

平成27年11月期 決算短信 (REIT)

平成28年1月20日

不動産投資信託証券発行者名 大和証券オフィス投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8976 U R L <http://www.daiwa-office.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大村 信明  
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山内 章  
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 (氏名) 篠塚 裕司  
 T E L 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成28年2月23日 分配金支払開始予定日 平成28年2月16日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年11月期の運用、資産の状況 (平成27年6月1日～平成27年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年11月期	11,837	14.0	5,614	17.7	4,689	16.3	4,688	16.3
27年5月期	10,387	6.4	4,770	7.5	4,032	10.7	4,031	10.7

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年11月期	9,692	2.0	1.1	39.6
27年5月期	9,141	1.8	1.0	38.8

(注) 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。  
 27年11月期 483,754口、27年5月期 441,000口

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年11月期	9,688	4,688	—	—	100.0	1.9
27年5月期	9,142	4,031	—	—	100.0	1.8

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年11月期	460,705	247,700	53.8	511,777
27年5月期	432,232	222,954	51.6	505,566

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年11月期	6,530	△31,677	21,056	18,700
27年5月期	27,578	△49,414	26,859	22,790

2. 平成28年5月期の運用状況の予想（平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び平成28年11月期の運用状況の予想（平成28年6月1日～平成28年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年5月期	11,922	0.7	5,567	△0.8	4,769	1.7	4,767	1.7	9,850	—
28年11月期	12,132	1.8	5,601	0.6	4,793	0.5	4,791	0.5	9,900	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年5月期）9,850円、（28年11月期）9,900円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	27年11月期	484,000口	27年5月期	441,000口
② 期末自己投資口数	27年11月期	—口	27年5月期	—口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、8ページ記載の「平成28年5月期（平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び平成28年11月期（平成28年6月1日～平成28年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成27年8月25日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本書の日付現在において、最近の有価証券報告書(平成27年8月25日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(旧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へ上場(銘柄コード8976)しました。

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、平成27年11月末日現在で445,777百万円となっております。

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概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビルに重点を置いた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努めることにより、将来にわたる安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を目指します。

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境(平成27年6月～平成27年11月)

当期のわが国経済は、日本銀行による金融緩和により円安の状態が継続したことや原油安による物価の押し下げが追い風となり、企業業績の改善や設備投資の増加、家計の雇用・所得環境が改善し、それを背景とした緩やかな回復が見られました。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、新規供給が落ち着いたことから、空室率については平成25年6月をピークに反転し、平成27年11月末時点では4.19%まで低下しました。大型ビルの空室率改善が牽引する中、中小規模ビルを含めた全体の空室率も改善傾向が続いています。空室率の低下を受け、オフィス賃料についてもエリアによっては上昇が見られ、市場全体としては小幅ながら賃料上昇が継続しています。

オフィスビルの売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢が継続する中、景気の回復期待に伴う物件価格の先高感等を背景に、不動産会社、ファンド(J-REITを含む)及び海外投資家による物件取得意欲が引き続き高い状況にあります。

###### b. 運用実績

当期において、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)をいいます。)を中長期にわたり成長させるため、物件の取得により収益の向上を目指す「外部成長」並びに既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に引き続き取り組みました。

外部成長においては、平成27年6月に「リバーゲート」(取得価格28,000百万円)、平成27年9月に「Da i w a 八丁堀駅前ビル」(取得価格2,871百万円)及び「Da i w a 八丁堀駅前ビル西館」(取得価格1,647百万円)を取得しました。これにより、当期末(平成27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50物件、取得価格合計445,777百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が改善傾向で推移する中、既存テナントとのリレーション強化による内部増床ニーズの取込み、賃貸仲介会社並びにプロパティ・マネジメント会社との連携強化等、積極的なリーシングを実施しました。これにより、当期末(平成27年11月30日現在)の稼働率は98.3%となりました。

##### C. 資金調達の概要

###### a. 新規物件の取得資金の調達

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等に充当するため、以下の新投資口の発行を行いました。

- ・平成27年6月2日に取得した新規物件(リバーゲート)の取得資金等及び平成27年5月1日に取得した新規物件(グラスシティ渋谷及び目黒プレイスタワー)の取得のための借入金の返済資金の一部の調達のため、平成27年6月1日を払込日とする公募増資(発行投資口数41,045口、1口当たり発行価額563,914円、発行

価額の総額23,145,850,130円）及び平成27年6月24日を払込日とする第三者割当増資（発行投資口数1,955口、1口当たり発行価額563,914円、発行価額の総額1,102,451,870円）を行いました。

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等に充当するため、以下の借入を行いました。

- 平成27年9月11日に取得した新規物件（D a i w a 八丁堀駅前ビル及びD a i w a 八丁堀駅前ビル西館）の取得資金等に充当するため、同日に株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び日本生命保険相互会社より総額5,000百万円の借入を行いました。

なお、平成27年4月27日に株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び株式会社新生銀行との間で、総額20,500百万円を最大借入可能金額とするコミットメント型タームローン契約を締結しましたが、当契約は平成27年6月17日の借入可能期間の満了をもって終了しました。

#### b. 借入金返済資金の調達

本投資法人は、当期において、返済期限の到来した借入金の返済資金に充当するため、以下の借入を行いました。

- 平成27年7月31日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社からの借入金総額9,500百万円の返済資金として、同日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行及び株式会社みずほ銀行より総額5,500百万円の借入を行い、残りの4,000百万円は手元資金を充当しました。
- 平成27年8月31日に返済期限が到来した株式会社静岡銀行、株式会社七十七銀行、株式会社武蔵野銀行及び株式会社三井住友銀行からの借入金総額4,500百万円の返済資金として、同日に株式会社三井住友銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社武蔵野銀行より総額4,500百万円の借入を行いました。
- 平成27年11月30日に返済期限が到来した株式会社群馬銀行、日本生命保険相互会社及び太陽生命保険株式会社からの借入金総額1,600百万円の返済資金として、同日に株式会社群馬銀行、日本生命保険相互会社及び太陽生命保険株式会社より総額1,600百万円の借入を行いました。

#### c. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（平成27年11月30日現在）の有利子負債残高は総額192,300百万円（短期借入金5,500百万円、長期借入金181,700百万円、投資法人債5,100百万円）となりました。長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する残高は3,700百万円です。

当期においては、借入期間7年から8年半を中心に最長9年の借入を行い、当期末における有利子負債の平均残存期間は4.59年となっております。

また、金利上昇リスクをヘッジする目的で、総額19,400百万円の借入金について、将来の支払金利を固定化するための金利スワップ契約を締結しました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間
株式会社三井住友銀行	2,500	平成27年7月31日	平成28年7月29日	1.0年
三井住友信託銀行株式会社	2,000	平成27年7月31日	平成28年7月29日	1.0年
株式会社みずほ銀行	1,000	平成27年7月31日	平成28年7月29日	1.0年
株式会社武蔵野銀行	1,000	平成27年8月31日	平成32年8月31日	5.0年
株式会社西日本シティ銀行	2,000	平成27年8月31日	平成34年8月31日	7.0年
株式会社七十七銀行	1,000	平成27年8月31日	平成34年8月31日	7.0年
株式会社三井住友銀行	500	平成27年8月31日	平成36年8月30日	9.0年
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	平成27年9月11日	平成31年8月30日	4.0年
日本生命保険相互会社	1,000	平成27年9月11日	平成34年8月31日	7.0年
三井住友信託銀行株式会社	1,000	平成27年9月11日	平成36年2月29日	8.5年
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	平成27年9月11日	平成36年2月29日	8.5年
株式会社三井住友銀行	1,000	平成27年9月11日	平成36年8月30日	9.0年
株式会社群馬銀行	1,000	平成27年11月30日	平成34年2月28日	6.3年
日本生命保険相互会社	300	平成27年11月30日	平成34年8月31日	6.8年
太陽生命保険株式会社	300	平成27年11月30日	平成34年11月30日	7.0年

なお、当期末（平成27年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（%）（注）
株式会社三井住友銀行	39,900	21.31
三井住友信託銀行株式会社	24,850	13.27
株式会社日本政策投資銀行	20,250	10.82
株式会社みずほ銀行	18,400	9.83
株式会社三菱東京UFJ銀行	14,500	7.75
株式会社新生銀行	13,000	6.94
株式会社りそな銀行	11,500	6.14
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,000	3.21
株式会社福岡銀行	5,500	2.94
株式会社関西アーバン銀行	5,000	2.67
みずほ信託銀行株式会社	5,000	2.67
株式会社あおぞら銀行	4,500	2.40
オリックス銀行株式会社	2,500	1.34
株式会社群馬銀行	2,500	1.34
株式会社七十七銀行	2,000	1.07
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.07
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.07
株式会社西日本シティ銀行	2,000	1.07
株式会社東日本銀行	1,500	0.80
日本生命保険相互会社	1,300	0.69
株式会社香川銀行	1,000	0.53
株式会社広島銀行	1,000	0.53
株式会社山口銀行	500	0.27
太陽生命保険株式会社	300	0.16
富国生命保険相互会社	200	0.11
合計	187,200	100.00

（注）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

#### d. 格付の状況

当期末（平成27年11月30日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社格付投資情報センター	A+	安定的
株式会社日本格付研究所	AA-	安定的

#### e. 発行登録の状況

本投資法人は、平成26年7月17日に投資法人債に係る発行登録書を提出しております。その概要は以下のとおりです。なお、本書日付現在の発行可能額は949億円です。

投資法人債（短期投資法人債を除く。）	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成26年7月25日から平成28年7月24日まで
資金用途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

#### D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益11,837百万円、営業利益5,614百万円、経常利益4,689百万円、当期純利益は4,688百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を9,688円としました。

## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

先行きのわが国経済は、安倍政権が推進する公共事業・金融政策を中心とした各種経済対策及び日本銀行による金融緩和政策が継続する中で、良好な雇用環境や所得環境の改善を背景とする個人消費の回復を通じて、緩やかに景気が回復していくことが期待されます。但し、中国経済の下振れ、米国の出口戦略に伴う新興市場の動揺、地政学的リスクを背景とする世界的な株安、ユーロ圏経済の悪化、財政規律喪失への懸念を背景とする将来的な「トリプル安（債券安・円安・株安）」の進行等の要因は、わが国の実体経済及び金融環境をかく乱するリスクとなる可能性があるため、注意を要すると考えられます。

東京オフィスビルの賃貸市場は、新規供給が低水準である中、雇用の改善等が需要を喚起し、空室率が低下しました。企業業績の改善に伴うオフィス床の需要増加が予想されることにより、緩やかな賃料上昇の継続が期待されます。オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境及び賃料の上昇期待等を背景に、海外の投資家や不動産会社及びファンド（J-REITを含む）による物件取得意欲は更に強くなるものと考えられます。

## B. 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、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えられます。既存物件の競争力の向上を図り、本投資法人は巡航EPSを中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

## (i) 稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に参加していくことにより、競合物件より満足度の高いサービスを提供し、稼働率の維持及び向上に努めます。

## (ii) 収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。

## (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た効率的な運営管理の実施や計画工事の精査により、満足度の高いオフィス環境の維持を前提とした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

本投資法人は、資産取得の環境や資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスビルに投資を行います。投資対象エリアは、原則として、東京都内を中心に検討を行いますが、地域分散投資の視点で東京都以外の都市においても競争力を有する物件への投資を検討します。

パイプラインとしては、独自情報ルート以外の他、引き続き、資産運用会社及びスポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範な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、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、当期においては、東京都内に所在する「リバーゲート」、「D a i w a 八丁堀駅前ビル」及び「D a i w a 八丁堀駅前ビル西館」を取得しました。当該取得は、さらなるポートフォリオの安定と充実に寄与するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

## c. 財務戦略

本投資法人は、下記を基本的な内容とする、規律ある財務運営を行ってまいります。

(i) 原則として、総資産に対する有利子負債の比率は、実質的な総資産有利子負債比率（以下、「LTV」といいます。）等も考慮の上、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) 原則として、1決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行います。

(iii) 原則として、借入残高に対する長期借入の比率は70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。

(v) 資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持します。

## C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません

## D. 運用状況の見通し

平成28年5月期(平成27年12月1日～平成28年5月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「平成28年5月期(平成27年12月1日～平成28年5月31日)及び平成28年11月期(平成28年6月1日～平成28年11月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成28年5月期(第21期:平成27年12月1日～平成28年5月31日)

営業収益	11,922	百万円
営業利益	5,567	百万円
経常利益	4,769	百万円
当期純利益	4,767	百万円
1口当たり分配金	9,850	円
1口当たり利益超過分配金	-	円

また、「平成28年5月期及び平成28年11月期運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成28年11月期(平成28年6月1日～平成28年11月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成28年11月期(第22期:平成28年6月1日～平成28年11月30日)

営業収益	12,132	百万円
営業利益	5,601	百万円
経常利益	4,793	百万円
当期純利益	4,791	百万円
1口当たり分配金	9,900	円
1口当たり利益超過分配金	-	円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成28年5月期（平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び平成28年11月期（平成28年6月1日～平成28年11月30日）  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年5月期：平成27年11月30日現在所有している50物件を前提としております。</li> <li>平成28年11月期：上記の50物件を前提としております。</li> <li>実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成28年5月期に6,771百万円、平成28年11月期に6,822百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成28年5月期に845百万円、平成28年11月期に877百万円を想定しております。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成28年5月期に887百万円、平成28年11月期に1,059百万円を想定しております。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、平成27年に取得した物件については、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等が平成28年11月期から費用計上されることとなります。</li> <li>減価償却費として平成28年5月期に1,727百万円、平成28年11月期に1,753百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年5月期は、798百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は793百万円を想定しております。</li> <li>平成28年11月期は、808百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は803百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、平成28年5月期末192,300百万円、平成28年11月期末192,300百万円を前提としております。</li> <li>平成28年5月期は、平成28年5月31日に返済期限が到来する借入金2,200百万円について、全額借換を行うことを前提としております。</li> <li>平成28年11月期は、平成28年7月29日に返済期限が到来する借入金5,500百万円及び平成28年8月31日に返済期限が到来する1,500百万円について、全額借換を行うことを前提としております。</li> </ul>



項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年11月30日現在の発行済投資口の総口数484,000口を前提としております。</li> <li>上記の他に平成28年11月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

### （3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成27年8月25日提出）中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略しております。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	16,703,952	16,618,092
信託現金及び信託預金	6,086,861	2,082,177
営業未収入金	275,792	238,836
未収消費税等	—	515,291
前払費用	403,224	386,624
繰延税金資産	185	550
その他	72,378	157,031
流動資産合計	23,542,394	19,998,604
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,119,987	3,124,851
減価償却累計額	△1,629,652	△1,716,825
建物（純額）	1,490,335	1,408,025
構築物	10,296	14,344
減価償却累計額	△2,999	△3,335
構築物（純額）	7,297	11,008
工具、器具及び備品	18,958	18,958
減価償却累計額	△7,645	△8,507
工具、器具及び備品（純額）	11,312	10,450
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,448	3,572
信託建物	90,901,721	101,181,076
減価償却累計額	△16,661,537	△18,232,206
信託建物（純額）	※ <sub>1</sub> 74,240,183	※ <sub>1</sub> 82,948,869
信託構築物	902,042	963,538
減価償却累計額	△160,128	△173,574
信託構築物（純額）	741,913	789,963
信託機械及び装置	707,599	777,674
減価償却累計額	△367,021	△388,194
信託機械及び装置（純額）	340,577	389,479
信託工具、器具及び備品	150,964	175,565
減価償却累計額	△66,677	△76,822
信託工具、器具及び備品（純額）	84,287	98,742
信託その他	4,336	4,336
減価償却累計額	△4,336	△4,336
信託その他（純額）	—	—
信託土地	314,767,115	338,450,955
信託建設仮勘定	408,642	27,451
有形固定資産合計	404,397,340	436,440,746

（単位：千円）

	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
無形固定資産		
商標権	883	695
借地権	2,407,101	2,407,101
信託借地権	306,884	306,884
その他	3,518	2,741
無形固定資産合計	2,718,387	2,717,422
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	1,304,601	1,206,053
繰延税金資産	110,867	186,815
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	1,539,174	1,516,573
固定資産合計	408,654,902	440,674,743
繰延資産		
投資法人債発行費	35,344	32,390
繰延資産合計	35,344	32,390
資産合計	432,232,640	460,705,737
負債の部		
流動負債		
営業未払金	889,756	844,892
短期借入金	9,500,000	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	3,700,000
未払金	632,431	541,568
未払法人税等	824	775
未払消費税等	342,585	57,157
前受金	1,298,771	1,941,023
その他	357,535	204,480
流動負債合計	21,321,905	12,789,897
固定負債		
投資法人債	5,100,000	5,100,000
長期借入金	168,400,000	178,000,000
預り敷金及び保証金	8,960,270	15,531,882
信託預り敷金及び保証金	5,152,526	1,005,375
デリバティブ債務	343,138	578,197
固定負債合計	187,955,935	200,215,456
負債合計	209,277,840	213,005,354
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	219,155,572	243,403,874
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,031,830	4,689,024
剰余金合計	4,031,830	4,689,024
投資主資本合計	223,187,402	248,092,898
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△232,601	△392,515
評価・換算差額等合計	△232,601	△392,515
純資産合計	※3 222,954,800	※3 247,700,383
負債純資産合計	432,232,640	460,705,737

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 10,112,468	※1 11,777,301
その他賃貸事業収入	※1 34,234	※1 60,694
不動産等売却益	※2 240,546	—
営業収益合計	10,387,249	11,837,995
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,486,646	※1 5,026,334
資産運用報酬	838,943	968,318
資産保管手数料	20,432	22,616
一般事務委託手数料	67,738	72,790
信託報酬	21,278	21,820
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	176,787	106,128
営業費用合計	5,617,225	6,223,408
営業利益	4,770,023	5,614,587
営業外収益		
受取利息	798	771
未払分配金戻入	867	804
雑収入	11,652	11,998
営業外収益合計	13,318	13,574
営業外費用		
支払利息	566,001	591,939
投資法人債利息	16,892	16,707
融資手数料	159,621	162,632
投資口交付費	—	160,735
その他	8,365	6,521
営業外費用合計	750,879	938,537
経常利益	4,032,462	4,689,624
税引前当期純利益	4,032,462	4,689,624
法人税、住民税及び事業税	886	805
法人税等調整額	5	3
法人税等合計	892	809
当期純利益	4,031,570	4,688,815
前期繰越利益	260	208
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,031,830	4,689,024

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	219,155,572	3,641,156	3,641,156	222,796,728	△203,635	△203,635	222,593,092
当期変動額							
剰余金の配当		△3,640,896	△3,640,896	△3,640,896			△3,640,896
当期純利益		4,031,570	4,031,570	4,031,570			4,031,570
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△28,966	△28,966	△28,966
当期変動額合計	—	390,674	390,674	390,674	△28,966	△28,966	361,708
当期末残高	219,155,572	4,031,830	4,031,830	223,187,402	△232,601	△232,601	222,954,800

当期(自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	219,155,572	4,031,830	4,031,830	223,187,402	△232,601	△232,601	222,954,800
当期変動額							
新投資口の発行	24,248,302			24,248,302			24,248,302
剰余金の配当		△4,031,622	△4,031,622	△4,031,622			△4,031,622
当期純利益		4,688,815	4,688,815	4,688,815			4,688,815
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△159,913	△159,913	△159,913
当期変動額合計	24,248,302	657,193	657,193	24,905,495	△159,913	△159,913	24,745,582
当期末残高	243,403,874	4,689,024	4,689,024	248,092,898	△392,515	△392,515	247,700,383

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	4,031,830,382	4,689,024,142
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	4,031,622,000 (9,142)	4,688,992,000 (9,688)
III 次期繰越利益	208,382	32,142
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数441,000口の整数倍の最大値となる4,031,622,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数484,000口の整数倍の最大値となる4,688,992,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,032,462	4,689,624
減価償却費	1,555,388	1,704,769
投資法人債発行費償却	2,938	2,954
投資口交付費	—	160,735
受取利息	△798	△771
支払利息	582,893	608,647
営業未収入金の増減額(△は増加)	28,202	36,956
未収消費税等の増減額(△は増加)	243,388	△515,291
前払費用の増減額(△は増加)	△80,704	16,599
営業未払金の増減額(△は減少)	△118,588	95,226
未払金の増減額(△は減少)	80,444	123,956
未払消費税等の増減額(△は減少)	342,585	△285,428
前受金の増減額(△は減少)	142,070	642,252
長期前払費用の増減額(△は増加)	△210,252	98,548
信託有形固定資産の売却による減少額	21,334,754	—
その他	222,262	△230,111
小計	28,157,048	7,148,669
利息の受取額	798	771
利息の支払額	△578,393	△617,859
法人税等の支払額	△1,037	△854
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,578,415	6,530,727
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△22,916	△13,262
信託有形固定資産の取得による支出	△50,177,798	△34,088,858
無形固定資産の取得による支出	△780	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	214,501	1,281,904
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,591,294	1,407,399
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,013,048	△264,439
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,849	△402
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49,414,596	△31,677,660
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	9,500,000	5,500,000
短期借入金の返済による支出	△2,500,000	△9,500,000
長期借入れによる収入	34,000,000	11,100,000
長期借入金の返済による支出	△10,500,000	△6,100,000
投資口の発行による収入	—	24,087,566
分配金の支払額	△3,640,869	△4,031,177
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,859,130	21,056,388
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,022,949	△4,090,543
現金及び現金同等物の期首残高	17,767,863	22,790,813
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,790,813	※1 18,700,269

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>4～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～64年	構築物	4～56年	機械及び装置	4～23年	工具、器具及び備品	5～18年
建物	2～64年								
構築物	4～56年								
機械及び装置	4～23年								
工具、器具及び備品	5～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は92,107千円、当期は125,633千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金利息</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金利息				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金利息								



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。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、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。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

## 2. コミットメント型タームローン契約

前期において、本投資法人は取引銀行5行とコミットメント型タームローン契約を締結しています。なお、前期末における契約に基づく借入残高はありません。

	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
コミットメント型タームローンの総額	20,500,000千円	-
借入実行残高	-	-
差引額	20,500,000千円	-

※3. 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

	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日		自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	10,112,468		11,777,301	
その他賃貸事業収入	34,234		60,694	
不動産賃貸事業収益合計		10,146,702		11,837,995
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	791,273		889,597	
水道光熱費	1,024,278		1,159,084	
租税公課	811,787		883,293	
損害保険料	14,355		16,633	
修繕費	227,519		320,996	
減価償却費	1,553,853		1,703,685	
その他賃貸事業費用	63,578		53,042	
不動産賃貸事業費用合計		4,486,646		5,026,334
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,660,056		6,811,661

※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期(自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)

不動産等売却収入	21,846,254
不動産等売却原価	21,325,541
その他売却費用	280,166
不動産等売却益	240,546

個別の譲渡価格については譲渡先からの同意を得られないため非開示としております。当該不動産等売却益には不動産等売却益685,892千円及び不動産等売却損445,345千円が相殺表示されております。

当期(自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日		自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		441,000口		484,000口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 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

	前期		当期	
	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日		自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	
現金及び預金	16,703,952千円		16,618,092千円	
信託現金及び信託預金	6,086,861千円		2,082,177千円	
現金及び現金同等物	22,790,813千円		18,700,269千円	

## (金融商品に関する注記)

## (1) 金融商品の状況に関する事項

## ① 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期日の分散等に留意しています。

余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しております。

デリバティブ取引については、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ものに限定しています。

## ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は主に資産(不動産信託受益権等)の取得並びに既存の借入金・投資法人債の返済・償還資金です。これらは、返済・償還期限において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を低位に保ち、期日分散を図り、有利子負債の長期比率を高位に保つとともに、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を図ることで、当該リスクを管理しています。なお、変動金利による借入金等は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、このうち長期のものについては、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける(決済性預金を除く)等により、当該リスクを管理しています。

## ③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## (2) 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2)をご参照下さい。)

前期(平成27年5月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	16,703,952	16,703,952	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,086,861	6,086,861	—
資産計	22,790,813	22,790,813	—
(3) 短期借入金	9,500,000	9,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	8,303,752	3,752
(5) 投資法人債	5,100,000	5,081,325	△18,674
(6) 長期借入金	168,400,000	168,552,647	152,647
負債計	191,300,000	191,437,725	137,725
デリバティブ取引(※)	(343,641)	(343,641)	—

当期(平成27年11月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	16,618,092	16,618,092	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,082,177	2,082,177	—
資産計	18,700,269	18,700,269	—
(3) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	3,700,000	3,702,739	2,739
(5) 投資法人債	5,100,000	5,149,380	49,380
(6) 長期借入金	178,000,000	178,318,164	318,164
負債計	192,300,000	192,670,284	370,284
デリバティブ取引(※)	(579,871)	(579,871)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

## 資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によつて示しています。

## 負債

## (3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額(※)を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(※) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。)については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

## (5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

## デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

## (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
預り敷金及び保証金	8,960,270	15,531,882
信託預り敷金及び保証金	5,152,526	1,005,375
合計	14,112,797	16,537,258

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

## (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

## 前期(平成27年5月31日)

(単位:千円)

	1年以内	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	5年超
現金及び預金	16,703,952	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,086,861	—	—	—	—	—
合計	22,790,813	—	—	—	—	—

## 当期(平成27年11月30日)

(単位:千円)

	1年以内	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	5年超
現金及び預金	16,618,092	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	2,082,177	—	—	—	—	—
合計	18,700,269	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（平成27年5月31日）

(単位：千円)

	1年以内	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	5年超
短期借入金	9,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,000,000	2,100,000
長期借入金	—	18,200,000	19,400,000	21,500,000	24,000,000	85,300,000
合計	17,800,000	18,200,000	19,400,000	21,500,000	27,000,000	87,400,000

当期（平成27年11月30日）

(単位：千円)

	1年以内	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	5年超
短期借入金	5,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	3,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,000,000	—	2,100,000
長期借入金	—	28,250,000	17,350,000	22,000,000	31,600,000	78,800,000
合計	9,200,000	28,250,000	17,350,000	25,000,000	31,600,000	80,900,000

(デリバティブ取引に関する注記)

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成27年5月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年11月30日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成27年5月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	66,400,000	64,400,000	△343,641	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	32,850,000	27,350,000	(※)	—
合計			99,250,000	91,750,000	△343,641	—

当期(平成27年11月30日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	82,800,000	81,300,000	△579,871	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,350,000	28,350,000	(※)	—
合計			113,150,000	109,650,000	△579,871	—

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(前記「金融商品に関する注記」(2)金融商品の時価等に関する事項(注1)「負債」(4)(6)をご参照下さい。)

(関連当事者との取引に関する注記)

(1) 関連当事者との取引

前期(自平成26年12月1日至平成27年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年6月1日至平成27年11月30日)

該当事項はありません。

(2) 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前期(自平成26年12月1日至平成27年5月31日)

親会社情報

株式会社大和証券グループ本社(株式会社東京証券取引所及び株式会社名古屋証券取引所に上場)

当期(自平成27年6月1日至平成27年11月30日)

該当事項はありません。

## (賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等(土地を含む。)を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	当期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	378,935,080	406,699,107
期中増減額	27,764,026	32,424,591
期末残高	406,699,107	439,123,698
期末時価	410,990,000	459,820,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は6物件の取得(48,785百万円)によるものであり、主な減少額は5物件の譲渡(21,325百万円)及び減価償却費(1,553百万円)によるものです。当期の主な増加額は3物件の取得(32,518百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,703百万円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## (セグメント情報等に関する注記)

## (1) セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

## (2) 関連情報

前期(自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)

## ① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## ② 地域ごとの情報

## A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## ③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。



当期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	当期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
1口当たり純資産額	505,566円	511,777円
1口当たり当期純利益	9,141円88銭	9,692円56銭

（注1）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。

（注2）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。

	前期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	当期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
当期純利益（千円）	4,031,570	4,688,815
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）	4,031,570	4,688,815
期中平均投資口数（口）	441,000	483,754

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成27年4月27日及び平成27年5月20日開催の本投資法人役員会において新投資口発行を決議し、公募については平成27年6月1日に、第三者割当については平成27年6月24日にそれぞれ払込が完了しました。なお、当期末までの増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年7月11日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	(注2)
平成19年7月10日	公募増資	100,000	200,000	75,316	125,015	(注3)
平成19年8月7日	第三者割当による増資	5,000	205,000	3,765	128,781	(注4)
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)
平成21年7月1日	第三者割当による増資	51,893	395,798	10,000	198,780	(注6)
平成26年7月2日	公募増資	41,092	436,890	18,522	217,303	(注7)
平成26年7月30日	第三者割当による増資	4,110	441,000	1,852	219,155	(注8)
平成27年6月1日	公募増資	41,045	482,045	23,145	242,301	(注9)
平成27年6月24日	第三者割当による増資	1,955	484,000	1,102	243,403	(注10)

(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による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による新投資口を発行いたしました。

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

(注5) 1口当たりの発行価格431,949円（発行価額431,949円）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。

(注6) 1口当たりの発行価格192,705円（発行価額192,705円）にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び物件の取得等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7) 1口当たりの発行価格466,537円（発行価額450,746円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注8) 1口当たりの発行価格450,746円（発行価額450,746円）にて、取得物件の取得資金等の調達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9) 1口当たりの発行価格583,050円（発行価額563,914円）にて、取得物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注10) 1口当たりの発行価格563,914円（発行価額563,914円）にて、取得物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

## 4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動  
該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動  
該当事項はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成27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	オフィス	東京主要5区	16,138	3.5
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	368,918	80.1
		首都圏	34,514	7.5
		地方主要都市	19,551	4.2
小計			439,123	95.3
預金・その他の資産			21,582	4.7
資産総額計(注2)			460,705	100.0
			(439,123)	(95.3)

(注1) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によつています。

(注2) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含む）の金額は、不動産及び不動産信託受益権の金額には含まれていません。

## (2) 投資不動産物件(平成27年11月30日現在)

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	13,308	15,800	3.2
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,830	3,260	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,022	7,350	1.9
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,465	4,250	1.0
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,226	3,270	0.7
	D a i w a A浜松町ビル(注8)	不動産信託受益権	2,865	2,827	3,220	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,698	2,230	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,398	2,860	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,196	2,680	0.5
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,131	2,420	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,354	1,550	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,172	1,360	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	7,006	9,080	1.8
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,496	2,450	0.6
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,543	1,750	0.4
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,313	3,180	0.8
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,851	2,670	0.7
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,478	12,800	3.1
	新宿マインズタワー(注8)	不動産信託受益権	133,800	130,383	116,000	30.0
	SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,724	4,650	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,409	2,060	0.6
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,101	3,230	0.9
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,877	5,330	1.1
	D a i w a 九段ビル	不動産信託受益権	4,000	3,828	3,270	0.9
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,395	7,460	1.3
	D a i w a 神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,469	4,420	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,703	32,300	5.4
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,653	2,110	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,847	12,000	2.2
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	不動産信託受益権	4,500	4,484	6,380	1.0
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,411	12,100	2.1
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,207	8,040	1.6
	麻布グリーンテラス	不動産信託受益権	14,000	14,286	15,700	3.1
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,288	5,120	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,642	9,830	1.9
	コンセプト青山	不動産信託受益権	9,800	10,056	11,200	2.2
神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,922	6,020	1.1	
グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	16,124	17,500	3.6	
リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	28,218	29,800	6.3	
D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,984	3,060	0.6	
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	不動産信託受益権	1,647	1,713	1,700	0.4	

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京主要5区合計(41物件)			391,048	385,057	401,460	87.7
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,745	3,490	0.7
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	7,293	5,790	1.7
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,660	2,240	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,993	2,420	0.4
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,183	17,500	3.4
	目黒プレイスタワー	不動産信託受益権	5,600	5,639	6,110	1.3
首都圏合計(6物件)			35,138	34,514	37,550	7.9
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 南船場ビル	不動産信託受益権	4,810	4,679	2,660	1.1
	D a i w a 名駅ビル	不動産信託受益権	5,300	5,350	7,150	1.2
	北浜グランドビル	不動産信託受益権	9,481	9,521	11,000	2.1
地方主要都市合計(3物件)			19,591	19,551	20,810	4.4
合計(50物件)			445,777	439,123	459,820	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、岐阜県)及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

(注4) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注5) 貸借対照表計上額は、平成27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一般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、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所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27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、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

(注8) D a i w a A 浜松町ビル及び新宿マインズタワーについては、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5区	D a i w a 銀座ビル	SRC B3/12F	昭和38年7月	8,175.26	7,680.00	27	93.9	382,686
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	92,412
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.67	9,497.22	53	98.7	238,616
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,715.54	2,715.54	6	100.0	123,977
	D a i w a 猿楽町ビル(注8)	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1	100.0	-
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	平成5年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0	132,499
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	平成9年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0	71,016
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,386.48	2,386.48	6	100.0	85,670
	D a i w a 三崎町ビル(注8)	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	-
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,676.52	2,668.12	7	99.6	85,074
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	平成8年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	56,471
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,328.52	4	89.2	45,660
	D a i w a 月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	3	100.0	283,096
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,850.81	2,850.81	8	100.0	81,633
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,697.88	1,697.88	10	100.0	53,479
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,265.83	3,265.83	9	100.0	98,503
	D a i w a 麴町4丁目ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,690.90	2,690.90	7	100.0	91,419
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,614.92	11,614.92	7	100.0	331,178
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,543.97	43,791.03	35	96.1	2,537,759
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	115,426
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	64,340
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,164.26	3,164.26	7	100.0	103,301
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	4,815.84	11	100.0	147,221
	D a i w a 九段ビル	SRC 9F	昭和62年3月	2,882.61	2,882.61	6	100.0	78,796
	大和茅場町ビル(注8)	S・SRC B1/8F	平成22年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	-
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	平成22年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	111,538
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	平成14年10月	13,960.87	13,960.87	6	100.0	777,230
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	平成22年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	55,918
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	平成24年1月	6,751.31	6,751.31	18	100.0	309,245
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	SRC B1/11F	昭和63年3月	4,144.90	3,812.47	5	91.9	147,462
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	平成2年9月	8,739.17	7,731.93	19	88.4	296,961
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	昭和63年12月	6,327.95	6,327.95	8	100.0	227,895
麻布グリーンテラス	S・RC B1/6F	平成21年9月	13,234.39	13,234.39	10	100.0	452,934	

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京主要5区	D a i w a 恵比寿4丁目ビル (注8)	SRC B1/9F	平成9年12月	2,885.64	2,885.64	1	100.0	-
	ラクアス東新宿	S 10F	平成22年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	227,234
	コンセプト青山	S・RC B1/7F	平成13年11月	4,421.79	4,421.79	5	100.0	209,064
	神泉プレイス(注8)	RC B1/9F	平成13年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0	-
	グラスシティ渋谷	S・SRC B1/11F	平成16年2月	8,566.73	8,566.73	11	100.0	384,989
	リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	平成6年2月	32,062.96	30,563.43	88	95.3	869,586
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	平成18年2月	2,622.42	2,622.42	9	100.0	34,026
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	平成8年2月	1,723.24	1,723.24	9	100.0	19,070
東京主要5区合計(41物件)				261,906.35	256,528.80	459	97.9	9,946,780
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,461.47	4,461.47	7	100.0	117,523
	D a i w a 品川N o r t hビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,548.17	6,548.17	13	100.0	178,507
	D a i w a 大崎3丁目ビル	S・RC B1/6F	平成19年9月	1,786.06	1,786.06	5	100.0	54,847
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	平成23年5月	2,630.30	2,630.30	9	100.0	83,882
	インテグラルタワー(注10)	S・SRC B2/18F	平成5年6月	17,778.14	17,697.94	9	99.5	581,096
	目黒プレイスタワー	S・SRC B2/14F	平成21年7月	3,519.50	3,519.50	14	100.0	146,812
首都圏合計(6物件)				36,723.64	36,643.44	57	99.7	1,162,669
地方主要都市	D a i w a 南船場ビル	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,703.50	5,703.50	13	100.0	90,643
	D a i w a 名駅ビル	S 12F	平成19年12月	7,461.90	7,461.90	23	100.0	250,848
	北浜グランドビル	S・SRC B1/16F	平成20年2月	13,517.62	13,517.62	6	100.0	326,358
地方主要都市合計(3物件)				26,683.02	26,683.02	42	100.0	667,850
合計(50物件)				325,313.01	319,855.26	558	98.3	11,777,301

- (注1) 「構造/階数」は、各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、平成27年11月30日現在、各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27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等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居している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、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に各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) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 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10) 本件建物は3つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。

## ③ 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。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払金額	既支払総額
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	温水コイル交換	自 平成28年1月 至 平成28年5月	132	—	—
インテグラルタワー (東京都杉並区)	外壁補修工事	自 平成27年12月 至 平成28年5月	123	—	—
リバーゲート (東京都中央区)	特高変電設備バンク増設 及びMCB盤増設工事	自 平成28年1月 至 平成28年5月	120	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	セキュリティシステム 強化対策工事	自 平成28年1月 至 平成28年5月	92	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	監視カメラ増設工事	自 平成28年1月 至 平成28年5月	76	—	—

## B. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,087百万円であり、当期費用に区分された修繕費320百万円と合わせ、1,408百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額（百万円）
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	中央監視システムリノベーション 工事一式	自 平成25年10月 至 平成27年9月	392
D a i w a 恵比寿4丁目ビル (東京都渋谷区)	空調改修工事	自 平成27年6月 至 平成27年8月	111
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	公開空地側エントランス新設工事	自 平成27年1月 至 平成27年9月	106
その他		自 平成27年6月 至 平成27年11月	476
合 計			1,087

## 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、将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第16期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	第17期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	第18期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	第19期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	第20期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
当期首積立金残高	806	830	1,021	1,199	2,742
当期積立額	181	794	764	1,678	—
当期積立金取崩額	156	603	586	135	1,682
次期繰越額	830	1,021	1,199	2,742	1,060



## ④ 期末算定価格の概要(平成27年11月30日現在)

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		
		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 (%)
D a i w a 銀座ビル	15,800	16,100	3.9	15,500	3.7	4.1
D a i w a 銀座アネックス	3,260	3,300	3.8	3,210	3.6	4.0
D a i w a 芝浦ビル	7,350	7,460	4.3	7,300	4.1	4.5
D a i w a 南青山ビル	4,250	4,290	4.2	4,210	4.0	4.4
D a i w a 猿楽町ビル	3,270	3,310	4.8	3,220	4.6	5.0
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,220	3,280	4.1	3,190	3.9	4.3
D a i w a 神宮前ビル	2,230	2,250	4.1	2,210	3.9	4.3
D a i w a 芝大門ビル	2,860	2,940	3.9	2,830	3.7	4.1
D a i w a 三崎町ビル	2,680	2,710	4.2	2,660	4.0	4.4
D a i w a 新橋510ビル	2,420	2,500	4.4	2,380	4.2	4.6
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	1,550	1,570	4.6	1,540	4.6	4.8
D a i w a 築地ビル	1,360	1,350	4.5	1,370	4.5	4.7
D a i w a 月島ビル	9,080	9,130	4.4	9,060	4.1	4.6
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,450	2,490	4.4	2,410	4.2	4.6
D a i w a 麻布台ビル	1,750	1,760	4.3	1,740	4.1	4.5
D a i w a 京橋ビル	3,180	3,220	4.3	3,140	4.1	4.5
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,670	2,820	4.0	2,600	3.8	4.2
D a i w a 御成門ビル	12,800	13,100	4.1	12,500	3.9	4.3
新宿マインズタワー(注4)	116,000	142,000	3.6	132,000	3.4	3.8
SHIBUYA EDGE	4,650	4,730	4.0	4,560	3.8	4.2
D a i w a 小伝馬町ビル	2,060	2,080	4.6	2,030	4.4	4.8
D a i w a 神保町ビル	3,230	3,320	4.4	3,190	4.4	4.6
D a i w a 西新橋ビル	5,330	5,460	4.1	5,280	3.9	4.3
D a i w a 九段ビル	3,270	3,360	4.2	3,250	4.2	4.4
大和茅場町ビル	7,460	7,590	3.7	7,410	3.5	3.9
D a i w a 神保町3丁目ビル	4,420	4,520	3.7	4,370	3.5	3.9
E・スペースタワー	32,300	32,900	3.6	31,600	3.4	3.8
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,110	2,140	4.3	2,090	4.1	4.5
新四c u r u m uビル	12,000	12,100	3.6	11,900	3.4	3.8
D a i w a 渋谷道玄坂ビル	6,380	6,690	3.8	6,240	3.6	4.0
D a i w a 赤坂ビル	12,100	12,400	3.6	12,000	3.4	3.8
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	8,040	8,080	3.9	8,000	3.6	4.0
麻布グリーンテラス	15,700	15,800	4.1	15,500	3.8	4.2
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	5,120	5,140	4.0	5,110	3.8	4.2
ラクアス東新宿	9,830	10,200	3.6	9,670	3.4	3.8

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		
		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 (%)
コンセプト青山	11,200	11,500	3.6	11,000	3.4	3.8
神泉プレイス	6,020	6,080	3.7	5,990	3.6	3.9
グラスシティ渋谷	17,500	17,600	3.7	17,300	3.4	3.8
リバーゲート	29,800	30,000	4.3	29,600	4.0	4.4
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,060	3,210	3.8	3,000	3.6	4.0
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,700	1,780	3.9	1,670	3.7	4.1
D a i w a 東池袋ビル	3,490	3,550	4.5	3,460	4.3	4.7
D a i w a 品川Northビル	5,790	5,830	4.6	5,740	4.4	4.8
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,240	2,260	4.1	2,230	3.9	4.3
D a i w a 上大岡ビル	2,420	2,410	4.9	2,430	4.7	5.1
インテグラルタワー	17,500	17,900	4.1	17,300	3.9	4.3
目黒プレイスタワー	6,110	6,340	3.9	6,010	3.7	4.1
D a i w a 南船場ビル	2,660	2,700	5.1	2,620	4.9	5.3
D a i w a 名駅ビル	7,150	7,310	4.5	7,080	4.5	4.7
北浜グランドビル	11,000	11,300	4.1	10,900	3.9	4.3
合計	459,820	491,860	-	471,600	-	-

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般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、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所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27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) D a i w a A浜松町ビルの価格は、持分に係る価格を記載しています。

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は4年度以降(初年度まで4.4%、2年度～3年度4.5%)の数値を記載しています。

(注4) 新宿マインズタワーの期末算定価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びDCF法による価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

## ⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第20期（平成27年6月1日～平成27年11月30日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「3. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 猿楽町ビル (注4)
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190
	投資比率（%）	3.2	0.7	1.9	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	13,308	2,830	8,022	4,465	3,226
	期末算定価格（百万円）	15,800	3,260	7,350	4,250	3,270
賃貸借情報	テナント数（注1）	27	7	53	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,175.26	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,680.00	2,032.11	9,497.22	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	平成25年11月末	86.9	100.0	90.2	94.1	100.0
	平成26年5月末	92.6	100.0	98.7	100.0	100.0
	平成26年11月末	92.1	100.0	98.3	100.0	100.0
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	382,686	92,412	240,003	127,439	—
	賃貸事業収入	382,686	92,412	238,616	123,977	—
	その他賃貸事業収入	—	—	1,386	3,462	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	166,219	41,754	94,116	41,468	—
	外注委託費	20,429	5,378	16,085	6,862	—
	水道光熱費	28,900	6,889	22,626	8,757	—
	租税公課	28,007	9,106	19,626	11,874	—
	損害保険料	439	101	407	151	—
	修繕費	6,213	2,414	9,884	763	—
	減価償却費③	70,389	17,863	25,485	13,059	—
	その他賃貸事業費用	11,841	—	—	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	216,466	50,658	145,886	85,970	—
NOI⑤（④＋③）（千円）	286,855	68,522	171,372	99,030	83,213	
資本的支出⑥（千円）	6,702	2,208	7,078	11,223	20,219	
NCF（⑤－⑥）（千円）	280,152	66,313	164,293	87,806	62,994	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	43.44	45.18	39.21	32.54	—
	平成27年度固定資産税等年額 （千円）	55,966	18,053	38,668	23,240	13,349
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	346,060	86,510	347,210	185,215	171,199

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注4)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格(百万円)	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	投資比率(%)	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	2,827	2,698	2,398	2,196	2,131
	期末算定価格(百万円)	3,220	2,230	2,860	2,680	2,420
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	4	6	1	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,676.52
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,668.12
	稼働率(%)					
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
	平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	平成27年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	132,499	71,016	85,670	—	85,074
	賃貸事業収入	132,499	71,016	85,670	—	85,074
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	74,732	25,824	33,688	—	26,849
	外注委託費	10,321	4,229	7,059	—	5,219
	水道光熱費	9,884	6,330	7,877	—	7,403
	租税公課	8,785	6,365	6,257	—	5,706
	損害保険料	186	83	116	—	116
	修繕費	1,583	1,347	2,799	—	807
	減価償却費③	14,571	7,462	9,576	—	7,594
	その他賃貸事業費用	29,400	7	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	57,766	45,191	51,982	—	58,225	
NOI⑤(④+③)(千円)	72,337	52,653	61,559	63,294	65,819	
資本的支出⑥(千円)	21,051	6,941	1,941	3,042	633	
NC F(⑤-⑥)(千円)	51,286	45,711	59,618	60,251	65,185	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	56.40	36.36	39.32	—	31.56
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	17,302	12,730	12,144	10,325	11,344
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	100,430	117,930	150,927	182,856	169,555

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 築地駅前ビル	D a i w a 築地ビル	D a i w a 月島ビル	D a i w a 日本橋堀留町 ビル	D a i w a 麻布台ビル
取得年月		平成18年1月	平成18年1月	平成18年3月	平成18年5月	平成18年5月
価格情報	取得価格（百万円）	1,560	1,240	7,840	2,520	1,600
	投資比率（%）	0.3	0.3	1.8	0.6	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	1,354	1,172	7,006	2,496	1,543
	期末算定価格（百万円）	1,550	1,360	9,080	2,450	1,750
賃貸借情報	テナント数（注1）	6	4	3	8	10
	賃貸可能面積（㎡）	2,659.59	1,487.82	8,426.85	2,850.81	1,697.88
	賃貸面積（㎡）	2,659.59	1,328.52	8,426.85	2,850.81	1,697.88
	稼働率（%）					
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	87.8	100.0
	平成27年5月末	100.0	89.2	100.0	100.0	100.0
平成27年11月末	100.0	89.2	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	56,471	45,660	283,096	81,633	53,479
	賃貸事業収入	56,471	45,660	283,096	81,633	53,479
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	29,881	22,219	108,192	33,167	21,090
	外注委託費	4,198	3,574	12,406	5,188	3,617
	水道光熱費	6,604	3,208	27,062	5,748	3,745
	租税公課	5,074	3,869	13,639	6,720	4,912
	損害保険料	98	58	305	129	81
	修繕費	427	4,277	793	1,187	138
	減価償却費③	13,460	7,230	53,984	14,193	8,594
その他賃貸事業費用	18	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	26,589	23,441	174,904	48,465	32,388	
NOI⑤（④＋③）（千円）	40,049	30,672	228,889	62,658	40,983	
資本的支出⑥（千円）	1,040	2,290	420	5,584	1,838	
NC F（⑤－⑥）（千円）	39,009	28,382	228,469	57,073	39,145	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	52.92	48.66	38.22	40.63	39.44
	平成27年度固定資産税等年額 （千円）	10,113	7,673	27,278	13,167	9,804
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	120,530	109,848	102,930	234,846	108,280

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 京橋ビル	D a i w a 麹町4丁目ビル	D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー	S H I B U Y A E D G E
取得年月		平成18年7月	平成18年10月	平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月
価格情報	取得価格(百万円)	3,460	2,910	13,860	133,800	5,900
	投資比率(%)	0.8	0.7	3.1	30.0	1.3
	貸借対照表計上額(百万円)	3,313	2,851	13,478	130,383	5,724
	期末算定価格(百万円)	3,180	2,670	12,800	116,000	4,650
賃貸借情報	テナント数(注1)	9	7	7	35	5
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,265.83	2,690.90	11,614.92	45,543.97	2,480.65
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,265.83	2,690.90	11,614.92	43,791.03	2,480.65
	稼働率(%)					
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	95.7	100.0
	平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	94.7	100.0
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	94.0	100.0
平成27年5月末	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0	
平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	96.1	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	98,503	91,419	331,178	2,557,822	115,426
	賃貸事業収入	98,503	91,419	331,178	2,537,759	115,426
	その他賃貸事業収入	—	—	—	20,063	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	43,500	44,847	112,904	1,180,124	41,109
	外注委託費	5,945	5,884	16,127	152,168	8,031
	水道光熱費	8,877	8,126	27,353	293,383	8,119
	租税公課	7,120	14,948	34,931	247,173	7,250
	損害保険料	135	136	420	3,705	109
	修繕費	1,885	4,239	3,450	92,547	1,416
	減価償却費③	19,536	11,510	30,620	383,315	16,182
その他賃貸事業費用	—	—	—	7,831	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	55,003	46,572	218,273	1,377,698	74,316	
NOI⑤(④+③)(千円)	74,539	58,083	248,894	1,761,013	90,499	
資本的支出⑥(千円)	5,149	3,420	10,745	512,116	1,773	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	69,389	54,663	238,149	1,248,897	88,726	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	44.16	49.06	34.09	46.14	35.62
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	14,098	29,627	69,806	494,235	14,493
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	140,200	169,753	459,880	4,460,870	62,460

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 小伝馬町ビル	D a i w a 神保町ビル	D a i w a 西新橋ビル	D a i w a 九段ビル	大和茅場町 ビル（注4）
取得年月		平成19年8月	平成22年3月	平成22年8月	平成22年9月	平成23年3月
価格情報	取得価格（百万円）	2,460	4,150	5,000	4,000	5,600
	投資比率（%）	0.6	0.9	1.1	0.9	1.3
	貸借対照表計上額（百万円）	2,409	4,101	4,877	3,828	5,395
	期末算定価格（百万円）	2,060	3,230	5,330	3,270	7,460
賃貸借情報	テナント数（注1）	8	7	11	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	2,882.61	5,899.11
	賃貸面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	2,882.61	5,899.11
	稼働率（%）					
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成27年5月末	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0
平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	64,340	103,301	147,221	88,308	—
	賃貸事業収入	64,340	103,301	147,221	78,796	—
	その他賃貸事業収入	—	—	—	9,512	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	23,780	48,497	80,293	58,440	—
	外注委託費	4,052	6,814	15,600	9,999	—
	水道光熱費	5,302	8,108	12,062	8,339	—
	租税公課	3,637	10,910	15,751	8,750	—
	損害保険料	86	141	240	119	—
	修繕費	548	1,019	2,694	6,706	—
	減価償却費③	9,331	21,462	33,944	24,524	—
	その他賃貸事業費用	822	40	—	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	40,560	54,803	66,927	29,868	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	49,891	76,266	100,872	54,393	148,234	
資本的支出⑥（千円）	1,252	2,560	2,513	3,869	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	48,639	73,706	98,358	50,523	148,234	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	36.96	46.95	54.54	66.18	—
	平成27年度固定資産税等年額 （千円）	7,274	21,498	31,167	17,441	25,060
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）（注3）	100,234	128,200	187,580	181,610	38,440

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神保町3丁目 ビル	E・スペース タワー	D a i w a 日本橋本石町 ビル	新四c u r u m u ビル	D a i w a 渋谷道玄坂ビル
取得年月		平成23年3月	平成23年7月	平成24年5月	平成24年12月 及び平成25年4月	平成25年7月
価格情報	取得価格(百万円)	3,550	24,000	1,721	9,650	4,500
	投資比率(%)	0.8	5.4	0.4	2.2	1.0
	貸借対照表計上額(百万円)	3,469	23,703	1,653	9,847	4,484
	期末算定価格(百万円)	4,420	32,300	2,110	12,000	6,380
賃貸借情報	テナント数(注1)	8	6	6	18	5
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,889.34	13,960.87	2,143.08	6,751.31	4,144.90
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,889.34	13,960.87	2,143.08	6,751.31	3,812.47
	稼働率(%)					
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	67.5	100.0
	平成26年5月末	88.1	89.1	100.0	96.3	100.0
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成27年5月末	100.0	96.4	100.0	100.0	100.0	
平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	91.9	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	111,538	777,230	55,918	309,245	151,462
	賃貸事業収入	111,538	777,230	55,918	309,245	147,462
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	4,000
	賃貸事業費用合計② (千円)	46,269	234,366	27,288	118,844	67,900
	外注委託費	7,702	47,249	4,780	23,193	12,374
	水道光熱費	8,249	57,723	3,576	25,474	14,609
	租税公課	9,397	56,895	4,421	33,625	13,589
	損害保険料	124	655	76	330	212
	修繕費	1,070	7,305	1,274	390	9,251
減価償却費③	19,724	64,464	13,160	35,830	17,864	
その他賃貸事業費用	—	72	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	65,268	542,863	28,630	190,400	83,562	
NOI⑤(④+③)(千円)	84,993	607,328	41,790	226,231	101,426	
資本的支出⑥(千円)	554	14,534	—	155	12,848	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	84,439	592,794	41,790	226,076	88,577	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	41.48	30.15	48.80	38.43	44.83
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	18,757	113,750	8,829	67,174	27,167
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	26,390	317,590	22,401	65,855	230,176



地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	麻布 グリーンテラス	D a i w a 恵比寿4丁目 ビル(注4)	ラクアス東新宿 ビル
取得年月		平成25年8月	平成25年9月	平成26年7月	平成26年12月	平成26年12月
価格情報	取得価格(百万円)	9,200	7,000	14,000	4,135	8,450
	投資比率(%)	2.1	1.6	3.1	0.9	1.9
	貸借対照表計上額(百万円)	9,411	7,207	14,286	4,288	8,642
	期末算定価格(百万円)	12,100	8,040	15,700	5,120	9,830
賃貸借情報	テナント数(注1)	19	8	10	1	4
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,739.17	6,327.95	13,234.39	2,885.64	7,498.33
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	7,731.93	6,327.95	13,234.39	2,885.64	7,498.33
	稼働率(%)					
	平成25年11月末	95.6	100.0	—	—	—
	平成26年5月末	100.0	100.0	—	—	—
	平成26年11月末	85.8	100.0	100.0	—	—
	平成27年5月末	85.8	100.0	100.0	0.0	100.0
平成27年11月末	88.4	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	296,961	227,895	452,934	—	227,234
	賃貸事業収入	296,961	227,895	452,934	—	227,234
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	173,615	90,777	174,806	—	83,448
	外注委託費	36,349	24,241	32,486	—	11,996
	水道光熱費	43,530	18,026	51,783	—	17,802
	租税公課	33,109	19,980	31,865	—	20,227
	損害保険料	429	300	615	—	316
	修繕費	34,579	5,797	7,769	—	654
	減価償却費③	25,617	22,406	50,286	—	32,290
その他賃貸事業費用	—	24	—	—	158	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	123,345	137,117	278,127	—	143,786	
NOI⑤(④+③)(千円)	148,962	159,524	328,414	△39,117	176,076	
資本的支出⑥(千円)	131,525	29,508	2,052	132,557	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	17,437	130,015	326,362	△171,675	176,076	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	58.46	39.83	38.59	—	36.72
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	65,963	39,906	63,232	17,842	40,367
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	430,612	416,816	325,054	115,410	125,440

地域		東京主要5区				
物件名		コンセプト青山	神泉プレイス (注4)	ガラスシティ 渋谷	リバーゲート	D a i w a 八丁堀駅前ビル
取得年月		平成27年3月	平成27年3月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年9月
価格情報	取得価格（百万円）	9,800	4,800	16,000	28,000	2,871
	投資比率（%）	2.2	1.1	3.6	6.3	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	10,056	4,922	16,124	28,218	2,984
	期末算定価格（百万円）	11,200	6,020	17,500	29,800	3,060
賃貸借情報	テナント数（注1）	5	1	11	88	9
	賃貸可能面積（㎡）	4,421.79	2,811.35	8,566.73	32,062.96	2,622.42
	賃貸面積（㎡）	4,421.79	2,811.35	8,566.73	30,563.43	2,622.42
	稼働率（%）					
	平成25年11月末	—	—	—	—	—
	平成26年5月末	—	—	—	—	—
	平成26年11月末	—	—	—	—	—
	平成27年5月末	85.9	100.0	100.0	—	—
平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	182	81
	総賃貸事業収入合計① (千円)	209,064	—	394,788	881,914	34,026
	賃貸事業収入	209,064	—	384,989	869,586	34,026
	その他賃貸事業収入	—	—	9,798	12,328	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	46,548	—	86,632	381,494	11,097
	外注委託費	17,975	—	18,546	114,836	3,874
	水道光熱費	9,390	—	34,451	105,942	1,851
	租税公課	0	—	229	18	8
	損害保険料	159	—	377	1,813	58
	修繕費	1,873	—	856	10,715	300
	減価償却費③	17,148	—	32,170	148,099	4,969
	その他賃貸事業費用	—	—	—	69	34
賃貸事業損益④（①－②） (千円)	162,516	—	308,155	500,420	22,928	
NOI⑤（④＋③）（千円）	179,665	125,645	340,326	648,519	27,898	
資本的支出⑥（千円）	7,064	—	301	31,653	450	
NCF（⑤－⑥）（千円）	172,601	125,645	340,024	616,865	27,448	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	22.26	—	21.94	43.26	32.61
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	—	—	—	—	—
	長期修繕費用の見積額 (千円)（注2）	97,530	112,510	202,340	1,970,900	114,190

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		D a i w a 八丁堀駅前ビル 西館	D a i w a 東池袋ビル	D a i w a 品川N o r t h ビル	D a i w a 大崎3丁目ビ ル	D a i w a 上大岡ビル
取得年月		平成27年9月	平成17年10月	平成19年7月	平成24年9月	平成25年3月
価格情報	取得価格（百万円）	1,647	2,958	7,710	1,650	2,000
	投資比率（%）	0.4	0.7	1.7	0.4	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	1,713	2,745	7,293	1,660	1,993
	期末算定価格（百万円）	1,700	3,490	5,790	2,240	2,420
賃貸借情報	テナント数（注1）	9	7	13	5	9
	賃貸可能面積（㎡）	1,723.24	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30
	賃貸面積（㎡）	1,723.24	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30
	稼働率（%）					
	平成25年11月末	—	100.0	100.0	100.0	92.2
	平成26年5月末	—	92.2	100.0	88.4	85.4
	平成26年11月末	—	100.0	100.0	100.0	85.4
	平成27年5月末	—	100.0	90.0	100.0	100.0
平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	81	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	19,070	117,523	178,507	54,847	83,882
	賃貸事業収入	19,070	117,523	178,507	54,847	83,882
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	6,633	58,654	93,233	23,515	37,084
	外注委託費	2,913	10,851	18,763	3,630	5,634
	水道光熱費	953	13,068	17,965	3,833	6,751
	租税公課	8	8,658	18,520	3,903	6,358
	損害保険料	30	233	354	69	118
	修繕費	625	2,585	3,939	845	366
	減価償却費③	2,067	23,257	33,681	11,232	17,854
その他賃貸事業費用	34	—	9	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	12,436	58,868	85,273	31,332	46,798	
NOI⑤（④＋③）（千円）	14,504	82,126	118,955	42,565	64,653	
資本的支出⑥（千円）	300	1,091	9,026	7,796	4,243	
NCF（⑤－⑥）（千円）	14,204	81,035	109,928	34,768	60,409	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	34.79	49.91	52.23	42.87	44.21
	平成27年度固定資産税等年額 （千円）	—	17,118	35,791	7,807	12,715
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	84,620	228,260	331,160	37,912	24,782

地域		首都圏		地方主要都市		
物件名		インテグラル タワー	目黒プレイス タワー	D a i w a 南船場ビル	D a i w a 名駅ビル	北浜 グランドビル
取得年月		平成26年5月	平成27年5月	平成19年8月	平成25年2月	平成26年8月
価格情報	取得価格(百万円)	15,220	5,600	4,810	5,300	9,481
	投資比率(%)	3.4	1.3	1.1	1.2	2.1
	貸借対照表計上額(百万円)	15,183	5,639	4,679	5,350	9,521
	期末算定価格(百万円)	17,500	6,110	2,660	7,150	11,000
賃貸借情報	テナント数(注1)	9	14	13	23	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	17,778.14	3,519.50	5,703.50	7,461.90	13,517.62
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	17,697.94	3,519.50	5,703.50	7,461.90	13,517.62
	稼働率(%)					
	平成25年11月末	—	—	100.0	81.3	—
	平成26年5月末	96.7	—	75.7	98.4	—
	平成26年11月末	99.5	—	95.7	100.0	100.0
	平成27年5月末	99.5	100.0	100.0	98.5	100.0
平成27年11月末	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	581,096	146,812	90,643	250,848	326,358
	賃貸事業収入	581,096	146,812	90,643	250,848	326,358
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	318,764	43,092	73,647	96,511	152,493
	外注委託費	53,078	9,437	15,857	21,384	25,151
	水道光熱費	84,585	10,771	12,684	18,576	40,070
	租税公課	44,231	36	10,508	20,153	32,935
	損害保険料	894	177	237	390	595
	修繕費	43,434	132	2,033	999	465
	減価償却費③	92,359	22,536	32,326	35,008	53,179
	その他賃貸事業費用	180	—	—	—	96
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	262,331	103,719	16,996	154,336	173,864	
NOI⑤(④+③)(千円)	354,690	126,256	49,322	189,344	227,043	
資本的支出⑥(千円)	57,580	1,146	5,984	180	1,197	
NCF(⑤-⑥)(千円)	297,109	125,110	43,338	189,164	225,846	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	54.86	29.35	81.25	38.47	46.73
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	88,050	—	21,015	40,303	65,871
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	834,324	110,053	184,360	170,803	264,054

- (注1) テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- (注2) 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年間に於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) 「大和茅場町ビル」の長期修繕費用の見積額に関しては、建物調査診断報告書に記載された1年目から10年目の10年間に於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) 当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。