

2019年11月期 決算短信 (REIT)

2020年1月21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) 千葉 貴志
 TEL 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 2020年2月18日 分配金支払開始予定日 2020年2月14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11月期の運用、資産の状況 (2019年6月1日~2019年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|-----------|--------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2019年11月期 | 14,094 | 1.9 | 7,114 | 1.9 | 6,463 | 2.3 | 6,462 | 2.3 |
| 2019年5月期 | 13,833 | 4.8 | 6,979 | 6.8 | 6,320 | 7.1 | 6,320 | 7.1 |

| | 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11月期 | 13,139 | 2.5 | 1.3 | 45.9 |
| 2019年5月期 | 12,848 | 2.5 | 1.3 | 45.7 |

(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11月期 | 13,139 | 6,462 | - | - | 100.0 | 2.5 |
| 2019年5月期 | 12,559 | 6,177 | - | - | 97.8 | 2.4 |

(注) 2019年5月期の1口当たり分配金は、当期末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11月期 | 486,030 | 254,892 | 52.4 | 518,203 |
| 2019年5月期 | 485,636 | 254,460 | 52.4 | 517,324 |

(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11月期 | 7,243 | 196 | △6,202 | 31,380 |
| 2019年5月期 | 22,979 | △15,746 | △400 | 30,143 |

2. 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）及び2020年11月期の運用状況の予想（2020年6月1日～2020年11月30日）

（%表示は対前期増減率）

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 1口当たり 利益超過分配金 |
|-----------|--------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|----------------------------|------------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 | 円 |
| 2020年5月期 | 14,203 | 0.8 | 7,241 | 1.8 | 6,593 | 2.0 | 6,591 | 2.0 | 13,400 | - |
| 2020年11月期 | 14,483 | 2.0 | 7,369 | 1.8 | 6,741 | 2.2 | 6,739 | 2.2 | 13,700 | - |

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年5月期）13,400円、（2020年11月期）13,700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11月期 | 491,877口 | 2019年5月期 | 491,877口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2019年11月期 | -口 | 2019年5月期 | -口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24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、6ページ記載の「2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

○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 | 4 |
| (2) 投資リスク | 7 |
| 2. 財務諸表 | 8 |
| (1) 貸借対照表 | 8 |
| (2) 損益計算書 | 10 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 11 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 13 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 14 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 15 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 15 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 | 16 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 25 |
| 3. 参考情報 | 25 |
| (1) 投資状況 | 25 |
| (2) 投資不動産物件(2019年11月30日現在) | 26 |
| ① 投資不動産物件の価格及び投資比率 | 26 |
| ② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要 | 28 |
| ③ 運用資産の資本的支出 | 31 |
| ④ 期末算定価格の概要(2019年11月30日現在) | 32 |
| ⑤ 個別物件の損益状況等 | 34 |

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11月末日現在で461,061百万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7～9月期の実質GDP成長率(2次速報)は年率1.8%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11月末日時点では1.56%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、2019年7月に、交換による「Da i w a 三田2丁目ビル」(取得価格2,635百万円)の取得及び「Da i w a 大崎3丁目ビル」(譲渡価格2,685百万円)の譲渡を実施しました。これにより、当期末(2019年11月30日現在)における本投資法人の運用資産は、物件総数59物件、取得価格合計461,061百万円となりました。

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(2019年11月30日現在)の稼働率は99.1%となりました。

C. 資金調達の詳細

a. 借入金返済資金及び投資法人債償還資金の調達

本投資法人は、当期において、借入金の返済資金及び投資法人債償還資金に充当するため、以下の借入れと投資法人債の発行を行いました。

(i) 2019年8月30日に返済期限が到来した株式会社関西みらい銀行及び株式会社三菱UFJ銀行からの借入金総額2,500百万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。

(ii) 2019年9月12日に償還期限の到来した第3回無担保投資法人債3,000百万円の償還資金として、同日第5回無担保投資法人債1,700百万円及び第6回無担保投資法人債1,300百万円の発行を行いました。

(iii) 2019年9月30日に返済期限が到来した株式会社りそな銀行からの借入金総額2,000百万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11月29日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行からの借入金総額3,500百万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。

b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2019年11月30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28,100百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は3.9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) |
|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 株式会社関西みらい銀行 | 1,500 | 2019年8月30日 | 2026年8月31日 | 7.0 |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 1,000 | 2019年8月30日 | 2026年8月31日 | 7.0 |
| 株式会社りそな銀行 | 2,000 | 2019年9月30日 | 2029年9月28日 | 10.0 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,300 | 2019年11月29日 | 2024年11月29日 | 5.0 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,200 | 2019年11月29日 | 2026年11月30日 | 7.0 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 1,000 | 2019年11月29日 | 2028年11月30日 | 9.0 |

第5回、第6回無担保投資法人債の内容

| 投資法人債の名称 | 発行総額 (百万円) | 発行日 | 償還期限 | 利率 (%) |
|-------------|---------------|------------|------------|-----------|
| 第5回無担保投資法人債 | 1,700 | 2019年9月12日 | 2024年9月12日 | 0.220 |
| 第6回無担保投資法人債 | 1,300 | 2019年9月12日 | 2031年9月12日 | 0.660 |

なお、当期末（2019年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

| 借入先 | 当期末（百万円） | 比率（%）（注） |
|----------------|----------|----------|
| 株式会社三井住友銀行 | 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11月30日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

d. 発行登録の状況

本投資法人は、2019年8月7日に投資法人債に係る発行登録書を提出しております。その概要は以下のとおりです。なお、本書の日付現在の発行可能額は970億円です。

| 投資法人債（短期投資法人債を除く。） | |
|--------------------|--|
| 発行予定額 | 100,000百万円 |
| 発行予定期間 | 2019年8月15日から2021年8月14日まで |
| 資金使途 | 特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等 |

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益14,094百万円、営業利益7,114百万円、経常利益6,463百万円、当期純利益は6,462百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,139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、オフィス床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-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

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、渋谷・新宿エリアを中心に都心部のマーケットは依然好調であり、空室率も低位で推移しています。底堅いオフィス需要による堅調なオフィス賃貸市況のもと、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EPSを中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(i) 稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に介入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) 運営管理コストのコントロール

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コントロールに努めます。

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「D a i w a 三田2丁目ビル」を「D a i w a 大崎3丁目ビル」との交換により取得いたしました。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

本投資法人は、2019年12月13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 | D a i w a 中野坂上ビル |
| 取得資産 | 国内不動産を信託する信託受益権 |
| 所在地 | 東京都中野区本町3丁目31番11号 |
| 取得価格 | 2,750百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。) |
| 契約締結日 | 2019年12月9日 |
| 引渡日 | 2019年12月13日 |
| 取得先 | 特定目的会社シャインレジデンス |

D. 運用状況の見通し

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。運用状況の予想の前提条件につきましては、6ページ記載の「2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2020年5月期（第29期：2019年12月1日～2020年5月31日）

| | | |
|--------------|--------|-----|
| 営業収益 | 14,203 | 百万円 |
| 営業利益 | 7,241 | 百万円 |
| 経常利益 | 6,593 | 百万円 |
| 当期純利益 | 6,591 | 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 13,400 | 円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | - | 円 |

また、「2020年5月期及び2020年11月期運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、2020年11月期（2020年6月1日～2020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。

2020年11月期（第30期：2020年6月1日～2020年11月30日）

| | |
|--------------|------------|
| 営業収益 | 14,483 百万円 |
| 営業利益 | 7,369 百万円 |
| 経常利益 | 6,741 百万円 |
| 当期純利益 | 6,739 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 13,700 円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | - 円 |

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

2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）
運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|-------|--|
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 2020年5月期：2019年11月30日現在所有している59物件に2019年12月取得済の1物件（D a i w a 中野坂上ビル）を加えた60物件を前提としております。 2020年11月期：上記の想定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（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2020年5月期に8,657百万円、2020年11月期に8,786百万円を想定しております。 外注委託費として2020年5月期に977百万円、2020年11月期に936百万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2020年5月期に1,126百万円、2020年11月期に1,178百万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、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。 減価償却費として2020年5月期に1,840百万円、2020年11月期に1,845百万円を想定しております。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 2020年5月期は、647百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は642百万円を想定しております。 2020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621百万円を想定しております。 |

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|---|
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2020年5月期末204,450百万円、2020年11月期末204,450百万円を前提としております。 ・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。 ・2020年11月期は、2020年8月31日及び2020年11月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ7,600百万円及び9,000百万円について、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"> ・2019年11月30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2020年11月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。 |
| 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。 |

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2019年8月22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 (2019年5月31日) | 当期 (2019年11月30日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 26,663,769 | 27,799,432 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,479,870 | 3,581,284 |
| 営業未収入金 | 173,823 | 187,778 |
| 前払費用 | 333,048 | 358,962 |
| その他 | 65,520 | 63,165 |
| 流動資産合計 | 30,716,033 | 31,990,623 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 3,267,838 | 3,269,056 |
| 減価償却累計額 | △2,315,252 | △2,391,317 |
| 建物（純額） | 952,585 | 877,739 |
| 構築物 | 14,344 | 14,344 |
| 減価償却累計額 | △6,593 | △7,034 |
| 構築物（純額） | 7,750 | 7,310 |
| 工具、器具及び備品 | 19,917 | 19,917 |
| 減価償却累計額 | △11,031 | △12,119 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 8,885 | 7,797 |
| 土地 | 12,302,226 | 12,302,226 |
| 建設仮勘定 | 2,846 | 2,846 |
| 信託建物 | 106,908,695 | 108,065,984 |
| 減価償却累計額 | △23,140,985 | △24,677,081 |
| 信託建物（純額） | ※1 83,767,710 | ※1,※2 83,388,902 |
| 信託構築物 | 767,841 | 762,104 |
| 減価償却累計額 | △180,115 | △189,819 |
| 信託構築物（純額） | 587,725 | ※2 572,285 |
| 信託機械及び装置 | 858,858 | 876,713 |
| 減価償却累計額 | △439,084 | △471,131 |
| 信託機械及び装置（純額） | 419,773 | 405,582 |
| 信託工具、器具及び備品 | 266,040 | 276,211 |
| 減価償却累計額 | △145,403 | △160,826 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 120,637 | 115,385 |
| 信託土地 | 352,187,043 | ※2 352,270,629 |
| 信託建設仮勘定 | 828,644 | 55,178 |
| 有形固定資産合計 | 451,185,830 | 450,005,885 |
| 無形固定資産 | | |
| 商標権 | 270 | 215 |
| 借地権 | 2,398,275 | 2,398,275 |
| 信託借地権 | 306,884 | 306,884 |
| その他 | 19,859 | 16,405 |
| 無形固定資産合計 | 2,725,289 | 2,721,781 |

（単位：千円）

| | 前期 (2019年5月31日) | 当期 (2019年11月30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 | 791,008 | 1,123,455 |
| 繰延税金資産 | 63,978 | — |
| デリバティブ債権 | 7,486 | 19,097 |
| その他 | 21,075 | 21,055 |
| 投資その他の資産合計 | 997,232 | 1,277,292 |
| 固定資産合計 | 454,908,352 | 454,004,959 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 11,758 | 34,852 |
| 繰延資産合計 | 11,758 | 34,852 |
| 資産合計 | 485,636,144 | 486,030,435 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 981,467 | 701,775 |
| 短期借入金 | 5,000,000 | 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 | 28,100,000 |
| 未払金 | 567,015 | 580,867 |
| 未払法人税等 | 803 | 886 |
| 未払消費税等 | 364,984 | 321,963 |
| 前受金 | 2,323,112 | 2,355,146 |
| その他 | 895,324 | 479,916 |
| 流動負債合計 | 32,632,707 | 37,540,555 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 2,100,000 | 5,100,000 |
| 長期借入金 | 174,850,000 | 166,250,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 19,145,369 | 19,978,837 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,844,488 | 1,882,398 |
| 繰延税金負債 | — | 3,484 |
| デリバティブ債務 | 409,112 | 193,083 |
| その他 | 194,297 | 189,641 |
| 固定負債合計 | 198,543,268 | 193,597,445 |
| 負債合計 | 231,175,975 | 231,138,001 |
| 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 | 710,209 |
| 任意積立金合計 | 567,422 | 710,209 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 6,320,338 | 6,462,843 |
| 剰余金合計 | 6,887,760 | 7,173,052 |
| 投資主資本合計 | 254,763,996 | 255,049,288 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △303,827 | △156,854 |
| 評価・換算差額等合計 | △303,827 | △156,854 |
| 純資産合計 | ※3 254,460,169 | ※3 254,892,434 |
| 負債純資産合計 | 485,636,144 | 486,030,435 |

（2）損益計算書

（単位：千円）

| | 前期 （自 2018年12月1日 至 2019年5月31日） | 当期 （自 2019年6月1日 至 2019年11月30日） |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 13,628,608 | ※1 13,916,051 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 62,035 | ※1 159,798 |
| 不動産等売却益 | ※2 142,474 | - |
| 不動産等交換差益 | - | ※3 18,789 |
| 営業収益合計 | 13,833,118 | 14,094,639 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 5,479,166 | ※1 5,584,803 |
| 資産運用報酬 | 1,116,953 | 1,145,795 |
| 資産保管手数料 | 24,287 | 24,249 |
| 一般事務委託手数料 | 74,132 | 73,635 |
| 信託報酬 | 19,671 | 18,742 |
| 役員報酬 | 7,200 | 7,200 |
| その他営業費用 | 132,496 | 126,183 |
| 営業費用合計 | 6,853,907 | 6,980,610 |
| 営業利益 | 6,979,210 | 7,114,028 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 17 | 16 |
| 未払分配金戻入 | 538 | 611 |
| 受取保険金 | 2,728 | 6,517 |
| 雑収入 | 1,076 | 1,810 |
| 営業外収益合計 | 4,360 | 8,955 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 503,464 | 499,974 |
| 投資法人債利息 | 16,892 | 16,646 |
| 融資手数料 | 137,389 | 137,997 |
| その他 | 5,203 | 4,706 |
| 営業外費用合計 | 662,948 | 659,325 |
| 経常利益 | 6,320,622 | 6,463,659 |
| 税引前当期純利益 | 6,320,622 | 6,463,659 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 804 | 888 |
| 法人税等調整額 | △302 | △4 |
| 法人税等合計 | 502 | 884 |
| 当期純利益 | 6,320,120 | 6,462,774 |
| 前期繰越利益 | 217 | 68 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 6,320,338 | 6,462,843 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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 |

当期（自 2019年6月1日 至 2019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 | 567,422 | 567,422 | 6,320,338 | 6,887,760 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | | | 142,786 | 142,786 | △142,786 | — |
| 剰余金の配当 | | | | | | △6,177,483 | △6,177,483 |
| 当期純利益 | | | | | | 6,462,774 | 6,462,774 |
| 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 | — | — | — | 142,786 | 142,786 | 142,504 | 285,291 |
| 当期末残高 | 251,551,759 | △3,675,523 | 247,876,236 | 710,209 | 710,209 | 6,462,843 | 7,173,052 |

| | 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 | 254,763,996 | △303,827 | △303,827 | 254,460,169 |
| 当期変動額 | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | — | | | — |
| 剰余金の配当 | △6,177,483 | | | △6,177,483 |
| 当期純利益 | 6,462,774 | | | 6,462,774 |
| 投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | | 146,973 | 146,973 | 146,973 |
| 当期変動額合計 | 285,291 | 146,973 | 146,973 | 432,265 |
| 当期末残高 | 255,049,288 | △156,854 | △156,854 | 254,892,434 |

（4）金銭の分配に係る計算書

| 区 分 | 前期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日) | 当期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日) |
|---------------------------------|--|--|
| | 金額 (円) | 金額 (円) |
| I 当期末処分利益 | 6,320,338,406 | 6,462,843,324 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額) | 6,177,483,243 (12,559) | 6,462,771,903 (13,139) |
| III 任意積立金 圧縮積立金繰入額 | 142,786,780 | - |
| IV 次期繰越利益 | 68,383 | 71,421 |
| 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> | <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6,462,771,903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12月1日 至 2019年5月31日) | 当期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日) |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 6,320,622 | 6,463,659 |
| 減価償却費 | 1,816,695 | 1,829,629 |
| 不動産等交換差益 | — | △18,789 |
| 投資法人債発行費償却 | 2,938 | 2,921 |
| 受取利息 | △17 | △16 |
| 支払利息 | 520,356 | 516,621 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | 27,517 | △13,954 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | 314,284 | — |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 3,876 | △25,913 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | 95,903 | △279,143 |
| 未払金の増減額(△は減少) | 109,696 | 14,051 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | 242,692 | △43,021 |
| 前受金の増減額(△は減少) | 145,422 | 32,033 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | 93,444 | △332,447 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 13,486,543 | — |
| その他 | 321,158 | △387,119 |
| 小計 | 23,501,134 | 7,758,511 |
| 利息の受取額 | 17 | 16 |
| 利息の支払額 | △520,264 | △514,073 |
| 法人税等の支払額 | △991 | △804 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 22,979,896 | 7,243,648 |
| 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 | △18,363 | △1,218 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △15,925,167 | △674,035 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 1,135,935 | 1,246,821 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 439,482 | 191,418 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △1,309,333 | △566,823 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △68,856 | △37 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △15,746,304 | 196,124 |
| 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 | 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 | 10,500,000 | 8,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △10,000,000 | △8,000,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | — | 2,973,984 |
| 投資法人債の償還による支出 | — | △3,000,000 |
| 分配金の支払額 | △5,900,516 | △6,176,680 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △400,516 | △6,202,695 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 6,833,074 | 1,237,077 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 23,310,565 | 30,143,640 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 30,143,640 | ※1 31,380,717 |

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

| | | | | | | | | | |
|-----------------|--|----|-------|-----|--------|--------|-------|-----------|-------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 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"> <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 | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | <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> | | | | | | | | |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | <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3,316千円、当期は53,974千円です。</p> | | | | | | | | |
| 4. ヘッジ会計の方法 | <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 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"> 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 (2019年5月31日) | 当期 (2019年11月30日) |
|------|--------------------|---------------------|
| 信託建物 | 32,898千円 | 32,898千円 |

※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

| | 前期 (2019年5月31日) | 当期 (2019年11月30日) |
|-------|--------------------|---------------------|
| 信託建物 | — | 182,563千円 |
| 信託構築物 | — | 283千円 |
| 信託土地 | — | 887,074千円 |
| 合計 | — | 1,069,921千円 |

※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 (2019年5月31日) | 当期 (2019年11月30日) |
|--|--------------------|---------------------|
| | 50,000千円 | 50,000千円 |

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|--------------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日 | | 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日 | |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 13,628,608 | | 13,916,051 | |
| その他賃貸事業収入 | 62,035 | | 159,798 | |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 13,690,644 | | 14,075,850 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 外注委託費 | 1,062,834 | | 1,010,578 | |
| 水道光熱費 | 1,099,123 | | 1,074,122 | |
| 租税公課 | 1,041,049 | | 1,131,152 | |
| 損害保険料 | 15,289 | | 16,479 | |
| 修繕費 | 395,024 | | 474,514 | |
| 減価償却費 | 1,813,035 | | 1,826,120 | |
| その他賃貸事業費用 | 52,809 | | 51,836 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 5,479,166 | | 5,584,803 |
| C. 不動産賃貸事業損益 | | | | |
| (A-B) | | 8,211,477 | | 8,491,046 |

※2. 不動産等売却損益の内訳(単位:千円)

前期(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 |

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

※3. 不動産等交換差益の内訳(単位:千円)

前期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

D a i w a 大崎3丁目ビル

| | |
|----------|-----------|
| 不動産等譲渡対価 | 2,685,000 |
| 不動産等譲渡原価 | 1,581,029 |
| その他譲渡費用 | 15,259 |
| 固定資産圧縮額 | 1,069,921 |
| 不動産等交換差益 | 18,789 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| | 前期 | | 当期 | |
|------------------------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日 | | 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日 | |
| 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 | | | | |
| 発行可能投資口総口数 | | 2,000,000口 | | 2,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | | 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12月1日 至 2019年5月31日 | 自 | 2019年6月1日 至 2019年11月30日 |
| 現金及び預金 | | 26,663,769千円 | | 27,799,432千円 |
| 信託現金及び信託預金 | | 3,479,870千円 | | 3,581,284千円 |
| 現金及び現金同等物 | | 30,143,640千円 | | 31,380,717千円 |

(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（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) | — |

当期（2019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 | 27,799,432 | 27,799,432 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 3,581,284 | 3,581,284 | — |
| 資産計 | 31,380,717 | 31,380,717 | — |
| (3) 短期借入金 | 5,000,000 | 5,000,000 | — |
| (5) 1年内返済予定の長期借入金 | 28,100,000 | 28,107,557 | 7,557 |
| (6) 投資法人債 | 5,100,000 | 5,115,100 | 15,100 |
| (7) 長期借入金 | 166,250,000 | 166,408,056 | 158,056 |
| 負債計 | 204,450,000 | 204,630,714 | 180,714 |
| デリバティブ取引（※） | (228,850) | (228,850) | — |

（※）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、当該帳簿価額によっています。

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 (2019年5月31日) | 当期 (2019年11月30日) |
|----------------|--------------------|---------------------|
| 預り敷金及び保証金（※） | 19,145,369千円 | 19,978,837千円 |
| 信託預り敷金及び保証金（※） | 1,844,488千円 | 1,882,398千円 |
| 合計 | 20,989,857千円 | 21,861,236千円 |

（※）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おりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（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 | — | — | — | — | — |

当期（2019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 | 27,799,432 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び 信託預金 | 3,581,284 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 31,380,717 | — | — | — | — | — |

（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（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 |

当期（2019年11月30日）

（単位：千円）

| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 短期借入金 | 5,000,000 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 28,100,000 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | — | — | — | 3,800,000 | 1,300,000 |
| 長期借入金 | — | 24,200,000 | 31,600,000 | 26,200,000 | 24,300,000 | 59,950,000 |
| 合計 | 33,100,000 | 24,200,000 | 31,600,000 | 26,200,000 | 28,100,000 | 61,250,000 |

（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（2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年11月30日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（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 | — |

当期（2019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 | 129,600,000 | 104,500,000 | △228,850 | 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 | 1,000,000 | (※) | — |
| 合計 | | | 132,600,000 | 105,500,000 | △228,850 | — |

(※) 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12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

（2）関連会社等

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

（3）兄弟会社等

前期（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。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸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12月1日 至 2019年5月31日 | 当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日 |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 453,459,299 | 453,059,500 |
| 期中増減額 | △399,799 | △406,479 |
| 期末残高 | 453,059,500 | 452,653,020 |
| 期末時価 | 548,130,000 | 562,730,000 |

(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。当期の主な増加額はD a i w a 三田2丁目ビルの取得（1,565百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 大崎3丁目ビルの譲渡（1,581百万円）及び減価償却費（1,826百万円）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。

当期（自 2019年6月1日 至 2019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。

（1口当たり情報に関する注記）

| | 前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日 | 当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 517,324円 | 518,203円 |
| 1口当たり当期純利益 | 12,848円 | 13,139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12月1日 至 2019年5月31日 | 当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日 |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益（千円） | 6,320,120 | 6,462,774 |
| 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） | 6,320,120 | 6,462,774 |
| 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）

本投資法人は、2019年12月13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 | D a i w a 中野坂上ビル |
| 取得資産 | 国内不動産を信託する信託受益権 |
| 所在地 | 東京都中野区本町3丁目31番11号 |
| 取得価格 | 2,750百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。) |
| 契約締結日 | 2019年12月9日 |
| 引渡日 | 2019年12月13日 |
| 取得先 | 特定目的会社シャインレジデンス |

(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 | |
| 2015年6月1日 | 公募増資 | 41,045 | 482,045 | 23,145 | 242,301 | (注1) |
| 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2) |
| 2016年8月2日 | 公募増資 | 12,700 | 496,700 | 7,461 | 250,864 | (注3) |
| 2016年8月31日 | 第三者割当による増資 | 1,169 | 497,869 | 686 | 251,551 | (注4) |
| 2018年5月31日 | 消却 | △5,992 | 491,877 | △3,675 | 247,876 | (注5) |

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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11月30日現在) | |
|-----------|------|------------|-----------------------|---------------|
| | | | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産比率 (%) |
| 不動産 | オフィス | 東京主要5区(注2) | 15,593 | 3.2 |
| 不動産信託受益権 | オフィス | 東京主要5区(注2) | 349,719 | 72.0 |
| | | 首都圏(注3) | 78,163 | 16.1 |
| | | 地方主要都市(注4) | 9,176 | 1.9 |
| 小計 | | | 452,653 | 93.1 |
| 預金・その他の資産 | | | 33,377 | 6.9 |
| 資産総額計(注5) | | | 486,030 | 100.0 |
| | | | (452,653) | (93.1) |

(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）によっています。

(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11月30日現在）

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

| 地域 | 物件名称 | 特定資産の種類 | 取得価格 (百万円) (注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 | 12,852 | 17,600 | 3.1 |
| | D a i w a 銀座アネックス | 不動産 | 3,050 | 2,740 | 4,060 | 0.7 |
| | D a i w a 芝浦ビル | 不動産信託受益権 | 8,265 | 7,957 | 8,350 | 1.8 |
| | D a i w a 南青山ビル | 不動産信託受益権 | 4,550 | 4,403 | 4,840 | 1.0 |
| | D a i w a 猿樂町ビル | 不動産信託受益権 | 3,190 | 3,147 | 4,230 | 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 | 2,732 | 3,920 | 0.6 |
| | D a i w a 神宮前ビル | 不動産信託受益権 | 2,800 | 2,686 | 3,100 | 0.6 |
| | D a i w a 芝大門ビル | 不動産信託受益権 | 2,578 | 2,367 | 3,560 | 0.6 |
| | D a i w a 三崎町ビル | 不動産信託受益権 | 2,346 | 2,117 | 2,940 | 0.5 |
| | D a i w a 新橋510ビル | 不動産信託受益権 | 2,080 | 2,118 | 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 | 1,259 | 2,170 | 0.3 |
| | D a i w a 築地ビル | 不動産信託受益権 | 1,240 | 1,120 | 1,660 | 0.3 |
| | D a i w a 月島ビル | 不動産信託受益権 | 7,840 | 6,719 | 10,800 | 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 | 2,421 | 2,840 | 0.5 |
| | D a i w a 麻布台ビル | 不動産信託受益権 | 1,600 | 1,495 | 1,940 | 0.3 |
| | D a i w a 京橋ビル | 不動産信託受益権 | 3,460 | 3,169 | 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 | 2,863 | 2,910 | 0.6 |
| | 新宿マインズタワー（注5） | 不動産信託受益権 | 66,900 | 63,984 | 63,900 | 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 | 5,612 | 5,410 | 1.3 |
| | D a i w a 小伝馬町ビル | 不動産信託受益権 | 2,460 | 2,345 | 2,310 | 0.5 |
| | D a i w a 神保町ビル | 不動産信託受益権 | 4,150 | 3,943 | 3,990 | 0.9 |
| | D a i w a 西新橋ビル | 不動産信託受益権 | 5,000 | 4,643 | 7,240 | 1.1 |
| | 大和茅場町ビル | 不動産信託受益権 | 5,600 | 5,180 | 8,210 | 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 | 3,314 | 5,250 | 0.8 |
| | E・スペースタワー | 不動産信託受益権 | 24,000 | 23,471 | 36,600 | 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 | 1,554 | 2,610 | 0.4 |
| | 新四c u r u m uビル | 不動産信託受益権 | 9,650 | 9,592 | 16,500 | 2.1 |
| | D a i w a 赤坂ビル | 不動産信託受益権 | 9,200 | 10,183 | 15,500 | 2.0 |
| | D a i w a 渋谷宮益坂ビル | 不動産信託受益権 | 7,000 | 7,339 | 11,800 | 1.5 |
| | D a i w a 麻布テラス | 不動産信託受益権 | 14,000 | 13,930 | 17,800 | 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 | 4,215 | 6,290 | 0.9 |
| | ラクアス東新宿 | 不動産信託受益権 | 8,450 | 8,409 | 11,200 | 1.8 |
| | D a i w a 青山ビル | 不動産信託受益権 | 9,800 | 9,977 | 12,600 | 2.1 |
| | 神泉プレイス | 不動産信託受益権 | 4,800 | 4,852 | 6,780 | 1.0 |
| | D a i w a 渋谷スクエア | 不動産信託受益権 | 16,000 | 15,889 | 21,700 | 3.5 |
| | D a i w a リバーゲート | 不動産信託受益権 | 28,000 | 27,762 | 33,200 | 6.1 |
| | D a i w a 八丁堀駅前ビル | 不動産信託受益権 | 2,871 | 2,914 | 3,470 | 0.6 |
| | D a i w a 八丁堀駅前ビル西館 | 不動産信託受益権 | 1,647 | 1,713 | 1,930 | 0.4 |
| | D a i w a 西新宿ビル | 不動産信託受益権 | 13,710 | 13,972 | 16,600 | 3.0 |
| | 麒麟日本橋ビル | 不動産信託受益権 | 8,180 | 8,371 | 8,350 | 1.8 |
| D a i w a 東日本橋ビル | 不動産信託受益権 | 6,370 | 6,267 | 7,030 | 1.4 | |
| D a i w a 代官山ビル | 不動産信託受益権 | 2,280 | 2,375 | 3,590 | 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) |
|----------------|-------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| | D a i w a 新宿ウエストビル | 不動産信託受益権 | 942 | 977 | 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 | 1,588 | 1,800 | 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 | 4,267 | 5,620 | 0.9 |
| | D a i w a 神田須田町ビル | 不動産信託受益権 | 2,295 | 2,371 | 2,810 | 0.5 |
| | D a i w a 笹塚タワー | 不動産信託受益権 | 15,500 | 16,032 | 16,300 | 3.4 |
| | D a i w a 笹塚ビル | 不動産信託受益権 | 3,000 | 3,188 | 3,470 | 0.7 |
| | D a i w a 晴海ビル | 不動産信託受益権 | 11,200 | 11,295 | 12,300 | 2.4 |
| | D a i w a 三田2丁目ビル | 不動産信託受益権 | 2,635 | 1,599 | 3,280 | 0.6 |
| 東京主要5区合計（50物件） | | | 373,692 | 365,313 | 457,550 | 81.1 |
| 首都圏 | D a i w a 東池袋ビル | 不動産信託受益権 | 2,958 | 2,609 | 4,300 | 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 | 7,087 | 6,350 | 1.7 |
| | D a i w a 上大岡ビル | 不動産信託受益権 | 2,000 | 1,857 | 2,900 | 0.4 |
| | D a i w a 荻窪タワー | 不動産信託受益権 | 15,220 | 16,546 | 22,700 | 3.3 |
| | D a i w a 目黒スクエア | 不動産信託受益権 | 5,600 | 5,471 | 7,090 | 1.2 |
| | D a i w a 荻窪ビル | 不動産信託受益権 | 3,800 | 3,979 | 4,730 | 0.8 |
| | コンカード横浜（注5） | 不動産信託受益権 | 38,100 | 38,032 | 41,100 | 8.3 |
| | D a i w a 品川御殿山ビル | 不動産信託受益権 | 2,500 | 2,579 | 2,710 | 0.5 |
| 首都圏合計（8物件） | | | 77,888 | 78,163 | 91,880 | 16.9 |
| 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 | 9,176 | 13,300 | 2.1 |
| 地方主要都市合計（1物件） | | | 9,481 | 9,176 | 13,300 | 2.1 |
| 合計（59物件） | | | 461,061 | 452,653 | 562,730 | 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11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注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2019年11月30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 | 8,067.49 | 25 | 99.4 | 431,930 |
| | 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 | 101,678 |
| | D a i w a 芝浦ビル | SRC B1/12F | 1987年10月 | 9,619.67 | 9,578.76 | 55 | 99.5 | 267,483 |
| | 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 | 131,717 |
| | 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 | 136,734 |
| | 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 | 88,027 |
| | D a i w a 芝大門ビル | SRC・RC B1/7F | 1996年11月 | 2,386.48 | 2,386.48 | 7 | 100.0 | 87,788 |
| | 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 | 77,996 |
| | 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 | 67,644 |
| | D a i w a 築地ビル | SRC B1/7F | 1990年1月 | 1,487.44 | 1,487.44 | 6 | 100.0 | 49,370 |
| | D a i w a 月島ビル | S 5F | 1996年7月 | 8,425.69 | 8,425.69 | 4 | 100.0 | 279,610 |
| | 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 | 86,180 |
| | 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 | 55,885 |
| | 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 | 105,254 |
| | 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 | 89,728 |
| | 新宿マインズタワー(注9) | S・SRC B3/34F | 1995年9月 | 22,759.66 | 21,652.65 | 38 | 95.1 | 1,349,146 |
| | D a i w a SHIBUYA EDGE | RC B1/9F | 2006年8月 | 2,480.65 | 2,480.65 | 5 | 100.0 | 130,706 |
| | 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 | 67,292 |
| | 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 | 115,503 |
| | 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 | 185,015 |
| | 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 | 115,281 |
| | E・スペースタワー | S・SRC B1/15F | 2002年10月 | 13,960.87 | 13,543.72 | 12 | 97.0 | 797,483 |
| | D a i w a 日本橋本石町ビル | S 8F | 2010年5月 | 2,143.08 | 2,013.97 | 5 | 93.9 | 67,838 |
| | 新四c u r u m uビル | S・RC B2/11F | 2012年1月 | 6,751.31 | 6,751.31 | 16 | 100.0 | 390,235 |
| | 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 | 375,298 |
| 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 | 310,381 | |
| 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 | 485,286 | |

| 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 | 233,365 |
| | 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 | 252,862 |
| | 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) |
| | D a i w a 渋谷スクエア | S・SRC B1/11F | 2004年2月 | 8,566.73 | 8,566.73 | 12 | 100.0 | 443,044 |
| | D a i w a リバーゲート | S・SRC・RC B2/20F | 1994年2月 | 32,055.85 | 31,734.83 | 91 | 98.9 | 1,076,615 |
| | 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 | 85,172 |
| | D a i w a 八丁堀駅前ビル西館 | SRC B1/9F | 1996年2月 | 1,734.68 | 1,734.68 | 8 | 100.0 | 47,749 |
| | D a i w a 西新宿ビル | SRC・RC・S B2/11F | 1991年8月 | 6,967.61 | 6,309.48 | 6 | 90.5 | 331,501 |
| | 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 | 175,163 |
| | 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) |
| | D a i w a 新宿ウエストビル | RC 4F | 1989年3月 | 1,120.58 | 1,120.58 | 8 | 100.0 | 38,527 |
| | 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 | 50,739 |
| | 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 | 141,050 |
| | D a i w a 神田須田町ビル | S・RC B1/10F | 1990年8月 | 2,211.64 | 2,211.64 | 9 | 100.0 | 64,921 |
| | D a i w a 笹塚タワー | SRC・RC・S B2/18F | 1993年2月 | 16,160.25 | 16,160.25 | 5 | 100.0 | 469,078 |
| | D a i w a 笹塚ビル | SRC・S B1/8F | 1991年12月 | 3,828.95 | 3,550.23 | 8 | 92.7 | 84,889 |
| D a i w a 晴海ビル | S B1/12F | 2008年1月 | 11,227.10 | 11,227.10 | 7 | 100.0 | 153,955 | |
| D a i w a 三田2丁目ビル(注8) | S 8F | 2017年3月 | 2,101.61 | 2,101.61 | 1 | 100.0 | (非開示) | |
| 東京主要5区合計(50物件) | | | | 282,031.99 | 279,032.50 | 522 | 98.9 | 11,099,458 |
| 首都 圏 | D a i w a 東池袋ビル | SRC・S B1/9F | 1993年6月 | 4,462.28 | 4,462.28 | 9 | 100.0 | 110,618 |
| | 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 | 202,310 |
| | D a i w a 大崎3丁目ビル(注10) | S・RC B1/6F | 2007年9月 | - | - | - | - | 11,197 |
| | 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 | 93,474 |
| | D a i w a 荻窪タワー(注11) | S・SRC B2/18F | 1993年6月 | 17,778.14 | 17,778.14 | 9 | 100.0 | 664,086 |
| | 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 | 166,976 |
| | 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 | 128,654 |
| | コンカード横浜(注12) | S・SRC B1/20F | 2008年2月 | 28,052.98 | 28,052.98 | 36 | 100.0 | 1,032,006 |
| | D a i w a 品川御殿山ビル | SRC・S 8F | 1992年7月 | 2,396.96 | 2,396.96 | 6 | 100.0 | 67,453 |
| 首都圏合計(9物件) | | | | 69,237.96 | 69,237.96 | 108 | 100.0 | 2,476,778 |
| 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 | 13,517.62 | 7 | 100.0 | 339,815 |
| 地方主要都市合計(1物件) | | | | 13,517.62 | 13,517.62 | 7 | 100.0 | 339,815 |
| 合計(60物件) | | | | 364,787.57 | 361,788.08 | 637 | 99.1 | 13,916,051 |

- (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11月30日現在、各物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、2019年11月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に各物件から生じた収入（但し、その他の賃貸事業収入を除きます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の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10) 本物件は2019年7月1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 |
| D a i w a 東日本橋ビル (東京都中央区) | 空調設備更新工事 | 自 2019年6月 至 2020年5月 | 102 | - | - |
| 神泉プレイス (東京都渋谷区) | 空調設備更新工事 | 自 2019年9月 至 2020年4月 | 86 | - | - |
| D a i w a 芝浦ビル (東京都港区) | 外壁改修工事 | 自 2019年11月 至 2020年5月 | 67 | - | - |
| コンカード横浜 (神奈川県横浜市) | 設備バルコニー 耐火塗装修繕工事 | 自 2019年8月 至 2020年4月 | 49 | - | - |
| D a i w a リバーゲート (東京都中央区) | P H階防水改修工事 | 自 2019年12月 至 2020年5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1,351百万円であり、当期費用に区分された修繕費474百万円と合わせ、1,826百万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 荻窪タワー (東京都杉並区) | 空調システム更新工事（西側） | 自 2018年7月 至 2019年6月 | 931 |
| D a i w a 笹塚ビル (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 | 77 |
| D a i w a 麴町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4月 至 2019年7月 | 53 |
| その他 | | | 288 |
| 合 計 | | | 1,351 |

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24期 | 第25期 | 第26期 | 第27期 | 第28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 | 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 | 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日 |
| 当期首積立金残高 | 1,900 | 1,839 | 1,576 | 1,629 | 2,089 |
| 当期積立額 | 1,417 | - | 476 | 460 | 61 |
| 当期積立金取崩額 | 1,478 | 263 | 423 | - | - |
| 次期繰越額 | 1,839 | 1,576 | 1,629 | 2,089 | 2,150 |

④ 期末算定価格の概要（2019年11月30日現在）

| 物件名称 | 期末算定価格 (百万円) (注1) | 鑑定評価書の概要 | | | | |
|---------------------------|-------------------------|-------------|------------------|-------------|------------|--------------------|
| | | 直接還元法 | | DCF法 | | |
| | | 価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終還元 利回り (%) |
| D a i w a 銀座ビル | 17,600 | 17,800 | 3.4 | 17,400 | 3.2 | 3.6 |
| D a i w a 銀座アネックス | 4,060 | 4,110 | 3.4 | 4,010 | 3.2 | 3.6 |
| D a i w a 芝浦ビル | 8,350 | 8,310 | 3.9 | 8,360 | 3.7 | 4.1 |
| D a i w a 南青山ビル | 4,840 | 4,910 | 3.7 | 4,770 | 3.5 | 3.9 |
| D a i w a 猿楽町ビル | 4,230 | 4,290 | 4.3 | 4,160 | 4.1 | 4.5 |
| D a i w a A浜松町ビル (注2) | 3,920 | 4,000 | 3.6 | 3,890 | 3.4 | 3.8 |
| D a i w a 神宮前ビル | 3,100 | 3,150 | 3.7 | 3,040 | 3.5 | 3.9 |
| D a i w a 芝大門ビル | 3,560 | 3,570 | 3.5 | 3,560 | 3.3 | 3.7 |
| D a i w a 三崎町ビル | 2,940 | 2,980 | 3.8 | 2,920 | 3.6 | 4.0 |
| D a i w a 新橋510ビル | 2,530 | 2,580 | 4.0 | 2,480 | 3.8 | 4.2 |
| D a i w a 築地駅前ビル (注3) | 2,170 | 2,200 | 4.0 | 2,160 | 4.0 | 4.2 |
| D a i w a 築地ビル | 1,660 | 1,680 | 3.9 | 1,650 | 3.9 | 4.1 |
| D a i w a 月島ビル | 10,800 | 10,900 | 4.0 | 10,700 | 3.7 | 4.2 |
| D a i w a 日本橋堀留町ビル | 2,840 | 2,890 | 3.9 | 2,790 | 3.7 | 4.1 |
| 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 | 4.1 | 3,390 | 3.9 | 4.3 |
| D a i w a 麴町4丁目ビル | 2,910 | 2,960 | 3.6 | 2,860 | 3.4 | 3.8 |
| 新宿マインズタワー (注4) | 63,900 | 152,000 | 3.1 | 145,000 | 2.9 | 3.3 |
| D a i w a SHIBUYA EDGE | 5,410 | 5,510 | 3.6 | 5,310 | 3.4 | 3.8 |
| D a i w a 小伝馬町ビル | 2,310 | 2,330 | 4.1 | 2,290 | 3.9 | 4.3 |
| D a i w a 神保町ビル | 3,990 | 4,040 | 3.7 | 3,970 | 3.7 | 3.9 |
| D a i w a 西新橋ビル | 7,240 | 7,370 | 3.4 | 7,190 | 3.2 | 3.6 |
| 大和茅場町ビル | 8,210 | 8,340 | 3.3 | 8,160 | 3.1 | 3.5 |
| D a i w a 神保町3丁目ビル | 5,250 | 5,350 | 3.3 | 5,200 | 3.1 | 3.5 |
| E・スペースタワー | 36,600 | 37,300 | 3.0 | 35,800 | 2.8 | 3.2 |
| D a i w a 日本橋本石町ビル | 2,610 | 2,630 | 3.9 | 2,600 | 3.7 | 4.1 |
| 新四c u r u m uビル | 16,500 | 16,800 | 3.1 | 16,400 | 2.9 | 3.3 |
| D a i w a 赤坂ビル | 15,500 | 15,800 | 3.1 | 15,300 | 2.9 | 3.3 |
| D a i w a 渋谷宮益坂ビル | 11,800 | 11,900 | 3.3 | 11,600 | 3.1 | 3.5 |
| D a i w a 麻布テラス | 17,800 | 18,100 | 3.5 | 17,400 | 3.3 | 3.7 |
| D a i w a 恵比寿4丁目ビル | 6,290 | 6,220 | 3.6 | 6,320 | 3.7 | 3.8 |
| ラクアス東新宿 | 11,200 | 11,500 | 3.3 | 11,000 | 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 | 12,600 | 12,900 | 3.1 | 12,400 | 2.9 | 3.3 |
| 神泉プレイス | 6,780 | 6,890 | 3.2 | 6,730 | 3.1 | 3.4 |
| D a i w a 渋谷スクエア | 21,700 | 21,900 | 3.3 | 21,400 | 3.1 | 3.5 |
| D a i w a リバーゲート | 33,200 | 33,300 | 3.7 | 33,100 | 3.4 | 3.8 |
| D a i w a 八丁堀駅前ビル | 3,470 | 3,580 | 3.4 | 3,420 | 3.2 | 3.6 |
| D a i w a 八丁堀駅前ビル西館 | 1,930 | 1,980 | 3.5 | 1,910 | 3.3 | 3.7 |
| D a i w a 西新宿ビル | 16,600 | 16,900 | 3.2 | 16,400 | 3.0 | 3.4 |
| 麒麟日本橋ビル | 8,350 | 8,490 | 3.8 | 8,210 | 3.5 | 3.9 |
| D a i w a 東日本橋ビル | 7,030 | 7,180 | 3.8 | 6,960 | 3.6 | 4.0 |
| D a i w a 代官山ビル (注5) | 3,590 | 3,650 | 3.2 | 3,560 | 3.2 | 3.4 |
| D a i w a 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 | 1,800 | 1,840 | 3.8 | 1,780 | 3.8 | 4.0 |
| D a i w a 神田イーストビル | 5,620 | 5,730 | 3.4 | 5,500 | 3.2 | 3.6 |
| D a i w a 神田須田町ビル | 2,810 | 2,890 | 3.6 | 2,770 | 3.6 | 3.8 |
| D a i w a 笹塚タワー | 16,300 | 16,900 | 3.8 | 16,000 | 3.6 | 4.0 |
| D a i w a 笹塚ビル | 3,470 | 3,600 | 4.0 | 3,420 | 3.8 | 4.2 |
| D a i w a 晴海ビル | 12,300 | 12,900 | 3.7 | 12,000 | 3.7 | 3.9 |
| D a i w a 三田2丁目ビル | 3,280 | 3,340 | 3.6 | 3,220 | 3.4 | 3.8 |
| D a i w a 東池袋ビル | 4,300 | 4,320 | 4.0 | 4,290 | 3.8 | 4.2 |
| D a i w a 品川Northビル | 6,350 | 6,470 | 4.1 | 6,220 | 3.9 | 4.3 |
| D a i w a 上大岡ビル | 2,900 | 2,910 | 4.4 | 2,890 | 4.2 | 4.6 |
| D a i w a 荻窪タワー | 22,700 | 22,800 | 3.6 | 22,600 | 3.4 | 3.8 |
| D a i w a 目黒スクエア | 7,090 | 7,260 | 3.5 | 7,020 | 3.3 | 3.7 |
| D a i w a 荻窪ビル | 4,730 | 4,800 | 3.8 | 4,700 | 3.6 | 4.0 |
| コンカード横浜 (注6) | 41,100 | 42,300 | 4.2 | 40,600 | 4.0 | 4.4 |
| D a i w a 品川御殿山ビル | 2,710 | 2,760 | 3.9 | 2,690 | 3.7 | 4.1 |
| D a i w a 北浜ビル | 13,300 | 13,500 | 3.7 | 13,200 | 3.5 | 3.9 |
| 合計 | 562,730 | 659,300 | - | 637,770 | - | - |

(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2019年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) D a i w a A 浜松町ビルの価格は、持分に係る価格を記載しています。

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は2年度以降（初年度は3.9%）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) D a i w a 代官山ビルの割引率は11年度（10年度まで3.3%）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28期（2019年6月1日～2019年11月30日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「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） | 12,852 | 2,740 | 7,957 | 4,403 | 3,147 |
| | 期末算定価格（百万円） | 17,600 | 4,060 | 8,350 | 4,840 | 4,230 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 25 | 7 | 55 | 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（㎡） | 8,067.49 | 2,032.11 | 9,578.76 | 2,715.54 | 3,657.43 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 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 |
| 2019年11月末 | 99.4 | 100.0 | 99.5 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 431,930 | 101,678 | 268,901 | 131,717 | （非開示） |
| | 賃貸事業収入 | 431,930 | 101,678 | 267,483 | 131,717 | （非開示） |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | 1,418 | — | （非開示） |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 164,920 | 32,961 | 98,776 | 41,291 | （非開示） |
| | 外注委託費 | 21,141 | 6,024 | 18,461 | 5,739 | （非開示） |
| | 水道光熱費 | 25,898 | 6,731 | 17,441 | 6,792 | （非開示） |
| | 租税公課 | 31,731 | 10,479 | 20,850 | 13,017 | （非開示） |
| | 損害保険料 | 419 | 97 | 381 | 150 | （非開示） |
| | 修繕費 | 2,324 | 450 | 10,604 | 1,067 | （非開示） |
| | 減価償却費③ | 68,415 | 9,178 | 31,036 | 14,522 | （非開示） |
| | その他賃貸事業費用 | 14,990 | — | — | — | （非開示） |
| | 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 267,009 | 68,717 | 170,124 | 90,426 | （非開示） |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 335,424 | 77,895 | 201,161 | 104,949 | 96,632 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 1,010 | 208 | 8,272 | 4,423 | 3,140 | |
| NC F（⑤－⑥）（千円） | 334,414 | 77,687 | 192,888 | 100,525 | 93,492 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 38.18 | 32.42 | 36.73 | 31.35 | （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） | 400,440 | 80,790 | 302,630 | 185,215 | 96,757 |

| 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） | 2,732 | 2,686 | 2,367 | 2,117 | 2,118 |
| | 期末算定価格（百万円） | 3,920 | 3,100 | 3,560 | 2,940 | 2,530 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 12 | 5 | 7 | 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 |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 136,734 | 88,027 | 87,788 | （非開示） | 77,996 |
| | 賃貸事業収入 | 136,734 | 88,027 | 87,788 | （非開示） | 77,996 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | — | （非開示） | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 70,942 | 24,806 | 37,365 | （非開示） | 30,268 |
| | 外注委託費 | 9,631 | 4,415 | 12,710 | （非開示） | 7,769 |
| | 水道光熱費 | 7,600 | 4,009 | 5,659 | （非開示） | 5,294 |
| | 租税公課 | 9,067 | 6,894 | 6,654 | （非開示） | 6,157 |
| | 損害保険料 | 176 | 82 | 119 | （非開示） | 122 |
| | 修繕費 | 115 | 468 | 1,474 | （非開示） | 1,712 |
| | 減価償却費③ | 14,951 | 8,928 | 10,746 | （非開示） | 9,212 |
| | 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） | 65,792 | 63,221 | 50,422 | （非開示） | 47,728 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 80,743 | 72,149 | 61,169 | 48,745 | 56,940 | |
| 資本的支出⑥（千円） | — | 2,091 | 1,040 | 818 | 269 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 80,743 | 70,057 | 60,129 | 47,927 | 56,671 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 51.88 | 28.18 | 42.56 | （非開示） | 38.81 |
| | 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 | 89,426 |

| 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） | 1,259 | 1,120 | 6,719 | 2,421 | 1,495 |
| | 期末算定価格（百万円） | 2,170 | 1,660 | 10,800 | 2,840 | 1,940 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 6 | 6 | 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 |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 67,644 | 49,370 | 279,610 | 86,180 | 55,885 |
| | 賃貸事業収入 | 67,644 | 49,370 | 279,610 | 86,180 | 55,885 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | — | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 27,820 | 19,637 | 140,696 | 32,333 | 32,095 |
| | 外注委託費 | 3,963 | 5,051 | 12,116 | 5,103 | 4,218 |
| | 水道光熱費 | 4,237 | 2,240 | 12,005 | 3,985 | 2,947 |
| | 租税公課 | 5,271 | 4,102 | 14,992 | 7,048 | 5,070 |
| | 損害保険料 | 97 | 62 | 289 | 130 | 73 |
| | 修繕費 | 773 | 577 | 45,263 | 667 | 10,886 |
| | 減価償却費③ | 13,459 | 7,603 | 56,029 | 15,398 | 8,900 |
| その他賃貸事業費用 | 18 | — | — | — | — | |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 39,824 | 29,733 | 138,914 | 53,846 | 23,789 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 53,283 | 37,337 | 194,944 | 69,244 | 32,689 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 168 | 414 | 676 | 1,234 | 716 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 53,115 | 36,923 | 194,267 | 68,010 | 31,973 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 41.13 | 39.78 | 50.32 | 37.52 | 57.43 |
| | 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 | 新宿マインズ タワー | D a i w a SHIBUYA EDGE | D a i w a 小伝馬町ビル |
| 取得年月 | | 2006年7月 | 2006年10月 | 2007年7月 及び11月 | 2007年7月 | 2007年8月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 3,460 | 2,910 | 66,900 | 5,900 | 2,460 |
| | 投資比率（%） | 0.8 | 0.6 | 14.5 | 1.3 | 0.5 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 3,169 | 2,863 | 63,984 | 5,612 | 2,345 |
| | 期末算定価格（百万円） | 3,450 | 2,910 | 63,900 | 5,410 | 2,310 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 10 | 7 | 38 | 5 | 8 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 3,265.83 | 2,695.31 | 22,759.66 | 2,480.65 | 2,379.31 |
| | 賃貸面積（㎡） | 3,265.83 | 2,695.31 | 21,652.65 | 2,480.65 | 2,379.31 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 2017年11月末 | 87.9 | 100.0 | 96.6 | 100.0 | 100.0 |
| | 2018年5月末 | 100.0 | 100.0 | 99.8 | 100.0 | 100.0 |
| | 2018年11月末 | 100.0 | 100.0 | 99.9 | 100.0 | 100.0 |
| | 2019年5月末 | 100.0 | 100.0 | 99.3 | 100.0 | 100.0 |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | 95.1 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 105,254 | 89,728 | 1,367,036 | 130,706 | 67,292 |
| | 賃貸事業収入 | 105,254 | 89,728 | 1,349,146 | 130,706 | 67,292 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | 17,889 | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 43,009 | 66,061 | 590,779 | 40,009 | 25,929 |
| | 外注委託費 | 5,785 | 5,235 | 82,402 | 6,860 | 5,531 |
| | 水道光熱費 | 8,351 | 5,765 | 136,974 | 7,014 | 4,847 |
| | 租税公課 | 7,540 | 16,419 | 135,846 | 7,986 | 3,841 |
| | 損害保険料 | 128 | 141 | 1,797 | 104 | 92 |
| | 修繕費 | 1,379 | 23,427 | 30,260 | 1,164 | 1,078 |
| | 減価償却費③ | 19,824 | 15,072 | 200,817 | 16,880 | 9,715 |
| その他賃貸事業費用 | — | — | 2,681 | — | 822 | |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 62,245 | 23,666 | 776,257 | 90,697 | 41,362 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 82,069 | 38,738 | 977,074 | 107,577 | 51,077 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 284 | 55,779 | 27,334 | 1,696 | — | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 81,785 | △17,040 | 949,740 | 105,880 | 51,077 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 40.86 | 73.62 | 43.22 | 30.61 | 38.53 |
| | 2019年度固定資産税等年額 （千円） | 14,978 | 32,593 | 268,526 | 15,967 | 7,682 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 116,200 | 169,753 | 5,834,950 | 62,460 | 84,051 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|----------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|---------------|
| 物件名 | | 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 | E・スペース タワー |
| 取得年月 | | 2010年3月 | 2010年8月 | 2011年3月 | 2011年3月 | 2011年7月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 4,150 | 5,000 | 5,600 | 3,550 | 24,000 |
| | 投資比率（%） | 0.9 | 1.1 | 1.2 | 0.8 | 5.2 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 3,943 | 4,643 | 5,180 | 3,314 | 23,471 |
| | 期末算定価格（百万円） | 3,990 | 7,240 | 8,210 | 5,250 | 36,600 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 6 | 11 | 1 | 8 | 12 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 3,164.26 | 4,815.84 | 5,899.11 | 2,889.34 | 13,960.87 |
| | 賃貸面積（㎡） | 3,164.26 | 4,815.84 | 5,899.11 | 2,889.34 | 13,543.72 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 2017年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 92.8 |
| | 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 | 93.3 |
| | 2019年5月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 88.1 | 89.6 |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 97.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 115,503 | 185,015 | （非開示） | 115,281 | 797,483 |
| | 賃貸事業収入 | 115,503 | 185,015 | （非開示） | 115,281 | 797,483 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | （非開示） | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 48,811 | 79,487 | （非開示） | 47,837 | 281,805 |
| | 外注委託費 | 6,867 | 15,773 | （非開示） | 10,089 | 57,740 |
| | 水道光熱費 | 5,734 | 9,984 | （非開示） | 7,502 | 47,900 |
| | 租税公課 | 11,749 | 16,266 | （非開示） | 9,940 | 62,367 |
| | 損害保険料 | 134 | 240 | （非開示） | 124 | 644 |
| | 修繕費 | 3,020 | 1,663 | （非開示） | 321 | 37,986 |
| | 減価償却費③ | 21,266 | 35,559 | （非開示） | 19,858 | 75,095 |
| | その他賃貸事業費用 | 40 | — | （非開示） | — | 72 |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 66,692 | 105,528 | （非開示） | 67,444 | 515,677 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 87,958 | 141,087 | 149,573 | 87,302 | 590,772 | |
| 資本的支出⑥（千円） | — | 460 | 886 | — | 4,772 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 87,958 | 140,627 | 148,687 | 87,302 | 586,000 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 42.26 | 42.96 | （非開示） | 41.50 | 35.34 |
| | 2019年度固定資産税等年額 （千円） | 23,208 | 32,228 | 25,663 | 19,847 | 124,697 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 128,200 | 187,580 | 125,988 | 82,470 | 574,150 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| 物件名 | | 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 | D a i w a 麻布テラス |
| 取得年月 | | 2012年5月 | 2012年12月 及び2013年4月 | 2013年8月 | 2013年9月 | 2014年7月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 1,721 | 9,650 | 9,200 | 7,000 | 14,000 |
| | 投資比率（%） | 0.4 | 2.1 | 2.0 | 1.5 | 3.0 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,554 | 9,592 | 10,183 | 7,339 | 13,930 |
| | 期末算定価格（百万円） | 2,610 | 16,500 | 15,500 | 11,800 | 17,800 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 5 | 16 | 17 | 9 | 12 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,143.08 | 6,751.31 | 8,747.39 | 6,328.94 | 13,234.39 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,013.97 | 6,751.31 | 8,747.39 | 6,328.94 | 13,234.39 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 2017年11月末 | 100.0 | 99.5 | 91.4 | 100.0 | 99.6 |
| | 2018年5月末 | 100.0 | 99.5 | 100.0 | 100.0 | 99.6 |
| | 2018年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.6 |
| | 2019年5月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 2019年11月末 | 93.9 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 71,437 | 393,931 | 375,298 | 310,381 | 485,286 |
| | 賃貸事業収入 | 67,838 | 390,235 | 375,298 | 310,381 | 485,286 |
| | その他賃貸事業収入 | 3,598 | 3,696 | — | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 24,586 | 120,220 | 151,620 | 91,753 | 175,245 |
| | 外注委託費 | 3,699 | 23,008 | 24,441 | 23,911 | 32,337 |
| | 水道光熱費 | 2,631 | 22,474 | 25,973 | 14,238 | 51,879 |
| | 租税公課 | 4,555 | 37,279 | 35,764 | 22,650 | 33,795 |
| | 損害保険料 | 76 | 329 | 410 | 293 | 580 |
| | 修繕費 | 289 | 530 | 6,057 | 3,505 | 4,719 |
| | 減価償却費③ | 13,335 | 36,599 | 58,971 | 27,130 | 51,933 |
| その他賃貸事業費用 | — | — | — | 24 | — | |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 46,850 | 273,710 | 223,677 | 218,627 | 310,041 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 60,186 | 310,309 | 282,649 | 245,758 | 361,974 | |
| 資本的支出⑥（千円） | — | 14,588 | 3,347 | 6,578 | 1,223 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 60,186 | 295,721 | 279,302 | 239,179 | 360,751 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 34.42 | 30.52 | 40.40 | 29.56 | 36.11 |
| | 2019年度固定資産税等年額 （千円） | 9,099 | 74,517 | 71,460 | 45,251 | 67,248 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 50,940 | 166,089 | 327,392 | 457,625 | 491,112 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------|----------------|---------------------|
| 物件名 | | 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） | D a i w a 渋谷スクエア |
| 取得年月 | | 2014年12月 | 2014年12月 | 2015年3月 | 2015年3月 | 2015年5月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 4,135 | 8,450 | 9,800 | 4,800 | 16,000 |
| | 投資比率（%） | 0.9 | 1.8 | 2.1 | 1.0 | 3.5 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 4,215 | 8,409 | 9,977 | 4,852 | 15,889 |
| | 期末算定価格（百万円） | 6,290 | 11,200 | 12,600 | 6,780 | 21,700 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 1 | 4 | 7 | 1 | 12 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,951.70 | 7,498.33 | 4,426.10 | 2,811.35 | 8,566.73 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,951.70 | 7,498.33 | 4,426.10 | 2,811.35 | 8,566.73 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 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 | 91.5 | 100.0 | 100.0 |
| | 2019年5月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | （非開示） | 233,397 | 252,862 | （非開示） | 443,044 |
| | 賃貸事業収入 | （非開示） | 233,365 | 252,862 | （非開示） | 443,044 |
| | その他賃貸事業収入 | （非開示） | 32 | — | （非開示） | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | （非開示） | 81,513 | 55,387 | （非開示） | 104,673 |
| | 外注委託費 | （非開示） | 10,044 | 13,934 | （非開示） | 17,075 |
| | 水道光熱費 | （非開示） | 14,623 | 8,370 | （非開示） | 23,206 |
| | 租税公課 | （非開示） | 21,206 | 14,321 | （非開示） | 29,106 |
| | 損害保険料 | （非開示） | 296 | 150 | （非開示） | 358 |
| | 修繕費 | （非開示） | 1,848 | 882 | （非開示） | 1,643 |
| | 減価償却費③ | （非開示） | 33,335 | 17,728 | （非開示） | 33,282 |
| | その他賃貸事業費用 | （非開示） | 158 | — | （非開示） | — |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | （非開示） | 151,884 | 197,475 | （非開示） | 338,371 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 140,969 | 185,219 | 215,204 | 124,188 | 371,654 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 2,824 | 1,799 | — | 200 | 3,103 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 138,145 | 183,420 | 215,204 | 123,988 | 368,550 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | （非開示） | 34.92 | 21.90 | （非開示） | 23.63 |
| | 2019年度固定資産税等年額 （千円） | 19,942 | 42,084 | 28,639 | 17,262 | 57,711 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 98,692 | 162,700 | 175,290 | 178,610 | 234,380 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|
| 物件名 | | 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 | 麒麟日本橋 ビル（注3） |
| 取得年月 | | 2015年6月 | 2015年9月 | 2015年9月 | 2016年3月 | 2016年5月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 28,000 | 2,871 | 1,647 | 13,710 | 8,180 |
| | 投資比率（%） | 6.1 | 0.6 | 0.4 | 3.0 | 1.8 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 27,762 | 2,914 | 1,713 | 13,972 | 8,371 |
| | 期末算定価格（百万円） | 33,200 | 3,470 | 1,930 | 16,600 | 8,350 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 91 | 9 | 8 | 6 | 1 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 32,055.85 | 2,622.42 | 1,734.68 | 6,967.61 | 5,630.17 |
| | 賃貸面積（㎡） | 31,734.83 | 2,622.42 | 1,734.68 | 6,309.48 | 5,630.17 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 2017年11月末 | 98.1 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 2018年5月末 | 99.4 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 2018年11月末 | 99.3 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 2019年5月末 | 99.7 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 2019年11月末 | 98.9 | 100.0 | 100.0 | 90.5 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 1,081,781 | 85,172 | 47,749 | 332,297 | （非開示） |
| | 賃貸事業収入 | 1,076,615 | 85,172 | 47,749 | 331,501 | （非開示） |
| | その他賃貸事業収入 | 5,166 | — | — | 796 | （非開示） |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 463,778 | 35,277 | 18,317 | 134,012 | （非開示） |
| | 外注委託費 | 84,949 | 7,628 | 5,943 | 15,836 | （非開示） |
| | 水道光熱費 | 127,474 | 7,025 | 2,769 | 19,655 | （非開示） |
| | 租税公課 | 104,870 | 9,317 | 4,260 | 39,572 | （非開示） |
| | 損害保険料 | 1,713 | 124 | 64 | 300 | （非開示） |
| | 修繕費 | 12,440 | 858 | 465 | 38,042 | （非開示） |
| | 減価償却費③ | 132,329 | 10,321 | 4,813 | 20,604 | （非開示） |
| | その他賃貸事業費用 | — | — | — | — | （非開示） |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 618,002 | 49,895 | 29,432 | 198,285 | （非開示） | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 750,332 | 60,217 | 34,246 | 218,889 | 157,909 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 57,366 | 824 | 260 | 1,700 | 1,713 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 692,965 | 59,393 | 33,986 | 217,189 | 156,196 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 42.87 | 41.42 | 38.36 | 40.33 | （非開示） |
| | 2019年度固定資産税等年額 （千円） | 204,884 | 18,446 | 8,457 | 78,363 | 22,184 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 1,970,900 | 114,190 | 84,620 | 284,170 | 216,720 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 物件名 | | D a i w a 東日本橋ビル | D a i w a 代官山ビル (注3) | D a i w a 新宿ウエスト ビル | D a i w a 神田美倉町 ビル | D a i w a 神田イースト ビル |
| 取得年月 | | 2016年6月 | 2016年6月 | 2016年7月 | 2016年12月 | 2018年1月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 6,370 | 2,280 | 942 | 1,592 | 4,200 |
| | 投資比率（%） | 1.4 | 0.5 | 0.2 | 0.3 | 0.9 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 6,267 | 2,375 | 977 | 1,588 | 4,267 |
| | 期末算定価格（百万円） | 7,030 | 3,590 | 1,210 | 1,800 | 5,620 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 5 | 1 | 8 | 7 | 5 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 5,015.88 | 1,642.83 | 1,120.58 | 1,719.51 | 3,980.56 |
| | 賃貸面積（㎡） | 5,015.88 | 1,642.83 | 1,120.58 | 1,719.51 | 3,980.56 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 2017年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | — |
| | 2018年5月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 91.8 |
| | 2018年11月末 | 100.0 | 100.0 | 99.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 2019年5月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 175,163 | (非開示) | 38,527 | 50,739 | 141,050 |
| | 賃貸事業収入 | 175,163 | (非開示) | 38,527 | 50,739 | 141,050 |
| | その他賃貸事業収入 | — | (非開示) | — | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 56,229 | (非開示) | 12,288 | 16,940 | 66,338 |
| | 外注委託費 | 6,909 | (非開示) | 3,536 | 5,097 | 12,322 |
| | 水道光熱費 | 11,068 | (非開示) | 2,986 | 3,031 | 9,809 |
| | 租税公課 | 11,725 | (非開示) | 3,116 | 3,544 | 10,467 |
| | 損害保険料 | 201 | (非開示) | 41 | 54 | 147 |
| | 修繕費 | 1,018 | (非開示) | 718 | 227 | 15,145 |
| | 減価償却費③ | 25,277 | (非開示) | 1,877 | 4,985 | 18,445 |
| | その他賃貸事業費用 | 30 | (非開示) | 12 | — | — |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 118,934 | (非開示) | 26,238 | 33,798 | 74,712 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 144,211 | 35,471 | 28,115 | 38,783 | 93,158 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 2,400 | 220 | 115 | 585 | 469 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 141,811 | 35,251 | 28,000 | 38,198 | 92,689 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 32.10 | (非開示) | 31.90 | 33.39 | 47.03 |
| | 2019年度固定資産税等年額 （千円） | 23,254 | 10,300 | 6,229 | 7,047 | 20,663 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 158,880 | 45,044 | 79,330 | 74,026 | 133,611 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|---------------|------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| 物件名 | | D a i w a 神田須田町ビル | D a i w a 笹塚タワー | D a i w a 笹塚ビル | D a i w a 晴海ビル | D a i w a 三田2丁目ビル (注3) |
| 取得年月 | | 2018年6月 及び2018年11月 | 2018年10月 | 2018年12月 | 2019年2月 | 2019年7月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 2,295 | 15,500 | 3,000 | 11,200 | 2,635 |
| | 投資比率（%） | 0.5 | 3.4 | 0.7 | 2.4 | 0.6 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 2,371 | 16,032 | 3,188 | 11,295 | 1,599 |
| | 期末算定価格（百万円） | 2,810 | 16,300 | 3,470 | 12,300 | 3,280 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 9 | 5 | 8 | 7 | 1 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,211.64 | 16,160.25 | 3,828.95 | 11,227.10 | 2,101.61 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,211.64 | 16,160.25 | 3,550.23 | 11,227.10 | 2,101.61 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 2017年11月末 | — | — | — | — | — |
| | 2018年5月末 | — | — | — | — | — |
| | 2018年11月末 | 100.0 | 100.0 | — | — | — |
| | 2019年5月末 | 100.0 | 100.0 | 96.0 | 47.3 | — |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | 92.7 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 153 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 64,921 | 469,078 | 85,069 | 153,955 | （非開示） |
| | 賃貸事業収入 | 64,921 | 469,078 | 84,889 | 153,955 | （非開示） |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | 180 | — | （非開示） |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 21,461 | 230,227 | 57,106 | 121,312 | （非開示） |
| | 外注委託費 | 6,015 | 45,130 | 9,820 | 62,242 | （非開示） |
| | 水道光熱費 | 3,970 | 60,938 | 8,784 | 21,944 | （非開示） |
| | 租税公課 | 4,624 | 55,284 | 8,845 | 107 | （非開示） |
| | 損害保険料 | 69 | 777 | 143 | 439 | （非開示） |
| | 修繕費 | 217 | 7,180 | 19,316 | 1,457 | （非開示） |
| | 減価償却費③ | 6,553 | 60,916 | 10,195 | 34,847 | （非開示） |
| | その他賃貸事業費用 | 10 | — | — | 274 | （非開示） |
| | 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 43,459 | 238,851 | 27,963 | 32,642 | （非開示） |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 50,013 | 299,767 | 38,159 | 67,490 | 60,274 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 400 | 20,761 | 88,150 | 4,713 | 243 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 49,613 | 279,006 | △49,991 | 62,776 | 60,030 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 33.06 | 49.08 | 67.13 | 78.80 | （非開示） |
| | 2019年度固定資産税等年額 （千円） | 9,140 | 110,514 | 17,584 | — | — |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 76,730 | 718,270 | 129,490 | 253,020 | 5,360 |

| 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 (注4) | D a i w a 上大岡ビル | D a i w a 荻窪タワー |
| 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 | — | 2,000 | 15,220 |
| | 投資比率（%） | 0.6 | 1.7 | — | 0.4 | 3.3 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 2,609 | 7,087 | — | 1,857 | 16,546 |
| | 期末算定価格（百万円） | 4,300 | 6,350 | — | 2,900 | 22,700 |
| 賃貸借情報 | テナント総数（注1） | 9 | 11 | — | 9 | 9 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 4,462.28 | 6,548.17 | — | 2,630.30 | 17,778.14 |
| | 賃貸面積（㎡） | 4,462.28 | 6,548.17 | — | 2,630.30 | 17,778.14 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 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 |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | — | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 30 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 110,618 | 202,310 | 11,197 | 93,474 | 664,086 |
| | 賃貸事業収入 | 110,618 | 202,310 | 11,197 | 93,474 | 664,086 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | — | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 62,522 | 94,062 | 9,572 | 37,949 | 371,711 |
| | 外注委託費 | 18,291 | 17,943 | 650 | 5,435 | 53,954 |
| | 水道光熱費 | 10,269 | 13,799 | 1,132 | 7,758 | 71,580 |
| | 租税公課 | 8,610 | 18,968 | 3,964 | 6,399 | 45,088 |
| | 損害保険料 | 211 | 326 | 11 | 118 | 844 |
| | 修繕費 | 511 | 6,636 | — | 172 | 71,235 |
| | 減価償却費③ | 24,629 | 36,378 | 3,813 | 18,065 | 128,828 |
| その他賃貸事業費用 | — | 9 | — | — | 180 | |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 48,095 | 108,248 | 1,624 | 55,524 | 292,374 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 72,724 | 144,627 | 5,438 | 73,590 | 421,202 | |
| 資本的支出⑥（千円） | — | 7,301 | — | — | 936,051 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 72,724 | 137,326 | 5,438 | 73,590 | △514,848 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 56.52 | 46.49 | 85.49 | 40.60 | 55.97 |
| | 2019年度固定資産税等年額 （千円） | 17,123 | 37,023 | — | 12,798 | 89,302 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 228,260 | 331,160 | — | 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 | D a i w a 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） | 5,471 | 3,979 | 38,032 | 2,579 | 9,176 |
| | 期末算定価格（百万円） | 7,090 | 4,730 | 41,100 | 2,710 | 13,300 |
| 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 | 28,052.98 | 2,396.96 | 13,517.62 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 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 |
| 2019年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 166,976 | 128,654 | 1,032,027 | 67,453 | 466,815 |
| | 賃貸事業収入 | 166,976 | 128,654 | 1,032,006 | 67,453 | 339,815 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | 21 | — | 127,000 |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 57,549 | 39,437 | 324,051 | 23,015 | 238,310 |
| | 外注委託費 | 10,283 | 9,243 | 58,248 | 6,497 | 42,067 |
| | 水道光熱費 | 9,250 | 6,946 | 87,475 | 3,831 | 35,756 |
| | 租税公課 | 13,827 | 8,205 | 57,460 | 5,514 | 34,523 |
| | 損害保険料 | 166 | 142 | 777 | 87 | 567 |
| | 修繕費 | 805 | 3,020 | 5,935 | 1,360 | 68,945 |
| | 減価償却費③ | 23,215 | 11,878 | 114,012 | 5,723 | 56,354 |
| その他賃貸事業費用 | — | — | 143 | — | 96 | |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 109,426 | 89,217 | 707,975 | 44,438 | 228,504 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 132,642 | 101,095 | 821,987 | 50,162 | 284,859 | |
| 資本的支出⑥（千円） | — | 7,869 | 10,142 | 1,392 | 59,580 | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 132,642 | 93,226 | 811,845 | 48,769 | 225,278 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 34.47 | 30.65 | 31.40 | 34.12 | 51.05 |
| | 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） | 122,800 | 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 大崎3丁目ビル」は2019年7月1日付で譲渡しています。