



DA オフィス 投資 法人
DA Office Investment Corporation





新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）

本届出目論見書により行うDAオフィス投資法人投資口83,200,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口4,315,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は、証券取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成19年6月15日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。従って発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法の規定に基づき、投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。

証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求目論見書が合冊されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



DA オフィス 投資 法人

DA Office Investment Corporation

本投資法人の投資の基本方針

INVESTMENT HIGHLIGHTS

明快なポートフォリオ構築方針
特化型運用による経営資源の集中
実績のあるスポンサーによるサポート



安定的な収益の獲得
投資資産の持続的な成長

投資主利益の最大化を目指す



オフィスビル特化型ポートフォリオ

特化型運用により経営資源を集中させ、オフィスビル運用のノウハウを更に深化させます。

東京主要5区への重点投資

オフィスビル特化型である本投資法人のポートフォリオをより強固にするため、東京主要5区への投資比率を高めます。

外部成長・・・2,000億円超のポートフォリオへ^(注)

上場時資産取得価格合計約795億円から、約1年9ヶ月で資産取得価格合計2,000億円超のポートフォリオへ成長します。

(注)第4期取得予定資産取得後のポートフォリオ

内部成長・・・NOI[※]の最大化

東京主要5区に所在する保有物件は、現行賃料水準が保有物件のマーケット賃料水準に比べて低く、その乖離を埋めることにより当面内部成長が見込めることから、今後は賃料増額改定の推進を柱に据えてマネジメントを行い、NOIの最大化を目指します。

※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

ポートフォリオ・クオリティの向上

内部成長が期待できる資産への投資と併せて、相対的に少額な資産又は内部成長見込みが低くなった資産の売却を行うことで、ポートフォリオ・クオリティの向上を目指します。ポートフォリオの規模の拡大に伴い、一物件当たりの投資金額が比較的大きなものへの投資機会も広がっています。



第4期取得予定資産



■ 乗降客数日本一を誇る「新宿駅」に隣接

「新宿駅」から徒歩5分。JR東日本、小田急電鉄、京王電鉄、西武鉄道、東京メトロ、都営地下鉄が利用可能。

■ 着実な内部成長を期待できるポテンシャルの高い物件

既存テナントの現行賃料の水準が本物件のマーケット賃料水準に比べて低いため、その乖離を埋めるべく、本投資法人の内部成長戦略に基づいた賃料増額改定により、着実な内部成長を目指します。



新宿マインスタワー

所在地:東京都渋谷区代々木二丁目1番1号

地積:11,500.48㎡

構造:S・SRC

階数:B3/34F

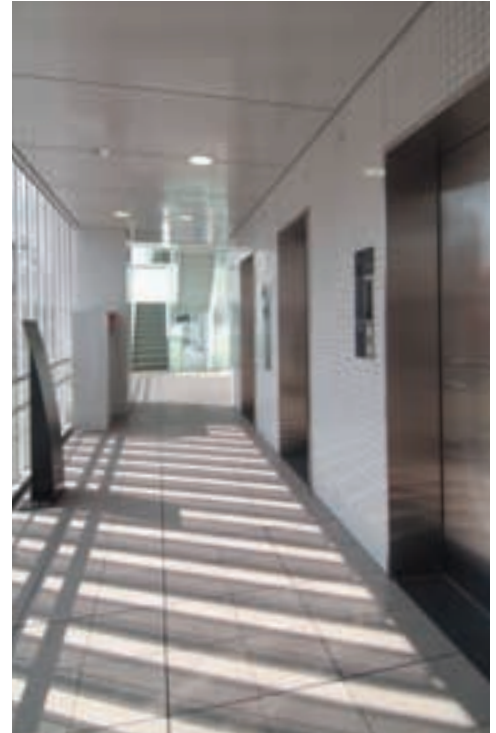
延床面積:97,978.74㎡

建築時期:平成7年9月26日

(注) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分です。上記地積及び延床面積は、本物件全体の面積です。



第4期取得予定資産



■ 本投資法人初となるスポンサー開発物件

スポンサー(株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ)による開発物件として平成18年8月に竣工。オフィス用途の他、商業施設が集積する当該エリアにおいては、リテール・テナントの入居も見込まれ、高い競争力を有するものと考えます。

SHIBUYA EDGE

所在地:東京都渋谷区宇田川町10番3号

地積:527.65㎡

構造:RC

階数:B1/9F

延床面積:3,022.33㎡

建築時期:平成18年8月30日



第4期取得予定資産



■ 発展著しい品川駅周辺の再開発地域に隣接

大規模再開発エリア「品川インターシティ」「天王洲アイランド」に隣接し、それら大規模オフィスビルの補完的な役割を担うことにより、安定的な稼働が期待できます。

ダヴィンチ品川Ⅱ

所在地:東京都品川区北品川一丁目8番11号

地積:2,345.20㎡

構造:SRC

階数:B1/11F

延床面積:10,200.29㎡

建築時期:平成3年7月3日

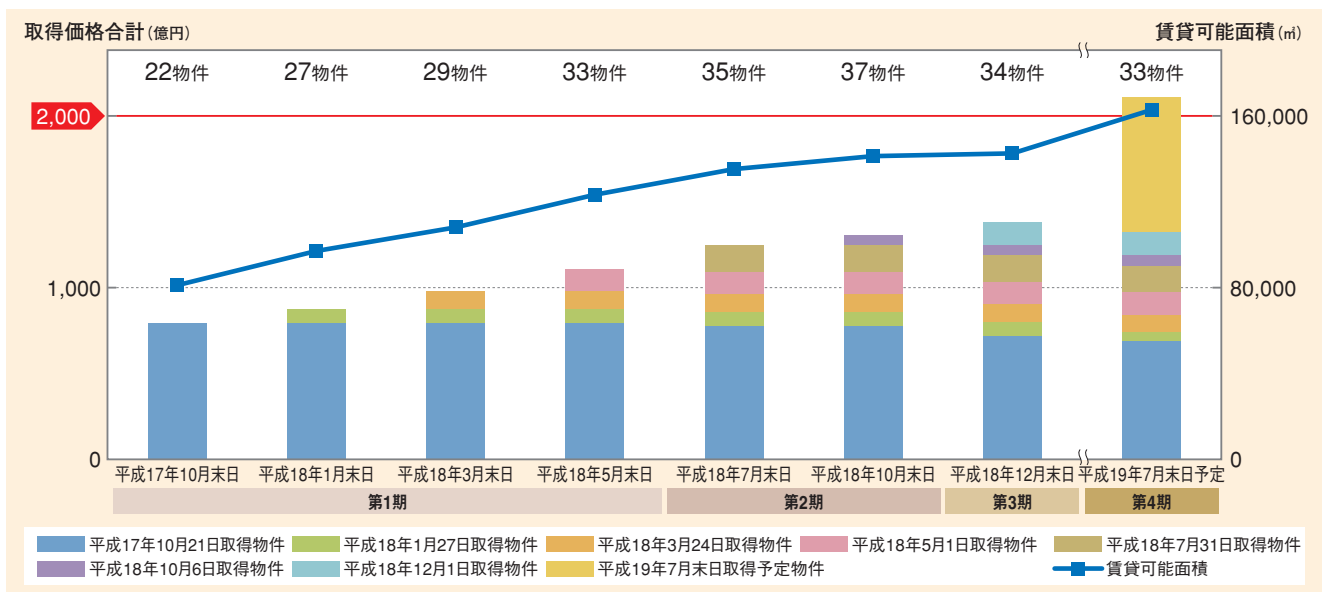


外部成長実績

取得価格合計と賃貸可能面積の推移

本投資法人は、平成17年10月19日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場以降、着実な資産規模の拡大を行ってきました。第1期に11物件（取得価格合計:31,250百万円）、第2期に5物件（取得価格合計:21,340百万円）、第3期に1物件（13,860百万円）の資産追加取得を行っています。また、第2期に1物件（売却価格:2,180百万円）、第3期に4物件（売却価格合計:6,980百万円）、第4期に1物件（売却価格:2,211百万円）を売却しています。

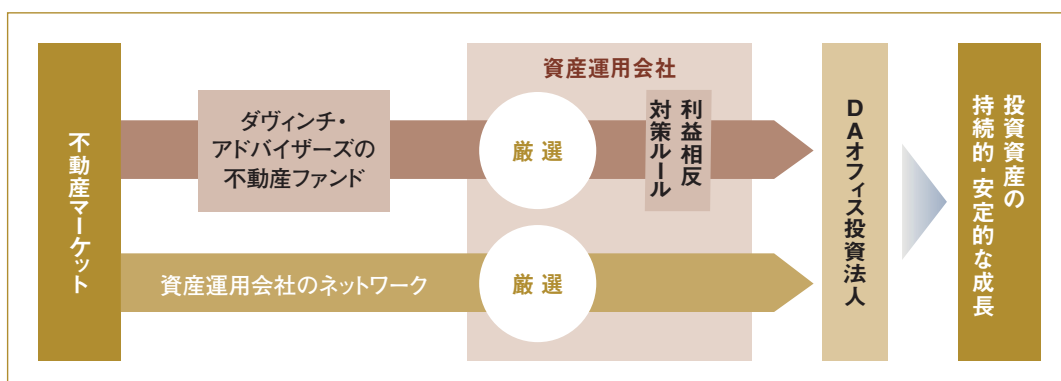
更に、平成19年6月15日付にて、「新宿マインズタワー」、「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川Ⅱ」の取得に関する信託受益権売買契約を締結しており、また同日付にて、保有資産のうち「ダヴィンチ茅場町376」、「ダヴィンチ湯島」及び「ダヴィンチ新横浜131」の売却に関する信託受益権売買契約を締結しています。本投資法人は、不動産市場の動向を踏まえ、競争力の維持・向上が可能な物件への投資を重視し、常にポートフォリオ・クオリティの向上を目指しています。



(注1) 平成19年7月末日の取得価格合計は、本投資法人が本書の日付現在において保有している33物件及び第4期取得予定資産3物件から第4期売却資産3物件を除いた計33物件により構成される資産（以下「本募集直後投資資産」といいます。）の取得（予定）価格に基づき算出された数値です。従って、第4期末の実際の取得（予定）価格、物件数はこれとは異なる可能性があります。
(注2) 平成19年7月末日の総賃貸可能面積は、本募集直後投資資産33物件に関し、平成19年2月末日現在効力を有する賃貸借契約等に基づく賃貸可能面積により算出された数値です。
(注3) 賃貸可能面積を算出するにあたって、「札幌千代田ビル」は信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社が共有しており、共有持分割合はそれぞれ2分の1であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の2分の1に相当する面積に基づいて算出しています。また、「新宿マインズタワー」については、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産が、本物件全体の7分の3に相当する共有持分であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積に基づいて算出しています。
(注4) 物件を売却している場合、売却した日以後の時点において、当該売却物件の取得価格及び賃貸可能面積をそれぞれ控除しています。

外部成長戦略

資産運用会社は、独自のネットワークを活かして得られた、不動産売買市場からの売却物件の情報収集に加え、スポンサー企業である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。）が運用する多数の物件情報を随時入手することができるため、過熱している不動産売買市場における過度な取得競争を回避しつつ、物件を厳選して取得する機会が得られます。



ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート

ポートフォリオ成長を支えるスポンサー・サポート契約

ダヴィンチ・アドバイザーズの実績

「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います。

- 平成18年12月末日現在6本の不動産私募ファンドを運用中（運用資産総額8,585億円）
- 平成18年2月に投資総額1兆円規模のファンド（通称「1兆円ファンド」）の組成を開始
当該ファンドにおいては、迅速に投資判断が可能であり、機動的かつ柔軟に不動産等の購入を進めることが可能

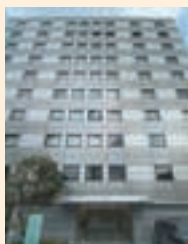
スポンサー運用物件についての情報提供

資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズから経験及び実績を承継しており（「DNAの承継」）、これらを駆使して本投資法人の資産運用業務を行います。すでに承継したノウハウに加えて、今後もダヴィンチ・アドバイザーズから以下の内容のサポートを受けます。

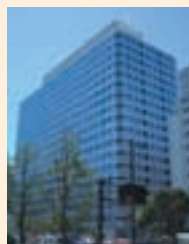
- ダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託している不動産私募ファンドの組入物件の情報を、随時、資産運用会社に提供
⇒本投資法人の投資方針・投資基準に合致する物件を厳選して取得
- 不動産私募ファンド運用のノウハウを資産運用会社において承継し発展させるために、資産運用会社の必要な人材確保に協力



ダヴィンチ・アドバイザーズの運用物件一例



ダヴィンチ飯田橋



国際赤坂ビル



ダヴィンチ新宿



ダヴィンチ桜橋



ダヴィンチ福岡天神



ダヴィンチ高田三丁目

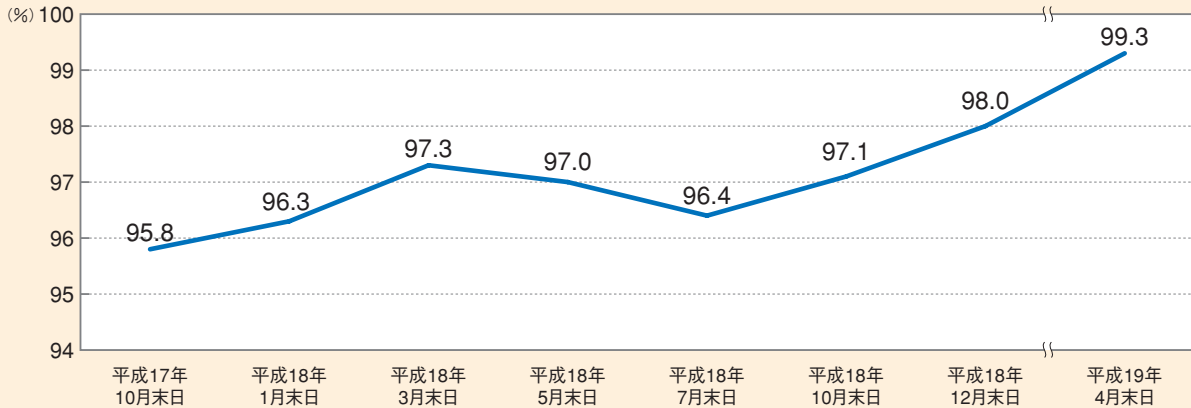
(注) 上記の物件はダヴィンチ・アドバイザーズが運用する不動産私募ファンドが保有する物件の一部であり、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

I 内部成長実績

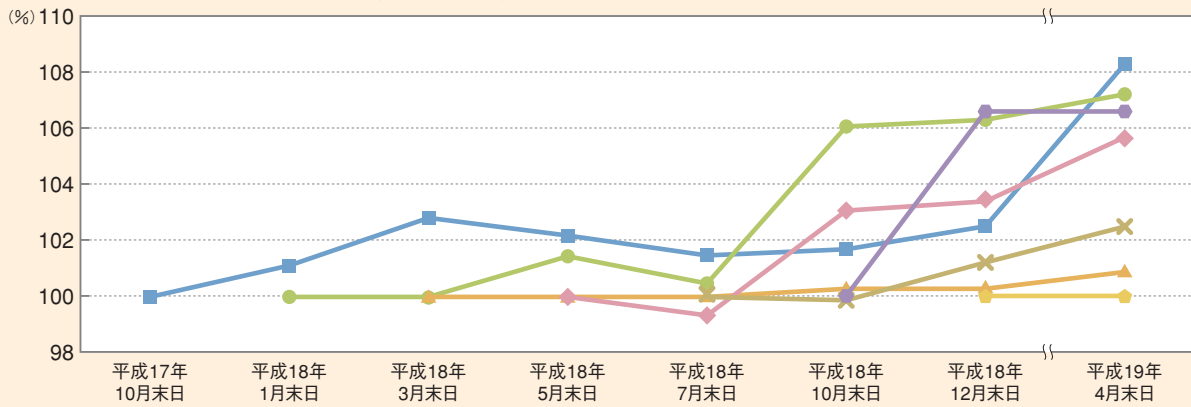
ポートフォリオ稼働率と賃料の推移

東京主要5区へ重点投資する本投資法人のポートフォリオ物件は、稼働率及び賃料とも安定的かつ順調に推移しています。

■ポートフォリオ稼働率の推移



■物件取得時期別の物件取得時からの賃料(月額契約賃料)の推移



■ 平成17年10月21日取得17物件
 ■ 平成18年1月27日取得5物件
 ■ 平成18年3月24日取得2物件
 ■ 平成18年5月1日取得4物件
 ■ 平成18年7月31日取得3物件
 ■ 平成18年10月6日取得2物件
 ■ 平成18年12月1日取得1物件

	物件数	平成17年10月末日	平成18年1月末日	平成18年3月末日	平成18年5月末日	平成18年7月末日	平成18年10月末日	平成18年12月末日	平成19年4月末日
平成17年10月21日取得	17	361,592,556円	365,657,569円	371,804,899円	369,497,880円	366,926,293円	367,740,160円	370,716,199円	391,642,218円
平成18年1月27日取得	5		52,713,449円	52,713,449円	53,479,449円	52,964,835円	55,920,553円	56,043,601円	56,522,218円
平成18年3月24日取得	2			48,518,375円	48,518,375円	48,518,375円	48,658,725円	48,658,725円	48,951,130円
平成18年5月1日取得	4				70,431,136円	69,969,526円	72,600,543円	72,830,928円	74,447,672円
平成18年7月31日取得	3					75,399,720円	75,311,031円	76,327,731円	77,290,233円
平成18年10月6日取得	2						32,214,525円	34,338,275円	34,338,275円
平成18年12月1日取得	1							69,137,440円	69,137,440円

(注1) 上記グラフは、本投資法人が本書の日付現在保有する物件の月額契約賃料について、物件取得時期別に、物件取得日の属する各月末時点の月額契約賃料の合計額を100とし、その後の月額契約賃料の推移を100に対する割合として示しています。

(注2) 月額契約賃料は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約(マスターリース契約を除きます。)又は転貸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。)の合計額をいいます。

(注3) 上記グラフ及び表の対象物件は、各物件取得時期において取得した全ての物件を対象としています。平成17年10月21日に取得した物件については、第2期及び第3期に売却済の5物件を取得時期当初より控除して示しています。

(注4) 上記表は、本投資法人が本書の日付現在保有する物件の月額賃料について、物件取得時期別に、物件取得日の属する各月末時点の月額契約賃料の合計額を示したものです。なお、「札幌千代田ビル」は、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社がそれぞれ2分の1ずつ共有しているため、当該物件に係る月額契約賃料は、建物一棟全体の月額契約賃料の2分の1に相当する金額を用いています。

「ダヴィンチ銀座」の内部成長（代表的な内部成長事例）



「ダヴィンチ銀座」は、戦略的な資本的支出の実施と併せて、地下1階及び地下2階の主要なテナントの入替を同時に実施したこと等により、大幅な内部成長を実現しています。

■月額契約賃料の推移

平成17年10月末日 (千円)	平成19年4月末日 (千円)	増加率 (%) (注)
62,605	72,216	15.3

(注) 増加率は、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

■鑑定評価額（期末算定価格）の推移

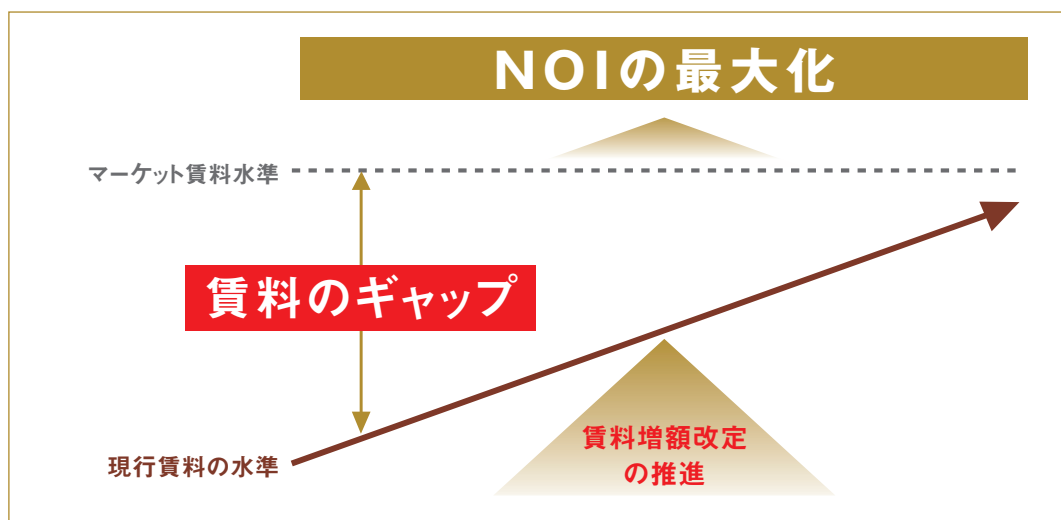
物件取得時 鑑定評価額 (百万円)	第2期末 期末算定価格 (百万円)	上昇率 (%) (注)
14,100	17,700	25.5

(注) 上昇率は、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

内部成長戦略

常に賃貸マーケット動向をモニタリングし、賃貸マーケットに応じたマネジメントを行うことで、NOI^(注)の最大化を目指します。東京主要5区に所在する保有物件は、現行賃料の水準が保有物件のマーケット賃料水準に比べて低く、その乖離を埋めることにより当面内部成長が見込めることから、今後は賃料増額改定の推進を柱に据えてマネジメントを行っていきます。

賃料増額改定のイメージ



(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

ポートフォリオ・クオリティの向上

ポートフォリオ資産の入替

東京主要5区への重点投資

内部成長が期待できるオフィスビルへの投資

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

第3期取得資産



大規模リニューアル工事实施済みの競争力の高い物件

平成16年に耐震補強工事を含む大規模リニューアル工事を実施済み。全館個別空調設備、全館オフィスフロアOA床対応、24時間入退館可能なセキュリティ設備を有する競争力のある物件。

着実な内部成長余地を有する高稼働物件

既存テナントの現行賃料の水準が本物件のマーケット賃料水準に比べて低いため、その乖離を埋めるべく、本投資法人の内部成長戦略に基づいた賃料増額改定により、着実な内部成長を目指します。

ダヴィンチ御成門

所在地:東京都港区新橋六丁目1番11号

地積:1,990.40㎡

構造:SRC

階数:9F

用途:事務所

延床面積:13,805.18㎡

建築時期:新築:昭和48年 4月30日

増築:昭和49年11月15日

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



上場後の資産取得及び資産売却状況

第1期取得資産（上場時取得資産を除く。）

	物件名称	所在エリア	取得価格 (百万円)
1	秀和月島ビル	東京主要5区	7,840
2	渋谷SSビル	東京主要5区	3,930
3	日本橋MSビル	東京主要5区	2,520
4	ダヴィンチ築地616	東京主要5区	2,440
5	アトランティックビル	東京主要5区	1,600
6	BPSスクエア	東京主要5区	1,560
7	ダヴィンチ築地	東京主要5区	1,240
8	ベネックスS-3	首都圏	4,950
9	ダヴィンチ新横浜214	首都圏	2,180
10	ダヴィンチ西五反田I	首都圏	1,640
11	ダヴィンチ新横浜131	首都圏	1,350
合 計			31,250

第2期取得資産

	物件名称	所在エリア	取得価格 (百万円)
1	ダヴィンチ日本橋本町	東京主要5区	7,420
2	ダヴィンチ銀座1丁目	東京主要5区	4,620
3	ダヴィンチ京橋	東京主要5区	3,460
4	サンライン第7ビル	東京主要5区	2,680
5	ビリーヴ大森	首都圏	3,160
合 計			21,340

第3期取得資産

	物件名称	所在エリア	取得価格 (百万円)
1	ダヴィンチ御成門	東京主要5区	13,860
合 計			13,860

第2期売却資産

	物件名称	所在エリア	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却益 (百万円)
1	ダヴィンチ御苑前311	東京主要5区	1,688	2,180	477
合 計			1,688	2,180	477

第4期売却資産

	物件名称	所在エリア	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却益 (百万円)(注)
1	ダヴィンチ西五反田I	首都圏	1,640	2,211	519
2	ダヴィンチ茅場町376	東京主要5区	2,020	2,600	449
3	ダヴィンチ新横浜131	首都圏	1,350	2,165	776
4	ダヴィンチ湯島	首都圏	1,080	1,295	155
合 計			6,090	8,271	1,901

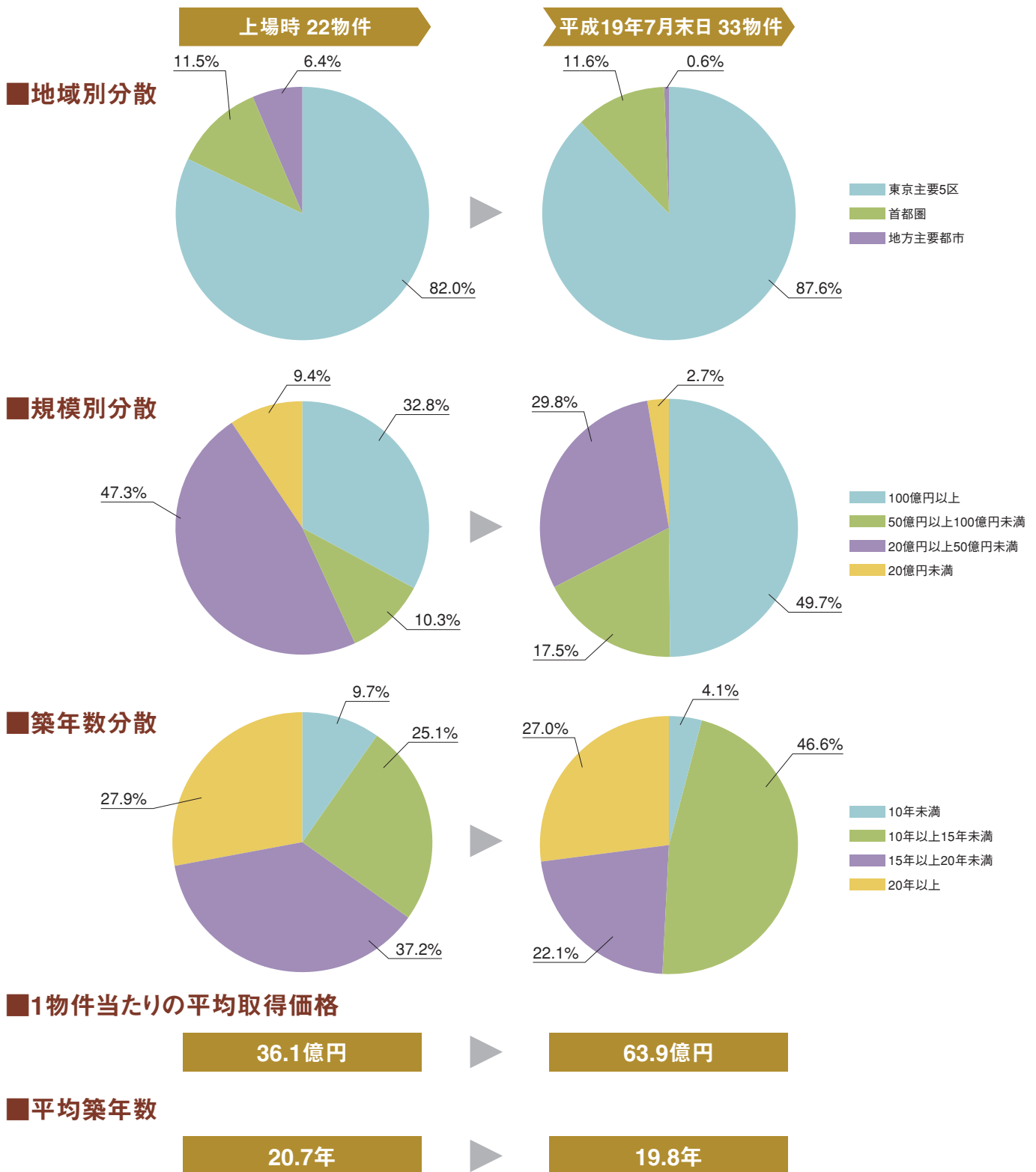
(注) 売却益は、平成19年6月15日現在における見込額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

第3期売却資産

	物件名称	所在エリア	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却益 (百万円)(注)
1	ダヴィンチ新橋620	東京主要5区	660	790	121
2	ダヴィンチ小石川	首都圏	1,460	1,500	38
3	ダヴィンチ岡山	地方主要都市	1,266	1,600	346
4	ダヴィンチ博多	地方主要都市	2,520	3,090	567
合 計			5,906	6,980	1,072

(注) 売却益は、第3期監査前の平成19年2月末日現在における見込額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオ概況の推移



(注1) 上記は、上場時については、平成17年10月21日に取得した22物件について同日を基準とし、平成19年7月末日については、本募集直後投資資産33物件について平成19年7月末日を基準として、算出しています。

(注2) 地域別分散は、取得(予定)価格総額に対する各地域毎の取得(予定)価格の比率を示し、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 規模別分散は、取得(予定)価格総額に対する各規模毎の取得(予定)価格の比率を示し、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 築年数分散は、取得(予定)価格総額に対する各築年数毎の取得(予定)価格の比率を示し、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 1物件当たりの平均取得価格は、取得(予定)価格総額を物件数で除した金額を、100万円未満を切り捨てて記載しています。

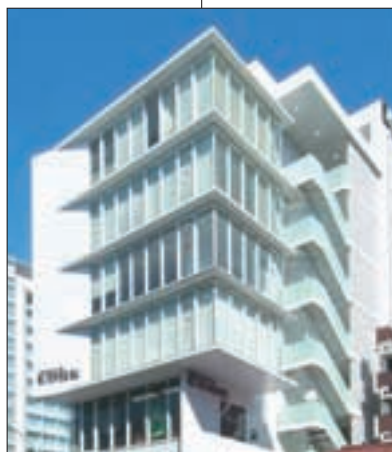
(注6) 平均築年数は、取得価格で加重平均した築年数を記載しています。

東京主要5区(最重点投資エリア)資産マップ^(注1)

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区に所在する保有資産群。写真の資産は、第4期取得予定資産です。



新宿マインズタワー^(注2)



SHIBUYA EDGE



ダウインチ品川 II

(注1) 本投資法人は、上記資産マップに掲載されていない東京主要5区以外に所在する資産も保有しています。上記資産マップに掲載されていない資産は、ダウインチ錦糸町(東京都江東区亀戸)、ダウインチ東池袋(東京都豊島区東池袋)、ダウインチ新横浜214(横浜市港北区新横浜)、ベネックスS-3(横浜市港北区新横浜)、ピラーヴ大森(東京都品川区南大井)及び札幌千代田ビル(札幌市北区北7条西)です。また、第4期売却資産は掲載していません。

(注2) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産は、当該物件全体の7分の3に相当する共有持分です。

ポートフォリオ一覧

■本募集直後投資資産33物件

地域 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%) (注3)	
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目	14,100	6.6	17,700	8,272.94	24	99.5	
	ダヴィンチ銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目	3,050	1.4	3,470	2,031.52	7	98.2	
	ダヴィンチ神谷町	東京都港区麻布台一丁目	12,000	5.6	13,500	7,666.03	15	99.8	
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目	8,265	3.9	8,875	9,619.13	52	97.1	
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目	4,550	2.1	4,810	2,787.99	5	100.0	
	ダヴィンチ三田	東京都港区芝三丁目	3,250	1.5	3,360	3,415.33	7	100.0	
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目	3,000	1.4	3,150	3,657.43	1	100.0	
	ダヴィンチA浜松町	東京都港区浜松町一丁目	2,865	1.3	3,027	3,663.26	14	100.0	
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目	2,800	1.3	2,810	2,388.22	1	100.0	
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目	2,578	1.2	2,705	2,384.13	5	100.0	
	ダヴィンチ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目	2,346	1.1	2,445	2,137.53	1	100.0	
	ダヴィンチ新橋510	東京都港区新橋五丁目	2,080	0.9	2,610	2,648.09	9	95.0	
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目	1,560	0.7	1,620	2,902.92	1	100.0	
	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地二丁目	1,240	0.5	1,370	1,487.82	4	100.0	
	ダヴィンチ築地616	東京都中央区築地六丁目	2,440	1.1	2,440	2,838.44	8	100.0	
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目	7,840	3.7	7,840	8,426.85	3	100.0	
	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目	2,520	1.1	2,680	3,203.18	7	100.0	
	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目	1,600	0.7	1,660	1,729.04	9	96.7	
	渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目	3,930	1.8	4,140	3,034.09	16	100.0	
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目	7,420	3.5	7,750	7,401.88	7	100.0	
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目	4,620	2.1	4,630	3,757.76	6	96.6	
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目	3,460	1.6	3,570	3,220.43	6	100.0	
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麴町四丁目	2,680	1.2	2,850	2,413.62	7	100.0	
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目	13,860	6.5	13,860	11,883.66	8	100.0	
	新宿マインズタワー(注4)(注5)	東京都渋谷区代々木二丁目	65,100	30.8	65,100	22,785.24	35	97.6	
	SHIBUYA EDGE(注4)	東京都渋谷区宇田川町	5,900	2.7	5,900	2,479.49	6	86.9	
	東京主要5区合計(26物件)			185,054	87.6	193,872	128,236.02	264	98.8

地域 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%) (注3)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目	3,653	1.7	3,745	5,691.28	6	100.0
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目	2,958	1.4	3,184	4,631.37	4	100.0
	ダヴィンチ新横浜214	横浜市港北区新横浜二丁目	2,180	1.0	2,510	4,608.49	13	100.0
	ベネックスS-3	横浜市港北区新横浜三丁目	4,950	2.3	5,250	7,472.07	9	95.9
	ピリーヴ大森	東京都品川区南大井六丁目	3,160	1.4	3,170	3,628.15	8	100.0
	ダヴィンチ品川Ⅱ(注4)	東京都品川区北品川一丁目	7,710	3.6	7,710	6,543.38	16	100.0
	首都圏合計(6物件)		24,611	11.6	25,569	32,574.74	56	99.0
地方主要都市	札幌千代田ビル(注6)	札幌市北区北7条西五丁目	1,384	0.6	1,571	3,287.10	10	98.6
	地方主要都市合計(1物件)		1,384	0.6	1,571	3,287.10	10	98.6
合計(33物件)			211,049	100.0	221,012	164,097.86	330	98.8

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

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

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

(注2)鑑定評価額は、平成18年11月末日(第2期末)を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載していますが、第3期取得資産及び第4期取得予定資産については、それぞれ資産取得時に作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

ダヴィンチ銀座、ダヴィンチ銀座アネックス、ダヴィンチ神谷町、ダヴィンチ神宮前、ダヴィンチ新橋510、ダヴィンチ茅場町376については、平成19年5月末日(第3期末)を価格時点とする不動産鑑定評価書より鑑定評価額の変更を行います。

(注3)賃貸可能面積、テナント総数及び稼働率は、平成19年2月末日現在のものを記載しています。

(注4)「新宿マインスタワー」、「SHIBUYA EDGE」及び「ダヴィンチ品川Ⅱ」は、第4期取得予定資産です。

(注5)「新宿マインスタワー」の本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分です。上記表中の賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積を記載しています。

(注6)「札幌千代田ビル」の本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の2分の1に相当する共有持分です。上記表中の賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の2分の1に相当する面積を記載しています。

借入金の状況

平成19年6月15日現在の借入金総額は82,970百万円であり、その状況は下記のグラフのとおりです。



(注1) 長期借入金とは、残存期間1年を超える借入金のことをいいます。

(注2) 短期借入金とは、残存期間1年以下の借入金のことをいいます。

(注3) 変動金利にて調達している、70,810百万円のうち14,550百万円(借入金総額の17.5%)については、同額を想定元本とする金利キャップを購入し、金利に上限を設定しております。

平成19年6月27日に予定されている資産譲渡に伴う期限前弁済により、借入金総額は80,824百万円になる予定です。このうち長期借入金は25,718百万円(借入金総額の31.8%)、短期借入金は55,106百万円(借入金総額の68.2%)となります。また、変動及び固定金利借入れの内訳は、変動金利借入れ69,656百万円(借入金総額の86.2%)、固定金利借入れ11,168百万円(借入金総額の13.8%)となります。

(注) 上記比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

保有資産の概要

本投資法人が、本書の日付現在保有する資産群です。
第3期取得資産(ダヴィンチ御成門)と第4期売却資産は
掲載していません。



ダヴィンチ銀座



BPSスクエア



ダヴィンチ築地



ダヴィンチ京橋



ダヴィンチ南青山



サンライン第7ビル



ダヴィンチ銀座1丁目



ビリーヴ大森



ダヴィンチ猿樂町



ダヴィンチ新横浜214



ダヴィンチ銀座アネックス



ダヴィンチ神谷町



ダヴィンチ芝大門



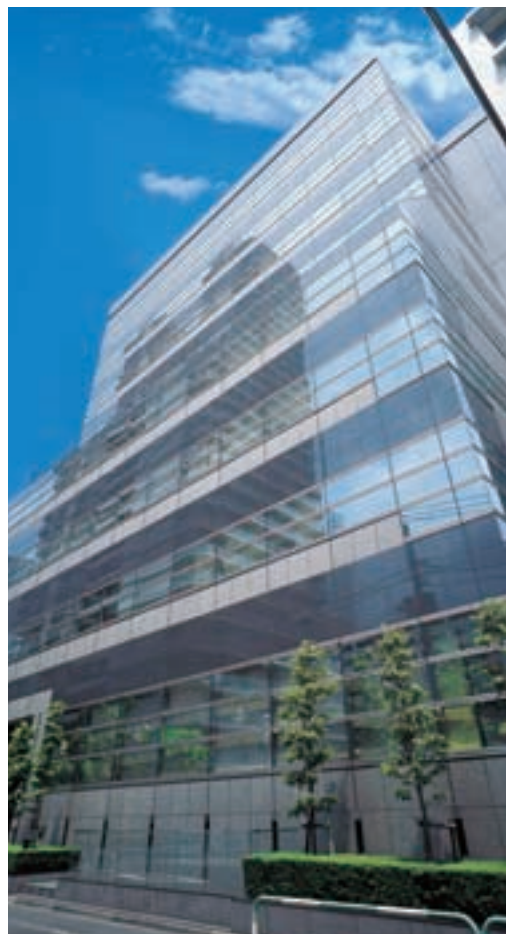
ダヴィンチ日本橋本町



秀和月島ビル



ダヴィンチA浜松町



ダヴィンチ東池袋



日本橋MSビル



ダヴィンチ築地616



渋谷SSビル



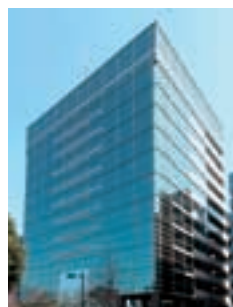
ダヴィンチ三崎町



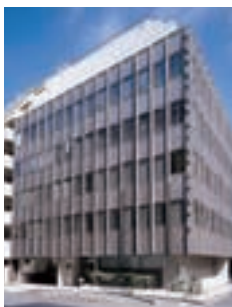
ダヴィンチ芝浦



アトランティックビル



ベネックスS-3



ダヴィンチ新橋510



札幌千代田ビル



ダヴィンチ神宮前



ダヴィンチ三田



ダヴィンチ錦糸町

1 本投資法人の概要



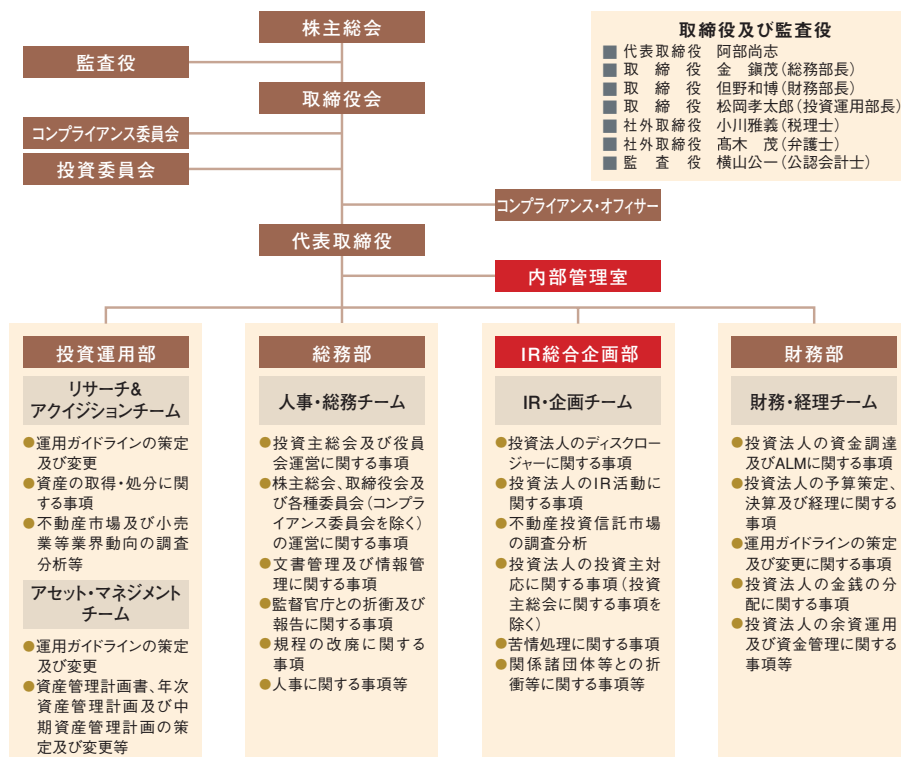
①資産運用委託契約 ②一般事務委託契約／資産保管委託契約 ③名義書換事務委託契約 ④スポンサー・サポート契約

(注)平成19年6月27日開催の投資主総会で決議されれば、平成19年8月1日から新日本監査法人が会計監査人となります。

2 資産運用会社の概要・組織図

■会社概要

商号:株式会社ダヴィンチ・セレクト
K.K. daVinci Select
所在地:東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立:平成16年10月21日
資本金:2億円
代表取締役:阿部 尚志
役員:7名(常勤4名 非常勤2名 監査役1名)
投資法人資産運用業認可:内閣総理大臣第45号
宅地建物取引業免許:東京都知事(1)第83920号
取引一任代理等認可:国土交通大臣第34号



取締役及び監査役

代表取締役	阿部尚志
取締役	金 鎖茂(総務部長)
取締役	但野和博(財務部長)
取締役	松岡孝太郎(投資運用部長)
社外取締役	小川雅義(税理士)
社外取締役	高木 茂(弁護士)
監査役	横山公一(公認会計士)

■資産運用会社の平成19年3月新設部署について

・内部管理室

本投資法人の資産取得時における鑑定評価書の作成依頼に伴い鑑定業者に提出する資料の適切性や当該資料の鑑定評価への反映状況について、投資運用部においてチェックしたことを、投資運用部以外の部署において更にチェックする態勢を構築し、本投資法人の資産取得時における法令等遵守態勢及び内部管理態勢を強化することを目的として新設されました。

・IR総合企画部

資産運用会社の業務運営が適切な法令等遵守態勢及び内部管理態勢により行われていることを積極的に投資家に開示し、資産運用会社の業務運営の投資家への透明性を高めることを目的として、従前の財務部IRチームを独立させ新たに設置されました。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年6月15日
【発行者名】	D A オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 松岡 孝太郎
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役財務部長 但野 和博
【電話番号】	03-6215-9500
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	D A オフィス投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 83,200,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 4,315,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

目次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	4
第2 投資法人債券	5
第3 募集又は売出しに関する特別記載事項	6
第二部 ファンド情報	8
第1 ファンドの状況	8
1 投資法人の概況	8
(1) 主要な経営指標等の推移	8
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	26
(3) 投資法人の仕組み	27
(4) 投資法人の機構	29
(5) 投資法人の出資総額	38
(6) 主要な投資主の状況	39
2 投資方針	41
(1) 投資方針	41
(2) 投資対象	58
(3) 分配方針	84
(4) 投資制限	85
3 投資リスク	86
(1) リスク要因	86
(2) 投資リスクに対する管理体制	103
4 手数料等及び税金	104
(1) 申込手数料	104
(2) 買戻し手数料	104
(3) 管理報酬等	104
(4) その他の手数料等	109
(5) 課税上の取扱い	109
5 運用状況	114
(1) 投資状況	114
(2) 投資資産	114
投資有価証券の主要銘柄	114
投資不動産物件	114
その他投資資産の主要なもの	115
(3) 運用実績	142
純資産等の推移	142
分配の推移	143
自己資本利益率（収益率）の推移	143
6 手続等の概要	144
(1) 申込（販売）手続等	144
(2) 買戻し手続等	144
7 管理及び運営の概要	144
(1) 資産管理等の概要	144
(2) 利害関係人との取引制限	149
(3) 投資主・投資法人債権者の権利	151

第2 財務ハイライト情報	153
第3 内国投資証券事務の概要	172
第4 投資法人の詳細情報の項目	173

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文表示：DA Office Investment Corporation）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である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。）は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付けは取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

100,000口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村證券株式会社が本投資法人の投資主から5,000口を上限として借入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

83,200,000,000円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格決定日（下記（注2）に定義されます。）における株式会社東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

（注2）上記（注1）に記載の仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成19年7月2日（月）から平成19年7月4日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

（注3）後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成19年7月5日(木)から平成19年7月9日(月)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年6月27日(水)から平成19年7月4日(水)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年7月2日(月)から平成19年7月4日(水)までを予定しています。従いまして、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成19年7月3日(火)から平成19年7月5日(木)まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成19年7月12日(木)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年6月27日(水)から平成19年7月4日(水)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年7月2日(月)から平成19年7月4日(水)までを予定しています。従いまして、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成19年7月10日(火)」となることとなりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 銀座通支店

東京都中央区銀座八丁目9番1号

(注) 上記払込取扱場所では、申込みの取扱いを行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(83,200,000,000円)については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当(注1)による新投資口発行の手取金(上限4,160,000,000円)と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象ポートフォリオ全体に係る事項」に記載の第4期取得予定資産の取得資金に78,710,000,000円を充当し、残額を短期借入金の返済等に充当します。

(注1) 第三者割当については、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
合計		100,000口

(注1) 野村證券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社を併せて、以下「共同主幹事会社」といいます。

(注2) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注3) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注4) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注5) 日興シティグループ証券株式会社は、本投資法人に対し、平成18年10月6日付にて実行した有担保貸付残高3,500,000,000円（返済期限：平成19年10月6日）及び平成19年3月23日付にて実行した有担保貸付残高7,200,000,000円（返済期限：平成20年3月23日）を有しています。また、日興シティグループ証券株式会社は、本投資法人に対し、変動金利によるシンジケートローンを対象ローンとした金利キャップ（想定元本：14,550,000,000円、終了日：平成21年9月18日）取引を行っています。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。当該本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じです。

(3)【売出数】

5,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から5,000口を上限として借入れる本投資証券の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【売出価額の総額】

4,315,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成19年7月5日(木)から平成19年7月9日(月)まで

(注) 申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(10)【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成19年7月13日(金)

(注) 受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 (11) 払込期日」に記載の払込期日の翌営業日とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】
該当事項はありません。

(14) 【その他】
引受け等の概要
該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。

第2 【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から5,000口を上限として借入れる本投資証券の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、5,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は平成19年6月15日（金）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口5,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日を払込期日（以下「本件第三者割当の払込期日」といいます。）として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本件第三者割当の払込期日の5営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還に充当することを目的として、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。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した本投資証券は、その全てが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当に応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引については、野村証券株式会社が日興シティグループ証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・発行等の制限

本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格決定日から一般募集の受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の発行等（但し、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は上記期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権利を有しています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

運用状況等の推移

期 別 営業期間	単位	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
(1) 営業成績			
営業収益	百万円	3,859	4,909
うち賃貸事業収入	百万円	3,774	4,359
営業費用	百万円	1,839	2,478
うち賃貸事業費用	百万円	1,408	1,914
営業利益金額	百万円	2,019	2,431
経常利益金額	百万円	1,591	2,027
当期純利益金額	百万円	1,590	2,019
(2) 財産等の状況(期末日現在)			
総資産額	百万円	118,077	137,839
有利子負債額	百万円	60,300	77,000
純資産額	百万円	51,288	51,718
出資総額	百万円	49,698	49,698
(3) 分配の状況			
分配総額	百万円	1,590	2,019
配当性向	%	99.9	100.0
(4) 1口当たり情報			
発行済投資口数	口	100,000	100,000
1口当たり純資産額	円	512,889	517,183
1口当たり分配金	円	15,901	20,196
うち1口当たり利益分配金	円	15,901	20,196
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-
(5) 財務指標			
総資産経常利益金額率 (注1、2)	%	1.9(3.1)	1.6(3.2)
純資産当期純利益金額率 (注2、3)	%	3.2(5.2)	3.9(7.8)
1口当たり当期純利益金額 (注4)	円	22,928	20,195
期末自己資本比率	%	43.4	37.5
期末総資産有利子負債比率	%	51.1	55.9
賃貸キャッシュフロー(NOI) (注5)	百万円	3,058	3,209

期 別 営業期間	単位	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
(6) その他参考情報			
投資物件数	件	33	37
テナント数 (注6)	件	338	365
総賃貸可能面積 (注7)	m ²	123,737.70	142,057.12
期末稼働率 (注8)	%	97.0	97.4
当期減価償却費	百万円	692	764
当期資本的支出額	百万円	70	270

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

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

(注2) 括弧内の数値は、年換算値を記載しております。なお、第1期は、実質的な運用日数223日(自平成17年10月21日 至平成18年5月31日)、第2期は、運用日数183日より算出しております。

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

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

(注4) 1口当たり当期純利益金額は、次の日数加重平均投資口数より算出しております。

第1期 69,354口、第2期 100,000口

(注5) 賃貸キャッシュフロー(NOI) = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注6) テナント数は、エンドテナントの数を記載しております。エンドテナントとは、事務所、店舗、住居及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含みません。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集計し、記載しております。

(注7) 総賃貸可能面積を算出するにあたって、「札幌千代田ビル」は、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社が共有しており、共有持分割合はそれぞれ2分の1であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の2分の1に相当する面積に基づいて算出しています。

(注8) 稼働率 = 賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

なお、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注9) 上記の表中特段の記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入して記載しています。

資産運用の経過

(イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、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10月19日に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)。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の5区をいいます。)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。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

オフィス賃貸市場においては、特に都心部において、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、賃料水準は上昇傾向を示しています。また、都心部を除く首都圏及び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緩やかながら上昇していく様子が見受けられるようになりました。

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

に増加している傾向にあります。これは、不動産投資信託（J-REIT）や不動産
私募ファンドの積極投資によるものと思われ、全体的な需要は高い水準で推移しており、
その結果投資不動産に対する期待利回りの更なる低下をもたらしているものと考えられ
ます。

b. 運用実績

本投資法人は、上場直後の平成17年10月21日に22物件（取得価格合計：79,573百万
円）を取得し運用を開始しました。

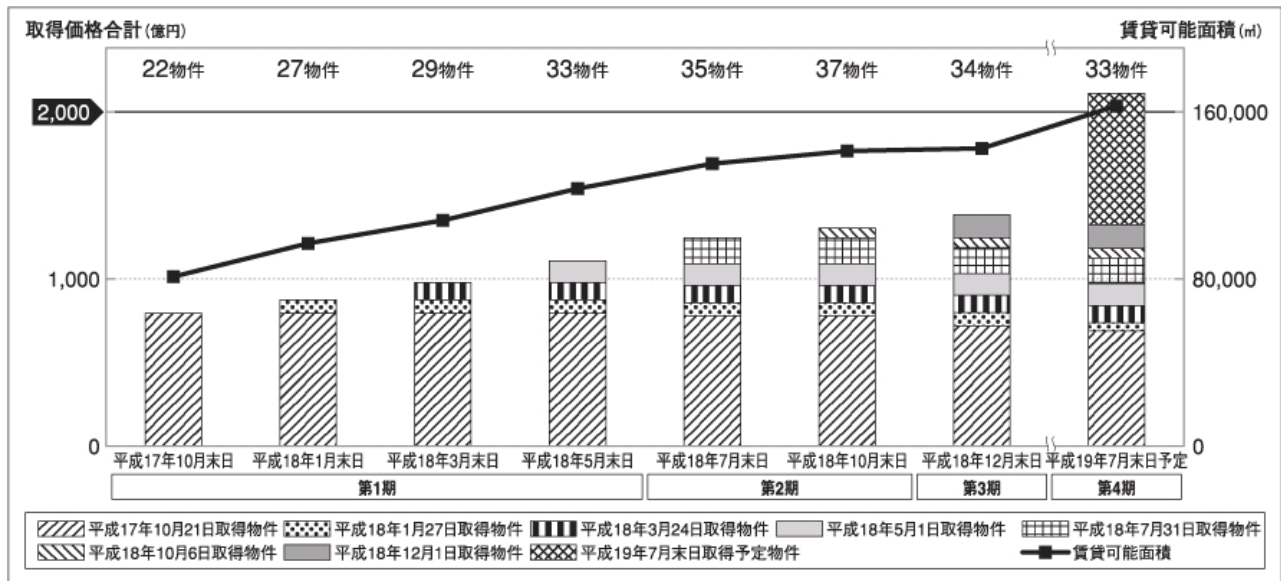
上場以降の外部成長実績として、第1期には11物件（取得価格合計：31,250百万円）、
第2期には5物件（取得価格合計：21,340百万円）を追加取得し、更に第2期には「ダ
ヴィンチ御苑前311」（売却価格：2,180百万円、取得価格：1,688百万円）を売却し、
477百万円の売却益を実現しています。

第3期においては、ポートフォリオ・クオリティの向上を目的としたポートフォリオ
物件の入替を行っています。平成18年12月、東京主要5区の一つである東京都港区に所
在し、内部成長が期待できる「ダヴィンチ御成門」（取得価格：13,860百万円）を取得
すると同時に、地方都市に所在する物件又は少額物件である「ダヴィンチ岡山」（売却
価格：1,600百万円、取得価格：1,266百万円）、「ダヴィンチ博多」（売却価格：3,090
百万円、取得価格：2,520百万円）、「ダヴィンチ新橋620」（売却価格：790百万円、取
得価格：660百万円）、「ダヴィンチ小石川」（売却価格：1,500百万円、取得価格：
1,460百万円）の4物件を売却し、1,072百万円の売却益を実現しています。

更に、東京主要5区への投資比率を高め、より一層のポートフォリオ・クオリティの
向上を目指すため、平成19年6月15日付で、東京都渋谷区に所在する「新宿マインズタ
ワー」（取得予定価格：65,100百万円）及び「SHIBUYA EDGE」（取得予定価
格：5,900百万円）、東京都品川区に所在する「ダヴィンチ品川」（取得予定価格：
7,710百万円）の取得に係る信託受益権売買契約をそれぞれ売主との間で締結しており
ます。また、同日付でポートフォリオ物件の中でも相対的に少額の物件である4物件
（「ダヴィンチ西五反田」（売却価格：2,211百万円、取得価格：1,640百万円、同日
付で引渡し済み）、「ダヴィンチ茅場町376」（売却予定価格：2,600百万円、取得価
格：2,020百万円）、「ダヴィンチ湯島」（売却予定価格：1,295百万円、取得価格：
1,080百万円）及び「ダヴィンチ新横浜131」（売却予定価格：2,165百万円、取得価格：
1,350百万円））について、売却に係る信託受益権売買契約をそれぞれ買主との間で締結
しています。本投資法人は、マーケットの動向を踏まえ、競争力の維持・向上が可能な
物件への投資を重視し、常にポートフォリオの質の向上を目指しております。

（注）本「b. 運用実績」における上記各物件に係る取得（予定）価格及び売却（予定）価格は、いずれも百万円未満を切
り捨てて記載しています。

上記のような物件の取得及び売却により、本投資法人の上場以降の外部成長実績は以
下のとおりとなっています。



時点	平成17年10月末日	平成18年1月末日	平成18年3月末日
物件数	22	27	29
取得価格合計(百万円) (注1)	79,573	87,543	97,823
総賃貸可能面積(m ²) (注2、3)	80,728.76	97,015.24	108,226.18

時点	平成18年5月末日	平成18年7月末日	平成18年10月末日
物件数	33	35	37
取得価格合計(百万円) (注1)	110,823	124,635	130,475
総賃貸可能面積(m ²) (注2、3)	123,737.70	135,924.20	142,093.97

時点	平成18年12月末日	平成19年7月末日 (予定)(注4)
物件数	34	33
取得価格合計(百万円) (注1)	138,429	211,049
総賃貸可能面積(m ²) (注2、3)	143,386.09	164,097.86 (注5)

(注1) 取得価格合計は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 総賃貸可能面積は、各資産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。)の面積を含まず、各資産における各時点現在(平成19年7月末日(予定))の数値については平成19年2月末日現在)効力を有する賃貸借契約書等に表記された面積(賃貸可能面積)の合計であり、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 賃貸可能面積を算出するにあたって、「札幌千代田ビル」は信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社が共有しており、共有持分割合はそれぞれ2分の1であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の2分の1に相当する面積に基づいて算出

しています。また、「新宿マインズタワー」については、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産が、本物件全体の7分の3に相当する共有持分であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積に基づいて算出しています。

(注4) 平成19年7月末日の取得価格合計は、第3期末日現在保有している34物件及び第4期取得予定資産3物件から第4期売却資産4物件を除いた計33物件(以下「本募集直後投資資産」といいます。)の取得(予定)価格に基づき算出された数値です。従って、第4期末日の実際の取得(予定)価格、物件数はこれとは異なる可能性があります。

(注5) 平成19年7月末日の総賃貸可能面積は、本募集直後投資資産33物件に関し、平成19年2月末日現在効力を有する賃貸借契約等に基づく賃貸可能面積により算出された数値です。

(注6) 物件を売却している場合、売却した日以後の時点において、当該売却物件の取得価格及び賃貸可能面積をそれぞれ控除しています。

本投資法人が、上場以降平成19年6月15日までに売却した物件、売却価格、売却益等は以下のとおりです。

物件名	ダヴィンチ御苑前311	ダヴィンチ新橋620	ダヴィンチ小石川	ダヴィンチ岡山	ダヴィンチ博多	ダヴィンチ西五反田
所在エリア	東京主要5区	東京主要5区	首都圏	地方主要都市	地方主要都市	首都圏
営業期間	第2期	第3期			第4期	
売却日	平成18年6月20日	平成18年12月15日			平成19年6月15日	
取得価格	1,688百万円	660百万円	1,460百万円	1,266百万円	2,520百万円	1,640百万円
売却価格	2,180百万円	790百万円	1,500百万円	1,600百万円	3,090百万円	2,211百万円
売却益(注)	477百万円	121百万円	38百万円	346百万円	567百万円	519百万円

(注) 売却益は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、第3期売却資産4物件の売却益は、第3期監査前の平成19年2月末日現在における見込額であり、第4期売却資産1物件の売却益は、平成19年6月15日現在における見込額です。

本投資法人が、平成19年6月15日現在売却を予定している物件、売却予定価格、予定売却益等は以下のとおりです。

物件名	ダヴィンチ茅場町376	ダヴィンチ湯島	ダヴィンチ新横浜131
所在エリア	東京主要5区	首都圏	首都圏
営業期間	第4期		
売却予定日	平成19年6月27日		
取得価格	2,020百万円	1,080百万円	1,350百万円
売却予定価格	2,600百万円	1,295百万円	2,165百万円
予定売却益(注)	449百万円	155百万円	776百万円

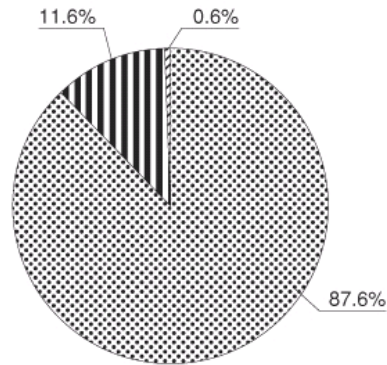
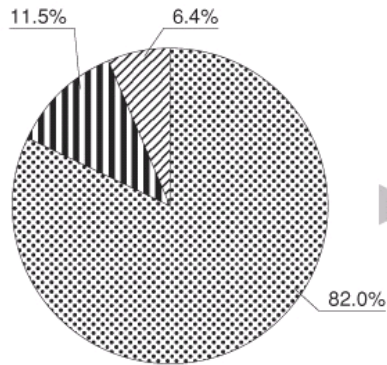
(注) 予定売却益は、平成19年6月15日現在における見込額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

また、上記のような物件の追加取得並びにポートフォリオ・クオリティの向上を目的としたポートフォリオ物件の入替を実施した結果、ポートフォリオの地域別分散(注1)、規模別分散(注2)、築年数分散(注3)、1物件当たりの平均取得価格(注4)、平均築年数(注5)の上場時から平成19年7月末日までの推移(予定)(注6)は以下のようになっています。

上場時 22物件

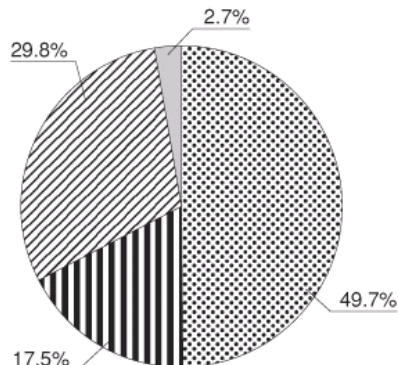
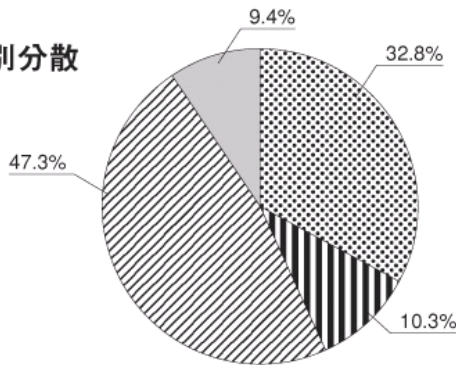
平成19年7月末日 33物件

■地域別分散



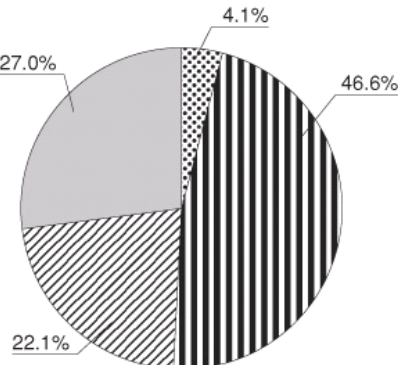
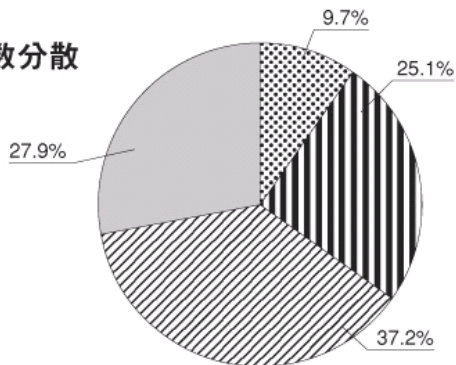
東京主要5区
首都圏
地方主要都市

■規模別分散



100億円以上
50億円以上100億円未満
20億円以上50億円未満
20億円未満

■築年数分散



10年未満
10年以上15年未満
15年以上20年未満
20年以上

■1物件当たりの平均取得価格

36.1億円

63.9億円

■平均築年数

20.7年

19.8年

< 地域別分散 > (注1)

地域	上場時22物件(注6)			平成19年7月末日33物件(注6)		
	物件数	取得価格合計 (百万円)	比率 (%)	物件数	取得(予定) 価格合計 (百万円)	比率 (%)
東京主要5区	15	65,252	82.0	26	185,054	87.6
首都圏	4	9,151	11.5	6	24,611	11.6
地方主要都市	3	5,170	6.4	1	1,384	0.6
合計	22	79,573	100.0	33	211,049	100.0

< 規模別分散 > (注2)

規模	上場時22物件(注6)			平成19年7月末日33物件(注6)		
	物件数	取得価格合計 (百万円)	比率 (%)	物件数	取得(予定) 価格合計 (百万円)	比率 (%)
100億円以上	2	26,100	32.8	4	105,060	49.7
50億円以上100億円未満	1	8,265	10.3	5	37,135	17.5
20億円以上50億円未満	13	37,670	47.3	20	63,070	29.8
20億円未満	6	7,538	9.4	4	5,784	2.7
合計	22	79,573	100.0	33	211,049	100.0
1物件当たりの平均取得価格 (注4)	3,616百万円			6,395百万円		

< 築年数分散 > (注3)

築年数	上場時22物件(注6)			平成19年7月末日33物件(注6)		
	物件数	取得価格合計 (百万円)	比率 (%)	物件数	取得(予定) 価格合計 (百万円)	比率 (%)
10年未満	3	7,724	9.7	2	8,700	4.1
10年以上15年未満	9	20,016	25.1	11	98,407	46.6
15年以上20年未満	6	29,603	37.2	10	46,822	22.1
20年以上	4	22,230	27.9	10	57,120	27.0
合計	22	79,573	100.0	33	211,049	100.0
平均築年数(注5)	20.7年			19.8年		

(注1) 地域別分散は、取得(予定)価格総額に対する各地域毎の取得(予定)価格の比率を示し、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 規模別分散は、取得(予定)価格総額に対する各規模毎の取得(予定)価格の比率を示し、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 築年数分散は、取得(予定)価格総額に対する各築年数毎の取得(予定)価格の比率を示し、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 1物件当たりの平均取得価格は、取得(予定)価格総額を物件数で除した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 平均築年数は、取得価格で加重平均した築年数を記載しています。

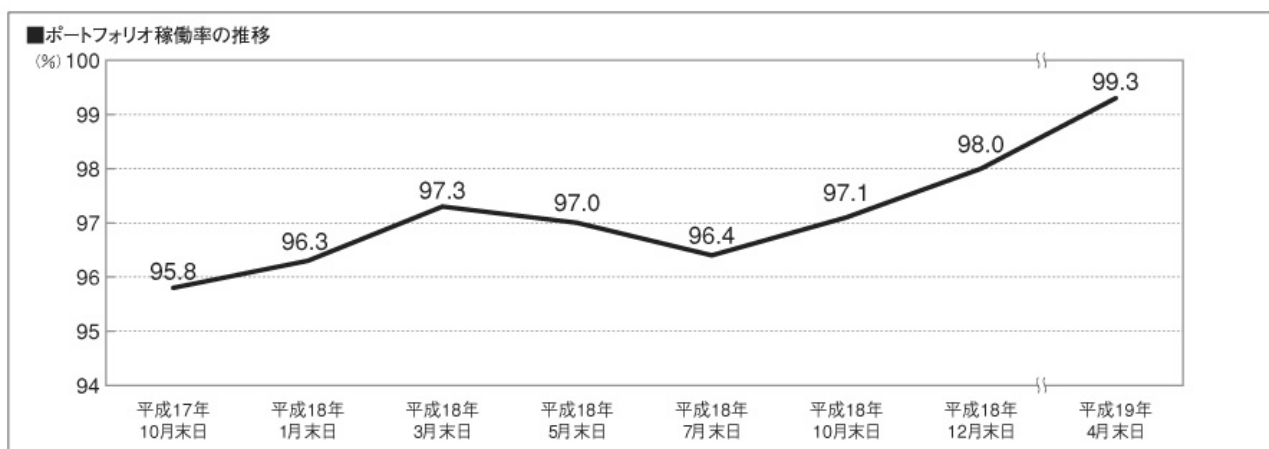
(注6) 上記は、上場時については、平成17年10月21日に取得した22物件について同日を基準とし、平成19年7月末日については、本募集直後投資資産33物件について平成19年7月末日を基準として、算出しています。

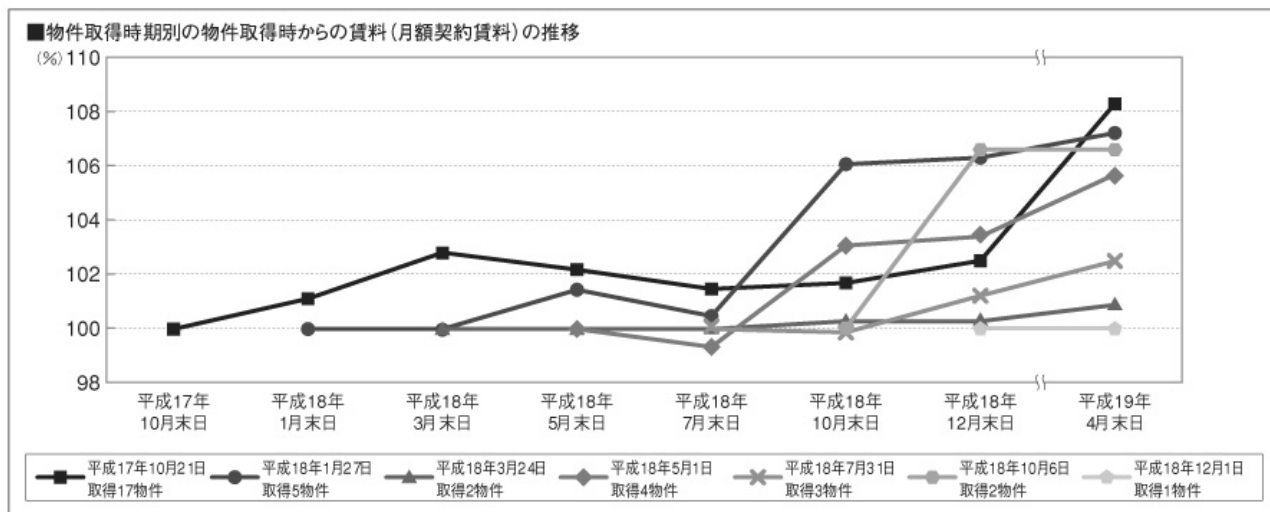
オフィスビルの内部成長が期待できる東京主要5区への投資比率を高め、相対的に少額な物件を売却することで1物件当たりの平均取得価格は増大し、更に上場時より平成19年7月末日時点で約1年9ヶ月が経過するにもかかわらず、平均築年数は低下する結果を示しています。

内部成長については、上記のとおり都心部のオフィスビル賃貸マーケットが好調な環境にあるとの基本認識のもと、本投資法人が運用する物件が東京主要5区へ集中していること、交通アクセスに優れた立地条件であること、建物建築時期が古い物件であっても耐震補強工事及び内外装の大規模改修工事を実施していること等により、既存入居テナントの賃料増額改定及び新規入居テナントの成約賃料の上昇が実現できています。

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。）と協働して、ソフト面からは、テナントとの良好な関係構築、ハード面からは、快適なオフィス環境を維持するための修繕及び戦略的な改修を行うなど「テナント満足度の追求」を図り、高稼働率の維持に努めています。

上場以降、本投資法人の運用期間における内部成長実績は、以下のとおりとなっています。





取得年月日	物件数	月額契約賃料の合計額(円)							
		平成17年 10月末日	平成18年 1月末日	平成18年 3月末日	平成18年 5月末日	平成18年 7月末日	平成18年 10月末日	平成18年 12月末日	平成19年 4月末日
平成17年 10月21日	17	361,592,556	365,657,569	371,804,899	369,497,880	366,926,293	367,740,160	370,716,199	391,642,218
平成18年 1月27日	5		52,713,449	52,713,449	53,479,449	52,964,835	55,920,553	56,043,601	56,522,218
平成18年 3月24日	2			48,518,375	48,518,375	48,518,375	48,658,725	48,658,725	48,951,130
平成18年 5月1日	4				70,431,136	69,969,526	72,600,543	72,830,928	74,447,672
平成18年 7月31日	3					75,399,720	75,311,031	76,327,731	77,290,233
平成18年 10月6日	2						32,214,525	34,338,275	34,338,275
平成18年 12月1日	1							69,137,440	69,137,440

- (注1) 上記、物件取得時期別の物件取得からの賃料(月額契約賃料)の推移のグラフは、本投資法人が本書の日付現在保有する物件の月額契約賃料について、取得時期別に、物件取得日の属する各月末時点の月額契約賃料の合計額を100とし、その後の月額契約賃料の推移を100に対する割合として示しています。
- (注2) 上記表は、本投資法人が本書の日付現在保有する物件の月額賃料について、物件取得時期別に、物件取得日の属する各月末時点の月額契約賃料の合計額を示したものです。
- (注3) 月額契約賃料は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約(マスターリース契約を除きます。)又は転貸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。)の合計額をいいます。なお、「札幌千代田ビル」は、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社がそれぞれ2分の1ずつ共有しているため、当該物件に係る月額契約賃料は、建物一棟全体の月額契約賃料の2分の1に相当する金額を用いています。
- (注4) 上記、物件取得時期別の物件取得からの賃料(月額契約賃料)の推移のグラフ及び表の対象物件は、各物件取得時期において取得した全ての物件を対象としていますが、平成17年10月21日に取得した物件については、第2期及び第3期に売却済の5物件を取得時期当初より控除して示しています。

<月額契約賃料（注1）の推移>

本投資法人が、第2期末日現在保有する37物件から第3期売却資産4物件を除く全33物件の月額契約賃料の推移は以下のとおりとなっています。

取得時期	物件名	取得年月日	物件取得時の各月末日 （千円） （注1）	平成19年 4月末日 （千円） （注1）	増加率 （%） （注2）	期間 （注3）
上場時 取得物件	ダヴィンチ銀座	平成17年 10月21日	62,605	72,216	15.3	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年 10月21日	13,287	13,434	1.1	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ神谷町	平成17年 10月21日	44,778	55,698	24.3	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ芝浦	平成17年 10月21日	47,232	46,796	-0.9	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ南青山	平成17年 10月21日	21,612	21,846	1.0	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ三田	平成17年 10月21日	16,020	18,196	13.5	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ猿楽町	平成17年 10月21日	18,807	18,807	0.0	1年 6ヶ月
	ダヴィンチA浜松町	平成17年 10月21日	20,950	20,804	-0.6	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ神宮前	平成17年 10月21日	12,238	13,003	6.2	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ芝大門	平成17年 10月21日	13,712	13,712	0.0	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ三崎町	平成17年 10月21日	13,004	13,004	0.0	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ新橋510	平成17年 10月21日	11,428	12,736	11.4	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ茅場町376	平成17年 10月21日	10,879	10,963	0.7	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ錦糸町	平成17年 10月21日	21,461	21,790	1.5	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ東池袋	平成17年 10月21日	17,254	19,328	12.0	1年 6ヶ月
	ダヴィンチ湯島	平成17年 10月21日	6,484	6,879	6.0	1年 6ヶ月
	札幌千代田ビル	平成17年 10月21日	(注4) 9,835	(注4) 12,421	26.2	1年 6ヶ月

取得時期	物件名	取得年月日	物件取得時の各月末日 (千円) (注1)	平成19年 4月末日 (千円) (注1)	増加率 (%) (注2)	期間 (注3)
第1期 取得物件 (上場時 取得物件 を除く。)	B P S スクエア	平成18年 1月27日	8,100	9,150	12.9	1年 3ヶ月
	ダヴィンチ西五反田	平成18年 1月27日	11,352	11,352	0.0	1年 3ヶ月
	ダヴィンチ築地	平成18年 1月27日	7,730	7,797	0.8	1年 3ヶ月
	ダヴィンチ新横浜214	平成18年 1月27日	12,528	15,463	23.4	1年 3ヶ月
	ダヴィンチ新横浜131	平成18年 1月27日	13,002	12,759	-1.8	1年 3ヶ月
	ダヴィンチ築地616	平成18年 3月24日	12,667	12,819	1.2	1年 1ヶ月
	秀和月島ビル	平成18年 3月24日	35,850	36,131	0.7	1年 1ヶ月
	日本橋M Sビル	平成18年 5月1日	13,669	14,193	3.8	1年
	アトランティックビル	平成18年 5月1日	8,340	8,503	1.9	1年
	渋谷S Sビル	平成18年 5月1日	18,364	19,983	8.8	1年
	ベネックスS - 3	平成18年 5月1日	30,056	31,767	5.6	1年
第2期 取得物件	ダヴィンチ日本橋本町	平成18年 7月31日	37,288	37,348	0.1	9ヶ月
	ダヴィンチ銀座1丁目	平成18年 7月31日	22,238	22,825	2.6	9ヶ月
	ダヴィンチ京橋	平成18年 7月31日	15,872	17,116	7.8	9ヶ月
	ピリーヴ大森	平成18年 10月6日	18,807	18,807	0.0	6ヶ月
	サンライン第7ビル	平成18年 10月6日	13,407	15,530	15.8	6ヶ月

(注1) 月額契約賃料は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約(マスターリース契約を除きます。)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。)の合計額をいい、上記においては、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 増加率は、平成19年4月末日現在の月額契約賃料が各物件取得時の各月末日現在の月額契約賃料に対して増加した割合をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 期間は、各物件の取得年月日から平成19年4月末日までの期間(1ヶ月に満たない端数は切捨て)を記載しています。

(注4) 「札幌千代田ビル」は、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社がそれぞれ2分の1ずつ共有しているため、本表記載の月額契約賃料は、建物一棟全体の月額契約賃料の2分の1に相当する金額を記載しています。

< 鑑定評価額（期末算定価格）の推移 >

本投資法人が、第2期末日現在保有する37物件から第3期売却資産4物件を除く全33物件の鑑定評価額（期末算定価格）の推移は以下のとおりとなっています。

取得時期	物件名	取得年月日	物件取得時 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第2期末 算定価格 (百万円) (注1)	上昇率 (%) (注2)	期間 (注3)
上場時 取得物件	ダヴィンチ銀座	平成17年 10月21日	14,100	17,700	25.5	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年 10月21日	3,050	3,470	13.7	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ神谷町	平成17年 10月21日	12,000	13,500	12.5	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ芝浦	平成17年 10月21日	8,265	8,875	7.3	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ南青山	平成17年 10月21日	4,550	4,810	5.7	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ三田	平成17年 10月21日	3,250	3,360	3.3	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ猿楽町	平成17年 10月21日	3,000	3,150	5.0	1年 1ヶ月
	ダヴィンチA浜松町	平成17年 10月21日	2,865	3,027	5.6	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ神宮前	平成17年 10月21日	2,800	2,810	0.3	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ芝大門	平成17年 10月21日	2,578	2,705	4.9	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ三崎町	平成17年 10月21日	2,346	2,445	4.2	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ新橋510	平成17年 10月21日	2,080	2,610	25.4	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ茅場町376	平成17年 10月21日	2,020	2,300	13.8	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ錦糸町	平成17年 10月21日	3,653	3,745	2.5	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ東池袋	平成17年 10月21日	2,958	3,184	7.6	1年 1ヶ月
	ダヴィンチ湯島	平成17年 10月21日	1,080	1,130	4.6	1年 1ヶ月
	札幌千代田ビル	平成17年 10月21日	1,384	1,571	13.5	1年 1ヶ月

取得時期	物件名	取得年月日	物件取得時 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第2期末 算定価格 (百万円) (注1)	上昇率 (%) (注2)	期間 (注3)
第1期 取得物件 (上場時 取得物件 を除く。)	B P S スクエア	平成18年 1月27日	1,560	1,620	3.8	10ヶ月
	ダヴィンチ西五反田	平成18年 1月27日	1,640	1,750	6.7	10ヶ月
	ダヴィンチ築地	平成18年 1月27日	1,240	1,370	10.4	10ヶ月
	ダヴィンチ新横浜214	平成18年 1月27日	2,180	2,510	15.1	10ヶ月
	ダヴィンチ新横浜131	平成18年 1月27日	1,350	1,500	11.1	10ヶ月
	ダヴィンチ築地616	平成18年 3月24日	2,440	2,440	0.0	8ヶ月
	秀和月島ビル	平成18年 3月24日	7,840	7,840	0.0	8ヶ月
	日本橋M Sビル	平成18年 5月1日	2,520	2,680	6.3	7ヶ月
	アトランティックビル	平成18年 5月1日	1,600	1,660	3.7	7ヶ月
	渋谷S Sビル	平成18年 5月1日	3,930	4,140	5.3	7ヶ月
	ベネックスS - 3	平成18年 5月1日	4,950	5,250	6.0	7ヶ月
第2期 取得物件	ダヴィンチ日本橋本町	平成18年 7月31日	7,420	7,750	4.4	4ヶ月
	ダヴィンチ銀座1丁目	平成18年 7月31日	4,620	4,630	0.2	4ヶ月
	ダヴィンチ京橋	平成18年 7月31日	3,460	3,570	3.1	4ヶ月
	ピリーヴ大森	平成18年 10月6日	3,160	3,170	0.3	1ヶ月
	サンライン第7ビル	平成18年 10月6日	2,680	2,850	6.3	1ヶ月

(注1) 上記物件の物件取得時鑑定評価額及び第2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(以下「投信協会」といいます。)の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及びインリックス株式会社の不動産鑑定士がそれぞれ作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。「ダヴィンチ銀座」、「ダヴィンチ銀座アネックス」、「ダヴィンチ神谷町」、「ダヴィンチ神宮前」、「ダヴィンチ新橋510」及び「ダヴィンチ茅場町376」については、平成19年5月末日(第3期末)を価格時点とする不動産鑑定評価書より鑑定評価会社の変更を行います。

(注2) 上昇率は、第2期末算定価格が各物件取得時鑑定評価額に対して上昇した割合をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 期間は、各物件の取得年月日から第2期末(平成18年11月末日)までの期間(1ヶ月に満たない端数は切捨て)を記載しています。

< 資本的支出等の概要 >

「テナント満足度の追求」のために、建物のクオリティを維持・向上させるための修繕及び資本的支出も計画的に実施しています。本投資法人が、第2期末日現在保有する37物件から第3期売却資産4物件を除く全33物件について、各物件の取得日以降本書の日付現在までに実施した資本的支出等の主要な内容は以下のとおりです。

取得時期	物件名	資本的支出等の主要な内容	支出金額 (千円) (注)
上場時 取得物件	ダヴィンチ銀座	地下店舗用階段改修工事、地下1階廊下改修仕上げ内装工事、トイレ節水工事、共用部改修工事	57,657
	ダヴィンチ銀座アネックス	受変電設備更新工事、1階エントランス空調設備更新工事	12,296
	ダヴィンチ神谷町	3階及び11階空調設備更新工事、11階内装工事(床・天井)	34,031
	ダヴィンチ芝浦	2階及び3階金属製建具交換工事、エレベーター内装更新工事(事務所棟)、トイレ節水工事	23,935
	ダヴィンチ南青山	機械警備機器仕様変更工事、消火栓呼水槽交換工事、自動ドア整備工事	3,432
	ダヴィンチ三田	共用部改修工事、エレベーター内・エレベーターホール改修工事	4,599
	ダヴィンチ猿楽町	外気処理ユニット修繕工事、警報機器設置工事	15,229
	ダヴィンチA浜松町	サイン改修工事、エレベーター内装改修工事	2,610
	ダヴィンチ神宮前		0
	ダヴィンチ芝大門	立体駐車場保全工事(部品交換)、共用部リニューアル工事	7,580
	ダヴィンチ三崎町	駐車場重量シャッター座板感知装置新規取付工事、電力量計更新工事	4,919
	ダヴィンチ新橋510	汚水ポンプ交換工事、1階犬走り石補修工事	1,458
	ダヴィンチ茅場町376	警報装置設置工事、加湿設備改修工事	16,472
	ダヴィンチ錦糸町	立体駐車場操作盤・シーケンサー交換工事、監視カメラ更新工事	14,369
	ダヴィンチ東池袋	受信機更新工事、温水洗浄便座取付工事	15,288
	ダヴィンチ湯島		0
		札幌千代田ビル	1階用途変更対応工事、立体駐車場改修工事

取得時期	物件名	資本的支出の主要な内容	支出金額 (千円) (注)
第1期 取得物件 (上場時 取得物件 を除く。)	B P S スクエア	全熱交換器修理工事	1,424
	ダヴィンチ西五反田	屋上全熱交換器整備、エレベーター内装・共用部内装改修工事	6,433
	ダヴィンチ築地	1階空調機室外機修理(コンプレッサー交換)	210
	ダヴィンチ新横浜214	地下1階自動扉修理	490
	ダヴィンチ新横浜131	駐車場シャッター部品交換工事、換気設備交換工事	2,637
	ダヴィンチ築地616	内部階段改修工事	2,678
	秀和月島ビル	温水洗浄便座取付工事、積算電力計交換工事	5,568
	日本橋MSビル	3階内装工事(OA床敷設工事他)、3階空調設備、換気設備、照明設備更新工事	22,630
	アトランティックビル	揚水ポンプ交換工事、汚水ポンプ交換工事	2,209
	渋谷SSビル	1階廊下塗装工事、積算電力計交換工事	2,615
	ベネックスS-3	空気調和機整備・モーター更新工事、エレベーター内装改修工事	3,637
第2期 取得物件	ダヴィンチ日本橋本町	トイレ節水工事、階段室窓アルミ製面格子取付工事	819
	ダヴィンチ銀座1丁目	3階原状回復追加工事(内装工事、空調設備更新、機械設備工事他)	24,864
	ダヴィンチ京橋	1階内装工事、地下1階内装工事、地下1階設備改修工事	12,871
	ピリーヴ大森	排水桝改修工事、水道メーター更新工事	2,041
	サンライン第7ビル		0

(注) 支出金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(八) 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22物件を取得しました。

その後、平成18年1月27日、同年3月24日、同年5月1日、同年7月31日、同年10月6日、同年12月1日（一部期限前弁済による借り換えを含みます。）及び平成19年3月23日（期日到来による借り換え）に複数の金融機関から新規及び借り換えによる借入れを行い、また平成18年6月20日、同年10月13日及び同年12月15日に資産譲渡又は消費税等還付金の還付を原資とした返済を行いました。

さらに、平成19年6月15日に資産譲渡を原資とした返済を行うとともに、同年6月27日についても資産譲渡を原資とした返済を予定しております。

この結果、平成19年6月15日現在における借入金残高は総額82,970百万円、このうち長期借入金は26,710百万円、短期借入金は56,260百万円となっております。

また、平成19年6月15日現在における変動及び固定金利借入額の内訳は、変動金利借入額70,810百万円、固定金利借入額12,160百万円となっております。

その後、平成19年6月27日における借入金残高は総額80,824百万円、このうち長期借入金は25,718百万円、短期借入金は55,106百万円となる予定です。

また、平成19年6月27日における変動及び固定金利借入額の内訳は、変動金利借入額69,656百万円、固定金利借入額11,168百万円となる予定です。

上記平成19年6月15日及び同年6月27日に関する変動金利借入額のうち14,550百万円は長期借入金になりますが、当該長期借入金額を想定元本、当該長期借入金の基準金利を対象金利とする金利キャップを日興シティグループ証券株式会社より購入しており、金利に上限を設定しております。

平成19年6月15日現在における長期又は短期借入金の種別で区分した借入先契約毎の残高、借入金利、返済期限、変動又は固定金利の別及び担保設定の有無については以下のとおりです。

<短期借入金>

借入先金融機関	借入残高 (百万円)	借入金利 (%)	返済期限	適用
株式会社新生銀行	14,000	0.98833	平成19年7月31日	変動金利 / 有担保
日興シティグループ証券株式会社	3,500	1.28000	平成19年10月6日	変動金利 / 有担保
メリルリンチ日本ファイナンス株式会社	31,560	1.18000	平成19年12月3日	変動金利 / 有担保
日興シティグループ証券株式会社	7,200	1.18000	平成20年3月23日	変動金利 / 有担保
小計	56,260			

< 長期借入金 >

借入先金融機関	借入残高 (百万円)	借入金利 (%)	返済期限	適用
アメリカン・ライフ・イン シュアランス・カンパニー	5,000	1.70000	平成24年10月21日	固定金利 / 有担保
株式会社あおぞら銀行	7,160	0.92900	平成21年 1 月27日	固定金利 / 有担保
G E リアル・エステート株式 会社	6,250	1.46250	平成21年 9 月18日	変動金利 / 有担保
U B S セキュリティーズジャ パン・リミテッド	5,000	1.46250	平成21年 9 月18日	変動金利 / 有担保
株式会社みずほ銀行	1,500	1.46250	平成21年 9 月18日	変動金利 / 有担保
東京リース株式会社	600	1.46250	平成21年 9 月18日	変動金利 / 有担保
株式会社損害保険ジャパン	600	1.46250	平成21年 9 月18日	変動金利 / 有担保
株式会社伊予銀行	600	1.46250	平成21年 9 月18日	変動金利 / 有担保
小計	26,710			
合計	82,970			

(二) 当面の運用方針及び対処すべき課題

a . 今後当面の不動産市場について

オフィス賃貸市場は、特に都心部においては今後も当面の間、賃料上昇傾向が継続すると考えられます。一方で、テナントによる物件選別もさらに進むことが予想されますので、この賃料上昇傾向を運用実績へ十分に反映させるためには、適正な建物維持管理及びテナントが要求するオフィスへのニーズを的確に把握する努力が求められ、かつそれらを実行することが必要です。

また、都心部を除く首都圏及び地方主要都市においても、緩やかながら賃料上昇傾向を示し始めていますが、当該エリアにおいては、更にテナントによる物件選別が進展するものと考えられます。

不動産売買市場については、不動産投資信託 (J - R E I T) や不動産私募ファンドの積極投資による取得競争の激化及び投資対象不動産の期待投資利回りの低下が更に進展するものと考えます。特に都心部の優良オフィスビルは、取得競争の激化により、取得機会が限定的であると思われるので、売却物件情報をより多く収集し、取得機会を作り出すことが必要です。また、不動産私募ファンドによる物件売却は、今後も継続的に行われると思われることから、売却物件の情報収集力が外部成長実現のためには不可欠であると考えております。

b . 外部成長について

本投資法人は、中期的に目指すべきポートフォリオ物件の取得価格合計額の規模を「3,000億円」と設定し、早期に実現できるよう努めます。

今後もスポンサー・サポート契約を締結している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。) より提供される多数の物件情

報を厳選した上で、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する物件を取得し、外部成長を図っていきます。更に、資産運用会社が独自に有するネットワークにより、ダヴィンチ・アドバイザーズ以外の物件情報を収集し、所謂「外部物件」の取得にも併せて努めます。

オフィス特化型である本投資法人のポートフォリオをより強固にするため、当面好調なオフィス賃貸マーケットが継続すると思われる「東京主要5区」への投資比率を高めます。

一方で、積極的な外部成長を推進するとともに、ポートフォリオ・クオリティの向上を目的としたポートフォリオ物件の入替も併せて検討していきます。ポートフォリオの規模の拡大に伴い、1物件当たりの投資金額が比較的大きなものへの投資機会も広がっています。ポートフォリオの入替は、相対的に少額な資産又は内部成長見込みが低くなった資産の売却を検討し、売却にあたっては譲渡益の実現が可能で投資主の利益を損なわないよう十分に留意した上で進めていきます。

c. 内部成長について

本投資法人のポートフォリオは、「東京主要5区」への投資比率が高いため、現在及び今後当面の間、賃料上昇傾向を示すと考えられる当該エリアにおいて、マーケットの賃料を的確に把握し、マーケット賃料と既存賃料とのギャップを埋めることによる賃料増額改定を進め、かつテナントニーズを的確に捉えて高稼働率の維持に努めることで、十分な内部成長が実現できると考えています。

また、本投資法人のポートフォリオは、主として「中規模オフィスビル」により構成されていることから、テナント数が多く十分なテナント分散が図られています。本募集直後投資資産33物件の平成19年2月末日現在における総エンドテナント数は、330社になります。テナント数が多いことによって、テナント賃貸借契約の更新時期は頻繁に到来し、その都度賃料増額交渉ができる機会を有します。

本投資法人は、良好な都心部のオフィス賃貸市場を反映させた運用を行うとともに、計画的な資本的支出を遂行することでテナント満足度も高め、物件のもつポテンシャルに相応な賃料等収入を得られるよう努めます。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

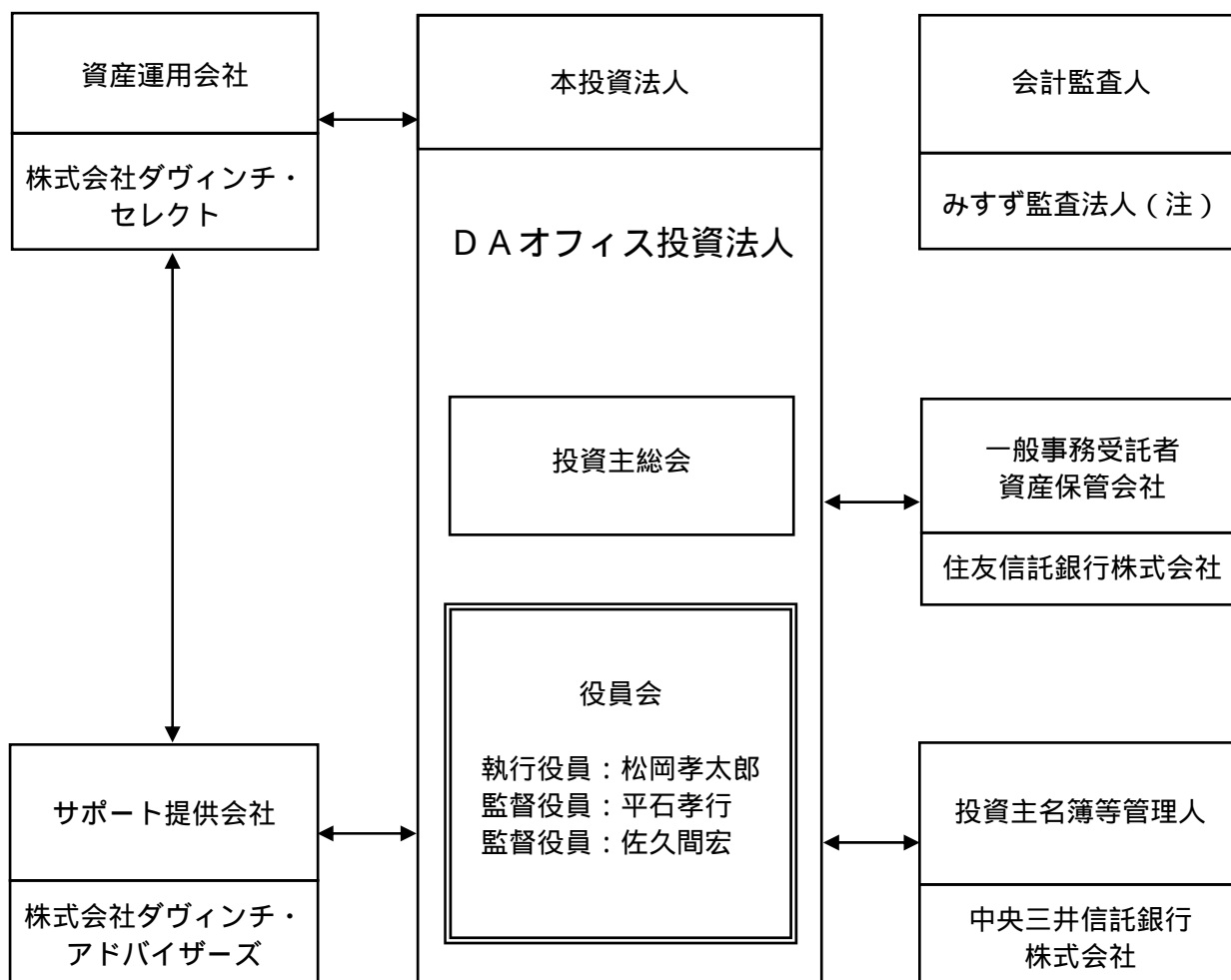
本投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。本投資法人は、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）等を主要な投資対象とします（規約第28条及び別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資証券は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の概要



- 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

(注) 平成19年6月27日開催予定の投資主総会で決議されれば、平成19年8月1日から新日本監査法人が会計監査人となります。

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	D A オフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社ダヴィンチ・セレクト	<p>本投資法人との間で平成17年7月11日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の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、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。</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 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 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、 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、 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。</p>
引受人	野村証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社 三菱UFJ証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
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「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略 C . 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) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下

「会社法」といいます。)第349条第4項)。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する(投信法第109条第2項)ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その過半数の議決をもって行います(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条)。

投信法の規定(投信法第115条第1項、会社法第369条第2項)において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加することができないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います(投信法第115条の6第1項)が、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議により、上記賠償責任を法令に定める限度において免除することができるものとしています。

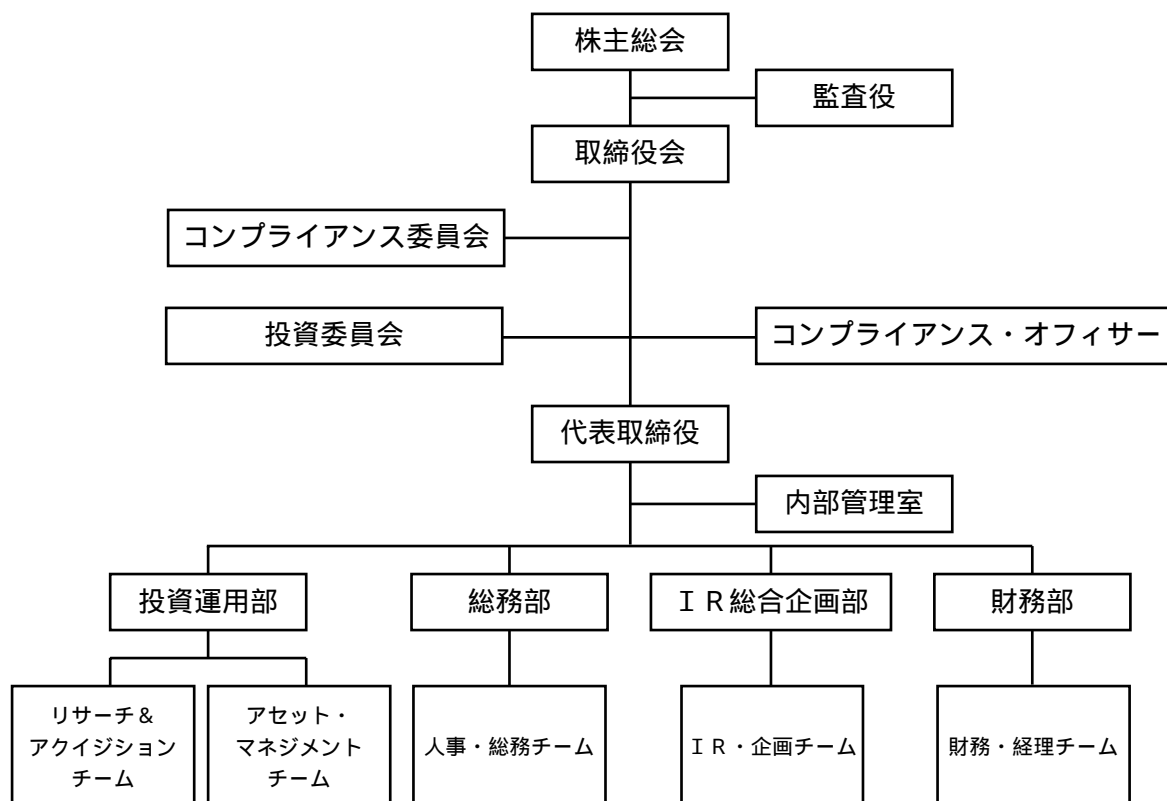
(八) 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等)。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概要は、以下のとおりです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、総務部、IR総合企画部、財務部、内部管理室、コンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。投資運用部、総務部、IR総合企画部及び財務部については担当の部長が、内部管理室については内部管理室長が統括します。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。なお、執務上の都合により、役職員は職務を兼務することができますが、投資運用に係る職務とコンプライアンスに係る職務を兼務することはできません。上記部署のうち、IR総合企画部及び内部管理室は、平成19年3月13日の金融庁長官から資産運用会社への業務改善命令を踏まえ同年3月28日に新設されたものです。IR総合企画部新設の目的は、本投資法人の運用・財務状況に直接に影響がある情報の開示のみならず、資産運用会社の業務運営が適切な法令等遵守態勢及び内部管理態勢により行われていることを積極的に投資家に開示し、資産運用会社の業務運営の投資家への透明性を高めるための体制を整備することにあります。かかる積極的な開示を適切に実行するため、これまで財務部内に設置していたIRチームを財務部から独立させ、IR総合企画部として新設したものです。また、内部管理室新設の目的は、本投資法人の資産取得時における鑑定評価書の作成依頼に伴い鑑定業者に提出する資料の適切性及び当該資料の鑑定評価への反映状況について、投資運用部においてチェックしたことを、投資運用部以外の部署において更にチェックする態勢を構築し、本投資法人の資産取得時における法令等遵守態勢及び内部管理態勢を強化することにあります。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	業務分掌
投資運用部	<p>a . リサーチ&アキュイジションチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人資産運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ その他付随する事項 <p>b . アセット・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 運用ガイドライン等に基づく資産の賃貸に関する事項 ・ 運用ガイドライン等に基づく資産の管理に関する事項 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人資産運用業に係る運用評価及びリスク管理に関する事項 ・ 賃借人の与信管理に関する事項 ・ 保険の付保に関する事項 ・ その他付随する事項
財務部	<p>財務・経理チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人の資金調達及びA L Mに関する事項 ・ 投資法人の予算策定に関する事項 ・ 投資法人の決算に関する事項 ・ 投資法人の経理に関する事項 ・ 投資法人の金銭の分配に関する事項 ・ 投資法人の余資運用に関する事項 ・ 投資法人の資金管理に関する事項 ・ 投資法人の会計監査に関する事項 ・ 資産運用会社の経理に関する事項 ・ その他付随する事項

部署名	業務分掌
I R 総合企画部 (注1)	I R ・ 企画チーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ 投資法人の I R 活動に関する事項 ・ 不動産投資信託証券市場の調査分析 ・ 投資法人の投資主対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除く。） ・ 苦情処理に関する事項 ・ 関係諸団体等との折衝等に関する事項 ・ その他付随する事項
総務部	人事 ・ 総務チーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 人事に関する事項 ・ 投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・ 株主総会、取締役会及び各種委員会（コンプライアンス委員会を除く。）の運営に関する事項 ・ 訴訟行為等に関する事項 ・ 規程の改廃に関する事項 ・ 文書管理に関する事項 ・ 情報管理に関する事項 ・ 監督官庁との折衝及び報告に関する事項 ・ その他付随する事項
内部管理室 (注2)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の資産取得時における鑑定評価書取得の手續管理に関する事項 ・ 投資法人のコンプライアンス及びリスク管理に関する事項 ・ 内部検査に関する事項 ・ その他付随する事項
コンプライアンス・ オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社内のコンプライアンス（法令等遵守）に関する事項の統括 ・ 社内のコンプライアンス体制の確立及び法令等を尊重する企業風土の醸成 ・ コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備 ・ コンプライアンスに関する指導及び研修の実施 ・ コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス委員会及び投資委員会における審議事項の事前審査 ・ 各物件の取得に際してのオブザーバーとしての投資委員会への出席とチェック ・ 日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証 ・ 法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査等 ・ 苦情対応の処理、各部署への改善指示等 ・ その他付随する事項

(注1) I R 総合企画部は、資産運用会社の業務運営が適切な法令等遵守態勢及び内部管理態勢により行われていることを積極的に投資家へ開示し、資産運用会社の業務運営の投資家への透明性を高めることを目的として平成19年3月に新設されました。

(注2) 内部管理室は、本投資法人の資産取得時における鑑定評価書の作成依頼に伴い鑑定業者に提出する資料の適切性及当該資料の鑑定評価への反映状況について、投資運用部においてチェックしたことを、投資運用部以外の部署において更にチェックする態勢を構築し、本投資法人の資産取得時における法令等遵守態勢及び内部管理態勢を強化することを目的として平成19年3月に新設されました。

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役（委員長）、社内各取締役（役付取締役、兼務取締役を含む。）、起案部署の担当マネジャー、コンプライアンス・オフィサー、内部管理室長（注）
審議内容	以下の事項に関する投資運用の観点からの審議及び決議 ・投資法人資産運用業に関する運用方針及び投資方針に関する事項（運用ガイドライン、年次資産管理計画、中期資産管理計画等の策定及び変更） ・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・投資法人資産運用業の運用管理の計画策定及び実行に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る運用評価 ・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・投資法人の金銭の分配に関する事項 ・投資法人の余資運用に関する事項 ・投資法人の資金管理に関する事項 ・投資法人の一般事務受託者等の選定及び契約締結に関する事項 ・投資法人の情報開示の方針の策定及び変更 ・その他付随する事項
審議方法等	・定足数は、議決権者の3分の2とする。 ・決議は、出席した議決権を有する委員の全員一致による。

（注）コンプライアンス・オフィサー及び内部管理室長は、オブザーバーとして投資委員会に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。
また、起案部署の担当マネジャーも議案に関し議決権を有しません。

b . コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、非常勤取締役及び非常勤監査役（ただし、コンプライアンスに精通した社外専門家に限る。）、内部管理室長、総務部長（注）
審議内容	<p>以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に関する運用方針及び投資方針に関する事項（運用ガイドライン、年次資産管理計画、中期資産管理計画等の策定及び変更） ・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・投資法人資産運用業の運用管理の計画策定及び実行に関する事項 ・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・投資法人の金銭の分配に関する事項 ・投資法人の一般事務受託者等の選定及び契約締結に関する事項 ・投資法人の重要な会計方針の変更に関する事項 ・投資法人の会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項 ・投資法人の情報開示の方針の策定及び変更 ・資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 ・資産運用会社内のリスク管理に関する事項 ・内部検査に関する事項 ・資産運用委託契約の解約に関する事項 ・訴訟行為等に関する事項 ・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項 ・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・定足数は、委員全員の出席を原則とする。 ・決議は、全会一致による。

（注）本書の日付現在、非常勤取締役は弁護士資格を有する社外専門家（1名）及び税理士資格を有する社外専門家（1名）、非常勤監査役は公認会計士資格を有する社外専門家（1名）です。

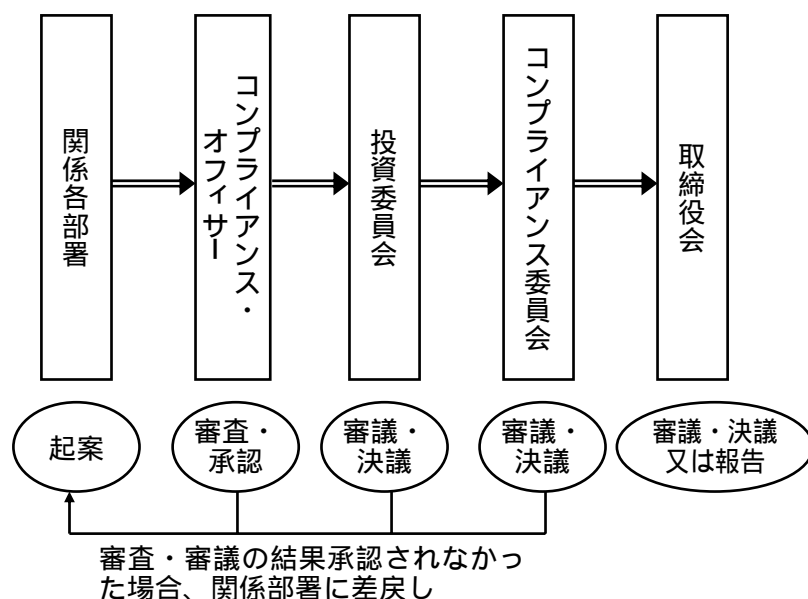
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（その概要については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利益相反対策ルール」をご参照下さい。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

投資運用に関する議案の作成・提出から決議までの意思決定手続は、以下のとおりです。

<意思決定のフロー>



なお、コンプライアンス・オフィサーの審査、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議の結果、承認されなかった場合、起案は関係部署に差戻されます。また、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針等に関する意思決定

a. 運用ガイドラインの制定に関する意思決定

- ・投資運用部及び財務部が協議の上、運用ガイドラインの案（以下「議案」といいます。）を起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
 - ・コンプライアンス・オフィサーは、法令、投信協会の定める規則、投資法人規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査します。
 - ・コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題点がないと判断された議案は、投資委員会において投資運用の観点から審議されます。
 - ・投資委員会において承認の決議がなされた議案は、コンプライアンス委員会においてコンプライアンスの観点から審議されます。
 - ・コンプライアンス委員会において承認された議案が取締役会において全員一致による承認の決議を経た場合に、運用ガイドラインが制定されます。
- なお、コンプライアンス・オフィサー、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審査又は審議の結果、議案が承認されなかった場合には関係部署に差戻されます。

b. 運用ガイドラインの変更に関する事項

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。運用ガイドラインを変更する必要が生じた場合、投資運用部及び財務部は運用ガイドラインの変更案を起案し、運用ガイドラインを制定する場合と同様の手続を経た承認の決議に基づき運用ガイドラインは変更されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等の制定及び変更に関する事項

資産管理計画書等は、上記(イ) a記載の各手続を経て承認された場合に制定されます。

資産管理計画書等について対象期間中に変更の必要が生じた場合、投資運用部及び財務部は資産管理計画書等の変更計画書を起案し、資産管理計画書等の制定と同様の手続を経た承認の決議に基づき変更されます。

b. 資産の取得及び処分に関する事項並びに賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結等に関する事項

資産の取得及び処分、並びに賃貸借契約（上記 a . 記載の資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約以外の賃貸借）及びプロパティ・マネジメント契約の締結は、原則として、次の手続によって行われます。

- . 投資運用部は、運用ガイドライン及び資産管理計画書等に従い、取得又は処分の対象となる資産を確定し、賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の内容を確定します。
- . 投資運用部は、資産の取得及び処分並びに各契約の締結に関する必要資料等（以下「議案等」といいます。）を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- . コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らし、投資運用部が提出した議案等を審査します。
- . コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題がないと判断された議案等は、投資委員会において、投資運用の観点から審議されます。
- . 投資委員会において承認の決議がなされた議案等は、コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの観点から審議されます。
- . コンプライアンス委員会において承認された議案等が取締役会において、3分の2以上の賛成による承認の決議がなされた場合に意思決定されます。

c. 運用ガイドライン又は資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結、修繕工事の発注及び資産取得に係る買付申込書の提出は、投資運用部長の承認のもと行います。

d. 上記 b . 及び c . の取引が利害関係者との取引（「利益相反対策ルール」に定める取引）に該当する場合、1件当たりの契約金額が1千万円を下回る場合を除いて、取締役会において、取締役全員出席のもと、全員一致による承認に基づき意思決定されます。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	49,698百万円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	100,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

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

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

(注2) 1口当たりの発行価格515,000円(引受価額496,975円)にて、上場時に取得した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。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成18年11月30日現在)

氏名又は名称	住所	投資主所有 投資口数 (口)	発行済投資 口数に対す る所有投資 口数の割合 (%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,393	9.39
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	7,730	7.73
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	東京都中央区銀座六丁目2番1号	6,950	6.95
アメリカンライフインシュアランス カンパニージーエイエル	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	4,999	5.00
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,684	4.68
モルガン・スタンレーアンドカンパ ニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,215	3.22
金子 修	東京都中央区銀座六丁目2番1号	2,926	2.93
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番 7号	2,500	2.50
ゴールドマン・サックス・インター ナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号	2,224	2.22
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目 18番11号	1,609	1.61
合計		46,230	46.23

(注1) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成19年1月1日以降、平成19年5月31日までの間に株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ以外から本投資法人の投資口に関し提出された大量保有報告書又はその変更報告書の概要は以下のとおりです。

1. 日興アセットマネジメント株式会社から、平成19年5月22日付で大量保有報告書の変更報告書の提出があり、平成19年5月15日現在で以下の投資口を所有している旨の報告を受けております。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有割合(%)
日興アセットマネジメント株式会社	6,296	6.30
シティグループ・グローバル・マーケット・フィナンシャル・プロダクト (Citigroup Global Markets Financial Products LLC)	427	0.43
計	6,723	6.72

2. 株式会社りそなホールディングスから、平成19年4月18日付で大量保有報告書の変更報告書の提出があり、平成19年4月13日現在で以下の投資口を所有している旨の報告を受けております。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有割合(%)
株式会社埼玉りそな銀行	700	0.70
りそな信託銀行株式会社	4,004	4.00
計	4,704	4.70

3. アメリカンインターナショナルグループ株式会社から、平成19年5月23日付で大量保有報告書の変更報告書の提出があり、平成19年5月7日現在で以下の投資口を所有している旨の報告を受けております。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有割合(%)
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー (American Life Insurance Company)	7,402	7.40
エイアイジー・スター生命保険株式会社	1,490	1.49
エイアイユーインシュアランスカンパニー(エイアイユー保険会社) (AIU Insurance Company)	1,120	1.12
計	10,012	10.01

4. Prospect Asset Management, Inc. から、平成19年5月8日付で大量保有報告書の変更報告書(平成19年5月8日付訂正報告書により訂正済み。)の提出があり、平成19年4月30日現在で以下の投資口を所有している旨の報告を受けております。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有割合(%)
Prospect Asset Management, Inc.	3,873	3.87

5. フィデリティ投信株式会社から、平成19年5月22日付で大量保有報告書の提出があり、平成19年5月15日現在で以下の投資口を所有している旨の報告を受けております。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有割合(%)
フィデリティ投信株式会社	5,250	5.25

(参考情報)

所有者別状況

(平成18年11月30日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社 を含む。)	その他の 国内法人	外国法人・ 個人	個人・ その他	計
投資主数(人)	58	110	55	7,381	7,604
投資主数の割合(%)	0.8	1.5	0.7	97.0	100.0
所有投資口数(口)	39,596	9,412	23,294	27,698	100,000
所有投資口数の割合(%)	39.6	9.4	23.3	27.7	100.0

(注) 割合は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

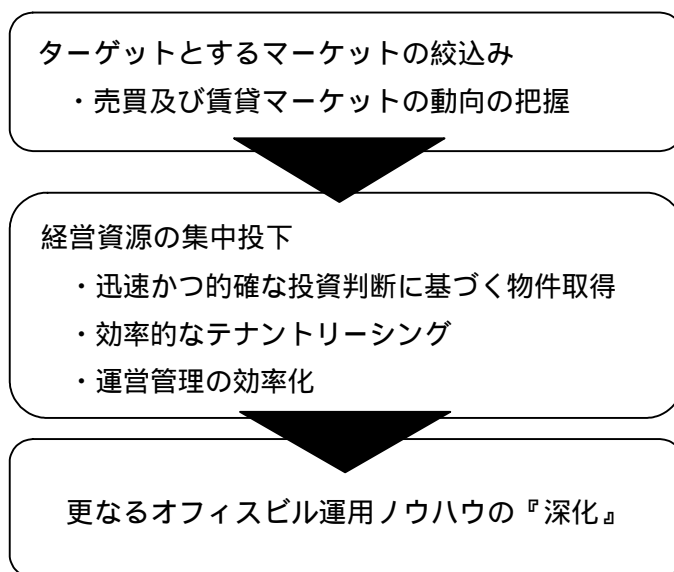
基本方針

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、本投資法人が最重点投資エリアと位置づける「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）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」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「ポートフォリオ構築方針 B. 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一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、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。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、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

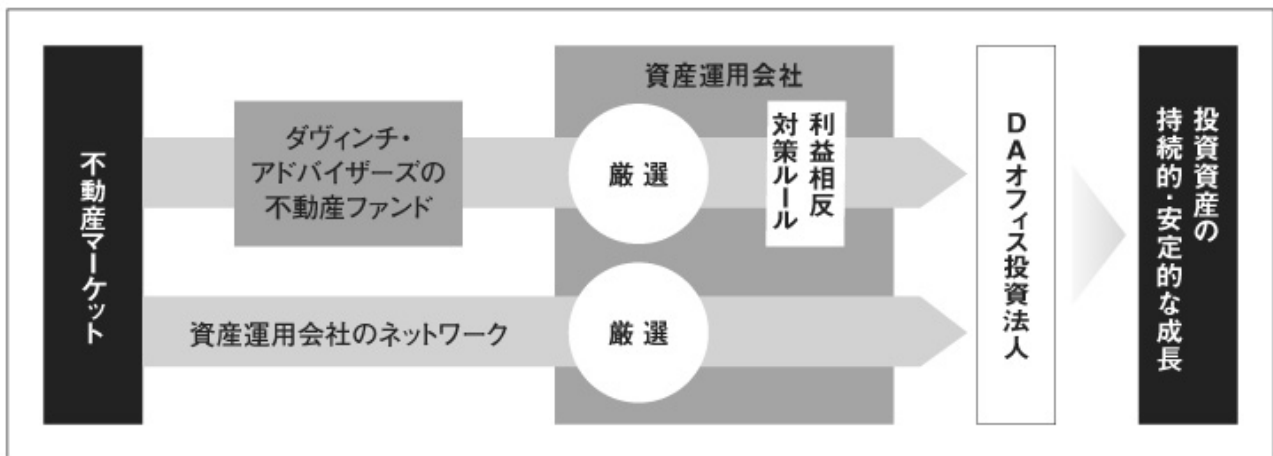
A. 外部成長戦略

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、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。

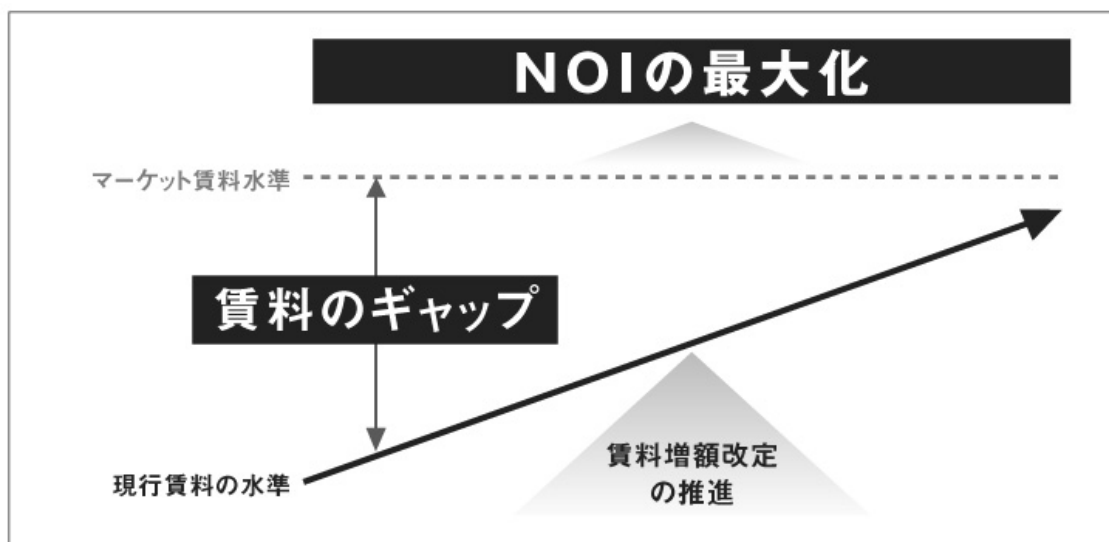


B. 内部成長戦略

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、PM会社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。

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。

ダヴィンチ・アドバイザーズは、平成18年12月末日現在において、6本の不動産私募ファンドを運用しており、その運用資産総額は、8,585億円に上ります。

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あります。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。

. 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。

・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。

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。その結果として、一時的に中規模オフィスビルへの投資の資産規模に対する割合が70%を下回ることもあり得ます。

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。

C．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。

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。）。

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

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、原則として、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。） 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。

選定の視点	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	2.5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 / m ² 以上
照明照度	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）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（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）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。

D . 入居テナント

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	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。

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、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。その後の改正を含む。）（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。

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、区分所有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。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。

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。

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)
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
 - ．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

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の削減が可能な工事（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、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 . C M (注1) 及び V E (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)「C M (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)「V E (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。通常の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の削減を図ります。

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の削減を図ります。

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、原則として物件単体の P M L 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. 中長期的には以下を方針とします。
 - ・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れの比率の上昇

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。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、下記の不動産等及び不動産対応証券とします。

(イ) 不動産等

- a . 不動産
- b . 不動産の賃借権
- c . 地上権
- d . 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号において定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）
- e . 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f . 当事者の一方が相手方の行う上記 a . 乃至 e . に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

(ロ) 不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

- a . 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b . 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）
- c . 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）
- d . 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ) d . 又は e . に掲げる資産に投資するものを除きます。）をいいます。）

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a . 預金（譲渡性預金を含みます。）
- b . コール・ローン
- c . 有価証券（上記(ロ)に列挙するものを除きます。）
- d . 金融先物取引等に関する権利（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）
- e . 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
- f . 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
- g . 信託財産を上記 a . 乃至 f . に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- h . 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ニ) 本投資法人は、(イ)乃至(ハ)に定める特定資産のほか、不動産への投資にあたり必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- a . 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する

通常使用権（上記(イ) a .乃至 e .に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

b . 有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）（以下「有限会社法」といいます。）第18条に規定する有限会社の出資持分（実質的に不動産等に投資することを目的とする場合に限ります。）（注）

（注）有限会社法は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）第1条に基づき廃止され、同法第2条に基づき、廃止前の有限会社法に基づく有限会社は会社法の規定による株式会社（以下「特例有限会社」といいます。）として存続しますので、特例有限会社の株式に投資できることとなっています。

c . 資産流動化法第2条第6号に規定する特定出資（実質的に上記(イ) a .乃至 d .に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

d . 信託財産を上記 a .乃至 c .に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針及び 個別投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

ポートフォリオ全体に係る事項

(イ) 第3期取得資産及び売却資産と第4期取得予定資産及び売却資産の概要

本投資法人は、第3期中に1物件（以下「第3期取得資産」といいます。）を取得し、更に本書の日付現在、3物件（以下「第4期取得予定資産」といいます。）を取得するために、本投資法人が新投資口を追加発行することを停止条件とする信託受益権売買契約を、平成19年6月15日付でそれぞれの売主（現信託受益者）との間で締結しています。

また、本投資法人は、第3期中に4物件（以下「第3期売却資産」といいます。）を売却し、更に、4物件（以下「第4期売却資産」といいます。）の売却に関し信託受益権売買契約を平成19年6月15日付でそれぞれの買主との間で締結し、このうち1物件については、本書の日付現在、既に売却を完了しています。

これらの資産の概要は以下のとおりです。

第3期取得資産

物件名称	所在地 (住居表示)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)
ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	13,860	11,883.66	100.0
合計		13,860	11,883.66	100.0

(注1) 取得価格は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（建物に係る消費税等相当額を含みません。）に記載しています。

(注2) 賃貸可能面積は、各資産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、各資産における平成19年2月末日現在効力を有する賃貸借契約書等に表記された面積を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成19年2月末日現在、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。

第4期取得予定資産

物件名称	所在地 (住居表示)	取得予定価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2) (注5)	稼働率 (%) (注3) (注5)
新宿マイズタワー (注4)	東京都渋谷区代々 木二丁目1番1号	65,100	22,785.24	97.6
SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田 川町10番3号	5,900	2,479.49	86.9
ダヴィンチ品川	東京都品川区北品 川一丁目8番11号	7,710	6,543.38	100.0
合計		78,710	31,808.11	97.2

(注1) 取得予定価格は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(建物に係る消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注2) 賃貸可能面積は、各資産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、各資産における平成19年2月末日現在効力を有する賃貸借契約書等に表記された面積を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成19年2月末日現在、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4) 「新宿マイズタワー」の賃貸可能面積は、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産が、本物件の7分の3に相当する共有持分であるため、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積を記載しています。

(注5) 賃貸可能面積及び稼働率は、第4期取得予定資産の売主から提供を受けた情報に基づいて記載しています。

第3期売却資産

物件名称	所在地 (住居表示)	売却価格 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	売却益 (百万円) (注3)
ダヴィンチ新橋620	東京都港区新橋六 丁目20番2号	790	660	121
ダヴィンチ小石川	東京都文京区小石 川五丁目36番4号	1,500	1,460	38
ダヴィンチ博多	福岡市博多区店屋 町1番31号	3,090	2,520	567
ダヴィンチ岡山	岡山市駅前町二丁 目5番24号	1,600	1,266	346
合計		6,980	5,906	1,072

(注1) 売却価格は、本投資法人が各資産を売却する際に買主との間で締結した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価格(消費税等相当額を除きます。)であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 取得価格は、本投資法人が各資産を取得する際の信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(建物に係る消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注3) 売却益は、第3期監査前の平成19年2月末日現在における見込額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

第4期売却資産

物件名称	所在地 (住居表示)	売却価格 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	予定売却益 (百万円) (注3)
ダヴィンチ茅場町376	東京都中央区日本橋茅場町三丁目7番6号	2,600	2,020	449
ダヴィンチ湯島	東京都文京区湯島二丁目31番22号	1,295	1,080	155
ダヴィンチ西五反田 (注4)	東京都品川区西五反田八丁目2番8号	2,211	1,640	519
ダヴィンチ新横浜131	横浜市港北区新横浜一丁目3番1号	2,165	1,350	776
合計		8,271	6,090	1,901

- (注1) 売却価格は、本投資法人が各資産の買主との間で締結した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価格(消費税等相当額を除きます。)であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 取得価格は、本投資法人が各資産を取得する際の信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(建物に係る消費税等相当額を含みません。)に記載しています。
- (注3) 予定売却益は、平成19年6月15日現在における見込額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「ダヴィンチ西五反田」は、平成19年6月15日付で売却を完了しています。

なお、本投資法人は、通常の投資活動の一環として本書に記載されている以外の資産の取得又は売却についても交渉中であり、第4期以降、随時、資産を追加取得し、又は売却することがあります。

(ロ) ポートフォリオ一覧

本投資法人が第3期末日現在において保有している34物件及び第4期取得予定資産3物件から第4期売却資産4物件を除いた計33物件により構成される本募集直後投資資産の概要(所在地(住居表示)、資産の種類、所有形態、取得(予定)価格、鑑定評価額、投資比率)は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	資産の種類	所有形態		取得(予定)価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
				土地	建物			
東京 主要 5区	ダヴィンチ銀座	東京都中央区銀座六丁目2番1号	信託受益権	所有権 賃借権	所有権	14,100	17,700	6.6
	ダヴィンチ銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目2番3号	信託受益権	所有権	所有権	3,050	3,470	1.4
	ダヴィンチ神谷町	東京都港区麻布台一丁目11番9号	信託受益権	所有権	所有権	12,000	13,500	5.6
	ダヴィンチ芝浦	東京都港区芝浦一丁目12番3号	信託受益権	所有権	所有権	8,265	8,875	3.9
	ダヴィンチ南青山	東京都港区南青山二丁目31番8号	信託受益権	所有権	所有権	4,550	4,810	2.1
	ダヴィンチ三田	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	所有権	所有権	3,250	3,360	1.5
	ダヴィンチ猿楽町	東京都千代田区猿楽町二丁目6番10号	信託受益権	賃借権	所有権	3,000	3,150	1.4
	ダヴィンチA浜松町	東京都港区浜松町一丁目9番10号	信託受益権	所有権	区分所有権	2,865	3,027	1.3
	ダヴィンチ神宮前	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	信託受益権	所有権	所有権	2,800	2,810	1.3
	ダヴィンチ芝大門	東京都港区芝大門二丁目9番16号	信託受益権	所有権	所有権	2,578	2,705	1.2
	ダヴィンチ三崎町	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	信託受益権	所有権	所有権	2,346	2,445	1.1
	ダヴィンチ新橋510	東京都港区新橋五丁目10番5号	信託受益権	所有権	所有権	2,080	2,610	0.9
	B P Sスクエア	東京都中央区築地二丁目10番6号	信託受益権	所有権	所有権	1,560	1,620	0.7
	ダヴィンチ築地	東京都中央区築地二丁目14番17号	信託受益権	所有権	所有権	1,240	1,370	0.5
	ダヴィンチ築地616	東京都中央区築地六丁目16番1号	信託受益権	所有権	所有権	2,440	2,440	1.1
	秀和月島ビル	東京都中央区月島四丁目16番13号	信託受益権	所有権	所有権	7,840	7,840	3.7
	日本橋M Sビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	信託受益権	所有権	所有権	2,520	2,680	1.1
	アトランティックビル	東京都港区麻布台二丁目3番3号	信託受益権	所有権	所有権	1,600	1,660	0.7
	渋谷S Sビル	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	信託受益権	所有権	区分所有権	3,930	4,140	1.8
	ダヴィンチ日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	信託受益権	所有権	所有権	7,420	7,750	3.5
	ダヴィンチ銀座1丁目	東京都中央区銀座一丁目13番1号	信託受益権	所有権	所有権	4,620	4,630	2.1
	ダヴィンチ京橋	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	信託受益権	所有権	区分所有権	3,460	3,570	1.6
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目7番2号	信託受益権	所有権 (共有)	区分所有権	2,680	2,850	1.2
	ダヴィンチ御成門	東京都港区新橋六丁目1番11号	信託受益権	所有権	区分所有権	13,860	13,860	6.5
	新宿マイズタワー(注4)	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	信託受益権	所有権 (共有)	所有権 (共有)	65,100	65,100	30.8
	SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町10番3号	信託受益権	所有権	所有権	5,900	5,900	2.7
東京主要5区合計(26物件)						185,054	193,872	87.6

地域	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	資産の種類	所有形態		取得(予定)価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
				土地	建物			
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	信託受益権	所有権	所有権	3,653	3,745	1.7
	ダヴィンチ東池袋	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	信託受益権	所有権	所有権	2,958	3,184	1.4
	ダヴィンチ新横浜214	横浜市港北区新横浜二丁目14番2号	信託受益権	所有権	所有権	2,180	2,510	1.0
	ベネックスS-3	横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	信託受益権	所有権	所有権	4,950	5,250	2.3
	ピリーヴ大森	東京都品川区南大井六丁目25番3号	信託受益権	所有権	区分所有権	3,160	3,170	1.4
	ダヴィンチ品川	東京都品川区北品川一丁目8番11号	信託受益権	所有権	所有権	7,710	7,710	3.6
	首都圏合計(6物件)						24,611	25,569
地方主要都市	札幌千代田ビル(注5)	札幌市北区北7条西五丁目5番3号	信託受益権	所有権(共有)	所有権(共有)	1,384	1,571	0.6
	地方主要都市合計(1物件)						1,384	1,571
合計(33物件)						211,049	221,012	100.0

(注1) 取得(予定)価格は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(建物に係る消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注2) 鑑定評価額は、平成18年11月末日(第2期末)を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載していますが、第3期取得資産及び第4期取得予定資産については、それぞれ資産取得時に作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。なお、各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書は、各資産の取得時に不動産鑑定評価書を作成した鑑定評価会社が継続して作成していますが、「ダヴィンチ銀座」、「ダヴィンチ銀座アネックス」、「ダヴィンチ神谷町」、「ダヴィンチ神宮前」、「ダヴィンチ新橋510」については第3期末を価格時点とする鑑定評価書より鑑定評価会社の変更を行います。

(注3) 投資比率は、取得(予定)価格の総額に対する各信託受益権の取得(予定)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4) 「新宿マイズタワー」について、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分です。上記表中の取得予定価格及び鑑定評価額は、当該共有持分を信託不動産とする信託受益権に係る価格です。

(注5) 「札幌千代田ビル」の土地及び建物は、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社が共有しています。共有持分割合はそれぞれ2分の1で、上記表中の取得価格及び鑑定評価額は、当該共有持分を信託不動産とする信託受益権に係る価格です。

(八) 第3期取得資産及び第4期取得予定資産に係る信託不動産の内容

第3期取得資産及び第4期取得予定資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各資産に関する「特定資産の概要」、「賃貸借の内容」、「鑑定評価書の概要」、「建物スペック等について」及び「特記事項」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

a. 特定資産の概要

「取得予定価格」及び「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「地番」及び「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。

b. 賃貸借の内容

「賃貸借の内容」は、各資産における平成19年2月末日現在効力を有する賃貸借契約又は転貸借契約の内容を記載しています。

「賃貸可能面積」は、各資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の面積を含まず、各資産における平成19年2月末日現在効力を有する賃貸借契約書等に表記された面積を記載しています。

「賃貸面積」は、平成19年2月末日現在、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。

なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」で、賃貸借契約書等において、小数点第3位以下の表示がある場合は、これを切り捨てた上で合計し、記載しています。また、賃貸借契約書又は転貸借契約書記載の契約面積が、「坪」で表記されている場合は、坪数を「0.3025」で除した数値（小数点第3位以下を切捨て）を「㎡」として記載しています。

「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。

「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとしします。

なお、第4期取得予定資産のうち「ダヴィンチ品川」及び「SHIBUYA EDGE」については、本投資法人は、取得と同時に信託受託者との間でマスターリース契約を締結する予定です。「新宿マインズタワー」については、現マスターレシーである有限会社新宿マインズタワーが本投資法人の取得日以降もマスターレシーとして存続する予定です。

本投資法人におけるマスターリース契約は、いわゆるパススルー型マスターリース契約であり、マスターリース賃料はエンドテナント賃料と同額となっています。「月額契約賃料」は、事務所、店舗及び倉庫に係る賃貸借契約又は転貸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。）の合計額を記載しています。

「敷金・保証金等」は、各資産に係る各賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金及び保証金の金額（敷金償却等返還不要な金額がある場合は当該返還不要金額を控除した金額を記載しており、また、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みません。）の合計額を記載しています。

なお、第4期取得予定資産に関する上記の数値は、いずれも各資産の売主等から提供された情報に基づいて記載しています。

c. 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき作成された各不動産鑑定評価書（以下「不動産鑑定評価書」といいます。）の内容を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

d．建物スペック等について

「建物スペック等について」は、各資産について作成された建物調査診断報告書等に記載された事項を記載しています。なお、「建物築年数」は、建物の不動産登記簿上の新築年月日から平成19年7月末日までの期間（1ヶ月に満たない端数は切捨て）を記載しています。

e．PM会社について

「PM会社」は、本書の日付現在において、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。

f．特記事項

「特記事項」は、各資産について、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である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。

g．物件の特徴等について

「物件の特徴等について」は、マーケットレポート及び鑑定評価書等に記載されている物件の特徴の概略を記載し、また資産運用会社の物件に関する考えに基づいて記載しています。

(第3期取得資産)

物件の名称：ダヴィンチ御成門

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	
取得年月日	平成18年12月1日	価格時点	平成18年9月30日	
取得価格	13,860,000,000円	鑑定評価額	13,860,000,000円	
所在地(住居表示)	東京都港区新橋六丁目1番11号	直接還元法による価格	14,070,000,000円	
土地	地番	東京都港区新橋六丁目1番1外6筆	還元利回り	4.9%
	地積	1,990.40㎡	DCF法による価格	13,640,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.6%
	容積率/建蔽率	700%/80%	最終還元利回り	5.2%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	11,600,000,000円
建物	構造/階数	SRC/9F	土地比率	88.9%
	用途	事務所	建物比率	11.1%
	延床面積	13,805.18㎡	建物スペック等について	
	建築時期	新築：昭和48年4月30日 増築：昭和49年11月15日	建物築年数	34年3ヶ月
	駐車場台数	45台	階高	3,300mm(基準階)
	所有形態	区分所有権(所有割合：100%)	天井高	2,550mm(基準階)
	賃貸借の内容		空調方式	各階個別空調
賃貸可能面積	11,883.66㎡	OA床敷設状況	全階の事務室に敷設	
賃貸面積	11,883.66㎡	PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
稼働率	100.0%			
テナント総数	8	設計会社	戸田建設株式会社一級建築士事務所	
月額契約賃料	69,137,440円	施工会社	戸田建設株式会社	
敷金・保証金等	638,618,040円	構造計算者	戸田建設株式会社一級建築士事務所	
		建築確認機関	東京都	
特記事項				
<p>本件建物屋上に設置してある工作物(目隠ルーバー)について、建築確認済証及び検査済証が発行されていませんが、ビューローベリタスジャパン株式会社より技術監査の結果、構造安全性に問題ない旨の報告書が提出されています。</p>				

物件の特徴等について

「ダヴィンチ御成門」は、「新橋駅」から徒歩約10分、都営地下鉄三田線「御成門駅」から徒歩3分に位置するオフィスビルです。「新橋駅」は、JR東日本の他、東京メトロ、都営地下鉄、ゆりかもめが相互に乗り入れる首都圏有数の乗降客数を誇る主要駅の一つです。

本物件は、オフィスビルの集積度が高い「日比谷通り」に面し、敷地形状は四方を道路と接する概ね正方形であり、視認性に優れたオフィスビルとなっています。

本物件は、昭和48年4月に建築されたビルですが、平成16年に耐震補強工事を含む大規模リニューアル工事が実施されており、全館個別空調設備、全館オフィスフロアOA床対応、24時間入退館可能なセキュリティ設備を備えています。

資産運用会社は、本物件が位置する「新橋エリア」を含む東京主要5区のオフィス賃料水準は、上昇傾向を示しており、今後も当面この上昇傾向が続くとの見方をしています。

現在入居中のテナント賃料水準は、マーケット賃料水準に比べて低いため、その乖離を埋めるべく、本投資法人の内部成長戦略に基づいた賃料増額改定により、着実な内部成長を目指します。

(第4期取得予定資産)

物件の名称：新宿マインズタワー

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

特記事項

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

（注1）本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分ですが、地積、延床面積、賃貸可能面積及び賃貸面積は、本物件全体の面積を記載しています。

（注2）月額契約賃料及び敷金・保証金等は、本物件全体の7分の3に相当する金額を記載しています。

（注3）鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産（本物件全体の7分の3相当の共有持分）に対する金額です。

（注4）直接還元法による価格、DCF法による価格及び原価法による積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

（注5）当該建物は、建築基準法第52条第6項及び第59条の2の規定に基づく総合設計制度に係る許可を東京都より受け建築された建物です。東京都総合設計許可要綱実施細目に従って公開空地の維持、管理及び標示を行うこと並びに風向・風速計を適宜配置し、建設前後の風向、風速の変化の実態を把握し、障害が生じた場合には速やかに有効な措置を行うこと許可条件として、容積率割増（792.42%）の緩和措置を受けています。

物件の特徴等について

「新宿マイズタワー」は、「新宿駅」から徒歩約5分に位置する高層オフィスビルです。「新宿駅」は、JR東日本の他、小田急電鉄、京王電鉄、西武鉄道、東京メトロ、都営地下鉄が相互に乗り入れる1日の乗降客数が国内第一位のターミナル駅です。

本物件は、西新宿ゾーンの「超高層ビル群」と競合関係にあり、規模的にはこれら「超高層ビル群」に比して中位に位置しますが、「新宿駅」へのアクセスという点においては、本物件が「超高層ビル群」に対して劣後することはありません。建物スペックも一部の築浅物件を除けば、これら「超高層ビル群」と競合できるスペックを有しています。

資産運用会社は、本物件が位置する「新宿エリア」を含む東京主要5区のオフィス賃料水準は、上昇傾向を示しており、今後も当面この上昇傾向が続くとの見方をしています。

また、本物件において、現在入居中のテナント賃料水準は、マーケット水準に比べて低いため、その乖離を埋めるべく、本投資法人の内部成長戦略に基づいた賃料増額改定により、着実な内部成長を目指します。

なお、本投資法人のポートフォリオの規模拡大に伴い、着実な内部成長が期待できる本物件のような大型資産への投資も可能となってまいりました。本資産の取得予定価格は、本資産及びその他の第4期取得予定資産取得後におけるポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計に対し約30.8%となり、ポートフォリオの中で最大の資産になる予定ですが、資産運用会社は、本物件は本書の日付現在35に及びテナントを有し、立地条件も極めて優れていることから、安定したポートフォリオ構成に十分に寄与するものと考えています。

物件の名称：SHIBUYA EDGE

特定資産の概要		鑑定評価書の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成19年7月13日	価格時点	平成19年3月31日	
取得予定価格	5,900,000,000円	鑑定評価額	5,900,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区宇田川町10番3号	直接還元法による価格	6,000,000,000円	
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町34番1他2筆	還元利回り	4.2%
	地積	527.65㎡	DCF法による価格	5,800,000,000円
	用途地域	商業地域	割引率	4.0%
	容積率 / 建蔽率	500% / 80%	最終還元利回り	4.4%
	所有形態	所有権	原価法による積算価格	4,810,000,000円
建物	構造 / 階数	RC / B1 / 9F	土地比率	82.7%
	用途	事務所・店舗・駐車場	建物比率	17.3%
	延床面積	3,022.33㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成18年8月30日	建物築年数	11ヶ月
	駐車場台数	8台	階高	3,560mm～4,160mm
	所有形態	所有権	天井高	2,700mm（基準階）
	信託受託者	住友信託銀行株式会社	空調方式	各階個別空調（パッケージ型空調機）
賃貸借の内容		OA床敷設状況	1、2階以外の事務室に敷設	
賃貸可能面積	2,479.49㎡	PM会社（注）	株式会社エイムクリエイツ	
賃貸面積	2,156.06㎡			
稼働率	86.9%	PML値	11.2%	
テナント総数	6	設計会社	株式会社ゼン設計一級建築士事務所	
月額契約賃料	20,220,560円	施工会社	鹿島建設株式会社	
敷金・保証金等	227,068,280円	構造計算者	株式会社ゼン設計一級建築士事務所	
		建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
特記事項				
<p>本件土地の一部は、都市計画道路（補助第53号線 昭和21年4月25日都市計画決定 計画幅員15m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南西側の一部（約61.9㎡）を東京都へ譲渡することになります。</p>				

（注）PM会社については、本投資法人による本物件の取得と同時に、株式会社ザイマックスアクシスへ変更する予定です。

物件の特徴等について

「SHIBUYA EDGE」は、「渋谷駅」から徒歩約8分に位置するオフィス・店舗複合ビルです。「渋谷駅」は、JR東日本の他、東京急行電鉄、京王電鉄、東京メトロが相互に乗り入れる首都圏有数の乗降客数を誇るターミナル駅です。

本ビルは、スポンサーであるダヴィンチ・アドバイザーズによる開発物件として、平成18年8月に竣工した新築ビルであり、建物スペックは近年のテナントが求めるスペックを十分に満たしていると言えます。

本物件の周辺には、「パルコ」、「東急ハンズ」、「西武百貨店」、「ロフト」等大型商業施設が密集しており、様々な用途のビルが存するエリアであることから、純粋なオフィスエリアではありません。本書の日付現在、本物件の総賃貸可能面積の約37.3%は、店舗としての用途に供しています。

資産運用会社は、本物件は、新築ビルである希少性と、オフィス用途のみならず、補完的に商業施設の入居も見込めることから、高い競争力を有するビルであると考えています。

物件の名称：ダヴィンチ品川

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19年7月13日	価格時点	平成19年3月31日	
取得予定価格	7,710,000,000円	鑑定評価額	7,710,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川一丁目8番11号	直接還元法による価格	7,770,000,000円	
土地	地番	東京都品川区北品川一丁目122番3	還元利回り	5.0%
	地積	2,345.20㎡	DCF法による価格	7,640,000,000円
	用途地域	準工業地域		
	容積率 / 建蔽率	400% / 60%	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	5,630,000,000円
建物	構造 / 階数	SRC / B1 / 11F	土地比率	64.1%
	用途	事務所・駐車場・店舗	建物比率	35.9%
	延床面積	10,200.29㎡	建物スペック等について	
	建築時期	平成3年7月3日	建物築年数	16年
	駐車場台数	49台	階高	3,500mm～4,300mm
	所有形態	所有権	天井高	2,600mm（基準階）
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	空調方式	各階個別空調（パッケージ型空調機）
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	6,543.38㎡	PM会社	ユーネックス株式会社	
賃貸面積	6,543.38㎡			
稼働率	100.0%	PML値	11.9%	
テナント総数	16	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	35,183,717円	施工会社	大成建設株式会社	
敷金・保証金等	363,648,979円	構造計算者	大成建設株式会社一級建築士事務所	
		建築確認機関	東京都	
特記事項				
<p>1. 本件土地の一部は、都市計画道路（補助第149号 昭和28年3月30日都市計画決定 計画幅員20m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南東側の一部（約217㎡）を東京都へ譲渡することになります。</p> <p>2. 本件土地上に存する工作物（広告板）は、完了検査を受けておらず検査済証が発行されていませんが、日本ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。</p> <p>3. 本件土地南西側の一部（約85.24㎡）は、品川区の指導の下、近隣住人のための避難通路（幅員約4m）として提供しています。また、本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、道路中心線より2m後退した位置が道路境界線となります。本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は、約9.12㎡となっています。</p>				

物件の特徴等について

「ダヴィンチ品川」は、「品川駅」から徒歩約11分、京浜急行電鉄「北品川駅」から徒歩約5分に位置するオフィスビルです。
 「品川駅」は、「JR東日本の他、JR東海（東海道新幹線）、京浜急行電鉄が相互に乗り入れる首都圏有数の乗降客数を誇るターミナル駅です。
 本物件の周辺には、「品川インターシティ」及び「天王洲アイル」といった大規模オフィスビルが建ち並び再開発エリアが存しますが、これら大規模オフィスビルを除くと、本物件の規模（総賃貸可能面積：6,543.38㎡）は平均を上回る規模を有しています。
 資産運用会社は、本物件は、周辺エリアに存する再開発大規模オフィスビルの補完的な役割を担い、「品川駅」徒歩圏エリアという立地条件と併せて、安定的な稼働を期待できると考えています。

(二) 第3期取得資産及び第4期取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

第3期取得資産

物件名称	信託受託者	信託期間満了日	前信託受益者 (注1)	前々信託受益者
ダヴィンチ御成門	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 12月31日	株式会社ダヴィンチ・リアルティ (注2)	有限会社ダヴィンチOF3(注3)

- (注1) 前信託受益者は、投信法第15条第2項第1号及び資産運用会社の利益相反対策ルールに規定される利害関係人等及び利害関係者に該当します。前信託受益者における当該資産の所有期間は、1年を超えているため、前信託受益者における当該資産の取得価格は記載していません。
- (注2) 株式会社ダヴィンチ・リアルティは、ダヴィンチ・アドバイザーズの100%子会社であり、不動産の売買、賃貸及び管理、信託受益権の取得、管理及び処分等を主たる目的とする株式会社です。
- (注3) 有限会社ダヴィンチOF3は、ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。

第4期取得予定資産

物件名称	信託受託者	信託期間満了日	現信託受益者 (注1)	前所有者 (前信託受益者)
新宿マインズタワー	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 3月31日	有限会社ニーム (注2)	住友生命保険相互会社 第一生命保険相互会社 日本生命保険相互会社
SHIBUYA EDGE	住友信託銀行株式会社	平成27年 8月31日	有限会社ハイランド (注2)	株式会社ジョイント・ コーポレーション
ダヴィンチ品川	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 1月31日	有限会社クレタ (注2)	株式会社ワイズ 個人(1名)(注3)

- (注1) 現信託受益者は、すべて投信法第15条第2項第1号及び資産運用会社の利益相反対策ルールに規定される利害関係人等及び利害関係者に該当します。これら現信託受益者における当該資産の所有期間は、いずれも1年を超えているため、現信託受益者における当該資産の取得価格は記載していません。
- (注2) 有限会社ニーム、有限会社ハイランド及び有限会社クレタは、ダヴィンチ・アドバイザーズの意向を受けて設立された、米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
- (注3) ダヴィンチ品川 の前所有者には個人1名が含まれますが、開示に係る了解を得ていないため記載していません。

(ホ) 建物及び投資資産賃貸借の概要

本募集直後投資資産（33物件）の平成19年2月末日時点における建物及び賃貸借の概要は以下のとおりです。

地域	物件名称	構造階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積(m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料収 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	8,272.94	8,233.66	24	99.5	864,398
	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	7	98.2	161,215
	ダヴィンチ神谷町	SRC・S 11F	平成元年11月	7,666.03	7,656.94	15	99.8	634,285
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.13	9,349.56	52	97.1	559,978
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,787.99	2,787.99	5	100.0	260,197
	ダヴィンチ三田	S・SRC B3/11F	平成5年3月	3,415.33	3,415.33	7	100.0	218,355
	ダヴィンチ猿楽町	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1	100.0	225,691
	ダヴィンチA浜松 町	SRC B2/10F	平成5年7月	3,663.26	3,663.26	14	100.0	249,187
	ダヴィンチ神宮前	RC B1/4F	平成9年12月	2,388.22	2,388.22	1	100.0	146,857
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.13	2,384.13	5	100.0	164,548
	ダヴィンチ三崎町	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	156,048
	ダヴィンチ新橋 510	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,648.09	2,518.03	9	95.0	149,117
	B P S スクエア	SRC 10F	平成8年1月	2,902.92	2,902.92	1	100.0	109,800
	ダヴィンチ築地	SRC B1/8F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	4	100.0	93,569
	ダヴィンチ築地 616	SRC B1/9F	平成6年3月	2,838.44	2,838.44	8	100.0	152,012
	秀和月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	3	100.0	431,891
	日本橋M Sビル	SRC B2/7F	平成5年4月	3,203.18	3,203.18	7	100.0	167,881
	アトランティック ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,729.04	1,672.48	9	96.7	97,939
	渋谷S Sビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	3,034.09	3,034.09	16	100.0	239,797
	ダヴィンチ日本橋 本町	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,401.88	7,401.88	7	100.0	447,461
	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	6	96.6	263,827
	ダヴィンチ京橋	SRC B1/8F	昭和49年10月 (注8)	3,220.43	3,220.43	6	100.0	205,399
	サンライン第7ビ ル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,413.62	2,413.62	7	100.0	186,369
	ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年4月	11,883.66	11,883.66	8	100.0	829,649
	新宿マイズタ ワー(注9)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	22,785.24	22,245.58	35	97.6	2,272,185
	S H I B U Y A E D G E	RC B1/9F	平成18年8月	2,479.49	2,156.06	6	86.9	242,646
東京主要5区合計(26物件)				128,236.02	126,704.97	264	98.8	9,530,312

地域	物件名称	構造 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積(m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料収 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	5,691.28	5,691.28	6	100.0	261,482
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,631.37	4,631.37	4	100.0	231,946
	ダヴィンチ新横浜 214	SRC B1/8F	平成元年11月	4,608.49	4,608.49	13	100.0	185,556
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,472.07	7,170.82	9	95.9	379,552
	ピリーヴ大森	S・SRC B1/8F	平成4年7月	3,628.15	3,628.15	8	100.0	225,689
	ダヴィンチ品川	SRC B1/11F	平成3年7月	6,543.38	6,543.38	16	100.0	422,204
首都圏合計(6物件)				32,574.74	32,273.49	56	99.0	1,706,431
地方 主要 都市	札幌千代田ビル (注10)	SRC B1/11F	平成3年12月	3,287.10	3,243.12	10	98.6	149,057
地方主要都市合計(1物件)				3,287.10	3,243.12	10	98.6	149,057
合計(33物件)				164,097.86	162,221.58	330	98.8	11,385,801

(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19年2月末日現在、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、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。

(注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)「年間賃料収入」は、賃貸者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。

(注8)「ダヴィンチ京橋」の建築時期は、建物の不動産登記簿に記載が無いため、検査済証が発行された年月を記載しています。

(注9)「新宿マインズタワー」の賃貸可能面積、賃貸面積及び年間賃料収入は、本物件全体の数値に、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産の共有持分割合である7分の3を乗じた数値を記載しています。

(注10)「札幌千代田ビル」の賃貸可能面積、賃貸面積及び年間賃料収入は、本物件全体の数値に、信託受託者が保有する共有持分割合である2分の1を乗じた数値を記載しています。

(へ) 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又は株式会社ハイ国際コンサルタント(注1)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。また、以下の見積額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在の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とおりです。

物件名称	報告書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	PML値 (%) (注4)	再調達価格 (千円)
ダヴィンチ銀座	平成17年8月	0	25,670	112,850	12.5	3,363,000
ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年8月	0	10,830	53,570	12.7	815,000
ダヴィンチ神谷町	平成19年4月	0	96,540	222,210	13.8	3,209,000
ダヴィンチ芝浦	平成17年8月	0	89,910	211,790	14.5	3,305,100
ダヴィンチ南青山	平成17年8月	0	40,310	115,240	13.8	1,164,000
ダヴィンチ三田	平成17年8月	0	33,560	175,610	9.5	1,462,300
ダヴィンチ猿樂町	平成17年8月	0	107,700	188,660	14.6	1,071,000
ダヴィンチA浜松町	平成17年8月	0	36,090	181,610	14.6	1,527,900
ダヴィンチ神宮前	平成17年8月	0	22,280	91,460	13.9	637,000
ダヴィンチ芝大門	平成17年8月	0	20,720	100,560	12.5	910,200
ダヴィンチ三崎町	平成17年8月	0	21,010	145,010	13.1	685,000
ダヴィンチ新橋510	平成17年8月	0	31,490	127,970	13.4	890,000
BPSスクエア	平成17年12月	1,550	18,600	124,210	12.5	868,800
ダヴィンチ築地	平成19年4月	0	20,100	44,670	14.0	472,100
ダヴィンチ築地616	平成18年3月	0	32,190	111,470	13.0	1,063,600
秀和月島ビル	平成18年3月	0	69,310	224,840	14.4	2,403,700
日本橋MSビル	平成18年4月	240	26,900	104,590	11.8	1,096,700
アトランティックビル	平成18年4月	0	22,870	69,430	13.7	692,000
渋谷SSビル	平成18年4月	230	6,840	66,520	14.7	1,091,400
ダヴィンチ日本橋本町 (注1)	平成18年6月	-	17,000	77,550	12.0	2,301,100
ダヴィンチ銀座1丁目 (注1)	平成18年6月	-	98,820	196,140	13.6	1,096,000
ダヴィンチ京橋 (注1)	平成18年6月	-	28,110	61,470	13.4	1,097,500
サンライン第7ビル	平成18年8月	0	24,400	91,270	14.1	1,110,800

物件名称	報告書日付	緊急修繕費用 の見積額 (千円)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)	PML値 (%) (注4)	再調達価格 (千円)
ダヴィンチ御成門 (注1)	平成18年5月	-	31,010	164,810	14.8	3,216,800
新宿マインズタワー (注5)	平成19年4月	0	223,400	883,470	9.4	38,673,000
SHIBUYA EDGE	平成19年4月	0	2,480	28,370	11.2	860,300
ダヴィンチ錦糸町	平成17年8月	0	82,360	344,560	14.9	2,112,700
ダヴィンチ東池袋	平成17年8月	0	55,020	200,820	13.9	2,237,000
ダヴィンチ新横浜214	平成17年12月	300	47,120	231,140	13.0	1,786,000
ベネックスS-3	平成18年4月	50	81,690	272,210	12.9	3,368,000
ピリーヴ大森 (注1)	平成18年6月	-	49,990	152,840	12.8	1,526,900
ダヴィンチ品川	平成19年4月	0	126,080	258,300	11.9	3,192,900
札幌千代田ビル (注5)	平成17年8月	0	65,010	323,240	10.5	2,620,900
合計	-	2,370	1,665,410	5,758,460	9.7	91,927,700

(注1)「ダヴィンチ日本橋本町」、「ダヴィンチ銀座1丁目」、「ダヴィンチ京橋」、「ダヴィンチ御成門」及び「ピリーヴ大森」については、株式会社ハイ国際コンサルタントから建物調査診断報告書を取得しています。

(注2)短期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から5年目の5年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

(注3)長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

(注4)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、本募集直後投資資産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19年5月10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。

(注5)「新宿マインズタワー」及び「札幌千代田ビル」については、建物一棟全体に係る見積額を記載しています。

(ト) 設計者・構造計算者・施工者・建築確認機関

本募集直後投資資産33物件に係る設計者、構造計算者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件名	設計者	構造計算者	施工者	建築確認機関
ダヴィンチ銀座	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社設計部	鹿島建設株式会社	東京都
ダヴィンチ銀座アネックス	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社設計部	鹿島建設株式会社	東京都
ダヴィンチ神谷町	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社長谷川工務店	東京都
ダヴィンチ芝浦	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷川工務店	東京都
ダヴィンチ南青山	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	東急建設株式会社	東京都港区
ダヴィンチ三田	株式会社園田設計一級建築士事務所	株式会社園田設計	株式会社間組	東京都
ダヴィンチ猿樂町	秀和株式会社一級建築士事務所	藤沢秀雄構造設計事務所	株式会社熊谷組	東京都千代田区
ダヴィンチA浜松町	株式会社和田設計コンサルタント	株式会社和田設計コンサルタント	西松建設株式会社	東京都
ダヴィンチ神宮前	株式会社類設計室	株式会社類設計室	株式会社竹中工務店	東京都渋谷区
ダヴィンチ芝大門	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	株式会社園田設計	鹿島建設株式会社	東京都港区
ダヴィンチ三崎町	株式会社リョート・プランニング	株式会社リョート・プランニング	株木建設株式会社	東京都千代田区
ダヴィンチ新橋510	日本国土株式会社一級建築士事務所	日本国土株式会社	日本国土開発株式会社	東京都
B P S スクエア	株式会社太陽設計事務所	株式会社太陽設計事務所	株式会社フジタ東京支店	東京都中央区
ダヴィンチ築地	株式会社大林組一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	東京都中央区
ダヴィンチ築地616	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	株式会社長谷工コーポレーション	東京都中央区
秀和月島ビル	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社泉論設計事務所	株式会社間組	東京都
日本橋MSビル	株式会社相田武文設計研究所	株式会社相田武文設計研究所	五洋建設株式会社	東京都中央区
アトランティックビル	福地建築設計事務所	一級建築士事務所福地建築設計事務所	北野建設株式会社	東京都港区
渋谷SSビル	東急設計コンサルタント	株式会社東急設計コンサルタント	安藤建設株式会社	東京都渋谷区
ダヴィンチ日本橋本町	協立建築事務所	株式会社協立建築事務所	不二建設株式会社	東京都
ダヴィンチ銀座1丁目	竹中工務店東京一級建築士事務所	竹中工務店東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	東京都

物件名	設計者	構造計算者	施工者	建築確認機関
ダヴィンチ京橋	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設一級建築士事務所	大成建設株式会社	東京都
サンライン第7ビル	内井昭蔵建築設計事務所	株式会社内井昭蔵建築設計事務所	株式会社竹中工務店	東京都千代田区
ダヴィンチ御成門	戸田建設株式会社一級建築士事務所	戸田建設株式会社一級建築士事務所	戸田建設株式会社	東京都
新宿マインズタワー	株式会社日本設計	株式会社日本設計	大成建設、竹中工務店、鉄建建設、熊谷組、安藤建設建設工事共同企業体	東京都
SHIBUYA EDGE	株式会社ゼン設計一級建築士事務所	株式会社ゼン設計一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
ダヴィンチ錦糸町	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	日本ランディック株式会社 / 多田建設株式会社	東京都
ダヴィンチ東池袋	三菱建設株式会社一級建築士事務所	三菱建設株式会社一級建築士事務所	三菱建設株式会社	東京都
ダヴィンチ新横浜214	株式会社せいじ建築設計事務所	株式会社せいじ建築設計事務所	大成建設株式会社	横浜市
ベネックスS - 3	入江三宅設計事務所	株式会社入江三宅設計事務所	株式会社竹中工務店	横浜市
ビリーヴ大森	安宅エンジニアリング株式会社、株式会社フジタ	株式会社持田建築設計事務所	株式会社フジタ	東京都
ダヴィンチ品川	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社	東京都
札幌千代田ビル	株式会社間組一級建築士事務所	株式会社間組清水建設株式会社一級建築士事務所	株式会社間組	札幌市

(注) 設計者、構造計算者、施工者及び建築確認機関の各欄の名称については、各物件の設計等に関わる当時の名称を記載しています。

(チ) 主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、平成19年2月末日時点における当該資産の総賃料収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいますが、本募集直後投資資産33物件のポートフォリオにおいては、「新宿マインズタワー」がこれに該当します。

本投資法人は、本書の提出日現在、「新宿マインズタワー」の7分の3の共有持分を信託不動産とする信託受益権を取得予定ですが、以下の賃料収入額、賃貸面積、賃貸可能面積については、建物一棟全体の数値を記載しています。

a. 新宿マインズタワー

テナントの総数	: 35
賃料収入額	: 月額441,813,883円
賃貸面積	: 51,906.36㎡
賃貸可能面積	: 53,165.58㎡
最近5年間の稼働率の推移	: 当該資産の売主等から提供された情報による最近5年間の稼働率の推移は以下のとおりです。
	平成14年12月末日 - % (注)
	平成15年12月末日 - % (注)
	平成16年12月末日 - % (注)
	平成17年12月末日 - % (注)
	平成18年12月末日 97.6%
	平成19年2月末日 97.6%

(注) 平成17年12月末日以前の稼働率は、情報が得られないため記載していません。

(リ) 主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、平成19年2月末日時点における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいますが、本募集直後投資資産33物件のポートフォリオにおいては、「有限会社新宿マインズタワー」がこれに該当します。本投資法人は、当該テナントの入居物件である「新宿マインズタワー」の7分の3の共有持分を信託不動産とする信託受益権を取得予定です。以下の賃貸状況のうち年間賃料及び賃貸面積は、当該持分に相当する数値を記載しています。

a. 有限会社新宿マインズタワー

入居物件名	: 新宿マインズタワー
業種	: 不動産賃貸業
年間賃料	: 2,272,185千円
賃貸面積	: 41,990.88㎡
全賃貸面積に占める割合	: 13.7%
契約満了日	: 平成28年3月末日
契約更改の方法	: 信託受託者と各受益者間の信託契約が延長された場合には、信託契約期間の延長に合わせて延長することとなっています。
その他特記すべき事項	: 信託受託者及び本件テナントとの賃貸借契約は、いわゆる「パススルー型マスターリース契約」です。賃貸面積は、本件建物全体の不動産登記簿記載面積の合計面積となっています。 また、全賃貸面積に占める割合は、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に基づいて算出しています。

(参考情報) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

本募集直後投資資産33物件について、平成19年2月末日時点におけるマスターレシーを除くエンドテナントの賃貸面積上位10テナントは以下のとおりです。

本投資法人は、本書の日付現在保有する物件のうち「札幌千代田ビル」を除く全物件について、信託受託者との間でマスターリース契約を締結しています。また、第4期取得予定資産のうち「ダヴィンチ品川」及び「SHIBUYA EDGE」については、本投資法人は、取得と同時に信託受託者との間でマスターリース契約を締結する予定です。「新宿マインズタワー」については、現マスターレシーである有限会社新宿マインズタワーが本投資法人の取得日以降もマスターレシーとして存続する予定です。

なお、本投資法人におけるマスターリース契約は、いわゆるパススルー型マスターリース契約であり、マスターリース賃料はエンドテナント賃料と同額となっています。

順位	テナント名	業種	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注3)
1	- (注1)	- (注1)	秀和月島ビル	6,379.88	3.9
2	- (注1)	- (注1)	新宿マインズタワー	5,494.99	3.3
3	ジャトコ株式会社	製造販売業	ベネックスS-3	4,444.15	2.7
4	三井住友建設株式会社	建設業	ダヴィンチ日本橋本町	4,186.36	2.5
5	積水ハウス株式会社	建設業	新宿マインズタワー	3,743.10	2.3
6	- (注1)	- (注1)	ダヴィンチ猿楽町	3,657.43	2.2
7	- (注1)	- (注1)	ダヴィンチ御成門	2,987.62	1.8
8	株式会社ビジネスポートシステムズ	情報通信事業	BPSスクエア	2,902.92	1.7
9	ユーシーシー上島珈琲株式会社	製造販売業	ダヴィンチ御成門	2,728.17	1.6
10	サン・マイクロシステムズ株式会社	コンピュータ 事業	ダヴィンチ神宮前	2,388.22	1.4
小計				38,912.84	23.9
ポートフォリオ全体				162,221.59	100.0

(注1) 当該テナント名を開示することについて承諾が得られていないため、記載していません。

(注2) 「賃貸面積」は、平成19年2月末日現在、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(賃貸借契約書等に表記された面積)です。第4期取得予定資産については、当該資産の売主から提供を受けた情報に基づいて記載しています。また、「新宿マインズタワー」に入居するテナントについては、本投資法人が取得を予定する持分に相当する賃貸面積を記載し、総賃貸面積に占める割合を算出しています。

(注3) 「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。

b. 利害関係人等への賃貸状況

平成19年2月末日現在において、本投資法人が保有する資産である信託受益権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とおりです。

なお、本投資法人は平成19年5月24日付で、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（注1）、有限会社アルグループ（注2）、有限会社カドベ（注1）との間で新たな賃貸借契約を締結しています（株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ/入居物件名称：ダヴィンチ銀座、賃貸面積：123.74㎡、年間賃料収入：15,720千円）、（有限会社アルグループ/入居物件名称：ダヴィンチ銀座、賃貸面積：214.97㎡、年間賃料収入：27,308千円）、（有限会社カドベ/入居物件名称：ダヴィンチ銀座、賃貸面積：55.88㎡、年間賃料収入：7,098千円）。

（注1）株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ及び有限会社カドベは投信法に定める利害関係人等です。

（注2）有限会社アルグループは、資産運用会社の利益相反対策ルールに定める利害関係者です。

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	752.13㎡	
			倉庫	15.54㎡	
			倉庫	32.17㎡	
			倉庫	8.63㎡	
			合計	1,520.96㎡	
年間賃料収入	5階	23,091千円	年間賃料収入合計に占める割合（注）	5階	0.25%
	8階	50,619千円		8階	0.56%
	9階	77,811千円		9階	0.86%
	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	153,567千円		合計	1.71%
契約期間	5階	平成18年9月1日より平成20年8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ヶ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	有限会社アルグループ、有限会社プラト	業種	投資顧問業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	84.50㎡
年間賃料収入	8,741千円	年間賃料収入合計に占める割合 (注)	0.09%
契約期間	平成18年5月1日より平成20年5月31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ヶ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	322.94㎡
年間賃料収入	33,409千円	年間賃料収入合計に占める割合 (注)	0.37%
契約期間	平成18年9月1日より平成20年8月31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ヶ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19年2月末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、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料等附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。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配（規約第32条第1号）

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

(ロ) 投資主への分配においては、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得（以下「配当可能所得」といいます。）の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（規約第32条第2号本文）。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第32条第2号但書）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

分配金の分配方法（規約第32条第3号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間（規約第32条第4号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

投信協会規則（規約第32条第5号）

本投資法人は、上記乃至のほか、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

a．有価証券及び金銭債権に係る制限

資産運用の対象に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、安全性、流動性を伴う場合にのみ運用できるものとします。

b．金融デリバティブ取引に係る制限

資産運用の対象に掲げる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、相場変動による利殖目的の運用は行わないものとします。

c．本投資法人は、本邦以外に所在する不動産への投資を行わないものとします。

d．本投資法人は、外貨建資産への投資を行わないものとします。

(ロ) 組入資産の貸付け（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 取得した資産の貸付けの目的及び範囲」）

a．本投資法人の有する不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、信託受益権に係る信託財産たる不動産については、当該信託の受託者が第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とします。

b．上記 a．に定める賃貸から敷金又は保証金及びこれらに類する金銭を受け入れた際には、資産運用の基本方針に基づき運用します。

c．余資の効率的な運用を目的に、安全性を考慮した上で、かかる余資を貸付けることができます。

(ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第30条）

a．借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

b．借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

c．借入先

資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。

d．担保の提供

上記 a．に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

その他の投資制限

(イ) 本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の所在地域による投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 d . 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債の市場価格は下落する可能性があり、その結果として、本投資証券又は本投資法人債の投資家が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) スポンサー・サポート契約に基づき想定どおり物件取得が行えないリスク
- (ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク
- (ハ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) ダヴィンチ・アドバイザーズへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (コ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
税制等に関するリスク
- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (ハ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (二) 借入りに係る導管性要件に関するリスク
- (ホ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (ヘ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (チ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ル) 減損会計の適用に関するリスク
その他
- (イ) 専門家報告書等に関するリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります。その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、改修工事等に要する費用支出、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しては、その期における投資口保有期間が異なるにもかかわらず、当該計算期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値に影響を与える可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサー・サポート契約に基づき想定どおり物件取得が行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。しかし、スポンサー・サポート契約は、資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、ダヴィンチ・アドバイザーズは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

従って、本投資法人は、利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、オフィスビルのみをその投資対象としています。従って、本投資法人の運用成績は、景気の動向に左右されるオフィスビル需要に大きく影響を受けると言え、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、資産規模に対する比率として60%以上を東京主要5区に所在するオフィスビルに投資しており、今後もその予定です。このように、投資対象となる不動産が地域

的に偏在していることから、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(二) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ダヴィンチ・アドバイザーズへの依存、利益相反に関するリスク

ダヴィンチ・アドバイザーズは、本書の日付現在、資産運用会社の全株式を保有しており、資産運用会社の一部の役職員の出身会社です。また、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ています（スポンサー・サポート契約については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 C. ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート b. スポンサー・サポート契約の概要」をご参照下さい。）。

すなわち、本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高

いということができません。

従って、本投資法人及び資産運用会社がダヴィンチ・アドバイザーズとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ダヴィンチ・アドバイザーズ又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、ダヴィンチ・アドバイザーズ又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の維持・向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の個々の人材の能力、経験、ノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。資産運用会社の親会社であるダヴィンチ・アドバイザーズは本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券を保有しています。ダヴィンチ・アドバイザーズがインサイダー取引に類似した取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。なお、取得資産の売主は、いずれも主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人で契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任を負担するに足る資力を有しない可能性があります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。隣地との越境や境界紛争に起因して損害賠償を請求される可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称しま

す。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

従って、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(八)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当

該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。本投資法人はいわゆる新耐震基準を満たさない既存不適格物件を取得する可能性があります。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ハ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず保有不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等、財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、不動産の取得時において、売主とその前所有者の間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主とその前所有者の間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）の規制対象となる風俗営業者である場合には、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の稼働率や賃料水準が低下する可能性があります。

(ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び当該分割請求において、現物分割が不可能又は分割によりその価格を著しく減少させるおそれがあるときには、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、特約の有効期間（5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その特約が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されており、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。

区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者にかかる立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ウ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者

の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(ウ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(カ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ヨ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の

特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やP C Bが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。

また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、本書の日付現在、アスベストを使用している又は使用している可能性のある建物が、取得予定の不動産に含まれています。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号）（なお、平成18年12月15日付で公布された信託法（平成18年法律第108号）及び信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）により改正される予定です。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負った場合には、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

税制等に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、下記(へ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一営業期間における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離から生じた営業期間以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次営業期間以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ハ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(ニ) 借入りに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能所得又は配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヘ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(ル) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

その他

(イ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、少なくとも3ヶ月に1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っております。

この報告により、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しております。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー類似取引の防止に努めています。この規定に違反しないための牽制機能として懲罰規程も定めております。

資産運用会社の体制

資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、内部管理室長をリスク管理統括者として、投資運用部、総務部、IR総合企画部、財務部の各部長をリスク管理責任者として任命しています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しております。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3ヶ月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しております。これらの会議体には、外部から招聘した2名の取締役及び1名の監査役が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しております。なお、これらの会議体は、少なくとも1ヶ月に1回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっております。

資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を図っております。

また、内部者取引等管理規程を整備し、資産運用会社の役職員によるインサイダー類似取引の防止に努めております。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

執行役員及び監督役員の報酬（規約第19条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとします。

(イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

資産運用会社への資産運用報酬（規約第33条及び別紙3「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ入金する方法で支払うものとします。

(イ) 運用報酬（運用資産基準）

本投資法人の運用する資産の各月末時点における「累積取得価額」に0.1%を乗じた金額を12で除した金額を月額報酬とします。

「累積取得価額」とは、各不動産等の売買代金の合計額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。また、不動産等を売却した場合には、当該不動産等の取得時の売買代金に相当する価格を「累積取得価額」より控除します。

支払時期は、毎月、当該月の翌月末までとします。なお、報酬に対応する期間が1ヶ月に満たない場合は、1年を365日とし実日数により日割り計算を行います。

(ロ) 運用報酬（賃貸収益基準）

1 営業期間の「賃貸収益」の5.5%に相当する金額とします。「賃貸収益」とは、不動産等から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸事業から生じる収益の総額とし、不動産等の売却による収益を除くものとします。

支払時期は、資産運用会社が資産運用委託契約に従い投資法人に対し、每期首に提出する「年次資産管理計画」記載の賃料収益に基づき、各月の末日までに、各月分の「賃貸収益」の5.5%に相当する金額の80%を支払い、各期末における決算確定後、遅滞なく過不足を精算します。

(ハ) 運用報酬（配当可能額基準）

当報酬控除前の「分配可能金額」の2.0%に相当する金額とします。

「分配可能金額」とは、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引き前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金

額とし、不動産等の売却益を含みます。

支払時期は、当該営業期間に係る決算書類の承認後、1ヶ月以内とします。

(二) 運用報酬 (資産取得基準)

新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の「売買代金」に0.75%を乗じた金額とします。

「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

支払時期は、取得日の属する月の翌月末までとします。なお、本投資法人に関する利益相反対策ルールにおいて記載する利害関係者から取得した場合、上記の料率を0.5%とします。

(ホ) 運用報酬 (資産売却基準)

運用資産中の不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の「譲渡代金」に0.5%を乗じた金額とします。

「譲渡代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

支払時期は、譲渡日の属する月の翌月末までとします。

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料(規約第35条及び別紙4「成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者、一般事務受託者及び資産保管会社」)

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上決定します。

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額とします。

計算期末月(5月、11月)	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.03%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算します。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払います。

- c. 業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、協議の上これを変更することができます。

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務受託者が協議の上決定します。

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者が協議の上算出した金額とします。

計算期末月（5月、11月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.09%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.09%÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算します。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

- b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。
- c. 業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、協議の上これを変更することができます。

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、前項の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更し得るものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は、毎月末に締め切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月中に、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込みにより支払います（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）。

< 委託事務手数料表 >

通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とします。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円	投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理
2. 名義書換手数料	(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数1口につき 120円	投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載
3. 投資証券不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円	投資証券不所持制度に基づく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務
4. 分配金事務手数料	(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱1件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
5. 投資証券分合交換手数料	(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付
6. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
7. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答

		分配金支払証明書等諸証明書の発行
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入送料 封入物 2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入送料 封入物 2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入送料...招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書送料...葉書の発送 宛名印書料...諸通知等発送のための宛名印書 照合料... 2種以上の封入物についての照合
9. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状) 1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状) 1枚につき 70円 ただし、最低料金は70,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者 1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙 1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主 1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券 1枚につき 15円 ただし、最低料金は30,000円とします。	予備投資証券等の廃棄

保管振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主 1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は50,000円とします。 5,000名まで 50円 10,000名まで 45円 30,000名まで 40円 50,000名まで 30円 50,001名以上 25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ 1件につき 200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
3. 投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ 1件につき 150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録

引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3ヶ月以内に支払うものとします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担します。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金

投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

投資主及び実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するために要する費用

信託報酬

その他役員会が認める費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。また、本投資法人の配当等の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済み投資口の総数の5%未満である個人投資主が平成21年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められています。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記（注1）参照）として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記（注2）のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額（注3）は、株式等の譲渡所得として原則として下記（ハ）と同様の課税を受けます。

資本の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

$$(注1) \text{ みなし配当} = \text{資本の払戻し額} - \frac{\text{投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分}^*}{\text{投資口総数}}$$

$$* \text{ 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額}}{\text{投資法人の資本の払戻し直前の発行済み投資口総数}} \times \text{一定割合} \times \frac{\text{各投資主の資本の払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の資本の払戻し直前の発行済み投資口総数}}$$

$$\text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}} \quad (\text{小数点第3位未満切上げ})$$

$$(注2) \text{ 譲渡収入の額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合}$$

$$\text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}} \quad (\text{小数点第3位未満切上げ})$$

$$(注3) \text{ 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

なお、（注1）のみなし配当の額及び（注2）の一定割合については、本投資法人から通知します。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」といいます。）として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の方法で課税されます。ただし、平成20年12月31日までに本投資口を証券業者若しくは銀行を通じて、又は証券業者に対して譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。また、特定口座制度が設けられており、個人投資主が証券業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等についてその年の最初の譲渡の時までに証券業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。源泉徴収は、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%、地方税5%の税率により行われます。ただし、平成20年12月31日までの譲渡については10%（所得税7%、地方税3%）の税率に軽減されています。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、特定口座制度において源泉徴収を選択し、かつ申告をしないことを選択した場合を除いて、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との損益通算が認められます。しかしながら、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得との損益通算はできません。本投資口を譲渡したことにより生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受けるためには、譲渡損失が生じた年分の当該譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後、連続して確定申告書を提出していることが必要となります。

法人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成21年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買

目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として資本の部に計上）の適用があります。

(二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特異性に鑑み、本投資法人与投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次のとおりです。

- a. その事業年度に係る配当等の額（投信法第137条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含みます。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第137条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社（注）に該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

（注）同族会社とは会社の株主等（その会社が自己の株式又は出資を有する場合のその会社を除きます。）の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式又は出資（その会社が有する自己の株式又は出資を除きます。）の総数又は総額の50%を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合その他政令で定める場合におけるその会社のことをいいます。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、住宅以外の家屋の取得については平成18年4月1日から平成20年3月31日までの2年間に限り3.5%となります。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

() 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。）の価額の合計額の当該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（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。

- () 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
 - () 資金の借入れをする場合には、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
 - () 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - イ 特定不動産の割合が75%以上であること。
 - ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
 - () 投信法第187条の登録を受けていること。
- b. 特別土地保有税
平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。
- c. 登録免許税
一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、平成18年4月1日から平成20年3月31日までは売買により取得した土地については、税率が1%に軽減されています。また、上記 a.()乃至()に掲げる要件等を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が0.8%に軽減されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第2期における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	第2期 (平成18年11月30日現在)	
			貸借対照表計上額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	103,009	74.8
		首都圏	22,338	16.2
		地方主要都市	5,131	3.7
	計	130,479	94.7	
預金・その他の資産			7,359	5.3
資産総額計(注2)			137,839	100.0
			(130,479)	(94.7)

	第2期 (平成18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	86,120	62.5
純資産総額	51,728	37.5
資産総額	137,839	100.0

(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」の括弧内の数値は、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)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要

第2期末日である平成18年11月30日現在、本投資法人が保有する信託受益権及びこれに係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

なお、平成18年11月30日現在、主要な資産（当該資産の総賃料収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産）及び主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナント）は存在しません。

a. 取得時期、取得価格、期末算定価格及び投資比率

物件名称	取得時期	取得価格 (百万円) (注1)	期末算定価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
ダヴィンチ銀座	平成17年10月21日	14,100	17,700	10.8
ダヴィンチ銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	3,470	2.3
ダヴィンチ神谷町	平成17年10月21日	12,000	13,500	9.1
ダヴィンチ芝浦	平成17年10月21日	8,265	8,875	6.3
ダヴィンチ南青山	平成17年10月21日	4,550	4,810	3.4
ダヴィンチ三田	平成17年10月21日	3,250	3,360	2.4
ダヴィンチ猿樂町	平成17年10月21日	3,000	3,150	2.2
ダヴィンチA浜松町	平成17年10月21日	2,865	3,027	2.1
ダヴィンチ神宮前	平成17年10月21日	2,800	2,810	2.1
ダヴィンチ芝大門	平成17年10月21日	2,578	2,705	1.9
ダヴィンチ三崎町	平成17年10月21日	2,346	2,445	1.7
ダヴィンチ新橋510	平成17年10月21日	2,080	2,610	1.5
ダヴィンチ茅場町376	平成17年10月21日	2,020	2,300	1.5
ダヴィンチ新橋620	平成17年10月21日	660	685	0.5
B P S スクエア	平成18年1月27日	1,560	1,620	1.1
ダヴィンチ築地	平成18年1月27日	1,240	1,370	0.9
ダヴィンチ築地616	平成18年3月24日	2,440	2,440	1.8
秀和月島ビル	平成18年3月24日	7,840	7,840	6.0
日本橋M Sビル	平成18年5月1日	2,520	2,680	1.9

物件名称	取得時期	取得価格 (百万円) (注1)	期末算定価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
アトランティックビル	平成18年5月1日	1,600	1,660	1.2
渋谷SSビル	平成18年5月1日	3,930	4,140	3.0
ダヴィンチ日本橋本町	平成18年7月31日	7,420	7,750	5.6
ダヴィンチ銀座1丁目	平成18年7月31日	4,620	4,630	3.5
ダヴィンチ京橋	平成18年7月31日	3,460	3,570	2.6
サンライン第7ビル	平成18年10月6日	2,680	2,850	2.0
ダヴィンチ錦糸町	平成17年10月21日	3,653	3,745	2.7
ダヴィンチ東池袋	平成17年10月21日	2,958	3,184	2.2
ダヴィンチ小石川	平成17年10月21日	1,460	1,470	1.1
ダヴィンチ湯島	平成17年10月21日	1,080	1,130	0.8
ダヴィンチ西五反田	平成18年1月27日	1,640	1,750	1.2
ダヴィンチ新横浜214	平成18年1月27日	2,180	2,510	1.6
ダヴィンチ新横浜131	平成18年1月27日	1,350	1,500	1.0
ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	5,250	3.7
ピリーヴ大森	平成18年10月6日	3,160	3,170	2.4
札幌千代田ビル	平成17年10月21日	1,384	1,571	1.0
ダヴィンチ岡山	平成17年10月21日	1,266	1,360	0.9
ダヴィンチ博多	平成17年10月21日	2,520	2,320	1.9
合計		130,475	140,957	100.0

(注1)「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。)に記載しています。

(注2)「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、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鑑定評価書に記載された平成18年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注3)「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。

b. 信託受託者及び信託期間満了日の概要

物件名称	信託受託者	信託期間満了日
ダヴィンチ銀座	JPモルガン信託銀行株式会社	平成22年10月31日
ダヴィンチ銀座アネックス	JPモルガン信託銀行株式会社	平成22年10月31日
ダヴィンチ神谷町	住友信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ芝浦	住友信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ南青山	住友信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ三田	中央三井信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ猿樂町	新生信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ A 浜松町	中央三井信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ神宮前	中央三井信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ芝大門	中央三井信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ三崎町	中央三井信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ新橋510	住友信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ茅場町376	新生信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ新橋620	みずほ信託銀行株式会社	平成27年10月31日
B P S スクエア	住友信託銀行株式会社	平成28年 1 月31日
ダヴィンチ築地	住友信託銀行株式会社	平成28年 1 月31日
ダヴィンチ築地616	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 3 月31日
秀和月島ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 3 月31日
日本橋M S ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 5 月31日
アトランティックビル	住友信託銀行株式会社	平成28年 1 月31日
渋谷S S ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 5 月31日
ダヴィンチ日本橋本町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 7 月31日
ダヴィンチ銀座 1 丁目	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 7 月31日
ダヴィンチ京橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 7 月31日
サンライン第7ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日
ダヴィンチ錦糸町	中央三井信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ東池袋	新生信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ小石川	住友信託銀行株式会社	平成27年10月31日

物件名称	信託受託者	信託期間満了日
ダヴィンチ湯島	住友信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ西五反田	住友信託銀行株式会社	平成28年1月31日
ダヴィンチ新横浜214	住友信託銀行株式会社	平成28年1月31日
ダヴィンチ新横浜131	住友信託銀行株式会社	平成28年1月31日
ベネックスS - 3	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年5月31日
ビリーヴ大森	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日
札幌千代田ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ岡山	住友信託銀行株式会社	平成27年10月31日
ダヴィンチ博多	住友信託銀行株式会社	平成27年10月31日

c . 賃貸借の概要

地域	物件名称	賃貸可能面積 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	テナント総数 (注3)	第2期 総賃貸事業収入 (千円) (注4)
東京主要5区	ダヴィンチ銀座	8,272.93	6,692.56	23	372,825
	ダヴィンチ銀座アネックス	2,031.52	1,995.40	7	87,980
	ダヴィンチ神谷町	7,666.02	7,666.02	15	333,941
	ダヴィンチ芝浦	9,619.13	9,422.98	53	299,670
	ダヴィンチ南青山	2,787.99	2,787.99	5	149,213
	ダヴィンチ三田	3,415.33	3,415.33	7	133,178
	ダヴィンチ猿樂町	3,657.43	3,657.43	1	120,914
	ダヴィンチA浜松町	3,663.26	3,663.26	14	145,159
	ダヴィンチ神宮前	2,388.22	2,388.22	1	84,051
	ダヴィンチ芝大門	2,384.13	2,384.13	5	95,443
	ダヴィンチ三崎町	2,137.53	2,137.53	1	87,331
	ダヴィンチ新橋510	2,616.12	2,528.99	9	79,651
	ダヴィンチ茅場町376	1,995.67	1,995.67	8	67,474
	ダヴィンチ新橋620	884.44	884.44	1	27,967
	B P Sスクエア	2,902.92	2,902.92	1	52,562
	ダヴィンチ築地	1,487.82	1,487.82	4	55,513
	ダヴィンチ築地616	2,838.44	2,838.44	8	86,435
	秀和月島ビル	8,426.85	8,426.85	3	249,328
	日本橋MSビル	3,203.18	3,203.18	7	91,802
	アトランティックビル	1,738.86	1,738.86	10	62,416
	渋谷SSビル	3,056.77	3,056.77	16	135,057
	ダヴィンチ日本橋本町	7,412.85	7,401.88	7	163,090
	ダヴィンチ銀座1丁目	3,757.76	3,630.48	6	96,219
	ダヴィンチ京橋	3,220.43	3,220.43	6	72,472
	サンライン第7ビル	2,413.62	2,413.62	7	28,065
東京主要5区合計(25物件)		93,979.22	91,941.20	225	3,177,768

地域	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント総数 (注3)	第2期 総賃貸事業収入 (千円) (注4)
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	5,691.28	5,691.28	6	166,858
	ダヴィンチ東池袋	4,631.37	4,631.37	4	144,078
	ダヴィンチ小石川	2,087.24	1,737.76	4	47,567
	ダヴィンチ湯島	1,823.58	1,823.58	5	42,794
	ダヴィンチ西五反田	2,436.35	2,436.35	3	72,854
	ダヴィンチ新横浜214	4,608.49	4,608.49	13	100,224
	ダヴィンチ新横浜131	4,831.92	4,520.53	29	91,626
	ベネックスS - 3	7,472.07	7,170.82	9	216,745
	ビリーヴ大森	3,628.15	3,628.15	8	39,294
首都圏合計(9物件)		37,210.45	36,248.33	81	922,043
地方主要都市	札幌千代田ビル	3,287.10	3,243.12	10	77,828
	ダヴィンチ岡山	3,144.64	3,075.29	23	74,590
	ダヴィンチ博多	4,435.71	3,964.41	26	99,629
地方主要都市合計(3物件)		10,867.45	10,282.82	59	252,049
合計(37物件)		142,057.12	138,472.35	365	4,351,861

(注1)「賃貸可能面積」は、各資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の面積を含まず、各資産における平成18年11月末日現在効力を有する賃貸借契約書等に表記された面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、平成18年11月末日現在、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3)「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含まないものとします。

(注4)「第2期総賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、第2期中に当該各資産から生じた収入(ただし、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5)「札幌千代田ビル」は、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とあいおい損害保険株式会社が共有しており、共有持分割合はそれぞれ2分の1であるため、本表記載の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は建物一棟全体の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」の2分の1に相当する面積を記載しています。

d . 個別不動産等の概要

信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

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います。但し、建築基準法その他の法令等により上記記載の容積率が割増され又は制限されることがあります。土地の「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。但し、建築基準法その他の法令等により上記記載の建蔽率が割増され又は制限されることがあります。

「PM会社」は、平成18年11月30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。

「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、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鑑定評価書に記載された平成18年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

「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。

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	17,700,000,000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貸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ERI株式会社より建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。</p> <p>3. 本件建物の竣工後に建築基準法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	3,470,000,000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	期末算定価格	13,500,000,000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	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				
PM会社は平成19年1月1日より株式会社サンケイビルからユーネックス株式会社に変更となりました。				

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	期末算定価格	8,875,000,000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. 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>4. 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2,295.76㎡です。</p> <p>5. P M会社は平成19年1月1日より株式会社サンケイビルから株式会社ザイマックスアクシスに変更となりました。</p> <p>6. 本件建物に設置された工作物（空調屋外機遮蔽壁）は、完了検査を受けておらず検査済証が発行されておりません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である株式会社E R Iによる建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は概ね建築基準法に適合しているとの結果を得ています。</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	期末算定価格	4,810,000,000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	期末算定価格	3,360,000,000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				
<p>1. 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。</p> <p>2. 本件建物屋上に設置してある工作物（広告塔）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>				

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	期末算定価格	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	期末算定価格	3,027,000,000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：75.8%）	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				
<p>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。</p> <p>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。</p>				

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	期末算定価格	2,810,000,000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	期末算定価格	2,705,000,000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
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	期末算定価格	2,445,000,000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	期末算定価格	2,610,000,000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	株式会社プロパティ・パートナーズ	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
PM会社は平成19年1月1日より株式会社サンケイビルから株式会社プロパティ・パートナーズに変更となりました。				

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	期末算定価格	2,300,000,000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	期末算定価格	685,000,000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				
該当事項はありません。				

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	期末算定価格	1,620,000,000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条第2項に規定される道路であり道路中心線より2m後退した位置が道路境界線となります。本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は約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	期末算定価格	1,370,000,000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アクシス	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
特記事項				
本件建物にある屋上工作物（目隠ルーバー）について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。				

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	期末算定価格	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	期末算定価格	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				
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。ただし、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。				

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	期末算定価格	2,680,000,000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	期末算定価格	1,660,000,000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	期末算定価格	4,140,000,000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（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				
該当事項はありません。				

ダヴィンチ日本橋本町				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	7,420,000,000円	
取得年月日	平成18年7月31日	期末算定価格	7,750,000,000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	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	1,057.71㎡	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 / B1 / 10F	建築時期	昭和39年1月10日
	延床面積	9,869.38㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	22台
P M会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 本件建物の竣工後に建築基準法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います。</p> <p>2. 本物件の1階、7階、8階及び10階を賃借しているテナントから、平成19年9月8日をもって賃貸借契約を解約する旨の平成19年3月8日付解約通知を受領しています。</p>				

ダヴィンチ銀座1丁目				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,620,000,000円	
取得年月日	平成18年7月31日	期末算定価格	4,630,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目13番1号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	495.92㎡	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 / B2 / 11F	建築時期	昭和37年1月17日
	延床面積	4,771.31㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	
P M会社	株式会社ザイマックスアクシス	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 本件建物の竣工後に建築基準法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います。</p> <p>2. 隣接地との境界画定が一部未了です。</p>				

ダヴィンチ京橋				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,460,000,000円	
取得年月日	平成18年7月31日	期末算定価格	3,570,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	596.19㎡	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10月28日（注）
	延床面積	4,069.15㎡（建物の一棟全体の延床面積）	用途	事務所
	所有形態	区分所有権（所有割合：100%）	駐車場台数	30台
P M会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>本件建物の竣工後に建築基準法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います。</p>				

（注）「ダヴィンチ京橋」の建築時期は、建物の不動産登記簿に記載が無いため、検査済証が発行された年月日を記載しています。

サンライン第7ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,680,000,000円	
取得年月日	平成18年10月6日	期末算定価格	2,850,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都千代田区麹町四丁目7番2号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	608.42㎡（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）	容積率 / 建蔽率	800% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC / B2 / 9F	建築時期	昭和62年10月8日
	延床面積	3,942.61㎡（建物の一棟全体の延床面積）	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	区分所有権（所有割合：91.1%）	駐車場台数	14台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地は3筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、建物の各区分所有者の共有により敷地利用権を有しています。				

ダヴィンチ錦糸町				
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	期末算定価格	3,745,000,000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。				

ダヴィンチ東池袋				
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	期末算定価格	3,184,000,000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38、3277番39、3277番177、3277番178）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。				

ダヴィンチ小石川				
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	期末算定価格	1,470,000,000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。				

ダヴィンチ湯島				
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	期末算定価格	1,130,000,000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	期末算定価格	1,750,000,000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>1. 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。</p> <p>2. 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。</p> <p>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	期末算定価格	2,510,000,000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アクシス	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	期末算定価格	1,500,000,000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	ユーマックス株式会社	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	期末算定価格	5,250,000,000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アクシス	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。				

ビリーヴ大森				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,160,000,000円	
取得年月日	平成18年10月6日	期末算定価格	3,170,000,000円	
所在地（住居表示）	東京都品川区南大井六丁目25番3号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社	
土地	地積	1,122.24㎡	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・SRC / B1 / 8F	建築時期	平成4年7月29日
	延床面積	5,801.73㎡（建物の一棟全体の延床面積・附属建物を含む。）	用途	事務所・車庫
	所有形態	区分所有権（所有割合：91.8%）	駐車場台数	36台
PM会社	ユーネックス株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地は2筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、建物の各区分所有者が分有形式で敷地利用権を有しています。本件取得資産の信託受託者の所有に係る土地面積は985.61㎡です。				

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	期末算定価格	1,571,000,000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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ヶ月以内に限り、相手方に対し本件不動産の共有持分乃至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>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	期末算定価格	1,360,000,000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	期末算定価格	2,320,000,000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。				

e. 第1期中及び第2期中の物件別収支状況

第2期末日である平成18年11月30日現在、本投資法人が保有する資産の第1期中及び第2期中の物件別収支状況は以下のとおりです。物件別収支状況は、後記「第2 財務ハイライト情報」における「注記表」に記載の重要な会計方針に即して、第1期及び第2期における損益状況を記載したものです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

「取得価格」は、各資産の信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（建物に係る消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

「稼働率」は、各資産の各営業期間の末日において、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。

「稼働日数」は、各営業期間において本投資法人が実際に運用した日数を記載しています。

「NOI利回り」は、各資産の各営業期間におけるNOIを年換算したうえで、これを取得価格で除して得られた数値を100倍して記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

なお、特に記載のない限り、記載未満の金額については切り捨てて記載しています。

物件名		ダヴィンチ銀座		ダヴィンチ銀座アネックス		ダヴィンチ神谷町	
		1期	2期	1期	2期	1期	2期
営業期間							
取得価格（百万円）		14,100		3,050		12,000	
稼働率（％）		99.1	80.8	98.2	98.2	100.0	100.0
賃貸事業収支	稼働日数	223	183	223	183	223	183
	賃貸事業収益合計（千円）	500,902	380,441	107,499	87,980	355,511	336,441
	賃貸料（共益費込）	492,970	372,825	107,499	87,980	355,508	333,941
	その他収入	7,931	7,615			3	2,500
	賃貸事業費用合計（千円）	72,532	203,322	15,135	21,298	46,130	75,406
	公租公課	2	22,339		7,095		32,144
	管理業務費	16,031	12,393	5,093	3,928	17,781	15,401
	PMフィー	9,478	8,435	1,794	1,925	6,769	7,142
	水道光熱費	28,093	22,269	7,317	7,641	17,037	15,364
	損害保険料	1,066	865	250	202	720	580
	修繕費	3,344	85,355 （注）	680	505	3,822	4,774
	借地借家料	14,515	11,841				
	その他		39,822 （注）			0	
NOI（＝－）（千円）		428,370	177,118	92,364	66,681	309,380	261,034
NOI利回り（％）		4.9	2.5	4.9	4.3	4.2	4.3

（注）「ダヴィンチ銀座」の第2期における賃貸事業費用のうち、修繕費には地下1階及び地下2階の貸室に係る原状復旧関連工事費（73,382千円）が含まれています。また、その他には地下1階及び地下2階のテナント立退料（38,000千円）が含まれています。

物件名		ダヴィンチ芝浦		ダヴィンチ南青山		ダヴィンチ三田	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		8,265		4,550		3,250	
稼働率(%)		89.4	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業 収支	稼働日数	223	183	223	183	223	183
	賃貸事業収益合計(千円)	401,016	300,436	173,559	149,213	153,579	133,178
	賃貸料(共益費込)	365,583	299,670	173,559	149,213	144,227	133,178
	その他収入	35,432	766			9,352	
	賃貸事業費用合計(千円)	80,638	62,665	17,106	28,551	29,845	40,449
	公租公課		18,564	0	10,579	1	10,062
	管理業務費	21,413	11,183	5,046	4,500	8,501	7,172
	PMフィー	8,070	9,790	2,906	2,894	5,791	2,032
	水道光熱費	24,209	19,112	8,000	8,761	8,984	10,101
	損害保険料	755	608	263	211	441	353
	修繕費	26,189	3,405	890	1,603	6,124	10,727
借地借家料							
その他							
NOI(= -)(千円)		320,377	237,770	156,452	120,661	123,734	92,729
NOI利回り(%)		6.3	5.7	5.6	5.2	6.2	5.6

物件名		ダヴィンチ猿楽町		ダヴィンチA浜松町		ダヴィンチ神宮前	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		3,000		2,865		2,800	
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業 収支	稼働日数	223	183	223	183	223	183
	賃貸事業収益合計(千円)	150,487	120,914	162,340	145,159	100,382	84,051
	賃貸料(共益費込)	150,487	120,914	159,508	145,159	100,330	84,051
	その他収入			2,832		51	
	賃貸事業費用合計(千円)	36,312	28,520	62,492	59,235	15,501	19,973
	公租公課	0	3,006	1	8,936		5,984
	管理業務費	11,291	5,495	10,010	8,138	4,171	3,656
	PMフィー	3,444	1,832	3,616	3,000	1,691	1,251
	水道光熱費	11,777	9,080	9,712	9,843	8,840	7,899
	損害保険料	258	207	316	259	141	114
	修繕費	310	1,344	2,797	343	657	1,060
借地借家料	9,231	7,553	36,038	29,400			
その他						8	
NOI(= -)(千円)		114,174	92,394	99,847	85,924	84,880	64,077
NOI利回り(%)		6.2	6.1	5.7	5.9	4.9	4.5

物件名		ダヴィンチ芝大門		ダヴィンチ三崎町		ダヴィンチ新橋510	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		2,578		2,346		2,080	
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	96.6
賃貸事業 収支	稼働日数	223	183	223	183	223	183
	賃貸事業収益合計(千円)	110,000	95,443	105,296	87,331	95,712	79,651
	賃貸料(共益費込)	110,000	95,443	105,296	87,331	94,202	79,651
	その他収入					1,509	
	賃貸事業費用合計(千円)	15,168	19,884	15,866	19,322	13,255	17,054
	公租公課	0	5,457		5,412		5,327
	管理業務費	5,889	5,201	4,445	3,012	5,562	4,203
	P Mフィー	2,332	1,428	1,766	1,311	2,276	1,624
	水道光熱費	6,432	6,658	7,769	6,807	5,192	4,450
	損害保険料	208	169	251	201	223	180
	修繕費	304	968	1,633	2,576		1,268
借地借家料							
その他							
NO I (= -) (千円)		94,832	75,559	89,430	68,008	82,456	62,597
NO I 利回り(%)		6.0	5.8	6.2	5.7	6.4	6.0

物件名		ダヴィンチ茅場町376		ダヴィンチ新橋620		B P S スクエア	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		2,020		660		1,560	
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業 収支	稼働日数	223	183	223	183	125	183
	賃貸事業収益合計(千円)	83,440	74,058	32,240	27,967	36,706	52,562
	賃貸料(共益費込)	83,440	67,474	32,240	27,967	33,706	52,562
	その他収入		6,583			3,000	
	賃貸事業費用合計(千円)	12,380	16,703	7,877	9,618	1,464	1,295
	公租公課	0	4,421		2,166		0
	管理業務費	5,495	3,051	2,403	2,418	50	0
	P Mフィー	2,040	2,137	1,477	1,200	416	648
	水道光熱費	4,145	3,961	3,134	3,041		
	損害保険料	135	109	69	56	118	169
	修繕費	563	3,022	635	736	880	477
借地借家料							
その他			157				
NO I (= -) (千円)		71,060	57,354	24,363	18,348	35,242	51,267
NO I 利回り(%)		5.7	5.6	6.0	5.5	6.5	6.5

物件名		ダヴィンチ築地		ダヴィンチ築地616		秀和月島ビル	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		1,240		2,440		7,840	
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業 収支	稼働日数	125	183	69	183	69	183
	賃貸事業収益合計(千円)	36,952	59,532	27,756	86,435	93,720	249,328
	賃貸料(共益費込)	36,952	55,513	27,756	86,435	93,720	249,328
	その他収入		4,018				
	賃貸事業費用合計(千円)	4,963	9,118	5,408	17,051	12,090	61,363
	公租公課	2	0				
	管理業務費	1,925	2,691	1,812	5,251	3,130	8,372
	PMフィー	984	1,869	1,077	1,939	1,676	4,172
	水道光熱費	1,896	3,903	2,384	7,156	7,097	22,849
	損害保険料	71	102	90	234	185	482
	修繕費	83	552	43	2,468		25,485
借地借家料							
その他							
NOI(= -)(千円)	31,989	50,413	22,347	69,384	81,630	187,965	
NOI利回り(%)		7.5	8.1	4.8	5.6	5.5	4.7

物件名		日本橋MSビル		アトランティックビル		渋谷SSビル	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		2,520		1,600		3,930	
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業 収支	稼働日数	31	183	31	183	31	183
	賃貸事業収益合計(千円)	14,595	102,285	9,427	71,767	20,788	139,477
	賃貸料(共益費込)	14,595	91,802	9,427	62,416	20,788	135,057
	その他収入		10,482		9,351		4,420
	賃貸事業費用合計(千円)	1,698	16,769	1,172	6,876	3,572	20,130
	公租公課		0	0	0		0
	管理業務費	641	5,836	405	2,469	779	6,653
	PMフィー	774	1,959	635	1,739	1,448	2,278
	水道光熱費	242	6,614	107	2,495	1,296	10,459
	損害保険料	40	233	23	136	49	285
	修繕費		2,125		35		453
借地借家料							
その他							
NOI(= -)(千円)	12,897	85,515	8,255	64,891	17,215	119,347	
NOI利回り(%)		6.0	6.7	6.0	8.0	5.1	6.0

物件名		ダヴィンチ日本橋本町		ダヴィンチ銀座1丁目		ダヴィンチ京橋	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		7,420		4,620		3,460	
稼働率(%)			99.8		96.6		100.0
賃貸事業収支	稼働日数		123		123		123
	賃貸事業収益合計(千円)		164,435		106,119		72,472
	賃貸料(共益費込)		163,090		96,219		72,472
	その他収入		1,344		9,900		
	賃貸事業費用合計(千円)		16,771		16,084		12,346
	公租公課		0		4		0
	管理業務費		4,000		4,050		4,677
	PMフィー		3,380		1,983		1,904
	水道光熱費		9,000		4,809		3,778
	損害保険料		357		165		147
	修繕費		32		5,070		1,827
借地借家料							
その他						11	
NOI(= -) (千円)			147,664		90,034		60,125
NOI利回り(%)			5.9		5.7		5.1

物件名		サンライン第7ビル		ダヴィンチ錦糸町		ダヴィンチ東池袋	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		2,680		3,653		2,958	
稼働率(%)			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業収支	稼働日数		56	223	183	223	183
	賃貸事業収益合計(千円)		28,065	194,516	166,858	164,169	144,078
	賃貸料(共益費込)		28,065	194,516	166,858	161,869	144,078
	その他収入					2,299	
	賃貸事業費用合計(千円)		2,184	34,029	53,231	37,274	41,640
	公租公課			0	12,639	0	10,017
	管理業務費		0	14,470	13,528	13,074	10,340
	PMフィー		917	3,232	3,136	3,614	2,352
	水道光熱費		1,213	14,659	13,738	17,770	15,754
	損害保険料		54	458	369	459	370
	修繕費			1,207	9,819	2,345	2,805
借地借家料							
その他					9		
NOI(= -) (千円)			25,880	160,487	113,626	126,894	102,437
NOI利回り(%)			6.2	7.1	6.2	7.0	6.9

物件名		ダヴィンチ小石川		ダヴィンチ湯島		ダヴィンチ西五反田	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		1,460		1,080		1,640	
稼働率(%)		83.2	83.2	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸事業 収支	稼働日数	223	183	223	183	125	183
	賃貸事業収益合計(千円)	62,576	47,567	54,150	49,586	64,756	72,854
	賃貸料(共益費込)	62,576	47,567	52,918	42,794	50,471	72,854
	その他収入			1,231	6,792	14,285	
	賃貸事業費用合計(千円)	11,221	12,598	11,101	14,958	8,848	16,651
	公租公課		4,394	0	3,566		
	管理業務費	4,612	3,693	4,607	3,034	3,485	4,864
	PMフィー	1,573	1,281	1,653	1,843	1,071	1,287
	水道光熱費	3,337	2,601	3,771	3,393	3,485	4,421
	損害保険料	202	162	133	108	158	224
	修繕費	1,496	464	934	3,012	647	5,853
借地借家料							
その他							
NOI(= -) (千円)		51,355	34,968	43,048	34,627	55,908	56,202
NOI利回り(%)		5.7	4.7	6.5	6.3	9.9	6.8

物件名		ダヴィンチ新横浜214		ダヴィンチ新横浜131		ベネックスS - 3	
営業期間		1期	2期	1期	2期	1期	2期
取得価格(百万円)		2,180		1,350		4,950	
稼働率(%)		92.0	100.0	97.8	93.5	91.3	95.9
賃貸事業 収支	稼働日数	125	183	125	183	31	183
	賃貸事業収益合計(千円)	61,469	100,715	61,536	97,258	33,596	217,748
	賃貸料(共益費込)	61,469	100,224	60,552	91,626	33,596	216,745
	その他収入		490	983	5,631		1,003
	賃貸事業費用合計(千円)	9,999	18,898	14,143	22,970	6,398	41,603
	公租公課	0	8	0	1		5
	管理業務費	4,107	8,296	5,611	5,566	2,747	16,616
	PMフィー	1,764	2,169	1,721	2,169	1,388	4,624
	水道光熱費	3,884	7,356	5,123	8,712	2,154	17,392
	損害保険料	242	348	270	389	107	625
	修繕費		719	1,415	6,129		2,339
借地借家料							
その他				1			
NOI(= -) (千円)		51,469	81,816	47,392	74,288	27,198	176,144
NOI利回り(%)		6.8	7.4	10.2	10.9	6.4	7.0

物件名	ピリーヴ大森		札幌千代田ビル		ダヴィンチ岡山		
営業期間	1期	2期	1期	2期	1期	2期	
取得価格(百万円)	3,160		1,384		1,266		
稼働率(%)		100.0	93.8	98.6	97.9	97.7	
賃貸事業収支	稼働日数	56	223	183	223	183	
	賃貸事業収益合計(千円)		39,294	88,233	79,828	85,564	74,590
	賃貸料(共益費込)		39,294	88,233	77,828	85,552	74,590
	その他収入				2,000	12	
	賃貸事業費用合計(千円)		6,312	27,090	34,214	24,899	25,029
	公租公課			76	12,048	2,547	3,539
	管理業務費		2,797	13,319	11,037	8,344	6,099
	PMフィー		1,141	2,317	2,771	2,441	1,868
	水道光熱費		1,802	9,550	7,470	9,437	8,555
	損害保険料		97	653	528	290	234
	修繕費		475	1,172	359	1,837	4,732
借地借家料							
その他			1				
NOI(= -)(千円)		32,981	61,143	45,613	60,665	49,561	
NOI利回り(%)		6.8	7.2	6.5	7.8	7.8	

(注)「札幌千代田ビル」の賃貸事業収支に係る数値は、当該物件全体の数値に、信託受託者が保有する共有持分割合である2分の1を乗じた数値を記載しています。

物件名	ダヴィンチ博多		
営業期間	1期	2期	
取得価格(百万円)	2,520		
稼働率(%)	82.9	89.3	
賃貸事業収支	稼働日数	223	183
	賃貸事業収益合計(千円)	127,630	99,629
	賃貸料(共益費込)	121,310	99,629
	その他収入	6,320	
	賃貸事業費用合計(千円)	46,222	38,284
	公租公課	6,221	6,221
	管理業務費	15,528	12,008
	PMフィー	1,964	2,188
	水道光熱費	11,799	13,417
	損害保険料	575	465
	修繕費	10,131	3,983
借地借家料			
その他			
NOI(= -)(千円)	81,408	61,345	
NOI利回り(%)	5.2	4.8	

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

第1期及び第2期計算期間末における本投資法人の純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

期別	年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
第1期	平成18年5月31日	118,077 (116,487)	51,288 (49,698)	512,889 (496,987)
第2期	平成18年11月30日	137,839 (135,819)	51,718 (49,698)	517,183 (496,987)

(注) 各計算期末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

(本投資証券の取引所価格の推移)

計算期間別 最高・最低 投資口価格 (終値)	期別	第1期	第2期
	決算年月	平成18年5月	平成18年11月
	最高(円)	518,000	571,000
	最低(円)	450,000	440,000

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成17年 10月	平成17年 11月	平成17年 12月	平成18年 1月	平成18年 2月	平成18年 3月	平成18年 4月
	最高(円)	495,000	514,000	504,000	518,000	518,000	505,000	519,000
	最低(円)	446,000	447,000	454,000	461,000	478,000	406,000	482,000

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成18年 5月	平成18年 6月	平成18年 7月	平成18年 8月	平成18年 9月	平成18年 10月	平成18年 11月
	最高(円)	514,000	489,000	492,000	510,000	521,000	525,000	579,000
	最低(円)	476,000	460,000	435,000	487,000	502,000	510,000	513,000

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成18年 12月	平成19年 1月	平成19年 2月	平成19年 3月	平成19年 4月	平成19年 5月
	最高(円)	670,000	799,000	981,000	937,000	997,000	1,010,000
	最低(円)	531,000	622,000	700,000	732,000	850,000	925,000

(注1) 月別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注2) 本投資証券は、平成17年10月19日に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。

【分配の推移】

計算期間		分配金総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期	自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日	1,590	15,901
第2期	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	2,019	20,196

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%) (注1)	(年換算値) (%) (注2)
第1期	自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日	3.2	5.2
第2期	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	3.9	7.8

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益金額 ÷ (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

なお、期首純資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年10月21日の純資産額を用いています。

(注2) 第1期は、実質的な運用日数である223日(自平成17年10月21日 至平成18年5月31日)により年換算値を算出しています。

第2期は、運用日数183日により年換算値を算出しています。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込みは、申込期間中の各営業日に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

本投資証券の受渡期日は、追加上場日と同日となります。

(2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、投資対象資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 資産評価の基準日

本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年5月末日及び11月末日）とします。

(ニ) 投資主への通知

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第2項、第5項）。

保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（以下、かかる保管の委託に基づき、証券会社等に保管させることを「保護預り」といいます。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行を行うことができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として執行役員が決定し、役員会が承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限る。）

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a . 資産運用会社：株式会社ダヴィンチ・セレクト

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6ヶ月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはならないものとします。</p> <p>本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。</p> <p>() 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>() 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>() 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、同契約を解約します。</p> <p>() 投資信託委託業者（投信法に規定されます。）でなくなったとき。</p> <p>() 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。</p> <p>() 解散したとき。</p>
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

b . 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から3年間とします。
更新	期間満了の6ヶ月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本投資法人及び一般事務受託者が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとし、この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとし、なお、同契約終了後においても本投資法人及び一般事務受託者が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は、当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び一般事務受託者の合意により変更することができます。変更に当たっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

資産保管委託契約

期間	本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の6ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前の同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>以下の各号に掲げる場合には、同契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び資産保管会社が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

c . 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社
 名義書換事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <p>本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人間の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更することができます。

d . 会計監査人：みすず監査法人（平成19年6月27日開催予定の投資主総会で決議されれば平成19年8月1日より新日本監査法人となります。）

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第53条）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、(a) その執行役員又は監督役員、(b) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(c) その執行役員又は監督役員の親族、(d) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- a．有価証券の取得又は譲渡
- b．有価証券の貸借
- c．不動産の取得又は譲渡
- d．不動産の貸借
- e．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

利益相反対策ルール

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下のとおり定めています。

(イ) 法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反対策ルールの定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- a．投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等
- b．資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社
- c．上記a．又はb．に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は重要な意思決定に関与している特別目的会社
- d．上記a．又はb．に該当する者へアセット・マネジメント業務等を委託し、物件の取得、売却等の意思決定において一定の権限をもっている特別目的会社

(ハ) 利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおいては以下に定める各取引毎に、遵守すべき条件を定めています。

- a．資産の取得
- b．資産の譲渡

- c . 不動産の賃貸
- d . プロパティ・マネジメント業務の委託
- e . 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- f . 工事の発注

(二) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で上記「(ハ) 利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、1件当たりの契約金額が1千万円を下回る場合を除いて、以下の手続を経るものとします。

- a . 担当部は、利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、社内規程に定める書類を取締役に提出します。
- b . 利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査、投資委員会、コンプライアンス委員会での審議を経るものとします。
- c . 全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a . 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b . 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c . 投資口の併合
- d . 投資法人の解散
- e . 規約の変更
- f . その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a . 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した当該投資主の議決権の過半数でこれを行います。
- b . 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
- c . 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
- d . 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- e . 本投資法人の承諾を得て、投資主総会に出席しない投資主は電磁的方法により議決権を行使することができます。
- f . 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、原則として、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなします。
- g . 上記 f . の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- h . 本投資法人は、役員会の決議により、予め公告することにより一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とすることができます。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

財産的な権利

投資主は、分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（自平成17年7月11日 至平成18年5月31日）の財務諸表について中央青山監査法人（現みずず監査法人）、第2期計算期間（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）の財務諸表についてみずず監査法人の監査を受けております。なお、第1期計算期間及び第2期計算期間の監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表に添付されています。以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

1 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第 1 期 (平成18年 5月31日現在)		第 2 期 (平成18年11月30日現在)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
現金及び預金		2,387,279		4,444,563		
信託現金及び信託預金		2,658,541		2,255,369		
営業未収入金		54,114		69,526		
未収消費税等		1,444,122		33,456		
前払費用		110,962		177,906		
繰延税金資産		36		-		
その他		121,254		90,496		
流動資産合計		6,776,310	5.7	7,071,319	5.1	
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		225	1,649	394	1,480	
信託建物	1	30,035,513		33,888,175		
減価償却累計額		654,374	29,381,138	1,373,438	32,514,736	
信託構築物	1	222,134		231,797		
減価償却累計額		2,579	219,554	5,403	226,393	
信託機械及び装置	1	354,320		389,870		
減価償却累計額		35,010	319,310	70,866	319,004	
信託工具器具備品	1	911		6,812		
減価償却累計額		34	877	310	6,502	
信託その他有形固定資産	1	2,053		5,291		
減価償却累計額		627	1,426	1,509	3,781	
信託土地	1		76,493,319		92,745,692	
信託建設仮勘定	1		-		25,797	
有形固定資産合計			106,417,276		125,843,389	91.3
2. 無形固定資産						
商標権			2,589		2,455	
信託借地権	1		4,663,406		4,663,406	
その他			11,907		10,544	
無形固定資産合計			4,677,904	4.0	4,676,406	3.4
3. 投資その他の資産						
信託差入敷金保証金			113,684		113,684	
長期前払費用			82,255		124,453	
その他			10,000		10,000	
投資その他の資産合計			205,940	0.2	248,138	0.2
固定資産合計			111,301,121	94.3	130,767,934	94.9
資産合計			118,077,431	100.0	137,839,254	100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成18年5月31日現在)		第2期 (平成18年11月30日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
営業未払金		201,535		221,154	
短期借入金	1	29,250,000		24,700,000	
未払金		236,892		322,915	
未払法人税等		1,731		7,901	
前受金		621,149		2,141,041	
その他		86,856		139,995	
流動負債合計		30,398,165	25.8	27,533,007	20.0
固定負債					
長期借入金	1	31,050,000		52,300,000	
預り敷金保証金		3,321,477		4,700,236	
信託預り敷金保証金		2,018,927		1,587,688	
固定負債合計		36,390,405	30.8	58,587,925	42.5
負債合計		66,788,570	56.6	86,120,932	62.5
(純資産の部)	2				
投資主資本					
1. 出資総額		49,698,710	42.1	49,698,710	36.0
2. 剰余金					
当期未処分利益		1,590,151		2,019,611	
剰余金合計		1,590,151	1.3	2,019,611	1.5
純資産合計		51,288,861	43.4	51,718,321	37.5
負債・純資産合計		118,077,431	100.0	137,839,254	100.0

2【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)			第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	1	3,774,274			4,359,871		
その他の賃貸事業収入	1	85,245			72,900		
不動産等売却益	2	-	3,859,519	100.0	477,052	4,909,824	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	1	1,408,417			1,914,462		
資産運用報酬		299,363			346,055		
資産保管委託報酬		6,657			6,581		
一般事務委託報酬		52,888			44,564		
信託報酬		21,671			84,990		
役員報酬		7,000			4,200		
その他の営業費用		43,957	1,839,954	47.7	77,634	2,478,487	50.5
営業利益金額			2,019,564	52.3		2,431,336	49.5
3. 営業外収益							
受取利息		12			683		
消費税等還付加算金		-			10,706		
工事費用補填金		9,000			-		
雑収入		6	9,018	0.2	77	11,467	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		169,394			315,746		
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			99,544		
雑損失		1,573	436,735	11.3	-	415,290	8.4
経常利益金額			1,591,846	41.2		2,027,513	41.3
税引前当期純利益金額			1,591,846	41.2		2,027,513	41.3
法人税、住民税及び事業税		1,731			7,917		
法人税等調整額		36	1,695	0.0	36	7,953	0.2
当期純利益金額			1,590,151	41.2		2,019,560	41.1
前期繰越利益			-			51	
当期末処分利益			1,590,151			2,019,611	

投資主資本等変動計算書

第1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	当期末処分 利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額(千円)									
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

第2期(自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)

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

注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区分	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)																				
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 data-bbox="550 526 917 712"> <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	<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 data-bbox="1034 526 1401 712"> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</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	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	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	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
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。</p> <p>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>	-

区分	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
3 . 収益及び費用の計上基準	<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>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、119,538千円です。</p>
4 . キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>	同左
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>(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> <p>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>	<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> <p>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、信託建設仮勘定 信託借地権 信託差入敷金保証金 信託預り敷金保証金</p>

区分	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっております。	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっており、控除対象外消 費税等は、当期の費用として処理して おります。なお、固定資産等に係る控 除対象外消費税等は長期前払費用に計 上し、5年間で均等償却しておりま す。

2. 貸借対照表に関する注記

第 1 期 (平成18年 5月31日現在)	第 2 期 (平成18年11月30日現在)																																														
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">29,381,138</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">219,554</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">319,310</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">877</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">1,426</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">76,493,319</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,663,406</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">111,079,033</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">29,250,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">31,050,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,300,000</td></tr> </table>	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	信託借地権	4,663,406	合計	111,079,033	短期借入金	29,250,000	長期借入金	31,050,000	合計	60,300,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">32,514,736</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">226,393</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">319,004</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">6,502</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">3,781</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">92,745,692</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">25,797</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,663,406</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">130,505,315</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">24,700,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">52,300,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">77,000,000</td></tr> </table>	信託建物	32,514,736	信託構築物	226,393	信託機械及び装置	319,004	信託工具器具備品	6,502	信託その他有形固定資産	3,781	信託土地	92,745,692	信託建設仮勘定	25,797	信託借地権	4,663,406	合計	130,505,315	短期借入金	24,700,000	長期借入金	52,300,000	合計	77,000,000
信託建物	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																																														
信託借地権	4,663,406																																														
合計	111,079,033																																														
短期借入金	29,250,000																																														
長期借入金	31,050,000																																														
合計	60,300,000																																														
信託建物	32,514,736																																														
信託構築物	226,393																																														
信託機械及び装置	319,004																																														
信託工具器具備品	6,502																																														
信託その他有形固定資産	3,781																																														
信託土地	92,745,692																																														
信託建設仮勘定	25,797																																														
信託借地権	4,663,406																																														
合計	130,505,315																																														
短期借入金	24,700,000																																														
長期借入金	52,300,000																																														
合計	77,000,000																																														
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																														

3. 損益計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)																																																								
<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">3,774,274</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">85,245</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,859,519</td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">外注委託費</td> <td style="text-align: right;">311,565</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">255,524</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">8,856</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">損害保険料</td> <td style="text-align: right;">9,419</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">70,263</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">692,626</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">60,160</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,408,417</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,451,101</td> </tr> </table>	賃貸事業収入	3,774,274	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	外注委託費	311,565	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		2,451,101	<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">4,359,871</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">72,900</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,432,772</td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">外注委託費</td> <td style="text-align: right;">327,978</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">313,543</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">212,167</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">損害保険料</td> <td style="text-align: right;">10,427</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">197,131</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">764,574</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">88,639</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,914,462</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,518,309</td> </tr> </table> <p>2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>ダヴィンチ御苑前311</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">2,180,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">1,698,470</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">4,476</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">477,052</td> </tr> </table>	賃貸事業収入	4,359,871	その他の賃貸事業収入	72,900	不動産賃貸事業収益合計	4,432,772	外注委託費	327,978	水道光熱費	313,543	租税公課	212,167	損害保険料	10,427	修繕費	197,131	減価償却費	764,574	その他の賃貸事業費用	88,639	不動産賃貸事業費用合計	1,914,462		2,518,309	不動産等売却収入	2,180,000	不動産等売却原価	1,698,470	その他売却費用	4,476	不動産等売却益	477,052
賃貸事業収入	3,774,274																																																								
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																																																								
外注委託費	311,565																																																								
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																																																								
	2,451,101																																																								
賃貸事業収入	4,359,871																																																								
その他の賃貸事業収入	72,900																																																								
不動産賃貸事業収益合計	4,432,772																																																								
外注委託費	327,978																																																								
水道光熱費	313,543																																																								
租税公課	212,167																																																								
損害保険料	10,427																																																								
修繕費	197,131																																																								
減価償却費	764,574																																																								
その他の賃貸事業費用	88,639																																																								
不動産賃貸事業費用合計	1,914,462																																																								
	2,518,309																																																								
不動産等売却収入	2,180,000																																																								
不動産等売却原価	1,698,470																																																								
その他売却費用	4,476																																																								
不動産等売却益	477,052																																																								

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)				
<p>発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">100,000口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	100,000口	<p>発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>同左</p>
発行する投資口の総数	2,000,000口				
発行済投資口数	100,000口				

5. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
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11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,387,279	現金及び預金 4,444,563
信託現金及び信託預金 2,658,541	信託現金及び信託預金 2,255,369
現金及び現金同等物 5,045,820	現金及び現金同等物 6,699,933

6. リース取引に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
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)	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年以内 648,096	1年以内 776,907
1年超 575,339	1年超 1,045,519
合計 1,223,436	合計 1,822,426

7. 有価証券に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
該当事項はありません。	同左

8. デリバティブ取引に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
該当事項はありません。	同左

9. 退職給付に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
該当事項はありません。	同左

10. 税効果会計に関する注記

第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)																										
<p>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</p> <p>(繰延税金資産) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">36</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">36</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">36</td> </tr> </table> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.35</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.06</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.11</td> </tr> </table>	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	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	<p>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</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.05</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.05</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.39</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.05	その他	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39
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																										
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																										
法定実効税率	39.39																										
(調整)																											
支払分配金の損金算入額	39.05																										
その他	0.05																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39																										

11. 持分法損益等に関する注記

第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
該当事項はありません。	同左

12. 関連当事者との取引に関する注記

第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
<p>1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>2. 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>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。</p> <p>4. 兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	<p>1. 親会社及び法人主要投資主等 同左</p> <p>2. 役員及び個人主要投資主等 同左</p> <p>3. 子会社等 同左</p> <p>4. 兄弟会社等 同左</p>

13. 1口当たり情報に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)		第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	
1口当たり純資産額	512,889円	1口当たり純資産額	517,183円
1口当たり当期純利益金額	22,928円04銭 (15,901円51銭)	1口当たり当期純利益金額	20,195円60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>		<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>	

(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。

	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
当期純利益金額(千円)	1,590,151	2,019,560
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	1,590,151	2,019,560
期中平均投資口数(口)	69,354 (100,000)	100,000 (100,000)

14. 重要な後発事象に関する注記

<p style="text-align: center;">第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)</p>
<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ御苑前311]</p> <p>譲渡価額(注) 2,180百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年 5月17日 引渡日 平成18年 6月20日 譲渡先 株式会社巴コーポレーション 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) 譲渡価額は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>	<p>1. 資産譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ博多]</p> <p>譲渡価額(注) 3,090百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ピー・イー特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約567百万円を計上する予定です。</p> <p>[ダヴィンチ岡山]</p> <p>譲渡価額(注) 1,600百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ピー・イー特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約346百万円を計上する予定です。</p> <p>[ダヴィンチ小石川]</p> <p>譲渡価額(注) 1,500百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ピー・イー特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約38百万円を計上する予定です。</p> <p>[ダヴィンチ新橋620]</p> <p>譲渡価額(注) 790百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年11月15日 引渡日 平成18年12月15日 譲渡先 サファイア・ピー・イー特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約121百万円を計上する予定です。</p> <p>譲渡により得られた資金のうち、6,700百万円は借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価額は、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;">第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)</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14,000百万円の資金の借入を行う予定です。</p> <p>[ダヴィンチ日本橋本町]</p> <p>取得予定価額(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</p> <p>[ダヴィンチ銀座1丁目]</p> <p>取得予定価額(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</p> <p>[ダヴィンチ京橋]</p> <p>取得予定価額(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</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>2. 資産取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。また、本物件の取得及び借入金の返済に充当する目的で31,560百万円の資金の借入を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ御成門]</p> <p>取得価額(注) 13,860百万円 所在地 東京都港区新橋六丁目1番11号 資産の種類 不動産信託受益権 用途 事務所 契約日 平成18年11月15日 取得日 平成18年12月1日</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>3. 行政処分勧告について</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者である株式会社ダヴィンチ・セレクトについて、証券取引等監視委員会による検査の結果、平成19年2月14日に同委員会より内閣総理大臣及び金融庁長官に対して、行政処分を行うよう勧告がなされました。</p>

3【金銭の分配に係る計算書】

区分	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	1,590,151,021	2,019,611,375
分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,590,100,000 (15,901)	2,019,600,000 (20,196)
次期繰越利益	51,021	11,375
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行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数100,000口の整数倍の最大値となる2,019,600,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

4【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
		金額(千円)	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	2,027,513
減価償却費		694,671	766,240
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	683
支払利息		169,394	315,746
営業未収入金の増加・減少額		54,114	15,412
未収入金の増加・減少額		22	3
未収消費税等の増加・減少額		1,444,122	1,410,665
前払費用の増加・減少額		110,962	66,943
営業未払金の増加・減少額		178,361	59,941
未払金の増加・減少額		236,892	86,022
前受金の増加・減少額		621,149	1,519,891
長期前払費用の増加・減少額		82,255	42,197
信託有形固定資産の売却による減少額		-	1,698,470
その他		34,375	45,218
小計		1,931,693	7,684,596
利息の受取額		12	683
利息の支払額		169,394	288,404
法人税等の支払額		0	1,747
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,762,311	7,395,127

区分	注記 番号	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
		金額 (千円)	金額 (千円)
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	21,809,767
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	707,686
信託預り敷金保証金の収入		5,700,883	498,684
預り敷金保証金の支出		388,107	158,610
信託預り敷金保証金の支出		222,094	100,240
投資活動によるキャッシュ・フロー		106,549,957	20,862,246
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	18,900,000
短期借入金の返済による支出		-	23,450,000
長期借入金の借入による収入		31,050,000	21,250,000
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	-
分配金の支払額		-	1,578,767
財務活動によるキャッシュ・フロー		109,833,466	15,121,232
現金及び現金同等物の増加・減少額		5,045,820	1,654,113
現金及び現金同等物の期首残高		-	5,045,820
現金及び現金同等物の期末残高		5,045,820	6,699,933

第3【内国投資証券事務の概要】

1．名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	中央三井信託銀行株式会社 本店 東京都港区芝三丁目33番1号
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
事務受託者の名称及び住所	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号
手数料	なし

2．投資主に対する特典

該当事項はありません。

3．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A．一般事務受託者及び資産保管会社
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B．投資主名簿等管理人
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C．引受人
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）

DAオフィス投資法人

東京都中央区銀座六丁目2番1号

本届出目論見書により行うD A オフィス投資法人投資口83,200,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口4,315,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は、証券取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成19年6月15日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。従って発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法の規定に基づき、投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。

本書において用いられている用語は、本書中で別段の定めがある場合を除いて、証券取引法の規定に基づいて投資家に交付される目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年6月15日
【発行者名】	D A オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 松岡 孝太郎
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役財務部長 但野 和博
【電話番号】	03-6215-9500
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	D A オフィス投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 83,200,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 4,315,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

目次

	頁
投資法人の詳細情報	
第1 投資法人の追加情報	1
1 投資法人の沿革	1
2 役員 の 状 況	2
3 その他	3
第2 手続等	4
1 申込（販売）手続等	4
2 買戻し手続等	4
第3 管理及び運営	5
1 資産管理等の概要	5
(1)資産の評価	5
(2)保管	6
(3)存続期間	7
(4)計算期間	7
(5)その他	7
2 利害関係人との取引制限	12
3 投資主・投資法人債権者の権利	17
第4 関係法人の状況	20
1 資産運用会社の概況	20
(1)名称、資本金の額及び事業の内容	20
(2)運用体制	22
(3)大株主の状況	29
(4)役員 の 状 況	30
(5)事業の内容及び営業の概況	32
2 その他の関係法人の概況	33
第5 投資法人の経理状況	35
1 財務諸表	36
2 投資法人の現況	56
第6 販売及び買戻しの実績	57

【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年7月7日	設立企画人（株式会社ダヴィンチ・セレクト）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年7月11日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年7月12日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年8月8日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第40号）
平成17年9月1日	規約の変更
平成17年9月9日	規約の変更
平成17年10月18日	日本国内における公募による新投資口の発行
平成17年10月19日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場（銘柄コード：8976）
平成19年6月27日	規約の変更（予定）

2【役員の状況】

本投資法人の役員は以下のとおりです。また、投信法上、本投資法人が使用人を雇用することは認められていません（投信法第63条2項）。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	松岡 孝太郎	平成9年4月 平成11年9月 平成12年10月 平成14年2月 平成17年10月 平成18年1月 平成18年2月 平成18年11月	株式会社日航商事（現株式会社JALUX）入社 ワシントン大学 入学 株式会社旺栄 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向 株式会社ダヴィンチ・セレクト 転籍 同社 取締役投資運用部長就任（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	10
監督役員	平石 孝行	平成4年4月 平成7年9月 平成8年9月 平成9年9月 平成17年7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 University of Connecticut School of Law, LLM Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP（旧名称：Pillsbury, Madison & Sutro LLP）法律事務所Los Angeles Office 勤務 スプリング法律事務所（現任） 本投資法人 監督役員	0
監督役員	佐久間 宏	昭和58年4月 平成元年9月 平成3年4月 平成7年9月 平成8年7月 平成10年4月 平成12年5月 平成17年7月	日本電気株式会社 入社 アーサーアンダーセン 入社 クーパース&ライブランド 入社 スミス・バーニー証券会社 入社 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 入社 佐久間公認会計士事務所 設立（現任） 株式会社ジャストプランニング取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第1項本文）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第18条第2項本文）。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の総数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成17年9月1日及び9月9日開催の第2回及び第3回投資主総会において、投資主総会の開催場所その他の事項に関する規約の変更を行いました。

本投資法人は、平成19年6月27日開催予定の第4回投資主総会において、会社法の施行に伴う関係法令との字句等の統一、短期投資法人債の発行及び投資主総会に出席できない投資主による電磁的方法による議決権の行使等に関する規約の変更を行う予定です。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みは、申込期間中の各営業日に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、追加上場日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

本投資法人の資産評価の方法は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分については定額法によります。ただし、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとしします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額としします。

(ハ) 不動産対応証券

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとしします。市場価格がない場合には取得価格で評価することができるものとしします。

(ニ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとしします。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとしします。ただし、合理的な方法により算出された価格がない場合には取得価額で評価することができるものとしします。

(ホ) 金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額としします。

(ヘ) 金融先物取引等、金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額としします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。

上記にもかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ会計を認められるものについては、ヘッジ会計を適用できます。

(ト) 金銭等の信託受益権

信託財産を構成する各資産について上記(イ)乃至(へ)及び下記(チ)に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(チ) その他の資産

上記(イ)乃至(ト)に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

(ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期(毎年5月末日及び11月末日)とします。ただし、(ハ)及び(ニ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項)。

1口当たりの純資産額については、注記表に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第57条、第68条)。貸借対照表を含む計算書類等は各営業期間毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等(投信法第129条第2項の附属明細書を除きます。))が会計監査報告とともに投資主に提供されます(投信法第131条第2項、第3項及び第5項)。

投資主は、本投資法人のウェブサイト(<http://www.da-office.co.jp>)において、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を

実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といたします（規約第31条）。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として執行役員が決定し、役員会で承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

(ハ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限る。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に

従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社：株式会社ダヴィンチ・セレクト

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとしします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6ヶ月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしなければならないものとしします。</p> <p>本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。</p> <p>() 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>() 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>() 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、同契約を解約します。</p> <p>() 投資信託委託業者(投信法に規定されます。)でなくなったとき。</p> <p>() 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。</p> <p>() 解散したとき。</p>
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

(口) 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から3年間とします。
更新	期間満了の6ヶ月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本投資法人及び一般事務受託者が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び一般事務受託者が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は、当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び一般事務受託者の合意により変更することができます。変更に当たっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の6ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前の同一条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>以下の各号に掲げる場合には、同契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社が、文書により解約に合意した場合。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び資産保管会社が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。</p>
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(八) 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社
 名義書換事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <p>本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人間の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更することができます。

(二) 会計監査人：みすず監査法人（平成19年6月27日開催の投資主総会で決議されれば平成19年8月1日より新日本監査法人となります。）

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第1号）。

- | | |
|--|--------------------------------------|
| a. 投資信託委託業者 | 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人 |
| b. 信託会社 | 信託の引受けを行う業務に係る受益者 |
| c. 信託業務を営む金融機関 | 信託の引受けを行う業務に係る受益者 |
| d. 投資顧問業者 | 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客 |
| e. 宅地建物取引業者（注） | 宅地建物取引業に係る顧客 |
| f. 不動産特定共同事業者 | 不動産特定共同事業の事業参加者 |
| g. 上記a. からf. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの | 投信法施行令で定める顧客等 |

（注）宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）第3条第1項に基づく、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は賃借の媒介等を反復継続して営む者をいいます。

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第2号）。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第3号）。

- | |
|--------------------------------------|
| a. 証券会社等 |
| b. 登録金融機関 |
| c. 宅地建物取引業者 |
| d. 上記a. からc. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの |

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社がほかの有価証券の引受けにかかる主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第4号）。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって

取得し、又は買い付けること（投信法施行規則第53条第1号）。

- (ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第2号）。
- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第3号）。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第4号）。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること（投信法施行規則第53条第5号）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産の運用を行う投資信託委託業者、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、 . 投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、 . 投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、本投資法人、資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとし（投信法第34条の4第1項）。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第34条）。

(イ) 弁護士又は弁護士法人

(ロ) 公認会計士又は監査法人

(ハ) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します（投信法第34条の4第2項、第16条の2第2項）。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利益相反対策ルール

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下のとおり定めています。

法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反対策ルールの定めを遵守するものとし（投信法第34条の4第2項、第16条の2第2項）。

利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

(イ) 投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等

(ロ) 資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社

(ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は重要な意思決定に参与している特別目的会社

(ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者へアセット・マネジメント業務等を委託し、物件の取得、売却等の意思決定において一定の権限をもっている特別目的会社

利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおいては以下に定める各取引毎に、以下のとおりの条件を定めています。

(イ) 資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合の価格は、利害関係者から独立した不動産鑑定士による鑑定評価額以下とします。なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

(ロ) 資産の譲渡

利害関係者に対して運用資産を売却する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

a. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

b. その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、当社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ハ) 不動産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットレポート又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

(ニ) プロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

a. 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

b. 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1ヶ月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

(ヘ) 工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、1件当たりの契約金額が1千万円を下回る場合を除いて、以下の手続を経るものとします。

(イ) 担当部は、利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役会に提出します。

- a . 運用資産の取得又は譲渡
 - (不動産又は不動産信託受益権の場合)
 - 不動産鑑定評価書
 - (それ以外の場合)
 - 当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類
 - b . 運用資産の賃貸
 - 第三者作成のマーケットレポート又は意見書
 - c . 運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託
 - 複数の業者からの見積書
 - d . 運用資産に係る工事の発注
 - 複数の業者からの見積書
- (口) 利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査、投資委員会、コンプライアンス委員会での審議を経るものとします。
- (八) 全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、原則として保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第72条、第96条、第104条、第106条）
- (ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
- (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
- (ホ) 本投資法人の承諾を得て、投資主総会に出席しない投資主は電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。
- (ヘ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
- (ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。
- (チ) 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とすることができるものとします（規約第15条）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、a．招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、b．決議の内容が規約に違反しているとき、又はc．決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日から8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。ただし、その事項が総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます。遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手續及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任

を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項（第2号に係る部分に限る。））

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがある場合や、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3、会社法第433条第2項（第3号を除く。））

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、会計の帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

株式会社ダヴィンチ・セレクト

資本金の額

本書の日付現在 200百万円

事業の内容

- a. 投資信託委託業
- b. 投資法人資産運用業
- c. 投資法人の設立企画人としての業務
- d. 宅地建物取引業
- e. 不動産の管理業務
- f. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- g. 前各号に附帯関連する一切の業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成16年10月21日	会社設立
平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83920号)
平成17年4月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第34号)
平成17年6月10日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第45号)

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

- a. 発行可能株式の総数(本書の日付現在)

50,000株

- b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

20,000株

- c. 最近5年間における資本金の額の増減

平成16年12月10日付で増資が行われ、これにより資本金の額は30百万円から200百万円に増額されています。

(ハ) その他

- a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算

期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

b．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

資産運用会社は、平成18年10月下旬より証券取引等監視委員会による検査を受けました。当該検査において、物件取得時の鑑定評価取得に関し、「鑑定を依頼した不動産鑑定業者に対し適切な資料を提示しなかっただけでなく、適切な資料を提示しなかったことによって算定された鑑定評価の内容を確認しなかったことなどから、誤った鑑定評価内容が看過され、結果として過大に算定された鑑定評価額を基に投資法人の資産の取得を行うなどしていた」ことが指摘され、これが投信法第34条の2第2項（善管注意義務）に違反するとして、同委員会より内閣総理大臣及び金融庁長官に対して行政処分を行うよう勧告がなされました。同勧告を踏まえ、平成19年3月13日に金融庁長官より3ヶ月間の一部業務停止命令及び業務改善命令を受けました。

これらの命令のうち、業務停止命令は平成19年3月14日から平成19年6月13日までの3ヶ月間、資産運用会社が、本投資法人以外の投資法人との間で新規に資産運用委託契約を締結することを禁止するものであり、本投資法人が資産運用会社に委託している資産運用業務を対象とするものではありませんでした。従って、本投資法人の資産の管理・運営、物件の追加取得・譲渡などの業務には制限は課されませんでした。

また業務改善命令は、今般の証券取引等監視委員会の調査に基づいて業務運営方法の見直し等を命じるほか、これらの指摘事項に関する業務改善計画を平成19年4月13日までに書面で提出し直ちに実行することを命じるものです。かかる命令に対して、資産運用会社は平成19年4月13日金融庁に業務改善計画書を提出しました。更に、内部管理室及びIR総合企画部の新設をはじめとする業務改善計画書に記載の各業務改善策及び再発防止策の実行を完了し、平成19年4月26日金融庁へその旨報告しました。資産運用会社は、業務改善策及び再発防止策として実行した諸方策については、今後も適切な維持・運営に努めます。

(二) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

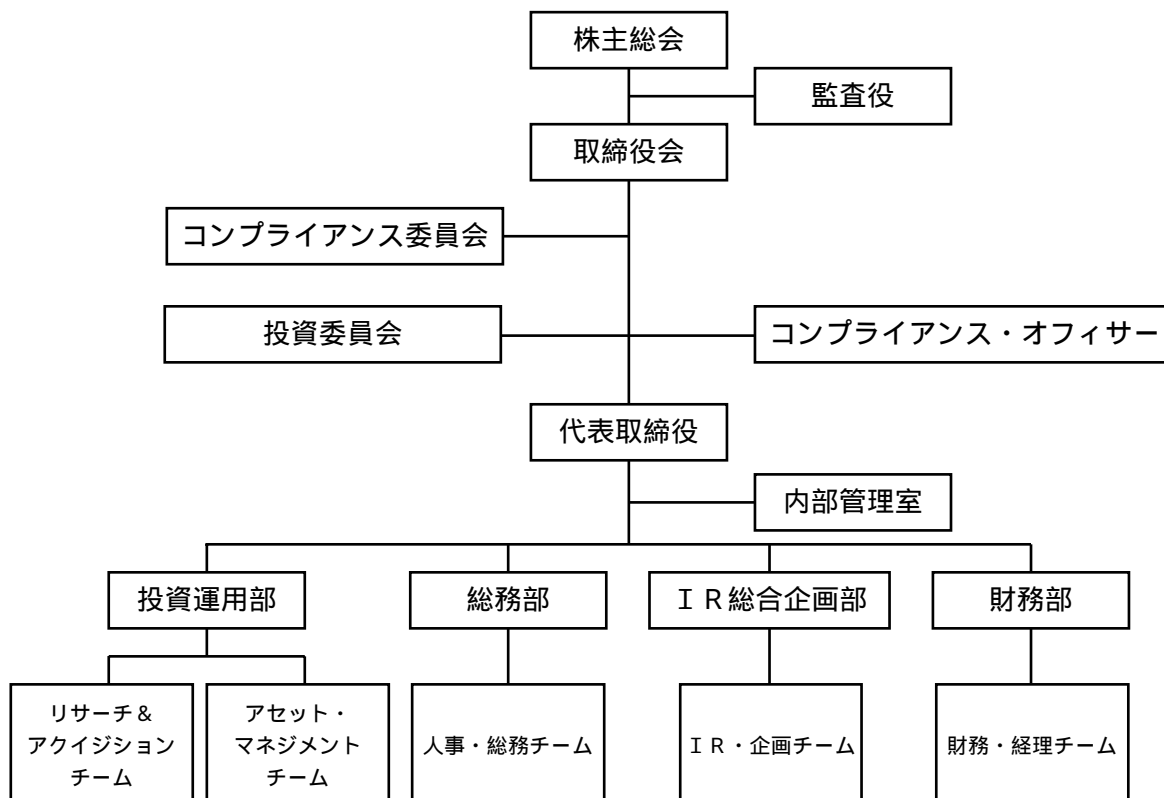
- a．本投資法人の資産の運用に係る業務
- b．本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c．本投資法人への報告業務
- d．その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概要は、以下のとおりです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、総務部、I R 総合企画部、財務部、内部管理室、コンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。投資運用部、総務部、I R 総合企画部及び財務部については担当の部長が、内部管理室については内部管理室長が統括します。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。なお、執務上の都合により、役職員は職務を兼務することができますが、投資運用にかかる職務とコンプライアンスにかかる職務を兼務することはできません。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	業務分掌
投資運用部	<p>a . リサーチ&アキュイジションチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人資産運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ その他付随する事項 <p>b . アセット・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 運用ガイドライン等に基づく資産の賃貸に関する事項 ・ 運用ガイドライン等に基づく資産の管理に関する事項 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人資産運用業に係る運用評価及びリスク管理に関する事項 ・ 賃借人の与信管理に関する事項 ・ 保険の付保に関する事項 ・ その他付随する事項
財務部	<p>財務・経理チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 年次資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 中期資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人の資金調達及びA L Mに関する事項 ・ 投資法人の予算策定に関する事項 ・ 投資法人の決算に関する事項 ・ 投資法人の経理に関する事項 ・ 投資法人の金銭の分配に関する事項 ・ 投資法人の余資運用に関する事項 ・ 投資法人の資金管理に関する事項 ・ 投資法人の会計監査に関する事項 ・ 資産運用会社の経理に関する事項 ・ その他付随する事項

部署名	業務分掌
I R 総合企画部 (注1)	I R ・ 企画チーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ 投資法人の I R 活動に関する事項 ・ 不動産投資信託証券市場の調査分析 ・ 投資法人の投資主対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除く。） ・ 苦情処理に関する事項 ・ 関係諸団体等との折衝等に関する事項 ・ その他付随する事項
総務部	人事 ・ 総務チーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 人事に関する事項 ・ 投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・ 株主総会、取締役会及び各種委員会（コンプライアンス委員会を除く。）の運営に関する事項 ・ 訴訟行為等に関する事項 ・ 規程の改廃に関する事項 ・ 文書管理に関する事項 ・ 情報管理に関する事項 ・ 監督官庁との折衝及び報告に関する事項 ・ その他付随する事項
内部管理室 (注2)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の資産取得時における鑑定評価書取得の手續管理に関する事項 ・ 投資法人のコンプライアンス及びリスク管理に関する事項 ・ 内部検査に関する事項 ・ その他付随する事項
コンプライアンス・ オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社内のコンプライアンス（法令等遵守）に関する事項の統括 ・ 社内のコンプライアンス体制の確立及び法令等を尊重する企業風土の醸成 ・ コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備 ・ コンプライアンスに関する指導及び研修の実施 ・ コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス委員会及び投資委員会における審議事項の事前審査 ・ 各物件の取得に際してのオブザーバーとしての投資委員会への出席とチェック ・ 日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証 ・ 法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査等 ・ 苦情対応の処理、各部署への改善指示等 ・ その他付随する事項

(注1) I R 総合企画部は、資産運用会社の業務運営が適切な法令等遵守態勢及び内部管理態勢により行われていることを積極的に投資家へ開示し、資産運用会社の業務運営の投資家への透明性を高めることを目的として平成19年3月に新設されました。

(注2) 内部管理室は、本投資法人の資産取得時における鑑定評価書の作成依頼に伴い鑑定業者に提出する資料の適切性及当該資料の鑑定評価への反映状況について、投資運用部においてチェックしたことを、投資運用部以外の部署において更にチェックする態勢を構築し、本投資法人の資産取得時における法令等遵守態勢及び内部管理態勢を強化することを目的として平成19年3月に新設されました。

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役（委員長）、社内各取締役（役付取締役、兼務取締役を含む。）、起案部署の担当マネジャー、コンプライアンス・オフィサー、内部管理室長（注）
審議内容	以下の事項に関する投資運用の観点からの審議及び決議 ・投資法人資産運用業に関する運用方針及び投資方針に関する事項（運用ガイドライン、年次資産管理計画、中期資産管理計画等の策定及び変更） ・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・投資法人資産運用業の運用管理の計画策定及び実行に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る運用評価 ・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・投資法人の金銭の分配に関する事項 ・投資法人の余資運用に関する事項 ・投資法人の資金管理に関する事項 ・投資法人の一般事務受託者等の選定及び契約締結に関する事項 ・投資法人の情報開示の方針の策定及び変更 ・その他付随する業務
審議方法等	・定足数は、議決権者の3分の2とする。 ・決議は、出席した議決権を有する委員の全員一致による。

（注）コンプライアンス・オフィサー及び内部管理室長は、オブザーバーとして投資委員会に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。
また、起案部署の担当マネジャーも議案に関し議決権を有しません。

b . コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、非常勤取締役及び非常勤監査役（ただし、コンプライアンスに精通した社外専門家に限る。）、内部管理室長、総務部長（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議 ・投資法人資産運用業に関する運用方針及び投資方針に関する事項（運用ガイドライン、年次資産管理計画、中期資産管理計画等の策定及び変更） ・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・投資法人資産運用業の運用管理の計画策定及び実行に関する事項 ・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・投資法人の金銭の分配に関する事項 ・投資法人の一般事務受託者等の選定及び契約締結に関する事項 ・投資法人の重要な会計方針の変更に関する事項 ・投資法人の会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項 ・投資法人の情報開示の方針の策定及び変更 ・資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 ・資産運用会社内のリスク管理に関する事項 ・内部検査に関する事項 ・資産運用委託契約の解約に関する事項 ・訴訟行為等に関する事項 ・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項 ・その他付随する業務
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・定足数は、委員全員の出席を原則とする。 ・決議は、全会一致による。

（注）本書の日付現在、非常勤取締役は弁護士の資格を有する社外専門家（1名）及び税理士の資格を有する社外専門家（1名）、非常勤監査役は公認会計士の資格を有する社外専門家（1名）です。

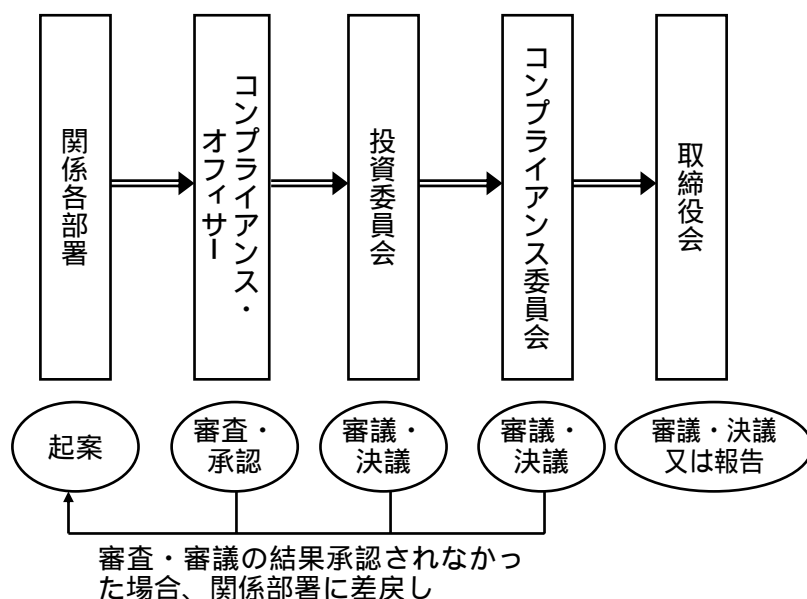
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却に関する利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（前記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反対策ルール」をご参照下さい。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

投資運用に関する議案の作成・提出から決議までの意思決定手続は、以下のとおりです。

<意思決定のフロー>



なお、コンプライアンス・オフィサーの審査、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議の結果、承認されなかった場合に、起案は関係部署に差戻されます。また、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針等に関する意思決定

a. 運用ガイドラインの制定に関する意思決定

- ・投資運用部及び財務部が協議の上、運用ガイドラインの案（以下「議案」といいます。）を起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、法令、投信協会の定める規則、投資法人規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査します。
- ・コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題点がないと判断された議案は、投資委員会において投資運用の観点から審議されます。
- ・投資委員会において承認の決議がなされた議案は、コンプライアンス委員会においてコンプライアンスの観点から審議されます。
- ・コンプライアンス委員会において承認された議案が取締役会において全員一致による承認の決議を経た場合に、運用ガイドラインが制定されます。

なお、コンプライアンス・オフィサー、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審査又は審議の結果、議案が承認されなかった場合には関係部署に差戻されます。

b. 運用ガイドラインの変更に関する事項

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。運用ガイドラインを変更する必要がある場合、投資運用部及び財務部は運用ガイドラインの変更案を起案し、運用ガイドラインを制定する場合と同様の手続を経た承認の決議に基づき運用ガイドラインは変更されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等の制定及び変更に関する事項

資産管理計画書等は、上記(イ) a.記載の各手続を経て承認された場合に制定されます。

資産管理計画書等について対象期間中に変更の必要が生じた場合、投資運用部及び財務部は資産管理計画書等の変更計画書を起案し、資産管理計画書等の制定と同様の手続を経た承認の決議に基づき変更されます。

b. 資産の取得及び処分に関する事項並びに賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結等に関する事項

資産の取得及び処分、並びに賃貸借契約（上記 a. 記載の資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約以外の賃貸借）及びプロパティ・マネジメント契約の締結は、原則として、次の手続によって行われます。

- ・投資運用部は、運用ガイドライン及び資産管理計画書等に従い、取得又は処分の対象となる資産を確定し、賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約の内容を確定します。
- ・投資運用部は、資産の取得及び処分並びに各契約の締結に関する必要資料等（以下「議案等」といいます。）を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らし、投資運用部が提出した議案等を審査します。
- ・コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題がないと判断された議案等は、投資委員会において、投資運用の観点から審議されます。
- ・投資委員会において承認の決議がなされた議案等は、コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの観点から審議されます。
- ・コンプライアンス委員会において承認された議案等が取締役会において、3分の2以上の賛成による承認の決議がなされた場合に意思決定されます。

c. 運用ガイドライン又は資産管理計画書等に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結、修繕工事の発注及び資産取得に係る買付申込書の提出は、投資運用部長の承認のもと行います。

d. 上記 b. 及び c. の取引が利害関係者との取引（「利益相反対策ルール」に定める取引）に該当する場合、1件当たりの契約金額が1千万円を下回る場合を除いて、取締役会において、取締役全員出席のもと、全員一致による承認の決議に基づき意思決定されます。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	東京都中央区銀座六丁目2番1号	20,000	100
合計		20,000	100

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役 社長	阿部 尚志	昭和49年4月 昭和51年8月 昭和55年9月 平成5年2月 平成11年5月 平成12年6月 平成16年3月 平成17年3月 平成17年10月 平成18年3月	石川島播磨重工業株式会社 入社 オリエンタリース株式会社(現オリックス株式会社)入社 シティコープクレジット株式会社 入社 同社 代表取締役 就任 株式会社サンテラジャパン 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社、取締役チーフ・フィナンシャル・オフィサー 就任 同社 取締役チーフ・インベストメント・オフィサー 就任 同社 取締役チーフ・オペレーティング・オフィサー 就任 株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役会長 就任 同社 代表取締役社長 就任(現任)	0
取締役 総務部長	金 鎮茂	平成3年3月 平成11年11月 平成12年7月 平成12年11月 平成14年12月 平成18年2月 平成18年3月	シティバンク、エヌ・エイ東京支店 入社 ユニゾンキャピタル株式会社 入社 有限会社真幸開発 入社 ソシエテジェネラル証券会社東京支店 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向、取締役総務部長 就任(現任) 同社 転籍	0
取締役 財務部長	但野 和博	平成7年4月 平成14年4月 平成16年1月 平成17年10月 平成18年1月	株式会社ららぼーと 入社 株式会社イントリーグ 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向、取締役財務部長 就任(現任) 同社 転籍	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 投資運用部長	松岡 孝太郎	平成9年4月 平成11年9月 平成12年10月 平成14年2月 平成17年10月 平成18年1月 平成18年2月 平成18年11月	株式会社日航商事(現株式会社JALUX)入社 ワシントン大学 留学 株式会社旺栄 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向 同社 転籍 同社 取締役投資運用部長 就任(現任) 本投資法人執行役員 就任(現任)	0
社外取締役	小川 雅義	平成2年4月 平成10年1月 平成12年6月 平成12年9月 平成14年4月 平成16年10月	監査法人トーマツ 入所 小川雅義税理士事務所 設立 有限会社ブライト・ブリッジ・ブレインズ(現有限会社ブリッジ総合会計事務所)代表取締役 就任(現任) 株式会社日建企画 監査役 就任 ブリッジ税理士法人 代表社員 就任(現任) 株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役 就任(現任)	0
社外取締役	高木 茂	平成4年4月 平成6年2月 平成9年9月 平成12年8月 平成17年4月	土釜法律事務所 入所 山下法律事務所 入所 山下高木法律事務所 設立 高木法律事務所 設立(現任) 株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役 就任(現任)	0
監査役	横山 公一	平成3年10月 平成11年3月 平成11年8月 平成16年10月	監査法人トーマツ 入所 株式会社アクシスブレインズ 代表取締役 就任(現任) 有限会社青山総合会計事務所 代表社員 就任(現任) 株式会社ダヴィンチ・セレクト 監査役 就任(現任)	0

(注) 取締役投資運用部長松岡孝太郎は、平成18年11月20日付で金融庁長官より投信法第13条に基づく兼職承認を得て本投資法人の執行役員に就任しています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

(イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

資本関係

平成18年11月30日現在、本投資法人と資産運用会社との間には資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A．一般事務受託者及び資産保管会社

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

住友信託銀行株式会社

資本金の額

平成18年9月30日現在 287,457百万円

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務

(イ) 本投資法人の計算に関する事務

(ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の納税に関する事務

(ニ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 金銭出納管理業務

(3)【資本関係】

平成18年11月30日現在、本投資法人と住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B．投資主名簿等管理人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本金の額

平成18年9月30日現在 356,444百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

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項

投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項

投資証券不所持の取扱に関する事項

投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項

投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項

投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項
 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成に関する事項
 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事項
 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
 法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
 前各号に掲げる委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

(3) 資本関係

平成18年11月30日現在、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C. 引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成19年3月31日現在) (注)	事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券株式会社	96,307百万円	
三菱UFJ証券株式会社	65,518百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

投資口の募集に係る一般事務受託者としての業務

(3) 資本関係

平成18年11月30日現在、本投資法人と各引受人との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。）に基づいて作成しております。

なお、本投資法人の第1期計算期間は、平成17年7月11日（設立日）から平成18年5月31日までです。

2．監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（自平成17年7月11日至平成18年5月31日）の財務諸表について中央青山監査法人（現みず監査法人）、第2期計算期間（自平成18年6月1日至平成18年11月30日）の財務諸表についてみず監査法人の監査を受けております。

3．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成18年5月31日現在)		第2期 (平成18年11月30日現在)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
現金及び預金		2,387,279		4,444,563		
信託現金及び信託預金		2,658,541		2,255,369		
営業未収入金		54,114		69,526		
未収消費税等		1,444,122		33,456		
前払費用		110,962		177,906		
繰延税金資産		36		-		
その他		121,254		90,496		
流動資産合計		6,776,310	5.7	7,071,319	5.1	
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		225	1,649	394	1,480	
信託建物	1	30,035,513		33,888,175		
減価償却累計額		654,374	29,381,138	1,373,438	32,514,736	
信託構築物	1	222,134		231,797		
減価償却累計額		2,579	219,554	5,403	226,393	
信託機械及び装置	1	354,320		389,870		
減価償却累計額		35,010	319,310	70,866	319,004	
信託工具器具備品	1	911		6,812		
減価償却累計額		34	877	310	6,502	
信託その他有形固定資産	1	2,053		5,291		
減価償却累計額		627	1,426	1,509	3,781	
信託土地	1		76,493,319		92,745,692	
信託建設仮勘定	1		-		25,797	
有形固定資産合計			106,417,276		125,843,389	91.3
2.無形固定資産						
商標権			2,589		2,455	
信託借地権	1		4,663,406		4,663,406	
その他			11,907		10,544	
無形固定資産合計			4,677,904	4.0	4,676,406	3.4
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金			113,684		113,684	
長期前払費用			82,255		124,453	
その他			10,000		10,000	
投資その他の資産合計			205,940	0.2	248,138	0.2
固定資産合計			111,301,121	94.3	130,767,934	94.9
資産合計			118,077,431	100.0	137,839,254	100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成18年5月31日現在)		第2期 (平成18年11月30日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
営業未払金		201,535		221,154	
短期借入金	1	29,250,000		24,700,000	
未払金		236,892		322,915	
未払法人税等		1,731		7,901	
前受金		621,149		2,141,041	
その他		86,856		139,995	
流動負債合計		30,398,165	25.8	27,533,007	20.0
固定負債					
長期借入金	1	31,050,000		52,300,000	
預り敷金保証金		3,321,477		4,700,236	
信託預り敷金保証金		2,018,927		1,587,688	
固定負債合計		36,390,405	30.8	58,587,925	42.5
負債合計		66,788,570	56.6	86,120,932	62.5
(純資産の部)	2				
投資主資本					
1. 出資総額		49,698,710	42.1	49,698,710	36.0
2. 剰余金					
当期未処分利益		1,590,151		2,019,611	
剰余金合計		1,590,151	1.3	2,019,611	1.5
純資産合計		51,288,861	43.4	51,718,321	37.5
負債・純資産合計		118,077,431	100.0	137,839,254	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)			第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	1	3,774,274			4,359,871		
その他の賃貸事業収入	1	85,245			72,900		
不動産等売却益	2	-	3,859,519	100.0	477,052	4,909,824	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	1	1,408,417			1,914,462		
資産運用報酬		299,363			346,055		
資産保管委託報酬		6,657			6,581		
一般事務委託報酬		52,888			44,564		
信託報酬		21,671			84,990		
役員報酬		7,000			4,200		
その他の営業費用		43,957	1,839,954	47.7	77,634	2,478,487	50.5
営業利益金額			2,019,564	52.3		2,431,336	49.5
3. 営業外収益							
受取利息		12			683		
消費税等還付加算金		-			10,706		
工事費用補填金		9,000			-		
雑収入		6	9,018	0.2	77	11,467	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		169,394			315,746		
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			99,544		
雑損失		1,573	436,735	11.3	-	415,290	8.4
経常利益金額			1,591,846	41.2		2,027,513	41.3
税引前当期純利益金額			1,591,846	41.2		2,027,513	41.3
法人税、住民税及び事業税		1,731			7,917		
法人税等調整額		36	1,695	0.0	36	7,953	0.2
当期純利益金額			1,590,151	41.2		2,019,560	41.1
前期繰越利益			-			51	
当期末処分利益			1,590,151			2,019,611	

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第1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	当期末処分 利益	剰余金合計			
前期末残高(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額(千円)									
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

第2期(自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)

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

(4) 【注記表】

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区分	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)																				
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 data-bbox="550 526 917 716"> <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	<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 data-bbox="1034 526 1401 716"> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～22年</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>6～10年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</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	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	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	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
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。</p> <p>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>	-

区分	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
3 . 収益及び費用の計上基準	<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>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、119,538千円です。</p>
4 . キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>	同左
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>(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> <p>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>	<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> <p>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、信託建設仮勘定 信託借地権 信託差入敷金保証金 信託預り敷金保証金</p>

区分	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっております。	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっており、控除対象外消 費税等は、当期の費用として処理して おります。なお、固定資産等に係る控 除対象外消費税等は長期前払費用に計 上し、5年間で均等償却しておりま す。

2. 貸借対照表に関する注記

第 1 期 (平成18年 5月31日現在)	第 2 期 (平成18年11月30日現在)																																														
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">29,381,138</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">219,554</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">319,310</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">877</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">1,426</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">76,493,319</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,663,406</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">111,079,033</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">29,250,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">31,050,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,300,000</td></tr> </table>	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	信託借地権	4,663,406	合計	111,079,033	短期借入金	29,250,000	長期借入金	31,050,000	合計	60,300,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">32,514,736</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">226,393</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">319,004</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">6,502</td></tr> <tr><td>信託その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">3,781</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">92,745,692</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">25,797</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,663,406</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">130,505,315</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">24,700,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">52,300,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">77,000,000</td></tr> </table>	信託建物	32,514,736	信託構築物	226,393	信託機械及び装置	319,004	信託工具器具備品	6,502	信託その他有形固定資産	3,781	信託土地	92,745,692	信託建設仮勘定	25,797	信託借地権	4,663,406	合計	130,505,315	短期借入金	24,700,000	長期借入金	52,300,000	合計	77,000,000
信託建物	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																																														
信託借地権	4,663,406																																														
合計	111,079,033																																														
短期借入金	29,250,000																																														
長期借入金	31,050,000																																														
合計	60,300,000																																														
信託建物	32,514,736																																														
信託構築物	226,393																																														
信託機械及び装置	319,004																																														
信託工具器具備品	6,502																																														
信託その他有形固定資産	3,781																																														
信託土地	92,745,692																																														
信託建設仮勘定	25,797																																														
信託借地権	4,663,406																																														
合計	130,505,315																																														
短期借入金	24,700,000																																														
長期借入金	52,300,000																																														
合計	77,000,000																																														
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																														

3. 損益計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)																																																								
<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">3,774,274</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">85,245</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,859,519</td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">外注委託費</td> <td style="text-align: right;">311,565</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">255,524</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">8,856</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">損害保険料</td> <td style="text-align: right;">9,419</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">70,263</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">692,626</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">60,160</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,408,417</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,451,101</td> </tr> </table>	賃貸事業収入	3,774,274	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	外注委託費	311,565	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		2,451,101	<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">4,359,871</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">72,900</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,432,772</td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">外注委託費</td> <td style="text-align: right;">327,978</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">313,543</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">212,167</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">損害保険料</td> <td style="text-align: right;">10,427</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">197,131</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">764,574</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">88,639</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,914,462</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,518,309</td> </tr> </table> <p>2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>ダヴィンチ御苑前311</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">2,180,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">1,698,470</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">4,476</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">477,052</td> </tr> </table>	賃貸事業収入	4,359,871	その他の賃貸事業収入	72,900	不動産賃貸事業収益合計	4,432,772	外注委託費	327,978	水道光熱費	313,543	租税公課	212,167	損害保険料	10,427	修繕費	197,131	減価償却費	764,574	その他の賃貸事業費用	88,639	不動産賃貸事業費用合計	1,914,462		2,518,309	不動産等売却収入	2,180,000	不動産等売却原価	1,698,470	その他売却費用	4,476	不動産等売却益	477,052
賃貸事業収入	3,774,274																																																								
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																																																								
外注委託費	311,565																																																								
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																																																								
	2,451,101																																																								
賃貸事業収入	4,359,871																																																								
その他の賃貸事業収入	72,900																																																								
不動産賃貸事業収益合計	4,432,772																																																								
外注委託費	327,978																																																								
水道光熱費	313,543																																																								
租税公課	212,167																																																								
損害保険料	10,427																																																								
修繕費	197,131																																																								
減価償却費	764,574																																																								
その他の賃貸事業費用	88,639																																																								
不動産賃貸事業費用合計	1,914,462																																																								
	2,518,309																																																								
不動産等売却収入	2,180,000																																																								
不動産等売却原価	1,698,470																																																								
その他売却費用	4,476																																																								
不動産等売却益	477,052																																																								

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)				
<p>発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">100,000口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	100,000口	<p>発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>同左</p>
発行する投資口の総数	2,000,000口				
発行済投資口数	100,000口				

5. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
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11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,387,279	現金及び預金 4,444,563
信託現金及び信託預金 2,658,541	信託現金及び信託預金 2,255,369
現金及び現金同等物 5,045,820	現金及び現金同等物 6,699,933

6. リース取引に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
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)	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年以内 648,096	1年以内 776,907
1年超 575,339	1年超 1,045,519
合計 1,223,436	合計 1,822,426

7. 有価証券に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
該当事項はありません。	同左

8. デリバティブ取引に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
該当事項はありません。	同左

9. 退職給付に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
該当事項はありません。	同左

10. 税効果会計に関する注記

第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)																										
<p>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</p> <p>(繰延税金資産) (単位: 千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">36</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">36</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">36</td> </tr> </table> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位: %)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.35</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.06</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.11</td> </tr> </table>	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	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	<p>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</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位: %)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.05</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.05</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.39</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.05	その他	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39
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																										
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																										
法定実効税率	39.39																										
(調整)																											
支払分配金の損金算入額	39.05																										
その他	0.05																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39																										

11. 持分法損益等に関する注記

第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
該当事項はありません。	同左

12. 関連当事者との取引に関する注記

第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
<p>1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>2. 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>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。</p> <p>4. 兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	<p>1. 親会社及び法人主要投資主等 同左</p> <p>2. 役員及び個人主要投資主等 同左</p> <p>3. 子会社等 同左</p> <p>4. 兄弟会社等 同左</p>

13. 1口当たり情報に関する注記

第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)		第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	
1口当たり純資産額	512,889円	1口当たり純資産額	517,183円
1口当たり当期純利益金額	22,928円04銭 (15,901円51銭)	1口当たり当期純利益金額	20,195円60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>		<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>	

(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。

	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
当期純利益金額(千円)	1,590,151	2,019,560
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	1,590,151	2,019,560
期中平均投資口数(口)	69,354 (100,000)	100,000 (100,000)

14. 重要な後発事象に関する注記

<p style="text-align: center;">第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)</p>																																																												
<p>1. 資産譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ御苑前311]</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>2,180百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年5月17日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年6月20日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>株式会社巴コーポレーション</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約480百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <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>	譲渡価額(注)	2,180百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年5月17日	引渡日	平成18年6月20日	譲渡先	株式会社巴コーポレーション	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>1. 資産譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ博多]</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>3,090百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年12月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>サファイア・ピー・イー特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約567百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>[ダヴィンチ岡山]</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>1,600百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年12月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>サファイア・ピー・イー特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約346百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>[ダヴィンチ小石川]</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年12月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>サファイア・ピー・イー特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約38百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>[ダヴィンチ新橋620]</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価額(注)</td> <td>790百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年11月15日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年12月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>サファイア・ピー・イー特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約121百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p>譲渡により得られた資金のうち、6,700百万円は借入金の返済に充当しました。</p> <p>(注) 譲渡価額は、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>	譲渡価額(注)	3,090百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年11月15日	引渡日	平成18年12月15日	譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約567百万円を計上する予定です。	譲渡価額(注)	1,600百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年11月15日	引渡日	平成18年12月15日	譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約346百万円を計上する予定です。	譲渡価額(注)	1,500百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年11月15日	引渡日	平成18年12月15日	譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約38百万円を計上する予定です。	譲渡価額(注)	790百万円	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成18年11月15日	引渡日	平成18年12月15日	譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社	損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約121百万円を計上する予定です。
譲渡価額(注)	2,180百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約日	平成18年5月17日																																																												
引渡日	平成18年6月20日																																																												
譲渡先	株式会社巴コーポレーション																																																												
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。																																																												
譲渡価額(注)	3,090百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約日	平成18年11月15日																																																												
引渡日	平成18年12月15日																																																												
譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約567百万円を計上する予定です。																																																												
譲渡価額(注)	1,600百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約日	平成18年11月15日																																																												
引渡日	平成18年12月15日																																																												
譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約346百万円を計上する予定です。																																																												
譲渡価額(注)	1,500百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約日	平成18年11月15日																																																												
引渡日	平成18年12月15日																																																												
譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約38百万円を計上する予定です。																																																												
譲渡価額(注)	790百万円																																																												
資産の種類	不動産信託受益権																																																												
契約日	平成18年11月15日																																																												
引渡日	平成18年12月15日																																																												
譲渡先	サファイア・ピー・イー特定目的会社																																																												
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約121百万円を計上する予定です。																																																												

<p style="text-align: center;">第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)</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14,000百万円の資金の借入を行う予定です。</p> <p>[ダヴィンチ日本橋本町]</p> <p>取得予定価額(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</p> <p>[ダヴィンチ銀座1丁目]</p> <p>取得予定価額(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</p> <p>[ダヴィンチ京橋]</p> <p>取得予定価額(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</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>2. 資産取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。また、本物件の取得及び借入金の返済に充当する目的で31,560百万円の資金の借入を行いました。</p> <p>[ダヴィンチ御成門]</p> <p>取得価額(注) 13,860百万円 所在地 東京都港区新橋六丁目1番11号 資産の種類 不動産信託受益権 用途 事務所 契約日 平成18年11月15日 取得日 平成18年12月1日</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>3. 行政処分勧告について</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者である株式会社ダヴィンチ・セレクトについて、証券取引等監視委員会による検査の結果、平成19年2月14日に同委員会より内閣総理大臣及び金融庁長官に対して、行政処分を行うよう勧告がなされました。</p>

(5) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第1期 (自 平成17年7月11日 至 平成18年5月31日)	第2期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	1,590,151,021	2,019,611,375
分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,590,100,000 (15,901)	2,019,600,000 (20,196)
次期繰越利益	51,021	11,375
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行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数100,000口の整数倍の最大値となる2,019,600,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(6) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
		金額 (千円)	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	2,027,513
減価償却費		694,671	766,240
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	683
支払利息		169,394	315,746
営業未収入金の増加・減少額		54,114	15,412
未収入金の増加・減少額		22	3
未収消費税等の増加・減少額		1,444,122	1,410,665
前払費用の増加・減少額		110,962	66,943
営業未払金の増加・減少額		178,361	59,941
未払金の増加・減少額		236,892	86,022
前受金の増加・減少額		621,149	1,519,891
長期前払費用の増加・減少額		82,255	42,197
信託有形固定資産の売却による減少額		-	1,698,470
その他		34,375	45,218
小計		1,931,693	7,684,596
利息の受取額		12	683
利息の支払額		169,394	288,404
法人税等の支払額		0	1,747
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,762,311	7,395,127

区分	注記 番号	第 1 期 (自 平成17年 7月11日 至 平成18年 5月31日)	第 2 期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日)
		金額 (千円)	金額 (千円)
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	21,809,767
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	707,686
信託預り敷金保証金の収入		5,700,883	498,684
預り敷金保証金の支出		388,107	158,610
信託預り敷金保証金の支出		222,094	100,240
投資活動によるキャッシュ・フロー		106,549,957	20,862,246
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	18,900,000
短期借入金の返済による支出		-	23,450,000
長期借入金の借入による収入		31,050,000	21,250,000
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	-
分配金の支払額		-	1,578,767
財務活動によるキャッシュ・フロー		109,833,466	15,121,232
現金及び現金同等物の増加・減少額		5,045,820	1,654,113
現金及び現金同等物の期首残高		-	5,045,820
現金及び現金同等物の期末残高		5,045,820	6,699,933

(7) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	第1期末残高(千円)	第2期増加額(千円)	第2期減少額(千円)	第2期末残高(千円)	減価償却累計額又は		差引第2期末残高(千円)	摘要
					償却累計額(千円)	第2期償却額(千円)		
(有形固定資産)								
信託建物 (その他附属設備を含む。)	30,035,513	4,076,179	223,517	33,888,175	1,373,438	724,728	32,514,736	注1、2
信託構築物	222,134	10,092	429	231,797	5,403	2,831	226,393	注1、2
信託機械及び装置	354,320	35,549	-	389,870	70,866	35,855	319,004	注1
信託工具器具備品	911	5,901	-	6,812	310	275	6,502	
信託その他の有形固定資産	2,053	3,237	-	5,291	1,509	881	3,781	
信託土地	76,493,319	17,732,568	1,480,195	92,745,692	-	-	92,745,692	注1、2
信託建設仮勘定	-	25,797	-	25,797	-	-	25,797	
小計	107,108,253	21,889,327	1,704,142	127,293,437	1,451,529	764,574	125,841,908	
(無形固定資産)								
信託借地権	4,663,406	-	-	4,663,406	-	-	4,663,406	
小計	4,663,406	-	-	4,663,406	-	-	4,663,406	
合計	111,771,660	21,889,327	1,704,142	131,956,844	1,451,529	764,574	130,505,315	

(注1) 信託建物(その附属設備を含む。)、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地の主要な増加は以下の物件を取得したことによるものです。

ダヴィンチ日本橋本町
ピリーヴ大森

ダヴィンチ銀座1丁目
サンライン第7ビル

ダヴィンチ京橋

(注2) 信託建物(その附属設備を含む。)、信託構築物、信託土地の減少は以下の物件を譲渡したことによるものです。

ダヴィンチ御苑前311

その他の特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

区分	借入先	第1期末残高(千円)	第2期増加額(千円)	第2期減少額(千円)	第2期末残高(千円)	平均利率(注1)	返済期限	使途	摘要	
短期借入金	(株)三菱東京UFJ銀行	1,500,000	-	1,500,000	-	0.610%	H18.10.21	注2	注4	
	(株)あおぞら銀行	1,800,000	-	1,800,000	-					
	住友信託銀行(株)	1,500,000	-	1,500,000	-					
	中央三井信託銀行(株)	1,500,000	-	1,500,000	-					
	三菱UFJ信託銀行(株)	1,000,000	-	1,000,000	-					
	(株)りそな銀行	1,000,000	-	1,000,000	-					
	(株)新生銀行	1,000,000	-	1,000,000	-					
	(株)三井住友銀行	4,200,000	-	1,200,000	3,000,000	0.745%	H19.3.23			
	(株)百五銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	(株)静岡銀行	500,000	-	-	500,000					
	(株)南都銀行	500,000	-	-	500,000					
	三井住友海上火災保険(株)	1,000,000	-	-	1,000,000					
	(株)広島銀行	-	700,000	-	700,000					
	(株)山口銀行	-	500,000	-	500,000					
	(株)あおぞら銀行	12,750,000	-	12,750,000	-	1.011%	H18.10.23			
	(株)新生銀行	-	14,000,000	-	14,000,000	0.768%	H19.7.31			
	日興シティグループ証券(株)	-	4,900,000	1,400,000	3,500,000	1.030%	H19.10.6			
	合計	29,250,000	20,100,000	24,650,000	24,700,000	-	-			-
長期借入金	(株)三菱東京UFJ銀行	2,700,000	-	-	2,700,000	0.745%	H20.10.21	注2		
	(株)あおぞら銀行	3,800,000	-	-	3,800,000					
	住友信託銀行(株)	2,700,000	-	-	2,700,000					
	中央三井信託銀行(株)	2,500,000	-	-	2,500,000					
	三菱UFJ信託銀行(株)	2,000,000	-	-	2,000,000					
	(株)りそな銀行	2,000,000	-	-	2,000,000					
	(株)新生銀行	2,000,000	-	-	2,000,000					
	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000,000	-	-	5,000,000	1.700%	H24.10.21			
	(株)あおぞら銀行	8,350,000	-	-	8,350,000	0.929%	H21.1.27			
	野村キャピタル・インベストメント(株)	-	21,250,000	-	21,250,000	1.202%	H21.9.18			注3
	合計	31,050,000	21,250,000	-	52,300,000	-	-			-

(注1) 平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率を小数点第4位で四捨五入しています。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び既存借入金の返済資金等です。

(注4) 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

ダヴィンチ銀座	ダヴィンチ銀座アネックス	ダヴィンチ神谷町	ダヴィンチ芝浦
ダヴィンチ南青山	ダヴィンチ三田	ダヴィンチ猿楽町	ダヴィンチA浜松町
ダヴィンチ神宮前	ダヴィンチ芝大門	ダヴィンチ三崎町	ダヴィンチ新橋510
ダヴィンチ茅場町376	ダヴィンチ新橋620	ダヴィンチ錦糸町	ダヴィンチ東池袋
ダヴィンチ小石川	ダヴィンチ湯島	札幌千代田ビル	ダヴィンチ築地
ダヴィンチ岡山	ダヴィンチ博多	B P S スクエア	ダヴィンチ西五反田
ダヴィンチ新横浜214	ダヴィンチ新横浜131	ダヴィンチ築地616	秀和月島ビル
日本橋MSビル	アトランティックビル	渋谷SSビル	ベネックスS-3
ダヴィンチ日本橋本町	ダヴィンチ銀座1丁目	ダヴィンチ京橋	ピリーヴ大森
サンライン第7ビル			

(注5) 長期借入金(1年以内に返済のものを除く。)の最終の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	17,700,000	29,600,000	-	-

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成18年11月30日現在)

資産総額	137,839,254,357円
負債総額	86,120,932,982円
純資産総額(-)	51,718,321,375円
発行済数量	100,000口
1単位当たり純資産額(/)	517,183円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間		発行日	発行口数（口）	発行済口数（口）
第1期	自 平成17年7月11日	平成17年7月11日	400	400
	至 平成18年5月31日	平成17年10月18日	99,600	100,000
第2期	自 平成18年6月1日	-	-	100,000
	至 平成18年11月30日			

（注1）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

（注2）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

独立監査人の監査報告書

平成18年8月18日

DAオフィス投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田中 俊之

指定社員
業務執行社員 公認会計士 伊藤 志保

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているDAオフィス投資法人の平成17年7月11日から平成18年5月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、DAオフィス投資法人の平成18年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡、借入金の返済、資産の取得及び資金の借入を行っている。

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

以上

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年2月20日

DAオフィス投資法人

役員会 御中

みすず監査法人

指定社員 公認会計士 田中 俊之
業務執行社員

指定社員 公認会計士 伊藤 志保
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているDAオフィス投資法人の平成18年6月1日から平成18年11月30日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、DAオフィス投資法人の平成18年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡、借入金の返済、資産の取得及び資金の借入を行っている。

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

以上

(※) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

