

平成18年5月期（平成17年7月11日～平成18年5月31日）決算短信

平成18年7月18日

不動産投信発行者名 D A 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)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 (資産運用会社) 株式会社ダヴィンチ・セレクト

責任者役職名 取締役財務部長

氏名 但野 和博 TEL (03)6215 - 9500

決算役員会開催日 平成18年7月18日

分配金支払開始日 平成18年8月14日（予定）

1. 平成18年5月期の運用、資産の状況（平成17年7月11日～平成18年5月31日）

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年5月期	3,859	-	2,019	-	1,591	-	1,590	-

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年5月期	22,928.04	3.2	(5.2)	1.9	(3.1)	41.2

(注) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成18年5月期 69,354口

なお平成18年5月期においては、実質的な運用開始日（平成17年10月21日）を期首とみなした日数による加重平均投資口数（100,000口）により算出した1口当たり当期純利益は15,901.51円となります。また平成18年5月期における期末発行済投資口数は100,000口であり、期末1口当たりの当期純利益は15,901.51円となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増加率ですが、当期は第1期であるため対前期増加率は該当がありません

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (223日) × 365日

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、期首と期末の純資産額、総資本のそれぞれの平均値を使用しています。

なお、平成18年5月期については、実質的な運用開始日を期首とみなして計算を行っております。

(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	%	%
18年5月期	15,901	1,590			99.9	3.1

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額の金額は百万円未満切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18年5月期	118,077	51,288	43.4	512,888.61

(注) 期末発行済投資口数 平成18年5月期 100,000口

2 平成18年11月期及び平成19年5月期の運用状況の予想（平成18年6月1日～平成19年5月31日）

	営業収益	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	円	円
18年11月期	4,636	1,618	1,616	16,168	
19年5月期	4,363	1,443	1,441	14,413	

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成18年11月期) 16,168円、予想日数加重平均投資口数 100,000口

(平成19年5月期) 14,413円、予想日数加重平均投資口数 100,000口

(注) 本予想値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、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。

1. 投資法人の関係法人の概況

後記41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43ページをご参照ください。

(2) 運用状況

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(以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクト(以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年7月11日出資金200百万円(投資口数400口)で設立され、平成17年8月8日に投信法に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第40号)。その後、本投資法人は、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行(99,600口)を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8976)。

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。

B. 投資環境と運用実績

a. 投資環境(2005年10月～2006年5月)

当期の日本経済の状況は、民間需要の回復を中心として企業業績の回復が顕著になり、穏やかながらも回復基調を強めている様子が伺えました。個人消費関連については、完全失業率は依然高水準ながらも低下傾向にあり賃金も穏やかながらも増加傾向にあるなど、依然厳しい環境にあるものの改善に広がりが見受けられ、全体的には消費マインドの改善並びに個人消費の増加が見受けられました。

オフィス賃貸市場においては、昨今の企業収益の好転等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顕著に見受けられ、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見受けられました。

不動産売買市場については、昨年来企業における不動産売却件数並びに売却金額ともに大幅に増加している傾向にありますが、これは、昨年不動産投資信託(J-REIT)上場ラッシュや依然旺盛な不動産プライベートファンドの積極投資によるものと思われ、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低下をもたらしています。このような環境の中、不動産取得競争の激化における厳しい投資環境が続きました。

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届出目論見書に取得予定資産として記載された22物件(取得価格合計:79,573百万円、以下「上場時取得物件」といいます。)を平成17年10月21日に取得し運用を開始しました。

その後、平成18年1月27日に5物件(取得価格合計:7,970百万円)、同年3月24日に2物件(取得価格合計:10,280百万円)、同年5月1日に4物件(取得価格合計:13,000百万円)をそれぞれ追加取得いたしました。従いまして、上場後の追加取得実績として、取得価格合計:31,250百万円を実現しております。

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ており、この結果当期末における本投資法人の運用資産の取得価格合計は110,823百万円、物件総数は33物件、総賃貸可能面積は127,176.28㎡となり、当期中に「資産規模1,000億円」を達成いたしました。

一方、上記取得物件の管理運用においては、(1)当期中において契約更新を迎えた入居テナントのうち、約3分の1の入居テナントと賃料増額更新を達成し、(2)郡管理の一環として、物件所在エリアごとにビルメンテナンス会社を選任する事により、建物維持管理レベルを下げず、コスト削減を達成し、(3)空駐車場の有効利用として駐車場運営会社との一括サブリース契約の締結により収益向上を

図り、(4)ビルグレード維持を目的とした修繕、特に地方都市に所在する「札幌千代田ビル」及び「ダヴィンチ岡山」について競争力強化のための共用部改修工事実施により、当期末における全運用資産の稼働率を97.4%まで向上させました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、平成17年10月18日付で公募による投資口の追加発行（99,600口）を行い、49,498百万円の資金を調達しました。また、同年10月21日には複数の金融機関から総額32,000百万円の借入れを行い、同日付で上場時取得物件を取得しました。当該借入金のうち、22,700百万円は借入期間が1年超の長期借入金であり、このうち5,000百万円は固定金利での調達となっております。

その後、平成18年1月27日、同年3月24日、および同年5月1日に総額28,300百万円を複数の金融機関から借入れ、合計で11物件を追加取得しました。

この結果、当期末時点の借入金残高は総額で60,300百万円、このうち長期借入金残高は31,050百万円となっております。

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 3,859 百万円、営業利益 2,019 百万円、経常利益 1,591 百万円、当期純利益 1,590 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 口当りの分配金を 15,901 円としました。

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、全般的に賃料水準は上昇していくと思われませんが、立地条件や建物設備のグレードによって、需要側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顕著に見受けられ、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る課題

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等本格回復が期待されるものの、需要側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。

() 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。

() 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況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。

() 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。また、入札方式による電力供給会社の選定によって、電気使用料の削減も併せて実施して参ります。

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。

() 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取得機会を追及し投資基準に適合する物件の取得に努めます。

() 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、資産規模の更なる拡大に対応するために、物件取得のための資金調達余力を確保する一方、ある程度の低金利を享受しながらも金利上昇リスク及びリファイナンスリスクに備えた借入金の長期・固定金利化や無担保化などのリスク低減策とのバランスを考慮し、安定した財務基盤の実現と安定配当の確保を図って参ります。金利上昇リスクにつきましては、金利スワップや金利キャップ等の導入についても今後検討して参ります。

また格付機関の格付けの取得につきましても、信用力の補完効果と将来的な投資法人債の発行を視野に入れて検討して参ります。

C. 決算後に生じた重要な事実

a. 固定資産の譲渡

平成18年5月17日付で「ダヴィンチ御苑前311」の譲渡について信託受益権売買契約を締結しており、平成18年6月20日に譲渡しました。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、800百万円は借入金の返済に充当しました。

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	ダヴィンチ御苑前311
(3) 譲渡価格	2,180,000,000円(注)
(4) 譲渡先	株式会社巴コーポレーション
(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こと及び相対的に小額物件である等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

(注)「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の売買代金を記載しています。

b. 固定資産の取得

本投資法人は、当期末後平成18年7月18日付で「ダヴィンチ日本橋本町」、「ダヴィンチ銀座1丁目」及び「ダヴィンチ京橋」の取得を決定し、信託受益権売買契約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。また、本物件の取得に充当する目的で140億円の資金の借入を行う予定です。詳細につきましては、決定次第別途お知らせいたします。当該資産の概要は以下のとおりです。なお、下記3物件に関しましては、売主側にて大規模リニューアル工事を実施済みの物件で、低コストで競争力の高い物件となっております。

- ・「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しています。
- ・「構造/階数」については、「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、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- ・「稼働率」は、平成18年7月18日現在の稼働率であり、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。
- ・「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。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫の賃借人をいい駐車場利用者は含まないものとします。
- ・「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。

物件の名称：ダヴィンチ日本橋本町

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	
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得予定価格	7,420,000,000円	鑑定評価額	7,420,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	直接還元法による価格	7,600,000,000円	
土地	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目6番1	還元利回り	5.1%
	地積	1,057.71㎡	DCF法による価格	7,420,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.7%
	容積率 / 建蔽率	800% / 80%	最終還元利回り	5.4%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	3,410,000,000円
建物	構造 / 階数	SRC / B1/10F	土地比率	68.6%
	用途	事務所	建物比率	31.4%
	延床面積	9,869.38㎡	建物スペック等について	
	建築時期	昭和39年1月10日	建物築年数	42年6か月
	駐車場台数	22台	階高	2,850mm ~ 3,200mm
	所有形態	所有権	天井高	2,500mm
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	空調方式	各階個別空調	
賃貸借の内容		OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸可能面積	7,401.88㎡	プロパティマネジメント委託予定先	ユークス株式会社	
賃貸面積	7,401.88㎡			
稼働率	100.0%	PML値	12.0%	
テナント総数	1(7)	設計会社	株式会社協立建築設計事務所	
月額契約賃料	37,288,479円	施工会社	不二建設株式会社	
敷金・保証金等	283,326,022円	構造計算者	株式会社協立建築設計事務所	
		建築確認機関	行政	
特記事項				
<p>1. 建物建築時期は昭和39年1月であり、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17年に耐震補強工事を実施しています。</p> <p>2. 隣接土地との境界確認（民々境界確認）について、売主は当該境界確認書の写しは保有していますが原本を保有していないため、隣接地所有者との間で新たに境界確認書を取得手配中です。</p> <p>3. 本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっております。</p>				

物件の名称：ダヴィンチ銀座1丁目

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	
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得予定価格	4,620,000,000円	鑑定評価額	4,620,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目13番1号	直接還元法による価格	4,640,000,000円	
土地	地番	東京都中央区銀座一丁目210番34他1筆	還元利回り	4.8%
	地積	495.92㎡	DCF法による価格	4,620,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.5%
	容積率 / 建蔽率	700% / 80%	最終還元利回り	5.1%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	4,560,000,000円
建物	構造 / 階数	SRC / B2/11F	土地比率	89.2%
	用途	事務所	建物比率	10.8%
	延床面積	4,771.31㎡	建物スペック等について	
	建築時期	昭和37年1月17日	建物築年数	44年6か月
	駐車場台数		階高	3,300mm
	所有形態	所有権	天井高	2,390mm ~ 2,500mm
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	空調方式	各階個別空調
賃貸借の内容		OA床敷設状況	4階～9階の事務室に敷設	
賃貸可能面積	3,757.77㎡	プロパティマネジメント 委託予定先	株式会社ザイマックス	
賃貸面積	3,649.29㎡			
稼働率	97.1%	PML値	13.6%	
テナント総数	1(6)	設計会社	株式会社竹中工務店	
月額契約賃料	21,573,613円	施工会社	株式会社竹中工務店	
敷金・保証金等	195,763,974円	構造計算者	株式会社竹中工務店	
		建築確認機関	行政	
特記事項				
<p>1. 建物建築時期は昭和37年1月であり、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17年に耐震補強工事を実施しています。</p> <p>2. 本件建物の袖看板について、現在売主において再設置工事中です。本取引実行日までに新たな袖看板の設置工事は完了する見込みです。</p> <p>3. 隣接地との境界確定が一部未了です。</p> <p>4. 本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっております。</p>				

物件の名称：ダヴィンチ京橋

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	
取得予定年月日	平成18年7月31日	価格時点	平成18年6月30日	
取得予定価格	3,460,000,000円	鑑定評価額	3,460,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	直接還元法による価格	3,580,000,000円	
土地	地番	東京都中央区八丁堀四丁目102番1他2筆	還元利回り	5.0%
	地積	596.19㎡	DCF法による価格	3,460,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.7%
	容積率 / 建蔽率	700% / 80%	最終還元利回り	5.3%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	1,780,000,000円
建物	構造 / 階数	SRC / B1/8F	土地比率	62.2%
	用途	事務所	建物比率	37.8%
	延床面積	4,069.15㎡ (建物一棟全体の延床面積)	建物スペック等について	
	建築時期	昭和49年10月28日(注)	建物築年数	31年8か月
	駐車場台数	30台	階高	3,600mm
	所有形態	所有権	天井高	2,600mm
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	空調方式	各階個別空調	
賃貸借の内容		OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸可能面積	3,173.03㎡	プロパティマネジメント 委託予定先	ユーネックス株式会社	
賃貸面積	2,828.42㎡			
稼働率	89.1%	PML値	13.4%	
テナント総数	1(4)	設計会社	大成建設株式会社 一級建築士事務所	
月額契約賃料	15,872,424円	施工会社	大成建設株式会社	
敷金・保証金等	166,219,805円	構造計算者	大成建設株式会社	
		建築確認機関	行政	
特記事項				
1. 建物建築時期は昭和49年10月であり、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17年に耐震補強工事を実施しています。				

(注) 本件建物の建築時期は、不動産登記簿謄本に記載が無いため、東京都発行の建築確認済証明に記載された検査済証の発行年月日を記載しています。

平成18年11月期（第2期）及び平成19年5月期（第3期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年11月期は平成18年5月31日現在保有する33物件から平成18年6月20日に売却したダヴィンチ御苑前311を除外した32物件に平成18年7月31日に取得予定のダヴィンチ日本橋本町、ダヴィンチ銀座1丁目及びダヴィンチ京橋の3物件を加えた35物件を前提としております。 平成19年5月期は上記35物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年11月期は平成18年6月20日に売却したダヴィンチ御苑前311の売却に伴う収益480百万円を見込んでおります。 賃貸事業収益については、本投資法人が本日まで運用してきた運用実績を考慮して算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用たる賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、本投資法人が本日まで運用してきた運用実績等を反映して算出しております。 固定資産税及び都市計画税に関しては、前所有者との間で期間按分による計算を行い、賦課決定後に精算をした額で計算期間の属する年内の取得原価に算入しております。 固定資産税等の額は平成18年11月期においては201百万円、平成19年5月期においては249百万円を見込んでおります。 修繕費に関しては、資産運用会社が策定する修繕計画をもとに、各営業期間において必要とされる金額を計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む）控除後の賃貸事業利益は、平成18年11月期に2,580百万円を、平成19年5月期に2,543百万円を想定しております。また減価償却費は、平成18年11月期に766百万円、平成19年5月期に784百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年11月期は440百万円を想定しており、うち支払利息は、341百万円を見込んでおります。 平成19年5月期は611百万円を想定しており、うち支払利息は511百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年5月31日現在の借入金総額60,300百万円に、平成18年6月20日の売却に伴い一部弁済した800百万円及び平成18年7月31日に取得予定の物件につき14,000百万円の借入を実行したものとみなした73,500百万円を前提としており、平成19年5月期末まで借入金の額に変動がないことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年5月31日現在の100,000口を前提としており、平成19年5月期末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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（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おります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収益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。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

区 分	注記 番号	当 期 (平成18年5月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
流動資産			
現金及び預金		2,387,279	
信託現金及び信託預金		2,658,541	
営業未収入金		54,114	
未収消費税等		1,444,122	
前払費用		110,962	
繰延税金資産		36	
その他		121,254	
流動資産合計		6,776,310	5.7
固定資産			
1.有形固定資産			
工具器具備品		1,875	
減価償却累計額		225	1,649
信託建物	1	30,035,513	
減価償却累計額		654,374	29,381,138
信託構築物	1	222,134	
減価償却累計額		2,579	219,554
信託機械及び装置	1	354,320	
減価償却累計額		35,010	319,310
信託工具器具備品	1	911	
減価償却累計額		34	877
信託その他有形固定資産	1	2,053	
減価償却累計額		627	1,426
信託土地	1		76,493,319
有形固定資産合計			106,417,276
2.無形固定資産			
商標権			2,589
信託借地権			4,663,406
その他			11,907
無形固定資産合計			4,677,904
3.投資その他の資産			
信託差入敷金保証金			113,684
長期前払費用			82,255
その他			10,000
投資その他の資産合計			205,940
固定資産合計			111,301,121
資産合計			118,077,431
			100.0

区 分	注記 番号	当 期 (平成18年5月31日現在)		
		金 額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
流動負債				
営業未払金			201,535	
短期借入金	1		29,250,000	
未払金			236,892	
未払法人税等			1,731	
前受金			621,149	
その他			86,856	
流動負債合計			30,398,165	25.8
固定負債				
長期借入金	1		31,050,000	
預り敷金保証金			3,321,477	
信託預り敷金保証金			2,018,927	
固定負債合計			36,390,405	30.8
負債合計			66,788,570	56.6
(純資産の部)				
投資主資本				
1.出資総額	2		49,698,710	42.1
2.剰余金				
当期未処分利益			1,590,151	
剰余金合計			1,590,151	1.3
純資産合計			51,288,861	43.4
負債・純資産合計			118,077,431	100.0

損益計算書

区 分	注記 番号	当 期 〔 自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日 〕		
		金 額 (千 円)		百分比 (%)
1.営業収益				
貸貸事業収入	1	3,774,274	3,859,519	100.0
その他の貸貸事業収入	1	85,245		
2.営業費用				
貸貸事業費用	1	1,408,417	1,839,954	47.7
資産運用報酬		299,363		
資産保管委託報酬		6,657		
一般事務委託報酬		52,888		
信託報酬		21,671		
役員報酬		7,000		
その他の営業費用		43,957		
営業利益金額				
3.営業外収益				
受取利息		12	9,018	0.2
工事費用補填金		9,000		
雑収入		6		
4.営業外費用				
支払利息		169,394	436,735	11.3
創業費償却		51,800		
新投資口発行費		113,443		
新投資口公開関連費用		47,448		
融資手数料		53,076		
雑損失		1,573		
經常利益金額			1,591,846	41.2
税引前当期純利益金額			1,591,846	41.2
法人税、住民税及び事業税		1,731	1,695	0.0
法人税等調整額		36		
当期純利益金額			1,590,151	41.2
当期未処分利益			1,590,151	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成17年7月11日 至 平成18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)									
当期変動額									
新投資口の 発行	49,698,710						49,698,710	49,698,710	
当期純利益金額					1,590,151	1,590,151	1,590,151	1,590,151	
当期変動額 合計(千円)	49,698,710				1,590,151	1,590,151	51,288,861	51,288,861	
当期末残高(千円)	49,698,710				1,590,151	1,590,151	51,288,861	51,288,861	

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17年7月11日 至 平成18年5月31日 〕										
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table> <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>16～43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>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	16～43年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具器具備品	10年
工具器具備品	5年										
信託建物	2～50年										
信託構築物	16～43年										
信託機械及び装置	2～22年										
信託工具器具備品	10年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>(2)新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。 なお、平成17年10月18日払込の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募集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、募集価額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に対する引受手数料の支払はありません。平成17年10月18日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,795,290千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額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、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,795,290千円少なく計上され、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>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、132,295千円です。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 信託現金及び信託預金 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 信託借地権 信託差入敷金保証金 信託預り敷金保証金 <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

2. 貸借対照表に関する注記

当 期 (平成18年5月31日現在)	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
	(単位：千円)
信託建物	29,381,138
信託構築物	219,554
信託機械及び装置	319,310
信託工具器具備品	877
信託その他有形固定資産	1,426
信託土地	76,493,319
合計	106,415,626
担保を付している債務は次のとおりです。	
短期借入金	29,250,000
長期借入金	31,050,000
合計	60,300,000
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000 千円	

3. 損益計算書に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	3,774,274 千円
その他の賃貸事業収入	85,245
不動産賃貸事業収益合計	3,859,519
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	311,565 千円
水道光熱費	255,524
租税公課	8,856
損害保険料	9,419
修繕費	70,263
減価償却費	692,626
その他の賃貸事業費用	60,160
不動産賃貸事業費用合計	1,408,417
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	2,451,101 千円

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)	
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 □
発行済投資口数	100,000 □

5. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成18年5月31日現在)
	(単位：千円)
現金及び預金	2,387,279
信託現金及び信託預金	2,658,541
現金及び現金同等物	<u>5,045,820</u>

6. リース取引に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)	
オペレーティング・リース取引(貸主側)	
未経過リース料	
	(単位：千円)
1年内	648,096
1年超	575,339
合計	<u>1,223,436</u>

7. 有価証券に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)	
該当事項はありません。	

8. デリバティブ取引に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)	
該当事項はありません。	

9. 退職給付に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)
該当事項はありません。

10. 税効果会計に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31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 (繰延税金資産)	
(単位:千円)	
未払事業税損金不算入額	36
繰延税金資産計	36
(繰延税金資産の純額)	36
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
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.35
その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11

11. 持分法損益に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)
該当事項はありません。

12. 関連当事者との取引に関する注記

当 期 (自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)
1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。
3. 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。

13. 1口当たり情報に関する注記

当 期 〔自 平成17年7月11日〕 〔至 平成18年5月31日〕	
1口当たり純資産額	512,889円
1口当たり当期純利益金額	22,928円04銭(15,901円51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が、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年10月21日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。</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>	

(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。

なお、当期における1口当たり当期純利益金額は、当期における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が、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年10月21日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	当 期 〔自 平成17年7月11日〕 〔至 平成18年5月31日〕
当期純利益金額(千円)	1,590,151
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)	1,590,151
期中平均投資口数(口)	69,354

14. 重要な後発事象に関する注記

当 期 〔自 平成17年7月11日〕 〔至 平成18年5月31日〕	
1. 資産譲渡について	
<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>〔ダヴィンチ御苑前311〕</p> <p>譲渡価格(注) 2,180百万円</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>契約日 平成18年5月17日</p> <p>引渡日 平成18年6月20日</p> <p>譲渡先 株式会社巴コーポレーション</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480百万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、800百万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>	

2. 資産取得について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産取得を行う予定です。また、本物件の取得に充当する目的で140億円の資金の借入を行う予定です。

〔ダヴィンチ日本橋本町〕

取得予定価格（注）	7,420百万円
所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4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7月18日
取得予定日	平成18年7月31日

〔ダヴィンチ銀座1丁目〕

取得予定価格（注）	4,620百万円
所在地	東京都中央区銀座一丁目13番1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7月18日
取得予定日	平成18年7月31日

〔ダヴィンチ京橋〕

取得予定価格（注）	3,460百万円
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目3番3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7月18日
取得予定日	平成18年7月31日

（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。

金銭の分配に係る計算書

区 分	当 期 〔 自 平成17年7月11日 〕 〔 至 平成18年5月31日 〕
	金 額 (円)
当期末処分利益 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) 次期繰越利益	1,590,151,021 1,590,100,000 (15,901) 51,021
分配金の額の算出方法	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口の整数倍数の最大値となる1,590,100,000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ございません。

キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	当 期
		(自 平成17年7月11日) (至 平成18年5月31日)
		金 額 (千円)
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		1,591,846
減価償却費		694,671
創業費償却額		51,800
新投資口発行費償却額		113,443
受取利息		12
支払利息		169,394
営業未収入金の増加・減少額		54,114
未収入金の増加・減少額		22
未収消費税等の増加・減少額		1,444,122
前払費用の増加・減少額		110,962
営業未払金の増加・減少額		178,361
未払金の増加・減少額		236,892
前受金の増加・減少額		621,149
長期前払費用の増加・減少額		82,255
その他		34,375
小 計		1,931,693
利息の受取額		12
利息の支払額		169,394
法人税等の支払額		0
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,762,311
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		1,875
信託有形固定資産の取得による支出		107,085,079
無形固定資産の取得による支出		16,316
信託無形固定資産の取得による支出		4,663,406
営業保証金の支出		10,000
信託差入敷金保証金の支出		113,684
預り敷金保証金の収入		249,724
信託預り敷金保証金の収入		5,700,883
預り敷金保証金の支出		388,107
信託預り敷金保証金の支出		222,094
投資活動によるキャッシュ・フロー		106,549,957
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		29,250,000
長期借入金の借入による収入		31,050,000
投資口の発行による収入		49,698,710
創業費の支出		51,800
新投資口発行費の支出		113,443
財務活動によるキャッシュ・フロー		109,833,466
現金及び現金同等物の増加・減少額		5,045,820
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高		5,045,820

(2) 発行投資口数の増加

当期における出資総額及び発行口数の移動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
		増加数	残高	増加数	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口当たり発行価額500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価額515,000円(引受価額496,975円)にて、新規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。

4. 役員の変動

執行役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資 口数
執行 役員	杉浦 信治	昭和48年4月	鹿島株式会社 入社	20
		昭和48年4月	同 名古屋支店 勤務	
		昭和53年10月	同 国際事業本部 勤務	
		昭和55年7月	同 シンガポール出張所 事務課長	
		昭和60年3月	同 マレーシア出張所 所長代行	
		昭和62年4月	同 上海出張所 事務課長	
		平成2年10月	同 海外事業本部 総務・資材課長	
		平成3年7月	同 カジマフランス 取締役	
		平成6年6月	同 カジマUK 取締役	
		平成11年4月	同 海外事業本部 営業部長	
		平成12年7月	同 営業本部 営業部長	
		平成17年4月	株式会社ダヴィンチ・セレクト入社 代表取締役就任	
		平成17年7月	DAオフィス投資法人 執行役員(現任)	
		平成18年3月	株式会社ダヴィンチ・セレクト 代表取締役退任	
監督 役員	平石 孝行	平成4年4月	弁護士登録(第一東京弁護士会)スプリング法律事務所(旧名称:沖信・石原・清法律事務所)入所	0
		平成7年9月	University of Connecticut School of Law, LLM	
		平成8年9月	Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP(旧名称:Pillsbury, Madison & Sutro LLP)法律事務所Los Angeles Office 勤務	
		平成9年9月	スプリング法律事務所(現任)	
		平成17年7月	DAオフィス投資法人 監督役員(現任)	
監督 役員	佐久間 宏	昭和58年4月	日本電気株式会社 入社	0
		平成元年9月	アーサーアンダーセン 入社	
		平成3年4月	クーパース&ライブランド 入社	
		平成7年9月	スミス・バーニー証券会社 入社	
		平成8年7月	ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 入社	
		平成10年4月	佐久間公認会計士事務所 設立(現任)	
		平成12年5月	株式会社ジャストプランニング 取締役(現任)	
		平成17年7月	DAオフィス投資法人 監督役員(現任)	

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第1期 (平成18年5月31日現在)	
			貸借対照表計上額 (千円)(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	86,637	73.4
		首都圏	19,283	16.3
		地方主要都市	5,157	4.4
	計	111,079	94.1	
預金・その他の資産			6,998	5.9
資産総額計			118,077	100.0
			(111,079)	(94.1)

(注1) 貸借対照表計上額は不動産等については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(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。

	第1期 (平成18年5月31日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	66,788	56.6
純資産額	51,288	43.4
資産総額	118,077	100.0

(2) 投資不動産物件

投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%)(注7)
(注1) 東京 主要 5区	ダヴィンチ銀座	14,100	14,105	17,200	12.7
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	3,058	3,440	2.7
	ダヴィンチ神谷町(注8)	12,000	12,026	13,000	10.8
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,299	8,426	7.4
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,563	4,670	4.1
	ダヴィンチ三田(注9)	3,250	3,246	3,270	2.9
	ダヴィンチ猿楽町	3,000	3,015	3,150	2.7
	ダヴィンチA浜松町	2,865	2,872	2,940	2.5
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,809	2,940	2.5
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,581	2,704	2.3
	ダヴィンチ三崎町(注10)	2,346	2,348	2,443	2.1
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,096	2,550	1.8
	ダヴィンチ茅場町376	2,020	2,030	2,240	1.8
ダヴィンチ御苑前311	1,688	1,698	1,721	1.5	

	ダヴィンチ新橋620	660	665	697	0.5
	B P S スクエア	1,560	1,559	1,580	1.4
	ダヴィンチ築地	1,240	1,244	1,300	1.1
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,443	2,440	2.2
	秀和月島ビル	7,840	7,850	7,840	7.0
	日本橋M Sビル	2,520	2,541	2,520	2.2
	アトランティックビル	1,600	1,618	1,600	1.4
	渋谷S Sビル	3,930	3,962	3,940	3.5
	東京主要5区合計（22物件）	86,382	86,637	92,611	77.9
首都圏 (注2)	ダヴィンチ錦糸町	3,653	3,634	3,703	3.2
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,955	2,995	2.6
	ダヴィンチ小石川（注11）	1,460	1,462	1,460	1.3
	ダヴィンチ湯島	1,080	1,084	1,090	0.9
	ダヴィンチ西五反田	1,640	1,639	1,730	1.4
	ダヴィンチ新横浜214	2,180	2,168	2,350	1.9
	ダヴィンチ新横浜131	1,350	1,346	1,430	1.2
	ベネックスS-3	4,950	4,991	4,950	4.4
	首都圏合計（8物件）	19,271	19,283	19,708	17.3
地方 主要 都市 (注3)	札幌千代田ビル	1,384	1,384	1,426	1.2
	ダヴィンチ岡山（注12）	1,266	1,260	1,343	1.1
	ダヴィンチ博多（注13）	2,520	2,513	2,110	2.2
	地方主要都市合計（3物件）	5,170	5,157	4,879	4.6
	合計（33物件）	110,823	111,079	117,198	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)取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(注5)貸借対照表計上額は、平成18年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6)期末算定価格は、平成18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、森井総合鑑定株式会社及びインリックス株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された価格を記載しています。

(注7)投資比率は、取得価格の総額に対する各信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注8)本物件の平成18年5月31日以前の名称は「プライム神谷町」であり、平成18年6月1日付で「ダヴィンチ神谷町」に名称変更されました。

(注9)本物件の平成17年12月31日以前の名称は「ピリーヴ三田」であり、平成18年1月1日付で「ダヴィンチ三田」に名称変更されました。

(注10)本物件の平成18年2月28日以前の名称は「ピリーヴ三崎町」であり、平成18年3月1日付で「ダヴィンチ三崎町」に名称変更されました。

(注11)本物件の平成18年5月31日以前の名称は「ナイス小石川」であり、平成18年6月1日付で「ダヴィンチ小石川」に名称変更されました。

(注12)本物件の平成18年5月31日以前の名称は「岡山アーバンスクウェア」であり、平成18年6月1日付で「ダヴィンチ岡山」に名称変更されました。

(注13)本物件の平成17年12月31日以前の名称は「東京生命福岡ビル」であり、平成18年1月1日付で「ダヴィンチ博多」に名称変更されました。

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)	第1期総賃 貸収入 (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	8,275.26	8,203.13	1 (24)	99.1	492,970
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3 / 8F	昭和47年8月	2,031.51	1,995.39	1 (7)	98.2	107,499
	ダヴィンチ神谷町	SRC・S 11F	平成1年11月	7,666.02	7,666.02	1 (15)	100.0	355,508
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1 / 12F	昭和62年10月	9,649.89	9,464.21	1 (54)	98.0	365,583
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2 / 5F	平成2年9月	2,817.58	2,817.58	1 (5)	100.0	173,559
	ダヴィンチ三田	S・SRC B3 / 11F	平成5年3月	3,678.59	3,678.59	1 (7)	100.0	144,227
	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	150,487
	ダヴィンチA浜松町	SRC B2 / 10F	平成5年7月	3,507.73	3,507.73	1 (14)	100.0	159,508
	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	100,330
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1 / 7F	平成8年11月	2,384.15	2,384.15	1 (5)	100.0	110,000
	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	105,296
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1 / 8F	昭和49年4月	2,610.01	2,510.39	1 (9)	96.1	94,202
	ダヴィンチ茅場町376	SRC 9F	昭和63年7月	1,995.67	1,995.67	1 (8)	100.0	83,440
	ダヴィンチ御苑前311	SRC・RC B1 / 9F	昭和61年11月	2,169.46	2,169.46	1 (7)	100.0	89,400
	ダヴィンチ新橋620	S・RC B1 / 7F	平成2年12月	884.44	884.44	1 (1)	100.0	32,240
	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	33,706
	ダヴィンチ築地	SRC B1 / 8F	平成2年1月	1,487.76	1,487.76	1 (4)	100.0	36,952
	ダヴィンチ築地616	SRC B1 / 9F	平成6年3月	2,838.44	2,838.44	1 (8)	100.0	27,756
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	93,720
	日本橋M Sビル	SRC B2 / 7F	平成5年4月	3,203.11	3,203.11	1 (7)	100.0	14,595
	アトランティックビル	SRC B2 / 9F	昭和59年4月	1,738.89	1,738.89	1 (10)	100.0	9,427
	渋谷S Sビル	SRC・S B1 / 9F	昭和52年7月	3,055.74	3,055.74	1 (16)	100.0	20,788
東京主要5区合計 (22物件)				79,507.20	79,113.65	22 (208)	99.5	2,801,205
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	S B1 / 5F	平成4年1月	5,658.74	5,658.74	1 (7)	100.0	194,516
	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	161,869
	ダヴィンチ小石川	S・RC B1 / 7F	平成4年3月	2,086.96	1,737.48	1 (4)	83.2	62,576
	ダヴィンチ湯島	SRC・RC 9F	平成2年3月	1,823.58	1,823.58	1 (7)	100.0	52,918
	ダヴィンチ西五反田	S・RC B1 / 10F	平成3年7月	2,436.35	2,436.35	1 (3)	100.0	50,471
	ダヴィンチ新横浜214	SRC B1 / 8F	平成1年11月	4,549.23	4,186.66	1 (12)	92.0	61,469

	ダヴィンチ新横浜131	SRC B2 / 9F	平成4年10月	4,831.92	4,728.49	1 (31)	97.8	60,552
	ベネックス S-3	S・SRC B1 / 12F	平成6年2月	7,472.20	6,828.06	1 (8)	91.3	33,596
	首都圏合計 (8物件)			33,490.35	32,030.73	8 (76)	95.6	677,971
地方主要都市	札幌千代田ビル	SRC B1 / 11F	平成3年12月	6,574.35	6,080.72	- (9)	92.4	88,233
	ダヴィンチ岡山	S 11F	平成6年2月	3,147.30	3,081.85	1 (23)	97.9	85,552
	ダヴィンチ博多	S・SRC B1 / 11F	平成3年1月	4,457.08	3,676.91	1 (22)	82.4	121,310
	地方主要都市合計 (3物件)			14,178.73	12,839.48	2 (54)	90.5	295,096
	合計 (33物件)			127,176.28	123,983.86	32 (338)	97.4	3,774,274

- (注1) 「構造 / 階数」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、各投資不動産物件に係る建物の賃貸が可能なる床面積であり、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18年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転賃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1期総賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該投資不動産物件から生じた全ての収入をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

信託不動産の内容

A. 信託不動産等の概要

信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。
なお、記載事項に関する説明は以下の通りです。

「取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しています。

土地の「地積」並びに建物の「構造 / 階数」、「用途」、「延床面積」及び「建築時期」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「構造 / 階数」については、「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、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に定める用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

「PM会社」は、平成18年5月31日現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を受託しているPM会社を記載しています。

「特記事項」は、各信託不動産について、法令諸規則上の制限又は規制の主なもの、権利関係等に係る負担又は制限の主なもの並びに信託不動産土地の境界を越えた構築物等がある場合又は土地境界確認等に問題がある場合の主な事項及びその協定等のうち、収益性又は処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

「期末算定価格」は、平成18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、森井総合鑑定株式会社及びインリックス株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された価格を記載しています。

個別信託不動産等の概要

ダヴィンチ銀座				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	14,100,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定価格	17,200,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座六丁目2番1号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	1,147.33㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権・賃借権	容積率 / 建蔽率	700% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B3/9F	建築時期	昭和38年7月23日
	延床面積	12,660.06㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	13台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	J P モルガン信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 本件土地の一部（地番106番4、地積219.76㎡）は借地であり、信託期間満了その他の事由により受託者が本件建物を譲渡する際には、かかる借地権の譲渡承諾料を賃借人に支払うものとされています。</p> <p>2. 本件建物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 E R I 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。</p> <p>3. 本件建物の竣工後に建築基準法52条が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっています。</p>				

ダヴィンチ銀座アネックス				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,050,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定価格	3,440,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座六丁目2番3号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	345.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	700% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B3/8F	建築時期	昭和47年8月8日
	延床面積	3,214.33㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	4台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	J P モルガン信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ神谷町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	12,000,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	13,000,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台一丁目11番9号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	1,744.36㎡	用途地域	商業地域 / 第1種住居地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600%、300% / 80%、60%
建物	構造 / 階数	SRC・S / 11F	建築時期	平成元年11月1日
	延床面積	10,300.45㎡	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	58台
PM会社	株式会社サンケイビル	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ芝浦				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	8,265,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	8,426,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区芝浦一丁目12番3号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	2,592.67㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	400% / 60%
建物	構造 / 階数	SRC / B1/12F	建築時期	昭和62年10月25日
	延床面積	13,344.91㎡（附属建物を含む。）	用途	事務所・共同住宅・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	28台
P M会社	株式会社サンケイビル	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1．本件土地のうち地番45番1の一部と地番45番6には、東日本旅客鉄道株式会社による地下鉄道敷設のための地上権が設定されています。</p> <p>2．北東側隣接地所有者との覚書により、本件建物が存続する限りは合意境界から1.2mの範囲を協定通路部分として北東側隣接地所有者に無償使用させることを承諾しています。</p> <p>3．隣接道路との境界確定が一部未了です。</p> <p>4．本件不動産は東京都総合設計許可要綱に基づき1,324.3㎡の公開空地を設置しています。</p> <p>5．本件建物は、9階から12階までがすべて住戸となっており、住戸数は、全50戸、住戸部分の総賃貸可能面積は2,296.05㎡です。</p>				

ダヴィンチ南青山				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,550,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	4,670,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山二丁目31番8号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	963.12㎡	用途地域	第2種住居地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	400% / 60%
建物	構造 / 階数	S・SRC / B2/5F	建築時期	平成2年9月21日
	延床面積	4,379.34㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	24台
P M会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ三田				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,250,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	3,270,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目43番16号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	548.72㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	S・SRC / B3/11F	建築時期	平成5年3月31日
	延床面積	5,007.98㎡	用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	36台
P M会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
道路拡幅事業で敷地の一部が収用されたことにより、建築確認申請時の敷地面積781.69㎡は現在公簿上548.72㎡となっており、本件建物は既存不適格の状況にあります。				

ダヴィンチ猿楽町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,000,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	3,150,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都千代田区猿楽町二丁目6番10号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	858.47㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	賃借権	容積率 / 建蔽率	500% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / 8F	建築時期	昭和60年6月28日
	延床面積	4,303.97㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	7台
P M会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	新生信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地は、すべて借地であり、賃貸借契約の満了日は平成26年4月30日となっています。また、当該借地について隣接土地との境界確認は行われていません。				

ダヴィンチ A 浜松町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,865,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,940,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目9番10号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	725.89㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B2/10F	建築時期	平成5年7月8日
	延床面積	5,379.09㎡（建物一棟全体の延床面積）	用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権（所有割合：75.85%）	駐車場台数	24台
P M会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
1. 本件土地は、数筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、各区分所有者がいわゆる分有形式で敷地利用権を有しています。 2. 本件土地東側の一部（約63.18㎡）は、私道であり、本件土地南側区道部分はセットバック（約7.98㎡）しています。				

ダヴィンチ神宮前				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,800,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,940,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	887.69㎡	用途地域	近隣商業地域 / 第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	400%、300% / 80%、60%
建物	構造 / 階数	RC / B1/4F	建築時期	平成9年12月4日
	延床面積	2,673.88㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	6台
P M会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ芝大門				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,578,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,704,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区芝大門二丁目9番16号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	532.31㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC・RC / B1/7F	建築時期	平成8年11月27日
	延床面積	3,524.42㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	16台
P M会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ三崎町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,346,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,443,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	610.02㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	500% / 80%
建物	構造 / 階数	S / 8F	建築時期	平成8年7月12日
	延床面積	3,060.44㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	7台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ新橋510				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,080,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,550,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋五丁目10番5号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	626.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	700% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B1/8F	建築時期	昭和49年4月15日
	延床面積	3,653.19㎡	用途	店舗・事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	18台
PM会社	株式会社サンケイビル	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ茅場町376				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,020,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,240,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋茅場町三丁目7番6号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	314.81㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	700% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / 9F	建築時期	昭和63年7月30日
	延床面積	2,180.94㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	-
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	新生信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ御苑前311				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,688,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,721,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿二丁目3番11号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	414.60㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	800% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC・RC / B1/9F	建築時期	昭和61年11月10日
	延床面積	2,855.35㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	2台
PM会社	株式会社サンケイビル	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
1. 隣接地との境界確定が一部未了です。 2. 本件土地のうち地番83番4の土地は私道であり、地番83番1の一部も道路となっています。				

ダヴィンチ新橋620				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	660,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	697,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋六丁目20番2号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	189.16㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	S・RC / B1/7F	建築時期	平成2年12月5日
	延床面積	962.66㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	-
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
隣接地との境界確定が一部未了です。				

B P S スクエア				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,560,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	1,580,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地二丁目10番6号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	464.81㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	700% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / 10F	建築時期	平成8年1月25日
	延床面積	2,902.92㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	2台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地東側道路は、建築基準法第42条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54.44㎡となっています。				

ダヴィンチ築地				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,240,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	1,300,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地二丁目14番17号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	284.91㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B1/8F	建築時期	平成2年1月12日
	延床面積	1,841.91㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	4台
PM会社	株式会社ザイマックス	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ築地616				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,440,000,000円	
取得年月日	平成18年3月24日	期末算定額	2,440,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区築地六丁目16番1号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
土地	地積	509.61㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	700% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B1/9F	建築時期	平成6年3月31日
	延床面積	3,972.78㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	21台
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

秀和月島ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	7,840,000,000円	
取得年月日	平成18年3月24日	期末算定額	7,840,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区月島四丁目16番13号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
土地	地積	3,157.62㎡	用途地域	第2種住居地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	400% / 80%
建物	構造 / 階数	S / 5F	建築時期	平成8年7月31日
	延床面積	9,416.34㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	32台
PM会社	株式会社プロパティ・パートナーズ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛が検出されていますが、鉛汚染の周囲への拡散や直接摂取により人の健康に影響を及ぼすことはないと考えられ、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。但し、本件土地の面積は3,000㎡を超えるため、土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合は、東京都安全確保条例により、土壌汚染調査が義務付けられ東京都と協議が必要になります。</p>				

日本橋MSビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,520,000,000円	
取得年月日	平成18年5月1日	期末算定額	2,520,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	592.71㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B2/7F	建築時期	平成5年4月30日
	延床面積	3,813.23㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	26台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

アトランティックビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,600,000,000円	
取得年月日	平成18年5月1日	期末算定額	1,600,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台二丁目3番3号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	323.89㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B2/9F	建築時期	昭和59年4月3日
	延床面積	2,099.23㎡	用途	店舗・事務所・居宅・管理人室・駐車場・倉庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	30台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

渋谷SSビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,930,000,000円	
取得年月日	平成18年5月1日	期末算定額	3,940,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	533.17㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	700%、800% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC・S / B1/9F	建築時期	昭和52年7月8日
	延床面積	3,910.88㎡（建物一棟全体の延床面積）	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100%）	駐車場台数	30台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>本件建物は、建築確認申請が昭和51年に行われていることから、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15年に耐震補強工事を行っています。</p>				

ダウインチ錦糸町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,653,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	3,703,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	2,046.62㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	300% / 60%
建物	構造 / 階数	S / B1/5F	建築時期	平成4年1月10日
	延床面積	6,996.51㎡（附属建物を含む。）	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	60台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダウインチ東池袋				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,958,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,995,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	1,235.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC・S / B1/9F	建築時期	平成5年6月25日
	延床面積	6,251.01㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	37台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	新生信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地の一部（地番3277番177）には、東京地下鉄株式会社による地下鉄道工作物所有を目的とする地上権が設定されています。				

ダウインチ小石川				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,460,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,460,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都文京区小石川五丁目36番4号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	577.40㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	400% / 60%
建物	構造 / 階数	S・RC / B1/7F	建築時期	平成4年3月31日
	延床面積	2,609.07㎡	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	30台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダウインチ湯島				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,080,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,090,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都文京区湯島二丁目31番22号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	392.43㎡	用途地域	商業地域 / 近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600%、400% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC・RC / 9F	建築時期	平成2年3月22日
	延床面積	2,286.92㎡	用途	事務所・居宅
	所有形態	所有権	駐車場台数	4台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地の一部（約1㎡）が都市計画道路（放射8号線。昭和21年3月26日計画決定）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、本件土地の北西側角部分（約1㎡）を東京都に譲渡することとなります。				

ダヴィンチ西五反田				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,640,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	1,730,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田八丁目2番8号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	425.17㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	800% / 80%
建物	構造 / 階数	S・RC / B1/10F	建築時期	平成3年7月15日
	延床面積	3,320.85㎡	用途	事務所・給油所
	所有形態	所有権	駐車場台数	1台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>本件建物1階及び2階は、賃借人により給油所として使用されています。 当該賃借人に係る賃貸借契約書において、賃借人は契約終了時の貸室明渡しの際、土壌汚染対策法及び環境確保条例等に基づく土壌の調査及び報告を行い、調査の結果がかかる法令等の基準を満たさない場合は自己の責任と費用負担において対応することが約定されています。 また、平成17年12月13日時点において、本件土地が汚染されている可能性は低いとの土壌環境管理士等の専門家の意見を取得しています。</p>				

ダヴィンチ新横浜214				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,180,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	2,350,000,000円	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番2号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	998.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B1/8F	建築時期	平成元年11月15日
	延床面積	6,478.89㎡	用途	店舗・事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	47台
PM会社	株式会社ザイマックス	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ新横浜131				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,350,000,000円	
取得年月日	平成18年1月27日	期末算定額	1,430,000,000円	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目3番1号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	1,099.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B2/9F	建築時期	平成4年10月16日
	延床面積	7,453.27㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	44台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

ベネックス S-3				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,950,000,000円	
取得年月日	平成18年5月1日	期末算定額	4,950,000,000円	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	1,424.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	S・SRC / B1/12F	建築時期	平成6年2月9日
	延床面積	10,918.02㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	50台
PM会社	株式会社ザイマックス	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

札幌千代田ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,384,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,426,000,000円	
所在地（住居表示）	札幌市北区北7条西五丁目5番3号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	1,593.97㎡（他の共有者の持分を含む）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分：2分の1）	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B1/11F	建築時期	平成3年12月17日
	延床面積	9,531.51㎡ （建物一棟全体の延床面積。附属建物を含む。）	用途	事務所
	所有形態	所有権（共有持分：2分の1）	駐車場台数	96台
PM会社	三幸エステート株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 前信託受益者である有限会社クレタ及び信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、共有者であるあいおい損害保険株式会社と本件不動産に関する覚書を締結しており、覚書には以下の内容が含まれます。 本件不動産の共有持分又は信託受益権を第三者に売却する場合は、相手方に対し事前に書面による通知を行うものとし、この場合、通知後1か月以内に限り、相手方に対し本件不動産の共有持分ないし本件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、土地及び建物を分離せず一括譲渡するものとする。 共有持分権者は、本件不動産に関するそれぞれの持分について、本覚書締結より5年間共有物分割請求は行わないものとする。 共有持分権者は、第三者にそれぞれの持分を譲渡、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。</p> <p>2. 本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛が検出されていますが、鉛汚染の周囲への拡散や直接摂取により人体へ悪影響を及ぼす可能性は極めて低く、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。</p> <p>3. 本件土地の北側の市道無償使用部分（約53.39㎡）は、公道として使用されています。</p>				

ダヴィンチ岡山				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,266,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	1,343,000,000円	
所在地（住居表示）	岡山市駅前町二丁目5番24号	価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	地積	872.57㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	400% / 80%
建物	構造 / 階数	S / 11F	建築時期	平成6年2月4日
	延床面積	4,062.48㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	63台
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 当該建物は、建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度にかかる許可を岡山市より受け建築された建物です。公開空地を設け維持、管理及び標示をすることにより容積率割増（455.7576%）の緩和措置を受けています。</p> <p>2. 本件土地の一部から、指定基準値を超える鉛及び砒素が検出されていますが、これは自然起因と推定される旨、並びに鉛及び砒素汚染の周囲への拡散や直接摂取により人体へ悪影響を及ぼす可能性は低く、現在の状態で継続使用することについては問題ない旨の専門家の意見を取得しています。</p>				

ダヴィンチ博多				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,520,000,000円	
取得年月日	平成17年10月21日	期末算定額	2,110,000,000円	
所在地（住居表示）	福岡市博多区店屋町1番31号	価格調査会社	インリックス株式会社	
土地	地積	1,262.40㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	400%、600% / 80%
建物	構造 / 階数	S / B1/11F	建築時期	平成3年1月17日
	延床面積	7,672.95㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	50台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

B. 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事金額には、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	支出予定金額(百万円)		
			総額	当期支出額	既支払総額
ダヴィンチ築地616 (東京都中央区)	外壁改修工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	31	-	-
ダヴィンチ博多 (福岡市博多区)	共用部更新等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	30	-	-
日本橋MSビル (東京都中央区)	3階リニューアル 工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	23	-	-
秀和月島ビル (東京都中央区)	空調機整備工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	19	-	-
ダヴィンチ三崎町 (東京都千代田区)	外壁改修工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	12	-	-
ダヴィンチ錦糸町 (東京都江東区)	エレベーター内装 工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	11	-	-
ダヴィンチ東池袋 (東京都豊島区)	防災機器整備工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	10	-	-

b. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は70百万円であり、当期費用に区分された修繕費は70百万円と合わせ、140百万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)
ダヴィンチ猿楽町 (東京都千代田区)	外気処理ユニット修繕工事	自 平成18年3月 至 平成18年4月	7
ダヴィンチ芝浦 (東京都港区)	金属製建具工事	自 平成18年5月 至 平成18年5月	5
ダヴィンチ東池袋 (東京都豊島区)	照明制御機器更新	自 平成18年3月 至 平成18年3月	3
その他		自 平成17年7月 至 平成18年5月	54
合計			70

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

ポートフォリオ全体に係る事項

A. ポートフォリオの分散

本投資法人の投資不動産物件の各分散状況は、以下の通りです。

a. 地域別分散

地域	物件数	取得価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
東京主要5区	22	86,382	77.9
首都圏	4	19,271	17.3
地方主要都市	3	5,170	4.6
合計	33	110,823	100.0

(注) 比率は、取得価格総額に対する各地域毎の取得価格合計の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

b. 規模別分散

規模	物件数	取得価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
2,000百万円未満	11	14,928	13.4
2,000百万円以上5,000百万円未満	18	53,690	48.4
5,000百万円以上10,000百万円未満	2	16,105	14.5
10,000百万円以上	2	26,100	23.5
合計	33	110,823	100.0

(注) 比率は、取得価格総額に対する各規模毎の取得価格合計の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

c. 賃貸面積におけるテナント分散

賃貸面積	テナント数 (注1)	比率(%) (注2)	累積比率(%) (注3)
100㎡未満	48	16.7	16.7
100㎡以上200㎡未満	64	22.2	39.0
200㎡以上300㎡未満	63	21.9	60.9
300㎡以上400㎡未満	36	12.5	73.5
400㎡以上500㎡未満	19	6.6	80.1
500㎡以上600㎡未満	10	3.4	83.6
600㎡以上1,000㎡未満	27	9.4	93.0
1,000㎡以上3,000㎡未満	17	5.9	98.9
3,000㎡以上	3	1.0	100.0
合計	287	100.0	

(注1) テナント数は、平成18年5月31日現在効力を有する賃貸借契約書又は転貸借契約書に基づくエンドテナント数を記載しています。また、本表におけるテナントとは、事務所及び店舗のエンドテナントをいい、住居及び倉庫のテナントを含みません。

(注2) 比率は、本表におけるテナント総数(事務所及び店舗のエンドテナント総数)に対する各賃貸面積毎のテナント数の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 累積比率は、本表におけるテナント総数に対する累積テナント数(賃貸面積の増加とともに加算し積上げたテナント数)の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

B．期末算定価格の概要

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	調査報告書の概要					積算価格 (百万円) (注2)
		直接還元法		DCF法			
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
ダヴィンチ銀座	17,200	17,900	4.2	16,800	4.2	4.55	16,600
ダヴィンチ銀座アネックス	3,440	3,330	4.5	3,090	4.5	4.85	4,130
ダヴィンチ神谷町	13,000	13,500	4.0	12,500	4.0	4.35	12,600
ダヴィンチ芝浦	8,426	8,833	5.2	8,426	4.9	5.7	5,224
ダヴィンチ南青山	4,670	4,820	4.7	4,670	4.4	5.0	2,940
ダヴィンチ三田	3,270	3,330	5.1	3,270	4.6	5.4	2,350
ダヴィンチ猿楽町	3,150	3,230	5.5	3,150	5.2	5.8	1,500
ダヴィンチA浜松町	2,940	3,117	5.1	2,940	4.7	5.7	1,704
ダヴィンチ神宮前	2,940	3,030	4.4	2,850	4.4	4.75	2,720
ダヴィンチ芝大門	2,704	2,834	5.1	2,704	4.8	5.6	1,429
ダヴィンチ三崎町	2,443	2,561	5.3	2,443	5.0	5.8	1,323
ダヴィンチ新橋510	2,550	2,630	5.0	2,470	5.0	5.35	2,540
ダヴィンチ茅場町376	2,240	2,300	4.7	2,170	4.7	5.05	1,990
ダヴィンチ御苑前311	1,721	1,821	5.3	1,721	5.0	5.8	1,603
ダヴィンチ新橋620	697	714	5.3	679	5.3	5.65	681
B P S スクエア	1,580	1,610	5.5	1,570	5.2(注3) 5.5(注4)	5.8	920
ダヴィンチ築地	1,300	1,320	5.4	1,290	5.4	5.7	760
ダヴィンチ築地616	2,440	2,490	4.8	2,410	4.7	5.0	1,200
秀和月島ビル	7,840	8,040	5.0	7,680	4.9	5.2	4,360
日本橋MSビル	2,520	2,580	4.9	2,520	4.6	5.2	1,480
アトランティックビル	1,600	1,630	4.9	1,600	4.6	5.2	1,120
渋谷SSビル	3,940	4,040	4.9	3,940	4.6	5.2	3,050
ダヴィンチ錦糸町	3,703	3,839	5.6	3,703	5.3	6.1	1,769
ダヴィンチ東池袋	2,995	3,054	5.3	2,995	5.0	5.8	1,895
ダヴィンチ小石川	1,460	1,510	5.0	1,460	4.7	5.3	880
ダヴィンチ湯島	1,090	1,110	5.0	1,090	4.7	5.3	875
ダヴィンチ西五反田	1,730	1,780	5.6	1,730	5.3	6.0	1,230
ダヴィンチ新横浜214	2,350	2,450	6.5	2,310	5.8	6.8	1,520
ダヴィンチ新横浜131	1,430	1,420	6.3	1,440	6.0	6.6	1,560
ベネックスS-3	4,950	5,040	5.5	4,950	5.2	5.8	3,260
札幌千代田ビル	1,426	1,415	6.5	1,426	6.2	7.0	807
ダヴィンチ岡山	1,343	1,382	7.2	1,343	6.8	7.8	612
ダヴィンチ博多	2,110	2,150	6.0	2,060	6.0	6.35	2,470
合計	117,198	120,810	-	114,058	-	-	89,103

(注1)期末算定価格は、平成18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、森井総合鑑定株式会社及びインリックス株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書等に記載された価格を記載しています。

(注2)積算価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)1～3年目の割引率を記載しています。

(注4)4年目以降の割引率を記載しています。

C. 建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、各投資不動産物件毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断、地震リスク評価等に関する建物調査診断報告書を前田建設工業株式会社から取得しています。建物調査診断報告書に記載された事項は、報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

本投資法人が取得した建物調査診断報告書の概要は以下の通りです。

物件名称	緊急修繕費用の見積額 (千円)	短期修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円)	PML値 (%)	再調達価格 (千円)
ダヴィンチ銀座	0	25,670	112,850	12.5	3,363,000
ダヴィンチ銀座アネックス	0	10,830	53,570	12.7	815,000
ダヴィンチ神谷町	0	176,160	336,140	13.8	3,209,000
ダヴィンチ芝浦	0	89,910	211,790	14.5	3,305,100
ダヴィンチ南青山	0	40,310	115,240	13.8	1,164,000
ダヴィンチ三田	0	33,560	175,610	9.5	1,462,300
ダヴィンチ猿樂町	0	107,700	188,660	14.6	1,071,000
ダヴィンチA浜松町	0	36,030	181,610	14.6	1,527,900
ダヴィンチ神宮前	0	22,280	91,460	13.9	637,000
ダヴィンチ芝大門	0	20,720	100,560	12.5	910,200
ダヴィンチ三崎町	0	21,010	137,160	13.1	685,000
ダヴィンチ新橋510	0	31,490	127,970	13.4	890,000
ダヴィンチ茅場町376	0	77,460	100,970	14.8	535,000
ダヴィンチ御苑前311	0	36,550	98,800	14.4	727,000
ダヴィンチ新橋620	0	30,990	48,810	14.3	248,000
BPSスクエア	1,550	18,600	124,210	12.5	868,800
ダヴィンチ築地	0	54,460	79,030	14.0	472,100
ダヴィンチ築地616	0	32,190	111,470	13.0	1,063,600
秀和月島ビル	0	69,310	224,840	14.4	2,403,700
日本橋MSビル	240	26,900	104,590	11.8	1,096,700
アトランティックビル	0	22,870	69,430	13.7	692,000
渋谷SSビル	230	6,840	66,520	14.7	1,091,400
ダヴィンチ錦糸町	0	82,360	344,560	14.9	2,112,700
ダヴィンチ東池袋	0	55,020	200,820	13.9	2,237,000
ダヴィンチ小石川	0	31,530	85,540	14.6	664,800
ダヴィンチ湯島	0	41,320	87,430	14.7	573,000
ダヴィンチ西五反田	180	97,740	128,550	10.2	815,900
ダヴィンチ新横浜214	300	47,120	231,140	13.0	1,786,000
ダヴィンチ新横浜131	1,250	133,890	329,810	14.6	2,082,000
ベネックスS-3	50	81,690	272,210	12.9	3,368,000

札幌千代田ビル	0	65,010	323,240	10.5	2,620,900
ダヴィンチ岡山	0	74,340	191,400	7.0	1,035,000
ダヴィンチ博多	0	70,100	296,650	2.1	2,227,900
合計	3,800	1,771,960	5,352,640	10.1	47,761,000

(注) PML値の合計欄の数値は、ポートフォリオPML値を示しており、33棟の集合体に対して、投資不動産物件と同様に再現期間475年に対応する予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。PML値及びポートフォリオPML値は、前田建設工業株式会社作成の平成18年5月18日付「地震リスクポートフォリオ評価報告書」に基づき記載しています。

D. 利害関係人等への賃貸状況

平成18年5月31日現在において、本投資法人が保有する投資不動産に係る信託不動産の利害関係人等への賃貸状況は以下の通りです。

テナント名	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ		業種	サービス業	
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	5階	223.20㎡	
			8階	489.29㎡	
			9階	752.14㎡	
			倉庫	15.54㎡	
			倉庫	32.17㎡	
			倉庫	8.63㎡	
			合計	1,520.97㎡	
年間賃料収入	5階	20,256千円	年間賃料収入合計に占める割合(注)	5階	0.28%
	8階	50,619千円		8階	0.70%
	9階	77,811千円		9階	1.07%
	倉庫	564千円		倉庫	0.00%
	倉庫	1,167千円		倉庫	0.01%
	倉庫	313千円		倉庫	0.00%
	合計	150,732千円		合計	2.08%
契約期間	5階	平成17年4月1日より平成19年3月31日まで			
	8階	平成18年5月1日より平成20年5月31日まで			
	9階	平成17年11月1日より平成19年10月31日まで			
	倉庫	平成17年11月19日より平成19年11月18日まで			
	倉庫	平成17年11月1日より平成19年10月31日まで			
	倉庫	平成18年3月1日より平成20年2月29日まで			
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。 契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6か月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算してさらに2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。				
特記事項	特にありません。				

テナント名	株式会社ダヴィンチ・セレクト	業種	不動産投資顧問業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	322.94m ²
年間賃料収入	30,108千円	年間賃料収入合計に占める割合(注)	0.41%
契約期間	平成16年12月1日より平成19年2月28日まで		
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。 契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6か月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算してさらに2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。		
特記事項	特にありません。		

(注)年間賃料収入合計に占める割合は、平成18年5月31日現在の年間賃料収入合計に占める割合をいい、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。年間賃料収入は、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。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。

参考：賃貸面積上位10テナント(マスターレシーを除くエンドテナント)は以下の通りです。

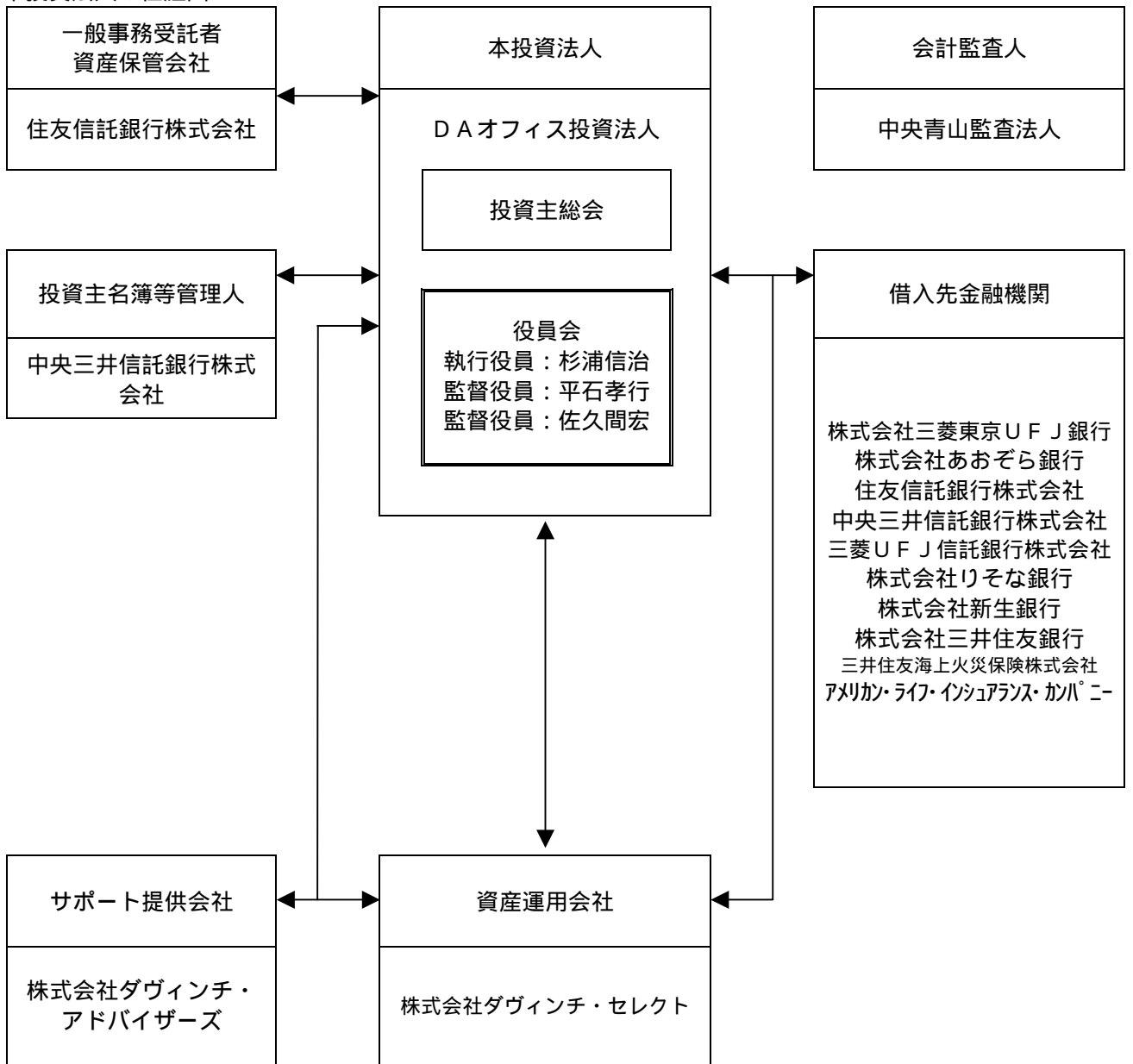
順位	テナント名	業種	入居物件名称	賃貸面積 (m ²) (注1)	総賃貸面積 に占める割合 (%) (注2)
1	(注3)	(注3)	秀和月島ビル	6,379.88	5.1
2	ジャトコ株式会社	製造業	ベネックスS-3	4,444.17	3.5
3	サンウェーブ工業株式会社	製造業	ダヴィンチ猿楽町	3,657.43	2.9
4	あいおい損害保険株式会社	保険業	札幌千代田ビル	3,097.59	2.4
5	株式会社ビジネスポートシステムズ	情報・通信業	B P Sスクエア	2,902.92	2.3
6	日本ストレージ・テクノロジー株式会社	サービス業	ダヴィンチ神宮前	2,388.22	1.9
7	株式会社東京リーガルマインド	サービス業	ダヴィンチ三崎町	2,137.53	1.7
8	エヌ・ティ・ティ・アドバンステクノロジー株式会社	サービス業	ダヴィンチ東池袋	2,126.27	1.7
9	株式会社クエスト	サービス業	ダヴィンチ芝浦	1,863.12	1.5
10	ユーネックス株式会社	不動産管理業	ダヴィンチ銀座	1,540.72	1.2
	小計			30,537.85	24.6
	ポートフォリオ全体			123,983.86	100.0

(注1)賃貸面積は、平成18年5月31日現在、テナントとの間で実際に賃貸借契約又は転賃借契約が締結され賃貸が行われている面積です。

(注2)総賃貸面積に占める割合は、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める各テナントの賃貸面積の割合をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3)本テナントにつきましては、テナント名及び業種を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(3) 本投資法人の関係法人
本投資法人の仕組図



資産運用委託契約
 一般事務委託契約 / 資産保管委託契約
 名義書換事務委託契約
 スポンサー・サポート契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	DAオフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社ダヴィンチ・セレクト	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。 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)。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する上記 から 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。
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	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。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、 納税に関する事務及び 期間の運営に関する業務を行います。 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)。
投資主名簿等 管理人	中央三井信託銀行株式会社	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。 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、投信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、 投資口の名義書換に関する事務、 本投資証券の発行に関する事務、 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、 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。

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運用会社との間で、平成17年9月2日付のスポンサー・サポート契約(以下「スポンサー・サポート契約」といいます。)を締結しています。業務の内容は、後記「(4)運用方針 本投資法人の成長戦略(八)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

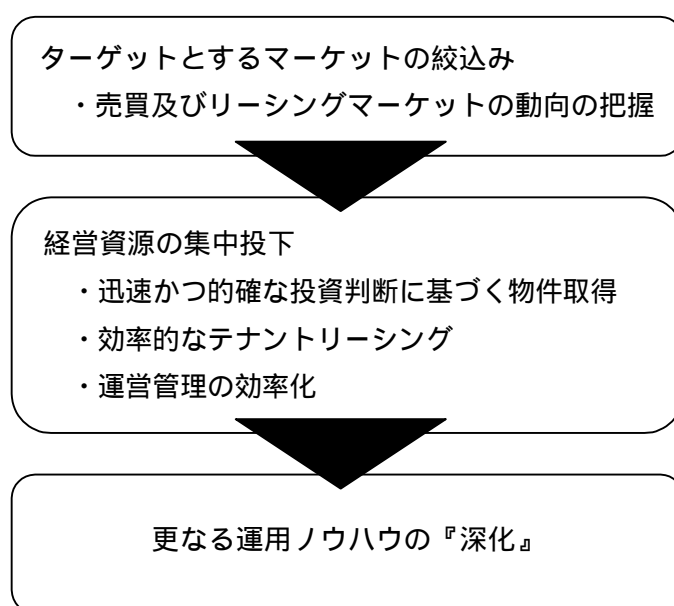
基本方針

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、中でも東京都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「東京都」及び「中規模オフィスビル」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。

< 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、下図に示される通り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主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)(以下「東京主要5区」といいます。))を最重点投資エリアと位置付けています。なお、東京都以外では、首都圏及び地方主要都市(後記「ポートフォリオ構築方針(口)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オフィスビル(賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡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、対象となるテナントは、中小規模の事業所である場合が多く、幅広いテナント需要が期待できます。その上、それらのテナントが1棟に数多く入居することとなり、テナントの分散が図られることにもなります。こうした特徴を背景に、中規模オフィスビルは、比較的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。

本投資法人は、中規模オフィスビルには、ビル一棟の総賃料収入に対する運営管理のための経費割合が、大規模オフィスビルに比べ一般的に低く、運用効率が良いという特徴があると考えています。

本投資法人は、東京主要5区の中規模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、前述の通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。本投資法人は、資産運用を、中規模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、本投資法人は、中規模オフィスビルにおいて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。

本投資法人の成長戦略

A. 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、建設会社、金融機関等外部からの人材を積極的に採用しています。こうした多様な経験のある人材の持つ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。

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。

B. 内部成長戦略

a. 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。

b. 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。

C.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、「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与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遂げております。平成17年12月末日までに東京を中心としたオフィスビル等を投資対象に、計20本のファンドを組成し、平成17年12月末日現在9本のファンドを運用しており、その運用資産は4,960億円です。当該9本のファンドのうちの1つには平成16年12月に立ち上げた大型ファンドが含まれています。当該ファンドに関しましては当初予定より2年前倒しとなる、平成18年3月をもって全ての投資先が確定し、最終的な総投資金額は約4,400億円となります。同ファンドの投資完了に伴い、本年2月からは、投資総額1兆円規模となるファンドの運用を開始しました。当該ファンドにおいては、意思決定が迅速にできる仕組みとなっており、適切な物件を発掘すれば直ちに投資判断を行うことができるため、投資機会を逸することなく、機動的かつ柔軟に不動産の購入を進めることが可能となります。

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。

・スポンサー運用物件についての情報提供

ダヴィンチ・アドバイザーズは、運用を受託している不動産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。

・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。

c. 利益相反の排除

本投資法人は、ダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託しているファンドや、関連法人との物件の売買について、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の適用を受け、利益相反の排除に努めております。

戦略構築のための調査分析

本投資法人の主要な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べるとロケーション、ビルの建築設備の仕様（以下「スペック」といいます。）、収益性等に関して個別物件による格差が大きいことが特徴です。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&アキュイジションチームにおいて、必要な調査分析を行います。

ポートフォリオ構築方針

A. 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、中でも、中規模オフィスビルに重点的に投資を行い、原則として、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を除きます。）以下「資産規模」といいます。）の70%以上を中規模オフィスビルに投資します。

中規模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。

B. 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、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。

各地域に対する投資の割合につきましては、各地域のマーケット状況等を勘案し、慎重に検討します。

	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。

C. 稼働率

取得時において、東京主要5区で85%以上、首都圏及び地方主要都市でそれぞれ70%以上の稼働率を原則とします。

D. 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築年の分散を図ります（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、築年だけでなく、当該改修工事の内容を考慮した上で分散を考えます。）。

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。

A.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

B.タイプ、規模及び価格

タイプ、規模及び取得価格に関する基準は下表の通りです。

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。 なお、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㎡から10,000㎡の中規模ビルを主たる投資対象とする。 なお、賃貸可能面積が1,500㎡から10,000㎡以外の物件については、1投資対象資産が当該物件を含む資産規模の30%を上限とする。
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。） 1投資対象資産が当該物件を含む資産規模の30%以下とする。

C.スペック

中規模オフィスビルは、個々の物件について、大規模オフィスビルに比べスペックの格差が大きい
ため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
築年数	25年以下を原則とする。 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。
耐震性	新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、単体PML値15%以下を原則とする（注2）。
天井高	2.5メートル以上
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造
OA床等	対応済み又は対応可能であること
床荷重	300kg / ㎡以上

	600Lx以上
電気容量	30VA / m ² 以上
警備方法	機械による24時間対応、又はその対応が可能であること。
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) 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値は、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。

D.テナント(エンドテナント)

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べテナントの信用力の格差が大きく、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	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)を原則とする。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	月額賃料の8か月以上を基本とし、テナントの信用力により増減を考慮する。

E.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、P C B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。）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。

F. 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。

G. 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意思決定権が確保できていることを前提とし、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。投資を行う場合には、当該物件における区分所有部分及び共有持分の割合は50%以上を原則とします。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又は借地借家法に基づく借地権を投資対象とすることがあります。

H. 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せん。）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せん。））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。

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	地震診断レポートPML	新耐震基準(1981年竣工以降)
法的 要件	遵法性	エンジニアリング・レポート 申請書類等	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 資産運用会社による現地調査	-
	境界調査	境界確定書 資産運用会社による現地調査	-
	係争、裁判、調停等の状況	法務デューデリジェンス	-

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。

A. 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. P M会社に対するリーシング方針の指示、協議
 - . ターゲットとなるテナントの業種、業態
 - . 賃料及び共益費等の水準
 - . 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 P M会社による実施要綱の作成及び業務開始
 - . 空室情報の発信媒体の選定
 - . 賃貸仲介業者の選定
 - . 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）

B. テナント選定基準

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べテナントの信用力の格差が大きいことから、新規の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 P M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. 業暦（役員の変動）
- 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

C. 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、P M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. P M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。

D. 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	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の受託者としての実績 ・経営の健全性
業務執行体制	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、外部委託には上記記載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。

E. 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。

- ・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。
- ・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、ウォシュレット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ます。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。

F. 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ます。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ます。

G. コスト削減

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、およ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。

保険の付保方針

- A. 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。
- B. 本投資法人は、原則として単体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ます。
- C. 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。

売却方針

- A. 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。
- B. 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。
- C. 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。

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。

A. 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。

B. 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、証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号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。
 - ・ 複数の主力取引銀行を有するコアバンク体制の確立
 - ・ 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. 中長期的には以下の方針とします。
- ・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
 - ・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
 - ・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の比率の上昇

C. 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。

情報開示方針

本投資法人の運用業務に際して、投信法、証券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社団法人投資信託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。