

2018年5月期 決算短信 (REIT)

2018年7月18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
 コーポレート番号 8976 U R L <http://www.daiwa-office.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 村上 義美
 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) コーポレート本部 部長 (氏名) 安住 健太郎
 TEL 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 2018年8月17日 分配金支払開始予定日 2018年8月10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. 2018年5月期の運用、資産の状況 (2017年12月1日～2018年5月31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	%
2018年5月期	13,440	5.5	6,678	8.1	5,888	7.9	5,887	7.9
2017年11月期	12,735	1.5	6,177	0.7	5,456	1.8	5,455	1.8

	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	%	%	%
2018年5月期	11,882	2.3	1.2	43.8
2017年11月期	10,957	2.1	1.1	42.8

(注) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しております。
 2018年5月期 495,505口、2017年11月期 497,869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	%	%
2018年5月期	11,150	5,484	0	0	93.2	2.2
2017年11月期	10,957	5,455	0	0	100.0	2.1

(注) 2018年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(403百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。また、2018年5月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。
 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(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
2018年5月期	467,040	253,676	54.3	515,730
2017年11月期	483,173	256,796	53.1	515,790

(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
2018年5月期	77,961	△37,368	△24,480	32,070
2017年11月期	6,572	△5,233	△5,358	15,958

2. 2018年11月期の運用状況の予想（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期の運用状況の予想（2018年12月1日～2019年5月31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
2018年11月期	13,029	△3.1	6,459	△3.3	5,830	△1.0	5,828	△1.0	11,850	0
2019年5月期	12,964	△0.5	6,531	1.1	5,904	1.3	5,902	1.3	12,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年11月期）11,850円、（2019年5月期）12,000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）

2018年5月期	491,877口	2017年11月期	497,869口
----------	----------	-----------	----------

② 期末自己投資口数

2018年5月期	－口	2017年11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、26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「2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	5
(3) 投資リスク	9
3. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の異動	28
(1) 本投資法人の役員の異動	28
(2) 資産運用会社の役員の異動	29
5. 参考情報	32
(1) 投資状況	32
(2) 投資不動産物件(2018年5月31日現在)	33
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	33
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	35
③ 運用資産の資本的支出	38
④ 期末算定価格の概要(2018年5月31日現在)	39
⑤ 個別物件の損益状況等	41

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年2月21日提出）における「投資法人の仕組み」「③本投資法人が出資する匿名組合の仕組み」において記載されていた、本投資法人による合同会社よこはまオフィスマネジメントに対する匿名組合出資について、該当社が業務終了により2018年4月30日をもって解散しているため、当出資も終了しております。

それ以外の記載については、重要な変更がないため、記載を省略します。

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（2018年2月21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。

なお、本投資法人は、2018年8月20日開催予定の第10回投資主総会において、「資産運用の対象及び方針」を含む規約の一部変更議案を付議する予定であります。

[資産運用の対象及び方針]

一般社団法人投資信託協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則（以下「協会規則」といいます。）の改正により、不動産等（協会規則第3条第2項において定義される意味を有します。）に一定の海外不動産保有法人の株式又は出資が追加されたことに伴い、本投資法人の規約における不動産等に、当該海外不動産保有法人の株式又は出資を追加する変更を行います。

[資産運用会社に対する資産運用報酬]

運用の成果を重視し、分配可能金額増加へのインセンティブを向上させる資産運用報酬体系への変更を目的として、従来、本投資法人の累積取得価額に連動していた運用報酬Ⅰ（運用資産基準）を本投資法人の運用資産評価総額に連動するようにし、料率を0.1%から0.05%に引き下げるとともに、分配可能金額に連動する運用報酬Ⅲ（配当可能額基準）の料率を2.0%から3.5%に引き上げる変更を行います。なお、この規約変更は、本投資法人の第27期営業期間の初日である2018年12月1日から効力を生ずることとします。

規約の一部変更議案については、2018年7月18日のプレスリリース「規約変更及び役員等の選任に関するお知らせ」をご参照ください。

（2）運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人の主な推移

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2005年7月11日に設立され、その後、2005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、2018年5月末日現在で439,441百万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下、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（2017年12月～2018年5月）

当期のわが国の経済は、日本銀行による継続的な量的・質的金融緩和政策の下、2018年1～3月期の実質GDP成長率（二次速報）は年率△0.6%と、8四半期連続で続いた緩やかな回復基調が一旦足踏みする結果となっております。

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2013年6月をピークに反転し、2018年5月末日時点では2.68%まで低下しました。既存の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は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、不動産会社、ファンド（J-REITを含みます。）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、2018年1月に「コンカード横浜」（取得価格38,100百万円）及び「D a i w a 神田イーストビル」（注）（取得価格4,200百万円）を取得しました。また、「D a i w a 名駅ビル」を2017年12月に、「新宿マインズタワー」の共有持分7分の6のうち共有持分7分の3を2018年2月にそれぞれ売却しています。これにより、当期末（2018年5月31日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数55物件、取得価格合計439,441百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が堅調に推移する中、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（2018年5月31日現在）の稼働率は99.0%となりました。

（注）日本マンパワービルは、2018年7月1日付でD a i w a 神田イーストビルに名称変更しております。

以下、本書において同じです。

C. 資金調達の概要

a. 新規物件取得資金、借入金返済資金の調達

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等及び借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- ・2018年1月11日に取得した新規物件（コンカード横浜）の取得資金等に充当するため、同日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱UFJ銀行より総額39,000百万円の借入れを行いました。
- ・2018年2月28日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社、オリックス銀行株式会社及び株式会社東日本銀行からの借入金総額6,850百万円の返済資金として、同日に三井住友信託銀行株式会社より5,000百万円の借入れを行い、残りは手元資金を充当しました。
- ・2018年5月31日に返済期限が到来した株式会社武蔵野銀行及び株式会社群馬銀行からの借入金総額1,000百万円の返済資金として、同日にそれぞれ同行より同額の借入れを行いました。

なお、2018年3月30日に、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱UFJ銀行から借入れた借入金総額41,000百万円を期限前弁済しました。

また、2018年4月27日に、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社から借入れた借入金総額11,500百万円を期限前弁済しました。

b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2018年5月31日現在）の有利子負債残高は総額188,950百万円（長期借入金183,850百万円、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ものが15,500百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.2年となりました。

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 (年)
株式会社三井住友銀行	12,000	2018年1月11日	2018年5月31日	0.4
三井住友信託銀行株式会社	9,000	2018年1月11日	2018年5月31日	0.4
株式会社三菱UFJ銀行	9,000	2018年1月11日	2018年5月31日	0.4
株式会社みずほ銀行	9,000	2018年1月11日	2018年5月31日	0.4
三井住友信託銀行株式会社	5,000	2018年2月28日	2026年2月27日	8.0
株式会社群馬銀行	500	2018年5月31日	2025年5月30日	7.0
株式会社武蔵野銀行	500	2018年5月31日	2026年5月29日	8.0

なお、当期末（2018年5月31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	36,400	19.80
三井住友信託銀行株式会社	22,500	12.24
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.83
株式会社三菱UFJ銀行	20,500	11.15
株式会社みずほ銀行	18,400	10.01
株式会社新生銀行	14,000	7.61
株式会社りそな銀行	12,500	6.80
株式会社福岡銀行	5,500	2.99
みずほ信託銀行株式会社	5,500	2.99
株式会社関西アーバン銀行	5,000	2.72
株式会社あおぞら銀行	3,000	1.63
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.63
株式会社群馬銀行	2,500	1.36
株式会社七十七銀行	2,000	1.09
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.09
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.09
株式会社山口銀行	2,000	1.09
オリックス銀行株式会社	1,500	0.82
日本生命保険相互会社	1,300	0.71
株式会社香川銀行	1,000	0.54
株式会社東日本銀行	1,000	0.54
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	183,850	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。

c. 格付の状況

当期末（2018年5月31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-	ポジティブ

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13,440百万円、営業利益6,678百万円、経常利益5,888百万円、当期純利益は5,887百万円となりました。

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います。その上で、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用して、当期末処分利益の一部を圧縮積立金とし、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額（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いた金額）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11,150円としました。

なお、本投資法人は、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、資本効率の向上と投資主還元を目的として、当期中において、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上、その全てにつき消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は5,992口（当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.2%）、取得価額の総額は3,675,523,000円であり、かかる自己投資口の取得・消却により投資口1口当たりの分配金は134円増加しました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

先行きのわが国経済は、日本銀行による金融緩和が継続する中で、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堅調な推移等を通じて、景気拡大を継続していくことが期待されてきましたが、日米の在庫積み増し局面の終焉やECBによる量的緩和の縮小計画の公表など輸出を減速させる要因により、その成長度合いは、一旦踊り場局面に入ることが見込まれます。また、米国トランプ大統領の政策、中国経済の下振れ、欧州経済の悪化、原油価格の高騰、残業規制の強化、2019年10月に予定されている消費税増税等の要因は、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、雇用の改善等が必要を喚起し、空室率が低下しています。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を含みます。）による物件取得意欲が引き続き高い状況を継続す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

堅調なオフィス賃貸市場ではありますが、新築ビルへの大規模な集約移転等も目立ち始めているため、二次、三次空室等が発生した際に速やかに対応できるよう日頃から最新のテナントニーズやマーケット状況の把握、定期的な管理体制の見直し等を実施し、ビルの運用力を高めていきます。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してまいります。

(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、テナントニーズの把握を強化することで、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、独自情報ルート拡大の他、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、神奈川県横浜市に所在する「コンカード横浜」、東京都内に所在する「D a i w a 神田イーストビル」を取得しました。当該取得は、更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、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、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れの比率は70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心として、レンド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

- a. 本投資法人は、2018年6月7日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

取得資産の概要

資産の名称	プライム神田ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注1）
所在地	東京都千代田区神田須田町二丁目8番地2
取得価格	1,800百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	2018年5月23日
引渡日	2018年6月7日
取得先	非開示（注2）

（注1）本物件の地下1階、1階の一部、4～10階を対象とする区分所有権を主な信託財産とする信託受益権です。

（注2）取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先から同意を得られていないため、開示していません。

- b. 本投資法人は、2018年6月18日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	北品川御殿山ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都品川区北品川三丁目3番5号
取得価格	2,500百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	2018年6月18日
引渡日	2018年9月13日（予定）
取得先	株式会社だん家ホールディングス

D. 運用状況の見通し

2018年11月期（2018年6月1日～2018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。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「2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2018年11月期（第26期：2018年6月1日～2018年11月30日）

営業収益	13,029	百万円
営業利益	6,459	百万円
経常利益	5,830	百万円
当期純利益	5,828	百万円
1口当たり分配金	11,850	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「2018年11月期及び2019年5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、2019年5月期（2018年12月1日～2019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。

2019年5月期（第27期：2018年12月1日～2019年5月31日）

営業収益	12,964	百万円
営業利益	6,531	百万円
経常利益	5,904	百万円
当期純利益	5,902	百万円
1口当たり分配金	12,000	円
1口当たり利益超過分配金	0	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。

2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31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"> ・2018年11月期：2018年5月31日現在所有している55物件に2018年6月取得済の1物件（プライム神田ビル）及び2018年9月取得予定の1物件（北品川御殿山ビル）を加えた57物件を前提としております。 ・2019年5月期：上記の57物件を前提としております。 ・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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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、2018年11月期に7,769百万円、2019年5月期に7,841百万円を想定しております。 ・外注委託費として2018年11月期に886百万円、2019年5月期に889百万円を想定しております。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）として2018年11月期に1,045百万円、2019年5月期に1,030百万円を想定しております。 ・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、2018年に取得した物件については、2019年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。 ・減価償却費として2018年11月期に1,708百万円、2019年5月期に1,745百万円を想定しております。 ・資産運用報酬は本投資法人の規約の定めに従い、2018年11月期に1,056百万円、2019年5月期に1,054百万円を想定しております。なお、2019年5月期については規約の変更が承認されることを前提に、2ページ「2. 運用方針及び運用状況（1）運用方針[資産運用会社に対する資産運用報酬]」に記載している変更後の料率をもとに算出しております（運用報酬Ⅰの料率を乗じる運用資産評価総額は2018年5月期末の算定価格としています。）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年11月期は、628百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は624百万円を想定しております。 ・2019年5月期は、626百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は621百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2018年11月期末187,950百万円、2019年5月期末187,950百万円を前提としております。 ・2018年11月期は、2018年7月31日に返済期限が到来する借入金1,000百万円については全額借換を行い、2018年8月31日に返済期限が到来する借入金総額4,500百万円について、1,000百万円の約定弁済を行い、残りの総額3,500百万円については借換を行う前提としております。 ・2019年5月期は、2019年2月28日、2019年3月29日及び2019年5月31日に返済期限が到来する借入金、それぞれ2,500百万円、6,000百万円及び1,500百万円について、全額借換を行う前提としております。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年5月31日現在の発行済投資口の総口数491,877口を前提としております。 ・上記の他に2019年5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。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、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。 ・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。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（2018年2月21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（1）リスク要因 ⑥その他」に、「（ロ）取得予定資産を組み入れることができないリスク」として、以下の内容を追加します。

（ロ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、北品川御殿山ビルを信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の取得を予定していません。

しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、又は、市場環境、資金調達環境等の著しい変動、売主若しくは本投資法人の個別の事情等により、かかる契約が解除され、本投資法人が上記資産を予定どおりに取得することができない可能性があります。その場合、本投資法人は見込んでいた営業収益をあげられず、その結果、1口当たり分配金が見込んでいた額を下回る事となる可能性があります。

また、上記有価証券報告書中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク（1）リスク要因 ④不動産及び信託の受益権に関するリスク（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク」を以下のとおり変更します（下線は変更部分）。

（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に代金支払い・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。かかる売買契約が、買主の都合により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負うこととなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもあります。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、代金支払い・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取引取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

本投資法人は、北品川御殿山ビルを信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の取得を予定していますが、当該売買契約は上記のフォワード・コミットメントに該当します。売主との売買契約において、本件売買契約の条項につき本投資法人又は売主による違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,289,857	28,687,859
信託現金及び信託預金	1,668,622	3,383,052
営業未収入金	222,262	180,947
未収還付法人税等	—	16,267
前払費用	344,392	338,534
繰延税金資産	4,896	5,348
その他	84,121	36,817
流動資産合計	16,614,151	32,648,828
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,253,750	3,260,320
減価償却累計額	△2,064,500	△2,148,056
建物(純額)	1,189,250	1,112,264
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△5,220	△5,691
構築物(純額)	9,124	8,652
工具、器具及び備品	23,975	19,917
減価償却累計額	△11,726	△8,805
工具、器具及び備品(純額)	12,249	11,111
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,619	3,687
信託建物	105,126,884	100,613,702
減価償却累計額	△23,767,949	△20,611,255
信託建物(純額)	※1 81,358,934	※1 80,002,446
信託構築物	970,959	722,262
減価償却累計額	△222,278	△159,378
信託構築物(純額)	748,681	562,883
信託機械及び装置	998,774	765,971
減価償却累計額	△475,578	△378,845
信託機械及び装置(純額)	523,196	387,125
信託工具、器具及び備品	257,137	228,474
減価償却累計額	△125,831	△117,569
信託工具、器具及び備品(純額)	131,306	110,904
信託土地	360,772,887	335,174,786
信託建設仮勘定	1,519,315	821,310
有形固定資産合計	458,570,791	430,497,400
無形固定資産		
商標権	433	378
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	28,199	24,679
無形固定資産合計	2,733,792	2,730,218

（単位：千円）

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	3,951,142	—
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,002,820	903,806
繰延税金資産	92,582	35,145
デリバティブ債権	63,861	83,268
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	5,234,111	1,145,925
固定資産合計	466,538,695	434,373,544
繰延資産		
投資法人債発行費	20,589	17,651
繰延資産合計	20,589	17,651
資産合計	483,173,437	467,040,024
負債の部		
流動負債		
営業未払金	814,019	872,092
短期借入金	2,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	17,350,000	15,500,000
未払金	425,557	534,701
未払法人税等	869	655
未払消費税等	256,957	296,361
前受金	2,046,248	2,073,799
その他	304,745	524,627
流動負債合計	23,198,399	19,802,238
固定負債		
投資法人債	5,100,000	5,100,000
長期借入金	179,850,000	168,350,000
預り敷金及び保証金	17,140,303	17,709,854
信託預り敷金及び保証金	491,739	1,792,654
デリバティブ債務	596,906	434,526
その他	—	174,578
固定負債合計	203,178,949	193,561,614
負債合計	226,377,349	213,363,852
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	251,551,759	251,551,759
出資総額控除額	—	※2 △3,675,523
出資総額（純額）	251,551,759	247,876,236
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	164,162	164,162
任意積立金合計	164,162	164,162
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,455,377	5,887,688
剰余金合計	5,619,540	6,051,850
投資主資本合計	257,171,299	253,928,086
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△375,211	△251,915
評価・換算差額等合計	△375,211	△251,915
純資産合計	※3 256,796,087	※3 253,676,171
負債純資産合計	483,173,437	467,040,024

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)	当期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 12,718,363	※1 12,868,665
その他貸貸事業収入	※1 16,863	※1 41,409
不動産等売却益	—	※2 481,733
受取配当金	—	48,820
営業収益合計	12,735,226	13,440,629
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,279,234	※1 5,410,175
資産運用報酬	1,048,416	1,064,807
資産保管手数料	24,124	24,796
一般事務委託手数料	75,117	76,500
信託報酬	18,594	19,738
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	105,291	158,669
営業費用合計	6,557,978	6,761,887
営業利益	6,177,247	6,678,741
営業外収益		
受取利息	91	9
未払分配金戻入	479	697
受取保険金	—	137,418
雑収入	1,589	898
営業外収益合計	2,160	139,024
営業外費用		
支払利息	548,019	542,083
投資法人債利息	16,707	16,892
融資手数料	153,930	144,081
火災による損失	—	125,588
その他	4,708	100,879
営業外費用合計	723,366	929,524
経常利益	5,456,041	5,888,241
税引前当期純利益	5,456,041	5,888,241
法人税、住民税及び事業税	883	774
法人税等調整額	3	5
法人税等合計	887	780
当期純利益	5,455,154	5,887,460
前期繰越利益	223	227
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,455,377	5,887,688

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	251,551,759	164,162	164,162	5,359,285	5,523,447	257,075,206
当期変動額						
剰余金の配当				△5,359,061	△5,359,061	△5,359,061
当期純利益				5,455,154	5,455,154	5,455,154
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	96,092	96,092	96,092
当期末残高	251,551,759	164,162	164,162	5,455,377	5,619,540	257,171,299

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	△514,581	△514,581	256,560,625
当期変動額			
剰余金の配当			△5,359,061
当期純利益			5,455,154
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	139,369	139,369	139,369
当期変動額合計	139,369	139,369	235,462
当期末残高	△375,211	△375,211	256,796,087

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計
圧縮積立金				任意積立金 合計			
当期首残高	251,551,759	—	251,551,759	164,162	164,162	5,455,377	5,619,540
当期変動額							
剰余金の配当						△5,455,150	△5,455,150
当期純利益						5,887,460	5,887,460
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△3,675,523	△3,675,523				
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	△3,675,523	△3,675,523	—	—	432,310	432,310
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	164,162	164,162	5,887,688	6,051,850

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	257,171,299	△375,211	△375,211	256,796,087
当期変動額					
剰余金の配当		△5,455,150			△5,455,150
当期純利益		5,887,460			5,887,460
自己投資口の取得	△3,675,523	△3,675,523			△3,675,523
自己投資口の消却	3,675,523	—			—
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			123,296	123,296	123,296
当期変動額合計	—	△3,243,213	123,296	123,296	△3,119,917
当期末残高	—	253,928,086	△251,915	△251,915	253,676,171

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)	当期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	5,455,377,793	5,887,688,126
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	5,455,150,633 (10,957)	5,484,428,550 (11,150)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	403,259,576
IV 次期繰越利益	227,160	—
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497,869口の整数倍の最大値となる5,455,150,633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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数491,877口の整数倍の最大値となる5,484,428,550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 2017年6月1日 至 2017年11月30日)	当期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,456,041	5,888,241
減価償却費	1,772,415	1,775,614
投資法人債発行費償却	2,954	2,938
受取利息	△91	△9
支払利息	564,727	558,975
営業未収入金の増減額(△は増加)	△77,107	41,314
未収入金の増減額(△は増加)	—	△2,214
前払費用の増減額(△は増加)	27,453	5,857
営業未払金の増減額(△は減少)	△286,501	△27,529
未払金の増減額(△は減少)	△543	8,045
未払消費税等の増減額(△は減少)	△79,493	39,403
前受金の増減額(△は減少)	5,631	27,551
長期前払費用の増減額(△は増加)	68,370	99,013
信託有形固定資産の売却による減少額	—	69,827,449
その他	△316,146	293,398
小計	7,137,710	78,538,048
利息の受取額	91	9
利息の支払額	△564,819	△558,883
法人税等の支払額	△956	△17,257
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,572,025	77,961,917
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△48,802	△7,835
信託有形固定資産の取得による支出	△1,562,150	△43,357,161
無形固定資産の取得による支出	△31,259	—
投資有価証券の取得による支出	△3,951,142	—
投資有価証券の払戻による収入	—	3,951,142
預り敷金及び保証金の受入による収入	970,585	2,835,391
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,562,855
預り敷金及び保証金の返還による支出	△610,851	△2,246,747
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△106,455
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,233,620	△37,368,810
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	1,000,000	39,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△41,000,000
長期借入れによる収入	10,550,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△11,550,000	△19,350,000
自己投資口の取得による支出	—	△3,675,523
分配金の支払額	△5,358,341	△5,455,151
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,358,341	△24,480,674
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,019,936	16,112,432
現金及び現金同等物の期首残高	19,978,415	15,958,479
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,958,479	※1 32,070,911

（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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>（1）有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table data-bbox="676 678 1230 831"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15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	10～56年	機械及び装置	7～23年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～64年								
構築物	10～56年								
機械及び装置	7～23年								
工具、器具及び備品	5～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費</p> <p>償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
4. 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計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、前期は該当なし、当期は126,300千円です。</p>								
5. 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。</p> <p>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 data-bbox="655 1693 871 1850"> <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</p> <p>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>	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								

	<p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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。</p> <p>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>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
7. 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> <ol style="list-style-type: none"> 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、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
総消却口数	—	5,992口
消却総額	—	3,675,523千円

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31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 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	12,718,363	12,868,665
その他賃貸事業収入	16,863	41,409
不動産賃貸事業収益合計	12,735,226	12,910,074
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	969,049	962,222
水道光熱費	1,095,647	998,451
租税公課	1,110,288	1,108,572
損害保険料	14,770	14,249
修繕費	267,966	505,704
減価償却費	1,768,826	1,772,039
その他賃貸事業費用	52,684	48,935
不動産賃貸事業費用合計	5,279,234	5,410,175
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,455,991	7,499,899

※2. 不動産等売却損益の内訳(単位:千円)

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

D a i w a 名駅ビル

不動産等売却収入	8,301,326
不動産等売却原価	5,217,313
その他売却費用	124,549
不動産等売却益	2,959,463

新宿マインズタワー(共有持分7分の6のうち共有持分7分の3)

不動産等売却収入	62,500,000
不動産等売却原価	64,610,135
その他売却費用	367,594
不動産等売却損	2,477,729

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31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	497,869口	491,877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	2017年6月1日 至 2017年11月30日	自	2017年12月1日 至 2018年5月31日
現金及び預金		14,289,857千円		28,687,859千円
信託現金及び信託預金		1,668,622千円		3,383,052千円
現金及び現金同等物		15,958,479千円		32,070,911千円

(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の一部については、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（決済性預金を除きま）等により、当該リスクを管理しています。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、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（2017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	14,289,857	14,289,857	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,668,622	1,668,622	—
資産計	15,958,479	15,958,479	—
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	17,350,000	17,364,931	14,931
(5) 投資法人債	5,100,000	5,175,450	75,450
(6) 長期借入金	179,850,000	179,753,467	△96,532
負債計	204,300,000	204,293,849	△6,150
デリバティブ取引（※）	(548,483)	(548,483)	—

当期（2018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	28,687,859	28,687,859	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,383,052	3,383,052	—
資産計	32,070,911	32,070,911	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,510,391	10,391
(5) 投資法人債	5,100,000	5,168,640	68,640
(6) 長期借入金	168,350,000	168,312,077	△37,922
負債計	188,950,000	188,991,109	41,109
デリバティブ取引（※）	(368,207)	(368,207)	—

(※) 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及び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の貸借対照表計上額

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
投資有価証券（※1）	3,951,142千円	—
預り敷金及び保証金（※2）	17,140,303千円	17,709,854千円
信託預り敷金及び保証金（※2）	491,739千円	1,792,654千円
合計	21,583,184千円	19,502,509千円

（※1）投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は、市場価格がなく、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いません。

（※2）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いません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2017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	14,289,857	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	1,668,622	—	—	—	—	—
合計	15,958,479	—	—	—	—	—

当期（2018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	28,687,859	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,383,052	—	—	—	—	—
合計	32,070,911	—	—	—	—	—

(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（2017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	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	17,350,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	2,100,000
長期借入金	—	22,000,000	31,600,000	24,200,000	31,600,000	70,450,000
合計	19,350,000	25,000,000	31,600,000	24,200,000	31,600,000	72,550,000

当期（2018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
1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	2,100,000
長期借入金	—	19,500,000	33,300,000	21,500,000	30,600,000	63,450,000
合計	15,500,000	22,500,000	33,300,000	21,500,000	30,600,000	65,550,000

(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（2017年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2018年5月31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（2017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
				内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	112,600,000	105,100,000	△548,483	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	14,350,000	7,000,000	(※)	—
合計			126,950,000	112,100,000	△548,483	—

当期（2018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
				内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	105,100,000	96,100,000	△368,207	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	4,500,000	2,000,000	(※)	—
合計			109,600,000	98,100,000	△368,207	—

(※) 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）親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

（2）関連会社等

前期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません

（3）兄弟会社等

前期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社の子会社	合同会社よこはまオフィスマネジメント	東京都中央区	40万円	不動産業	—	不動産 信託受益権 の購入	不動産 信託受益権 の購入 (注1、2、3)	38,100,000	—	—

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

（注1）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

（注2）利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

（注3）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、コンカード横浜全体の100分の75に相当する準共有持分です。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31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、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等（土地を含みます。）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 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	460,986,036	459,753,017
期中増減額	△1,233,019	△27,375,454
期末残高	459,753,017	432,377,563
期末時価	527,130,000	506,040,000

(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、前期の主な減少額は減価償却費（1,768百万円）によるものです。当期の主な増加額は2物件（コンカード横浜及びD a i w a 神田イーストビル）の取得（42,300百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 名駅ビル及び新宿マインズタワー（共有持分7分の6のうち共有持分7分の3）の譲渡（69,827百万円）並びに減価償却費（1,772百万円）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、前記「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 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

① 製品及びサービスに関する情報

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 地域に関する情報

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 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高が全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 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

① 製品及びサービスに関する情報

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 地域に関する情報

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 主要な顧客に関する情報

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 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
1口当たり純資産額	515,790円	515,730円
1口当たり当期純利益	10,957円	11,882円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中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 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
当期純利益（千円）	5,455,154	5,887,460
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）	5,455,154	5,887,460
期中平均投資口数（口）	497,869	495,505

（重要な後発事象に関する注記）

- ① 本投資法人は、2018年6月7日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

取得資産の概要

資産の名称	プライム神田ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注1）
所在地	東京都千代田区神田須田町二丁目8番地2
取得価格	1,800百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	2018年5月23日
引渡日	2018年6月7日
取得先	非開示（注2）

（注1）本物件の地下1階、1階の一部、4～10階を対象とする区分所有権を主な信託財産とする信託受益権です。

（注2）取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先から同意を得られていないため、開示しておりません。

- ② 本投資法人は、2018年6月18日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	北品川御殿山ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都品川区北品川三丁目3番5号
取得価格	2,500百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契約締結日	2018年6月18日
引渡日	2018年9月13日(予定)
取得先	株式会社だん家ホールディングス

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において、自己投資口の取得かつ消却を行っております。なお、当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年7月2日	公募増資	41,092	436,890	18,522	217,303	(注1)
2014年7月30日	第三者割当による増資	4,110	441,000	1,852	219,155	(注2)
2015年6月1日	公募増資	41,045	482,045	23,145	242,301	(注3)
2015年6月24日	第三者割当による増資	1,955	484,000	1,102	243,403	(注4)
2016年8月2日	公募増資	12,700	496,700	7,461	250,864	(注5)
2016年8月31日	第三者割当による増資	1,169	497,869	686	251,551	(注6)
2018年5月31日	消却	△5,992	491,877	△3,675	247,876	(注7)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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。

(注5) 1口当たりの発行価格607,425円（発行価額587,489円）にて、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6) 1口当たりの発行価格587,489円（発行価額587,489円）にて、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。

(注7) 2018年3月1日から2018年5月18日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,992口）については、2018年5月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年5月31日に消却いたしました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

なお、執行役員村上義美は2018年8月20日付をもって任期満了となります。

また、本投資法人は、2018年8月20日開催予定の第10回投資主総会において以下のとおり執行役員選任議案を付議する予定です。当該議案が承認可決された場合、同日付で執行役員に就任します。

執行役員候補者 高橋 基

氏名	主要略歴		所有 投資口数 (株)
高橋 基	1980年4月 1999年4月 2002年7月 2003年6月 2004年6月 2005年4月 2006年4月 2008年4月 2010年1月 2010年4月 2011年4月 2016年4月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）入社 大和証券エスビーキャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社）資本市場第一部 部長 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社）コーポレート・ファイナンス第三部長 同社 コーポレート・ファイナンス第二部長 同社 コーポレート・ファイナンス第一部長 同社 執行役員 企画担当 同社 執行役員 公共法人担当 同社 常務執行役員 公共法人担当 大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社）常務執行役員 公共法人担当 同社 常務取締役 シンジケート担当 兼 キャピタルマーケット担当 兼 公開引受担当 兼 制度商品担当 株式会社大和総研 専務取締役 同社 顧問	—

(2) 資産運用会社の役員の異動

本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	山内 章	1986年4月 2002年4月 2002年5月 2003年3月 2004年8月 2008年2月 2009年2月 2009年7月 2010年4月 2010年5月	丸紅株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 出向 同社 代表取締役社長 転籍 日本レジデンシャル投資法人(現 アドバンス・レジデンス投資法人) 執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジ メント株式会社) 代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役(非常 勤) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジ メント株式会社 常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問 同社 代表取締役社長(現任)	—
代表取締役副社長 コーポレート本部長 経営企画部長	篠塚 裕司	1989年4月 2009年6月 2009年7月 2009年11月 2011年4月 2012年10月 2012年12月 2014年1月 2014年8月 2016年4月 2017年4月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 同社 経営企画部部长 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 代表取締役副社長 IR総合企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長兼財務部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 執行役員 (現任) 日本ヘルスケア投資法人 執行役員 同投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 経営企画部長 転籍 同社 代表取締役副社長 コーポレート本部長兼経営企画部長 (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役 副社長 ファンド本 部長 ファンド 運用部長	西垣 佳機	1992年4月 2004年5月 2006年2月 2007年3月 2008年3月 2008年11月 2010年5月 2010年8月 2011年2月 2012年4月 2013年10月 2014年4月 2017年4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(現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 営業推進部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド本部長兼ファンド運用部長(現任)	—
常務取締役 投資運用本 部長 投資オリジ ネーション 部長	福島 寿雄	1992年4月 2004年7月 2009年8月 2011年3月 2013年6月 2015年11月 2016年4月 2017年4月 2017年10月 2018年4月	東急不動産株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 三菱地所株式会社 入社 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 入社 同社 投資企画部長 同社 投資企画部長兼投資オリジネーション部長 同社 資産運用部長兼投資オリジネーション部長 同社 取締役 投資運用本部長兼資産運用部長兼投資オリジネーション部長 同社 取締役 投資運用本部長兼投資オリジネーション部長 同社 常務取締役 投資運用本部長兼投資オリジネーション部長(現任)	—
取締役 総務部長	忌部 肇	1988年4月 2006年6月 2009年4月 2010年1月 2010年10月 2012年4月 2013年4月 2017年4月 2018年3月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券株式会社 人事部部長 大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 投資銀行企画部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 グローバル・インベストメント・バンキング企画部部長 同社 法人統括部部長 大和証券株式会社 法人統括部部長 同社 法人統括部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役 総務部長(現任) 大和証券ホテル・プライベート投資法人 執行役員(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 (非常勤)	小松 幹太	1985年4月 2005年10月 2008年10月 2010年4月 2011年4月 2012年4月 2013年4月 2016年4月 2016年6月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券エスエムビーシーヨーロッパリミテッド(現 大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド)社長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 執行役員 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役 同社 専務執行役 同社 取締役 専務執行役(現任)	—
取締役 (非常勤)	大谷 直也	1988年4月 2006年6月 2009年4月 2011年7月 2017年4月 2017年6月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 株式会社大和証券グループ本社 法務部部長兼経営企画部部長 大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 経営企画部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部長(現任) 大和証券株式会社 経営企画部部長(現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 日本レコード・キーピング・ネットワーク株式会社 監査役 (非常勤)(現任)	—
監査役	柴山 珠樹	1982年4月 1986年9月 2002年4月 2010年10月 2012年4月 2015年4月	日本商工会議所 入所 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 公開引受部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 監査役室長 大和証券株式会社 事業法人第七部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(現任)	—
監査役 (非常勤)	松田 守正	1989年4月 2007年6月 2009年12月 2011年4月 2013年4月 2016年4月 2016年6月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 経営企画部部長 同社 アジア戦略室長 株式会社大和証券グループ本社 IR室長 同社 内部監査部長 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 取締役(現任)	—
監査役 (非常勤)	木曾 慎二	2001年4月 2009年12月 2011年7月 2013年6月 2014年5月 2015年6月 2016年1月	大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 入社 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部(現任) 大和証券株式会社 経営企画部(現任) アストマックス株式会社 取締役(非常勤)(現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 株式会社マネーパートナーズグループ 取締役(非常勤)(現任) 株式会社IDIインフラストラクチャーズ 監査役(非常勤) (現任)	—

(注) 福島 寿雄は2018年4月1日付をもって、常務取締役に就任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2018年5月31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(注2)	15,832	3.4
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	330,163	70.7
		首都圏(注3)	77,104	16.5
		地方主要都市(注4)	9,276	2.0
小計			432,377	92.6
預金・その他の資産			34,662	7.4
資産総額計(注5)			467,040	100.0
			(432,377)	(92.6)

(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) 「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3) 「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4) 「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5) 「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みます。)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(2018年5月31日)

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1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
東京 主要 5区	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	13,064	17,400	3.2
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,767	3,840	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,014	7,870	1.9
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,425	4,640	1.0
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,194	3,840	0.7
	D a i w a A浜松町ビル(注5)	不動産信託受益権	2,865	2,777	3,610	0.7
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,711	2,460	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,398	3,110	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,151	2,860	0.5
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,141	2,530	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,289	2,000	0.4
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,141	1,610	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,888	10,500	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	2,465	2,660	0.6
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,516	1,930	0.4
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,225	3,450	0.8
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,846	2,810	0.7
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,348	13,700	3.2
	新宿マインズタワー(注5)	不動産信託受益権	66,900	64,538	62,600	15.2
	D a i w a SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,655	5,190	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,374	2,260	0.6
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,003	3,620	0.9
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,735	6,570	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,259	8,170	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	3,373	5,060	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,610	33,500	5.5
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,592	2,560	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,685	15,600	2.2
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,422	14,000	2.1
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,200	9,350	1.6
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	14,080	16,600	3.2
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,254	6,040	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,484	10,800	1.9
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	10,031	12,400	2.2
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,890	6,720	1.1
	グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	15,979	18,300	3.6
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	28,001	30,900	6.4
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,944	3,320	0.7
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	不動産信託受益権	1,647	1,726	1,850	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,947	15,800	3.1
麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,278	8,290	1.9	
D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,339	6,780	1.4	
スクエア代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,383	2,620	0.5	

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
	新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	981	1,230	0.2
	D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,601	1,710	0.4
	D a i w a 神田イーストビル	不動産信託受益権	4,200	4,249	5,120	1.0
東京主要5区合計（46物件）			352,922	345,996	407,780	80.3
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,661	4,050	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	7,169	6,170	1.8
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,605	2,340	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,911	2,750	0.5
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,917	20,500	3.5
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,531	6,810	1.3
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,989	4,540	0.9
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	38,315	39,400	8.7
首都圏合計（8物件）			77,038	77,104	86,560	17.5
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	不動産信託受益権	9,481	9,276	11,700	2.2
地方主要都市合計（1物件）			9,481	9,276	11,700	2.2
合計（55物件）			439,441	432,377	506,040	100.0

(注1) 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2) 貸借対照表計上額は、2018年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 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、J L L 森井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2018年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注4) 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5) D a i w a A 浜松町ビル、新宿マインズタワー及びコンカード横浜については、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	1963年7月	8,114.85	7,715.78	26	95.0	371,555
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	1972年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	94,457
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	9,537.85	54	99.1	257,404
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	1990年9月	2,715.54	2,304.37	5	84.8	127,380
	D a i w a 猿楽町ビル(注8)	SRC 8F	1985年6月	3,657.43	3,657.43	2	100.0	(非開示)
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	1993年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0	135,078
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	1997年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0	74,785
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	1996年11月	2,386.48	2,386.48	6	100.0	86,155
	D a i w a 三崎町ビル(注8)	S 8F	1996年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	1974年4月	2,595.76	2,595.76	7	100.0	66,205
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	1996年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	58,617
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	1990年1月	1,487.44	1,487.44	5	100.0	51,726
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	270,637
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	1993年4月	2,850.81	2,850.81	8	100.0	84,185
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	1984年4月	1,697.88	1,697.88	10	100.0	55,571
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	1974年10月	3,265.83	3,265.83	10	100.0	92,251
	D a i w a 麴町4丁目ビル	SRC B2/9F	1987年10月	2,695.31	2,695.31	7	100.0	86,137
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	1973年4月	11,614.92	11,614.92	8	100.0	355,219
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,771.98	22,738.68	39	99.8	1,861,818
	D a i w a S H I B U Y A E D G E	RC B1/9F	2006年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	126,961
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	1985年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	64,968
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	1997年3月	3,164.26	3,164.26	7	100.0	106,977
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	1993年7月	4,815.84	4,815.84	11	100.0	174,861
	大和茅場町ビル(注8)	S・SRC B1/8F	2010年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	2010年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	104,483
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.87	13,960.87	11	100.0	742,540
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	2010年5月	2,143.08	2,143.08	5	100.0	57,230
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,720.81	17	99.5	370,014
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,746.48	8,746.48	19	100.0	335,679
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	1988年12月	6,329.00	6,329.00	7	100.0	246,718
D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,234.39	13,192.63	11	99.6	466,978	

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	1997年12月	2,951.70	2,951.70	1	100.0	(非開示)
	ラクアス東新宿	S 10F	2010年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	226,481
	D a i w a 青山ビル	S・RC B1/7F	2001年11月	4,426.10	4,426.10	7	100.0	248,326
	神泉プレイス(注8)	RC B1/9F	2001年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0	(非開示)
	グラスシティ渋谷	S・SRC B1/11F	2004年2月	8,566.73	8,566.73	9	100.0	419,281
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,055.85	31,873.76	92	99.4	1,035,249
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	2006年2月	2,622.42	2,622.42	9	100.0	80,096
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	1996年2月	1,723.15	1,723.15	8	100.0	46,583
	D a i w a 西新宿ビル	SRC・RC・S B2/11F	1991年8月	6,967.61	6,967.61	7	100.0	335,754
	キリン日本橋ビル(注8)	S・SRC 7F	1999年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 東日本橋ビル	S 7F	2008年3月	5,015.88	5,015.88	5	100.0	170,674
	スクエア代官山ビル(注8)	S 6F	2001年3月	1,588.35	1,588.35	1	100.0	(非開示)
	新宿ウエストビル	RC 4F	1989年3月	1,120.58	1,120.58	8	100.0	38,098
	D a i w a 神田美倉町ビル	SRC・S B1/7F	1991年1月	1,719.51	1,719.51	7	100.0	46,530
D a i w a 神田イーストビル	S 9F	2005年2月	3,918.02	3,599.56	4	91.8	87,622	
東京主要5区合計(46物件)				258,000.20	256,502.03	495	99.4	10,459,577
首都 圏	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	1993年6月	4,461.47	4,461.47	8	100.0	127,028
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,548.17	6,548.17	12	100.0	191,154
	D a i w a 大崎3丁目ビル	S・RC B1/6F	2007年9月	1,786.06	1,786.06	5	100.0	65,424
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	2011年5月	2,630.30	2,630.30	9	100.0	93,325
	インテグラルタワー(注10)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	17,778.14	9	100.0	592,062
	D a i w a 目黒スクエア	S・SRC B2/14F	2009年7月	3,519.50	3,519.50	16	100.0	148,235
	D a i w a 荻窪ビル	SRC B1/7F	1990年11月	3,849.63	3,849.63	12	100.0	120,889
	コンカード横浜(注11)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	26,167.53	32	93.2	735,742
首都圏合計(8物件)				68,626.25	66,740.80	103	97.2	2,073,861
地方 主要 都市	D a i w a 名駅ビル(注12)	S 12F	2007年12月	-	-	-	-	24,729
	D a i w a 北浜ビル	S・SRC B1/16F	2008年2月	13,517.62	13,517.62	8	100.0	310,496
地方主要都市合計(2物件)				13,517.62	13,517.62	8	100.0	335,226
合計(56物件)				340,144.07	336,760.45	606	99.0	12,868,665

(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、2018年5月31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、2018年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約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3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3に相当する面積を記載しています。なお、当該物件は、2018年2月28日付で共有持分7分の6のうち、共有持分7分の3を譲渡しています。当期賃貸事業収入は、譲渡日までは共有持分7分の6、譲渡日以降は共有持分7分の3の数値を記載しています。
- (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。
- (注11) 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100分の75に相当する準共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の100分の75に相当する面積を記載しています。
- (注12) 本物件は2017年12月20日付で譲渡いたしました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。

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
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	空調システム更新工事	自 2016年11月 至 2018年11月	1,084	-	654
インテグラルタワー (東京都杉並区)	空調システム更新工事 (西側)	自 2018年6月 至 2019年11月	986	-	-
D a i w a 渋谷宮益坂ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2018年3月 至 2018年12月	256	15	4
D a i w a 御成門ビル (東京都港区)	空調システム更新工事	自 2018年6月 至 2018年11月	235	-	-
麒麟日本橋ビル (東京都中央区)	空調システム更新工事	自 2018年6月 至 2018年11月	181	-	-

B. 期中の資本的支出

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1,564百万円であり、当期費用に区分された修繕費505百万円と合わせ、2,069百万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）
インテグラルタワー (東京都杉並区)	空調システム更新工事	自 2017年3月 至 2018年4月	914
インテグラルタワー (東京都杉並区)	受変電設備工事	自 2017年3月 至 2017年12月	178
E・スペースタワー (東京都渋谷区)	空調システム更新工事	自 2018年3月 至 2018年5月	91
その他			380
合 計			1,564

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)

計算期間	第21期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	第22期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	第23期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	第24期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	第25期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
当期首積立金残高	1,060	1,843	2,043	1,900	1,839
当期積立額	1,255	524	84	1,417	-
当期積立金取崩額	472	324	227	1,478	263
次期繰越額	1,843	2,043	1,900	1,839	1,576

④ 期末算定価格の概要(2018年5月31日現在)

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	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	17,400	17,800	3.5	17,000	3.3	3.7
D a i w a 銀座アネックス	3,840	3,850	3.5	3,820	3.3	3.7
D a i w a 芝浦ビル	7,870	7,900	4.0	7,850	3.8	4.2
D a i w a 南青山ビル	4,640	4,700	3.8	4,570	3.6	4.0
D a i w a 猿樂町ビル	3,840	3,890	4.4	3,780	4.2	4.6
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,610	3,670	3.7	3,580	3.5	3.9
D a i w a 神宮前ビル	2,460	2,500	3.8	2,420	3.6	4.0
D a i w a 芝大門ビル	3,110	3,180	3.6	3,080	3.4	3.8
D a i w a 三崎町ビル	2,860	2,900	3.9	2,840	3.7	4.1
D a i w a 新橋510ビル	2,530	2,550	4.0	2,500	3.8	4.2
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,000	1,990	4.2	2,010	4.2	4.4
D a i w a 築地ビル	1,610	1,610	4.1	1,610	4.1	4.3
D a i w a 月島ビル	10,500	10,600	4.1	10,400	3.8	4.3
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,660	2,710	4.0	2,600	3.8	4.2
D a i w a 麻布台ビル	1,930	1,970	3.9	1,890	3.7	4.1
D a i w a 京橋ビル	3,450	3,500	4.0	3,390	3.8	4.2
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,810	2,830	3.7	2,780	3.5	3.9
D a i w a 御成門ビル	13,700	14,000	3.8	13,400	3.6	4.0
新宿マインズタワー(注4)	62,600	147,000	3.2	144,000	3.0	3.4
D a i w a S H I B U Y A E D G E	5,190	5,290	3.7	5,090	3.5	3.9
D a i w a 小伝馬町ビル	2,260	2,270	4.2	2,240	4.0	4.4
D a i w a 神保町ビル	3,620	3,690	3.9	3,590	3.9	4.1
D a i w a 西新橋ビル	6,570	6,720	3.5	6,510	3.3	3.7
大和茅場町ビル	8,170	8,320	3.3	8,100	3.1	3.5
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,060	5,190	3.3	5,010	3.1	3.5
E・スペースタワー	33,500	34,200	3.3	32,700	3.1	3.5
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,560	2,590	3.9	2,550	3.7	4.1
新四c u r u m uビル	15,600	15,900	3.2	15,400	3.0	3.4
D a i w a 赤坂ビル	14,000	14,300	3.2	13,900	3.0	3.4
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	9,350	9,490	3.6	9,210	3.4	3.8
D a i w a 麻布テラス	16,600	16,900	3.8	16,300	3.6	4.0
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,040	5,960	3.7	6,070	3.8	3.9
ラクアス東新宿	10,800	11,100	3.3	10,600	3.1	3.5

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 青山ビル	12,400	12,700	3.2	12,200	3.0	3.4
神泉プレイス	6,720	6,820	3.3	6,670	3.2	3.5
グラスシティ渋谷	18,300	18,400	3.5	18,100	3.2	3.6
D a i w a リバーゲート	30,900	31,000	4.0	30,700	3.7	4.1
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,320	3,450	3.5	3,260	3.3	3.7
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,850	1,920	3.6	1,820	3.4	3.8
D a i w a 西新宿ビル	15,800	16,400	3.3	15,600	3.1	3.5
麒麟日本橋ビル	8,290	8,460	4.0	8,120	3.7	4.1
D a i w a 東日本橋ビル	6,780	6,950	3.9	6,700	3.7	4.1
スクエア代官山ビル(注5)	2,620	2,650	3.4	2,600	3.4	3.6
新宿ウエストビル	1,230	1,240	3.7	1,220	3.5	3.9
D a i w a 神田美倉町ビル	1,710	1,740	4.0	1,690	4.0	4.2
D a i w a 神田イーストビル	5,120	5,140	3.9	5,100	3.5	3.9
D a i w a 東池袋ビル	4,050	4,110	4.1	4,030	3.9	4.3
D a i w a 品川N o r t hビル	6,170	6,270	4.2	6,060	4.0	4.4
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,340	2,370	3.8	2,330	3.6	4.0
D a i w a 上大岡ビル	2,750	2,760	4.5	2,740	4.3	4.7
インテグラルタワー	20,500	20,800	3.7	20,400	3.5	3.9
D a i w a 目黒スクエア	6,810	6,970	3.5	6,740	3.3	3.7
D a i w a 荻窪ビル	4,540	4,620	3.9	4,500	3.7	4.1
コンカード横浜(注6)	39,400	40,800	4.3	38,800	4.1	4.5
D a i w a 北浜ビル	11,700	12,000	3.8	11,600	3.6	4.0
合計	506,040	598,640	-	581,770	-	-

(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、JLL森井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2018年5月31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3年度以降(2年度まで4.1%)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。

(注5) スクエア代官山ビルの割引率は11年度(10年度まで3.5%)の数値を記載しています。

(注6) コンカード横浜の価格は、持分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25期（2017年12月1日～2018年5月31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3)
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005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）	13,064	2,767	8,014	4,425	3,194
	期末算定価格（百万円）	17,400	3,840	7,870	4,640	3,840
賃貸借情報	テナント総数（注1）	26	7	54	5	2
	賃貸可能面積（㎡）	8,114.85	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,715.78	2,032.11	9,537.85	2,304.37	3,657.43
	稼働率（%）					
	2016年5月末	93.9	100.0	99.1	84.8	100.0
	2016年11月末	94.9	100.0	97.6	100.0	100.0
	2017年5月末	96.9	100.0	90.3	100.0	100.0
	2017年11月末	89.3	100.0	99.1	100.0	100.0
2018年5月末	95.0	100.0	99.1	84.8	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	380,455	94,457	259,169	137,607	（非開示）
	賃貸事業収入	371,555	94,457	257,404	127,380	（非開示）
	その他賃貸事業収入	8,900	—	1,764	10,226	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	174,735	31,599	89,618	39,135	（非開示）
	外注委託費	24,081	5,304	16,148	5,865	（非開示）
	水道光熱費	24,334	5,789	18,758	6,284	（非開示）
	租税公課	27,911	9,104	19,588	11,931	（非開示）
	損害保険料	369	86	338	134	（非開示）
	修繕費	11,331	1,013	5,080	646	（非開示）
	減価償却費③	74,864	10,300	29,682	14,273	（非開示）
	その他賃貸事業費用	11,841	—	20	—	（非開示）
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	205,720	62,858	169,551	98,471	（非開示）
NOI⑤（④＋③）（千円）	280,584	73,158	199,234	112,745	45,607	
資本的支出⑥（千円）	4,716	1,853	3,359	1,904	480	
NCF（⑤－⑥）（千円）	275,868	71,305	195,874	110,841	45,127	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	45.93	33.45	34.58	28.44	（非開示）
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	59,440	19,361	40,458	24,498	14,149
	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3)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005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（%）	0.7	0.6	0.6	0.5	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	2,777	2,711	2,398	2,151	2,141
	期末算定価格（百万円）	3,610	2,460	3,110	2,860	2,530
賃貸借情報	テナント総数（注1）	12	4	6	1	7
	賃貸可能面積（㎡）	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,595.76
	賃貸面積（㎡）	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,595.76
	稼働率（%）					
	2016年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0
	2016年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4
2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	135,078	74,785	86,155	（非開示）	66,205
	賃貸事業収入	135,078	74,785	86,155	（非開示）	66,205
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	74,597	24,904	31,101	（非開示）	36,009
	外注委託費	10,352	4,058	7,114	（非開示）	6,613
	水道光熱費	8,566	4,690	5,896	（非開示）	5,039
	租税公課	8,770	6,357	6,254	（非開示）	5,664
	損害保険料	157	73	107	（非開示）	109
	修繕費	2,231	496	291	（非開示）	10,012
	減価償却費③	15,119	9,221	11,436	（非開示）	8,570
	その他賃貸事業費用	29,400	7	—	（非開示）	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	60,481	49,880	55,054	（非開示）	30,195	
NOI⑤（④＋③）（千円）	75,600	59,102	66,491	63,005	38,765	
資本的支出⑥（千円）	990	741	—	324	22,151	
NC F（⑤－⑥）（千円）	74,610	58,360	66,491	62,681	16,614	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	55.22	33.30	36.10	（非開示）	54.39
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	17,939	13,473	12,795	10,752	12,070
	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		2006年1月	2006年1月	2006年3月	2006年5月	2006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(%)	0.4	0.3	1.8	0.6	0.4
	貸借対照表計上額(百万円)	1,289	1,141	6,888	2,465	1,516
	期末算定価格(百万円)	2,000	1,610	10,500	2,660	1,930
賃貸借情報	テナント総数(注1)	6	5	4	8	10
	賃貸可能面積(m ²)	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,850.81	1,697.88
	賃貸面積(m ²)	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,850.81	1,697.88
	稼働率(%)					
	2016年5月末	100.0	89.2	100.0	100.0	100.0
	2016年11月末	100.0	100.0	56.7	100.0	100.0
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	58,617	51,876	270,637	84,185	56,444
	賃貸事業収入	58,617	51,726	270,637	84,185	55,571
	その他賃貸事業収入	—	150	—	—	872
	賃貸事業費用合計② (千円)	28,472	18,820	100,590	32,553	21,346
	外注委託費	4,271	3,542	12,398	5,122	3,654
	水道光熱費	5,853	2,849	14,277	4,967	3,134
	租税公課	5,067	3,861	13,727	6,719	4,916
	損害保険料	86	55	256	116	65
	修繕費	34	1,058	2,446	594	402
	減価償却費③	13,141	7,452	57,484	15,032	9,173
その他賃貸事業費用	18	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	30,145	33,055	170,046	51,631	35,097	
NOI⑤(④+③)(千円)	43,287	40,508	227,530	66,664	44,271	
資本的支出⑥(千円)	1,199	4,616	7,971	11,318	10,218	
NCF(⑤-⑥)(千円)	42,088	35,892	219,559	55,345	34,052	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	48.57	36.28	37.17	38.67	37.82
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	10,429	8,053	28,530	13,738	10,140
	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（注4）	D a i w a SHIBUYA EDGE
取得年月		2006年7月	2006年10月	2006年12月	2007年7月 及び11月	2007年7月
価格情報	取得価格（百万円）	3,460	2,910	13,860	66,900	5,900
	投資比率（%）	0.8	0.7	3.2	15.2	1.3
	貸借対照表計上額（百万円）	3,225	2,846	13,348	64,538	5,655
	期末算定価格（百万円）	3,450	2,810	13,700	62,600	5,190
賃貸借情報	テナント総数（注1）	10	7	8	39	5
	賃貸可能面積（㎡）	3,265.83	2,695.31	11,614.92	22,771.98	2,480.65
	賃貸面積（㎡）	3,265.83	2,695.31	11,614.92	22,738.68	2,480.65
	稼働率（%）					
	2016年5月末	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0
	2016年11月末	88.2	100.0	100.0	99.2	100.0
	2017年5月末	87.9	100.0	100.0	96.6	100.0
	2017年11月末	87.9	100.0	100.0	96.6	100.0
2018年5月末	100.0	100.0	100.0	99.8	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	92,251	86,137	355,219	1,861,881	126,961
	賃貸事業収入	92,251	86,137	355,219	1,861,818	126,961
	その他賃貸事業収入	—	—	—	62	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	43,792	42,636	132,882	903,218	67,442
	外注委託費	8,498	6,772	16,224	124,168	7,128
	水道光熱費	7,395	6,765	22,885	201,302	6,991
	租税公課	7,110	14,946	34,925	253,508	7,226
	損害保険料	112	126	355	2,399	92
	修繕費	596	889	26,961	20,068	29,404
	減価償却費③	20,027	13,137	31,529	299,952	16,598
その他賃貸事業費用	50	—	—	1,819	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	48,459	43,501	222,337	958,662	59,518	
NOI⑤（④＋③）（千円）	68,487	56,638	253,866	1,258,615	76,117	
資本的支出⑥（千円）	1,018	15,972	10,557	55,036	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	67,469	40,665	243,308	1,203,578	76,117	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	47.47	49.50	37.41	48.51	53.12
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	14,859	31,865	75,490	257,627	15,171
	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	大和茅場町 ビル（注3）	D a i w a 神保町3丁目 ビル
取得年月		2007年8月	2010年3月	2010年8月	2011年3月	2011年3月
価格情報	取得価格（百万円）	2,460	4,150	5,000	5,600	3,550
	投資比率（%）	0.6	0.9	1.1	1.3	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	2,374	4,003	4,735	5,259	3,373
	期末算定価格（百万円）	2,260	3,620	6,570	8,170	5,060
賃貸借情報	テナント総数（注1）	8	7	11	1	8
	賃貸可能面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	5,899.11	2,889.34
	賃貸面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	5,899.11	2,889.34
	稼働率（%）					
	2016年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2016年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	64,968	106,977	174,861	（非開示）	115,919
	賃貸事業収入	64,968	106,977	174,861	（非開示）	104,483
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	11,436
	賃貸事業費用合計② （千円）	23,464	49,950	84,739	（非開示）	45,530
	外注委託費	4,059	6,228	16,351	（非開示）	9,694
	水道光熱費	4,458	7,078	11,005	（非開示）	6,459
	租税公課	3,642	10,898	15,750	（非開示）	9,366
	損害保険料	82	118	214	（非開示）	109
	修繕費	666	4,297	6,432	（非開示）	64
	減価償却費③	9,731	21,069	34,985	（非開示）	19,836
その他賃貸事業費用	822	260	—	（非開示）	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	41,504	57,026	90,121	（非開示）	70,389	
NOI⑤（④＋③）（千円）	51,235	78,096	125,106	148,621	90,225	
資本的支出⑥（千円）	490	470	2,747	—	—	
NC F（⑤－⑥）（千円）	50,745	77,626	122,359	148,621	90,225	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	36.12	46.69	48.46	（非開示）	39.28
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	7,585	22,779	32,185	25,639	19,653
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	100,234	128,200	187,580	125,988 （注5）	82,470

地域		東京主要5区				
物件名		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 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル
取得年月		2011年7月	2012年5月	2012年12月 及び2013年4月	2013年8月	2013年9月
価格情報	取得価格（百万円）	24,000	1,721	9,650	9,200	7,000
	投資比率（%）	5.5	0.4	2.2	2.1	1.6
	貸借対照表計上額（百万円）	23,610	1,592	9,685	9,422	7,200
	期末算定価格（百万円）	33,500	2,560	15,600	14,000	9,350
賃貸借情報	テナント総数（注1）	11	5	17	19	7
	賃貸可能面積（㎡）	13,960.87	2,143.08	6,751.31	8,746.48	6,329.00
	賃貸面積（㎡）	13,960.87	2,143.08	6,720.81	8,746.48	6,329.00
	稼働率（%）					
	2016年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2016年11月末	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年5月末	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0
	2017年11月末	92.8	100.0	99.5	91.4	100.0
2018年5月末	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	742,540	57,230	370,014	335,679	246,718
	賃貸事業収入	742,540	57,230	370,014	335,679	246,718
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	247,524	26,956	116,264	137,873	82,215
	外注委託費	60,978	5,582	22,469	27,005	22,797
	水道光熱費	46,049	3,171	21,963	32,037	13,896
	租税公課	56,762	4,398	33,357	33,150	20,129
	損害保険料	565	67	280	357	250
	修繕費	12,405	461	2,050	17,970	2,581
	減価償却費③	70,347	13,274	36,116	27,350	22,500
	その他賃貸事業費用	416	—	25	—	60
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	495,015	30,273	253,750	197,805	164,502	
NOI⑤（④＋③）（千円）	565,363	43,548	289,866	225,156	187,002	
資本的支出⑥（千円）	91,690	1,623	14,302	48,579	1,910	
NCF（⑤－⑥）（千円）	473,672	41,925	275,564	176,576	185,091	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	33.33	47.10	31.42	41.07	33.32
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	119,252	9,055	70,379	68,729	42,224
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	574,150	50,940	166,089	430,612	416,816

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 麻布テラス	D a i w a 恵比寿4丁目 ビル（注3）	ラクアス東新宿	D a i w a 青山ビル	神泉プレイス （注3）
取得年月		2014年7月	2014年12月	2014年12月	2015年3月	2015年3月
価格情報	取得価格（百万円）	14,000	4,135	8,450	9,800	4,800
	投資比率（%）	3.2	0.9	1.9	2.2	1.1
	貸借対照表計上額（百万円）	14,080	4,254	8,484	10,031	4,890
	期末算定価格（百万円）	16,600	6,040	10,800	12,400	6,720
賃貸借情報	テナント総数（注1）	11	1	4	7	1
	賃貸可能面積（㎡）	13,234.39	2,951.70	7,498.33	4,426.10	2,811.35
	賃貸面積（㎡）	13,192.63	2,951.70	7,498.33	4,426.10	2,811.35
	稼働率（%）					
	2016年5月末	94.9	100.0	100.0	91.4	100.0
	2016年11月末	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年5月末	99.6	100.0	100.0	85.9	100.0
	2017年11月末	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0
2018年5月末	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	466,978	（非開示）	226,481	248,326	（非開示）
	賃貸事業収入	466,978	（非開示）	226,481	248,326	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	161,239	（非開示）	85,258	56,061	（非開示）
	外注委託費	30,408	（非開示）	16,854	12,163	（非開示）
	水道光熱費	45,773	（非開示）	12,500	6,841	（非開示）
	租税公課	31,725	（非開示）	20,334	12,710	（非開示）
	損害保険料	508	（非開示）	262	129	（非開示）
	修繕費	1,509	（非開示）	2,613	4,661	（非開示）
	減価償却費③	51,314	（非開示）	32,466	19,554	（非開示）
その他賃貸事業費用	—	（非開示）	226	—	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	305,739	（非開示）	141,222	192,264	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	357,053	△60,268	173,689	211,819	116,938	
資本的支出⑥（千円）	17,748	3,210	222	—	323	
NCF（⑤－⑥）（千円）	339,305	△63,478	173,467	211,819	116,615	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	34.53	（非開示）	37.64	22.58	（非開示）
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	65,860	19,232	41,872	26,892	17,099
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	325,054	115,410	125,440	97,530	112,510

地域		東京主要5区				
物件名		グラスシティ 渋谷	D a i w a リバーゲート	D a i w a 八丁堀駅前ビル	D a i w a 八丁堀駅前ビル 西館	D a i w a 西新宿ビル
取得年月		2015年5月	2015年6月	2015年9月	2015年9月	2016年3月
価格情報	取得価格（百万円）	16,000	28,000	2,871	1,647	13,710
	投資比率（%）	3.6	6.4	0.7	0.4	3.1
	貸借対照表計上額（百万円）	15,979	28,001	2,944	1,726	13,947
	期末算定価格（百万円）	18,300	30,900	3,320	1,850	15,800
賃貸借情報	テナント総数（注1）	9	92	9	8	7
	賃貸可能面積（㎡）	8,566.73	32,055.85	2,622.42	1,723.15	6,967.61
	賃貸面積（㎡）	8,566.73	31,873.76	2,622.42	1,723.15	6,967.61
	稼働率（%）					
	2016年5月末	100.0	98.6	100.0	100.0	99.3
	2016年11月末	100.0	95.1	100.0	100.0	99.3
	2017年5月末	100.0	90.3	100.0	100.0	99.3
	2017年11月末	100.0	98.1	100.0	100.0	100.0
2018年5月末	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	419,281	1,038,944	80,096	46,583	335,754
	賃貸事業収入	419,281	1,035,249	80,096	46,583	335,754
	その他賃貸事業収入	—	3,695	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	149,530	489,944	34,027	16,993	88,994
	外注委託費	16,206	83,876	7,818	4,551	15,717
	水道光熱費	23,238	119,803	5,560	2,804	16,847
	租税公課	27,191	103,867	8,979	4,025	35,320
	損害保険料	313	1,517	109	56	267
	修繕費	49,525	14,606	1,248	315	2,483
	減価償却費③	33,054	166,152	10,310	5,239	18,359
その他賃貸事業費用	—	120	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	269,750	549,000	46,068	29,589	246,759	
NOI⑤（④＋③）（千円）	302,805	715,152	56,379	34,829	265,119	
資本的支出⑥（千円）	—	54,698	824	1,464	8,224	
NCF（⑤－⑥）（千円）	302,805	660,453	55,555	33,365	256,894	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	35.66	47.16	42.48	36.48	26.51
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	56,600	202,022	18,341	8,377	74,448
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	202,340	1,970,900	114,190	84,620	284,170

地域		東京主要5区				
物件名		キリン日本橋ビル（注3）	D a i w a 東日本橋ビル	スクエア代官山ビル（注3）	新宿ウエストビル	D a i w a 神田美倉町ビル
取得年月		2016年5月	2016年6月	2016年6月	2016年7月	2016年12月
価格情報	取得価格（百万円）	8,180	6,370	2,280	942	1,592
	投資比率（%）	1.9	1.4	0.5	0.2	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	8,278	6,339	2,383	981	1,601
	期末算定価格（百万円）	8,290	6,780	2,620	1,230	1,710
賃貸借情報	テナント総数（注1）	1	5	1	8	7
	賃貸可能面積（㎡）	5,630.17	5,015.88	1,588.35	1,120.58	1,719.51
	賃貸面積（㎡）	5,630.17	5,015.88	1,588.35	1,120.58	1,719.51
	稼働率（%）					
	2016年5月末	100.0	—	—	—	—
	2016年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	—
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	69.5
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	（非開示）	170,674	（非開示）	38,098	46,530
	賃貸事業収入	（非開示）	170,674	（非開示）	38,098	46,530
	その他賃貸事業収入	（非開示）	—	（非開示）	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	（非開示）	58,492	（非開示）	33,488	16,393
	外注委託費	（非開示）	11,677	（非開示）	3,204	5,663
	水道光熱費	（非開示）	9,309	（非開示）	2,467	2,109
	租税公課	（非開示）	11,337	（非開示）	3,113	3,373
	損害保険料	（非開示）	178	（非開示）	36	47
	修繕費	（非開示）	863	（非開示）	22,417	248
	減価償却費③	（非開示）	25,126	（非開示）	2,248	4,952
その他賃貸事業費用	（非開示）	—	（非開示）	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	（非開示）	112,182	（非開示）	4,610	30,136	
NOI⑤（④＋③）（千円）	108,940	137,308	49,681	6,859	35,089	
資本的支出⑥（千円）	1,340	542	—	—	1,179	
NCF（⑤－⑥）（千円）	107,600	136,765	49,681	6,859	33,910	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	（非開示）	34.27	（非開示）	87.90	35.23
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	22,124	23,139	9,673	6,224	6,950
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	216,720	158,880	45,044	79,330	74,026

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		D a i w a 神田イースト ビル	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		2018年1月	2005年10月	2007年7月	2012年9月	2013年3月
価格情報	取得価格（百万円）	4,200	2,958	7,710	1,650	2,000
	投資比率（%）	1.0	0.7	1.8	0.4	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	4,249	2,661	7,169	1,605	1,911
	期末算定価格（百万円）	5,120	4,050	6,170	2,340	2,750
賃貸借情報	テナント総数（注1）	4	8	12	5	9
	賃貸可能面積（㎡）	3,918.02	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30
	賃貸面積（㎡）	3,599.56	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30
	稼働率（%）					
	2016年5月末	—	100.0	100.0	78.9	89.8
	2016年11月末	—	100.0	100.0	100.0	93.7
	2017年5月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0
2017年11月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0	
2018年5月末	91.8	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	140	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	89,922	127,028	191,154	65,424	93,325
	賃貸事業収入	87,622	127,028	191,154	65,424	93,325
	その他賃貸事業収入	2,300	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	29,867	60,954	86,779	22,704	38,712
	外注委託費	8,581	11,097	17,544	3,712	5,680
	水道光熱費	5,514	13,246	14,418	3,122	7,981
	租税公課	8	8,580	18,327	3,922	6,283
	損害保険料	99	188	290	58	100
	修繕費	2,185	4,003	1,261	480	600
減価償却費③	13,478	23,837	34,937	11,408	18,065	
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	60,054	66,074	104,374	42,719	54,612	
NOI⑤（④＋③）（千円）	73,533	89,911	139,312	54,128	72,678	
資本的支出⑥（千円）	6,089	6,610	19,084	339	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	67,443	83,301	120,227	53,789	72,678	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	33.22	47.98	45.40	34.70	41.48
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	—	17,059	36,860	8,012	12,830
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	133,611	228,260	331,160	54,915	63,700

地域		首都圏				地方主要都市
物件名		インテグラル タワー	D a i w a 目黒スクエア	D a i w a 荻窪ビル	コンカード 横浜	D a i w a 名駅ビル (注6)
取得年月		2014年5月	2015年5月	2016年7月	2018年1月	2013年2月
価格情報	取得価格(百万円)	15,220	5,600	3,800	38,100	—
	投資比率(%)	3.5	1.3	0.9	8.7	—
	貸借対照表計上額(百万円)	15,917	5,531	3,989	38,315	—
	期末算定価格(百万円)	20,500	6,810	4,540	39,400	—
賃貸借情報	テナント総数(注1)	9	16	12	32	—
	賃貸可能面積(m ²)	17,778.14	3,519.50	3,849.63	28,052.98	—
	賃貸面積(m ²)	17,778.14	3,519.50	3,849.63	26,167.53	—
	稼働率(%)					
	2016年5月末	99.5	100.0	—	—	100.0
	2016年11月末	100.0	96.1	100.0	—	100.0
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	—	100.0
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	—	97.0
2018年5月末	100.0	100.0	100.0	93.2	—	
損益情報	運用日数	182	182	182	141	20
	総賃貸事業収入合計① (千円)	592,062	148,235	120,889	735,742	26,729
	賃貸事業収入	592,062	148,235	120,889	735,742	24,729
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	2,000
	賃貸事業費用合計② (千円)	343,767	56,598	38,954	204,186	33,414
	外注委託費	57,871	11,547	10,955	57,770	3,250
	水道光熱費	71,746	7,948	5,752	47,026	3,531
	租税公課	44,423	13,523	7,772	1	18,840
	損害保険料	743	147	126	594	34
	修繕費	81,822	640	1,466	5,132	1,808
	減価償却費③	86,729	22,790	12,881	93,310	5,949
その他賃貸事業費用	430	—	—	350	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	248,295	91,636	81,934	531,555	△6,685	
NOI⑤(④+③)(千円)	335,025	114,427	94,816	624,866	△736	
資本的支出⑥(千円)	1,105,627	1,184	1,715	8,154	—	
NC F(⑤-⑥)(千円)	△770,601	113,242	93,100	616,711	△736	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	58.06	38.18	32.22	27.75	—
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	89,535	27,389	16,100	—	—
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	834,324	110,053	161,340	718,980	—

	地域	地方主要都市
	物件名	D a i w a 北浜ビル
	取得年月	2014年8月
価格情報	取得価格（百万円）	9,481
	投資比率（%）	2.2
	貸借対照表計上額（百万円）	9,276
	期末算定価格（百万円）	11,700
賃貸借情報	テナント総数（注1）	8
	賃貸可能面積（㎡）	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	13,517.62
	稼働率（%）	
	2016年5月末	100.0
	2016年11月末	100.0
	2017年5月末	98.8
2017年11月末	100.0	
2018年5月末	100.0	
損益情報	運用日数	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	310,496
	賃貸事業収入	310,496
	その他賃貸事業収入	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	153,503
	外注委託費	33,019
	水道光熱費	29,902
	租税公課	32,770
	損害保険料	492
	修繕費	3,340
	減価償却費③	53,881
その他賃貸事業費用	96	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	156,993	
NOI⑤（④＋③）（千円）	210,874	
資本的支出⑥（千円）	9,446	
NCF（⑤－⑥）（千円）	201,428	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	49.44
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	67,667
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	264,054

- (注1) テナント総数は、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) 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。
- (注4) 「新宿マインズタワー」は2018年2月28日付で共有持分7分の6のうち共有持分7分の3を譲渡しております。
- (注5) 「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6) 「D a i w a 名駅ビル」は2017年12月20日付で譲渡しています。