

2021年5月期 決算短信 (REIT)

2021年7月19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) 宮本 聖也
 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 2021年8月23日 分配金支払開始予定日 2021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. 2021年5月期の運用、資産の状況 (2020年12月1日~2021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	%
2021年5月期	15,054	1.4	8,137	5.5	7,550	6.0	7,549	6.0
2020年11月期	14,849	4.0	7,715	5.5	7,125	6.5	7,124	6.5

	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	%	%	%
2021年5月期	15,412	3.0	1.6	50.2
2020年11月期	14,484	2.8	1.5	48.0

(注) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しております。
 2021年5月期 489,860口、2020年11月期 491,877口

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年5月期	14,000	6,833	—	—	90.5	2.7
2020年11月期	13,817	6,796	—	—	95.4	2.7

(注) 2021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(716百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。また、2021年5月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

2020年11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(328百万円)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
2021年5月期	484,310	253,522	52.3	519,419
2020年11月期	488,570	255,511	52.3	519,462

(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
2021年5月期	12,340	△1,301	△10,678	32,211
2020年11月期	11,497	△4,279	△6,717	31,850

2. 2021年11月期の運用状況の予想（2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期の運用状況の予想（2021年12月1日～2022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
2021年11月期	13,851	△8.0	7,308	△10.2	6,737	△10.8	6,735	△10.8	14,000	—
2022年5月期	13,697	△1.1	7,308	0.0	6,738	0.0	6,736	0.0	14,000	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年11月期）13,800円、（2022年5月期）13,800円

（注）2021年11月期における1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金取崩額（97百万円）を加味した金額を分配することを想定して計算しております。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

2022年5月期における1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金取崩額（97百万円）を加味した金額を分配することを想定して計算しております。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。

※ 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）

2021年5月期	488,088口	2020年11月期	491,877口
2021年5月期	—口	2020年11月期	—口

② 期末自己投資口数

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

※ 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、7ページ記載の2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（2021年12月1日～2022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	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	26
(1) 投資状況	26
(2) 投資不動産物件(2021年5月31日現在)	27
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	27
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	29
③ 運用資産の資本的支出	32
④ 期末算定価格の概要(2021年5月31日現在)	33
⑤ 個別物件の損益状況等	35

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、2021年5月末日現在で461,418百万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、新型コロナウイルス感染症再拡大に伴う数度にわたる緊急事態宣言の影響により、個人消費を中心に落ち込み、2021年1～3月期の実質GDP成長率（2次速報）は年率▲3.9%のマイナス成長となりました。

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月以降改善傾向が続いていましたが、新型コロナウイルス感染症流行による景気の先行き不透明感や業績悪化等によりオフィスの集約や移転縮小に伴う解約等がみられ、空室率は2021年5月末時点で5.90%まで上昇しています。オフィス賃料については、小幅ながら上昇が継続していましたが、2020年7月をピークに軟調な動きに転じています。

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高い物件取得意欲が継続しており、新型コロナウイルス感染症による大きな影響は出ていませんが、今後の動向については注視が必要です。

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、2020年11月に開発用地を取得した、本投資法人初の開発プロジェクト「日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト」を着実に進めています。また、2020年12月に、「D a i w a 京橋ビル」（譲渡価格4,200百万円）の譲渡を実施しました。これにより、当期末（2021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461,418百万円となりました。

内部成長においては、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（2021年5月31日現在）の稼働率は97.5%となりました。

C. 資金調達の概要

a. 借入金返済資金の調達

本投資法人は、当期において、借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- (i) 2021年2月26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東日本銀行からの借入金総額2,000百万円の返済資金として、同日に三井住友信託銀行株式会社及び株式会社もみじ銀行より同額の借入れを行いました。
- (ii) 2021年3月31日に、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社三菱UFJ銀行から総額13,800百万円の借入れを行い、以下の資金に充当しました。
 - ・同日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社りそな銀行からの借入金総額12,300百万円の返済資金に充当しました。
 - ・2021年8月31日に返済期限が到来する株式会社三菱UFJ銀行からの短期借入金1,500百万円の期限前弁済に充当しました。
- (iii) 2021年5月31日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行及び株式会社七十七銀行からの借入金総額3,400百万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。

なお、当期中において、9,400百万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に支払金利を固定化する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（2021年5月31日現在）の有利子負債残高は総額203,350百万円（短期借入金2,400百万円、長期借入金191,950百万円及び投資法人債9,000百万円）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21,500百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.2年となりました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間 (年)
株式会社もみじ銀行	1,000	2021年2月26日	2031年2月28日	10.0
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2021年2月26日	2029年2月28日	8.0
株式会社三井住友銀行	2,400	2021年3月31日	2030年3月29日	9.0
株式会社りそな銀行	2,000	2021年3月31日	2030年3月29日	9.0
株式会社みずほ銀行	2,000	2021年3月31日	2028年3月31日	7.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2021年3月31日	2028年3月31日	7.0
株式会社みずほ銀行	2,000	2021年3月31日	2027年3月31日	6.0
株式会社みずほ銀行	2,000	2021年3月31日	2026年3月31日	5.0
株式会社みずほ銀行	1,900	2021年3月31日	2024年3月29日	3.0
株式会社七十七銀行	1,000	2021年5月31日	2031年5月30日	10.0
株式会社三井住友銀行	1,400	2021年5月31日	2022年5月31日	1.0
株式会社新生銀行	1,000	2021年5月31日	2022年5月31日	1.0

なお、当期末（2021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	39,400	20.27
三井住友信託銀行株式会社	23,500	12.09
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.19
株式会社三菱UFJ銀行	20,500	10.55
株式会社みずほ銀行	19,400	9.98
株式会社新生銀行	14,000	7.20
株式会社りそな銀行	12,500	6.43
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.89
株式会社福岡銀行	6,500	3.34
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.57
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.54
株式会社七十七銀行	3,000	1.54
農林中央金庫	3,000	1.54
株式会社群馬銀行	2,500	1.29
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.03
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.03
株式会社山口銀行	2,000	1.03
日本生命保険相互会社	1,300	0.67
株式会社百五銀行	1,000	0.51
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.51
株式会社もみじ銀行	1,000	0.51
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	194,350	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（2021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	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931億円です。

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. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、資産運用に当たりESGを重視することが中長期的な企業価値向上に資するという認識のもと、2014年にサステナビリティ推進委員会を設置し、2019年3月にESGに関する方針を制定しました。

また、2021年6月にはサステナビリティへの取組みの更なる強化を企図して、資産運用会社にサステナビリティ推進室を設置する等、組織的にサステナビリティへの取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、環境負荷低減に向けた省エネ性能の高いLED等の設置導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水等の限りある資源の有効活用を通じてポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでいます。また、当期にはCASBEE不動産評価認証を新たに19物件で取得し、本書の提出日現在において本投資法人が保有するグリーンビル認証取得物件は合計31物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は60.3%となっています。

社会への取組みとしては、保有不動産に関係する社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展の貢献に努めています。当期は新型コロナウイルス感染症対策として、保有物件の共有部への消毒液、空気清浄機設置等を通じて、テナントの安全と安心に向けた取組みを行いました。

ガバナンスへの取組みとしては、資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しており、投資主利益との連動性を重視し、運用成果に連動した資産運用報酬体系を導入しています。

本投資法人は、2011年よりGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を9年連続で取得しています。

E. 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15,054百万円、営業利益8,137百万円、経常利益7,550百万円、当期純利益は7,549百万円となりました。

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716,665,400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14,000円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

わが国経済の先行きは、足元では新型コロナウイルス感染症の影響を受け低空飛行が続いているものの、ワクチン接種など同感染症拡大を抑制する措置により経済活動が正常化することで、景気が回復していくものと見ています。但し、感染力の強い変異株の流行やワクチン接種の進捗遅延など新型コロナウイルス感染症の感染拡大長期化及び金利動向等により、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、今後の経済活動正常化により回復が期待されるものの、新型コロナウイルス感染症を契機としたオフィス集約及び移転に伴う縮小による空室率の上昇や都心部を中心とした緩やかな賃料下落の動向については今後も注視が必要です。

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。しかしながら、新型コロナウイルス感染症流行の長期化や金利動向等が今後の売買市場動向に影響を与える可能性があります。

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

オフィス市況のマクロ動向としては、新型コロナウイルス感染症の影響の長期化もあり、プライムビルに入居する大企業の周辺中規模ビルを解約して本社に集約する動きなど解約増の影響が継続すると思われまます。現時点においては、大型区画の動きは鈍いものの、柔軟な条件設定でリーシングを進め、テナント入替での賃料の微増は確保できています。今後は、働き方や働く場所の多様化に伴い企業毎にオフィスに求めるニーズが変化すると考えられるため、従業員の生産性を高めることができ、時代や環境に応じたニーズに対応できる優良オフィスになるべく建物競争力の維持向上が今後の課題と捉え、引き続き、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。

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

該当事項はありません。

(参考情報)

投資方針の変更

資産運用会社の2021年7月19日開催の取締役会において、本投資法人の資産運用に係る基本方針を定めた運用ガイドラインの一部変更が決議されたことに伴い、本投資法人の投資方針が同日付で変更されました。物件の取得環境が厳しさを増す中、本投資法人及び資産運用会社は、積極的な外部成長戦略の一環として「適切なリスクマネジメントに基づく開発物件への投資」を通じた良質な物件取得を企図し、資産運用会社の運用ガイドラインを変更し、開発物件に関する投資基準について、自らが注文者となって投資する場合の投資基準や、保有資産の建替え等を行う場合の投資基準を具体化すると共に、その他所要の変更を行うものです。変更後の投資方針については、2021年7月19日付プレスリリース「資産運用会社における運用ガイドラインの一部改正に関するお知らせ」及び同日に提出した臨時報告書をご参照下さい。

D. 運用状況の見通し

2021年11月期（2021年6月1日～2021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、7ページ記載の「2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2021年11月期（第32期：2021年6月1日～2021年11月30日）

営業収益	13,851	百万円
営業利益	7,308	百万円
経常利益	6,737	百万円
当期純利益	6,735	百万円
1口当たり分配金	14,000	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

また、「2021年11月期及び2022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、2022年5月期（2021年12月1日～2022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。

2022年5月期（第33期：2021年12月1日～2022年5月31日）

営業収益	13,697	百万円
営業利益	7,308	百万円
経常利益	6,738	百万円
当期純利益	6,736	百万円
1口当たり分配金	14,000	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。

2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（2021年12月1日～2022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"> ・2021年11月期：2021年5月31日現在所有している59物件を前提としております。 ・2022年5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、2021年11月期に8,688百万円、2022年5月期に8,681百万円を想定しております。 ・外注委託費として2021年11月期に1,038百万円、2022年5月期に994百万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2021年11月期に1,144百万円、2022年5月期に1,143百万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2021年11月期に1,806百万円、2022年5月期に1,806百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年11月期は、570百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は563百万円を想定しております。 ・2022年5月期は、570百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は564百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2021年11月期末203,350百万円、2022年5月期末203,350百万円を前提としております。 ・2021年11月期は、2021年8月31日、2021年11月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ1,000百万円及び6,500百万円について、全額借換を行う前提としております。 ・2022年5月期は、2022年2月28日、2022年3月31日及び2022年5月31日に返済期限が到来する借入金、それぞれ2,000百万円、2,000百万円及び12,400百万円について、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"> ・2021年5月31日現在の発行済投資口の総口数488,088口を前提としております。 ・上記の他に2022年5月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・ 2021年11月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部（97百万円）を取り崩して分配することを想定しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。 ・ 2022年5月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部（97百万円）を取り崩して分配することを想定しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。 ・ 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（2021年2月17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 (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,137,822	28,515,172
信託現金及び信託預金	3,712,586	3,696,461
営業未収入金	367,681	195,627
前払費用	334,706	357,076
その他	70,120	83,509
流動資産合計	32,622,918	32,847,848
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,287,710	3,298,171
減価償却累計額	△2,535,980	△2,608,711
建物（純額）	751,730	689,460
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△7,915	△8,356
構築物（純額）	6,428	5,987
工具、器具及び備品	20,207	20,847
減価償却累計額	△14,149	△15,075
工具、器具及び備品（純額）	6,057	5,771
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	4,555	3,786
信託建物	108,924,859	108,495,377
減価償却累計額	△27,454,212	△28,653,187
信託建物（純額）	※1,※2 81,470,647	※1,※2 79,842,189
信託構築物	772,607	772,739
減価償却累計額	△210,939	△221,472
信託構築物（純額）	※2 561,668	※2 551,266
信託機械及び装置	893,239	884,250
減価償却累計額	△509,450	△512,570
信託機械及び装置（純額）	383,788	371,680
信託工具、器具及び備品	315,131	333,390
減価償却累計額	△191,804	△199,989
信託工具、器具及び備品（純額）	123,326	133,400
信託土地	※2 356,251,046	※2 353,434,357
信託建設仮勘定	33,446	50,081
有形固定資産合計	451,894,923	447,390,211
無形固定資産		
商標権	107	52
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	9,627	6,251
無形固定資産合計	2,714,895	2,711,464

（単位：千円）

	前期 (2020年11月30日)	当期 (2021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	1,051,039	1,098,268
繰延税金資産	16,150	—
デリバティブ債権	—	3,956
その他	97,517	90,507
投資その他の資産合計	1,278,392	1,306,416
固定資産合計	455,888,210	451,408,092
繰延資産		
投資法人債発行費	59,395	54,391
繰延資産合計	59,395	54,391
資産合計	488,570,524	484,310,332
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,673,045	924,290
短期借入金	3,600,000	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	24,200,000	21,500,000
未払金	672,515	634,448
未払法人税等	723	888
未払消費税等	312,827	335,635
前受金	2,453,412	2,366,227
その他	608,779	573,944
流動負債合計	33,521,303	28,735,434
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	167,650,000	170,450,000
預り敷金及び保証金	20,495,726	20,272,859
信託預り敷金及び保証金	1,954,549	1,942,181
繰延税金負債	—	2,240
デリバティブ債務	257,802	210,647
その他	179,599	174,578
固定負債合計	199,537,677	202,052,507
負債合計	233,058,980	230,787,942
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 △3,675,523	※ ₃ △6,458,395
出資総額（純額）	247,876,236	245,093,364
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	710,209	1,038,691
任意積立金合計	710,209	1,038,691
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,124,746	7,549,897
剰余金合計	7,834,956	8,588,589
投資主資本合計	255,711,192	253,681,953
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△199,648	△159,563
評価・換算差額等合計	△199,648	△159,563
純資産合計	※ ₄ 255,511,543	※ ₄ 253,522,389
負債純資産合計	488,570,524	484,310,332

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,482,210	※1 13,887,151
その他賃貸事業収入	※1 31,325	※1 140,695
不動産等売却益	※2 336,387	※2 1,026,965
営業収益合計	14,849,922	15,054,812
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,696,598	※1 5,454,733
資産運用報酬	1,199,825	1,188,807
資産保管手数料	24,324	24,303
一般事務委託手数料	79,286	73,343
信託報酬	19,536	18,786
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	107,151	150,049
営業費用合計	7,133,923	6,917,224
営業利益	7,715,998	8,137,588
営業外収益		
受取利息	17	15
未払分配金戻入	623	624
受取保険金	14,706	2,622
雑収入	220	2,042
営業外収益合計	15,567	5,304
営業外費用		
支払利息	450,182	419,271
投資法人債利息	20,796	26,276
融資手数料	130,096	135,066
その他	5,319	11,499
営業外費用合計	606,394	592,113
経常利益	7,125,172	7,550,779
税引前当期純利益	7,125,172	7,550,779
法人税、住民税及び事業税	725	889
法人税等調整額	13	△7
法人税等合計	738	882
当期純利益	7,124,433	7,549,897
前期繰越利益	313	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,124,746	7,549,897

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年6月1日 至 2020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	710,209	710,209	6,687,380	7,397,590
当期変動額							
剰余金の配当						△6,687,067	△6,687,067
当期純利益						7,124,433	7,124,433
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	-	-	-	-	-	437,365	437,365
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	7,124,746	7,834,956

	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	255,273,826	△146,523	△146,523	255,127,303
当期変動額				
剰余金の配当	△6,687,067			△6,687,067
当期純利益	7,124,433			7,124,433
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△53,125	△53,125	△53,125
当期変動額合計	437,365	△53,125	△53,125	384,240
当期末残高	255,711,192	△199,648	△199,648	255,511,543

当期（自 2020年12月1日 至 2021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	710,209	710,209	7,124,746	7,834,956
当期変動額							
圧縮積立金の積立				328,482	328,482	△328,482	-
剰余金の配当						△6,796,264	△6,796,264
当期純利益						7,549,897	7,549,897
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,782,872	△2,782,872				
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	-	△2,782,872	△2,782,872	328,482	328,482	425,150	753,632
当期末残高	251,551,759	△6,458,395	245,093,364	1,038,691	1,038,691	7,549,897	8,588,589

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	-	255,711,192	△199,648	△199,648	255,511,543
当期変動額					
圧縮積立金の積立		-			-
剰余金の配当		△6,796,264			△6,796,264
当期純利益		7,549,897			7,549,897
自己投資口の取得	△2,782,872	△2,782,872			△2,782,872
自己投資口の消却	2,782,872	-			-
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			40,085	40,085	40,085
当期変動額合計	-	△2,029,239	40,085	40,085	△1,989,153
当期末残高	-	253,681,953	△159,563	△159,563	253,522,389

（4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	7,124,746,976	7,549,897,400
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	6,796,264,509 (13,817)	6,833,232,000 (14,000)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	328,482,467	716,665,400
IV 次期繰越利益	—	—
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6,796,264,509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488,088口の整数倍の最大値となる6,833,232,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,125,172	7,550,779
減価償却費	1,830,601	1,819,933
投資法人債発行費償却	3,818	5,003
受取利息	△17	△15
支払利息	470,979	445,547
営業未収入金の増減額(△は増加)	△102,235	172,053
前払費用の増減額(△は増加)	16,693	△22,370
営業未払金の増減額(△は減少)	388,221	△267,338
未払金の増減額(△は減少)	25,344	△6,745
未払消費税等の増減額(△は減少)	△80,541	22,808
前受金の増減額(△は減少)	112,238	△87,185
長期前払費用の増減額(△は増加)	△4,175	△47,228
信託有形固定資産の売却による減少額	2,103,922	3,130,260
その他	80,187	71,477
小計	11,970,208	12,786,980
利息の受取額	17	15
利息の支払額	△471,840	△445,419
法人税等の支払額	△998	△724
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,497,387	12,340,850
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	△1,719	△18,985
信託有形固定資産の取得による支出	△4,336,207	△1,047,108
預り敷金及び保証金の受入による収入	679,772	924,256
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	100,932	8,362
預り敷金及び保証金の返還による支出	△658,731	△1,147,123
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,623	△20,729
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,279,576	△1,301,328
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	2,500,000	2,400,000
短期借入金の返済による支出	△3,900,000	△3,600,000
長期借入れによる収入	14,100,000	16,800,000
長期借入金の返済による支出	△16,600,000	△16,700,000
投資法人債の発行による収入	3,868,783	—
自己投資口の取得による支出	—	△2,782,872
分配金の支払額	△6,685,886	△6,795,425
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,717,103	△10,678,297
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	500,707	361,225
現金及び現金同等物の期首残高	31,349,701	31,850,409
現金及び現金同等物の期末残高	※1 31,850,409	※1 32,211,634

- (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>10～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～15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	10～23年	工具、器具及び備品	4～15年
建物	2～64年								
構築物	10～56年								
機械及び装置	10～23年								
工具、器具及び備品	4～15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1,113千円、当期は該当ありません。</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り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 (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31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 (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
信託建物	182,563千円	182,563千円
信託構築物	283千円	283千円
信託土地	887,074千円	887,074千円
合計	1,069,921千円	1,069,921千円

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
総消却口数	5,992口	9,781口
消却総額	3,675,523千円	6,458,395千円

(注) 当期中の消却口数は3,789口、消却総額は2,782,872千円です。

※4. 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 (2020年11月30日)	当期 (2021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 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	14,482,210	13,887,151
その他賃貸事業収入	31,325	140,695
不動産賃貸事業収益合計	14,513,535	14,027,847
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	1,019,499	1,036,453
水道光熱費	915,742	774,452
租税公課	1,169,520	1,145,554
損害保険料	19,990	19,940
修繕費	670,253	583,977
減価償却費	1,827,171	1,816,503
その他賃貸事業費用	74,421	77,850
不動産賃貸事業費用合計	5,696,598	5,454,733
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	8,816,936	8,573,113

※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

D a i w a 新橋510ビル

不動産等売却収入	2,530,000
不動産等売却原価	2,103,922
その他売却費用	89,690
不動産等売却益	336,387

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

D a i w a 京橋ビル

不動産等売却収入	4,200,000
不動産等売却原価	3,130,260
その他売却費用	42,774
不動産等売却益	1,026,965

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月1日 至 2021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	488,088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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
現金及び預金	28,137,822千円	28,515,172千円
信託現金及び信託預金	3,712,586千円	3,696,461千円
現金及び現金同等物	31,850,409千円	32,211,634千円

(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る場合、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（2020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	28,137,822	28,137,822	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,712,586	3,712,586	—
資産計	31,850,409	31,850,409	—
(3) 短期借入金	3,600,000	3,600,060	60
(4) 1年内返済予定の長期借入金	24,200,000	24,203,301	3,301
(5) 投資法人債	9,000,000	8,974,990	△25,010
(6) 長期借入金	167,650,000	167,717,967	67,967
負債計	204,450,000	204,496,319	46,319
デリバティブ取引（※）	(291,287)	(291,287)	—

当期（2021年5月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	28,515,172	28,515,172	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,696,461	3,696,461	—
資産計	32,211,634	32,211,634	—
(3) 短期借入金	2,400,000	2,400,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,500,000	21,523,879	23,879
(5) 投資法人債	9,000,000	8,979,070	△20,930
(6) 長期借入金	170,450,000	170,268,022	△181,977
負債計	203,350,000	203,170,972	△179,027
デリバティブ取引（※）	(232,803)	(232,803)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

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

(5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

	前期 (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
預り敷金及び保証金（※）	20,495,726千円	20,272,859千円
信託預り敷金及び保証金（※）	1,954,549千円	1,942,181千円
合計	22,450,275千円	22,215,041千円

（※）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（2020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	28,137,822	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,712,586	—	—	—	—	—
合計	31,850,409	—	—	—	—	—

当期（2021年5月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	28,515,172	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,696,461	—	—	—	—	—
合計	32,211,634	—	—	—	—	—

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

前期（2020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	3,600,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	24,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,800,000	1,500,000	3,700,000
長期借入金	—	31,600,000	26,200,000	24,300,000	20,550,000	65,000,000
合計	27,800,000	31,600,000	26,200,000	28,100,000	22,050,000	68,700,000

当期（2021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	2,400,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	21,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,800,000	1,500,000	3,700,000
長期借入金	—	30,600,000	25,600,000	27,350,000	20,700,000	66,200,000
合計	23,900,000	30,600,000	25,600,000	31,150,000	22,200,000	69,900,000

(デリバティブ取引に関する注記)

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2021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（2020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	116,500,000	93,300,000	△291,287	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	11,100,000	11,100,000	(※)	—
合計			127,600,000	104,400,000	△291,287	—

当期（2021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	99,800,000	82,800,000	△232,803	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	20,500,000	20,500,000	(※)	—
合計			120,300,000	103,300,000	△232,803	—

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

（関連当事者との取引に関する注記）

（1）関連当事者との取引

①親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

②関連会社等

前期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

③兄弟会社等

前期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31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 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

（2）親会社又は重要な関連会社に関する情報

前期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

親会社情報

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

（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 2020年6月1日 至 2020年11月30日）	当期 （自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）
貸借対照表計上額		
期首残高	453,876,951	454,562,081
期中増減額	685,129	△4,520,578
期末残高	454,562,081	450,041,503
期末時価	573,850,000	572,160,000

（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日本橋馬喰町一丁目開発用地の取得（3,775百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 新橋510ビルの譲渡（2,103百万円）及び減価償却費（1,827百万円）によるものです。当期の主な減少額はD a i w a 京橋ビルの譲渡（3,130百万円）及び減価償却費（1,816百万円）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 2020年6月1日 至 2020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 2020年12月1日 至 2021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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
1口当たり純資産額	519,462円	519,419円
1口当たり当期純利益	14,484円	15,412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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
当期純利益（千円）	7,124,433	7,549,897
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）	7,124,433	7,549,897
期中平均投資口数（口）	491,877	489,860

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において、自己投資口を取得し、その全てを消却しております。なお、当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額） （百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年8月2日	公募増資	12,700	496,700	7,461	250,864	(注2)
2016年8月31日	第三者割当による増資	1,169	497,869	686	251,551	(注3)
2018年5月31日	消却	△5,992	491,877	△3,675	247,876	(注4)
2021年5月31日	消却	△3,789	488,088	△2,782	245,093	(注5)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注2) 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3) 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4) 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。

(注5) 2021年2月24日から2021年5月14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（3,789口）については、2021年5月26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2021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 (2021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)	15,401	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区 (注2)	345,499	71.3
		首都圏 (注3)	80,112	16.5
		地方主要都市 (注4)	9,028	1.9
小計			450,041	92.9
預金・その他の資産			34,268	7.1
資産総額計 (注5)			484,310	100.0
			(450,041)	(92.9)

(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(2021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	12,672	17,900	3.1
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,729	3,960	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,038	8,430	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,390	4,740	1.0
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,099	4,260	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	2,700	3,970	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,661	3,130	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,341	4,060	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,108	3,120	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,244	2,310	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,103	1,750	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,610	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	2,380	3,030	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,473	1,950	0.3
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,822	2,920	0.6
	新宿マインズタワー(注5)	不動産信託受益権	66,900	63,461	64,300	14.5
	D a i w a SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,563	5,450	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,322	2,330	0.5
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,608	7,370	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,097	8,230	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	3,255	5,270	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,421	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	1,515	2,690	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,509	16,500	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	10,080	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	7,271	13,100	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,833	18,300	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	4,167	6,440	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,316	11,300	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,984	12,200	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,897	6,800	1.0
	D a i w a 渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,798	22,200	3.5
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,487	34,300	6.1
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,884	3,290	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	1,702	1,970	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,919	17,400	3.0
	麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,312	8,360	1.8
	D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,261	7,150	1.4
	D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,360	3,620	0.5
	D a i w a 新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	985	1,250	0.2
D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,612	1,850	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	4,217	5,770	0.9	
D a i w a 神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,370	2,820	0.5	
D a i w a 笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	15,922	16,000	3.4	
D a i w a 笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,170	3,570	0.7	

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 晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	11,208	12,700	2.4
	D a i w a 三田2丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,583	4,020	0.6
	日本橋セントラルスクエア（注5）	不動産信託受益権	3,521	3,614	3,820	0.8
	日本橋馬喰町一丁目開発用地（注6）	不動産信託受益権	3,775	3,803	4,250	0.8
東京主要5区合計（49物件）			371,298	360,900	463,050	80.5
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,551	4,370	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	6,989	6,300	1.7
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,805	2,900	0.4
	D a i w a 荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	16,213	23,200	3.3
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,409	7,280	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,965	4,820	0.8
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	37,762	41,200	8.3
	D a i w a 品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,569	2,880	0.5
D a i w a 中野坂上ビル	不動産信託受益権	2,750	2,845	2,860	0.6	
首都圏合計（9物件）			80,638	80,112	95,810	17.5
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	不動産信託受益権	9,481	9,028	13,300	2.1
地方主要都市合計（1物件）			9,481	9,028	13,300	2.1
合計（59物件）			461,418	450,041	572,160	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、2021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2021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、日本橋セントラルスクエア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。

（注6）本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を計画しており、2022年11月を目途として、開発・竣工した建物の引渡しを受ける予定です。

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	8,091.03	23	99.7	435,354
	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	82,990
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	9,496.94	54	98.7	249,525
	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	131,412
	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	135,197
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	1997年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0	59,621
	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	100,989
	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 築地駅前ビル	SRC 10F	1996年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	71,109
	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	49,211
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	269,249
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	1993年4月	2,848.91	2,848.91	7	100.0	87,640
	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	53,163
	D a i w a 京橋ビル(注9)	SRC B1/8F	1974年10月	-	-	-	-	13,932
	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	90,614
	新宿マインズタワー(注10)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,768.41	22,678.72	37	99.6	1,388,580
	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	130,455
	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	67,221
	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	186,232
	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	110,740
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.87	13,960.87	13	100.0	786,067
	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	6	100.0	75,419
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,303.18	16	93.3	355,783
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,750.60	8,466.73	12	96.7	360,826
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	1988年12月	6,328.98	5,580.10	7	88.1	323,070
	D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,234.39	13,234.39	11	100.0	469,337
	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	232,075
	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	236,779
	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	481,432
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,055.85	26,752.13	92	83.4	958,808
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	85,387	
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	9	100.0	48,923	
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	407,699	
麒麟日本橋ビル(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	177,395	
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)	

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 新宿ウエストビル	RC 4F	1989年3月	1,118.74	1,118.74	9	100.0	38,594
	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	51,184
	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	144,126
	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	7	100.0	67,561
	D a i w a 笹塚タワー	SRC・RC・S B2/18F	1993年2月	16,158.16	16,158.16	7	100.0	389,554
	D a i w a 笹塚ビル	SRC・S B1/8F	1991年12月	3,828.95	3,828.95	9	100.0	88,504
	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	344,561
	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)
	日本橋セントラルスクエア(注11)	S 8F	2010年1月	1,837.05	1,837.05	10	100.0	90,361
	日本橋馬喰町一丁目開発用地(注12)	-	-	-	-	-	-	-
東京主要5区合計(50物件)				274,849.36	267,485.05	501	97.3	10,956,592
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	142,583
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,546.03	6,235.34	13	95.2	172,109
	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	92,673
	D a i w a 荻窪タワー(注13)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	16,747.26	9	94.2	601,358
	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	171,425
	D a i w a 荻窪ビル	SRC B1/7F	1990年11月	3,849.63	3,849.63	11	100.0	128,395
	コンカード横浜(注14)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	27,787.39	37	99.0	1,067,619
	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	7	100.0	80,026
	D a i w a 中野坂上ビル	SRC B1/8F	1995年1月	2,869.13	2,869.13	6	100.0	73,052
首都圏合計(9物件)				72,104.95	70,497.79	117	97.7	2,529,244
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	401,299
地方主要都市合計(1物件)				13,517.62	13,517.62	7	100.0	401,299
合計(60物件)				360,471.93	351,500.46	625	97.5	13,887,137

- (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、2021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、2021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。なお、2020年11月12日付で譲渡いたしましたD a i w a 新橋510ビルの当期賃貸事業収入(14千円)は含まれておりません。
- (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2020年12月23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) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。本物件は区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入(賃料収入等)の本投資法人の持分は301,220分の183,715です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、同事業対象部分の301,220分の183,715に相当する数値を、テナント総数及び稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。
- (注12) 本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を計画しています。
- (注13) 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14) 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
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2021年6月 至 2021年11月	51	—	—
大和茅場町ビル (東京都中央区)	加湿器増設工事	自 2021年6月 至 2021年11月	48	—	—
D a i w a 南青山ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2021年6月 至 2021年11月	33	—	—
コンカード横浜 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2021年6月 至 2021年11月	29	—	—
D a i w a 銀座ビル (東京都中央区)	自家発電設備更新工事	自 2021年6月 至 2021年11月	21	—	—

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436百万円であり、当期費用に区分された修繕費583百万円と合わせ、1,020百万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 月島ビル (東京都中央区)	空調ドレン更新工事	自 2020年12月 至 2021年4月	50
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	1階セットアップオフィス工事	自 2021年4月 至 2021年5月	43
D a i w a リバーゲート (東京都中央区)	受変電設備改修工事	自 2021年5月 至 2021年5月	23
その他			318
合計			436

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27期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	第28期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	第29期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	第30期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	第31期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
当期首積立金残高	1,629	2,089	2,150	2,150	2,190
当期積立額	460	61	—	40	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	2,089	2,150	2,150	2,190	2,190

④ 期末算定価格の概要(2021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	17,900	18,100	3.3	17,600	3.1	3.5
D a i w a 銀座アネックス	3,960	4,050	3.3	3,870	3.1	3.5
D a i w a 芝浦ビル	8,430	8,370	3.9	8,450	3.7	4.1
D a i w a 南青山ビル	4,740	4,800	3.7	4,680	3.5	3.9
D a i w a 猿楽町ビル	4,260	4,320	4.2	4,190	4.0	4.4
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,970	4,070	3.6	3,930	3.4	3.8
D a i w a 神宮前ビル	3,130	3,180	3.6	3,080	3.4	3.8
D a i w a 芝大門ビル	4,060	4,130	3.5	4,030	3.3	3.7
D a i w a 三崎町ビル	3,120	3,170	3.8	3,100	3.6	4.0
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,310	2,340	4.1	2,300	4.1	4.3
D a i w a 築地ビル	1,750	1,760	3.9	1,750	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	3,030	3,050	3.8	3,010	3.6	4.0
D a i w a 麻布台ビル	1,950	1,980	3.8	1,920	3.6	4.0
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,920	2,960	3.5	2,870	3.3	3.7
新宿マインズタワー(注4)	64,300	152,000	3.1	147,000	2.9	3.3
D a i w a S H I B U Y A E D G E	5,450	5,580	3.5	5,320	3.3	3.7
D a i w a 小伝馬町ビル	2,330	2,370	4.0	2,290	3.8	4.2
D a i w a 西新橋ビル	7,370	7,520	3.4	7,300	3.2	3.6
大和茅場町ビル	8,230	8,370	3.3	8,170	3.1	3.5
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,270	5,390	3.3	5,220	3.1	3.5
E・スペースタワー	36,600	37,400	3.0	35,700	2.8	3.2
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,690	2,710	3.9	2,680	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	15,900	3.2	15,300	3.0	3.4
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.3	12,800	3.1	3.5
D a i w a 麻布テラス	18,300	18,600	3.5	17,900	3.3	3.7
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,440	6,450	3.6	6,440	3.7	3.8
ラクアス東新宿	11,300	11,700	3.3	11,100	3.1	3.5
D a i w a 青山ビル	12,200	12,500	3.2	12,100	3.0	3.4
神泉プレイス	6,800	6,970	3.3	6,720	3.2	3.5
D a i w a 渋谷スクエア	22,200	22,400	3.3	21,900	3.1	3.5
D a i w a リバーゲート	34,300	34,500	3.7	34,000	3.4	3.8
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,290	3,390	3.4	3,250	3.2	3.6
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,970	2,030	3.5	1,950	3.3	3.7
D a i w a 西新宿ビル	17,400	17,700	3.3	17,200	3.1	3.5
麒麟日本橋ビル	8,360	8,460	3.8	8,260	3.5	3.9

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 東日本橋ビル	7,150	7,300	3.8	7,080	3.6	4.0
D a i w a 代官山ビル (注5)	3,620	3,670	3.2	3,600	3.2	3.4
D a i w a 新宿ウエストビル	1,250	1,260	3.8	1,240	3.6	4.0
D a i w a 神田美倉町ビル	1,850	1,850	3.8	1,850	3.8	4.0
D a i w a 神田イーストビル	5,770	5,890	3.4	5,650	3.2	3.6
D a i w a 神田須田町ビル	2,820	2,890	3.6	2,790	3.6	3.8
D a i w a 笹塚タワー	16,000	16,500	3.8	15,800	3.6	4.0
D a i w a 笹塚ビル	3,570	3,690	3.9	3,520	3.7	4.1
D a i w a 晴海ビル	12,700	12,800	3.6	12,500	3.6	3.8
D a i w a 三田2丁目ビル	4,020	4,090	3.7	3,940	3.5	3.9
日本橋セントラルスクエア (注6)	3,820	3,900	3.4	3,730	3.2	3.6
日本橋馬喰町一丁目開発用地 (注7)	4,250	—	—	—	—	—
D a i w a 東池袋ビル	4,370	4,420	4.0	4,350	3.8	4.2
D a i w a 品川N o r t hビル	6,300	6,420	4.0	6,170	3.8	4.2
D a i w a 上大岡ビル	2,900	2,930	4.5	2,890	4.3	4.7
D a i w a 荻窪タワー	23,200	23,500	3.6	23,100	3.4	3.8
D a i w a 目黒スクエア	7,280	7,460	3.5	7,200	3.3	3.7
D a i w a 荻窪ビル	4,820	4,900	3.9	4,780	3.7	4.1
コンカード横浜 (注8)	41,200	42,300	4.2	40,700	4.0	4.4
D a i w a 品川御殿山ビル	2,880	2,930	3.9	2,860	3.7	4.1
D a i w a 中野坂上ビル	2,860	2,960	4.0	2,810	3.7	4.2
D a i w a 北浜ビル	13,300	13,500	3.7	13,200	3.5	3.9
合計	572,160	664,380	—	644,240	—	—

(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2021年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は3年度以降（2年度まで4.0%）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) 日本橋セントラルスクエアの価格は、持分に係る価格を記載しています。

(注7) 日本橋馬喰町一丁目開発用地の期末算定価格は、収益還元法（開発賃貸型）による収益価格によるものです。

(注8) 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31期（2020年12月1日～2021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）	12,672	2,729	8,038	4,390	3,099
	期末算定価格（百万円）	17,900	3,960	8,430	4,740	4,260
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	23	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（㎡）	8,091.03	2,032.11	9,496.94	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	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
	2020年5月末	99.4	100.0	97.9	100.0	100.0
	2020年11月末	99.7	93.2	98.3	100.0	100.0
2021年5月末	99.7	100.0	98.7	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）	435,354	99,290	252,072	131,412	（非開示）
	賃貸事業収入	435,354	82,990	249,525	131,412	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	16,300	2,547	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	159,706	58,361	104,456	39,794	（非開示）
	外注委託費	23,502	10,701	21,565	5,973	（非開示）
	水道光熱費	16,437	4,077	11,042	4,389	（非開示）
	租税公課	33,946	11,268	20,803	12,938	（非開示）
	損害保険料	528	123	474	182	（非開示）
	修繕費	3,522	22,437	13,258	1,391	（非開示）
	減価償却費③	65,278	8,818	37,292	14,917	（非開示）
	その他賃貸事業費用	16,489	934	20	—	（非開示）
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	275,648	40,928	147,616	91,617	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	340,927	49,746	184,908	106,535	98,958	
資本的支出⑥（千円）	6,356	4,745	11,881	—	300	
NCF（⑤－⑥）（千円）	334,570	45,001	173,027	106,535	98,658	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	36.68	58.78	41.44	30.28	（非開示）
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	67,778	22,317	41,022	25,594	14,071
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	400,440	80,790	302,630	184,613	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 築地駅前ビル
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月	2006年1月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,865	2,800	2,578	2,346	1,560
	投資比率（%）	0.6	0.6	0.6	0.5	0.3
	貸借対照表計上額（百万円）	2,700	2,661	2,341	2,108	1,244
	期末算定価格（百万円）	3,970	3,130	4,060	3,120	2,310
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	12	4	7	1	6
	賃貸可能面積（㎡）	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,659.59
	賃貸面積（㎡）	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,659.59
	稼働率（%）					
	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
	2020年5月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0
2020年11月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	
2021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）	135,197	59,621	100,989	(非開示)	71,109
	賃貸事業収入	135,197	59,621	100,989	(非開示)	71,109
	その他賃貸事業収入	—	—	—	(非開示)	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	70,403	44,688	48,914	(非開示)	28,237
	外注委託費	10,283	14,197	7,840	(非開示)	3,935
	水道光熱費	5,853	2,285	3,826	(非開示)	3,262
	租税公課	9,050	6,905	6,639	(非開示)	5,268
	損害保険料	226	99	146	(非開示)	118
	修繕費	852	12,099	19,894	(非開示)	1,496
減価償却費③	14,736	9,093	10,567	(非開示)	14,138	
その他賃貸事業費用	29,400	7	—	(非開示)	18	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	64,794	14,933	52,074	(非開示)	42,872	
NOI⑤（④＋③）（千円）	79,530	24,026	62,642	40,110	57,010	
資本的支出⑥（千円）	2,926	—	—	23,747	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	76,604	24,026	62,642	16,362	57,010	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	52.07	74.95	48.44	(非開示)	39.71
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	17,988	13,792	12,920	10,641	10,498
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	103,380	99,700	87,656	114,585	79,450

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 京橋ビル (注4)
取得年月		2006年1月	2006年3月	2006年5月	2006年5月	2006年7月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	1,240	7,840	2,520	1,600	—
	投資比率（%）	0.3	1.7	0.5	0.3	—
	貸借対照表計上額（百万円）	1,103	6,610	2,380	1,473	—
	期末算定価格（百万円）	1,750	10,800	3,030	1,950	—
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	6	4	7	11	—
	賃貸可能面積（㎡）	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88	—
	賃貸面積（㎡）	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88	—
	稼働率（%）					
	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
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2021年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	—	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	22
	総賃貸事業収入合計① （千円）	49,211	269,249	87,640	53,991	13,932
	賃貸事業収入	49,211	269,249	87,640	53,163	13,932
	その他賃貸事業収入	—	—	—	828	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	24,217	117,014	35,101	22,612	12,825
	外注委託費	6,057	13,254	4,901	7,019	699
	水道光熱費	1,790	8,035	3,719	2,029	1,680
	租税公課	4,098	15,096	6,995	5,064	7,138
	損害保険料	75	347	157	88	19
	修繕費	4,164	24,086	3,822	766	343
	減価償却費③	8,031	56,193	15,505	7,643	2,944
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	24,994	152,235	52,539	31,379	1,107	
NOI⑤（④＋③）（千円）	33,025	208,429	68,044	39,023	4,052	
資本的支出⑥（千円）	—	55,111	2,874	976	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	33,025	153,317	65,169	38,046	4,052	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	49.21	43.46	40.05	41.88	92.05
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	8,133	29,859	13,816	10,099	—
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	97,348	136,680	147,575	110,990	—

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 西新橋ビル
取得年月		2006年10月	2007年7月 及び11月	2007年7月	2007年8月	2010年8月
価 格 情 報	取得価格(百万円)	2,910	66,900	5,900	2,460	5,000
	投資比率(%)	0.6	14.5	1.3	0.5	1.1
	貸借対照表計上額(百万円)	2,822	63,461	5,563	2,322	4,608
	期末算定価格(百万円)	2,920	64,300	5,450	2,330	7,370
賃 貸 借 情 報	テナント総数(注1)	7	37	5	8	11
	賃貸可能面積(m ²)	2,695.31	22,768.41	2,480.65	2,379.31	4,815.84
	賃貸面積(m ²)	2,695.31	22,678.72	2,480.65	2,379.31	4,815.84
	稼働率(%)					
	2019年5月末	100.0	99.3	100.0	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2021年5月末	100.0	99.6	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)	90,614	1,388,580	130,455	67,221	186,232
	賃貸事業収入	90,614	1,388,580	130,455	67,221	186,232
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	45,149	535,090	38,091	34,711	81,474
	外注委託費	5,349	84,917	5,972	5,228	15,103
	水道光熱費	4,671	113,598	5,432	3,754	7,295
	租税公課	16,402	126,493	8,131	3,834	16,223
	損害保険料	171	2,295	128	114	290
	修繕費	3,257	7,009	1,851	12,715	4,795
	減価償却費③	15,296	199,848	16,574	8,242	37,766
その他賃貸事業費用	—	928	—	822	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	45,464	853,490	92,364	32,510	104,757	
NOI⑤(④+③)(千円)	60,761	1,053,338	108,938	40,752	142,524	
資本的支出⑥(千円)	1,332	8,960	171	932	871	
NCF(⑤-⑥)(千円)	59,429	1,044,378	108,767	39,820	141,653	
参 考 情 報	経費率(%) (②÷①)	49.83	38.54	29.20	51.64	43.75
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	32,527	266,565	16,236	7,658	32,230
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	142,915	5,834,950	45,350	84,051	178,710

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 日本橋本石町ビル	新四 c u r u m u ビル
取得年月		2011年3月	2011年3月	2011年7月	2012年5月	2012年12月 及び2013年4月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	5,600	3,550	24,000	1,721	9,650
	投資比率（%）	1.2	0.8	5.2	0.4	2.1
	貸借対照表計上額（百万円）	5,097	3,255	23,421	1,515	9,509
	期末算定価格（百万円）	8,230	5,270	36,600	2,690	16,500
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	1	7	13	6	16
	賃貸可能面積（㎡）	5,899.11	2,889.34	13,960.87	2,143.08	6,751.31
	賃貸面積（㎡）	5,899.11	2,545.95	13,960.87	2,143.08	6,303.18
	稼働率（%）					
	2019年5月末	100.0	88.1	89.6	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	97.0	93.9	100.0
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2020年11月末	100.0	100.0	92.8	100.0	96.7
2021年5月末	100.0	88.1	100.0	100.0	93.3	
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）	110,740	795,067	75,419	355,783
	賃貸事業収入	（非開示）	110,740	786,067	75,419	355,783
	その他賃貸事業収入	（非開示）	—	9,000	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	（非開示）	42,371	244,814	23,831	124,415
	外注委託費	（非開示）	7,053	71,895	3,457	27,668
	水道光熱費	（非開示）	4,723	30,124	2,252	14,374
	租税公課	（非開示）	9,930	62,312	4,554	37,984
	損害保険料	（非開示）	150	777	93	401
	修繕費	（非開示）	634	7,423	56	6,197
	減価償却費③	（非開示）	19,879	72,164	13,418	37,790
その他賃貸事業費用	（非開示）	—	116	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	（非開示）	68,368	550,252	51,587	231,368	
NOI⑤（④＋③）（千円）	152,670	88,247	622,417	65,006	269,158	
資本的支出⑥（千円）	253	—	27,049	—	17,010	
NCF（⑤－⑥）（千円）	152,417	88,247	595,367	65,006	252,148	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	（非開示）	38.26	30.79	31.60	34.97
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	25,515	19,809	124,052	9,087	75,768
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	138,850	98,780	696,050	50,940	166,089

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	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
取得年月		2013年8月	2013年9月	2014年7月	2014年12月	2014年12月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	9,200	7,000	14,000	4,135	8,450
	投資比率（%）	2.0	1.5	3.0	0.9	1.8
	貸借対照表計上額（百万円）	10,080	7,271	13,833	4,167	8,316
	期末算定価格（百万円）	15,500	13,100	18,300	6,440	11,300
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	12	7	11	1	4
	賃貸可能面積（㎡）	8,750.60	6,328.98	13,234.39	2,951.70	7,498.33
	賃貸面積（㎡）	8,466.73	5,580.10	13,234.39	2,951.70	7,498.33
	稼働率（%）					
	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
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2021年5月末	96.7	88.1	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）	378,112	323,070	469,657	（非開示）	232,075
	賃貸事業収入	360,826	323,070	469,337	（非開示）	232,075
	その他賃貸事業収入	17,286	—	320	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	160,323	80,721	154,135	（非開示）	79,781
	外注委託費	27,134	16,580	31,830	（非開示）	10,547
	水道光熱費	14,348	9,074	30,883	（非開示）	10,474
	租税公課	35,530	23,707	33,740	（非開示）	21,157
	損害保険料	517	378	729	（非開示）	367
	修繕費	18,961	3,426	2,928	（非開示）	3,336
	減価償却費③	58,782	27,519	54,023	（非開示）	33,739
その他賃貸事業費用	5,047	36	—	（非開示）	158	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	217,788	242,348	315,521	（非開示）	152,294	
NOI⑤（④＋③）（千円）	276,571	269,867	369,545	100,993	186,033	
資本的支出⑥（千円）	62,553	2,517	1,573	520	4,639	
NCF（⑤－⑥）（千円）	214,018	267,350	367,971	100,473	181,394	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	42.40	24.99	32.82	（非開示）	34.38
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	70,633	46,705	67,093	19,334	41,980
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	327,392	457,625	491,112	98,692	162,700

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a リバーゲート	D a i w a 八丁堀駅前 ビル
取得年月		2015年3月	2015年3月	2015年5月	2015年6月	2015年9月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	9,800	4,800	16,000	28,000	2,871
	投資比率（%）	2.1	1.0	3.5	6.1	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	9,984	4,897	15,798	27,487	2,884
	期末算定価格（百万円）	12,200	6,800	22,200	34,300	3,290
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	7	1	12	92	9
	賃貸可能面積（㎡）	4,426.10	2,811.35	8,566.73	32,055.85	2,622.42
	賃貸面積（㎡）	4,426.10	2,811.35	8,566.73	26,752.13	2,622.42
	稼働率（%）					
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	99.7	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	98.9	100.0
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	99.4	100.0
2020年11月末	85.9	100.0	100.0	96.4	100.0	
2021年5月末	100.0	100.0	100.0	83.4	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）	236,779	（非開示）	481,432	963,067	85,387
	賃貸事業収入	236,779	（非開示）	481,432	958,808	85,387
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	4,259	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	61,410	（非開示）	94,165	578,988	36,332
	外注委託費	20,460	（非開示）	15,928	82,156	8,945
	水道光熱費	4,554	（非開示）	16,105	98,159	4,645
	租税公課	15,295	（非開示）	26,930	104,485	9,300
	損害保険料	188	（非開示）	458	2,056	156
	修繕費	1,462	（非開示）	3,088	155,137	2,854
	減価償却費③	19,449	（非開示）	31,653	136,873	10,430
その他賃貸事業費用	—	（非開示）	—	120	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	175,369	（非開示）	387,266	384,078	49,054	
NOI⑤（④＋③）（千円）	194,818	125,393	418,920	520,951	59,485	
資本的支出⑥（千円）	434	3,045	3,406	54,592	735	
NCF（⑤－⑥）（千円）	194,384	122,347	415,513	466,359	58,750	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	25.94	（非開示）	19.56	60.12	42.55
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	30,469	17,188	56,961	200,111	18,352
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	175,290	178,610	234,380	2,001,250	159,500

地域		東京主要5区				
物件名		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）	D a i w a 東日本橋ビル	D a i w a 代官山ビル （注3）
取得年月		2015年9月	2016年3月	2016年5月	2016年6月	2016年6月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	1,647	13,710	8,180	6,370	2,280
	投資比率（%）	0.4	3.0	1.8	1.4	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	1,702	13,919	8,312	6,261	2,360
	期末算定価格（百万円）	1,970	17,400	8,360	7,150	3,620
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	9	7	1	5	1
	賃貸可能面積（㎡）	1,734.68	6,967.61	5,630.17	5,015.88	1,642.83
	賃貸面積（㎡）	1,734.68	6,967.61	5,630.17	5,015.88	1,642.83
	稼働率（%）					
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	90.5	100.0	100.0	100.0
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年11月末	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	
2021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）	48,923	407,699	（非開示）	177,395	（非開示）
	賃貸事業収入	48,923	407,699	（非開示）	177,395	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	—	（非開示）	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	22,596	91,289	（非開示）	60,185	（非開示）
	外注委託費	5,417	16,965	（非開示）	10,394	（非開示）
	水道光熱費	2,263	12,668	（非開示）	7,751	（非開示）
	租税公課	4,265	39,294	（非開示）	11,696	（非開示）
	損害保険料	81	372	（非開示）	242	（非開示）
	修繕費	5,718	1,398	（非開示）	2,162	（非開示）
	減価償却費③	4,851	20,587	（非開示）	27,937	（非開示）
その他賃貸事業費用	—	3	（非開示）	—	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	26,327	316,410	（非開示）	117,209	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	31,178	336,997	161,495	145,146	56,221	
資本的支出⑥（千円）	2,542	1,540	1,552	789	770	
NCF（⑤－⑥）（千円）	28,635	335,457	159,942	144,357	55,451	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	46.19	22.39	（非開示）	33.93	（非開示）
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	8,457	77,393	22,088	23,149	11,029
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	91,420	252,590	116,090	157,360	45,044

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 神田須田町ビル	D a i w a 笹塚タワー
取得年月		2016年7月	2016年12月	2018年1月	2018年6月 及び2018年11月	2018年10月
価 格 情 報	取得価格(百万円)	942	1,592	4,200	2,295	15,500
	投資比率(%)	0.2	0.3	0.9	0.5	3.4
	貸借対照表計上額(百万円)	985	1,612	4,217	2,370	15,922
	期末算定価格(百万円)	1,250	1,850	5,770	2,820	16,000
賃 貸 借 情 報	テナント総数(注1)	9	7	5	7	7
	賃貸可能面積(m ²)	1,118.74	1,719.51	3,980.56	2,211.64	16,158.16
	賃貸面積(m ²)	1,118.74	1,719.51	3,980.56	2,211.64	16,158.16
	稼働率(%)					
	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
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	
2021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)	38,596	51,184	144,126	67,561	389,554
	賃貸事業収入	38,594	51,184	144,126	67,561	389,554
	その他賃貸事業収入	2	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	12,955	16,380	48,840	21,843	339,669
	外注委託費	4,129	5,204	11,120	6,003	64,224
	水道光熱費	2,055	1,943	7,154	2,719	45,616
	租税公課	3,114	3,543	10,437	4,610	55,538
	損害保険料	49	66	179	84	935
	修繕費	1,377	346	1,423	1,478	113,247
	減価償却費③	2,228	5,276	18,525	6,945	60,106
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	25,641	34,803	95,285	45,718	49,885	
NOI⑤(④+③)(千円)	27,869	40,079	113,810	52,664	109,992	
資本的支出⑥(千円)	—	1,570	3,088	—	23,108	
NCF(⑤-⑥)(千円)	27,869	38,509	110,722	52,664	86,883	
参 考 情 報	経費率(%) (②÷①)	33.57	32.00	33.89	32.33	87.19
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	6,254	6,943	20,507	8,949	109,343
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	79,330	74,026	133,611	76,730	718,270

地域		東京主要5区				
物件名		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)	日本橋 セントラル スクエア	日本橋馬喰町 一丁目開発用地 (注5)
取得年月		2018年12月	2019年2月	2019年7月	2020年5月	2020年11月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	3,000	11,200	2,635	3,521	3,775
	投資比率（%）	0.7	2.4	0.6	0.8	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	3,170	11,208	1,583	3,614	3,803
	期末算定価格（百万円）	3,570	12,700	4,020	3,820	4,250
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	9	7	1	10	—
	賃貸可能面積（㎡）	3,828.95	11,227.10	2,101.61	1,837.05	—
	賃貸面積（㎡）	3,828.95	11,227.10	2,101.61	1,837.05	—
	稼働率（%）					
	2019年5月末	96.0	47.3	—	—	—
	2019年11月末	92.7	100.0	100.0	—	—
	2020年5月末	95.1	100.0	100.0	100.0	—
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	—	
2021年5月末	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）	91,693	344,561	（非開示）	90,361	—
	賃貸事業収入	88,504	344,561	（非開示）	90,361	—
	その他賃貸事業収入	3,189	—	（非開示）	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	43,277	151,074	（非開示）	19,497	—
	外注委託費	11,520	41,741	（非開示）	6,030	—
	水道光熱費	8,004	17,833	（非開示）	3,850	—
	租税公課	9,283	27,349	（非開示）	11	—
	損害保険料	171	532	（非開示）	91	—
	修繕費	1,741	7,407	（非開示）	1,096	—
	減価償却費③	12,556	35,782	（非開示）	8,416	—
その他賃貸事業費用	—	20,426	（非開示）	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	48,416	193,486	（非開示）	70,864	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	60,973	229,269	67,065	79,280	—	
資本的支出⑥（千円）	11,183	10,162	1,623	298	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	49,789	219,106	65,442	78,981	—	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	47.20	43.85	（非開示）	21.58	—
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	17,823	54,160	17,836	11,438	—
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	129,490	253,020	5,360	134,280	—

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 上大岡ビル	D a i w a 荻窪タワー	D a i w a 目黒スクエア
取得年月		2005年10月	2007年7月	2013年3月	2014年5月	2015年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,958	7,710	2,000	15,220	5,600
	投資比率（%）	0.6	1.7	0.4	3.3	1.2
	貸借対照表計上額（百万円）	2,551	6,989	1,805	16,213	5,409
	期末算定価格（百万円）	4,370	6,300	2,900	23,200	7,280
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	9	13	9	9	16
	賃貸可能面積（㎡）	4,462.28	6,546.03	2,630.30	17,778.14	3,519.50
	賃貸面積（㎡）	4,462.28	6,235.34	2,630.30	16,747.26	3,519.50
	稼働率（%）					
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2021年5月末	100.0	95.2	100.0	94.2	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）	142,583	173,059	92,673	682,124	171,425
	賃貸事業収入	142,583	172,109	92,673	601,358	171,425
	その他賃貸事業収入	—	950	—	80,766	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	55,872	97,439	37,239	292,981	56,634
	外注委託費	11,142	27,454	5,488	59,282	9,464
	水道光熱費	9,426	8,741	5,736	47,295	6,884
	租税公課	8,535	18,828	6,361	44,976	13,777
	損害保険料	274	406	142	1,038	205
	修繕費	1,459	5,215	1,365	8,924	2,657
	減価償却費③	25,033	36,792	18,144	131,344	23,644
その他賃貸事業費用	—	—	—	120	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	86,711	75,620	55,433	389,143	114,790	
NOI⑤（④＋③）（千円）	111,744	112,413	73,578	520,487	138,435	
資本的支出⑥（千円）	7,195	2,292	907	16,463	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	104,549	110,120	72,670	504,023	138,435	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	39.19	56.30	40.18	42.95	33.04
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	16,589	36,969	12,676	87,079	27,276
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	294,300	441,710	63,700	575,795	122,800

地域		首都圏				地方主要都市
物件名		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 中野坂上ビル	D a i w a 北浜ビル
取得年月		2016年7月	2018年1月	2018年9月	2019年12月	2014年8月
価 格 情 報	取得価格(百万円)	3,800	38,100	2,500	2,750	9,481
	投資比率(%)	0.8	8.3	0.5	0.6	2.1
	貸借対照表計上額(百万円)	3,965	37,762	2,569	2,845	9,028
	期末算定価格(百万円)	4,820	41,200	2,880	2,860	13,300
賃 貸 借 情 報	テナント総数(注1)	11	37	7	6	7
	賃貸可能面積(m ²)	3,849.63	28,052.98	2,396.96	2,869.13	13,517.62
	賃貸面積(m ²)	3,849.63	27,787.39	2,396.96	2,869.13	13,517.62
	稼働率(%)					
	2019年5月末	100.0	98.7	100.0	—	86.9
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	—	100.0
	2020年5月末	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0
2020年11月末	100.0	99.7	100.0	100.0	100.0	
2021年5月末	100.0	99.0	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)	128,395	1,070,469	82,422	73,052	401,299
	賃貸事業収入	128,395	1,067,619	80,026	73,052	401,299
	その他賃貸事業収入	—	2,850	2,395	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	35,889	311,781	20,355	30,668	154,993
	外注委託費	9,493	56,867	4,889	8,792	27,199
	水道光熱費	4,555	65,693	3,068	4,818	30,399
	租税公課	8,203	57,855	5,501	7,072	34,523
	損害保険料	171	784	107	144	717
	修繕費	2,308	14,657	1,036	1,199	5,087
	減価償却費③	11,156	115,923	5,751	8,632	56,970
その他賃貸事業費用	—	—	—	8	96	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	92,506	758,687	62,067	42,384	246,306	
NOI⑤(④+③)(千円)	103,663	874,611	67,818	51,016	303,276	
資本的支出⑥(千円)	3,990	34,533	452	2,024	10,579	
NCF(⑤-⑥)(千円)	99,673	840,078	67,366	48,992	292,696	
参 考 情 報	経費率(%) (②÷①)	27.95	29.13	24.70	41.98	38.62
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	16,327	115,596	11,012	13,874	68,918
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	161,340	718,980	102,564	193,251	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 京橋ビル」は2020年12月23日付で譲渡しています。
- (注5) 「日本橋馬喰町一丁目開発用地」については、本物件上にオフィスビルの開発を計画しています。