

2019年5月期 決算短信 (REIT)

2019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) 高橋 基  
 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) 福島 寿雄  
 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 2019年8月22日 分配金支払開始予定日 2019年8月13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. 2019年5月期の運用、資産の状況 (2018年12月1日~2019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	%
2019年5月期	13,833	4.8	6,979	6.8	6,320	7.1	6,320	7.1
2018年11月期	13,193	△1.8	6,535	△2.1	5,902	0.2	5,901	0.2

  

	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	%	%	%
2019年5月期	12,848	2.5	1.3	45.7
2018年11月期	11,997	2.3	1.2	44.7

(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	%	%
2019年5月期	12,559	6,177	-	-	97.8	2.4
2018年11月期	11,997	5,901	-	-	100.0	2.3

(注) 2019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(142百万円)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。

(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
2019年5月期	485,636	254,460	52.4	517,324
2018年11月期	479,212	254,124	53.0	516,641

(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
2019年5月期	22,979	△15,746	△400	30,143
2018年11月期	7,612	△20,888	4,515	23,310

2. 2019年11月期の運用状況の予想（2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期の運用状況の予想（2019年12月1日～2020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
2019年11月期	14,024	1.4	7,058	1.1	6,396	1.2	6,394	1.2	13,000	-
2020年5月期	13,979	△0.3	7,138	1.1	6,495	1.5	6,493	1.5	13,200	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年11月期）13,000円、（2020年5月期）13,200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）	2019年5月期	491,877口	2018年11月期	491,877口
② 期末自己投資口数	2019年5月期	-口	2018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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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「2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（2019年12月1日～2020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. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	5
(2) 投資リスク	9
2. 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
3. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資不動産物件(2019年5月31日現在)	29
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	29
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	31
③ 運用資産の資本的支出	34
④ 期末算定価格の概要(2019年5月31日現在)	35
⑤ 個別物件の損益状況等	37

## 1. 運用状況

## (1) 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、2019年5月末日現在で460,076百万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

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、2019年1～3月期の実質GDP成長率（2次速報）は年率2.2%と、8四半期連続で続いた緩やかな回復基調の後、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、空室率については2013年6月をピークに反転し、2019年5月末日時点では1.64%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12月に「笹塚サウスビル」（取得価格合計3,000百万円）及び2019年2月に「グラスシティ晴海」（取得価格合計11,200百万円）を取得し、2019年2月に「Da i w a 御成門ビル」（譲渡価格13,700百万円）を譲渡しました。これにより、当期末（2019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59物件、取得価格合計460,076百万円となりました。

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、積極的なリーディングを実施しました。これにより、当期末（2019年5月31日現在）の稼働率は97.1%となりました。

## C. 資金調達概要

## 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。

- (i) 2018年12月27日に取得した新規物件「笹塚サウスビル」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より総額3,000百万円の資金の借入れを行いました。
- (ii) 2019年2月27日に取得した新規物件「グラスシティ晴海」の取得資金等に充当するため、同日に三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行より総額11,000百万円の借入れを行いました。
- (iii) 2019年3月29日に返済期限が到来した株式会社福岡銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社群馬銀行からの借入金総額6,000百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。
- (iv) 2019年5月31日に、株式会社武蔵野銀行、農林中央金庫、株式会社百五銀行及び株式会社山梨中央銀行から総額4,500百万円の借入れを行い、以下の資金に充当しました。
  - ・2019年2月28日に返済期限が到来し、手元資金にて返済したオリックス銀行株式会社及び株式会社香川銀行からの借入金総額2,500百万円に充当しました。
  - ・2019年5月31日に返済期限が到来した株式会社あおぞら銀行及び株式会社武蔵野銀行からの借入金総額1,500百万円の返済資金に充当しました。

2019年5月31日に、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行から、「笹塚サウスビル」及び「グラスシティ晴海」取得のために借入れた借入金総額14,000百万円のうち9,000百万円を「D a i w a 御成門ビル」の譲渡代金の一部を充当し、期限前弁済しました。

なお、当期中において、40,500百万円の変動金利借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジするための金利スワップ契約を締結しました。

## b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2019年5月31日現在）の有利子負債残高は総額204,450百万円（短期借入金5,000百万円、長期借入金194,350百万円及び投資法人債5,100百万円）となりました。長期借入金のうち1年以内に返済期限が到来するものが19,500百万円、投資法人債のうち1年以内に償還期限が到来するものが3,000百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.0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	3,000	2018年12月27日	2019年12月27日	1.0
三井住友信託銀行株式会社	3,000	2019年2月27日	2020年1月31日	0.9
株式会社三菱UFJ銀行	3,000	2019年2月27日	2020年1月31日	0.9
株式会社みずほ銀行	3,000	2019年2月27日	2020年1月31日	0.9
株式会社三井住友銀行	2,000	2019年2月27日	2020年1月31日	0.9
株式会社福岡銀行	3,000	2019年3月29日	2028年3月31日	9.0
株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2019年3月29日	2028年3月31日	9.0
株式会社群馬銀行	1,000	2019年3月29日	2026年3月31日	7.0
農林中央金庫	2,000	2019年5月31日	2026年5月29日	7.0
株式会社山梨中央銀行	1,000	2019年5月31日	2029年5月31日	10.0
株式会社百五銀行	1,000	2019年5月31日	2026年5月29日	7.0
株式会社武蔵野銀行	500	2019年5月31日	2027年5月31日	8.0

なお、当期末（2019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	41,400	20.77
三井住友信託銀行株式会社	24,500	12.29
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.91
株式会社三菱UFJ銀行	21,500	10.79
株式会社みずほ銀行	20,400	10.23
株式会社新生銀行	14,000	7.02
株式会社りそな銀行	12,500	6.27
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.77
株式会社福岡銀行	6,500	3.26
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.51
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.50
株式会社群馬銀行	2,500	1.25
株式会社あおぞら銀行	2,000	1.00
株式会社七十七銀行	2,000	1.00
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.00
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.00
株式会社山口銀行	2,000	1.00
農林中央金庫	2,000	1.00
日本生命保険相互会社	1,300	0.65
株式会社東日本銀行	1,000	0.50
株式会社百五銀行	1,000	0.50
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.50
太陽生命保険株式会社	300	0.15
富国生命保険相互会社	200	0.10
合計	199,350	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（2019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+	ポジティブ
株式会社日本格付研究所	AA	安定的

#### 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13,833百万円、営業利益6,979百万円、経常利益6,320百万円、当期純利益は6,320百万円となりました。

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、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の適用による142,474,820円及び法定実効税率の変更による繰延税金負債の修正額311,960円を圧縮積立金とし、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12,559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、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、引き続き、潜在成長率を下回る低空飛行を続ける公算が大きいとみています。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、2019年10月に予定されている消費税増税等の要因により、わが国経済が減速す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、好調な企業業績により、空室率が低下しています。引き続き、オフィスの需要増加が予想されることにより、都心部を中心に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-R E I T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

景気動向全体及びオフィスマーケットに対して一部慎重な観測感が出始めてはいるものの、都心部を中心に引き続き安定した堅調なオフィス賃貸市場のもと、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E P S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、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、独自情報ルートの拡大の他、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、東京都内に所在する「笹塚サウスビル」及び「グラスシティ晴海」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

## a. 交換による資産の取得及び譲渡について

本投資法人は、2019年7月1日付で、下記のとおり、交換による不動産信託受益権の取得及び譲渡を行いました。

## 交換の概要

契約締結日	2019年7月1日
交換日	2019年7月1日
交換先	住友不動産株式会社
圧縮記帳	本取得物件の土地及び建物について、圧縮記帳を行う（法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用します。）予定です。
交換差金	D a i w a 大崎3丁目ビルの譲渡価格と住友不動産三田二丁目ビルの取得価格との差額である交換差金（50百万円）については、引渡日に交換先である住友不動産株式会社から本投資法人へ支払われました。

## 取得資産の概要

資産の名称	住友不動産三田二丁目ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都港区三田二丁目10番4号
取得価格	2,635百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)

## 譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 大崎3丁目ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権
譲渡価格	2,685百万円 (固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。)

## D. 運用状況の見通し

2019年11月期（2019年6月1日～2019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「2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2019年11月期（第28期：2019年6月1日～2019年11月30日）

営業収益	14,024	百万円
営業利益	7,058	百万円
経常利益	6,396	百万円
当期純利益	6,394	百万円
1口当たり分配金	13,000	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「2019年11月期及び2020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、2020年5月期（2019年12月1日～2020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。

2020年5月期（第29期：2019年12月1日～2020年5月31日）

営業収益	13,979	百万円
営業利益	7,138	百万円
経常利益	6,495	百万円
当期純利益	6,493	百万円
1口当たり分配金	13,200	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。

2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（2019年12月1日～2020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"> <li>・2019年11月期：2019年5月31日現在所有している59物件から、2019年7月1日に住友不動産三田二丁目ビル（取得物件）とD a i w a大崎3丁目ビル（譲渡物件）の交換（以下、本交換といいます。）を行った59物件を前提としております。</li> <li>・2020年5月期：上記の想定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しております。</li> <li>・本交換により、2019年11月期に発生する見込みの保有物件の譲渡による不動産等売却益については、「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」（法人税法第50条）の規定を適用した圧縮記帳を行い、譲渡物件の譲渡益のうち圧縮限度額1,067百万円を本交換による取得物件の帳簿価格から減額する予定です。その結果、本投資法人の2019年11月期（第28期）において、譲渡物件の譲渡価格から譲渡原価及びその他譲渡費用（見込額）を差し引いた譲渡益1,087百万円から上記の圧縮限度額（1,067百万円）を減じた20百万円を不動産等売却益として想定しております。</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（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2019年11月期に8,450百万円、2020年5月期に8,535百万円を想定しております。</li> <li>・外注委託費として2019年11月期に980百万円、2020年5月期に910百万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2019年11月期に1,122百万円、2020年5月期に1,118百万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、取得した物件については、取得年の翌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。</li> <li>・減価償却費として2019年11月期に1,811百万円、2020年5月期に1,836百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年11月期は、661百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は656百万円を想定しております。</li> <li>・2020年5月期は、643百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は638百万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、2019年11月期末204,450百万円、2020年5月期末204,450百万円を前提としております。</li> <li>・2019年11月期は、2019年8月30日、2019年9月30日及び2019年11月29日に返済期限が到来する借入金、それぞれ2,500百万円、2,000百万円及び3,500百万円、並びに2019年9月12日に償還期限が到来する第3回無担保投資法人債3,000百万円について、全額借換を行う前提としております。</li> <li>・2020年5月期は、2020年1月31日、2020年2月28日及び2020年5月29日に返済期限が到来する借入金、それぞれ5,000百万円、5,500百万円及び6,000百万円について、全額借換を行う前提としております。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019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。</li> <li>・上記の他に2020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。</li> </ul>

項目	前提条件
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>

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2019年2月20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、記載を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,008,711	26,663,769
信託現金及び信託預金	4,301,854	3,479,870
営業未収入金	201,341	173,823
未収消費税等	314,284	—
前払費用	336,925	333,048
その他	40,287	65,520
流動資産合計	24,203,404	30,716,033
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,261,447	3,267,838
減価償却累計額	△2,231,615	△2,315,252
建物（純額）	1,029,832	952,585
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△6,152	△6,593
構築物（純額）	8,191	7,750
工具、器具及び備品	19,917	19,917
減価償却累計額	△9,943	△11,031
工具、器具及び備品（純額）	9,974	8,885
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	2,997	2,846
信託建物	105,205,800	106,908,695
減価償却累計額	△22,206,438	△23,140,985
信託建物（純額）	※1 82,999,361	※1 83,767,710
信託構築物	743,077	767,841
減価償却累計額	△170,150	△180,115
信託構築物（純額）	572,927	587,725
信託機械及び装置	859,534	858,858
減価償却累計額	△408,262	△439,084
信託機械及び装置（純額）	451,272	419,773
信託工具、器具及び備品	259,118	266,040
減価償却累計額	△131,315	△145,403
信託工具、器具及び備品（純額）	127,803	120,637
信託土地	353,252,550	352,187,043
信託建設仮勘定	422,487	828,644
有形固定資産合計	451,179,623	451,185,830
無形固定資産		
商標権	324	270
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	23,464	19,859
無形固定資産合計	2,728,949	2,725,289

（単位：千円）

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
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	884,452	791,008
繰延税金資産	26,088	63,978
デリバティブ債権	51,628	7,486
その他	10,040	21,075
投資その他の資産合計	1,085,894	997,232
固定資産合計	454,994,467	454,908,352
繰延資産		
投資法人債発行費	14,696	11,758
繰延資産合計	14,696	11,758
資産合計	479,212,568	485,636,144
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,255,722	981,467
短期借入金	—	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	19,500,000
未払金	583,518	567,015
未払法人税等	990	803
未払消費税等	122,292	364,984
前受金	2,177,690	2,323,112
その他	656,351	895,324
流動負債合計	25,796,564	32,632,707
固定負債		
投資法人債	2,100,000	2,100,000
長期借入金	175,850,000	174,850,000
預り敷金及び保証金	18,145,584	19,145,369
信託預り敷金及び保証金	2,647,046	1,844,488
デリバティブ債務	349,866	409,112
その他	199,227	194,297
固定負債合計	199,291,724	198,543,268
負債合計	225,088,289	231,175,975
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	△3,675,523	△3,675,523
出資総額（純額）	247,876,236	247,876,236
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	567,422	567,422
任意積立金合計	567,422	567,422
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,901,266	6,320,338
剰余金合計	6,468,688	6,887,760
投資主資本合計	254,344,924	254,763,996
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△220,645	△303,827
評価・換算差額等合計	△220,645	△303,827
純資産合計	※2 254,124,279	※2 254,460,169
負債純資産合計	479,212,568	485,636,144

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 13,164,114	※1 13,628,608
その他賃貸事業収入	※1 29,733	※1 62,035
不動産等売却益	—	※2 142,474
営業収益合計	13,193,848	13,833,118
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,344,992	※1 5,479,166
資産運用報酬	1,068,779	1,116,953
資産保管手数料	23,424	24,287
一般事務委託手数料	79,327	74,132
信託報酬	18,307	19,671
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	116,304	132,496
営業費用合計	6,658,336	6,853,907
営業利益	6,535,512	6,979,210
営業外収益		
受取利息	28	17
未払分配金戻入	721	538
受取保険金	2,323	2,728
雑収入	86	1,076
営業外収益合計	3,160	4,360
営業外費用		
支払利息	482,148	503,464
投資法人債利息	16,707	16,892
融資手数料	133,108	137,389
その他	4,458	5,203
営業外費用合計	636,423	662,948
経常利益	5,902,249	6,320,622
税引前当期純利益	5,902,249	6,320,622
法人税、住民税及び事業税	993	804
法人税等調整額	△10	△302
法人税等合計	982	502
当期純利益	5,901,266	6,320,120
前期繰越利益	—	217
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,901,266	6,320,338

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30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	△3,675,523	247,876,236	164,162	164,162	5,887,688	6,051,850
当期変動額							
圧縮積立金の積立				403,259	403,259	△403,259	—
剰余金の配当						△5,484,428	△5,484,428
当期純利益						5,901,266	5,901,266
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	—	—	—	403,259	403,259	13,578	416,837
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	567,422	567,422	5,901,266	6,468,688

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	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	253,928,086	△251,915	△251,915	253,676,171
当期変動額				
圧縮積立金の積立	—			—
剰余金の配当	△5,484,428			△5,484,428
当期純利益	5,901,266			5,901,266
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		31,270	31,270	31,270
当期変動額合計	416,837	31,270	31,270	448,107
当期末残高	254,344,924	△220,645	△220,645	254,124,279

当期(自 2018年12月1日 至 2019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	△3,675,523	247,876,236	567,422	567,422	5,901,266	6,468,688
当期変動額							
剰余金の配当						△5,901,048	△5,901,048
当期純利益						6,320,120	6,320,120
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	-	-	-	-	-	419,072	419,072
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	567,422	567,422	6,320,338	6,887,760

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	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	254,344,924	△220,645	△220,645	254,124,279
当期変動額				
剰余金の配当	△5,901,048			△5,901,048
当期純利益	6,320,120			6,320,120
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△83,182	△83,182	△83,182
当期変動額合計	419,072	△83,182	△83,182	335,889
当期末残高	254,763,996	△303,827	△303,827	254,460,169

## （4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	5,901,266,172	6,320,338,406
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	5,901,048,369 (11,997)	6,177,483,243 (12,559)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	142,786,780
IV 次期繰越利益	217,803	68,383
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491,877口の整数倍の最大値となる5,901,048,369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65条の7による圧縮積立金繰入額と法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額である圧縮積立金を控除し、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6,177,483,243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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31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	5,902,249	6,320,622
減価償却費	1,738,044	1,816,695
投資法人債発行費償却	2,954	2,938
受取利息	△28	△17
支払利息	498,856	520,356
営業未収入金の増減額(△は増加)	△20,393	27,517
未収入金の増減額(△は増加)	2,214	—
未収消費税等の増減額(△は増加)	△314,284	314,284
前払費用の増減額(△は増加)	1,609	3,876
営業未払金の増減額(△は減少)	158,324	95,903
未払金の増減額(△は減少)	14,386	109,696
未払消費税等の増減額(△は減少)	△174,068	242,692
前受金の増減額(△は減少)	103,890	145,422
長期前払費用の増減額(△は増加)	19,354	93,444
信託有形固定資産の売却による減少額	—	13,486,543
その他	162,814	321,158
小計	8,095,920	23,501,134
利息の受取額	28	17
利息の支払額	△498,948	△520,264
法人税等の支払額	15,608	△991
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,612,610	22,979,896
<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	△801	△18,363
信託有形固定資産の取得による支出	△22,175,382	△15,925,167
無形固定資産の取得による支出	△2,500	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,013,828	1,135,935
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	924,173	439,482
預り敷金及び保証金の返還による支出	△639,121	△1,309,333
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,759	△68,856
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,888,563	△15,746,304
<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	—	14,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△9,000,000
長期借入れによる収入	15,500,000	10,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,500,000	△10,000,000
分配金の支払額	△5,484,393	△5,900,516
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,515,606	△400,516
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,760,346	6,833,074
現金及び現金同等物の期首残高	32,070,911	23,310,565
現金及び現金同等物の期末残高	※1 23,310,565	※1 30,143,640

- (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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 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" data-bbox="675 416 1230 568"> <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>6～23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	6～23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	6～23年								
工具、器具及び備品	5～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>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>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 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。 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27,275千円、当期は3,316千円です。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <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>								

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くな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 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019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 2018年6月1日 至 2018年11月30日		自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	13,164,114		13,628,608	
その他賃貸事業収入	29,733		62,035	
不動産賃貸事業収益合計		13,193,848		13,690,644
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	928,207		1,062,834	
水道光熱費	1,093,880		1,099,123	
租税公課	1,041,948		1,041,049	
損害保険料	14,085		15,289	
修繕費	472,933		395,024	
減価償却費	1,734,275		1,813,035	
その他賃貸事業費用	59,662		52,809	
不動産賃貸事業費用合計		5,344,992		5,479,166
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		7,848,856		8,211,477

※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

D a i w a 御成門ビル

不動産等売却収入	13,700,000
不動産等売却原価	13,486,543
その他売却費用	70,981
不動産等売却益	142,474

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日		自 2018年12月1日 至 2019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	491,877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	2018年6月1日 至 2018年11月30日	自	2018年12月1日 至 2019年5月31日
現金及び預金		19,008,711千円		26,663,769千円
信託現金及び信託預金		4,301,854千円		3,479,870千円
現金及び現金同等物		23,310,565千円		30,143,640千円

(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。

## 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他、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（2018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	19,008,711	19,008,711	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,301,854	4,301,854	—
資産計	23,310,565	23,310,565	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,004,200	4,200
(5) 1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,008,126	8,126
(6) 投資法人債	2,100,000	2,158,380	58,380
(7) 長期借入金	175,850,000	175,820,891	△29,108
負債計	198,950,000	198,991,597	41,597
デリバティブ取引（※）	(322,520)	(322,520)	—

当期（2019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	26,663,769	26,663,769	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,479,870	3,479,870	—
資産計	30,143,640	30,143,640	—
(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,001,500	1,500
(5) 1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,502,614	2,614
(6) 投資法人債	2,100,000	2,166,780	66,780
(7) 長期借入金	174,850,000	174,967,636	117,636
負債計	204,450,000	204,638,530	188,530
デリバティブ取引（※）	(443,290)	(443,290)	—

(※) 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います。

## 負債

## （3）短期借入金、（5）1年内返済予定の長期借入金、（7）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

## （4）1年内償還予定の投資法人債、（6）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 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
預り敷金及び保証金（※）	18,145,584千円	19,145,369千円
信託預り敷金及び保証金（※）	2,647,046千円	1,844,488千円
合計	20,792,630千円	20,989,857千円

（※）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（2018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	19,008,711	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	4,301,854	—	—	—	—	—
合計	23,310,565	—	—	—	—	—

## 当期（2019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	26,663,769	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,479,870	—	—	—	—	—
合計	30,143,640	—	—	—	—	—

（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、1年内償還予定の投資法人債及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2018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
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,100,000
長期借入金	—	28,100,000	24,200,000	31,600,000	26,200,000	65,750,000
合計	21,000,000	28,100,000	24,200,000	31,600,000	26,200,000	67,850,000

当期（2019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	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,100,000
長期借入金	—	33,300,000	21,500,000	30,600,000	23,700,000	65,750,000
合計	27,500,000	33,300,000	21,500,000	30,600,000	23,700,000	67,850,000

（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（2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2019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（2018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	102,100,000	90,100,000	△322,520	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			106,600,000	92,100,000	△322,520	—

当期（2019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	135,600,000	118,100,000	△443,290	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	3,000,000	3,000,000	(※)	—
合計			138,600,000	121,100,000	△443,290	—

(※) 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」（5）（7）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 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

（2）関連会社等

前期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません

（3）兄弟会社等

前期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年12月1日 至 2019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	大和プロパティ株式会社	東京都中央区	1億円	不動産業	—	不動産 信託受益権 の譲渡	不動産 信託受益権 の譲渡 (注1、2)	13,700,000	—	—

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。

## (4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年12月1日 至 2019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 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	432,377,563	453,459,299
期中増減額	21,081,736	△399,799
期末残高	453,459,299	453,059,500
期末時価	537,030,000	548,130,000

(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3物件（プライム神田ビル、北品川御殿山ビル及び笹塚NAビル）の取得（20,295百万円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,734百万円）によるものです。当期の主な増加額は2物件（笹塚サウスビル及びグラスシティ晴海）の取得（14,200百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 御成門ビルの譲渡（13,486百万円）及び減価償却費（1,813百万円）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 2018年6月1日 至 2018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 2018年12月1日 至 2019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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
1口当たり純資産額	516,641円	517,324円
1口当たり当期純利益	11,997円	12,848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 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
当期純利益(千円)	5,901,266	6,320,120
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)	5,901,266	6,320,120
期中平均投資口数(口)	491,877	491,877

(重要な後発事象に関する注記)

1 交換による資産の取得及び譲渡について

本投資法人は、2019年7月1日付で、下記のとおり、交換による不動産信託受益権の取得及び譲渡を行いました。

交換の概要

契約締結日	2019年7月1日
交換日	2019年7月1日
交換先	住友不動産株式会社
圧縮記帳	本取得物件の土地及び建物について、圧縮記帳を行う(法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用します。) 予定です。
交換差金	D a i w a 大崎3丁目ビルの譲渡価格と住友不動産三田二丁目ビルの取得価格との差額である交換差金(50百万円)については、引渡日に交換先である住友不動産株式会社から本投資法人へ支払われました。

## 取得資産の概要

資産の名称	住友不動産三田二丁目ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都港区三田二丁目10番4号
取得価格	2,635百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)

## 譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 大崎3丁目ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権
譲渡価格	2,685百万円 (固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。)

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において、増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。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、その全てを2018年5月31日に消却いたしました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2019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)	15,669	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	349,068	71.9
		首都圏(注3)	79,148	16.3
		地方主要都市(注4)	9,173	1.9
小計			453,059	93.3
預金・その他の資産			32,576	6.7
資産総額計(注5)			485,636	100.0
			(453,059)	(93.3)

(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) 「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（2019年5月31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	12,920	17,400	3.1
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,749	3,860	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,980	8,080	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,413	4,660	1.0
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,161	3,970	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	2,747	3,810	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,693	2,880	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,376	3,290	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,128	2,870	0.5
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,127	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	1,273	2,150	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,127	1,640	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,775	10,500	1.7
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,436	2,780	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,503	1,940	0.3
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,188	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	2,822	2,890	0.6
	新宿マインズタワー（注5）	不動産信託受益権	66,900	64,158	63,000	14.5
	D a i w a S H I B U Y A E D G E	不動産信託受益権	5,900	5,628	5,250	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,354	2,230	0.5
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	3,964	3,890	0.9
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,678	7,050	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,208	8,190	1.2
	D a i w a 神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,334	5,240	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,541	35,900	5.2
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,567	2,580	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,614	16,200	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	10,239	15,000	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,360	11,400	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,981	17,400	3.0
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,228	6,100	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,441	10,900	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,994	12,400	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,864	6,720	1.0
	グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	15,919	21,300	3.5
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,837	32,600	6.1
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,923	3,360	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	1,717	1,860	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,991	16,000	3.0
	麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,390	8,290	1.8
D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,290	6,860	1.4	
D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,380	3,510	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)
東京主要5区合計 (49物件)	新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	979	1,210	0.2
	D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,592	1,770	0.3
	D a i w a 神田イーストビル	不動産信託受益権	4,200	4,285	5,470	0.9
	プライム神田ビル	不動産信託受益権	2,295	2,377	2,760	0.5
	笹塚NAビル	不動産信託受益権	15,500	16,072	16,100	3.4
	笹塚サウスビル	不動産信託受益権	3,000	3,110	3,340	0.7
	グラスシティ晴海	不動産信託受益権	11,200	11,281	12,000	2.4
東京主要5区合計 (49物件)			371,057	364,738	444,580	80.7
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,633	4,250	0.6
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	7,116	6,210	1.7
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,584	2,480	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,875	2,840	0.4
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,738	22,000	3.3
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,494	6,910	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,983	4,610	0.8
	コンカード横浜 (注5)	不動産信託受益権	38,100	38,136	39,900	8.3
	北品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,583	2,650	0.5
首都圏合計 (9物件)			79,538	79,148	91,850	17.3
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	9,173	11,700	2.1
地方主要都市合計 (1物件)			9,481	9,173	11,700	2.1
合計 (59物件)			460,076	453,059	548,130	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、2019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、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2019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	8,114.93	8,082.76	26	99.6	411,787
	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	98,515
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	9,541.50	54	99.1	260,480
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	1990年9月	2,715.54	2,715.54	5	100.0	130,737
	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	135,884
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	1997年12月	2,198.61	2,198.61	5	100.0	78,751
	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	87,259
	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	76,380
	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	67,187
	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	51,535
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	280,562
	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	84,699
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	1984年4月	1,697.88	1,697.88	11	100.0	55,446
	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	103,915
	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	88,824
	D a i w a 御成門ビル(注9)	SRC 9F	1973年4月	-	-	-	-	149,714
	新宿マインズタワー(注10)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,746.12	22,592.19	38	99.3	1,334,628
	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	128,157
	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	66,202
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	1997年3月	3,164.26	3,164.26	6	100.0	103,021
	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	167,803
	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	2,545.95	7	88.1	115,308
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.87	12,519.21	11	89.6	765,141
	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	71,732
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,751.31	17	100.0	391,383
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,747.39	8,747.39	17	100.0	357,743
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	1988年12月	6,328.94	6,328.94	9	100.0	301,868
D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,234.39	13,234.39	12	100.0	471,657	

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	230,454
	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	227,404
	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	12	100.0	397,162
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,055.85	31,963.52	93	99.7	1,062,880
	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	83,293
	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	47,491
	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	338,420
	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	173,721
	D a i w a 代官山ビル(注8)	S 6F	2001年3月	1,642.83	1,642.83	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	38,316
	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	50,754
	D a i w a 神田イーストビル	S 9F	2005年2月	3,980.56	3,980.56	5	100.0	138,966
	プライム神田ビル	S・RC B1/10F	1990年8月	2,211.64	2,211.64	9	100.0	63,981
	笹塚NAビル	SRC・RC・S B2/18F	1993年2月	16,160.25	16,160.25	5	100.0	464,516
	笹塚サウスビル	SRC・S B1/8F	1991年12月	3,758.00	3,611.08	8	96.0	77,109
グラスシティ晴海	S B1/12F	2008年1月	11,227.10	5,320.58	6	47.3	72,935	
東京主要5区合計(50物件)				279,834.36	271,639.27	520	97.0	10,807,914
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	122,856
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,548.17	6,548.17	11	100.0	196,306
	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	65,496
	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	93,212
	インテグラルタワー(注11)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	17,710.63	9	99.6	659,394
	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	162,712
	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	127,276
	コンカード横浜(注12)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	27,714.30	36	98.7	989,706
	北品川御殿山ビル	SRC・S 8F	1992年7月	2,396.96	2,396.96	6	100.0	61,048
首都圏合計(9物件)				71,023.21	70,617.02	112	99.4	2,478,010
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	S・SRC B1/16F	2008年2月	13,517.62	11,749.06	7	86.9	342,683
地方主要都市合計(1物件)				13,517.62	11,749.06	7	86.9	342,683
合計(60物件)				364,375.19	354,005.35	639	97.1	13,628,608

(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、2019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、2019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) 本物件は2019年2月28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。
- (注10) 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。
- (注11) 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12) 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。

## 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
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7月	962	430	277
D a i w a 北浜ビル (大阪府大阪市)	2階・3階専用部改修工 事	自 2019年2月 至 2019年6月	111	-	-
笹塚サウスビル (東京都渋谷区)	8階専用部改修工事	自 2019年6月 至 2019年11月	82	-	-
D a i w a 麹町4丁目ビル (東京都千代田区)	3階～8階空調設備更新 工事	自 2019年6月 至 2019年11月	75	-	-
D a i w a 月島ビル (東京都中央区)	外壁改修工事	自 2019年1月 至 2019年6月	37	-	-

## 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471百万円であり、当期費用に区分された修繕費395百万円と合わせ、866百万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）
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 2019年2月	197
コンカード横浜 (神奈川県横浜市)	共用部照明LED化工事	自 2019年2月 至 2019年3月	20
笹塚NAビル (東京都渋谷区)	受変電設備改修工事	自 2019年2月 至 2019年2月	16
その他			237
合 計			471

## 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おります。

(単位：百万円)

計算期間	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	第26期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	第27期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
当期首積立金残高	2,043	1,900	1,839	1,576	1,629
当期積立額	84	1,417	—	476	460
当期積立金取崩額	227	1,478	263	423	—
次期繰越額	1,900	1,839	1,576	1,629	2,089

## ④ 期末算定価格の概要(2019年5月31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	17,400	17,600	3.5	17,100	3.3	3.7
D a i w a 銀座アネックス	3,860	3,830	3.5	3,880	3.3	3.7
D a i w a 芝浦ビル	8,080	8,060	4.0	8,090	3.8	4.2
D a i w a 南青山ビル	4,660	4,720	3.8	4,600	3.6	4.0
D a i w a 猿楽町ビル	3,970	4,030	4.4	3,910	4.2	4.6
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,810	3,890	3.7	3,780	3.5	3.9
D a i w a 神宮前ビル	2,880	2,930	3.8	2,820	3.6	4.0
D a i w a 芝大門ビル	3,290	3,350	3.6	3,270	3.4	3.8
D a i w a 三崎町ビル	2,870	2,910	3.9	2,850	3.7	4.1
D a i w a 新橋510ビル	2,530	2,560	4.0	2,500	3.8	4.2
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,150	2,150	4.1	2,150	4.1	4.3
D a i w a 築地ビル	1,640	1,650	4.0	1,640	4.0	4.2
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	2,780	2,840	4.0	2,710	3.8	4.2
D a i w a 麻布台ビル	1,940	1,970	3.9	1,900	3.7	4.1
D a i w a 京橋ビル	3,450	3,500	4.0	3,400	3.8	4.2
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,890	2,910	3.7	2,870	3.5	3.9
新宿マインズタワー(注4)	63,000	150,000	3.2	144,000	3.0	3.4
D a i w a SHIBUYA EDGE	5,250	5,340	3.7	5,150	3.5	3.9
D a i w a 小伝馬町ビル	2,230	2,250	4.2	2,200	4.0	4.4
D a i w a 神保町ビル	3,890	3,900	3.8	3,890	3.8	4.0
D a i w a 西新橋ビル	7,050	7,180	3.5	6,990	3.3	3.7
大和茅場町ビル	8,190	8,340	3.3	8,120	3.1	3.5
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,240	5,360	3.3	5,190	3.1	3.5
E・スペースタワー	35,900	36,700	3.1	35,100	2.9	3.3
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,580	2,610	3.9	2,570	3.7	4.1
新四c u r u m uビル	16,200	16,500	3.2	16,100	3.0	3.4
D a i w a 赤坂ビル	15,000	15,300	3.2	14,900	3.0	3.4
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	11,400	11,600	3.4	11,200	3.2	3.6
D a i w a 麻布テラス	17,400	17,700	3.6	17,100	3.4	3.8
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,100	6,020	3.7	6,130	3.8	3.9
ラクアス東新宿	10,900	11,200	3.4	10,700	3.2	3.6

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	21,300	21,500	3.4	21,000	3.2	3.6
D a i w a リバーゲート	32,600	32,700	3.8	32,500	3.5	3.9
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,360	3,490	3.5	3,310	3.3	3.7
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,860	1,920	3.6	1,830	3.4	3.8
D a i w a 西新宿ビル	16,000	16,500	3.3	15,800	3.1	3.5
麒麟日本橋ビル	8,290	8,440	3.9	8,130	3.6	4.0
D a i w a 東日本橋ビル	6,860	7,020	3.9	6,790	3.7	4.1
D a i w a 代官山ビル (注5)	3,510	3,570	3.3	3,490	3.3	3.5
新宿ウエストビル	1,210	1,220	3.8	1,200	3.6	4.0
D a i w a 神田美倉町ビル	1,770	1,800	3.9	1,760	3.9	4.1
D a i w a 神田イーストビル	5,470	5,500	3.6	5,430	3.3	3.7
プライム神田ビル	2,760	2,840	3.7	2,720	3.7	3.9
笹塚NAビル	16,100	16,800	3.9	15,800	3.7	4.1
笹塚サウスビル	3,340	3,480	4.0	3,280	3.8	4.2
グラスシティ晴海	12,000	12,700	3.8	11,700	3.8	4.0
D a i w a 東池袋ビル	4,250	4,310	4.1	4,230	3.9	4.3
D a i w a 品川Northビル	6,210	6,300	4.2	6,120	4.0	4.4
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,480	2,520	3.8	2,460	3.6	4.0
D a i w a 上大岡ビル	2,840	2,850	4.5	2,830	4.3	4.7
インテグラルタワー	22,000	22,200	3.7	21,900	3.5	3.9
D a i w a 目黒スクエア	6,910	7,080	3.6	6,840	3.4	3.8
D a i w a 荻窪ビル	4,610	4,680	3.9	4,580	3.7	4.1
コンカード横浜 (注6)	39,900	41,200	4.3	39,400	4.1	4.5
北品川御殿山ビル	2,650	2,710	4.0	2,630	3.8	4.2
D a i w a 北浜ビル	11,700	12,000	3.8	11,600	3.6	4.0
合計	548,130	644,350	-	623,410	-	-

(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2019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2年度以降（初年度は4.0%）の数値を記載しています。

(注4) 新宿マイ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) D a i w a 代官山ビルの割引率は11年度（10年度まで3.4%）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27期（2018年12月1日～2019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「2. 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（%）	3.1	0.7	1.8	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	12,920	2,749	7,980	4,413	3,161
	期末算定価格（百万円）	17,400	3,860	8,080	4,660	3,970
賃貸借情報	テナント総数（注1）	26	7	54	5	2
	賃貸可能面積（㎡）	8,114.93	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	8,082.76	2,032.11	9,541.50	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	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
	2018年11月末	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0
2019年5月末	99.6	100.0	99.1	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）	425,575	98,515	263,820	130,737	（非開示）
	賃貸事業収入	411,787	98,515	260,480	130,737	（非開示）
	その他賃貸事業収入	13,787	—	3,340	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	179,098	32,957	96,733	41,671	（非開示）
	外注委託費	23,374	5,503	17,420	5,737	（非開示）
	水道光熱費	26,865	6,997	20,082	7,136	（非開示）
	租税公課	29,740	9,751	20,496	12,479	（非開示）
	損害保険料	389	90	355	140	（非開示）
	修繕費	10,703	330	7,289	1,484	（非開示）
	減価償却費③	74,881	10,284	31,069	14,693	（非開示）
	その他賃貸事業費用	13,144	—	20	—	（非開示）
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	246,477	65,557	167,087	89,065	（非開示）
NOI⑤（④＋③）（千円）	321,358	75,842	198,156	103,758	92,155	
資本的支出⑥（千円）	4,861	1,529	5,930	5,624	140	
NCF（⑤－⑥）（千円）	316,497	74,312	192,226	98,134	92,015	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	42.08	33.45	36.67	31.87	（非開示）
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	63,419	20,813	41,169	25,575	14,118
	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（%）	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	2,747	2,693	2,376	2,128	2,127
	期末算定価格（百万円）	3,810	2,880	3,290	2,870	2,530
賃貸借情報	テナント総数（注1）	12	5	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（%）					
	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
	2018年11月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0
2019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）	135,884	92,088	87,259	（非開示）	76,380
	賃貸事業収入	135,884	78,751	87,259	（非開示）	76,380
	その他賃貸事業収入	—	13,336	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	105,932	29,082	31,316	（非開示）	28,335
	外注委託費	9,817	8,152	6,595	（非開示）	7,161
	水道光熱費	9,249	4,411	6,460	（非開示）	5,399
	租税公課	9,047	6,737	6,566	（非開示）	6,049
	損害保険料	164	76	111	（非開示）	114
	修繕費	33,142	485	745	（非開示）	317
	減価償却費③	15,111	9,212	10,837	（非開示）	9,293
	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）	29,951	63,005	55,943	（非開示）	48,044	
NOI⑤（④＋③）（千円）	45,062	72,218	66,780	63,227	57,338	
資本的支出⑥（千円）	—	—	—	320	2,080	
NC F（⑤－⑥）（千円）	45,062	72,218	66,780	62,907	55,257	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	77.96	31.58	35.89	（非開示）	37.10
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	17,977	13,789	12,967	10,744	12,286
	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（%）	0.3	0.3	1.7	0.5	0.3
	貸借対照表計上額（百万円）	1,273	1,127	6,775	2,436	1,503
	期末算定価格（百万円）	2,150	1,640	10,500	2,780	1,940
賃貸借情報	テナント総数（注1）	6	5	4	8	11
	賃貸可能面積（㎡）	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,850.81	1,697.88
	賃貸面積（㎡）	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,850.81	1,697.88
	稼働率（%）					
	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
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2019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）	67,187	51,535	280,562	84,699	55,446
	賃貸事業収入	67,187	51,535	280,562	84,699	55,446
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	28,707	19,161	98,365	34,444	21,739
	外注委託費	3,913	3,814	11,675	4,745	3,855
	水道光熱費	5,542	2,869	15,241	5,198	3,440
	租税公課	5,230	4,056	14,264	6,992	5,080
	損害保険料	89	57	269	121	68
	修繕費	376	740	900	2,060	120
	減価償却費③	13,537	7,622	56,012	15,326	9,174
その他賃貸事業費用	18	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	38,480	32,373	182,197	50,254	33,707	
NOI⑤（④＋③）（千円）	52,017	39,996	238,209	65,580	42,882	
資本的支出⑥（千円）	—	—	270	1,294	1,698	
NCF（⑤－⑥）（千円）	52,017	39,996	237,939	64,286	41,183	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	42.73	37.18	35.06	40.67	39.21
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	10,511	8,145	29,984	13,848	10,121
	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 (注4)	新宿マインズ タワー	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	—	66,900	5,900
	投資比率（%）	0.8	0.6	—	14.5	1.3
	貸借対照表計上額（百万円）	3,188	2,822	—	64,158	5,628
	期末算定価格（百万円）	3,450	2,890	—	63,000	5,250
賃貸借情報	テナント総数（注1）	10	7	—	38	5
	賃貸可能面積（㎡）	3,265.83	2,695.31	—	22,746.12	2,480.65
	賃貸面積（㎡）	3,265.83	2,695.31	—	22,592.19	2,480.65
	稼働率（%）					
	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
	2018年11月末	100.0	100.0	96.3	99.9	100.0
2019年5月末	100.0	100.0	—	99.3	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	89	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	103,915	88,824	155,684	1,334,628	128,157
	賃貸事業収入	103,915	88,824	149,714	1,334,628	128,157
	その他賃貸事業収入	—	—	5,969	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	47,563	82,134	95,193	560,491	38,971
	外注委託費	5,864	4,900	11,274	85,555	6,657
	水道光熱費	8,794	6,893	13,699	135,616	7,630
	租税公課	7,476	16,055	50,166	130,392	7,587
	損害保険料	119	131	183	1,669	96
	修繕費	5,486	40,312	803	3,914	136
	減価償却費③	19,821	13,840	19,066	201,093	16,862
	その他賃貸事業費用	—	—	—	2,248	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	56,351	6,690	60,491	774,136	89,186	
NOI⑤（④＋③）（千円）	76,173	20,530	79,558	975,230	106,049	
資本的支出⑥（千円）	1,975	485	—	5,172	2,114	
NCF（⑤－⑥）（千円）	74,197	20,045	79,558	970,057	103,934	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	45.77	92.47	61.14	42.00	30.41
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	14,978	32,593	—	268,526	15,967
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	140,200	169,753	—	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（%）	0.5	0.9	1.1	1.2	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	2,354	3,964	4,678	5,208	3,334
	期末算定価格（百万円）	2,230	3,890	7,050	8,190	5,240
賃貸借情報	テナント総数（注1）	8	6	11	1	7
	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	2,545.95
	稼働率（%）					
	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
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	
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）	66,202	103,021	167,803	（非開示）	124,000
	賃貸事業収入	66,202	103,021	167,803	（非開示）	115,308
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	8,692
	賃貸事業費用合計② （千円）	42,977	50,162	86,351	（非開示）	45,702
	外注委託費	5,156	9,073	20,733	（非開示）	7,501
	水道光熱費	5,067	7,133	10,336	（非開示）	7,439
	租税公課	3,792	11,534	16,253	（非開示）	9,843
	損害保険料	86	124	223	（非開示）	115
	修繕費	18,327	877	3,396	（非開示）	947
	減価償却費③	9,724	21,159	35,408	（非開示）	19,854
	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）	23,224	52,858	81,451	（非開示）	78,298	
NOI⑤（④＋③）（千円）	32,948	74,017	116,860	146,990	98,153	
資本的支出⑥（千円）	—	2,828	5,535	4,955	651	
NC F（⑤－⑥）（千円）	32,948	71,189	111,325	142,035	97,501	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	64.92	48.69	51.46	（非開示）	36.86
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	7,682	23,208	32,228	25,663	19,847
	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（%）	5.2	0.4	2.1	2.0	1.5
	貸借対照表計上額（百万円）	23,541	1,567	9,614	10,239	7,360
	期末算定価格（百万円）	35,900	2,580	16,200	15,000	11,400
賃貸借情報	テナント総数（注1）	11	5	17	17	9
	賃貸可能面積（㎡）	13,960.87	2,143.08	6,751.31	8,747.39	6,328.94
	賃貸面積（㎡）	12,519.21	2,143.08	6,751.31	8,747.39	6,328.94
	稼働率（%）					
	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
	2018年11月末	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0
2019年5月末	89.6	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）	765,141	71,732	394,138	357,743	301,868
	賃貸事業収入	765,141	71,732	391,383	357,743	301,868
	その他賃貸事業収入	—	—	2,754	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	239,752	24,719	120,722	160,690	165,252
	外注委託費	49,100	3,354	24,142	24,634	24,159
	水道光熱費	48,208	3,459	24,076	30,215	16,275
	租税公課	59,644	4,533	35,211	34,399	21,137
	損害保険料	598	71	305	375	267
	修繕費	6,321	—	487	11,993	78,032
	減価償却費③	75,037	13,300	36,500	58,871	25,343
その他賃貸事業費用	841	—	—	200	36	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	525,388	47,013	273,416	197,053	136,615	
NOI⑤（④＋③）（千円）	600,426	60,313	309,916	255,924	161,959	
資本的支出⑥（千円）	22,111	1,236	960	1,714	197,816	
NCF（⑤－⑥）（千円）	578,314	59,077	308,956	254,209	△35,856	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	31.33	34.46	30.63	44.92	54.74
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	124,697	9,099	74,517	71,460	45,251
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	574,150	50,940	166,089	327,392	457,625

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（%）	3.0	0.9	1.8	2.1	1.0
	貸借対照表計上額（百万円）	13,981	4,228	8,441	9,994	4,864
	期末算定価格（百万円）	17,400	6,100	10,900	12,400	6,720
賃貸借情報	テナント総数（注1）	12	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（㎡）	13,234.39	2,951.70	7,498.33	4,426.10	2,811.35
	稼働率（%）					
	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
	2018年11月末	99.6	100.0	100.0	91.5	100.0
2019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）	475,286	（非開示）	230,454	227,404	（非開示）
	賃貸事業収入	471,657	（非開示）	230,454	227,404	（非開示）
	その他賃貸事業収入	3,629	（非開示）	—	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	175,592	（非開示）	79,349	56,361	（非開示）
	外注委託費	35,152	（非開示）	9,939	16,081	（非開示）
	水道光熱費	48,266	（非開示）	13,602	7,674	（非開示）
	租税公課	33,089	（非開示）	21,095	13,446	（非開示）
	損害保険料	531	（非開示）	276	139	（非開示）
	修繕費	6,567	（非開示）	1,109	370	（非開示）
	減価償却費③	51,902	（非開示）	33,168	18,649	（非開示）
その他賃貸事業費用	82	（非開示）	158	—	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	299,694	（非開示）	151,104	171,043	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	351,596	140,076	184,273	189,692	125,481	
資本的支出⑥（千円）	120	5,584	7,114	802	292	
NCF（⑤－⑥）（千円）	351,476	134,492	177,158	188,890	125,189	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	36.94	（非開示）	34.43	24.78	（非開示）
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	67,248	19,942	42,084	28,639	17,262
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	491,112	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(%)	3.5	6.1	0.6	0.4	3.0
	貸借対照表計上額(百万円)	15,919	27,837	2,923	1,717	13,991
	期末算定価格(百万円)	21,300	32,600	3,360	1,860	16,000
賃貸借情報	テナント総数(注1)	12	93	9	8	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,566.73	32,055.85	2,622.42	1,723.15	6,967.61
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,566.73	31,963.52	2,622.42	1,723.15	6,967.61
	稼働率(%)					
	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
	2018年11月末	100.0	99.3	100.0	100.0	100.0
2019年5月末	100.0	99.7	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)	397,162	1,069,611	83,293	47,491	338,420
	賃貸事業収入	397,162	1,062,880	83,293	47,491	338,420
	その他賃貸事業収入	—	6,730	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	144,600	454,361	61,168	17,166	92,640
	外注委託費	59,029	82,346	6,929	4,822	14,666
	水道光熱費	22,751	124,667	6,154	3,148	17,230
	租税公課	28,550	103,435	9,263	4,220	37,612
	損害保険料	330	1,596	116	59	280
	修繕費	745	11,303	28,394	110	1,490
	減価償却費③	33,193	130,891	10,310	4,806	21,167
その他賃貸事業費用	—	120	—	—	193	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	252,562	615,250	22,124	30,324	245,779	
NOI⑤(④+③)(千円)	285,755	746,142	32,435	35,130	266,946	
資本的支出⑥(千円)	2,121	35,707	—	—	8,837	
NCF(⑤-⑥)(千円)	283,634	710,434	32,435	35,130	258,109	
参考情報	経费率(%) (②÷①)	36.41	42.48	73.44	36.15	27.37
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	57,711	204,884	18,446	8,457	78,363
	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	D a i w a 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(%)	1.8	1.4	0.5	0.2	0.3
	貸借対照表計上額(百万円)	8,390	6,290	2,380	979	1,592
	期末算定価格(百万円)	8,290	6,860	3,510	1,210	1,770
賃貸借情報	テナント総数(注1)	1	5	1	8	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,630.17	5,015.88	1,642.83	1,120.58	1,719.51
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,630.17	5,015.88	1,642.83	1,120.58	1,719.51
	稼働率(%)					
	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
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	99.0	100.0
2019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)	173,721	(非開示)	38,316	50,754
	賃貸事業収入	(非開示)	173,721	(非開示)	38,316	50,754
	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)	55,213	(非開示)	11,873	15,978
	外注委託費	(非開示)	7,023	(非開示)	3,503	4,331
	水道光熱費	(非開示)	10,575	(非開示)	2,685	2,796
	租税公課	(非開示)	11,667	(非開示)	3,113	3,496
	損害保険料	(非開示)	187	(非開示)	38	51
	修繕費	(非開示)	586	(非開示)	261	343
	減価償却費③	(非開示)	25,174	(非開示)	2,259	4,959
その他賃貸事業費用	(非開示)	—	(非開示)	12	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	(非開示)	118,508	(非開示)	26,442	34,776	
NOI⑤(④+③)(千円)	156,045	143,682	△33,187	28,701	39,735	
資本的支出⑥(千円)	802	1,165	9,206	1,782	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	155,243	142,517	△42,393	26,919	39,735	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	(非開示)	31.78	(非開示)	30.99	31.48
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	22,184	23,254	10,300	6,229	7,047
	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				
物件名		D a i w a 神田イースト ビル	プライム神田 ビル	笹塚NAビル	笹塚サウスビル	グラスシティ 晴海
取得年月		2018年1月	2018年6月 及び2018年11月	2018年10月	2018年12月	2019年2月
価格情報	取得価格（百万円）	4,200	2,295	15,500	3,000	11,200
	投資比率（%）	0.9	0.5	3.4	0.7	2.4
	貸借対照表計上額（百万円）	4,285	2,377	16,072	3,110	11,281
	期末算定価格（百万円）	5,470	2,760	16,100	3,340	12,000
賃貸借情報	テナント総数（注1）	5	9	5	8	6
	賃貸可能面積（㎡）	3,980.56	2,211.64	16,160.25	3,758.00	11,227.10
	賃貸面積（㎡）	3,980.56	2,211.64	16,160.25	3,611.08	5,320.58
	稼働率（%）					
	2017年5月末	—	—	—	—	—
	2017年11月末	—	—	—	—	—
	2018年5月末	91.8	—	—	—	—
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	—	—
2019年5月末	100.0	100.0	100.0	96.0	47.3	
損益情報	運用日数	182	182	182	156	94
	総賃貸事業収入合計① （千円）	138,966	63,981	467,293	77,109	72,935
	賃貸事業収入	138,966	63,981	464,516	77,109	72,935
	その他賃貸事業収入	—	—	2,776	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	41,254	17,758	183,016	24,657	110,310
	外注委託費	10,972	6,660	49,227	6,699	81,573
	水道光熱費	10,009	4,347	67,552	7,924	5,399
	租税公課	134	41	9	17	74
	損害保険料	136	64	724	114	210
	修繕費	1,603	132	5,600	245	—
	減価償却費③	18,396	6,511	59,903	9,656	23,051
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	97,712	46,222	284,276	52,452	△37,374	
NOI⑤（④＋③）（千円）	116,109	52,733	344,179	62,108	△14,323	
資本的支出⑥（千円）	974	805	52,676	603	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	115,134	51,928	291,503	61,505	△14,323	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	29.69	27.76	39.17	31.98	—
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	20,663	9,140	110,514	17,584	—
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	133,611	76,730	718,270	129,490	253,020

地域		首都圏				
物件名		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	インテグラル タワー
取得年月		2005年10月	2007年7月	2012年9月	2013年3月	2014年5月
価格情報	取得価格(百万円)	2,958	7,710	1,650	2,000	15,220
	投資比率(%)	0.6	1.7	0.4	0.4	3.3
	貸借対照表計上額(百万円)	2,633	7,116	1,584	1,875	15,738
	期末算定価格(百万円)	4,250	6,210	2,480	2,840	22,000
賃貸借情報	テナント総数(注1)	8	11	5	9	9
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30	17,778.14
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30	17,710.63
	稼働率(%)					
	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
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	
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)	122,856	196,306	65,496	93,212	659,394
	賃貸事業収入	122,856	196,306	65,496	93,212	659,394
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	106,935	88,476	22,833	39,162	283,083
	外注委託費	12,052	15,402	3,727	5,277	53,128
	水道光熱費	13,535	15,284	3,351	8,319	77,370
	租税公課	8,567	18,885	4,006	6,414	45,204
	損害保険料	197	304	65	110	779
	修繕費	48,130	2,427	254	973	6,050
	減価償却費③	24,451	35,982	11,428	18,065	99,921
	その他賃貸事業費用	—	190	—	—	630
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	15,921	107,830	42,662	54,049	376,311	
NOI⑤(④+③)(千円)	40,373	143,812	54,091	72,115	476,232	
資本的支出⑥(千円)	13,432	8,978	1,411	—	5,904	
NCF(⑤-⑥)(千円)	26,940	134,833	52,680	72,115	470,328	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	87.04	45.07	34.86	42.01	42.93
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	17,123	37,023	7,995	12,798	89,302
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	228,260	331,160	54,915	63,700	575,795

地域		首都圏				地方主要都市
物件名		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	北品川御殿山 ビル	D a i w a 北浜ビル
取得年月		2015年5月	2016年7月	2018年1月	2018年9月	2014年8月
価格情報	取得価格（百万円）	5,600	3,800	38,100	2,500	9,481
	投資比率（%）	1.2	0.8	8.3	0.5	2.1
	貸借対照表計上額（百万円）	5,494	3,983	38,136	2,583	9,173
	期末算定価格（百万円）	6,910	4,610	39,900	2,650	11,700
賃貸借情報	テナント総数（注1）	16	12	36	6	7
	賃貸可能面積（㎡）	3,519.50	3,849.63	28,052.98	2,396.96	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	3,519.50	3,849.63	27,714.30	2,396.96	11,749.06
	稼働率（%）					
	2017年5月末	100.0	100.0	—	—	98.8
	2017年11月末	100.0	100.0	—	—	100.0
	2018年5月末	100.0	100.0	93.2	—	100.0
	2018年11月末	100.0	100.0	99.3	58.6	100.0
2019年5月末	100.0	100.0	98.7	100.0	86.9	
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）	162,712	127,276	990,724	61,048	342,683
	賃貸事業収入	162,712	127,276	989,706	61,048	342,683
	その他賃貸事業収入	—	—	1,018	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	56,924	39,503	288,237	21,668	149,627
	外注委託費	9,716	9,528	55,480	8,876	25,065
	水道光熱費	8,810	6,344	86,448	3,898	33,586
	租税公課	13,836	8,089	28,727	17	33,833
	損害保険料	154	132	767	81	519
	修繕費	1,230	2,402	2,613	2,969	2,178
	減価償却費③	23,174	13,006	113,314	5,673	54,148
その他賃貸事業費用	—	—	885	150	296	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	105,787	87,773	702,487	39,380	193,056	
NOI⑤（④＋③）（千円）	128,962	100,780	815,801	45,053	247,204	
資本的支出⑥（千円）	1,364	6,642	29,526	929	3,084	
NCF（⑤－⑥）（千円）	127,598	94,137	786,274	44,124	244,120	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	34.98	31.04	29.09	35.49	43.66
	2019年度固定資産税等年額 （千円）	27,370	16,332	153,211	10,979	69,876
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	110,053	161,340	718,980	102,564	275,080

- (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) 「D a i w a 御成門ビル」は2019年2月28日付で譲渡しています。
- (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。