【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年２月27日
【計算期間】	第６期（自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
【発行者名】	ＤＡオフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 西垣 佳機
【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
【連絡場所】	東京都中央区銀座六丁目２番１号
【電話番号】	03-6215-9500
【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）

第一部【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】

① 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)	第３期 (自 平成18年 12月１日 至 平成19年 ５月31日)	第４期 (自 平成19年 ６月１日 至 平成19年 11月30日)	第５期 (自 平成19年 12月１日 至 平成20年 ５月31日)	第６期 (自 平成20年 ６月１日 至 平成20年 11月30日)
（１）営業成績							
営業収益	百万円	3,859	4,909	6,151	8,553	10,230	15,393
うち賃貸事業収入	百万円	3,774	4,359	5,026	6,562	8,610	8,348
営業費用	百万円	1,839	2,478	2,448	3,336	3,994	4,351
うち賃貸事業費用	百万円	1,408	1,914	1,878	2,556	3,058	3,269
営業利益	百万円	2,019	2,431	3,703	5,217	6,235	11,041
経常利益	百万円	1,591	2,027	2,938	4,214	3,952	9,343
当期純利益	百万円	1,590	2,019	2,937	4,355	3,951	9,342
（２）財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	百万円	118,077	137,839	145,735	302,392	296,142	272,104
有利子負債額	百万円	60,300	77,000	84,160	154,949	147,895	59,770
純資産額	百万円	51,288	51,718	52,636	133,136	132,732	198,123
出資総額	百万円	49,698	49,698	49,698	128,781	128,781	188,780
（３）分配の状況							
分配総額	百万円	1,590	2,019	2,937	4,355	3,951	9,342
配当性向	%	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
（４）１口当たり情報							
発行済投資口数	口	100,000	100,000	100,000	205,000	205,000	343,905
１口当たり純資産額	円	512,889	517,183	526,361	649,445	647,477	576,098
１口当たり分配金	円	15,901	20,196	29,374	21,245	19,277	27,165
うち１口当たり利益分配金	円	15,901	20,196	29,374	21,245	19,277	27,165
うち１口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－	－

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)	第３期 (自 平成18年 12月１日 至 平成19年 ５月31日)	第４期 (自 平成19年 ６月１日 至 平成19年 11月30日)	第５期 (自 平成19年 12月１日 至 平成20年 ５月31日)	第６期 (自 平成20年 ６月１日 至 平成20年 11月30日)
（５）財務指標							
総資産経常利益率 （注１、２）	%	1.9（3.1）	1.6（3.2）	2.1（4.2）	1.9（3.8）	1.3（2.6）	3.3（6.6）
自己資本利益率 （注２、３）	%	3.2（5.2）	3.9（7.8）	5.6（11.3）	4.7（9.4）	3.0（5.9）	5.6（11.3）
１口当たり当期純利益 （注４）	円	22,928	20,195	29,374	23,948	19,277	27,346
期末自己資本比率	%	43.4	37.5	36.1	44.0	44.8	72.8
期末総資産有利子負債比率	%	51.1	55.9	57.7	51.2	49.9	22.0
賃貸キャッシュフロー （ＮＯＩ）　（注５）	百万円	3,058	3,209	3,920	5,062	6,827	7,529
（６）その他参考情報							
投資物件数	件	33	37	34	35	33	30
テナント数　（注６）	件	338	365	322	344	321	295
総賃貸可能面積　（注７）	㎡	123,737.70	142,057.12	143,404.05	194,995.50	187,220.97	172,429.29
期末稼働率　（注８）	%	97.0	97.4	99.0	98.2	98.3	97.6
当期減価償却費	百万円	692	764	771	1,056	1,275	1,225
当期資本的支出額	百万円	70	270	564	217	815	441

（注１）総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
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）により、第２期は運用日数183日により、第３期は運用日数182日により、第４期、第５期及び第６期は運用日数183日により算出しております。

（注３）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（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は、次の日数加重平均投資口数により算出しております。
第１期 69,354口、第２期 100,000口、第３期 100,000口、第４期 181,857口、第５期 205,000口、第６期 341,627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（以下、別段の記載がない限り、本書において同じ。）。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に集計し、記載しております。

（注７）総賃貸可能面積を算出するにあたって「新宿マインズタワー」については、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社の共有持分割合である７分の６を建物一棟全体の賃貸可能面積に乗じた値に相当する面積に基づいて算出しています。また、第４期以前について、保有物件に共有物件が含まれる場合についても同様に、共有持分割合に相当する面積に基づいて算出しています。

（注８）期末稼働率＝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。

② 当期の資産運用の経過

（イ）本投資法人の主な推移

ＤＡオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（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、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日に設立され、その後、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8976）しました。

その後、物件の追加取得及びポートフォリオの入れ替え等により、平成20年11月末日現在での運用資産は265,045百万円（取得価格合計）となっております。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在するＡクラスビル及びＢクラスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針のもと、テナント満足度向上にも努めることにより、安定収益の確保と投資主利益の最大化を目指します（「Ａクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいい、「Ｂクラスビル」とは延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満のビルをいいます。）。

（ロ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

日本経済の状況は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的信用収縮の影響により、景気の減退が急速に顕在化しています。特に、本投資法人を取り巻くＪ－ＲＥＩＴ市場においては、金融機関の融資審査の厳格化や相次ぐ不動産関連企業の破綻により、業界全体の信用不安を招き、資金調達環境、株式市場ともに大変厳しいものとなりました。

東京都心部のオフィス賃貸市場においては、このような経済状況に伴い、オフィスビルの空室率は上昇傾向となっております。本投資法人においてもテナントの事務所縮小や廃業による撤退が懸念されましたが、高稼働率を維持しております。

ｂ．運用実績

本投資法人は、平成17年10月21日の22物件取得以来、順調に物件取得を進め、また、物件売却によりポートフォリオの質向上に努めて参りました。その結果、当期末（平成20年11月30日）現在における本投資法人の運用資産は物件総数30物件、取得価格合計265,045百万円となりました。これまでの取得物件は、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（注）との間で締結している「スポンサー・サポート契約」を最大限活用し、全てダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託している不動産ファンドから取得した物件です。

（注）平成20年７月１日付で、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズは、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。）上の会社分割手続により不動産投資顧問に関連する事業を子会社に承継させ、持株会社である株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ・ホールディングス」といいます。）となり、また上記事業を承継した子会社が商号変更し、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズとなりました。本書において、文脈上別に解する場合を除き、「ダヴィンチ・アドバイザーズ」とは、平成20年６月30日までについては上記会社分割前の会社を、平成20年７月１日以降については上記会社分割における承継会社を指します。なお、スポンサー・サポート契約は、上記会社分割により、承継会社である現 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズが承継しています。

当期においては、「ダヴィンチ三田」、「ビリーヴ大森」及び「ダヴィンチ神谷町」の売却を行いました。その結果、本投資法人が最重点投資エリアとして位置づける東京主要５区への組み入れ比率は90.9%となりました。

（ハ）資金調達の概要

本投資法人は、スポンサーサポート会社である株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（現 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス）の100%出資会社である株式会社コロンブスを割当先とした新投資口の第三者割当を行い、平成20年６月４日に約59,999百万円の払込を受けました。

当該第三者割当の手取金と物件売却資金により、平成20年６月５日に借入金24,500百万円の期限前弁済を行い、同年６月６日に、投資法人債の一部買入消却（5,000百万円）及び借入金30,000百万円の期限前弁済を行いました。

平成20年６月30日には、有担保により5,500百万円の借入を行い、あわせて既存の無担保による借入金に担保設定を行いました。同年７月18日には、投資法人債の一部買入消却（3,000百万円）及び借入金8,625百万円の期限前弁済を行い、期日到来の借入金4,500百万円の返済を行いました。

その後、期日到来の借入金の返済に充当するため、平成20年８月29日に8,500百万円の借入（有担保）を行い、同日、期日到来の借入金7,500百万円の返済を行いました。また、手元資金に充当するため同年９月２日に5,000百万円、同年９月30日に3,500百万円の借入（有担保）を行いました。また、同年10月10日及び11月21日に投資法人債の買入消却（合計22,000百万円）を行い、同年11月28日には手元資金に充当するため物上担保付投資法人債2,000百万円を発行し、期日到来の借入金2,500百万円の返済を行いました。

この結果、当期末時点の投資法人債を含む有利子負債残高は59,770百万円となり、このうち投資法人債残高は2,000百万円となりました。また、有利子負債残高のうち長期借入金は57,770百万円となりました。なお、前期末（平成20年５月31日）に引き続き、金利上昇リスクのヘッジを目的とし、長期借入金のうち平成21年９月18日返済期限の長期変動金利借入金13,822百万円について金利キャップにより金利の上限が設定されております。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益15,393百万円、営業利益11,041百万円、経常利益9,343百万円、当期純利益9,342百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金を27,165円としました。

③ 次期の見通し

（イ）投資環境

不動産売買市場については、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱が続き、金融機関は不動産融資に対し消極的な姿勢となることが予想され、資金調達については厳しさが増すと考えられます。

このような状況から、不動産売買においては、これまでのようなハイレバレッジを前提とした売買は激減し、市場から買い手が減ったことにより、買い手優位の状況が続くと考えられます。

オフィス賃貸市場については、空室率は全国的に上昇傾向にあります。東京都心部においても、景気の悪化を受け、空室率は微増ながら上昇を続けており、賃料水準についても伸び率が鈍化するものと考えられます。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

ａ．既存物件の運用戦略

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

（ｉ）高稼働率の維持

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

（ii）収益性の維持及び向上

入居テナントとの良好な関係を維持し、適正賃料の見極めを行いつつ、入居テナント契約賃料と市場賃料との乖離がある入居テナントについては、契約更新時における賃料増額更新を実現すべく交渉を推し進め、収益性の向上を目指します。

（iii）運営管理コストの低減

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

ｂ．新規物件の投資戦略

上記のような不動産売買市況を踏まえた上で、本投資法人は、資金調達の状況とのバランスを取りつつ、下記の外部成長戦略により東京都、特に主要５区のＡクラスビル及びＢクラスビルを中心に新規物件の投資を

行って参ります。

（ｉ）資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

資産運用会社独自のネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集したうえで物件を探し、投資基準に適合する物件の取得に努めます。

（ii）ダヴィンチ・アドバイザーズからの物件取得パイプライン

ダヴィンチ・アドバイザーズと締結している「スポンサー・サポート契約」に基づき、ダヴィンチ・アドバイザーズが運用を受託している不動産ファンドの運用物件情報が随時提供される体制を最大限活用し、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する物件を厳選して取得して参ります。

ｃ．財務戦略

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

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

（ii）一決算期間中に期日が到来する有利子負債につき、200億円を上限の目安とする期日分散を行います。

（iii）長期比率60%から70%を下限の目安とします。

（iv）国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を実現します。

（ハ）資金調達環境及び本投資法人の対応について

ａ．資金調達環境について

米国のサブプライム問題に端を発する今回の金融危機は、昨今の株価低迷及び多発する企業倒産を通じて銀行の自己資本を毀損し、貸出余力の更なる低下を招いたことで増幅されており、あらゆる業種において資金調達活動が困難になっております。とりわけ、不動産業においては、多くの上場不動産会社、上場不動産投資法人の破綻にみられるように、他の産業以上に資金調達環境が悪化しております。

上場不動産投資法人全体では、本年中に償還及び満期を迎える有利子負債残高が１兆円を超えており、そのリファイナンスの行方に、重大な関心が寄せられております。こうした状況に対応し、平成20年12月15日には、国土交通省より「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」が公表され、日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した、健全な事業を営む住宅・不動産業者等に対する資金繰り支援策（以下「政府支援策」といいます。）が講じられるなど、政府による資金繰り支援策も出揃いつつあります。

こうした環境の下、本投資法人においても、借入期間の短期化など、調達環境悪化の影響を受けており、今後、支払利息・融資関連手数料の増加等が予想されます。このような資金調達環境が長期間継続した場合、融資条件の悪化だけではなく、既存有利子負債の借換え自体が困難になる可能性もあります。

ｂ．本投資法人の対応

本投資法人においては、新投資口の第三者割当及び保有物件の売却を通じて得た資金による期限前弁済実施の結果、第５期末における有利子負債残高147,895百万円が、今期末には59,770百万円にまで減少し、取得価格総額に対する有利子負債比率が22%程度にまで低下しました。また、取引金融機関が借換えを実施し易く、かつ、新規金融機関が参加し易くなるよう、全ての借入について担保を設定しました。さらに、無担保による発行が通例の投資法人債においても、上場不動産投資法人で初めて担保付投資法人債を発行するなど、資金調達手段の多様化に努めております。

しかしながら、昨年10月以降現出した急速かつ大幅な経済環境の悪化は、今後も予断を許さず、金融機関の貸出余力を更に低下させる可能性も孕んでいるため、本投資法人としては、そのような不測の事態に備えて、取引金融機関との強固な信頼関係の維持を図ることはもちろんのこと、あらゆる手段を講じてゆく所存です。

具体的には、借換えが困難を極めるような状況に陥った場合に備え、既存物件の売却の検討、取引金融機関によるコミットメントラインの設定、政府支援策に基づく資金調達が円滑に行えるよう、関係各所との折衝をすすめて参ります。

（ニ）決算後に生じた重要な事実

a.資金の借入について

本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入金の返済及び投資法人債の償還を実施いたしました。

①借入内容

（ｉ）

（１）借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社
（２）借入金額	20億円
（３）金利	2.25583%
（４）借入方法	変動金利借入 有担保
（５）借入実行日	平成21年１月21日
（６）利払日	平成21年５月21日
（７）元本返済方法	元本返済期日に一括返済
（８）元本返済期日	平成21年５月21日

（ii）

（１）借入先	株式会社あおぞら銀行
（２）借入金額	44億円
（３）金利	1.75167%
（４）借入方法	変動金利借入 有担保
（５）契約締結日	平成21年１月23日
（６）借入実行日	平成21年１月27日
（７）利払日	平成21年４月30日
（８）元本返済方法	元本返済期日に一括返済
（９）元本返済期日	平成21年４月30日

（iii）

（１）借入先	株式会社新生銀行
（２）借入金額	71億円
（３）金利	2.50188%（注）
（４）借入方法	変動金利借入 有担保
（５）契約締結日	平成21年２月18日
（６）借入実行日	平成21年２月20日
（７）利払日	平成21年５月29日を初回として、以降３ヶ月毎の各末日
（８）元本返済方法	元本返済期日に一括返済
（９）元本返済期日	平成24年２月20日

（注）平成21年２月20日から平成21年５月29日までの期間の適用金利です。平成21年５月30日以降の適用金利については、金利期間３ヶ月の期間に対応したLIBOR＋1.80%の計算式に従い算出されます。

（iv）

（１）借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社
（２）借入金額	22億円
（３）金利	2.22167%
（４）借入方法	変動金利借入 有担保
（５）借入実行日	平成21年２月20日
（６）利払日	平成21年５月20日
（７）元本返済方法	元本返済期日に一括返済
（８）元本返済期日	平成21年５月20日

b.コミットメントラインの設定について

本投資法人は、資金調達を安定的かつ機動的に行うため、コミットメントラインの設定を行いました。

（１）借入先	野村キャピタル・インベストメント株式会社
（２）借入限度額	86億円（注１）
（３）個別借入時金利	TIBOR+1.5%（注２）
（４）借入可能期間	平成21年１月21日から平成21年５月21日
（５）担保の有無	有担保

（注１） 平成21年１月27日に返済期日を迎えた借入金（借入先：株式会社あおぞら銀行 借入金額：4,448百万円）について、株式会社あおぞら銀行から本投資法人に対する貸付（借入金額：4,400百万円）が実施され、当該貸付金相当額分が上記借入限度額から減額されています。

（注２） 個別貸付期間が１ヶ月未満の場合は、本投資法人及び借入先が合理的に決定する利率とします。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 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 ① 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 ① 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 ① 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」）。

② 投資法人の特色

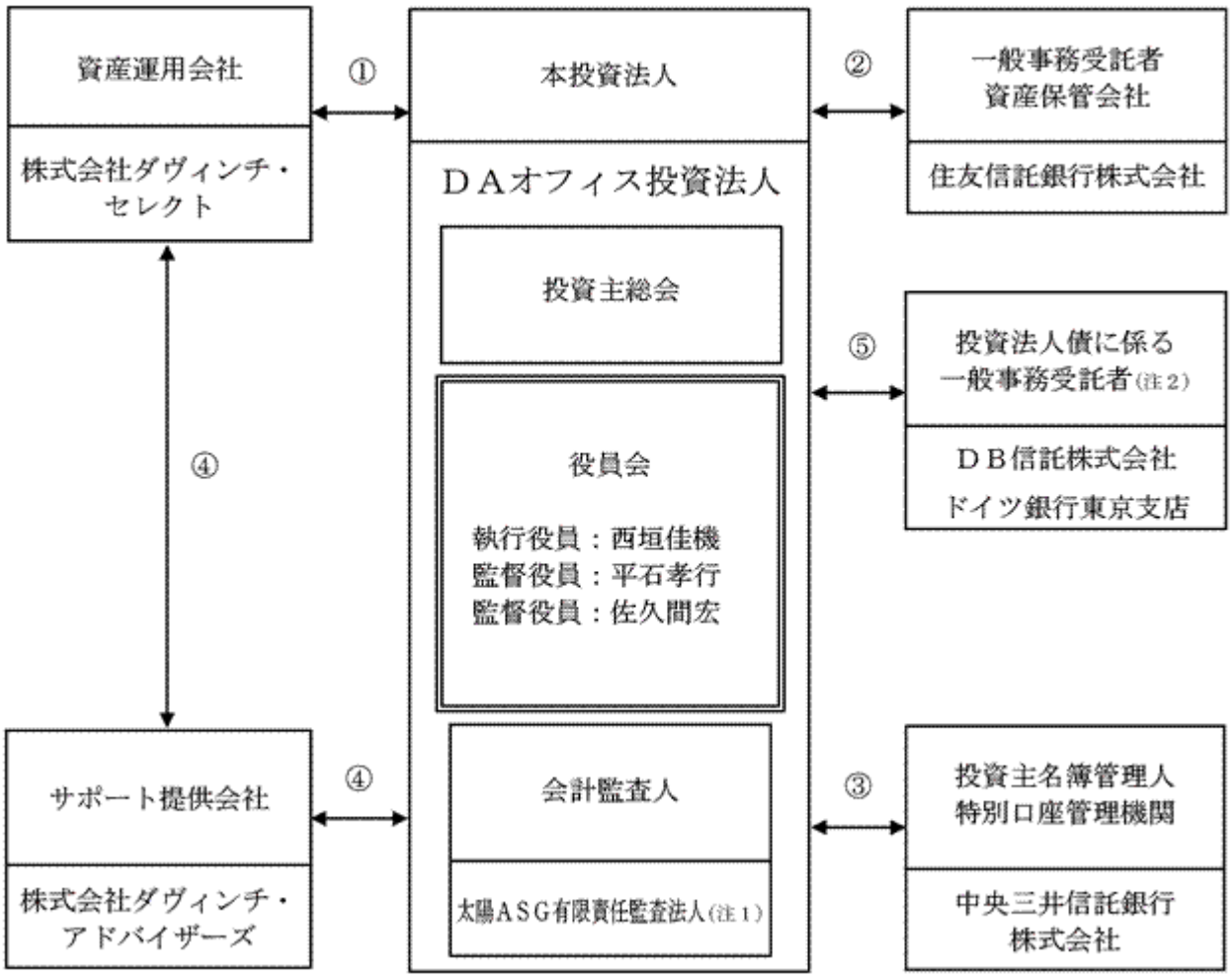
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。その後の改正を含みます。）（以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年１月５日以降、本投資法人の発行する投資口は、いわゆる「電子化」が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）となりました。振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条、第227条）。なお、以下では、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、文脈上別異に解すべき場合を除き、振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人は、本投資法人が発行する投資法人債（社債株式等振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。）につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において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。）が取り扱うことに同意しております。なお、以下では、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、文脈上別異に解すべき場合を除き、振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



（注１）本投資法人の一時会計監査人でありました太陽ＡＳＧ有限責任監査法人は、平成20年10月31日開催の第５回投資主総会において、会計監査人に選任され、平成20年11月１日付で就任いたしました。

（注２）平成21年１月21日付第１回物上担保付投資法人債の償還をもってＤＢ信託株式会社及びドイツ銀行東京支店との間の一般事務委託に係る契約は終了しております。

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 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
④ スポンサー・サポート契約
⑤ 信託契約／発行代理事務及び支払代理事務の取扱委託契約

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ＤＡオフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社ダヴィンチ・セレクト	本投資法人との間で平成17年７月11日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年７月11日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号乃至第６号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④機関の運営に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第１項)。
投資法人債に係る 一般事務受託者	ＤＢ信託株式会社	本投資法人との間で平成20年11月28日付の第１回物上担保付投資法人債（適格機関投資家限定）に係る信託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務及び②投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います（投信法第117条第２号）。
	ドイツ銀行東京支店	本投資法人との間で平成20年11月28日付の第１回物上担保付投資法人債（適格機関投資家限定）に係る発行代理事務及び支払代理事務の取扱委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、①投資法人債の発行代理人事務及び②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払代理人事務を行います（投信法第117条第３号、６号）。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	平成21年１月26日付の投資主名簿等管理人委託契約書及び同日付の特別口座の管理に関する契約書を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資口の名義書換に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務並びに④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。また、特別口座の管理に関する契約に基づき、特別口座の取扱いに関する事務を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、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）。

本書提出日現在、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）。但し、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。）について賛成するものとみなします（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205条）。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条第１項）。

（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、会社法第349条第４項）。但し、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の限度において免除することができるものとしています（規約第20条）。

（ハ）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）。

（ニ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

執行役員は、毎月１回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加えて、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務執行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係者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監視できる体制を維持しています。本書提出日現在、監督役員は、弁護士の資格を有する社外専門家（１名）及び公認会計士の資格を有する社外専門家（１名）であり、これまでの実務経験を活かした専門的見地から監督を行っています。

（ホ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施しています。また、各監督役員は、毎月１回開催される役員会の席上、執行役員及び資産運用会社から、

本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

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責を行い、監督役員との相互連携を図っています。

（へ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

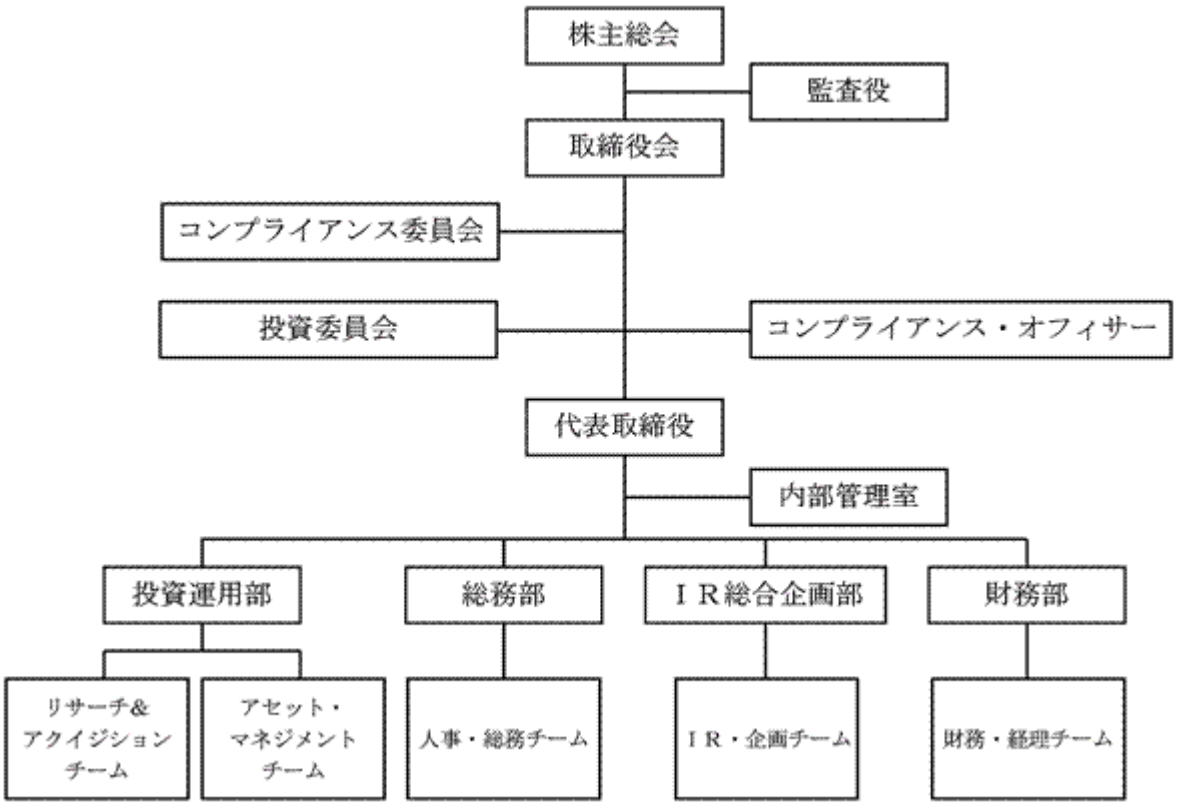
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。また、資産運用会社のコンプライアンス推進状況について、毎月１回開催される役員会の席上で報告を受けています。

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、資産運用会社を通じて一般事務受託者及び資産保管会社の業務推進状況を説明させることができます。

② 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略は、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。

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	分掌業務
投資運用部	ａ．リサーチ＆アクイジションチーム ・運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・投資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 ｂ．アセット・マネジメントチーム ・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 ・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	財務・経理チーム ・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ＡＬＭ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
ＩＲ総合企画部	ＩＲ・企画チーム ・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ＩＲ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

部署名	分掌業務
総務部	人事・総務チーム ・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	・投資法人の資産取得時における鑑定評価書取得の手続管理に関する事項 ・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	・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

（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ージャー、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） ・投資運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・投資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ー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（但し、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	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） ・投資運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・投資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	・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）本書提出日現在、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。

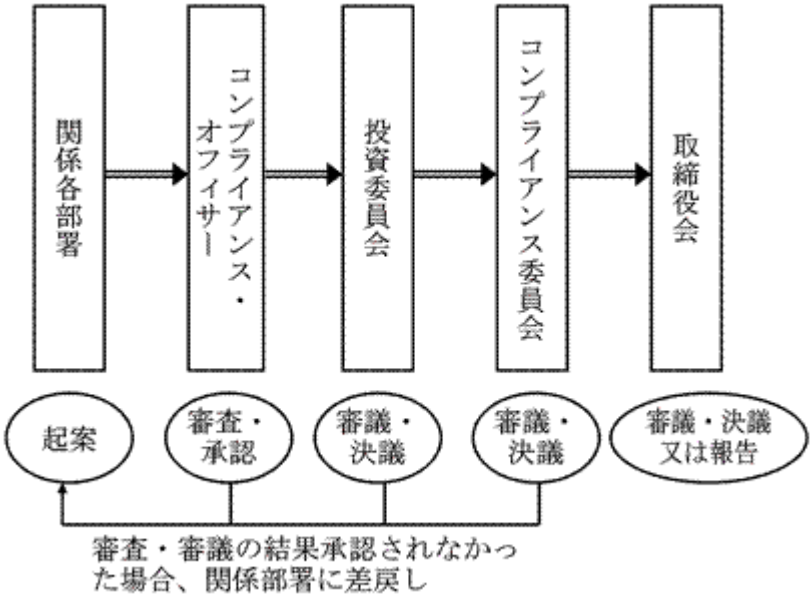
③ 投資運用の意思決定機構

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投信法上の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「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、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

ｉ．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。

ii．コンプライアンス・オフィサーは、法令、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、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。

iii．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。

iv．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。

ｖ．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、取締役全員出席のもと、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．ｉ.～ｖ.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。

ｉ．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。

ii．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。

iii．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。

iv．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。

ｖ．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。

vi．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、取締役の３分の２以上が出席し、かつ、取締役の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（注）が１千万円を下回る場合を除いて、取締役会において、議決に加わることのできる取締役の全員一致による承認に基づき意思決定されます。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

投資運用に関するリスク管理体制については上記「③ 投資運用の意思決定機関」及び後記「３ 投資リスク（２）投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書提出日現在）

出資総額	188,780百万円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	343,905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。

払込年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年７月11日	私募設立	400	400	200	200	（注１）
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	（注２）
平成19年７月10日	公募増資	100,000	200,000	75,316	125,015	（注３）
平成19年８月７日	第三者割当による増資	5,000	205,000	3,765	128,781	（注４）
平成20年６月４日	第三者割当による増資	138,905	343,905	59,999	188,780	（注５）

（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（発行価額496,975円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注３）　１口当たりの発行価格781,060円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注４）　１口当たりの発行価格753,165円（発行価額同額）にて、取得物件の取得資金等の一部に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

（注５）　１口当たりの発行価格431,949円（発行価額同額）にて、借入金の返済及び投資法人債の償還に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

（６）【主要な投資主の状況】

（平成20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）
株式会社コロンブス	東京都中央区銀座六丁目２番１号	138,905	40.39
日興シティ信託銀行株式会社（投資口）	東京都品川区東品川二丁目３番14号	30,143	8.76
クレディ スイス セキュリティーズ ヨーロッパ リミテッド ピービー セク イント ノン トリーティー クライアント	ONE CABOT SQUARE, LONDON E14 4QJ, UK	14,629	4.25
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	12,473	3.63
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	8,993	2.61
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	8,458	2.46
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	東京都千代田区丸の内一丁目１番３号	7,619	2.22
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	東京都中央区銀座六丁目２番１号	6,950	2.02
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	85 BROAD STREET, NEW YORK, NY 10004, USA	5,630	1.64
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	5,599	1.63
合　計		239,399	69.61

（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20年12月１日以降、平成21年２月13日までの間に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はありません。

（所有者別状況）

（平成20年11月30日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関（金融商品取引業者（注１）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）	72	248	125	14,918	15,363
投資主数の割合（%）	0.5	1.6	0.8	97.1	100.0
所有投資口数（口）	91,612	150,985	50,648	50,660	343,905
所有投資口数の割合（%）	26.7	43.9	14.7	14.7	100.0

（注１）本表においては第一種金融商品取引業を営む者を集計しています。
（注２）比率は小数点第２位を四捨五入して記載しております。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

① 基本方針

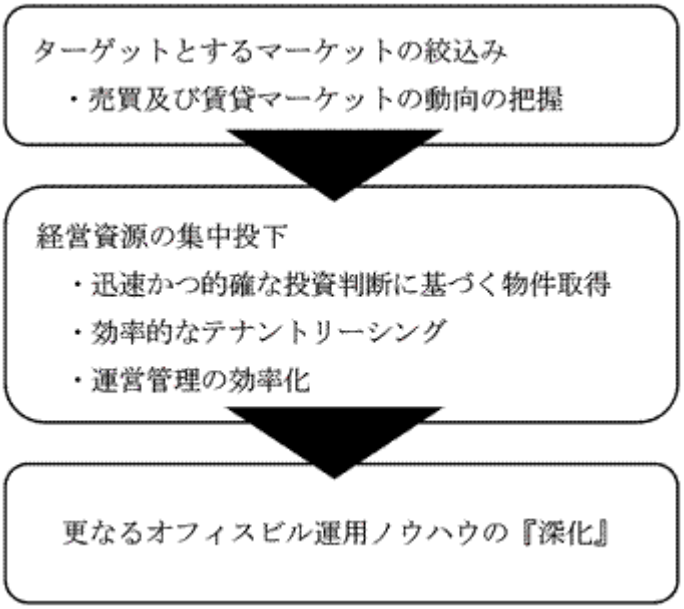
本投資法人は、巡航EPS(注)を中長期にわたり成長させてゆくことを目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

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

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも、本投資法人が最重点投資エリアと位置付ける「東京主要５区」（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じ。）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」並びに「Ａクラスビル及びＢクラスビル」（「Ａクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいい、「Ｂクラスビル」とは延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満のビルをいいます。以下同じ。）への重点投資を行うという「特化型運用」により、経営資源を集中し、迅速かつ的確な投資判断に基づく物件取得及び効率的な運営管理を行うことができると考えています。

＜オフィスビル特化型運用による経営資源の集中＞



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

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

また、本投資法人は、オフィスビルの中でも、Ａクラスビル及びＢクラスビルに重点を置いた投資を行います。

Ａクラスビルのメリットとして、中心となるテナントが財務体質の良好な大企業であるため、賃料改定に際し、賃貸マーケットの上昇局面において賃料増額が期待でき、キャッシュフローの改善が図れるという特徴があります。一方、デメリットとしては、景気の影響を受けやすく、賃貸マーケットの下降局面では賃料の下落幅が相対的に大きくなる可能性もあります。また、希少性は高いが、流動性が低いという特徴があります。

一方で、Ｂクラスビルのメリットとして、対象となるテナントが中小規模の事業所である場合が多いためテナント需要が安定していること、さらにはそれらのテナントが一棟に数多く入居する結果テナントの分散が図られることを背景にして、景気の影響を受けづらく、賃料の変動幅が少ないため、キャッシュフローが安定しています。また、不動産売買マーケットでの投資機会が多いため、流動性が高く売却をしやすいという特徴があります。デメリットとしては、テナントの与信面にばらつきがあり、賃料等の未回収リスクが高いといえます。また、Ａクラスビルと比べて設備面が相対的に劣る場合があるため、テナントの要求に応えられない可能性があります。

本投資法人は、このように東京都のＡクラスビル及びＢクラスビルに重点を置いて投資を行うことにより、人的資源の集中投入が可能となり効率的なアセットマネジメントを実現することができること、更には、Ａクラスビル及びＢクラスビルへの投資割合をコントロールすることによって、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。

本投資法人は、Ａクラスビル及びＢクラスビルへの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・アドバイザーズを中核とするダヴィンチ・グループ（注）の子会社である資産運用会社に対し、資産運用を委託します。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。

（注）ダヴィンチ・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・ホールディングス並びにその子会社及び関連会社で構成されています。

また、Ａクラスビル及びＢクラスビルにおいて安定した稼働率を維持するためには、テナントのニーズを迅速かつ的確に把握し、テナント満足度を確保することが非常に重要です。本投資法人は、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リニューアル工事を実施する等の対応を行います。更に、本投資法人は、スケールメリットを活かして、多数にわたる投資対象資産を群管理して運営管理上のコスト削減を図ります。また、オフィスビルとしてのライフサイクルを考慮しつつ修繕工事を実施することにより、運営管理上のコストを低減していきます。

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

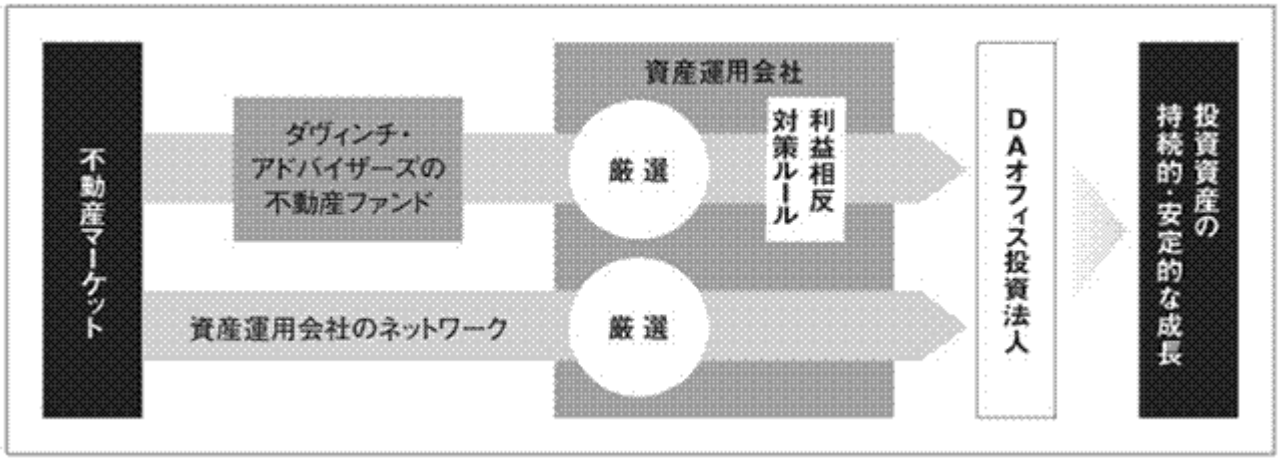
② 本投資法人の成長戦略

（イ）外部成長戦略

本投資法人より運用の委託を受けた資産運用会社は、ダヴィンチ・グループからの人材に加え、ダヴィンチ・グループ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。

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

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

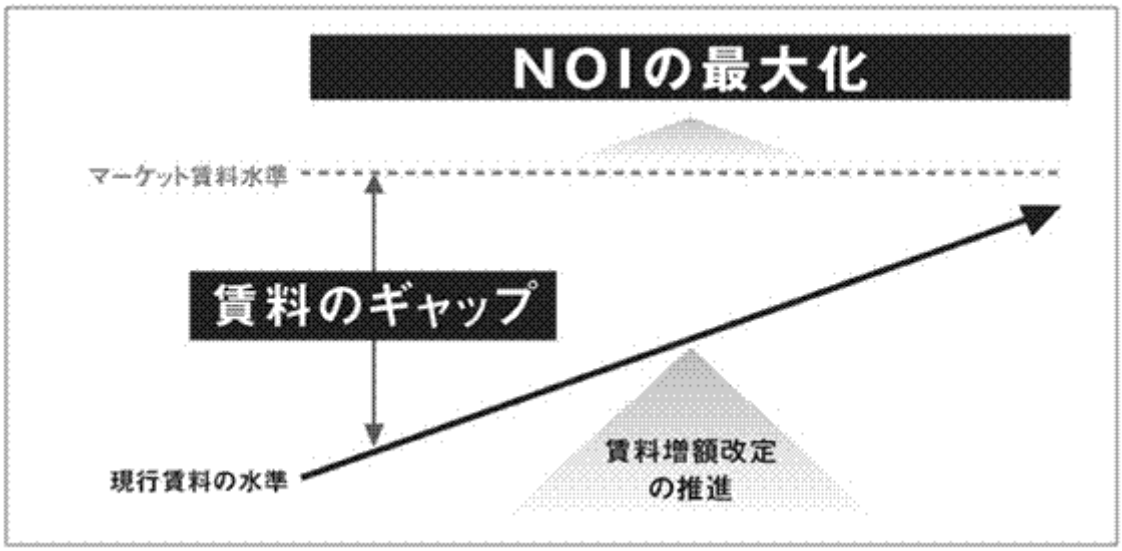


（ロ）内部成長戦略

ａ．賃貸マーケットに応じたマネジメント

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

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



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

ｂ．収益性の維持・向上

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

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

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

ｃ．運営管理コストの低減

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

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

（ハ）ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート

ａ．会社概要と実績

ダヴィンチ・アドバイザーズは平成10年８月に設立され、「投資家とともに成長する」という理念を掲げ、不動産私募ファンドのパイオニアとして組成、運用及び管理において豊富な実績を積み上げております。特に、ポテンシャルに比して十分な収益を生み出していない不動産を取得し、安定した収益不動産へと再生し、運用及び管理することを得意としております。不動産の再生に必要とされる専門的ノウハウをもつプロフェッショナル集団として成長を続けております。

ダヴィンチ・アドバイザーズが組成・助言するオポチュニティ・ファンドは、ファンド営業者の投資判断によって迅速な投資が可能なファンドです。すなわち、ファンド営業者は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を取得しているため（以下 エクイティ・コミットメントという。）機動的かつ柔軟に不動産等の購入を進めることができます。リアルエステイト・オポチュニティ・ファンドⅣ号「カドベ」は、エクイティ・コミットメント総額3,200億円をもとに運用しており、平成21年3月からは新ファンドであるリアルエステイト・オポチュニティ・ファンドⅤ号「ノービル」が国内外の機関投資家から得た出資確約総額約760億円をもとに投資を開始する予定です。

なお、平成20年７月１日、ダヴィンチ・アドバイザーズは吸収分割によって持株会社であるダヴィンチ・ホールディングスとなる一方、不動産私募ファンド運営事業を100%子会社である新ダヴィンチ・アドバイザーズに承継させております。

ｂ．スポンサー・サポート契約の概要

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

ｉ．スポンサー運用物件についての情報提供

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

ii．人材の確保に関する協力

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

③ 戦略構築のための調査分析

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

④ ポートフォリオ構築方針

（イ）タイプ及び規模

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに限定します。

本投資法人は、概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビル（Ａクラスビル及びＢクラスビル）に重点的に投資を行います。

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

（ロ）地域

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

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

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

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

本投資法人は、原則として、収益が安定していると考える東京主要５区に所在する投資対象資産に対して資産規模（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。但し、地方主要都市に所在する投資対象資産の選定においては、ポートフォリオの安定収益の確保に十分配慮し、当該投資対象資産の当該時点での稼働率及び過去の推移、テナント数、所在する地域のマーケットの状況等を総合的に判断して決定します。

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

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

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

（ハ）稼働率

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

（ニ）築年等の分散

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

⑤ 個別投資基準

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

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

（イ）ロケーション

選定の視点	選定基準
駅からの距離	ＪＲ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㎞以内

（ロ）タイプ、規模及び価格

選定の視点	選定基準
タイプ	主たる用途をオフィスとするビルを投資対象とする。 但し、投資対象資産にオフィス以外の用途部分が存在する場合、オフィス部分の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して50%を超える物件を投資対象とする。
規模	延床面積が2,000㎡以上のビルを主たる投資対象とする。
取得価格	１投資対象資産の取得価格が当該物件を含む資産規模の50%以下とする。

（ハ）スペック

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

Ａクラスビル

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。 但し、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）。
延床面積	30,000㎡以上
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	2.6m以上
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造、或いは個別空調と同等相当の機能
ＯＡ床等	対応済み又は対応可能であること
床荷重	300kg／㎡以上
照明照度	600Lx以上
電気容量	40VA／㎡以上
警備方法	機械による24時間対応とするが常駐管理人がいる場合はこれにより対応する。
駐車場台数	ロケーションを考慮して必要と思われる台数分の駐車場を確保していること。

Ｂクラスビル

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。 但し、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）。
延床面積	2,000㎡以上30,000㎡未満
耐震性	原則として、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、単体ＰＭＬ値15%以下とする（注２）。
天井高	2.5m以上又は2.5m相当に対応可能な構造
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造、或いは個別空調と同等相当の機能
ＯＡ床等	対応済み又は対応可能であること
床荷重	300kg／㎡以上
照明照度	600Lx以上
電気容量	30VA／㎡以上
警備方法	機械による24時間対応とするが常駐管理人がいる場合はこれにより対応する。
駐車場台数	ロケーションを考慮して必要と思われる台数分の駐車場を確保していること。

（注１）投資資産のうち、新耐震基準（昭和56年６月１日施行）に準拠して設計された建物でない場合については、いずれも耐震補強工事が行われており、建物の耐震性能の改善が達成されています。
なお、新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。

（注２）ＰＭＬはProbable Maximum Lossの略で、最大予想損失率と訳されます。これは、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失額」と定義されています。
実際には、ＰＭＬとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表します。

（ニ）入居テナント

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

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

（ホ）環境有害物質及び土壌汚染

本投資法人は、投資対象資産から環境有害物質が検出されず、かつ当該投資対象資産の土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えない物件を取得するものとします。但し、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。但し、これに対応するための費用が発生すると想定される場合には、かかる費用及び売却する場合の価格等を勘案して取得価格を調整するものとする。
土壌汚染	投資対象資産が、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）第５条第１項で定義されている指定地域に該当する場合には、投資対象から除外する。土壌調査から土壌汚染の存在が確認され、これに対応するための費用が発生すると想定される場合には、かかる費用及び売却する場合の価格等を勘案し取得価格を調整するものとする。

（へ）開発物件に関する投資基準

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

ａ．建築確認が既に取得されていること。

ｂ．完工リスクへの対応が十分に行われていること。

ｃ．竣工後のテナント確保が明確であること。

ｄ．１投資案件の投資総額が資産規模の20%以下であること。

（ト）権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件を投資対象とします。

但し、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。

区分所物件又は共有物件に投資を行う場合には、原則として、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。但し、Ａクラスビルについては、この限りでありません。また、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）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。）に基づく借地権に対する投資を行うことがあります。

（チ）その他の基本方針

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。

⑥ 投資対象資産のデューデリジェンス

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

項目		調査方法	備考
経済的要件	取得価格の妥当性	鑑定評価書	独立した第三者の不動産鑑定士より取得。
	稼働状況の精査	売主開示の過去の稼動状況	―
	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・レポート法務デューデリジェンス	建築基準法等関連法規上の違反（なお、既存不適格は含まれない。）がないこと又は是正可能なこと。
	越境物の調査	エンジニアリング・レポート法務デューデリジェンス	―
	境界調査	境界確定書 法務デューデリジェンス	―
	係争、裁判、調停等の状況	法務デューデリジェンス	―

⑦ 運営管理方針

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

（イ）テナントリーシング

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

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

（ロ）テナント選定基準

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

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

（ハ）既存テナントへの対応

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

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

（ニ）外部委託会社の選定及びモニタリング

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

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

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

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

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

（ホ）修繕及び資本的支出の方針

ａ．中長期的な見地からの適切な修繕の実施

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

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

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

ｂ．適切な修繕工事の計画

中長期的な収益の安定のために、経年劣化への対応を目的とした適切な資本的支出を行うものとします。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コストを考慮した上でポートフォリオ全体において特定の時期に改修工事が集中しないように計画します。

ｄ．ＣＭ（注１）及びＶＥ（注２）等の手法を積極的に導入し、効率的な修繕工事を行います。

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

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

（ヘ）競争力の維持、向上のための戦略的改修工事についての方針

マーケット調査、テナントへのアンケート調査、テナントへのヒアリング等をもとにした、適切な修繕工事とは別に、競争力向上、リーシング業務の円滑化、追加的な付加価値の創出等を目的とした資本的支出を行います。通常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。

（ト）コストの削減

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

ａ．複数の建物を群管理し、それぞれの管理業務を徹底して集約することで費用削減効果を期待することができます。

ｂ．エレベーターメンテナンス、一般ごみ処理、備品購入、及び定期点検業務等を一括発注することで、価格交渉力を高めコスト削減を図ります。

ｃ．電力小売自由化等の規制緩和や市場環境の変化に即座に対応し、コスト削減を図ります。

⑧ 保険の付保方針

（イ）火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保します。

（ロ）本投資法人は、原則として物件単体のＰＭＬ値が15%以下の投資対象資産を投資対象としますが、例外的に15%を超える投資対象資産に投資を行う場合においては、15%を超える部分に対して地震保険の付保等の必要な処置をとるものとします。

（ハ）引受保険会社の選定にあたっては、複数の保険代理店又は保険ブローカーを通じて条件等を検討します。

⑨ 売却方針

（イ）投資対象資産の保有期間については、中長期保有を原則とします。但し、不動産マーケットの状況等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために、投資対象資産の売却を検討する可能性があります。

（ロ）売却価格の決定にあたっては、マーケット調査、取引事例などを十分考慮し、合理的に決定します。また、必要に応じて鑑定評価等の第三者意見を参考にします。

（ハ）売却に際しては、入札等の方法により経済合理性を追求しながら、客観性、合理性及び透明性にも考慮して売却先を決定するものとします。

⑩ 財務方針

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

（イ）投資口の追加発行

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

（ロ）借入れ及び投資法人債発行

ａ．ＬＴＶ水準は、資金余力の確保に留意して設定し、原則として60%を上限とします。但し、新たな投資対象資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることもあります。

ｂ．安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関との取引関係を築くとともに、借入先の分散、投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行等による調達ソースの多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」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（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する適格機関投資家に限ります。）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。

（ハ）資金運用について

ａ．本投資法人は、必要な資金ニーズ（投資対象資産の新規取得、修繕及び資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運転資金、債務の返済等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

ｂ．上記の現預金は、無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又は、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの短期格付けがＰ－２以上である銀行の普通預金口座に預け入れます。

ｃ．余剰資金は、安全性、流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。

ｄ．デリバティブ取引（投信法第２条第６項）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。

（ニ）財務戦略について

資産運用会社は、上記財務方針を具体化させた中期財務戦略（期間３年）を取締役会における決議の上定め、資金調達時の指針とします。

現行の中期財務戦略は、財務戦略の基本戦略について、原則として以下のとおりとする旨を定めています。

ａ．有利子負債比率については、40%から50%（但し、45%程度を目安とします。）を上限の範囲とします。

ｂ．１決算期間中に返済期限を迎える有利子負債について200億円を上限の目安とするよう、返済期限の分散を行います。

ｃ．長期比率については、60%から70%を下限の目安とします。

ｄ．国内金融機関を中心としたレンダーの多様化を実現します。

なお、上記基本戦略の内容に抵触する場合であっても、緊急の必要性がある場合は、資金調達を行うことができるものとします。但し、可及的速やかに上記基本戦略に適合するよう是正するものとします。

中期財務戦略は、本投資法人の決算期毎に財務部で見直しの必要性を検討し、必要であれば資産運用会社の取締役会における決議の上改訂を行います。また、本投資法人の決算期以外であっても資産運用会社の財務部長が必要と判断した場合は、適宜改訂を起案することができます。

⑪ 情報開示方針

本投資法人の運用業務に際して、投信法、金融商品取引法等の関係法令が定める法定開示事項並びに東京証券取引所及び投信協会が定める事項を開示するだけではなく、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】

① 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併せて信託する包括信託を含みます。）

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

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７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15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．デリバティブ取引に係る権利（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２号に定めるものをいいます。）

ｄ．金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるものをいいます。）

ｅ．信託財産を上記ａ．乃至ｄ．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

ｆ．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

ｇ．有価証券（上記(イ)、(ロ)及び(ハ)ａ．乃至ｆ．に列挙するものを除きます。）

（ニ）本投資法人は、上記(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．会社法に基づく合同会社の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除きます。）

ｃ．資産流動化法第２条第６項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．地役権

ｅ．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。）に定める動産（設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限ります。）

ｆ．信託財産を上記ａ．乃至ｅ．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

ｇ．上記ａ．乃至ｆ．のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

② 投資基準及び種類別、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 ④ ポートフォリオ構築方針及び⑤ 個別投資基準」をご参照下さい。

（ロ）種類別、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 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（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。

① 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・換算差額等の合計額（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。

② 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）。但し、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。但し、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。

③ 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に記載又は記録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。

④ 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。

⑤ 投信協会規則（規約第32条第５号）

本投資法人は、上記①乃至④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】

① 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．デリバティブ取引に係る制限

資産運用の対象に掲げる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。

（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（短期投資法人債を含みます。）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使途は、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、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する適格機関投資家に限ります。）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。

② 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 ④ 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、本投資証券又は本投資法人債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。但し、以下は本投資証券及び本投資法人債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 ③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の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券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券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、本投資証券又は本投資法人債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。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券又は本投資法人債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
（ホ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク
② 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
③ 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
④ 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
（ヨ）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

⑤ 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ことにより、次営業期間以降に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

（ニ）借入れ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

（ヲ）納税遅延にかかる延滞税等の発生に関するリスク

⑥ その他

（イ）専門家報告書等に関するリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債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。本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、国内外の金利情勢、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。また、地震等の天災、昨今の構造計算書偽装問題、サブプライム・ローンの問題に起因した世界的に不安定な経済情勢等の不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落するおそれがあります。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価額で売却できない可能性があり、その結果、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「④ 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、多額の資本的支出、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。

（ホ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 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。

（ニ）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ったり、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。

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、規約の変更が制限される等の可能性があり、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。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供しており、今後も新規の借入れ又は既存の借入れについて担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受ける場合があります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分できないおそれがあります。

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。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、サブプライム・ローン問題に起因した世界的に不安定な経済情勢を背景に、金融機関が新たな貸出について慎重となっているため、かかる借換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限

条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

③ 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、本書提出日現在、資産運用会社の全株式を保有するダヴィンチ・ホールディングスの100％子会社であり、また、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 ② 本投資法人の成長戦略 （ハ）ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート 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す。

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、本書提出日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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、資産運用会社の役職員のうちにはダヴィンチ・ホールディングスの株式を取得している者がおり、今後も資産運用会社の役職員が株式を取得することがあります。このため、ダヴィンチ・ホールディングスを含むダヴィンチ・グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、ダヴィンチ・ホールディングスの株式を取得した資産運用会社の役職員と本投資法人との間でも同様に利益相反関係が生じ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

本書提出日現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品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・ホールディングス又はその子会社は本書提出日現在、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・ホールディングス又はその子会社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、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運用形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等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、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、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。

④ 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 ① 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。さらに、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り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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、本書提出日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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ハ）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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（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

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(ハ)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（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。）又はこれに基づく命令若しくは条例、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。）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。

（ヘ）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貸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、賃貸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貸人の負担となり、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・処分等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とされています。但し、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りなく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続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と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りなく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続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と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）。但し、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。

（ヲ）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(ヲ)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ＰＣＢ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。

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、原則として、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。その後の改正を含みますが、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）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）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、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

⑤ 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

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異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・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(ヘ)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ことにより、次営業期間以降に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得ます。

（ニ）借入れ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投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと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上記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になります。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のうち租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が１人の投資主グループによって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租税特別措置法に規定する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（上記機関投資家のみに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、本書提出日現在において、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。

（ヲ）納税遅延にかかる延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑥ 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にとどまり、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、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 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。

② 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】

① 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。

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第33条及び別紙３「資産運用会社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Ⅰ（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計算を行います。

（ロ）運用報酬Ⅱ（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、毎期首に提出する「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Ⅲ（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。

（ニ）運用報酬Ⅳ（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Ⅴ（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。

③ 資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関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。

<算出式>

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×料率÷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×料率÷12

<料率表>

総資産額	料率（年率）
1,000億円以下の部分について	0.01%
1,000億円超1,500億円の部分について	0.01%
1,500億円超2,000億円の部分について	0.01%
2,000億円超3,000億円の部分について	0.01%
3,000億円超の部分について	0.01%

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月末日（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。

<算出式>

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×料率÷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×料率÷12

<料率表>

総資産額	料率（年率）
1,000億円以下の部分について	0.055%
1,000億円超1,500億円の部分について	0.050%
1,500億円超2,000億円の部分について	0.045%
2,000億円超3,000億円の部分について	0.040%
3,000億円超の部分について	0.035%

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。但し、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支払います。

＜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) 直近の総投資主通知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。 但し、月額の最低料金は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) 除籍投資主 １件につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知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。 但し、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 100,000名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱１件につき　150円 (3) ゆうちょ分配金領収書の分割 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
３．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 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の支払 未払分配金の管理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
４．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届　１件につき　300円 (2) 調査　１件につき　1,200円 (3) 証明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項の通知受理、報告
５．諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 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) 封入発送料 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) 葉書発送料　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 (6) 資料交換等送付料　１通につき　60円	封入発送料…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 葉書発送料…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 資料交換等送付料…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
６．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
７．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書（委任状）作成料 議決権行使書１枚につき　15円 (2) 議決権行使書集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料１件につき　70円 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円 但し、最低料金は70,000円とします。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　35円 但し、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 １名につき１日　10,000円 (4) データ保存料　１回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．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

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
９．CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合　１名につき　15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 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料　30,000円加算 (4) CD-ROM複写料　１枚につき　27,500円	CD-ROMの作成
10．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
11．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

■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．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ１件につき　100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ１件につき　150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

（ニ）特別口座管理機関の報酬

ａ．本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記の口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。但し、口座管理事務手数料表に定めの無い事務手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上定めます。経済情勢の変動、口座管理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特別口座管理機関が協議の上これを変更し得るものとします。

ｂ．特別口座管理機関は、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支払います。

■口座管理事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２．振替手数料	振替請求１件につき　800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３．諸届取次手数料	諸届１件につき　300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知

（ホ）投資法人債に関する一般事務委託者（投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を除きます。）の報酬

第１回物上担保付投資法人債の一般事務受託者であるＤＢ信託株式会社及びドイツ銀行東京支店に対し、金8,000,000円を払込期日に支払いました。

④ 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2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後４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。

① 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のかかる遅延利息又は損害金

② 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。）

③ 投資主の氏名・住所データ作成費用、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

④ 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。）

⑤ 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

⑥ 目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用

⑦ 財務諸表、資産運用報告等の作成、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。）

⑧ 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

⑨ 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

⑩ 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

⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑫ 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。）

⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息

⑭ 本投資法人の運営に要する費用

⑮ 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

⑯ 信託報酬

⑰ 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。

① 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。但し、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投資口の総数の５％未満である個人投資主が支払を受ける収益分配金については、上場株式の配当等として以下の特例の対象となります。

（ｉ）平成20年12月31日までに受け取るべき収益分配金

上記の源泉徴収税率が所得税７％及び住民税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した。

（ii）平成21年１月１日以後受け取るべき収益分配金

収益分配金に対する源泉徴収税率は、平成21年１月１日から平成22年12月31日までは経過措置による10%（所得税７%、住民税３％）の軽減税率、そして平成23年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５％）の税率が適用されます。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20%の税率（所得税15%、住民税５％）による申告分離課税が選択できます。但し、経過措置により平成21年１月１日から平成22年12月31日までに受け取るべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（但し、下記(ハ）（iii）の適用を受ける場合には適用後の金額）のうち、100万円以下の部分については10%（所得税７%、住民税３％）、100万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税５％）となります。平成21年１月１日から平成22年12月31日までに受け取るべき収益分配金に対しては、この各年において受け取るべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払いを受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が１万円以下であるものを除きます。）の額も含めた合計額が100万円以下の場合は、確定申告不要の選択ができます。

（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）みなし配当 ＝ 資本の払戻し額 － 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*

* 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 ＝ 投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合† × 各投資主の資本の払戻し直前の所有投資口数／投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数

一定割合† ＝ 投資法人の資本の払戻し総額 ／ 投資法人の税務上の前期末純資産価額（小数点以下第３位未満切上げ）

（＋ 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 － 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）

（注２） 譲渡収入の額 ＝ 資本の払戻し額 － みなし配当

譲渡原価の額 ＝ 資本の払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

一定割合† ＝ 投資法人の資本の払戻し総額 ／ 投資法人の税務上の前期末純資産価額（小数点以下第３位未満切上げ）

（＋ 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 － 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）

（注３） 譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入の額 － 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

個人投資主が上場投資口である本投資法人の投資口を譲渡する場合の税率は、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率により課税されます。

本投資法人の投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額との通算は認められますが、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通算することはできません。但し、金融商品取引業者等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡等した場合には、以下の特例の対象となります。

（ｉ）上記の税率は、平成20年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）でした。

（ii）平成21年１月１日から平成22年12月31日までの譲渡等に関する税率は、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税７%、住民税３%）、それを超える部分については20%（所得税15%、住民税５%）となります。

（iii）その年分の上場株式等の譲渡所得に係る譲渡損失の金額があるとき又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。

（iv）上場株式等の譲渡等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に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記（iii）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の株式等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。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

（ｖ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続きを終了させる申告不要の選択が認められます（平成21年１月１日から平成22年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には源泉徴収口座の譲渡所得に係る申告不要の選択は認められません）。源泉税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税７%、住民税３%）、平成23年１月１日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税５%）となります。

② 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。

（ニ）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。

③ 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、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本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む。））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．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。

ｄ．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるもの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人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

（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21年３月31日までは３%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。

ⅰ． 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。

ⅱ． 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19項に規定する資産運用会社が、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。

ⅲ． 資金の借入れをする場合には、地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること。

ⅳ． 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。

ⅴ． 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。但し、売買により取得する土地については、平成21年３月31日までは１%、平成21年４月１日から平成22年３月31日までは1.3%、平成22年４月１日から平成23年３月31日までは1.5%に、税率が軽減されています。また、上記ａ．ⅰ.乃至ⅴ.に掲げる要件等を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、金融商品取引法の規定に従います。）が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平成21年３月31日までは0.8%、平成21年４月１日から平成22年３月31日までは0.9%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６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６期（平成20年11月30日現在）	
			保有総額（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	239,958	88.1
		首都圏	18,952	6.9
		地方主要都市	4,871	1.7
	計		263,782	96.9
預金・その他の資産			8,322	3.1
資産総額計（注２）			272,104	100.0
			(263,782)	(96.9)

	第６期（平成20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	73,981	27.2
純資産額	198,123	72.8
資産総額	272,104	100.0

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

（注２）「資産総額計」の括弧内の数値は、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】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【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６期末である平成20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。

ａ．投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	取得価額（百万円）（注４）	貸借対照表計上額（百万円）（注５）	期末算定価格（百万円）（注６）	投資比率（%）（注７）
東京主要５区（注１）	ダヴィンチ銀座	14,100	13,922	18,600	5.3
	ダヴィンチ銀座アネックス	3,050	3,011	3,500	1.2
	ダヴィンチ芝浦	8,265	8,197	9,286	3.1
	ダヴィンチ南青山	4,550	4,532	5,500	1.7
	ダヴィンチ猿楽町	3,000	3,010	3,580	1.1
	ダヴィンチＡ浜松町	2,865	2,858	3,249	1.1
	ダヴィンチ神宮前	2,800	2,786	2,980	1.1
	ダヴィンチ芝大門	2,578	2,530	2,956	1.0
	ダヴィンチ三崎町	2,346	2,315	2,476	0.9
	ダヴィンチ新橋510	2,080	2,124	2,700	0.8
	ＢＰＳスクエア	1,560	1,485	1,720	0.6
	ダヴィンチ築地	1,240	1,258	1,630	0.5
	ダヴィンチ築地616	2,440	2,376	2,710	0.9
	秀和月島ビル	7,840	7,624	8,130	3.0
	日本橋ＭＳビル	2,520	2,566	3,420	1.0
	アトランティックビル	1,600	1,586	2,040	0.6
	渋谷ＳＳビル	3,930	3,901	5,080	1.5
	ダヴィンチ日本橋本町	7,420	7,341	11,200	2.8
	ダヴィンチ銀座１丁目	4,620	4,596	5,710	1.7
	ダヴィンチ京橋	3,460	3,439	3,910	1.3
	サンライン第７ビル	2,680	2,682	3,180	1.0
	ダヴィンチ御成門	13,860	13,843	18,500	5.2
	新宿マインズタワー	133,800	133,566	138,000	50.5
	SHIBUYA EDGE	5,900	5,933	5,850	2.2
	ダヴィンチ小伝馬町	2,460	2,462	2,430	0.9
東京主要５区合計（25物件）		240,964	239,958	268,337	90.9

地域	物件名称	取得価額（百万円）（注４）	貸借対照表計上額（百万円）（注５）	期末算定価格（百万円）（注６）	投資比率（%）（注７）
首都圏（注２）	ダヴィンチ錦糸町	3,653	3,490	3,886	1.4
	ダヴィンチ東池袋	2,958	2,990	3,765	1.1
	ベネックスＳ－３	4,950	4,728	5,790	1.9
	ダヴィンチ品川Ⅱ	7,710	7,743	7,760	2.9
首都圏合計（４物件）		19,271	18,952	21,201	7.3
地方主要都市（注３）	ダヴィンチ南船場	4,810	4,871	4,720	1.8
地方主要都市合計（１物件）		4,810	4,871	4,720	1.8
合計（30物件）		265,045	263,782	294,258	100.0

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

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

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

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

（注５）貸借対照表計上額は、平成20年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注６）期末算定価格は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成20年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

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

ｂ．信託受託者及び信託期間満了日

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
ダヴィンチ猿楽町	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
ＢＰＳ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ＭＳ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ＳＳ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
ダヴィンチ御成門	みずほ信託銀行株式会社	平成28年12月31日
新宿マインズタワー (平成19年７月13日取得分)	みずほ信託銀行株式会社	平成27年３月31日
新宿マインズタワー (平成19年11月26日取得分)	みずほ信託銀行株式会社	平成28年３月31日
SHIBUYA EDGE	住友信託銀行株式会社	平成27年８月31日
ダヴィンチ小伝馬町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成26年６月30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
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
ダヴィンチ品川Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年１月31日
ダヴィンチ南船場	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成26年11月30日

ｃ.投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造／階数（注１）	建築時期（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント総数（注５）	稼働率（%）（注６）	第６期総賃貸事業収入（千円）（注７）
東京主要５区	ダヴィンチ銀座	SRC B3／9F	昭和38年７月	8,273.34	8,141.50	1（25）	98.4	509,709
	ダヴィンチ銀座アネックス	SRC B3／8F	昭和47年８月	2,031.79	1,964.36	1（7）	96.6	93,716
	ダヴィンチ神谷町（注９）	SRC・S 11F	平成元年11月	－	－	－	－	199,815
	ダヴィンチ芝浦	SRC B1／12F	昭和62年10月	9,619.10	9,545.68	1（56）	99.2	333,620
	ダヴィンチ南青山	S・SRC B2／5F	平成２年９月	2,787.98	2,787.98	1（5）	100.0	160,413
	ダヴィンチ三田（注10）	S・SRC B3／11F	平成５年３月	－	－	－	－	26,306
	ダヴィンチ猿楽町	SRC 8F	昭和60年６月	3,657.43	3,657.43	1（1）	100.0	129,599
	ダヴィンチＡ浜松町	SRC B2／10F	平成５年７月	3,671.24	3,671.24	1（12）	100.0	154,416
	ダヴィンチ神宮前	RC B1／4F	平成９年12月	2,388.22	2,388.22	1（1）	100.0	91,847
	ダヴィンチ芝大門	SRC・RC B1／7F	平成８年11月	2,384.70	2,384.70	1（5）	100.0	102,414
	ダヴィンチ三崎町	S 8F	平成８年７月	2,137.53	2,137.53	1（1）	100.0	85,731
	ダヴィンチ新橋510	SRC B1／8F	昭和49年４月	2,792.99	2,792.99	1（9）	100.0	93,205
	ＢＰＳスクエア	SRC 10F	平成８年１月	2,902.92	2,902.92	1（1）	100.0	54,900
	ダヴィンチ築地	SRC B1／7F	平成２年１月	1,487.82	1,487.82	1（4）	100.0	56,143
	ダヴィンチ築地616	SRC B1／9F	平成６年３月	2,932.65	2,932.65	1（8）	100.0	92,407
	秀和月島ビル	S 5F	平成８年７月	8,426.85	8,426.85	1（3）	100.0	288,037
	日本橋ＭＳビル	SRC B2／7F	平成５年４月	3,194.15	2,746.82	1（7）	85.9	93,060
	アトランティックビル	SRC B2／9F	昭和59年４月	1,716.07	1,716.07	1（8）	100.0	65,887
	渋谷ＳＳビル	SRC・S B1／9F	昭和52年７月	3,019.26	3,019.26	1（14）	100.0	158,738
	ダヴィンチ日本橋本町	SRC B1／10F	昭和39年１月	7,419.77	7,419.77	1（8）	100.0	317,863
	ダヴィンチ銀座１丁目	SRC B2／11F	昭和37年１月	3,757.76	3,006.48	1（7）	80.0	150,604
	ダヴィンチ京橋	SRC B1／8F	昭和49年10月	3,220.43	3,220.43	1（6）	100.0	119,754
	サンライン第７ビル	SRC B2／9F	昭和62年10月	2,410.64	2,344.08	1（6）	97.2	110,079
	ダヴィンチ御成門	SRC 9F	昭和48年４月	11,883.66	11,883.66	1（9）	100.0	573,181
	新宿マインズタワー（注８）	S・SRC B3／34F	平成７年９月	45,583.42	44,068.08	1（37）	96.6	3,081,150
	SHIBUYA EDGE	RC B1／9F	平成18年８月	2,480.65	2,480.65	1（8）	100.0	146,311
	ダヴィンチ小伝馬町	SRC 8F	昭和60年３月	2,379.23	2,379.23	1（6）	100.0	75,085
	東京主要５区合計（25物件）			142,559.60	139,506.40	25（254）	97.8	7,364,001

地域	物件名称	構造／階数（注１）	建築時期（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント総数（注５）	稼働率（%）（注６）	第６期総賃貸事業収入（千円）（注７）
首都圏	ダヴィンチ錦糸町	S B1／5F	平成４年１月	5,468.85	5,468.85	1（6）	100.0	166,826
	ダヴィンチ東池袋	SRC・S B1／9F	平成５年６月	4,630.94	4,630.94	1（6）	100.0	146,770
	ベネックスＳ－３	S・SRC B1／12F	平成６年２月	7,472.07	7,472.07	1（11）	100.0	235,684
	ビリーヴ大森（注11）	S・SRC B1／8F	平成４年７月	－	－	－	－	39,567
	ダヴィンチ品川Ⅱ	SRC B1／11F	平成３年７月	6,550.71	5,609.27	1（13）	85.6	245,049
首都圏合計（４物件）				24,122.57	23,181.13	4（36）	96.0	833,899
地方主要都市	ダヴィンチ南船場	SRC B1／8F	昭和61年９月	5,747.12	5,747.12	1（5）	100.0	150,980
地方主要都市合計（１物件）				5,747.12	5,747.12	1（5）	100.0	150,980
合計（30物件）				172,429.29	168,434.65	30(295)	97.6	8,348,881

（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20年11月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注５）「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合には、「１」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。

（注６）「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第２位以下を切り捨てて記載しています。

（注７）「第６期総賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該投資不動産物件から生じた収入（但し、その他の賃貸事業収入を除きます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注８）賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の７分の６に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の７分の６に相当する面積を記載しています。

（注９）当物件は平成20年９月２日に譲渡いたしました。なお、当物件の合計への反映については、第６期総賃貸事業収入のみ行っています。

（注10）当物件は平成20年６月30日に譲渡いたしました。なお、当物件の合計への反映については、第６期総賃貸事業収入のみ行っています。

（注11）当物件は平成20年７月17日に譲渡いたしました。なお、当物件の合計への反映については、第６期総賃貸事業収入のみ行っています。

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。

「取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
土地の「地積」並びに建物の「構造／階数」、「用途」、「延床面積」及び「建築時期」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「構造／階数」については、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味し、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
土地の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に定める用途地域の種類を記載しています。
土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
「ＰＭ会社」は、平成20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。
「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。
「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及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成20年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

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	18,600,000,000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	森井総合鑑定株式会社
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	ＪＰモルガン信託銀行株式会社
特記事項				
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。 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。 ３．本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっています。				

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	3,500,000,000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	森井総合鑑定株式会社
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	ＪＰ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	9,286,000,000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
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				
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。 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。 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。 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。 ５．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日本ＥＲＩ株式会社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。				

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	5,500,000,000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
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	3,580,000,000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
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	3,249,000,000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
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				
１．本件土地は、数筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、各区分所有者がいわゆる分有形式で敷地利用権を有しています。 ２．本件土地東側の一部（約63.18㎡）は、私道であり、本件土地南側区道部分はセットバック（約7.98㎡）しています。				

ダヴィンチ神宮前				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,800,000,000円
取得年月日		平成17年10月21日	期末算定価格	2,980,000,000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	森井総合鑑定株式会社
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
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	2,956,000,000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	2,476,000,000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	2,700,000,000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	森井総合鑑定株式会社
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		栄泉不動産投資顧問株式会社	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。				

ＢＰＳ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	1,720,000,000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	1,630,000,000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／B1／7F	建築時期	平成２年１月12日
	延床面積	1,748.08㎡	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。				

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	2,710,000,000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		栄泉不動産投資顧問株式会社	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	8,130,000,000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		栄泉不動産投資顧問株式会社	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。但し、本件土地の面積は3,000㎡を超えるため、土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合は、東京都安全確保条例により、土壌汚染調査が義務付けられ東京都と協議が必要になります。				

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	3,420,000,000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	2,040,000,000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	5,080,000,000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㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100％）	駐車場台数	30台
ＰＭ会社		ユーネックス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

次へ

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	11,200,000,000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
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				
本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっております。				

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	5,710,000,000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	－
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				
１．本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっております。 ２．隣地との境界確定が一部未了です。				

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	3,910,000,000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
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				
本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっております。				

（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ないため、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	3,180,000,000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（区分所有割合：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。				

ダヴィンチ御成門				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	13,860,000,000円
取得年月日		平成18年12月１日	期末算定価格	18,500,000,000円
所在地（住居表示）		東京都港区新橋六丁目１番11号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社
土地	地積	1,990.40㎡	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	新築：昭和48年４月30日 増築：昭和49年11月15日
	延床面積	13,805.18㎡	用途	事務所
	所有形態	区分所有権（所有割合：100％）	駐車場台数	45台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスアクシス	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
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。				

新宿マインズタワー				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	133,800,000,000円
取得年月日		平成19年７月13日及び平成19年11月26日	期末算定価格	138,000,000,000円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代々木二丁目１番１号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社
土地	地積	11,500.48㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分：７分の６）	容積率／建蔽率	600%／80%
建物	構造／階数	S・SRC／B3／34F	建築時期	平成７年９月26日
	延床面積	97,978.74 ㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権（共有持分：７分の６）	駐車場台数	327台
PM会社		株式会社ザイマックスアクシス	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社

特記事項

1.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。

2.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。

3.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。

4.本投資法人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(本投資法人と併せて、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。

・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。

ＳＨＩＢＵＹＡ ＥＤＧＥ				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,900,000,000円
取得年月日		平成19年７月13日	期末算定価格	5,850,000,000円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区宇田川町10番３号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社
土地	地積	527.65㎡	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	RC／B1／9F	建築時期	平成18年８月30日
	延床面積	3,022.33㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	８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。

ダヴィンチ小伝馬町				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,460,000,000円
取得年月日		平成19年８月31日	期末算定価格	2,430,000,000円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋大伝馬町３番２号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社
土地	地積	486.86㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権、一部借地権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	SRC／8F	建築時期	昭和60年３月25日
	延床面積	2,882.28㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	３台
ＰＭ会社		栄泉不動産投資顧問株式会社	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
1.本件土地の一部（地番７番10 地積71.20㎡）は借地であり、昭和59年１月１日より60年間が賃貸借期間となっております。 2.本件屋上設置のキュービクル内変圧器１台に微量のＰＣＢが検出されておりますが、適切に管理されており建物運営上特段問題がないものと判断しております。				

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	3,886,000,000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	3,765,000,000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。				

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	5,790,000,000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。				

ダヴィンチ品川Ⅱ				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	7,710,000,000円
取得年月日		平成19年７月13日	期末算定価格	7,760,000,000円
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川一丁目８番11号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社
土地	地積	2,345.20㎡	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／B1／11F	建築時期	平成３年７月３日
	延床面積	10,200.29㎡	用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	49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				
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㎡）を東京都に譲渡することになります。 2.本件土地に存する工作物（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。 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、9.12㎡となっています。				

ダヴィンチ南船場				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,810,000,000円
取得年月日		平成19年８月31日	期末算定価格	4,720,000,000円
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区南船場四丁目11番28号	価格調査会社	森井総合鑑定株式会社
土地	地積	1,405.74㎡	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	昭和61年９月30日
	延床面積	7,738.47㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	30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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
旧市街地建築物法第７条但書に基づき、昭和14年４月に大阪府公示404号船場建築線が西側道路（計画幅員12m）・東側道路（計画幅員 10m）に壁面線の指定がされており、道路中心線より西側６m・東側５mの後退の指定があります。本件建物は壁面後退がなされて建築されており、船場建築線の規制による敷地有効面積は1,282.16㎡になります。				

（ロ）運用資産の資本的支出

ａ.資本的支出の予定

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

不動産の名称（所在）	目的	予定期間	支出予定額（百万円）		
			総額	当期支出額	既支払総額
ダヴィンチ錦糸町（東京都江東区）	空調機更新工事	自 平成21年３月 至 平成21年５月	275	―	―
ダヴィンチ築地616（東京都中央区）	空調機更新工事	自 平成21年３月 至 平成21年５月	144	―	―
ダヴィンチ南船場（大阪府大阪市）	空調機更新工事	自 平成21年３月 至 平成21年５月	150	―	―

ｂ.期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は441百万円であり、当期費用に区分された修繕費160百万円と合わせ、601百万円の工事を実施しております。

不動産の名称（所在）	目的	期間	支出金額（百万円）
新宿マインズタワー（東京都渋谷区）	空調配管冷水コイル交換工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	49
ダヴィンチ南船場（大阪府大阪市）	３・５・７・８階共用部改修工事	自 平成20年６月 至 平成20年９月	37
SHIBUYA EDGE（東京都渋谷区）	３階オフィス化工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	36
日本橋ＭＳビル（東京都中央区）	７階バリューアップ工事	自 平成20年７月 至 平成20年７月	23
秀和月島ビル（東京都中央区）	三菱電機製空調機整備工事	自 平成20年７月 至 平成20年11月	20
日本橋ＭＳビル（東京都中央区）	４階改修工事	自 平成20年９月 至 平成20年10月	11
ダヴィンチ南船場（大阪府大阪市）	立体駐車場設備上部チェーンガイドレール取替	自 平成20年11月 至 平成20年11月	11
ダヴィンチＡ浜松町（東京都港区）	給湯室改修工事	自 平成20年５月 至 平成20年５月	11
ダヴィンチ南船場（大阪府大阪市）	テナント入居に伴う貸付工事	自 平成20年６月 至 平成20年７月	10
ダヴィンチ南船場（大阪府大阪市）	用途変更に伴う改修工事	自 平成20年７月 至 平成20年９月	10
新宿マインズタワー（東京都渋谷区）	冷水コイル交換工事	自 平成20年８月 至 平成20年８月	10
その他		自 平成20年６月 至 平成20年11月	209
合　計			441

ｃ.長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

（ハ）担保提供の状況

平成20年11月30日（第６期末）現在における本投資法人の投資不動産物件の担保提供の状況は以下のとおりです。

物件名称	担保状況	担保種類	担保権者（注３）
ダヴィンチ銀座	無	－	－
ダヴィンチ銀座アネックス	無	－	－
ダヴィンチ芝浦	有	質権	株式会社みずほ銀行
ダヴィンチ南青山	有	質権	株式会社関西アーバン銀行
ダヴィンチ猿楽町	無	－	－
ダヴィンチＡ浜松町	有	質権	（注１）
ダヴィンチ神宮前	有	質権	株式会社あおぞら銀行
ダヴィンチ芝大門	有	質権	（注１）
ダヴィンチ三崎町	有	質権	（注１）
ダヴィンチ新橋510	有	質権	（注１）
ＢＰＳスクエア	有	質権	株式会社あおぞら銀行
ダヴィンチ築地	有	質権	株式会社あおぞら銀行
ダヴィンチ築地616	有	質権	株式会社りそな銀行
秀和月島ビル	無	－	－
日本橋ＭＳビル	有	質権	（注１）
アトランティックビル	有	質権	（注１）
渋谷ＳＳビル	有	質権	（注１）
ダヴィンチ日本橋本町	無	－	－
ダヴィンチ銀座１丁目	有	質権	第１回物上担保付投資法人債
ダヴィンチ京橋	無	－	－
サンライン第７ビル	有	質権	株式会社りそな銀行
ダヴィンチ御成門	有	質権	アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー
新宿マインズタワー	有	質権	（注２）
SHIBUYA EDGE	有	質権	関西アーバン銀行
ダヴィンチ小伝馬町	無	－	－
ダヴィンチ錦糸町	有	質権	（注１）
ダヴィンチ東池袋	有	質権	株式会社あおぞら銀行

物件名称	担保状況	担保種類	担保権者（注２）
ベネックスＳ－３	有	質権	（注１）
ダヴィンチ品川Ⅱ	有	質権	株式会社りそな銀行
ダヴィンチ南船場	無	－	－

（注１）ＧＥリアル・エステート株式会社、ＵＢＳセキュリティーズジャパン・リミテッド、株式会社損害保険ジャパン、株式会社みずほ銀行、東京リース株式会社及び株式会社伊予銀行が担保権者です。

（注２）新宿マインズタワーについては、本資産の７分の６に相当する信託受益権を保有しており、うち７分の３に相当する部分について、次のとおり質権が設定されております。
株式会社新生銀行（借入日：平成19年11月26日）（７分の１）、株式会社あおぞら銀行（借入日：平成19年11月26日）（７分の１）、株式会社あおぞら銀行（借入日：平成20年８月29日）（７分の１）

（注３）以下に記載する本投資法人の借入金を担保する目的で、上記質権が設定されています。

平成20年11月30日現在

借入先	借入日	借入残高（千円）	返済期限
株式会社あおぞら銀行	平成18年１月27日	4,448,000	平成21年１月27日
ＧＥリアル・エステート株式会社	平成18年10月23日	5,937,500	平成21年９月18日
ＵＢＳセキュリティーズジャパン・リミテッド	平成18年10月23日	2,850,000	平成21年９月18日
株式会社損害保険ジャパン	平成18年10月23日	2,470,000	平成21年９月18日
株式会社みずほ銀行	平成18年10月23日	1,425,000	平成21年９月18日
東京リース株式会社	平成18年10月23日	570,000	平成21年９月18日
株式会社伊予銀行	平成18年10月23日	570,000	平成21年９月18日
株式会社あおぞら銀行	平成19年11月26日	10,000,000	平成21年５月26日
株式会社新生銀行	平成19年11月26日	5,000,000	平成21年11月30日
株式会社りそな銀行	平成20年３月21日	2,000,000	平成23年３月18日
株式会社関西アーバン銀行	平成20年６月30日	5,500,000	平成23年６月30日
株式会社あおぞら銀行	平成20年８月29日	5,500,000	平成22年２月26日
株式会社りそな銀行	平成20年８月29日	3,000,000	平成23年８月31日
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー	平成20年９月２日	5,000,000	平成25年８月31日
株式会社みずほ銀行	平成20年９月30日	3,500,000	平成23年９月30日

（ニ）ポートフォリオ全体に係る事項

ａ．ポートフォリオの分散

平成20年11月30日（第６期末）現在における本投資法人の投資不動産物件の各分散状況は、以下のとおりです。

ｉ．地域別分散

地域	物件数	取得価格合計（百万円）	比率（%）（注）
東京主要５区	25	240,964	90.9
首都圏	4	19,271	7.2
地方主要都市	1	4,810	1.8
合計	30	265,045	100.0

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

ii．規模別分散

規模	物件数	取得価格合計（百万円）	比率（%）（注）
2,000百万円未満	3	4,400	1.6
2,000百万円以上5,000百万円未満	19	61,750	23.2
5,000百万円以上10,000百万円未満	5	37,135	14.0
10,000百万円以上	3	161,760	61.0
合計	30	265,045	100.0

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

iii. 賃貸面積におけるテナント分散

賃貸面積	テナント数（注１）	比率（%）（注２）	累積比率（%）（注３）
100㎡未満	18	7.5	7.5
100㎡以上200㎡未満	42	17.5	25.0
200㎡以上300㎡未満	29	12.0	37.0
300㎡以上400㎡未満	47	19.5	56.6
400㎡以上500㎡未満	23	9.5	66.2
500㎡以上600㎡未満	12	5.0	71.2
600㎡以上1,000㎡未満	34	14.1	85.4
1,000㎡以上3,000㎡未満	25	10.4	95.8
3,000㎡以上	10	4.1	100.0
合計	240	100.0	―

（注１）テナント数は、平成20年11月30日現在効力を有する賃貸借契約書又は転貸借契約書に基づくエンドテナント数を記載しています。また、本表におけるテナントとは、事務所及び店舗のエンドテナントをいい、住居及び倉庫のテナントを含みません。

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

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

ｂ．期末算定価格の概要

物件名称	期末算定価格（百万円）（注１）	鑑定評価書の概要					
		直接還元法		ＤＣＦ法			積算価格（百万円）（注２）
		価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	
ダヴィンチ銀座	18,600	19,000	4.3	18,100	4.1	4.6	23,400
ダヴィンチ銀座アネックス	3,500	3,510	4.3	3,480	4.0	4.6	5,620
ダヴィンチ芝浦	9,286	9,641	5.1	9,286	4.8	5.6	7,008
ダヴィンチ南青山	5,500	5,590	4.6	5,400	4.3	4.9	4,660
ダヴィンチ猿楽町	3,580	3,640	5.4	3,520	5.1	5.7	1,820
ダヴィンチＡ浜松町	3,249	3,390	5.0	3,249	4.6	5.6	2,115
ダヴィンチ神宮前	2,980	3,040	4.5	2,910	4.3	4.8	3,070
ダヴィンチ芝大門	2,956	3,041	5.0	2,956	4.7	5.5	1,889
ダヴィンチ三崎町	2,476	2,598	5.2	2,476	4.9	5.7	1,408
ダヴィンチ新橋510	2,700	2,750	5.0	2,640	4.7	5.3	2,770
ＢＰＳスクエア	1,720	1,730	5.1	1,720	4.9（注３） 5.1（注４）	5.4	1,130
ダヴィンチ築地	1,630	1,660	5.0	1,610	5.0	5.3	807
ダヴィンチ築地616	2,710	2,710	4.9	2,710	4.6	5.1	1,510
秀和月島ビル	8,130	8,210	5.1	8,100	4.8	5.3	6,850
日本橋ＭＳビル	3,420	3,450	4.7	3,390	4.4	5.0	1,950
アトランティックビル	2,040	2,080	4.8	2,000	4.5	5.1	1,660
渋谷ＳＳビル	5,080	5,170	4.7	4,990	4.4	5.0	3,870
ダヴィンチ日本橋本町	11,200	11,300	4.8	11,000	4.4	5.1	5,990
ダヴィンチ銀座１丁目	5,710	5,800	4.6	5,620	4.2	4.9	7,300
ダヴィンチ京橋	3,910	3,990	4.8	3,820	4.5	5.1	2,410
サンライン第７ビル	3,180	3,230	4.7	3,120	4.4	5.0	4,630
ダヴィンチ御成門	18,500	18,900	4.7	18,100	4.4	5.0	18,000
新宿マインズタワー（注５）	138,000	164,000	3.9	157,000	3.7	4.1	110,000
ＳＨＩＢＵＹＡ ＥＤＧＥ	5,850	6,000	4.2	5,690	4.0	4.5	5,800
ダヴィンチ小伝馬町	2,430	2,450	4.9	2,410	4.6	5.2	1,280
ダヴィンチ錦糸町	3,886	4,095	5.5	3,886	5.2	6.0	1,959
ダヴィンチ東池袋	3,765	4,038	5.3	3,765	5.0	5.8	2,139
ベネックスＳ－３	5,790	5,870	5.4	5,710	5.1	5.7	4,110
ダヴィンチ品川Ⅱ	7,760	7,860	5.0	7,650	4.7	5.3	6,610
ダヴィンチ南船場	4,720	4,780	5.1	4,660	4.8	5.4	2,510
合計	294,258	323,523	-	310,968	-	-	244,275

（注１）「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及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成20年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

（注２）「積算価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）１年目の割引率を記載しています。

（注４）２年目以降の割引率を記載しています。

（注５）新宿マインズタワーの直接還元法による価格、ＤＣＦ法による価格及び積算価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

ｃ.建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、各投資不動産物件毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断、地震リスク評価等に関する建物調査診断報告書を前田建設工業株式会社又は株式会社ハイ国際コンサルタント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にとどまり、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現在のものであり、本書提出日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（％）	再調達価格（千円）
ダヴィンチ銀座	平成20年８月	0	36,760	111,680	12.5	3,575,000
ダヴィンチ銀座アネックス	平成20年８月	0	12,200	50,600	12.7	854,400
ダヴィンチ芝浦	平成20年８月	0	145,260	218,640	14.5	3,470,300
ダヴィンチ南青山	平成20年８月	0	46,220	111,190	13.8	1,234,800
ダヴィンチ猿楽町	平成20年８月	0	99,080	162,170	14.6	1,124,000
ダヴィンチＡ浜松町	平成20年８月	0	53,190	152,470	14.6	1,600,500
ダヴィンチ神宮前	平成20年８月	0	16,840	84,980	13.9	664,100
ダヴィンチ芝大門	平成20年８月	0	16,600	98,390	12.5	954,200
ダヴィンチ三崎町	平成20年８月	0	14,860	129,500	13.1	730,800
ダヴィンチ新橋510	平成20年８月	0	12,480	117,390	13.4	927,100
ＢＰＳスクエア	平成20年12月	0	30,530	114,750	12.5	870,100
ダヴィンチ築地	平成20年12月	0	22,640	49,770	14.0	457,700
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	平成18年６月	0	20	77,530	12.0	2,301,100
ダヴィンチ銀座１丁目	平成18年６月	0	700	195,440	13.6	1,096,000
ダヴィンチ京橋	平成18年６月	0	4,660	56,810	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（%）	再調達価格（千円）
ダヴィンチ御成門	平成18年５月	0	2,330	162,480	14.8	3,216,800
新宿マインズタワー（注５）	平成19年10月	0	446,570	1,766,400	9.4	38,673,000
SHIBUYA EDGE	平成19年４月	0	2,480	28,370	11.2	860,300
ダヴィンチ小伝馬町	平成19年８月	0	5,570	32,560	14.7	665,800
ダヴィンチ錦糸町	平成20年８月	0	179,890	285,600	14.9	2,236,700
ダヴィンチ東池袋	平成20年８月	0	80,620	141,210	13.9	2,168,500
ベネックスＳ－３	平成18年４月	50	81,690	272,210	12.9	3,368,000
ダヴィンチ品川Ⅱ	平成20年４月	－	42,110	174,330	11.9	3,192,900
ダヴィンチ南船場	平成19年８月	0	97,760	163,890	12.5	2,079,900
合計	－	520	1,633,570	5,426,480	9.7（注４）	84,877,700

（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」及び「ダヴィンチ御成門」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。その他の物件については、前田建設工業株式会社より建物診断調査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年間において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年間において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、平成20年11月30日現在本投資法人が所有する上記30物件の集合体に関する、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記載しています。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20年12月３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」については、建物一棟全体に係る見積額に共有持分比率（７分の６）を乗じた見積額を記載しています。また、再調達価格については、建物一棟全体の価格を記載しています。

（ホ）利害関係人等への賃貸状況

平成20年11月30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投信法上の利害関係人等又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への賃貸状況は以下のとおりです。

<table>
<tr><td>テナント名</td><td colspan="2">株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ</td><td>業種</td><td colspan="2">サービス業</td></tr>
<tr><td rowspan="8">入居物件名称</td><td colspan="2" rowspan="8">ダヴィンチ銀座</td><td rowspan="8">賃貸面積</td><td>５階</td><td>223.20㎡</td></tr>
<tr><td>８階</td><td>489.29㎡</td></tr>
<tr><td>８階</td><td>84.50㎡</td></tr>
<tr><td>９階</td><td>170.33㎡</td></tr>
<tr><td>倉庫①</td><td>15.54㎡</td></tr>
<tr><td>倉庫②</td><td>32.17㎡</td></tr>
<tr><td>倉庫③</td><td>8.63㎡</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>1,023.66㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="8">年間賃料収入</td><td>５階</td><td>28,358千円</td><td rowspan="8">年間賃料収入合計に占める割合（注２）</td><td>５階</td><td>0.19%</td></tr>
<tr><td>８階</td><td>62,164千円</td><td>８階</td><td>0.43%</td></tr>
<tr><td>８階</td><td>10,735千円</td><td>８階</td><td>0.07%</td></tr>
<tr><td>９階</td><td>21,642千円</td><td>９階</td><td>0.15%</td></tr>
<tr><td>倉庫①</td><td>564千円</td><td>倉庫①</td><td>0.00%</td></tr>
<tr><td>倉庫②</td><td>1,167千円</td><td>倉庫②</td><td>0.00%</td></tr>
<tr><td>倉庫③</td><td>313千円</td><td>倉庫③</td><td>0.00%</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>124,945千円</td><td>合計</td><td>0.87%</td></tr>
<tr><td rowspan="7">契約期間</td><td>５階</td><td colspan="4">平成20年９月１日より平成22年８月31日まで</td></tr>
<tr><td>８階</td><td colspan="4">平成20年６月１日より平成22年５月31日まで</td></tr>
<tr><td>８階</td><td colspan="4">平成20年６月１日より平成22年５月31日まで</td></tr>
<tr><td>９階</td><td colspan="4">平成19年11月１日より平成21年10月31日まで</td></tr>
<tr><td>倉庫①</td><td colspan="4">平成19年11月19日より平成21年11月18日まで</td></tr>
<tr><td>倉庫②</td><td colspan="4">平成19年11月１日より平成21年10月31日まで</td></tr>
<tr><td>倉庫③</td><td colspan="4">平成20年３月１日より平成22年２月28日まで</td></tr>
<tr><td>契約更改の方法</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="5">ダヴィンチ銀座の５階223.20㎡の区画に関して平成20年11月12日付で解約通知書を受領しており、平成21年５月11日で解約予定となっております。</td></tr>
</table>

テナント名	株式会社ダヴィンチ・ホールディングス		業種	持株会社	
入居物件名称	ダヴィンチ銀座		賃貸面積	７階	95.75㎡
				９階	581.80㎡
				合計	677.55㎡
年間賃料収入	７階	12,154千円	年間賃料収入合計に占める割合（注２）	７階	0.08%
	９階	73,915千円		９階	0.52%
	合計	86,070千円		合計	0.60%
契約期間	７階	平成20年３月27日より平成21年５月31日まで			
	９階	平成20年７月１日より平成21年10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	投資運用業
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	41,029千円	年間賃料収入合計に占める割合（注２）	0.28%
契約期間	平成20年９月１日より平成22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。		

テナント名	有限会社アルガーブ	業種	投資業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	123.64㎡
年間賃料収入	15,712千円	年間賃料収入合計に占める割合（注２）	0.11%
契約期間	平成19年６月１日より平成21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	株式会社キャピタル・プラス	業種	貸金業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	28.05㎡
年間賃料収入	3,561千円	年間賃料収入合計に占める割合（注２）	0.02%
契約期間	平成20年10月１日より平成21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・コアプラス	業種	金融商品取引業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	29.03㎡
年間賃料収入	3,687千円	年間賃料収入合計に占める割合（注２）	0.02%
契約期間	平成20年10月１日より平成21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	有限会社カドベ	業種	投資業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	118.33㎡
年間賃料収入	15,015千円	年間賃料収入合計に占める割合（注２）	0.10%
契約期間	平成19年６月１日より平成21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	株式会社コロンブス	業種	投資業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座	賃貸面積	168.76㎡
年間賃料収入	21,441千円	年間賃料収入合計に占める割合（注２）	0.15%
契約期間	平成20年３月10日より平成22年３月９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・リアルティ	業種	リゾート運営事業
入居物件名称	ダヴィンチ銀座アネックス	賃貸面積	244.29㎡
年間賃料収入	26,604千円	年間賃料収入合計に占める割合（注２）	0.18%
契約期間	平成20年４月１日より平成22年３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１）株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ、株式会社ダヴィンチ・ホールディングス、株式会社キャピタル・プラス、株式会社ダヴィンチ・コアプラス、有限会社カドベ、株式会社コロンブス、株式会社ダヴィンチ・リアルティ及び有限会社アルガーブは投信法に定める利害関係人等です。

（注２）年間賃料収入合計に占める割合は、平成20年11月30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。

（へ）主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、平成20年11月30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。投資資産30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、「新宿マインズタワー」の７分の６の共有持分を信託不動産とする信託受益権を保有しています。以下の賃料収入額、賃貸面積、賃貸可能面積については、７分の６の共有持分に相当する数値を記載しています。

＜新宿マインズタワー＞

テナントの総数　　：37
総賃料収入額　　：月額434,964,989円
総賃貸面積　　：44,068.08㎡
総賃貸可能面積　　：45,583.42㎡
最近５年間の稼働率の推移：最近５年間の稼働率の推移は以下のとおりです。

平成15年11月末日　－%（注）
平成16年11月末日　－%（注）
平成17年11月末日　－%（注）
平成18年５月末日　－%（注）
平成18年11月末日　97.6%
平成19年５月末日　98.1%
平成19年11月末日　99.4%
平成20年５月末日　100.0%
平成20年11月末日　96.6%

（注）平成18年5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。

（ト）主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、平成20年11月30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。投資資産30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６の共有持分を信託不動産とする信託受益権を保有しています。以下の賃貸状況のうち年間賃料、賃貸面積及び敷金は、当該持分に相当する数値を記載しています。

テナントの名称　　：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　　：5,219,579千円
賃貸面積　　：83,981.77㎡
全賃貸面積に占める割合：26.1%
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。
本件テナントがエンドテナントから受け入れた敷金等の額の預り金に相当する額の金額をもって、本件テナントとの賃貸借契約に係る敷金とするものとされています（平成20年11月30日現在4,629,605,401円）。

（チ）賃貸面積上位10テナントに関する情報

平成20年11月30日（第６期末）現在における本投資法人保有物件に関するマスターレッ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、平成20年11月30日現在保有する全物件について、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が、当該マスターリース契約における賃料は、エンドテナント賃料と同額であり、いわゆるパススルー型マスターリース契約となっています。

順位	テナント名	業種	入居物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃貸面積に占める割合（%）（注２）
1	独立行政法人国際協力機構	政府開発援助	新宿マインズタワー	10,989.99	6.5
2	（注３）	（注３）	秀和月島ビル	6,379.88	3.7
3	積水ハウス株式会社	建設業	新宿マインズタワー	5,975.21	3.5
4	ジャトコ株式会社（注４）	製造販売業	ベネックスＳ-３	4,444.15	2.6
5	ＥＭＣジャパン株式会社	コンピュータ事業	新宿マインズタワー	4,216.73	2.5
6	三井住友建設株式会社	建設業	ダヴィンチ日本橋本町	4,197.34	2.4
7	サンウエーブ工業株式会社	製造業	ダヴィンチ猿楽町	3,657.43	2.1
8	東芝住電医療情報システムズ株式会社	医療情報システム事業	ダヴィンチ南船場	3,524.10	2.0
9	トレンドマイクロ株式会社	コンピュータ事業	新宿マインズタワー	3,340.49	1.9
10	（注３）（注５）	（注３）	ダヴィンチ御成門	2,987.62	1.7
小計				49,712.94	29.5
ポートフォリオ全体				168,434.65	100.0

（注１）「賃貸面積」は、平成20年11月30日現在、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です。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、本投資法人が保有する持分（持分割合７分の６）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２）「総賃貸面積に占める割合」は、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める各テナントの賃貸面積の割合をいい、小数点第２位以下を切り捨てて記載しています。

（注３）当該テナント名及び業種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４）当該テナントより平成20年12月１日付で解約通知書を受領しており、平成21年５月31日で解約予定となっております。

（注５）当該テナントより平成20年９月30日付で解約通知書を受領しており、平成21年３月31日で解約予定となっております。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。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)
第３期	平成19年５月31日	145,735 (142,798)	52,636 (49,698)	526,361 (496,987)
第４期	平成19年11月30日	302,392 (298,037)	133,136 (128,781)	649,445 (628,200)
第５期	平成20年５月31日	296,142 (292,190)	132,732 (128,781)	647,477 (628,201)
第６期	平成20年11月30日	272,104 (262,762)	198,123 (188,780)	576,098 (548,933)

（注）各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しております。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	期別	第１期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）	決算年月	平成18年 ５月	平成18年 11月	平成19年 ５月	平成19年 11月	平成20年 ５月	平成20年 11月
	最高（円）	518,000	571,000	995,000	946,000	775,000	468,000
	最低（円）	450,000	440,000	534,000	683,000	400,000	109,200

	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
月別最高・最低投資口価格	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	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
月別最高・最低投資口価格	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	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	平成19年 ６月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	670,000	799,000	981,000	937,000	997,000	1,010,000	950,000
	最低（円）	531,000	622,000	700,000	732,000	850,000	925,000	790,000

月別最高・最低投資口価格	月別	平成19年7月	平成19年8月	平成19年9月	平成19年10月	平成19年11月	平成19年12月	平成20年1月
	最高（円）	818,000	826,000	790,000	777,800	780,000	777,500	679,000
	最低（円）	751,000	683,000	695,000	696,000	722,000	706,000	500,000

月別最高・最低投資口価格	月別	平成20年2月	平成20年3月	平成20年4月	平成20年5月	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月
	最高（円）	583,000	486,000	501,000	440,000	434,000	430,000	468,000
	最低（円）	482,000	406,000	408,000	400,000	366,000	386,000	385,000

月別最高・最低投資口価格	月別	平成20年9月	平成20年10月	平成20年11月	平成20年12月	平成21年1月
	最高（円）	467,000	395,000	182,500	210,000	205,400
	最低（円）	381,000	109,200	115,000	110,400	134,500

（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されました。

②【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
第３期	自 平成18年12月１日 至 平成19年５月31日	2,937	29,374
第４期	自 平成19年６月１日 至 平成19年11月30日	4,355	21,245
第５期	自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日	3,951	19,277
第６期	自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	9,342	27,165

③【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
第３期	自 平成18年12月１日 至 平成19年５月31日	5.6	11.3
第４期	自 平成19年６月１日 至 平成19年11月30日	4.7	9.4
第５期	自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日	3.0	5.9
第６期	自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	5.6	11.3

（注１）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（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。
第３期は、運用日数182日により年換算値を算出しています。
第４期は、運用日数183日により年換算値を算出しています。
第５期は、運用日数183日により年換算値を算出しています。
第６期は、運用日数183日により年換算値を算出しています。

第二部【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本投資証券が上場（銘柄コード：8976）
平成19年６月27日	規約の変更
平成20年７月24日	投資口が振替機関において取り扱われることへの社債株式等振替法第13条第１項に基づく同意（注）
平成20年10月31日	規約の変更

（注）上記同意に基づき、本投資法人の投資口は、社債株式等振替法のもとで、いわゆる「電子化」された投資口（振替投資口）となり、既に発行されている投資証券は、決済合理化法の施行日（平成21年１月５日）において無効となっています。また、新規の発行の際にも投資証券は発行されないこととなります。この「電子化」の後は、保管振替機構の振替制度の下、口座管理機関（証券会社や銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座にかかる振替口座簿に投資口が電子的に記録・記載され、かかる記録・記載によって投資口の権利の帰属が決定されます。「電子化」に伴って、投資法人の備える投資主に関する名簿は投資主名簿に一元化され、実質投資主名簿は廃止されています。

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条第２項）。

（平成20年11月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	西垣 佳機 （注１）	平成４年４月 平成16年５月 平成18年２月 平成19年３月 平成20年３月 平成20年11月	シティトラスト信託銀行株式会社 入行 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 転籍 同社 ＩＲ総合企画部長 同社 代表取締役就任（現任） ＤＡオフィス投資法人 執行役員 就任（現任）	20
監督役員	平石 孝行 （注２）	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留学 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（現職） 本投資法人 監督役員 就任（現任）	0
監督役員	佐久間 宏 （注２）	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（現職） 株式会社ジャストプランニング取締役 就任（現任） 本投資法人 監督役員 就任（現任）	0

（注１）本投資法人の執行役員である西垣佳機は、資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクトの代表取締役社長を兼務しており、金融商品取引法第31条の４第４項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っております。

（注２）監督役員（２名）は、平成20年10月31日開催の第５回投資主総会において再任され、平成20年11月１日付で重任いたしました。

（注３）平成20年10月31日開催の第５回投資主総会において、本投資法人が資産運用委託契約を締結している株式会社ダヴィンチ・セレクトの取締役総務部長兼ＩＲ総合企画部長である金鎮茂が補欠執行役員に選任されています。

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）。但し、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執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ます。）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

① 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 ③ 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日及び同年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いました。

本投資法人は、平成20年10月31日開催の第５回投資主総会において、証券取引法の一部を改正する法律の施行等に伴う関係法令との字句等の統一を図ること、投資主総会の円滑な運営を図るため、投資主総会に出席できる代理人たる投資主の数を１名とすること、海外不動産及び外貨建資産への投資制限を削除すること等の規約の変更を行いました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 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

本書提出日現在、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】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

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

本投資証券は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品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】

① 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）÷ 発行済投資口総数

② 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。但し、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ます。

（ニ）有価証券（前記「第一部 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 ① 投資対象とする資産の種類 （ニ）ｇ．」に掲げるものに限ります。）

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ます。但し、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。但し、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ます。

（ヘ）デリバティブ取引による権利

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(ヘ)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。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②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。

④ 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。但し、②(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）。

⑤ 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。）第58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書面にて通知され、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】

① 本投資証券

決済合理化法の施行により、本投資法人の投資口については振替投資口となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（平成21年１月５日）において無効となり（社債株式等振替法第227条第３項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、保管振替機構が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

② 本投資法人債券

本投資法人は、本投資法人債（短期投資法人債を除きます。）につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において保管振替機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません。

（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います（規約第31条）。

（５）【その他】

① 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

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人の執行役員は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、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金額として執行役員が決定し、役員会で承認する金額とします（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）。

② 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

③ 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）。但し、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）投資主の権利 ①投資主総会における議決権（ロ）」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、東京証券取引所の有価証券上場規程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に該当する場合には、金融商品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、金融商品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。

④ 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ます。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ 本投資法人は、資産運用会社が投信協会又はその後継の金融商品取引法第67条第１項に規定される認可金融商品取引業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。 ⅱ 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。但し、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。 ⅲ 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。 （ⅰ）資産運用会社が職務上の業務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、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。） （ⅱ）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 （ⅲ）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 ⅳ 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。 （ⅰ）金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限ります。）でなくなったとき。 （ⅱ）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。 （ⅲ）解散したとき。
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。

（ロ）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	ⅰ 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。但し、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。 ⅱ 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。但し、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。 ⅲ 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。
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	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。 ⅰ 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。但し、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。 ⅱ 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。但し、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。 ⅲ 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。
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。

（ハ）投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関：中央三井信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	平成21年１月５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	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。 ⅰ 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。 ⅱ 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。 ⅲ 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。 ⅳ 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。
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。

特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年１月５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	同契約は、次に掲げる事項によって終了するものとします。 ⅰ 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合には特別口座管理機関はすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が終了したときに同契約は終了します。 ⅱ 社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が保管振替機構によって取り扱われなくなった場合。この場合には特別口座管理機関はすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が終了したときに同契約は終了します。 ⅲ 本投資法人又は特別口座管理機関のいずれか一方が同契約に違反し、かつその違反が引き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ときに他方が文書によって解約の通知をした場合。この場合には同契約は当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。 ⅳ 本投資法人及び特別口座管理機関に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合には同契約は当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。 ⅴ 経済情勢の変動、特別口座管理事務の内容の変化等による口座事務管理手数料に関する本投資法人及び特別口座管理機関の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合には同契約は当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。
変更等	本投資法人及び特別口座管理機関で協議の上、契約内容を変更することができます。

（ニ）投資法人債に関する一般事務委託者（投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を除きます。）：ＤＢ信託株式会社、ドイツ銀行東京支店

信託契約、発行代理事務及び支払代理事務の取扱委託契約（第１回物上担保付投資法人債）（注）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（注）平成21年１月21日付第１回物上担保付投資法人債の償還をもってこれらの契約は終了しております。

（ホ）会計監査人：太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

本投資法人の一時会計監査人でありました太陽ＡＳＧ有限責任監査法人は、平成20年10月31日開催の第５回投資主総会において会計監査人に選任され、平成20年11月１日付で就任いたしました。

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）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（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

① 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。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資家の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

（ロ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ハ）資産運用会社は、法令に定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第５項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関連を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当するものをいいます（金融商品取引法第31条の４第６項）。

ａ．通常の取引と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること。

ｃ．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

ｄ．ａからｃまでに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業者の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為。

② 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、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）（以下「投信法施行規則」といいます。）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203条第２項）。但し、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203条第４項、第５条第２項）。

③ 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．その資産運用会社、ｃ．その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限る。）、ｄ．その資産運用会社の取締役、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、ｉ．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、ii．不動産の管理業務を営む資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

④ 特定資産の価格等の調査
投信法第201条及びこれに関する法令等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ます（投信法第201条）。
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124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201条）。
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。
① 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。

② 利害関係者
利害関係者とは次の者をいいます。
（イ）投信法に規定される利害関係人等
（ロ）資産運用会社の発行済株式の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関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

③ 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ごとに、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の110%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（但し、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。但し、時価が算定できない場合には、本投資法人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）に６万円を加えた金額を上限として、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。

④ 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「③ 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（注）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。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

（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

（ロ）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。

（ハ）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) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）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77条第２項第３号、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。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、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96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社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205条第１項、第206条第１項）

ｃ．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）

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．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）

（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、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。

ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。但し、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）。

ｃ．書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面に必要な記載をし、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行うことができます（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）。

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（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

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（投信法第92条の２第１項）。

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、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。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

ｇ．上記ｆ．の定めに基づき議案に賛成するものとみなし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）。

ｈ．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、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口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

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条、会社法第847条（第２項を除く。））

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。

（ロ）投資主総会決議取消権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、ａ．招集の手続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。

（ハ）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。

（ニ）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項第２号、第２項第２号）

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。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

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。

（ヘ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305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、執行役員に対し、投資主総会の日の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。但し、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。

なお、投信法施行規則第15条第１項により、本投資法人が投資主総会参考書類にその全部を記載することが適切であるものとして定めた分量は以下のとおりです。

ａ．提案の理由

各議案ごとに400字

ｂ．提案する議案が役員選任議案の場合における投資主総会参考書類に記載すべき事項

各候補者ごとに400字

（ト）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、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、監督官庁の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（チ）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続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立ち、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てを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。

（リ）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、監督役員及び会計監査人は、いつでも、投資主総会の決議により解任することができます。また、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。

（ヌ）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）
投資主は投資口を自由に譲渡できます。なお、投信法上、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第３項）が、投資口の「電子化」により、振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められることとなっています（社債株式等振替法第228条、第140条）。投資口の「電子化」については、前記「第１　投資法人の追加情報　１　投資法人の沿革」に記載の注記をご参照下さい。

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ることもできますが、投資口の「電子化」により、これらは、保管振替機構が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が保管振替機構によって取り扱われなくなったときに限られます。

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。但し、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。

(2) 投資法人債権者の権利
① 元利金支払請求権
投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の処分権（投信法第139条の７、会社法第687条、第688条第２項、第３項）
投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。なお、本投資法人は、本投資法人債（短期投資法人債を除きます。）につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において保管振替機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません。

③ 投資法人債権者集会における議決権
投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者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．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

ｂ．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法第724条第１項、第２項）。

ｃ．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。但し、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

ｄ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債管理者（投信法第139条の８）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

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】

① 名称

株式会社ダヴィンチ・セレクト

② 資本金の額

本書提出日現在、資産運用会社の資本金の額は２億円です。

③ 事業の内容

ａ．金融商品取引業
ｂ．投資運用業
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	旧投信法上の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）
平成19年９月30日	金融商品取引業者としての登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第355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（本書提出日現在）
50,000株

ｂ．発行済株式の総数（本書提出日現在）
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3,000万円から２億円に増額されています。

（ハ）その他

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あり、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。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は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、２週間以内に監督官庁に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、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）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（ニ）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】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（平成20年11月30日現在）

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・ホールディングス	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】

本書提出日現在の役員の状況は以下のとおりです。

（本書提出日現在）

役職名	氏　名	主要略歴		所 有 株式数 （株）
代表取締役 社長	西垣 佳機	平成４年４月 平成16年５月 平成18年２月 平成19年３月 平成20年３月 平成20年11月	シティトラスト信託銀行株式会社 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 転籍 同社 ＩＲ総合企画部長 就任 同社 代表取締役社長 就任（現任） ＤＡオフィス投資法人 執行役員 就任 （現任）	0
取締役会長	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 平成20年３月	石川島播磨重工業株式会社 入社 オリエントリース株式会社（現オリックス株式会社）入社 シティコープクレディット株式会社 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 入社、取締役会長 就任 同社 代表取締役社長 就任 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（現株式会社ダヴィンチ・ホールディングス）取締役 就任（現任） 株式会社ダヴィンチ・セレクト取締役会長 就任（現任）	0
取締役 総務部長兼 ＩＲ総合企 画部長	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 平成20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 同社 ＩＲ総合企画部長 就任（現任）	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	株式会社ららぽーと 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
取締役 投資運用部 長	高橋 篤子	平成３年４月 平成４年６月 平成14年４月 平成17年４月 平成20年11月	株式会社リクルート 入社 株式会社リクルートビルマネジメント （現 株式会社ザイマックス） 出向 株式会社ザイマックスアルファ （現 株式会社ザイマックスアクシス） 兼務出向 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 アクイジションチーム マネージャー 株式会社ダヴィンチ・セレクト 転籍 取締役投資運用部長 就任（現任）	0

役職名	氏　名	主要略歴		所 有 株式数 （株）
取締役 (非常勤)	松岡 孝太郎	平成９年４月	株式会社日航商事（現株式会社ＪＡＬＵＸ）　入社	0
		平成11年９月	ワシントン大学 留学	
		平成12年10月	株式会社旺栄 入社	
		平成14年２月	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社	
		平成17年10月	株式会社ダヴィンチ・セレクト 出向	
		平成18年１月	同社 転籍	
		平成18年２月	同社 取締役投資運用部長 就任	
		平成18年２月	本投資法人執行役員 就任	
		平成20年10月	同社 投資運用部長 退任	
			同社 執行役員 退任	
		平成20年11月	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役投資運用部長 退任	
社外取締役	小川 雅義	平成２年４月	監査法人トーマツ 入所	0
		平成10年１月	小川雅義税理士事務所 設立	
		平成12年６月	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）	
		平成12年９月	株式会社日建企画 監査役	
		平成14年４月	ブリッジ税理士法人 代表社員 就任（現任）	
		平成16年10月	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役 就任（現任）	
社外取締役	髙木 茂	平成４年４月	土釜法律事務所 入所	0
		平成６年２月	山下法律事務所 入所	
		平成９年９月	山下髙木法律事務所 設立	
		平成12年８月	髙木法律事務所 設立（現任）	
		平成17年４月	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役 就任（現任）	
監査役	横山 公一	平成３年10月	監査法人トーマツ 入所	0
		平成11年３月	株式会社アクシスブレインズ 代表取締役 就任　（現任）	
		平成11年８月	有限会社青山綜合会計事務所 代表社員 就任（現任）	
		平成16年10月	株式会社ダヴィンチ・セレクト 監査役 就任（現任）	

（注）代表取締役社長西垣佳機は、本投資法人の執行役員への就任について、平成20年11月12日付で金融庁長官へ金融商品取引法第31条の４第４項に基づき、兼職の届出を行っております。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書提出日現在、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。

③ 関係業務の概況

（イ）資産運用業務

資産運用会社は、投信法、金融商品取引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。

④ 資本関係

本書提出日現在、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】

① 住友信託銀行株式会社

名　　称：住友信託銀行株式会社
資本金の額：平成20年９月30日現在 287,537百万円
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 ＤＢ信託株式会社（注）

名　　称：ＤＢ信託株式会社
資本金の額：平成20年３月31日現在100百万円
事業の内容：信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）その他の法律により信託業務を営んでいます。

③ ドイツ銀行東京支店（注）

名　　称：ドイツ銀行東京支店
資本金の額：－
事業の内容：銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（注）平成21年１月21日付第１回物上担保付投資法人債の償還をもってＤＢ信託株式会社及びドイツ銀行東京支店との間の一般事務委託に係る契約は終了しております。

（２）【関係業務の概要】

① 住友信託銀行株式会社

ａ．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
ｂ．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

② ＤＢ信託株式会社

ａ．第１回物上担保付投資法人債に係る一般事務受託者としての業務
（イ）投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
（ロ）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

③ ドイツ銀行東京支店

ａ．第１回物上担保付投資法人債に係る一般事務受託者としての業務
（イ）投資法人債の発行代理人事務
（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払代理人事務

（３）【資本関係】

本書提出日現在、本投資法人と住友信託銀行株式会社又はＤＢ信託株式会社並びにドイツ銀行東京支店との間には資本関係はありません。

B 投資主名簿管理人兼特別口座管理機関

（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20年９月30日現在 379,197百万円

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

① 投資主名簿等管理人としての事務

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
（ロ）投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
（ハ）投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（ホ）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（又は委任状）の作成等に関する事項
（ヘ）金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（ト）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いに関する事項
（チ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
（リ）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（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（ヌ）募集投資口の発行に関する事項
（ル）投資口の併合又は分割に関する事項
（ヲ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（前各号の事項に関連するものに限ります。）
（ワ）法令又は投資主名簿等管理人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
（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（ヨ）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

② 特別口座管理機関としての事務

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
（ロ）総投資主報告に関する事項
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
（ニ）保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（リ）社債株式等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事項
（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

（３）資本関係

本書提出日現在、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。

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。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第５期計算期間（平成19年12月１日から平成20年５月31日まで）及び第６期計算期間（平成20年６月１日から平成20年11月30日まで）の財務諸表について、太陽ＡＳＧ有限責任監査法人の監査を受けています。なお、太陽ＡＳＧ監査法人は、平成20年７月15日付をもって、法人組織を有限責任監査法人へ移行し、名称を太陽ＡＳＧ有限責任監査法人に変更しております。

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】

（単位：千円）

	第５期 (平成20年５月31日現在)	第６期 (平成20年11月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,061,894	759,098
信託現金及び信託預金	6,538,356	6,321,327
営業未収入金	173,680	180,774
前払費用	769,598	355,091
繰延税金資産	20	19
その他	130,681	230,578
流動資産合計	12,674,231	7,846,890
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	1,875	1,875
減価償却累計額	△901	△1,069
工具、器具及び備品（純額）	974	805
その他	3,456	3,456
減価償却累計額	△2,496	△2,896
その他（純額）	960	559
信託建物	56,701,113	53,065,854
減価償却累計額	△3,873,191	△4,660,998
信託建物（純額）	※1 52,827,922	※1 48,404,856
信託構築物	771,382	747,134
減価償却累計額	△23,146	△30,567
信託構築物（純額）	※1 748,235	※1 716,567
信託機械及び装置	421,178	385,967
減価償却累計額	△125,714	△118,928
信託機械及び装置（純額）	※1 295,464	※1 267,039
信託工具、器具及び備品	30,157	27,810
減価償却累計額	△3,024	△4,569
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 27,132	※1 23,240
信託その他	6,302	6,302
減価償却累計額	△3,892	△4,833
信託その他（純額）	※1 2,409	※1 1,468
信託土地	※1 224,212,056	※1 209,399,114
信託建設仮勘定	※1 18,875	※1 10,896
有形固定資産合計	278,134,031	258,824,549
無形固定資産		
商標権	2,053	1,919
信託借地権	※1 4,970,290	※1 4,970,290
その他	6,453	5,089
無形固定資産合計	4,978,797	4,977,300

（単位：千円）

	第５期 (平成20年５月31日現在)	第６期 (平成20年11月30日現在)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	93,124	268,526
その他	43,629	30,673
投資その他の資産合計	250,438	412,884
固定資産合計	283,363,267	264,214,733
繰延資産		
投資法人債発行費	105,137	43,051
繰延資産合計	105,137	43,051
資産合計	296,142,636	272,104,675
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,169,396	742,677
短期借入金	69,000,000	―
1年内返済予定の長期借入金	※1 23,073,000	※1 33,270,500
1年内償還予定投資法人債	30,000,000	※1 2,000,000
未払金	305,708	516,829
未払法人税等	946	719
未払消費税等	334,630	540,530
前受金	911,957	804,579
その他	582,533	71,723
流動負債合計	125,378,174	37,947,560
固定負債		
長期借入金	※1 25,822,500	※1 24,500,000
預り敷金及び保証金	6,388,217	5,900,241
信託預り敷金及び保証金	5,802,085	5,617,389
その他	18,764	16,312
固定負債合計	38,031,567	36,033,943
負債合計	163,409,741	73,981,503
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	128,781,035	188,780,910
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,951,860	9,342,261
剰余金合計	3,951,860	9,342,261
投資主資本合計	132,732,895	198,123,172
純資産合計	※2 132,732,895	※2 198,123,172
負債純資産合計	296,142,636	272,104,675

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第５期 (自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日)	第６期 (自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,610,655	※1 8,348,881
その他賃貸事業収入	※1 67,474	※1 68,966
不動産等売却益	※2 1,552,308	※2 6,975,290
営業収益合計	10,230,437	15,393,138
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,058,265	※1 3,269,806
資産運用報酬	700,671	789,977
資産保管手数料	14,945	14,371
一般事務委託手数料	85,315	95,558
信託報酬	27,092	25,860
役員報酬	4,200	4,200
その他営業費用	104,098	151,977
営業費用合計	3,994,589	4,351,751
営業利益	6,235,848	11,041,386
営業外収益		
受取利息	6,492	7,866
還付消費税等	5,023	―
雑収入	470	3,176
営業外収益合計	11,986	11,042
営業外費用		
支払利息	1,073,899	650,136
投資口交付費	―	66,938
融資手数料	1,114,817	882,544
その他	106,299	109,621
営業外費用合計	2,295,016	1,709,240
経常利益	3,952,818	9,343,188
税引前当期純利益	3,952,818	9,343,188
法人税、住民税及び事業税	1,012	1,001
法人税等調整額	△1	0
法人税等合計	1,011	1,002
当期純利益	3,951,806	9,342,186
前期繰越利益	53	75
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,951,860	9,342,261

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第５期 (自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日)	第６期 (自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	128,781,035	128,781,035
当期変動額		
新投資口の発行	－	59,999,875
当期変動額合計	－	59,999,875
当期末残高	128,781,035	188,780,910
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	4,355,278	3,951,860
当期変動額		
剰余金の配当	△4,355,225	△3,951,785
当期純利益	3,951,806	9,342,186
当期変動額合計	△403,418	5,390,401
当期末残高	3,951,860	9,342,261
剰余金合計		
前期末残高	4,355,278	3,951,860
当期変動額		
剰余金の配当	△4,355,225	△3,951,785
当期純利益	3,951,806	9,342,186
当期変動額合計	△403,418	5,390,401
当期末残高	3,951,860	9,342,261
投資主資本合計		
前期末残高	133,136,313	132,732,895
当期変動額		
新投資口の発行	－	59,999,875
剰余金の配当	△4,355,225	△3,951,785
当期純利益	3,951,806	9,342,186
当期変動額合計	△403,418	65,390,277
当期末残高	132,732,895	198,123,172
純資産合計		
前期末残高	133,136,313	132,732,895
当期変動額		
新投資口の発行	－	59,999,875
剰余金の配当	△4,355,225	△3,951,785
当期純利益	3,951,806	9,342,186
当期変動額合計	△403,418	65,390,277
当期末残高	132,732,895	198,123,172

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区　　分	第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
	金 額（円）	金 額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	3,951,860,365	9,342,261,859
Ⅱ 分配金の額	3,951,785,000	9,342,179,325
（投資口１口当たりの分配金の額）	(19,277)	(27,165)
Ⅲ 次期繰越利益	75,365	82,534
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第１号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数205,000口の整数倍の最大値となる3,951,785,000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。	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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数343,905口の整数倍の最大値となる9,342,179,325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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第５期 (自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日)	第６期 (自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,952,818	9,343,188
減価償却費	1,277,341	1,227,207
投資法人債発行費償却額	106,299	107,621
受取利息	△6,492	△7,866
支払利息	1,060,943	637,180
営業未収入金の増減額（△は増加）	8,682	△7,094
未収入金の増減額（△は増加）	15	△14
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,225,137	―
前払費用の増減額（△は増加）	△200,210	414,507
営業未払金の増減額（△は減少）	28,910	△581,423
未払金の増減額（△は減少）	△499,145	211,121
未払消費税等の増減額（△は減少）	296,002	205,899
前受金の増減額（△は減少）	14,640	△107,377
長期前払費用の増減額（△は増加）	37,369	△175,401
長期前受金の増減額（△は減少）	△2,439	△2,452
信託有形固定資産の売却による減少額	3,437,711	18,517,183
その他	529,597	△517,376
小計	11,267,182	29,264,902
利息の受取額	6,492	7,866
利息の支払額	△1,094,284	△725,199
法人税等の支払額	△1,012	△1,229
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,178,378	28,546,339
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△79,531	△275,888
信託無形固定資産の取得による支出	△30	―
預り敷金保証金の収入	620,466	649,815
信託預り敷金保証金の収入	275,002	160,159
預り敷金保証金の支出	△456,674	△1,204,541
信託預り敷金保証金の支出	△100,560	△278,104
投資活動によるキャッシュ・フロー	258,671	△948,560

（単位：千円）

	第５期 (自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日)	第６期 (自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	34,500,000	―
短期借入金の返済による支出	△42,826,000	△77,625,000
長期借入れによる収入	2,000,000	22,500,000
長期借入金の返済による支出	△727,500	△5,000,000
投資口の発行による収入	―	59,999,875
投資法人債の発行による収入	―	2,000,000
投資法人債の償還による支出	―	△30,000,000
投資法人債発行費の支出	―	△45,535
分配金の支払額	△4,340,232	△3,946,943
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,393,732	△32,117,603
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△956,682	△4,519,824
現金及び現金同等物の期首残高	12,556,933	11,600,250
現金及び現金同等物の期末残高	11,600,250	7,080,426

（６）【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５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
１．固定資産の減価償却の方法	(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。 工具器具備品　５年 信託建物　２～50年 信託構築物　２～50年 信託機械及び装置　２～22年 信託工具器具備品　６～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(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。 工具器具備品　５年 信託建物　２～50年 信託構築物　２～50年 信託機械及び装置　２～22年 信託工具器具備品　６～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
２．繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 ― (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (2) 投資法人債発行費 同左
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

区分	第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
４．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金保証金 ⑤ 信託預り敷金保証金	(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 同左

区分	第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
	(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) 消費税等の処理方法 同左

２．会計方針の変更に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
―	リース取引に関する会計基準の適用 当営業期間から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年３月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年３月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

３．貸借対照表に関する注記

第５期 （平成20年５月31日現在）	第６期 （平成20年11月30日現在）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託建物 11,871,706 信託構築物 92,204 信託機械及び装置 141,822 信託工具、器具及び備品 3,107 信託その他 1,239 信託土地 34,689,668 信託建設仮勘定 17,915 信託借地権 － 合計 46,817,665 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 一年内返済予定の長期借入金 4,448,000 長期借入金 18,822,500 合計 23,270,500	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託建物 28,884,574 信託構築物 386,231 信託機械及び装置 205,949 信託工具、器具及び備品 17,660 信託その他 1,158 信託土地 121,818,179 信託建設仮勘定 10,471 信託借地権 － 合計 151,324,226 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 一年内返済予定の長期借入金 33,270,500 一年内償還予定の投資法人債 2,000,000 長期借入金 24,500,000 合計 59,770,500
※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に規定する最低純資産額 50,000 千円	※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 同左

４．損益計算書に関する注記

第５期
（自　平成19年12月１日
至　平成20年５月31日）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	8,610,655
その他賃貸事業収入	67,474
不動産賃貸事業収益合計	8,678,129
B．不動産賃貸事業費用	
外注委託費	559,772
水道光熱費	647,319
租税公課	338,079
損害保険料	15,335
修繕費	167,929
減価償却費	1,275,173
その他賃貸事業費用	54,654
不動産賃貸事業費用合計	3,058,265
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	5,619,863

※２．不動産売買損益の内訳

（単位：千円）

札幌千代田ビル	
不動産等売却収入	2,005,000
不動産等売却原価	1,352,220
その他売却費用	22,306
不動産等売却益	630,472
ダヴィンチ新横浜214	
不動産等売却収入	3,200,000
不動産等売却原価	2,086,388
その他売却費用	190,775
不動産等売却益	922,835

第６期
（自　平成20年６月１日
至　平成20年11月30日）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	8,348,881
その他賃貸事業収入	68,966
不動産賃貸事業収益合計	8,417,847
B．不動産賃貸事業費用	
外注委託費	524,854
水道光熱費	697,985
租税公課	589,084
損害保険料	14,190
修繕費	160,535
減価償却費	1,225,140
その他賃貸事業費用	58,014
不動産賃貸事業費用合計	3,269,806
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	5,148,041

※２．不動産売買損益の内訳

（単位：千円）

ダヴィンチ三田	
不動産等売却収入	4,760,000
不動産等売却原価	3,289,558
その他売却費用	24,966
不動産等売却益	1,445,474
ビリーヴ大森	
不動産等売却収入	4,480,000
不動産等売却原価	3,215,816
その他売却費用	116,168
不動産等売却益	1,148,014
ダヴィンチ神谷町	
不動産等売却収入	17,000,000
不動産等売却原価	12,011,808
その他売却費用	606,390
不動産等売却益	4,381,800

５．投資主資本等変動計算書に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）		第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）	
発行可能投資口の総数及び発行済投資口数		発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総数	2,000,000口	発行可能投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	205,000口	発行済投資口数	343,905口

６．キャッシュ・フロー計算書に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）		第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（平成20年５月31日現在）		（平成20年11月30日現在）
	（単位：千円）		（単位：千円）
現金及び預金	5,061,894	現金及び預金	759,098
信託現金及び信託預金	6,538,356	信託現金及び信託預金	6,321,327
現金及び現金同等物	11,600,250	現金及び現金同等物	7,080,426

７．リース取引に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）		第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）	
オペレーティング・リース取引（貸主側）		オペレーティング・リース取引（貸主側）	
未経過リース料		未経過リース料	
	（単位：千円）		（単位：千円）
１年以内	1,100,699	１年以内	670,197
１年超	1,886,127	１年超	1,041,121
合計	2,986,826	合計	1,711,318

８．有価証券に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
該当事項はありません。	同左

９．デリバティブ取引に関する注記

第５期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第６期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
１．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引であります。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利上昇による借入金利の変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、当該デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しております。 ①ヘッジ会計の方法 金利キャップについては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　　金利キャップ取引 ヘッジ対象　　借入金利息 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引の相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。 ２．取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	同左

10．退職給付に関する注記

第５期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第６期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
該当事項はありません。	同左

11. 税効果会計に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）　（単位：千円） 未払事業税損金不算入額　20 繰延税金資産計　20 （繰延税金資産の純額）　20	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）　（単位：千円） 未払事業税損金不算入額　19 繰延税金資産計　19 （繰延税金資産の純額）　19
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.38 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.03	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.39 その他　0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.01
３．決算日後の税率変更 ―	３．決算日後の税率変更 繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月１日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成20年10月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。

12. 持分法損益等に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
該当事項はありません。	同左

13. 関連当事者との取引に関する注記

第５期（自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）

該当ございません。

第６期（自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）

（追加情報）

当営業期間より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しています。この結果、従来の開示対象の範囲について、重要な追加はありません。

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社	株式会社コロンブス	40.39	第三者割当	59,999,875	―	―

取引条件及び取引条件の決定方針等

第三者割当については、１口当たりの発行価格431,494円、投資口数138,905口によるものであります。

14. １口当たり情報に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
１口当たり純資産額 647,477円 １口当たり当期純利益 19,277円10銭 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	１口当たり純資産額 576,098円 １口当たり当期純利益 27,346円16銭 同左

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
当期純利益（千円）	3,951,806	9,342,186
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,951,806	9,342,186
期中平均投資口数（口）	205,000	341,627

15. 重要な後発事象に関する注記

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
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、以下の資産譲渡及び、資産を譲渡する売買契約書を締結いたしました。 〔ダヴィンチ三田〕 譲渡価額（注） 4,760百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成20年６月30日 引渡日 平成20年６月30日 譲渡先 合同会社KRF31 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,429百万円を計上する予定です。 〔ビリーヴ大森〕 譲渡価額（注） 4,480百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成20年２月15日 引渡日 平成20年７月17日 譲渡先 南大井六丁目キャピタル特定目的会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,145百万円を計上する予定です。 〔ダヴィンチ神谷町〕 譲渡価額（注） 17,000百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成20年８月15日 引渡予定日 平成20年９月２日 譲渡先 CR-Kamiyacho GmbH & Co. Kommanditgesellschaft 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約4,352百万円を計上する予定です。 （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（信託受益権売買契約書に記載された売買金額）を記載しております。	１．資金の借入について 本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入金返済及び投資法人債の償還を、以下のとおり実施いたしました。 〔借入内容〕 ① 借入先 野村キャピタル・インベストメント株式会社 借入金額 20億円 金利 2.25583% 借入方法 変動金利借入 有担保 借入実行日 平成21年１月21日 利払日 平成21年５月21日 元本返済方法 元本返済期日に一括返済 元本返済期日 平成21年５月21日 ② 借入先 株式会社あおぞら銀行 借入金額 44億円 金利 1.75167% 借入方法 変動金利借入 有担保 契約締結日 平成21年１月23日 借入実行日 平成21年１月27日 利払日 平成21年４月30日 元本返済方法 元本返済期日に一括返済 元本返済期日 平成21年４月30日 ③ 借入先 株式会社新生銀行 借入金額 71億円 金利 2.50188%（注） 借入方法 変動金利借入 有担保 契約締結日 平成21年２月18日 借入実行日 平成21年２月20日 利払日 平成21年５月29日を初回として、以降３ヶ月毎の各末日 元本返済方法 元本返済期日に一括返済 元本返済期日 平成24年２月20日 （注）平成21年２月20日から平成21年５月29日までの期間の適用金利です。平成21年５月30日以降の適用金利については、金利期間３ヶ月の期間に対応したLIBOR＋1.80%の計算式に従い算出されます。

第５期 （自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）	第６期 （自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日）
２.新投資口の発行について 平成20年５月14日開催の役員会において、借入金の返済及び投資法人債の償還を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議し、下記のとおり第三者割当を行いました。 〔第三者割当による新投資口の発行〕 発行新投資口数　138,905口 発行価格　１口当たり431,949円 発行価格の総額　59,999,875,845円 割当先　株式会社コロンブス 払込期日　平成20年６月４日 分配金起算日　平成20年６月１日 ３.資金の借入、既存借入金の返済及び投資法人債の買入消却について 本投資法人は、資金の借入を決定し、既存借入の返済及び投資法人債の買入消却を、以下のとおり実施いたしました。 〔借入内容〕 借入先　株式会社関西アーバン銀行 借入金額　55億円 金利　2.0% 借入方法　固定金利借入 有担保 契約締結日　平成20年６月30日 借入実行日　平成20年６月30日 利払日　平成20年８月29日を初回として、以降３ヶ月毎の各末日。 最終利払日は平成23年６月30日。 元本返済方法　元本返済期日に一括返済 元本返済期日　平成23年６月30日 〔既存借入金の返済内容〕 ① 借入先　野村キャピタル・インベストメント株式会社 返済金額　110億円 返済日　平成20年６月５日 ② 借入先　野村キャピタル・インベストメント株式会社 返済金額　135億円 返済日　平成20年６月５日	④ 借入先　野村キャピタル・インベストメント株式会社 借入金額　22億円 金利　2.22167% 借入方法　変動金利借入 有担保 借入実行日　平成21年２月20日 利払日　平成21年５月20日 元本返済方法　元本返済期日に一括返済 元本返済期日　平成21年５月20日 ２．コミットメントラインの設定について 本投資法人は、資金調達を安定的かつ機動的に行うため、コミットメントラインの設定を行いました。 借入先　野村キャピタル・インベストメント株式会社 借入限度額　86億円 （注１） 個別借入時金利　TIBOR+1.5%（注２） 借入可能期間　平成21年１月21日から平成21年５月21日 担保の有無　有担保 (注１)平成21年１月27日に期日を迎えた借入金（借入先：株式会社あおぞら銀行 借入金額：4,448百万円）について、株式会社あおぞら銀行から本投資法人に対する貸付（借入金額：4,400百万円）が実施され、当該貸付金相当額分が上記借入限度額から減額されています。 (注２)個別貸付期間が１ヶ月未満の場合は、本投資法人及び借入先が合理的に決定する利率とします。

第５期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第６期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
③ 借入先　リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ株式会社 株式会社韓国外換銀行 ＮＴＴファイナンス株式会社 株式会社西京銀行 芙蓉総合リース株式会社 返済金額　300億円 返済日　平成20年６月６日 ④ 借入先　シティバンク銀行株式会社 返済金額　86.25億円 返済日　平成20年７月18日 〔投資法人債の買入消却〕 ① 投資法人債の名称　ＤＡオフィス投資法人第１回無担保投資法人債 買入消却額　49.985億円(元本総額：50億円) 消却日　平成20年６月５日 ② 投資法人債の名称　ＤＡオフィス投資法人第１回無担保投資法人債 買入消却額　30億円(元本総額：30億円) 消却日　平成20年７月18日	

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 信用取引契約残高明細表

該当事項はありません。

③ デリバティブ取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等（千円）	うち１年超（千円）	時価
市場取引以外の取引	金利キャップ	71,295	－	－
合計		71,295	－	－

（注１）金利キャップ取引の契約期間は、平成18年12月15日から平成21年９月18日までです。

（注２） 金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

（注３） 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

④ 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。

⑤ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
（有形固定資産）								
信託建物（その附属設備を含む）	56,701,113	412,138	4,047,397	53,065,854	4,660,998	1,185,825	48,404,856	(注)
信託構築物	771,382	609	24,856	747,134	30,567	9,878	716,567	(注)
信託機械及び装置	421,178	19,707	54,918	385,967	118,928	26,288	267,039	(注)
信託工具、器具及び備品	30,157	8,935	11,282	27,810	4,569	2,207	23,240	(注)
信託その他	6,302	-	-	6,302	4,833	940	1,468	－
信託土地	224,212,056	-	14,812,941	209,399,144	-	-	209,399,114	(注)
信託建設仮勘定	18,875	9,602	17,582	10,896	-	-	10,896	－
小計	282,161,066	450,993	18,968,979	263,643,080	4,819,896	1,225,140	258,823,183	－
（無形固定資産）								
信託借地権	4,970,290	-	-	4,970,290	-	-	4,970,290	－
小計	4,970,290	-	-	4,970,290	-	-	4,970,290	－
合計	287,131,357	450,993	18,968,979	268,613,371	4,819,896	1,225,140	263,793,474	－

(注)当期増減の主要な内訳は以下のとおりです。

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、信託工具、器具及び備品、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。

ダヴィンチ神谷町　　ダヴィンチ三田　　ビリーヴ大森

⑥ その他の特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑦ 投資法人債明細表

銘柄	発行日	前期末残高（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債（注１）	平成19年11月26日	30,000,000	―	1.50	平成20年11月28日	（注２）	無担保
第１回物上担保付投資法人債（注３）	平成20年11月28日	―	2,000,000	1.805	平成21年１月21日	（注４）	有担保（注５）
合計	―	30,000,000	2,000,000	―	―	―	―

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定であります。
（注２）不動産信託の信託受益権の取得資金等であります。
（注３）適格機関投資家限定私募であります。
（注４）既存借入金の返済資金であります。
（注５）当該投資法人債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１丁目

⑧ 投資法人債発行費用の償却の状況表

（単位：千円）

銘柄	期首残高	期中償却	期末残高
第１回無担保投資法人債	105,137	105,137	―
第１回物上担保付投資法人債	―	2,483	43,051

⑨ 借入金等明細表

借入金

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	摘要
短期借入金	野村キャピタル・インベストメント㈱	11,000,000	―	11,000,000	―	1.165%	H20.７.31	無担保
	㈱あおぞら銀行	4,500,000	―	4,500,000	―	1.243%	H20.８.29	
	㈱りそな銀行	3,000,000	―	3,000,000	―			
	野村キャピタル・インベストメント㈱	13,500,000	―	13,500,000	―	1.165%	H20.７.31	
	㈱新生銀行	2,500,000	―	2,500,000	―	1.247%	H20.11.28	
	リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ㈱	25,500,000	―	25,500,000	―	1.359%	H20.12.３	
	㈱韓国外換銀行	1,700,000	―	1,700,000	―			
	ＮＴＴファイナンス㈱	2,000,000	―	2,000,000	―			
	㈱西京銀行	500,000	―	500,000	―			
	芙蓉総合リース㈱	300,000	―	300,000	―			
	㈱あおぞら銀行	4,500,000	―	4,500,000	―	1.369%	H20.７.18	
	小計	69,000,000	―	69,000,000	―	―	―	―

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	摘要
一年内返済予定長期借入金	㈱あおぞら銀行	4,448,000	－	－	4,448,000	0.929%	H21.１.27	有担保（注２）
	シティバンク銀行㈱	8,625,000	－	8,625,000	－	1.343%	H20.12.25	無担保
	㈱あおぞら銀行	10,000,000	－	－	10,000,000	1.347%	H21.５.26	有担保（注２）
	ＧＥリアル・エステート㈱	－	5,937,500	－	5,937,500	1.647%	H21.９.18	
	ＵＢＳセキュリティーズジャパン・リミテッド	－	2,850,000	－	2,850,000			
	㈱損害保険ジャパン	－	2,470,000	－	2,470,000			
	㈱みずほ銀行	－	1,425,000	－	1,425,000			
	東京リース㈱	－	570,000	－	570,000			
	㈱伊予銀行	－	570,000	－	570,000			
	㈱新生銀行	－	5,000,000	－	5,000,000	1.347%	H21.11.30	
	小計	23,073,000	18,822,500	8,625,000	33,270,500	－	－	－
長期借入金	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	有担保（注２）
	ＧＥリアル・エステート㈱	5,937,500	－	5,937,500	－	1.647%	H21.９.18	
	ＵＢＳセキュリティーズジャパン・リミテッド	2,850,000	－	2,850,000	－			
	㈱損害保険ジャパン	2,470,000	－	2,470,000	－			
	㈱みずほ銀行	1,425,000	－	1,425,000	－			
	東京リース㈱	570,000	－	570,000	－			
	㈱伊予銀行	570,000	－	570,000	－			
	㈱新生銀行	5,000,000	－	5,000,000	－	1.347%	H21.11.30	
	㈱りそな銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.591%	H23.３.18	
	㈱関西アーバン銀行	－	5,500,000	－	5,500,000	2.000%	H23.６.30	
	㈱あおぞら銀行	－	5,500,000	－	5,500,000	1.652%	H22.２.26	
	㈱りそな銀行	－	3,000,000	－	3,000,000	1.925%	H23.８.31	
	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	2.290%	H25.８.31	
	㈱みずほ銀行	－	3,500,000	－	3,500,000	1.823%	H23.９.30	
	小計	25,822,500	22,500,000	23,822,500	24,500,000	－	－	－
合計		117,895,500	41,322,500	101,447,500	57,770,500	－	－	－

（注１）平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第４位で四捨五入しております。

（注２）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。

ダヴィンチ芝浦	ダヴィンチ南青山	ダヴィンチＡ浜松町	ダヴィンチ神宮前
ダヴィンチ芝大門	ダヴィンチ三崎町	ダヴィンチ新橋510	ダヴィンチ錦糸町
ダヴィンチ東池袋	ＢＰＳスクエア	ダヴィンチ築地	ダヴィンチ築地616
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
サンライン第７ビル	ダヴィンチ御成門	新宿マインズタワー（3/7）	SHIBUYA EDGE
ダヴィンチ品川Ⅱ			

（注）長期借入金(１年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	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	5,500,000	14,000,000	－	5,000,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成20年11月30日現在）

Ⅰ 資産総額	272,104,675,852円
Ⅱ 負債総額	73,981,503,148円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	198,123,172,704円
Ⅳ 発行済数量	343,905口
Ⅴ １単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	576,098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 至 平成18年５月31日	平成17年７月11日 平成17年10月18日	400 99,600	400 100,000
第２期	自 平成18年６月１日 至 平成18年11月30日	－	－	100,000
第３期	自 平成18年12月１日 至 平成19年５月31日	－	－	100,000
第４期	自 平成19年６月１日 至 平成19年11月30日	平成19年７月10日 平成19年８月７日	100,000 5,000	200,000 205,000
第５期	自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日	－	－	205,000
第６期	自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	平成20年６月４日	138,905	343,905

（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。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しています。

(1) 訂正発行登録書
平成20年８月27日 関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書
第５期計算期間（自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日）
平成20年８月27日 関東財務局長に提出

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成20年８月22日

ＤＡオフィス投資法人

役 員 会　御 中

太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　稲村 榮典

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　岩﨑 剛

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項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19年12月１日から平成20年５月31日までの第５期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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表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20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、資産譲渡、新投資口の発行、資金の借入及び既存借入金の返済並びに投資法人債の買入消却を行っている。

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

（注１）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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
（注２）前期の財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成21年２月23日

ＤＡオフィス投資法人

役 員 会　御 中

太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　稲村 榮典

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　泉 淳一

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項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20年６月１日から平成20年11月30日までの第６期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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表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20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、資金の借入及びコミットメントラインの設定を行っている。

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

（注１）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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。