97.2	101,801
	ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年4月	11,883.66	11,883.66	1 (9)	100.0	476,881
	新宿マインズタワー (注10)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,570.49	45,308.82	1 (37)	99.4	1,142,268
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	1 (7)	100.0	118,139
ダヴィンチ小伝馬町	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.21	2,379.21	1 (6)	100.0	36,838	
東京主要5区合計 (27物件)				153,624.65	150,960.72	27 (274)	98.2	5,381,932

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 総賃貸事業収入 (千円) (注7)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	S B1/5F	平成4年1月	5,436.34	5,436.34	1(6)	100.0	170,733
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,631.37	4,631.37	1(4)	100.0	147,405
	ダヴィンチ湯島(注8)	SRC・RC 9F	平成2年3月	—	—	—	100.0	7,323
	ダヴィンチ西五反田I(注9)	S・RC B1/10F	平成3年7月	—	—	—	—	6,228
	ダヴィンチ新横浜214	SRC B1/8F	平成元年11月	4,608.49	4,405.92	1(12)	95.6	110,490
	ダヴィンチ新横浜131(注8)	SRC B2/9F	平成4年10月	—	—	—	—	14,340
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,472.07	7,276.37	1(10)	97.3	228,980
	ピリーヴ大森	S・SRC B1/8F	平成4年7月	3,625.81	3,625.81	1(8)	100.0	133,350
	ダヴィンチ品川II	SRC B1/11F	平成3年7月	6,543.38	6,513.40	1(15)	99.5	194,444
首都圏合計(6物件)				32,317.46	31,889.21	6(55)	98.6	1,013,297
地方主要都市	札幌千代田ビル(注11)	SRC B1/11F	平成3年12月	3,306.27	3,306.27	—(11)	100.0	89,760
	ダヴィンチ南船場	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,747.12	5,335.26	1(4)	92.8	77,357
地方主要都市合計(2物件)				9,053.39	8,641.53	1(15)	95.4	167,118
合計(35件)				194,995.50	191,491.46	34(344)	98.2	6,562,347

- (注1) 「構造/階数」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、各投資不動産物件に係る建物の賃貸可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成19年11月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合には、「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「第4期総賃貸収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該投資不動産物件から生じた収入(但し、その他の賃貸事業収入を除きます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 当物件は平成19年6月27日に譲渡致しました。なお、当物件の合計への反映については、第4期総賃貸事業収入のみ行っております。
- (注9) 当物件は平成19年6月15日に譲渡致しました。なお、当物件の合計への反映については、第4期総賃貸事業収入のみ行っております。
- (注10) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共用持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。
- (注11) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の2分の1に相当する共用持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の2分の1に相当する面積を記載しています。

(3) 投資法人の関係法人



① 本投資法人の仕組図

- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管委託契約
- ③ 名義書換事務委託契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 投資法人債に係る一般事務受託契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	DAオフィス投資法人	<p>規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。</p>
資産運用会社	株式会社ダヴィンチ・セレクト	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④機関の運営に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p>
投資法人債に係る 一般事務受託者	ドイツ証券株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行	<p>本投資法人との間で平成19年11月19日付の買取引受契約（ドイツ証券株式会社）、同じく財務代理契約（株式会社三菱東京UFJ銀行）を締結しています。</p> <p>ドイツ証券株式会社は、投信法上の一般事務受託者として、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を行います（投信法第117条第1号）。</p> <p>株式会社三菱東京UFJ銀行は、投信法上の一般事務受託者として、①投資法人債の発行に関する事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、③投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、④投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行います（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の名義書換事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、名義書換事務委託契約に基づき、①投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資口の名義書換に関する事務、③本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の発行に関する事務、④投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑤投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

(4) 投資方針

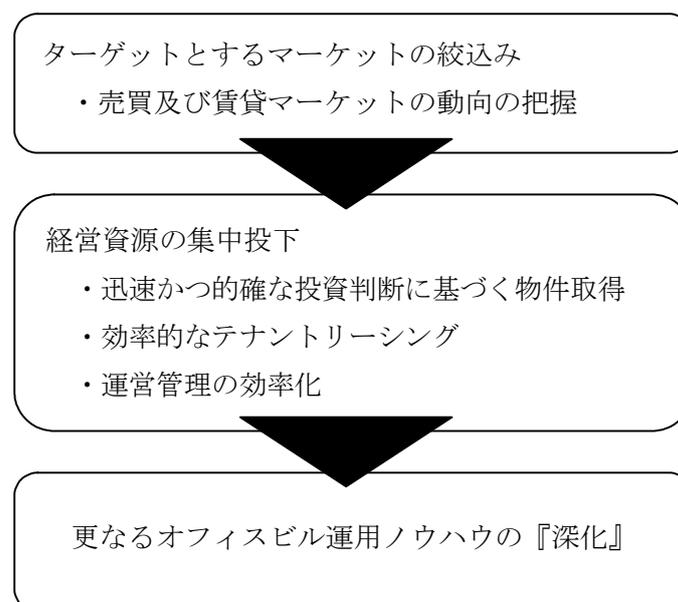
① 基本方針

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

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも、本投資法人が最重点投資エリアと位置付ける「東京主要5区」に所在するオフィスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針により、安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。

投資対象となる不動産として一般にオフィスビルのほか、商業施設、居住施設、物流施設等があるものの、それぞれの用途毎に異なる売買及び賃貸マーケットが形成され、その特性に応じた異なる運用手法を用いなければなりません。本投資法人は、特性の異なる用途を組み合わせるのではなく投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも「東京主要5区」及び「中規模以上のオフィスビル」（賃貸可能面積が1,500㎡以上のオフィスビル）への重点投資を行うという「特化型運用」により、経営資源を集中し、迅速かつ的確な投資判断に基づく物件取得及び効率的な運営管理を行うことができると考えています。

<オフィスビル特化型運用による経営資源の集中>



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

本投資法人は、東京都の中でも特にオフィスビルが集中している地域である東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）を最重点投資エリアと位置付けています。なお、東京主要5区以外では、首都圏及び地方主要都市（後記「④ ポートフォリオ構築方針（ロ）地域」をご参照下さい。）に所在するオフィスビルにも一定の比率で投資を行う方針です。

また、本投資法人は、投資機会の絶対数の多い中規模以上のオフィスビルに重点を置いた投資を行います。中規模オフィスビルの場合、テナントとして多数の中小企業を中心となるため需要が安定していること、それらのテナントが1棟に数多く入居するというテナントの分散を背景とした高くかつ安定した稼働率に支えられ、賃料相場も比較的安定していると考えられます。また、好立地の大規模オフィスビルの場合、テナントとして財務体質の良好な大企業を中心となるため、オフィス賃料の下降局面においても景気の影響を受けにくいという特徴をっており、安定収益を確保することができます。

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

中規模オフィスビルは、前述のとおりテナント分散による高い分散効果が得られる一方で、個々の物件について質の開きが大きく、また、一物件当たりの投資額が小さいため、投資物件数が多くなる等、投資対象資産の選定と運営管理の巧拙が収益性に影響を及ぼします。また、大規模オフィスビルは、安定収益を確保できる一方で、中規模ビルと比較してテナント退去が収益に与える影響が大きいと言えます。

本投資法人は、資産運用を、中規模以上のオフィスビル投資及びその運営管理についての経験と実績を有するダヴィンチ・アドバイザーズの100%出資子会社である資産運用会社に委託します。投資対象資産の選定に際しては、ダヴィンチ・アドバイザーズの経験と実績を承継する（『DNAの承継』）資産運用会社が、個々の投資対象資産において中長期にわたる収益の安定性の観点から投資対象資産の質に着目し十分な調査を行った上でその取得を決定します。

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

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

## ② 本投資法人の成長戦略

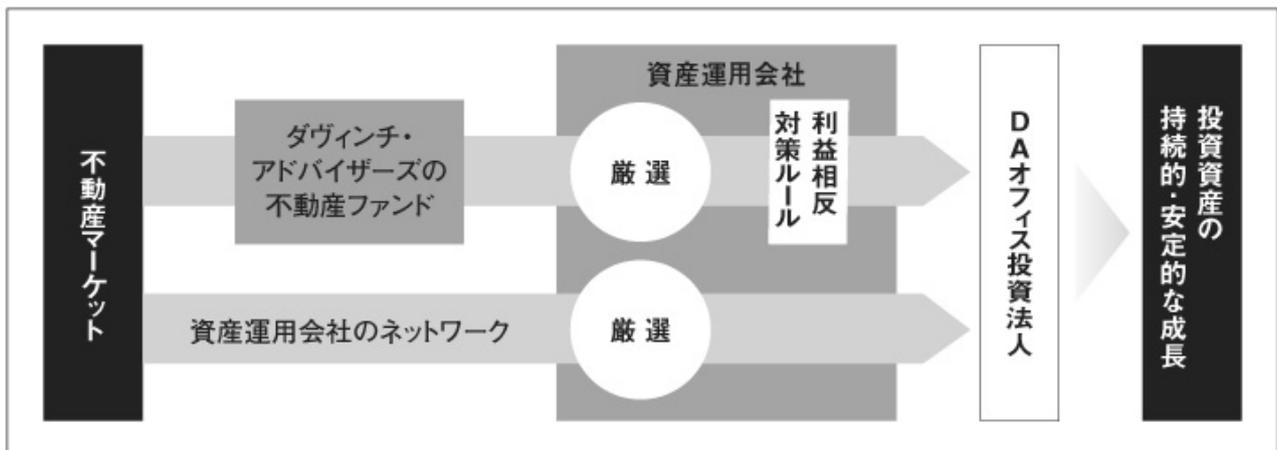
### (イ) 外部成長戦略

本投資法人より運用の委託を受けた資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズからの人材に加え、ダヴィンチ・アドバイザーズ・グループ（注）以外の外部の人材を積極的に採用しています。こうした資産運用会社の人員構成により、多様な経験を有するそれぞれの人材のネットワークを活用し、不動産マーケットから物件取得の機会を追求します。また、投資基準を明確にして、効率的に物件情報を取得します。

（注）ダヴィンチ・アドバイザーズ・グループは、株式会社大阪証券取引所ヘラクレス市場に上場しているダヴィンチ・アドバイザーズ並びにその子会社及び関連会社で構成されています。

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

なお、ダヴィンチ・アドバイザーズの運用する不動産私募ファンドから投資対象資産を取得する場合には、資産運用会社の自主ルールとして策定した利益相反対策ルールを遵守します。

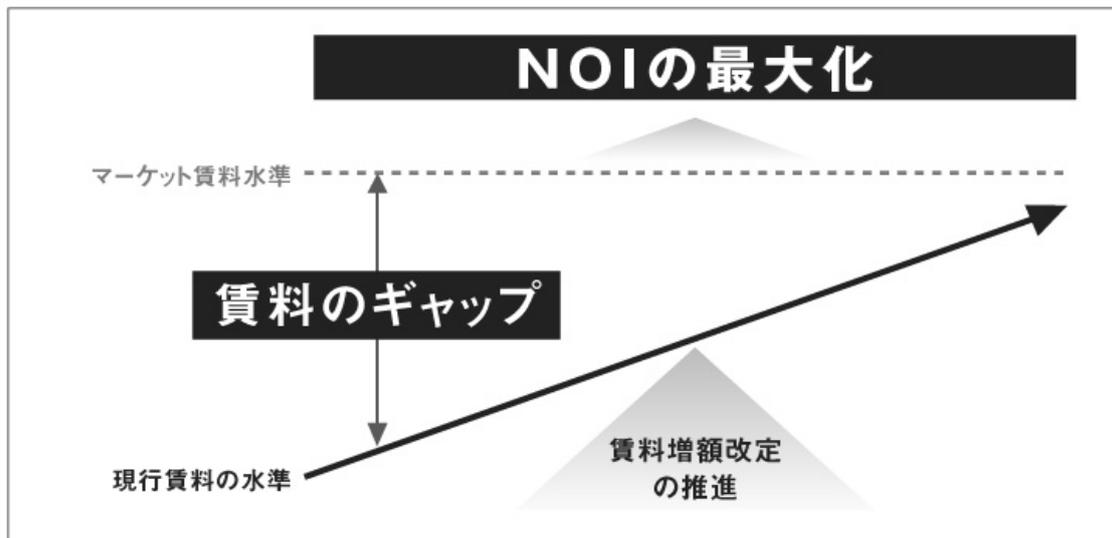


(ロ) 内部成長戦略

a. 賃貸マーケットに応じたマネジメント

本投資法人は、常に賃貸マーケット市場をモニタリングし、市場動向に応じたマネジメントを行うことにより、NOI（注）の最大化を目指します。

従来より、本投資法人においては物件取得に際して、内部成長余力のある物件を厳選してきておりますが、今後はこれら内部成長余力が大きいと見込まれる物件において、成長余力を現実のものとするべくマネジメントを行ってまいります。とりわけ本投資法人の保有物件のうち、最重点投資エリアと位置付ける東京主要5区に所在する物件においては、現行賃料水準がマーケット賃料水準に比べて低く、ポジティブな乖離が存在します。当面は、賃料増額改定の推進を柱に据えたマネジメントを行うことにより、これらの賃料ギャップを埋める努力を継続し、NOIの最大化を目指します。



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

b. 収益性の維持・向上

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

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

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

c. 運営管理コストの低減

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

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

(ハ) ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート

a. 会社概要と実績

ダヴィンチ・アドバイザーズは平成10年8月に設立され、「投資家とともに成長する」という理念を掲げ、不動産私募ファンドのパイオニアとして組成、運用及び管理において豊富な実績を積み上げております。特に、ポテンシャルに比して十分な収益を生み出していない不動産を取得し、安定した収益不動産へと再生し、運用及び管理することを得意としております。不動産の再生には専門的ノウハウが必要とされることから、取得に際して通常他社や本投資法人と競合することが少なく、玄人集団としての目利きを発揮し急成長を続けております。

平成18年2月より組成を開始した、通称「1兆円ファンド」は、ダヴィンチ・アドバイザーズ独自の判断で迅速に投資判断が可能で、各エクイティ投資家から事前に投資額のコミットメント（以下「エクイティ・コミットメント」といいます。）を取得しているため、機動的かつ柔軟に不動産等の購入を進めることが可能です。また、当該「1兆円ファンド」は、エクイティ・コミットメントが当初予定額を超えて3,200億円に達したため、ノンリコースローンによる資金調達と合わせて、1兆3,000億円程度までの投資が可能となる不動産私募ファンドとなります。

b. スポンサー・サポート契約の概要

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

i. スポンサー運用物件についての情報提供

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

ii. 人材の確保に関する協力

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

### ③ 戦略構築のための調査分析

資産運用会社は、綿密な調査分析に基づく各種戦略の立案及びその実行のために、同社投資運用部のリサーチ&アキュジションチームにおいて、必要な調査分析を行います。

### ④ ポートフォリオ構築方針

#### (イ) タイプ及び規模

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに限定します。

本投資法人は、概ね賃貸面積が1,500㎡以上のオフィスビルに重点的に投資を行います。

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

#### (ロ) 地域

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

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

（注2）「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注3）「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県）、札幌市、仙台市、静岡市、広島市、北九州市、福岡市、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

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

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

各投資対象エリアに対する投資の割合につきましては、各投資対象エリアのマーケット状況等を勘案し、慎重に検討します。

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

（注）資産規模に対する比率をいいます。なお、安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な投資対象資産を取得する場合には、その過程において、一時的に上記比率から乖離することがあります。

（ハ）稼働率

原則として、投資対象資産の取得時において、東京主要5区においては85%以上、首都圏及び地方主要都市においてはそれぞれ70%以上の稼働率とします。

（ニ）築年等の分散

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

⑤ 個別投資基準

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

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

（イ）ロケーション

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

（ロ）タイプ、規模及び価格

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

(ハ) スペック

投資対象資産の選定にあたっては、建物のスペックに関して十分な調査、検討を行います。

	選定基準
建物築年数	原則として、25年以下とする。 ただし、改修工事の結果、耐震性やスペック等について築年数25年以下の建物と同等と判断される場合はその限りではない（注1）。
耐震性	原則として、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、単体PML値15%以下とする（注2）。
天井高	2.5m以上又は2.5m相当に対応可能な構造
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造、或いは個別空調と同等相当の機能
OA床等	対応済み又は対応可能であること
床荷重	300kg/m <sup>2</sup> 以上
照明照度	600Lx以上
電気容量	30VA/m <sup>2</sup> 以上
警備方法	機械による24時間対応とするが常駐管理人がいる場合はこれにより対応する。
駐車場台数	ロケーションを考慮して必要と思われる台数分の駐車場を確保していること。

（注1）投資資産のうち、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ない場合については、いずれも耐震補強工事が行われており、建物の耐震性能の改善が達成されています。  
なお、新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。

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

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

(二) 入居テナント

投資対象資産の選定にあたっては、安定収益の確保という観点から十分に考慮する必要があります。そのため入居テナントについては、十分な調査、検討を行います。

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

(ホ) 環境有害物質及び土壌汚染

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

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

#### (へ) 開発物件に関する投資基準

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

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

#### (ト) 権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件を投資対象とします。

ただし、区分所有物件、共有物件等についても、物件の処分及び運営管理における一定の意思決定権が確保できていること等を前提とし、収益の安定性、物件特性、市場環境等を総合的に勘案し調査、検討を行った上で投資を行う場合があります。

原則として、区分所物件又は共有物件に投資を行う場合には、当該物件における区分所有割合又は共有持分割合を50%以上とします。ただし、大型物件（賃貸可能面積が10,000㎡以上の物件をいう。）については、この限りではありません。また、借地物件の場合には、借地契約を十分に調査した上で旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を投資対象とすることがあります。

#### (チ) その他の基本方針

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

⑥ 投資対象資産のデューデリジェンス

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

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

項目		調査方法	備考
法的要件	遵法性	エンジニアリング・レポート法 務デューデリジェンス	建築基準法等関連法規上の違反 (なお、既存不適格は含まれない。)がないこと又は是正可能なこと。
	越境物の調査	エンジニアリング・レポート法 務デューデリジェンス	—
	境界調査	境界確定書 法務デューデリジェンス	—
	係争、裁判、調停等の状況	法務デューデリジェンス	—

#### ⑦ 運営管理方針

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

##### (イ) テナントリーシング

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

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

##### (ロ) テナント選定基準

本投資法人は、入居テナントの選定にあたっては、以下の項目について調査を行い、必要に応じてPM会社又は資産運用会社による面談を実施した上で判断します。

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

(ハ) 既存テナントへの対応

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

- a. 既存テナントへのアンケート調査又はヒアリング調査を少なくとも年一回実施し、リーシング方針の立案、戦略的改修工事計画の立案に反映します。
- b. PM会社等を通じて、増床若しくは減床のニーズ又は移転等の可能性、スペックに関するニーズ等のモニタリングを行います。
- c. 既存テナントの賃料と現状のマーケット賃料水準との乖離を常に把握し、必要であれば賃料の改定等を提案することにより退去リスクを低減します。

(ニ) 外部委託会社の選定及びモニタリング

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

項目	留意点
企業の内容	・業務の受託者としての実績 ・経営の健全性
業務執行体制	・主要スタッフの人数・能力 ・関係業務のネットワークの有無
コスト・報酬	・必要となる費用の妥当性 ・報酬水準の妥当性 ・金額とクオリティのバランス

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

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

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

(ホ) 修繕及び資本的支出の方針

- a. 中長期的な見地からの適切な修繕の実施

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

- i. 大量発注によりコスト削減が可能な工事（空調機器の更新等）については、ポートフォリオ全体の工事のタイミングを調整しながら、スケールメリットを活かします。

- ii. テナント満足度の向上のため、周辺における新規供給物件の標準的な設備仕様と比較し、劣る点があれば改良工事を検討します。例えば、温水洗浄便座導入等のアメニティの充実や個別空調方式への切り替え等の設備仕様の向上が挙げられます。
- b. 適切な修繕工事の計画
 

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

修繕工事の計画立案においては、建物のライフサイクルを考慮した上でポートフォリオ全体において特定の時期に改修工事が集中しないように計画します。
- d. CM（注1）及びVE（注2）等の手法を積極的に導入し、効率的な修繕工事を行います。
 

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

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

（ヘ）競争力の維持、向上のための戦略的改修工事についての方針

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

資産運用会社は、競争力の維持・向上を目的とした戦略的改修工事計画の立案のため、各投資対象資産の現地調査を少なくとも年一回実施するものとし、

（ト）コストの削減

外部成長の実現に伴うスケールメリットの獲得により、業務を集約させることで、効率的な運営管理を実現し、内部成長を可能にします。

- a. 複数の建物を群管理し、それぞれの管理業務を徹底して集約することで費用削減効果を期待することができます。
- b. エレベーターメンテナンス、一般ごみ処理、備品購入、及び定期点検業務等を一括発注することで、価格交渉力を高めコスト削減を図ります。
- c. 電力小売自由化等の規制緩和や市場環境の変化に即座に対応しコスト削減を図ります。

⑧ 保険の付保方針

- （イ）火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保します。
- （ロ）本投資法人は、原則として物件単体のPML値が15%以下の投資対象資産を投資対象としますが、例外的に15%を超える投資対象資産に投資を行う場合においては、15%を超える部分に対して地震保険の付保等の必要な処置をとるものとし、
- （ハ）引受保険会社の選定にあたっては、複数の保険代理店又は保険ブローカーを通じて条件等を検討します。

⑨ 売却方針

- (イ) 投資対象資産の保有期間については、中長期保有を原則とします。ただし、不動産マーケットの状況等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために、投資対象資産の売却を検討する可能性があります。
- (ロ) 売却価格の決定にあたっては、マーケット調査、取引事例などを十分考慮し、合理的に決定します。また、必要に応じて鑑定評価等の第三者意見を参考にします。
- (ハ) 売却に際しては、入札等の方法により経済合理性を追求しながら、客観性、合理性及び透明性にも考慮して売却先を決定するものとします。

⑩ 財務方針

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

(イ) 投資口の追加発行

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

(ロ) 借入れ及び投資法人債発行

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

(ハ) 資金運用について

- a. 本投資法人は、必要な資金ニーズ（投資対象資産の新規取得、修繕及び資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運転資金、債務の返済等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- b. 上記の現預金は、無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又は、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの短期格付けがP-2以上である銀行の普通預金口座に預け入れます。
- c. 余剰資金は、安全性、流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。
- d. 金融デリバティブ取引は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

⑪ 情報開示方針

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