

## 2021年11月期 決算短信 (REIT)

2022年1月20日

不動産投資信託証券発行者名 大和証券オフィス投資法人 上場取引所 東  
 コーポレート番号 8976 URL <https://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) 安住 健太郎  
 TEL 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 2022年2月18日 分配金支払開始予定日 2022年2月15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11月期の運用、資産の状況 (2021年6月1日～2021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	%
2021年11月期	13,882	△7.8	7,351	△9.7	6,784	△10.1	6,799	△9.9
2021年5月期	15,054	1.4	8,137	5.5	7,550	6.0	7,549	6.0

  

	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11月期	13,930	2.7	1.4	48.9
2021年5月期	15,412	3.0	1.6	50.2

(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11月期 488,088口、2021年5月期 489,860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11月期	14,000	6,833	—	—	100.5	2.7
2021年5月期	14,000	6,833	—	—	90.5	2.7

(注) 2021年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部49百万円(圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額)の取崩を加味した分配金総額6,833百万円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、圧縮積立金の取崩によるものです。

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。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年11月期	483,279	253,637	52.5	519,655
2021年5月期	484,310	253,522	52.3	519,419

## (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11月期	8,559	△2,646	△7,833	30,291
2021年5月期	12,340	△1,301	△10,678	32,211

2. 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）及び2022年11月期の運用状況の予想（2022年6月1日～2022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
2022年5月期	14,440	4.0	7,977	8.5	7,411	9.2	7,410	9.0	14,000	—
2022年11月期	13,818	△4.3	7,210	△9.6	6,639	△10.4	6,638	△10.4	14,000	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年5月期）15,182円、（2022年11月期）13,600円

（注）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繰入額（577百万円）を控除した残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。

2022年11月期における1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額（195百万円）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。

※ 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 : 有
- 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

（注）詳細は、19ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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11月期	488,088口	2021年5月期	488,088口
2021年11月期	—口	2021年5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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、8ページ記載の2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022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	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 会計方針の変更に関する注記	19
(9) 財務諸表に関する注記事項	19
(10) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資不動産物件（2021年11月30日現在）	30
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	30
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	32
③ 運用資産の資本的支出	35
④ 期末算定価格の概要（2021年11月30日現在）	36
⑤ 個別物件の損益状況等	38

## 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11月末日現在で463,388百万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、半導体不足等に伴う自動車生産の大幅減少による景気の悪化や、2021年9月30日まで発出されていた新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言等の影響により個人消費が落ち込んだことから、2021年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）は年率△3.6%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（三鬼商事株式会社公表の東京都心5区平均空室率）は2021年11月末日時点で6.35%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、2021年9月に「神田橋PREX」（取得価格1,970百万円）を取得しました。これにより、当期末（2021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60物件、取得価格合計463,388百万円となりました。

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11月30日現在）の稼働率は97.8%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8月31日に返済期限が到来した株式会社新生銀行からの借入金1,000百万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。
- (ii) 2021年11月30日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社三菱UFJ銀行からの借入金総額6,500百万円の返済資金として、同日に同行より総額5,500百万円の借入れを行い、1,000百万円については、手元資金にて返済を行いました。

なお、当期中において、15,400百万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11月30日現在）の有利子負債残高は総額202,350百万円（短期借入金2,400百万円、長期借入金190,950百万円及び投資法人債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31,600百万円あります。

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)
株式会社新生銀行	1,000	2021年8月31日	2030年8月30日	9.0
株式会社三井住友銀行	2,000	2021年11月30日	2030年5月31日	8.5
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2021年11月30日	2030年5月31日	8.5
株式会社三井住友銀行	1,500	2021年11月30日	2029年11月30日	8.0
株式会社日本政策投資銀行	1,000	2021年11月30日	2029年11月30日	8.0

なお、当期末（2021年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（%）（注）
株式会社三井住友銀行	39,400	20.38
三井住友信託銀行株式会社	23,500	12.15
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.25
株式会社三菱UFJ銀行	19,500	10.09
株式会社みずほ銀行	19,400	10.03
株式会社新生銀行	14,000	7.24
株式会社りそな銀行	12,500	6.46
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.91
株式会社福岡銀行	6,500	3.36
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.59
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.55
株式会社七十七銀行	3,000	1.55
農林中央金庫	3,000	1.55
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	0.52
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.52
株式会社もみじ銀行	1,000	0.52
太陽生命保険株式会社	300	0.16
富国生命保険相互会社	200	0.10
合計	193,350	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/見通し
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、2021年10月1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1,000億円です。

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	2021年10月9日から2023年10月8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、本書の提出日現在における本投資法人が保有する環境認証取得物件は計31物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は61.3%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、空気清浄機設置や感染予防対策関連文書の掲示等を通じて、引き続き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などを評価する「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10年連続で取得しました。なお、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「4スター」を取得しました。

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を取得しました。

## 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13,882百万円、営業利益7,351百万円、経常利益6,784百万円、当期純利益は6,799百万円となりました。

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、当期未処分利益に内部留保した圧縮積立金の取崩額33,973,619円を加算した後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、ワクチン接種や経口治療薬の開発など感染症拡大を抑制する措置の進捗や緊急事態宣言解除により経済活動が正常化し、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、余剰床等の見直しによる部分解約や拠点集約等の影響を受けて、オフィス面積縮小の傾向が継続しております。一方で、本投資法人が主力とするBクラスビルにおきましては、中小企業を中心とした底堅い新規需要を着実に獲得できており、加えて柔軟な条件設定でリーシングを進めることでテナント入替での賃料の微増が確保できています。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しております。

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

パイプラインとしては、独自情報ルート拡大の他、引き続き、資産運用会社及びスポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集し、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、当期においては、東京都内に所在する「神田橋P R - E X」を取得いたしました。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。

また、不動産売買市場の競争が激しい環境下で、好立地・築浅物件を取得し、中長期的な収益性の向上を実現するため、本投資法人では都心駅近立地の土地を取得し、新築オフィスビルを開発する取組みを開始しています。

## c. 財務戦略

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

- (i) 原則として、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。
- (ii) 原則として、1決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行います。
- (iii) 原則として、借入残高に対する長期借入れの比率は70%を下限の目安とします。
- (iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。
- (v) 資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持します。

## C. 決算後に生じた重要な事実

## a. 入替による資産の取得及び譲渡について

本投資法人は、2021年12月16日付で、下記のとおり、入替による不動産信託受益権の取得及び譲渡を行いました。

## 入替の概要

契約締結日	2021年10月20日
引渡日	2021年12月16日
入替先	株式会社ワールドレジデンシャル ニチモリアルエステート株式会社

## 取得資産の概要

資産の名称	神田須田町二丁目開発用地（土地）
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地（地番）	東京都千代田区神田須田町二丁目19番19他17筆
取得価格	10,600百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
取得先	株式会社ワールドレジデンシャル、ニチモリアルエステート株式会社

## 譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 麹町4丁目ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権	
譲渡価格（注）	4,990百万円	3,200百万円
譲渡先	株式会社ワールドレジデンシャル	

（注）固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税等を除きます。

## b. 資金の借入れについて

本投資法人は、2022年1月20日付で、下記のとおり、資金の借入れを決定しました。この借入金は、前記「a. 入替による資産の取得及び譲渡について」に記載した新規物件の取得資金に充当する予定です。

## 借入内容

借入先	借入金額 (百万円)	借入利率	借入日	借入・ 返済方法	返済期日
株式会社三井住友銀行	1,000	全銀協3ヶ月 円TIBOR+0.250% (注)	2022年 1月31日	無担保・ 一括返済	2025年 1月31日
三井住友信託銀行株式会社	1,000	全銀協3ヶ月 円TIBOR+0.200% (注)			2024年 9月30日
株式会社三菱UFJ銀行	950	全銀協3ヶ月 円TIBOR+0.250% (注)			2025年 1月31日
株式会社新生銀行	500				

（注）利払日は、各年の2月、5月、8月及び11月の各末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協3ヶ月円TIBORに基づき算出します。

## D. 運用状況の見通し

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。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2022年5月期（第33期：2021年12月1日～2022年5月31日）

営業収益	14,440	百万円
営業利益	7,977	百万円
経常利益	7,411	百万円
当期純利益	7,410	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、「2022年5月期及び2022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、2022年11月期（2022年6月1日～2022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。

2022年11月期（第34期：2022年6月1日～2022年11月30日）

営業収益	13,818	百万円
営業利益	7,210	百万円
経常利益	6,639	百万円
当期純利益	6,638	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。

2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2021年6月1日～2022年11月30日）  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年5月期：2021年11月30日現在所有している60物件から、2021年12月16日に神田須田町二丁目開発用地（取得物件）とD a i w a南青山ビル及びD a i w a麴町4丁目ビル（譲渡物件）の入替を行った59物件を前提としております。</li> <li>2022年11月期：上記の想定物件において、日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトの建物の竣工（2022年11月予定）を前提としております。</li> <li>実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>2022年5月期にD a i w a南青山ビル及びD a i w a麴町4丁目ビルの譲渡による不動産等売却益を906百万円と想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2022年5月期に8,481百万円、2022年11月期に8,594百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として2022年5月期に949百万円、2022年11月期に965百万円を想定しております。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）として2022年5月期に1,144百万円、2022年11月期に1,172百万円を想定しております。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得した物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。</li> <li>減価償却費として2022年5月期に1,785百万円、2022年11月期に1,791百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年5月期は、566百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は556百万円を想定しております。</li> <li>2022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561百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2022年5月期末205,800百万円、2022年11月期末205,800百万円を前提としております。</li> <li>2022年5月期は、2021年12月16日に取得した「神田須田町二丁目開発用地(土地)」の取得資金に充当するため、2022年1月31日に3,450百万円の新規借入を行い、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。</li> <li>2022年11月期は、2022年8月31日及び2022年11月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ5,300百万円及び12,300百万円について全額借換を行う前提としております。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年11月30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。</li> <li>上記の他に2022年11月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 2022年5月期については、期中に発生する見込みのD a i w a南青山ビル及びD a i w a 麹町4丁目ビルの譲渡による譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額（577百万円）を控除した残額を分配することを想定しています。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。</li> <li>・ 2022年11月期については、内部留保した圧縮積立金の一部（195百万円）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。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## （2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年8月23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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	28,515,172	26,650,594
信託現金及び信託預金	3,696,461	3,640,841
営業未収入金	195,627	189,915
前払費用	357,076	340,300
その他	83,509	94,138
流動資産合計	32,847,848	30,915,790
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,298,171	3,322,446
減価償却累計額	△2,608,711	△2,681,712
建物（純額）	689,460	640,734
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△8,356	△8,797
構築物（純額）	5,987	5,547
工具、器具及び備品	20,847	20,976
減価償却累計額	△15,075	△16,039
工具、器具及び備品（純額）	5,771	4,936
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,786	4,703
信託建物	108,495,377	109,177,340
減価償却累計額	△28,653,187	△30,327,004
信託建物（純額）	※1,※2 79,842,189	※1,※2 78,850,336
信託構築物	772,739	776,399
減価償却累計額	△221,472	△232,765
信託構築物（純額）	※2 551,266	※2 543,634
信託機械及び装置	884,250	924,505
減価償却累計額	△512,570	△544,085
信託機械及び装置（純額）	371,680	380,419
信託工具、器具及び備品	333,390	354,822
減価償却累計額	△199,989	△217,321
信託工具、器具及び備品（純額）	133,400	137,500
信託土地	※2 353,434,357	※2 355,212,305
信託建設仮勘定	50,081	230,034
有形固定資産合計	447,390,211	448,312,380
無形固定資産		
商標権	52	7
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	6,251	2,875
無形固定資産合計	2,711,464	2,708,043

(単位：千円)

	前期 (2021年5月31日)	当期 (2021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	1,098,268	1,066,645
デリバティブ債権	3,956	19,157
その他	90,507	94,770
投資その他の資産合計	1,306,416	1,294,257
固定資産合計	451,408,092	452,314,681
繰延資産		
投資法人債発行費	54,391	49,360
繰延資産合計	54,391	49,360
資産合計	484,310,332	483,279,832
負債の部		
流動負債		
営業未払金	924,290	813,836
短期借入金	2,400,000	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	21,500,000	31,600,000
未払金	634,448	619,303
未払法人税等	888	880
未払消費税等	335,635	286,169
前受金	2,366,227	2,351,548
その他	573,944	642,362
流動負債合計	28,735,434	38,714,100
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	170,450,000	159,350,000
預り敷金及び保証金	20,272,859	20,388,209
信託預り敷金及び保証金	1,942,181	1,930,698
繰延税金負債	2,240	55,150
デリバティブ債務	210,647	29,436
その他	174,578	174,578
固定負債合計	202,052,507	190,928,072
負債合計	230,787,942	229,642,173
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	※ <sub>3</sub> △6,458,395	※ <sub>3</sub> △6,458,395
出資総額（純額）	245,093,364	245,093,364
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,038,691	1,755,357
任意積立金合計	1,038,691	1,755,357
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,549,897	6,799,258
剰余金合計	8,588,589	8,554,615
投資主資本合計	253,681,953	253,647,979
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△159,563	△10,319
評価・換算差額等合計	△159,563	△10,319
純資産合計	※ <sub>4</sub> 253,522,389	※ <sub>4</sub> 253,637,659
負債純資産合計	484,310,332	483,279,832

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,887,151	※1 13,846,420
その他貸貸事業収入	※1 140,695	※1 35,944
不動産等売却益	※2 1,026,965	-
営業収益合計	15,054,812	13,882,364
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,454,733	※1 5,146,252
資産運用報酬	1,188,807	1,153,133
資産保管手数料	24,303	24,171
一般事務委託手数料	73,343	72,902
信託報酬	18,786	18,219
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	150,049	109,453
営業費用合計	6,917,224	6,531,333
営業利益	8,137,588	7,351,030
営業外収益		
受取利息	15	15
未払分配金戻入	624	515
受取保険金	2,622	555
雑収入	2,042	46
営業外収益合計	5,304	1,133
営業外費用		
支払利息	419,271	406,711
投資法人債利息	26,276	26,041
融資手数料	135,066	128,321
その他	11,499	6,542
営業外費用合計	592,113	567,617
経常利益	7,550,779	6,784,546
税引前当期純利益	7,550,779	6,784,546
法人税、住民税及び事業税	889	881
法人税等調整額	△7	△15,593
法人税等合計	882	△14,712
当期純利益	7,549,897	6,799,258
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,549,897	6,799,258

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2021年6月1日 至 2021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	△6,458,395	245,093,364	1,038,691	1,038,691	7,549,897	8,588,589
当期変動額							
圧縮積立金の積立				716,665	716,665	△716,665	-
剰余金の配当						△6,833,232	△6,833,232
当期純利益						6,799,258	6,799,258
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	-	-	-	716,665	716,665	△750,639	△33,973
当期末残高	251,551,759	△6,458,395	245,093,364	1,755,357	1,755,357	6,799,258	8,554,615

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	253,681,953	△159,563	△159,563	253,522,389
当期変動額				
圧縮積立金の積立	-			-
剰余金の配当	△6,833,232			△6,833,232
当期純利益	6,799,258			6,799,258
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		149,243	149,243	149,243
当期変動額合計	△33,973	149,243	149,243	115,269
当期末残高	253,647,979	△10,319	△10,319	253,637,659

## （4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	7,549,897,400	6,799,258,381
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	—	33,973,619
III 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	6,833,232,000 (14,000)	6,833,232,000 (14,000)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	716,665,400	—
V 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>	<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、当期末処分利益に圧縮積立金の取崩額を加算した後の全額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12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	7,550,779	6,784,546
減価償却費	1,819,933	1,811,785
投資法人債発行費償却	5,003	5,030
受取利息	△15	△15
支払利息	445,547	432,753
営業未収入金の増減額（△は増加）	172,053	5,712
前払費用の増減額（△は増加）	△22,370	16,776
営業未払金の増減額（△は減少）	△267,338	△96,707
未払金の増減額（△は減少）	△6,745	△12,383
未払消費税等の増減額（△は減少）	22,808	△49,466
前受金の増減額（△は減少）	△87,185	△14,678
長期前払費用の増減額（△は増加）	△47,228	31,622
信託有形固定資産の売却による減少額	3,130,260	—
その他	71,477	78,054
小計	12,786,980	8,993,030
利息の受取額	15	15
利息の支払額	△445,419	△432,867
法人税等の支払額	△724	△889
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,340,850	8,559,288
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△18,985	△25,452
信託有形固定資産の取得による支出	△1,047,108	△2,724,657
預り敷金及び保証金の受入による収入	924,256	1,034,135
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,362	66,704
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,147,123	△918,785
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△20,729	△78,188
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,301,328	△2,646,243
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,400,000	—
短期借入金の返済による支出	△3,600,000	—
長期借入れによる収入	16,800,000	6,500,000
長期借入金の返済による支出	△16,700,000	△7,500,000
自己投資口の取得による支出	△2,782,872	—
分配金の支払額	△6,795,425	△6,833,242
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,678,297	△7,833,242
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	361,225	△1,920,198
現金及び現金同等物の期首残高	31,850,409	32,211,634
現金及び現金同等物の期末残高	※1 32,211,634	※1 30,291,436

- (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>(1) 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、前期は該当なし、当期は1,602千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</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	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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 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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 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。 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) 会計方針の変更に関する注記

## 1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

## 2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

## (9) 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 (2021年5月31日)	当期 (2021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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
総消却口数	9,781口	9,781口
消却総額	6,458,395千円	6,458,395千円

## ※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 (2021年5月31日)	当期 (2021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 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	13,887,151	13,846,420
その他賃貸事業収入	140,695	35,944
不動産賃貸事業収益合計	14,027,847	13,882,364
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	1,036,453	1,049,643
水道光熱費	774,452	870,406
租税公課	1,145,554	1,147,461
損害保険料	19,940	20,338
修繕費	583,977	166,756
減価償却費	1,816,503	1,808,363
その他賃貸事業費用	77,850	83,281
不動産賃貸事業費用合計	5,454,733	5,146,252
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,573,113	8,736,111

## ※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（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

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021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	488,088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 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
現金及び預金	28,515,172千円	26,650,594千円
信託現金及び信託預金	3,696,461千円	3,640,841千円
現金及び現金同等物	32,211,634千円	30,291,436千円

## （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その他、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。

前期（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)	—

当期（2021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	26,650,594	26,650,594	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,640,841	3,640,841	—
資産計	30,291,436	30,291,436	—
(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	31,600,000	31,600,412	412
(5) 投資法人債	9,000,000	9,024,050	24,050
(6) 長期借入金	159,350,000	158,874,541	△475,458
負債計	202,350,000	201,899,003	△450,996
デリバティブ取引（※）	(15,056)	(15,056)	—

（※）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、(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）預り敷金及び保証金（2021年5月31日貸借対照表計上額20,272,859千円、2021年11月30日貸借対照表計上額20,388,209千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2021年5月31日貸借対照表計上額1,942,181千円、2021年11月30日貸借対照表計上額1,930,698千円）については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

## （注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（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	—	—	—	—	—

当期（2021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	26,650,594	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,640,841	—	—	—	—	—
合 計	30,291,436	—	—	—	—	—

## （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（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

当期（2021年11月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	2,400,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	31,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,800,000	1,500,000	—	3,700,000
長期借入金	—	26,200,000	26,200,000	20,550,000	22,400,000	64,000,000
合計	34,000,000	26,200,000	30,000,000	22,050,000	22,400,000	67,700,000

(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（2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2021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（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	—

当期（2021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	100,300,000	76,500,000	△15,056	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	28,900,000	28,900,000	(※)	—
合計			129,200,000	105,400,000	△15,056	—

(※) 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12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

## ②関連会社等

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

## ③兄弟会社等

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

## （2）親会社又は重要な関連会社に関する情報

前期（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）

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30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）

## （収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	975,711	975,711
その他	—	12,906,653
合計	975,711	13,882,364

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却及び水道光熱費収入です。

## （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12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	454,562,081	450,041,503
期中増減額	△4,520,578	741,299
期末残高	450,041,503	450,782,802
期末時価	572,160,000	577,590,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額は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。当期の主な増加額は神田橋P R - E Xの取得（1,970百万円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,808百万円）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。

当期（自 2021年6月1日 至 2021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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
1口当たり純資産額	519,419円	519,655円
1口当たり当期純利益	15,412円	13,930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12月1日 至 2021年5月31日)	当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
当期純利益 (千円)	7,549,897	6,799,258
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)	7,549,897	6,799,258
期中平均投資口数 (口)	489,860	488,088

## (重要な後発事象に関する注記)

## ① 入替による資産の取得及び譲渡について

本投資法人は、2021年12月16日付で、下記のとおり、入替による不動産信託受益権の取得及び譲渡を行いました。

## 入替の概要

契約締結日	2021年10月20日
引渡日	2021年12月16日
入替先	株式会社ワールドレジデンシャル ニチモリアルエステート株式会社

## 取得資産の概要

資産の名称	神田須田町二丁目開発用地 (土地)
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地 (地番)	東京都千代田区神田須田町二丁目19番19他17筆
取得価格	10,600百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
取得先	株式会社ワールドレジデンシャル、ニチモリアルエステート株式会社

## 譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 麴町4丁目ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権	
譲渡価格 (注)	4,990百万円	3,200百万円
譲渡先	株式会社ワールドレジデンシャル	

(注) 固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税等を除きます。

## ② 資金の借入れについて

本投資法人は、2022年1月20日付で、下記のとおり、資金の借入れを決定しました。この借入金は、前記「①入替による資産の取得及び譲渡について」に記載した新規物件の取得資金に充当する予定です。

## 借入内容

借入先	借入金額 (百万円)	借入利率	借入日	借入・ 返済方法	返済期日
株式会社三井住友銀行	1,000	全銀協3ヶ月 円TIBOR+0.250% (注)	2022年 1月31日	無担保・ 一括返済	2025年 1月31日
三井住友信託銀行株式会社	1,000	全銀協3ヶ月 円TIBOR+0.200% (注)			2024年 9月30日
株式会社三菱UFJ銀行	950	全銀協3ヶ月 円TIBOR+0.250% (注)			2025年 1月31日
株式会社新生銀行	500				

(注) 利払日は、各年の2月、5月、8月及び11月の各末日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協3ヶ月円TIBORに基づき算出します。

## (10) 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	
2018年5月31日	消却	△5,992	491,877	△3,675	247,876	(注2)
2021年5月31日	消却	△3,789	488,088	△2,782	245,093	(注3)

(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) 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3) 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)	15,351	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	346,622	71.7
		首都圏(注3)	79,830	16.5
		地方主要都市(注4)	8,978	1.9
小計			450,782	93.3
預金・その他の資産			32,497	6.7
資産総額計(注5)			483,279	100.0
			(450,782)	(93.3)

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

(注2) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注3) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注4) 「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

(注5) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含みます。）の金額は、不動産及び不動産信託受益権の金額には含まれていません。

## (2) 投資不動産物件（2021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	12,629	17,900	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,722	3,970	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,005	8,430	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,376	4,740	1.0
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,083	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	2,689	3,970	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,654	3,130	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,335	4,060	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,096	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	1,231	2,310	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,098	1,750	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,563	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	2,365	3,030	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,466	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	2,808	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	63,307	64,300	14.4
	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	5,555	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	2,315	2,330	0.5
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,573	7,370	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,114	8,280	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	3,235	5,270	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,382	37,800	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	1,502	2,720	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,474	16,500	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	10,055	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	7,248	13,300	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,779	18,800	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	4,151	6,440	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,286	11,300	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,965	12,300	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,883	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	15,774	22,700	3.5
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,367	34,700	6.0
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,884	3,300	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	13,925	17,500	3.0
	麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,290	8,420	1.8
	D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,240	7,150	1.4
	D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,355	3,590	0.5
	D a i w a 新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	989	1,280	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	4,202	5,810	0.9	
D a i w a 神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,381	2,820	0.5	
D a i w a 笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	15,908	16,100	3.3	
D a i w a 笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,169	3,570	0.6	

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	11,175	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	1,577	4,150	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	3,605	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	4,500	0.8
	神田橋P R - E X	不動産信託受益権	1,970	2,049	2,050	0.4
東京主要5区合計（50物件）			373,268	361,974	468,780	80.6
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,535	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	6,954	6,180	1.7
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,788	2,900	0.4
	D a i w a 荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	16,098	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	5,386	7,290	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,975	4,830	0.8
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	37,666	41,200	8.2
	D a i w a 品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,586	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	2,838	2,660	0.6	
首都圏合計（9物件）			80,638	79,830	95,510	17.4
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	8,978	13,300	2.0
地方主要都市合計（1物件）			9,481	8,978	13,300	2.0
合計（60物件）			463,388	450,782	577,590	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2021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、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	8,106.30	23	99.8	449,452
	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	80,964
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	9,578.76	56	99.5	267,971
	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	132,067
	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	137,378
	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	72,023
	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	102,313
	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	70,915
	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	50,018
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	282,380
	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	91,330
	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	49,264
	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	91,185
	新宿マインズタワー (注9)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,768.41	22,335.67	38	98.0	1,363,175
	D a i w a SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	2006年8月	2,480.65	1,833.79	4	73.9	119,201
	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	67,951
	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	182,760
	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	114,585
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.84	13,960.84	14	100.0	767,203
	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	75,678
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,751.31	17	100.0	377,301
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,751.27	7,180.28	14	82.0	301,012
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	1988年12月	6,328.28	6,280.84	8	99.2	265,104
	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	487,450
	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	233,767
	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	254,569
	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	8,300.74	9	96.8	478,581
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,046.93	29,685.48	93	92.6	881,896
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	10	100.0	83,174	
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	50,501	
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	398,118	

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	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	180,820
	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	1,118.74	1,118.74	9	100.0	38,235
	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	53,894
	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	132,073
	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	68,534
	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	455,098
	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	91,751
	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	344,542
	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10)	S 8F	2010年1月	1,837.05	1,837.05	10	100.0	91,679
	日本橋馬喰町一丁目開発用地 (注11)	—	—	—	—	—	—	—
	神田橋PR-E X	S B1/10F	2009年8月	1,224.00	970.60	10	79.2	12,818
東京主要5区合計 (50物件)				276,064.38	270,435.97	518	97.9	10,909,694
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	140,560
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,546.03	6,235.34	14	95.2	172,104
	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	93,200
	D a i w a 荻窪タワー (注12)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	16,747.26	9	94.2	616,652
	D a i w a 目黒スクエア	S・SRC B2/14F	2009年7月	3,519.50	3,313.71	15	94.1	168,815
	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	125,091
	コンカード横浜 (注13)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	27,618.80	36	98.4	1,054,418
	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	79,896
	D a i w a 中野坂上ビル	SRC B1/8F	1995年1月	2,716.92	2,716.92	6	100.0	79,199
首都圏合計 (9物件)				71,952.74	69,971.20	116	97.2	2,529,938
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	406,787
地方主要都市合計 (1物件)				13,517.62	13,517.62	7	100.0	406,787
合計 (60物件)				361,534.74	353,924.79	641	97.8	13,846,420

(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、2021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11) 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12) 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13) 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 銀座ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2021年12月 至 2022年 5 月	245	—	—
D a i w a 中野坂上ビル (東京都中野区)	空調設備更新工事	自 2021年12月 至 2022年 5 月	100	—	—
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12月 至 2022年 5 月	64	—	—
D a i w a リバーゲート (東京都中央区)	専有部LED化工事	自 2021年12月 至 2022年 5 月	37	—	—
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12月 至 2022年 5 月	36	—	—

## 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498百万円であり、当期費用に区分された修繕費166百万円と合わせ、664百万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）
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 9 月	45
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 8 月 至 2021年11月	32
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10月 至 2021年10月	22
その他			398
合計			498

## 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	第32期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
当期首積立金残高	2,089	2,150	2,150	2,190	2,190
当期積立額	61	—	40	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	965
次期繰越額	2,150	2,150	2,190	2,190	1,225

## ④ 期末算定価格の概要（2021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	17,900	18,100	3.3	17,600	3.1	3.5
D a i w a 銀座アネックス	3,970	4,050	3.3	3,880	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	3,200	3.6	3,060	3.4	3.8
D a i w a 芝大門ビル	4,060	4,120	3.5	4,040	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	2,320	4.1	2,300	4.1	4.3
D a i w a 築地ビル	1,750	1,750	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 SHIBUYA EDGE	5,450	5,580	3.5	5,310	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	8,280	8,420	3.3	8,220	3.1	3.5
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,270	5,380	3.3	5,220	3.1	3.5
E・スペースタワー	37,800	38,700	2.9	36,900	2.7	3.1
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,720	2,740	3.9	2,710	3.7	4.1
新四c u r u m uビル	16,500	16,800	3.2	16,400	3.0	3.4
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	13,300	13,600	3.2	13,000	3.0	3.4
D a i w a 麻布テラス	18,800	19,200	3.4	18,400	3.2	3.6
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	12,300	12,600	3.2	12,200	3.0	3.4
神泉プレイス	6,800	6,970	3.3	6,730	3.2	3.5
D a i w a 渋谷スクエア	22,700	23,000	3.2	22,400	3.0	3.4
D a i w a リバーゲート	34,700	34,900	3.6	34,400	3.3	3.7
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,300	3,390	3.4	3,260	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	17,500	17,800	3.3	17,300	3.1	3.5
キリン日本橋ビル	8,420	8,480	3.7	8,350	3.4	3.8

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		DCF法		
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
D a i w a 東日本橋ビル	7,150	7,300	3.8	7,090	3.6	4.0
D a i w a 代官山ビル (注5)	3,590	3,630	3.2	3,570	3.2	3.4
D a i w a 新宿ウエストビル	1,280	1,290	3.8	1,270	3.6	4.0
D a i w a 神田美倉町ビル	1,850	1,840	3.8	1,850	3.8	4.0
D a i w a 神田イーストビル	5,810	5,930	3.3	5,690	3.1	3.5
D a i w a 神田須田町ビル	2,820	2,880	3.6	2,790	3.6	3.8
D a i w a 笹塚タワー	16,100	16,500	3.8	15,900	3.6	4.0
D a i w a 笹塚ビル	3,570	3,680	4.0	3,520	3.8	4.2
D a i w a 晴海ビル	12,700	12,800	3.6	12,600	3.6	3.8
D a i w a 三田2丁目ビル	4,150	4,220	3.6	4,070	3.4	3.8
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)	4,500	—	—	—	—	—
神田橋PR-EX	2,050	2,130	3.4	2,010	3.2	3.6
D a i w a 東池袋ビル	4,370	4,430	4.0	4,340	3.8	4.2
D a i w a 品川Northビル	6,180	6,290	4.1	6,060	3.9	4.3
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	7,290	7,460	3.5	7,210	3.3	3.7
D a i w a 荻窪ビル	4,830	4,910	3.9	4,790	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	2,660	2,760	4.0	2,610	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	577,590	669,800	—	649,510	—	—

(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32期（2021年6月1日～2021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（%）	3.0	0.7	1.8	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	12,629	2,722	8,005	4,376	3,083
	期末算定価格（百万円）	17,900	3,970	8,430	4,740	4,260
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	23	7	56	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（㎡）	8,106.30	2,032.11	9,578.76	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	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
2021年11月末	99.8	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）	449,452	80,964	269,392	132,067	（非開示）
	賃貸事業収入	449,452	80,964	267,971	132,067	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	—	1,421	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	156,205	37,372	100,477	39,877	（非開示）
	外注委託費	19,637	11,585	19,233	5,701	（非開示）
	水道光熱費	18,881	4,472	12,852	5,314	（非開示）
	租税公課	33,896	11,231	20,778	12,951	（非開示）
	損害保険料	538	125	484	186	（非開示）
	修繕費	1,209	792	9,629	1,093	（非開示）
	減価償却費③	65,552	8,853	37,500	14,631	（非開示）
	その他賃貸事業費用	16,489	310	—	—	（非開示）
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	293,246	43,592	168,914	92,189	（非開示）
NOI⑤（④＋③）（千円）	358,799	52,446	206,414	106,821	99,044	
資本的支出⑥（千円）	22,780	1,624	3,959	977	564	
NCF（⑤－⑥）（千円）	336,019	50,822	202,455	105,844	98,479	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	34.75	46.16	37.30	30.19	（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）	2,689	2,654	2,335	2,096	1,231
	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	
2021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）	137,378	72,023	102,313	（非開示）	70,915
	賃貸事業収入	137,378	72,023	102,313	（非開示）	70,915
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	74,002	23,239	28,845	（非開示）	27,047
	外注委託費	10,252	4,106	6,706	（非開示）	3,841
	水道光熱費	6,518	2,803	4,675	（非開示）	3,528
	租税公課	9,072	6,896	6,628	（非開示）	5,265
	損害保険料	230	102	149	（非開示）	121
	修繕費	3,765	261	209	（非開示）	134
	減価償却費③	14,762	9,063	10,476	（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）	63,375	48,784	73,467	（非開示）	43,867	
NOI⑤（④＋③）（千円）	78,138	57,847	83,943	66,398	58,006	
資本的支出⑥（千円）	3,261	1,441	5,214	1,353	748	
NCF（⑤－⑥）（千円）	74,876	56,405	78,729	65,045	57,257	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	53.87	32.27	28.19	（非開示）	38.14
	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 麴町4丁目ビル
取得年月		2006年1月	2006年3月	2006年5月	2006年5月	2006年10月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	1,240	7,840	2,520	1,600	2,910
	投資比率（%）	0.3	1.7	0.5	0.3	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	1,098	6,563	2,365	1,466	2,808
	期末算定価格（百万円）	1,750	10,800	3,030	1,950	2,920
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	6	4	7	11	7
	賃貸可能面積（㎡）	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88	2,695.31
	賃貸面積（㎡）	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88	2,695.31
	稼働率（%）					
	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	100.0	
2021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）	52,162	282,380	91,330	49,264	91,185
	賃貸事業収入	50,018	282,380	91,330	49,264	91,185
	その他賃貸事業収入	2,143	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	18,503	97,596	35,096	20,334	43,270
	外注委託費	3,520	12,550	4,919	5,161	5,341
	水道光熱費	1,982	9,336	3,845	2,142	5,230
	租税公課	4,096	14,929	7,012	5,060	16,386
	損害保険料	76	357	160	90	174
	修繕費	783	2,800	3,590	243	923
	減価償却費③	8,044	57,620	15,567	7,636	15,213
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	33,658	184,784	56,233	28,929	47,915	
NOI⑤（④＋③）（千円）	41,703	242,404	71,801	36,566	63,128	
資本的支出⑥（千円）	2,692	10,339	—	—	450	
NCF（⑤－⑥）（千円）	39,011	232,065	71,801	36,566	62,678	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	35.47	34.56	38.43	41.28	47.45
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	8,133	29,859	13,816	10,099	32,527
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	97,348	136,680	147,575	110,990	142,915

地域		東京主要5区				
物件名		新宿マインズ タワー	D a i w a S H I B U Y A E D G E	D a i w a 小伝馬町ビル	D a i w a 西新橋ビル	大和茅場町 ビル（注3）
取得年月		2007年7月 及び11月	2007年7月	2007年8月	2010年8月	2011年3月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	66,900	5,900	2,460	5,000	5,600
	投資比率（%）	14.4	1.3	0.5	1.1	1.2
	貸借対照表計上額（百万円）	63,307	5,555	2,315	4,573	5,114
	期末算定価格（百万円）	64,300	5,450	2,330	7,370	8,280
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	38	4	8	11	1
	賃貸可能面積（㎡）	22,768.41	2,480.65	2,379.31	4,815.84	5,899.11
	賃貸面積（㎡）	22,335.67	1,833.79	2,379.31	4,815.84	5,899.11
	稼働率（%）					
	2019年11月末	95.1	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	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	
2021年11月末	98.0	73.9	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）	1,363,175	119,201	67,951	182,760	（非開示）
	賃貸事業収入	1,363,175	119,201	67,951	182,760	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	563,976	31,579	23,452	81,136	（非開示）
	外注委託費	93,416	6,833	5,274	16,880	（非開示）
	水道光熱費	121,643	4,990	4,350	8,587	（非開示）
	租税公課	134,680	8,118	3,829	16,241	（非開示）
	損害保険料	2,329	130	116	297	（非開示）
	修繕費	10,956	1,637	939	1,805	（非開示）
	減価償却費③	199,993	9,867	8,120	37,317	（非開示）
その他賃貸事業費用	955	—	822	6	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	799,199	87,621	44,499	101,624	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	999,193	97,489	52,619	138,941	147,698	
資本的支出⑥（千円）	46,312	1,079	1,336	1,601	45,685	
NCF（⑤－⑥）（千円）	952,880	96,410	51,283	137,340	102,013	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	41.37	26.49	34.51	44.40	（非開示）
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	266,565	16,236	7,658	32,230	25,515
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	5,834,950	45,350	84,051	178,710	138,850

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神保町3丁目 ビル	E・スペース タワー	D a i w a 日本橋本石町 ビル	新四 c u r u m u ビル	D a i w a 赤坂ビル
取得年月		2011年3月	2011年7月	2012年5月	2012年12月 及び2013年4月	2013年8月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	3,550	24,000	1,721	9,650	9,200
	投資比率（%）	0.8	5.2	0.4	2.1	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	3,235	23,382	1,502	9,474	10,055
	期末算定価格（百万円）	5,270	37,800	2,720	16,500	15,500
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	8	14	6	17	14
	賃貸可能面積（㎡）	2,889.34	13,960.84	2,143.08	6,751.31	8,751.27
	賃貸面積（㎡）	2,889.34	13,960.84	2,143.08	6,751.31	7,180.28
	稼働率（%）					
	2019年11月末	100.0	97.0	93.9	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	92.8	100.0	96.7	100.0
	2021年5月末	88.1	100.0	100.0	93.3	96.7
2021年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	82.0	
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）	114,585	767,203	75,678	377,301	301,012
	賃貸事業収入	114,585	767,203	75,678	377,301	301,012
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	47,995	244,338	24,972	123,246	153,740
	外注委託費	10,534	61,199	3,490	27,691	32,846
	水道光熱費	6,475	41,618	2,540	17,124	15,907
	租税公課	9,921	62,049	4,549	37,898	35,353
	損害保険料	154	798	94	408	525
	修繕費	1,026	5,482	870	1,958	8,704
	減価償却費③	19,883	73,117	13,426	38,165	60,402
	その他賃貸事業費用	—	72	—	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	66,590	522,865	50,706	254,055	147,272
NOI⑤（④＋③）（千円）	86,474	595,983	64,132	292,220	207,675	
資本的支出⑥（千円）	120	34,468	360	3,275	35,658	
NCF（⑤－⑥）（千円）	86,354	561,514	63,772	288,945	172,016	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	41.89	31.85	33.00	32.67	51.07
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	19,809	124,052	9,087	75,768	70,633
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	98,780	696,050	50,940	166,089	327,392

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 青山ビル
取得年月		2013年9月	2014年7月	2014年12月	2014年12月	2015年3月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	7,000	14,000	4,135	8,450	9,800
	投資比率（%）	1.5	3.0	0.9	1.8	2.1
	貸借対照表計上額（百万円）	7,248	13,779	4,151	8,286	9,965
	期末算定価格（百万円）	13,300	18,800	6,440	11,300	12,300
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	8	11	1	4	7
	賃貸可能面積（㎡）	6,328.28	13,234.39	2,951.70	7,498.33	4,426.10
	賃貸面積（㎡）	6,280.84	13,234.39	2,951.70	7,498.33	4,426.10
	稼働率（%）					
	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	85.9
2021年5月末	88.1	100.0	100.0	100.0	100.0	
2021年11月末	99.2	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）	265,104	487,450	（非開示）	233,767	254,569
	賃貸事業収入	265,104	487,450	（非開示）	233,767	254,569
	その他賃貸事業収入	—	—	（非開示）	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	83,917	157,522	（非開示）	82,920	53,291
	外注委託費	20,199	30,042	（非開示）	11,343	12,664
	水道光熱費	9,932	36,304	（非開示）	13,544	5,470
	租税公課	23,377	33,702	（非開示）	21,115	15,234
	損害保険料	383	742	（非開示）	375	192
	修繕費	2,433	2,700	（非開示）	2,434	535
	減価償却費③	27,425	54,029	（非開示）	33,949	19,194
その他賃貸事業費用	165	—	（非開示）	158	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	181,186	329,927	（非開示）	150,846	201,277	
NOI⑤（④＋③）（千円）	208,612	383,956	140,681	184,795	220,471	
資本的支出⑥（千円）	4,066	—	250	3,133	416	
NCF（⑤－⑥）（千円）	204,545	383,956	140,431	181,662	220,055	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	31.65	32.32	（非開示）	35.47	20.93
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	46,705	67,093	19,334	41,980	30,469
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	457,625	491,112	98,692	162,700	175,290

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 八丁堀駅前 ビル西館
取得年月		2015年3月	2015年5月	2015年6月	2015年9月	2015年9月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	4,800	16,000	28,000	2,871	1,647
	投資比率（%）	1.0	3.5	6.0	0.6	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	4,883	15,774	27,367	2,884	1,702
	期末算定価格（百万円）	6,800	22,700	34,700	3,300	1,970
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	1	9	93	10	9
	賃貸可能面積（㎡）	2,811.35	8,566.73	32,046.93	2,622.42	1,734.68
	賃貸面積（㎡）	2,811.35	8,300.74	29,685.48	2,622.42	1,734.68
	稼働率（%）					
	2019年11月末	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0
	2020年5月末	100.0	100.0	99.4	100.0	100.0
	2020年11月末	100.0	100.0	96.4	100.0	95.8
2021年5月末	100.0	100.0	83.4	100.0	100.0	
2021年11月末	100.0	96.8	92.6	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）	478,581	886,598	83,174	50,501
	賃貸事業収入	（非開示）	478,581	881,896	83,174	50,501
	その他賃貸事業収入	（非開示）	—	4,701	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	（非開示）	99,710	492,928	36,814	16,759
	外注委託費	（非開示）	22,887	139,714	8,969	4,403
	水道光熱費	（非開示）	20,449	100,915	5,705	2,283
	租税公課	（非開示）	28,731	102,325	9,270	4,260
	損害保険料	（非開示）	467	2,112	159	82
	修繕費	（非開示）	824	9,244	1,741	724
	減価償却費③	（非開示）	26,350	138,614	10,967	5,004
	その他賃貸事業費用	（非開示）	—	—	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	（非開示）	378,870	393,670	46,359	33,742
NOI⑤（④＋③）（千円）	124,759	405,220	532,285	57,327	38,746	
資本的支出⑥（千円）	851	2,140	18,762	10,575	5,038	
NCF（⑤－⑥）（千円）	123,908	403,080	513,523	46,752	33,708	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	（非開示）	20.83	55.60	44.26	33.19
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	17,188	56,961	200,111	18,352	8,457
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	178,610	234,380	2,001,250	159,500	91,420

地域		東京主要5区				
物件名		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）	D a i w a 新宿ウエスト ビル
取得年月		2016年3月	2016年5月	2016年6月	2016年6月	2016年7月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	13,710	8,180	6,370	2,280	942
	投資比率（%）	3.0	1.8	1.4	0.5	0.2
	貸借対照表計上額（百万円）	13,925	8,290	6,240	2,355	989
	期末算定価格（百万円）	17,500	8,420	7,150	3,590	1,280
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	7	1	5	1	9
	賃貸可能面積（㎡）	6,967.61	5,630.17	5,015.88	1,642.83	1,118.74
	賃貸面積（㎡）	6,967.61	5,630.17	5,015.88	1,642.83	1,118.74
	稼働率（%）					
	2019年11月末	90.5	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	100.0	
2021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）	398,118	（非開示）	180,820	（非開示）	38,235
	賃貸事業収入	398,118	（非開示）	180,820	（非開示）	38,235
	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）	91,848	（非開示）	57,342	（非開示）	13,796
	外注委託費	15,210	（非開示）	7,247	（非開示）	3,305
	水道光熱費	15,246	（非開示）	9,017	（非開示）	2,369
	租税公課	38,904	（非開示）	11,672	（非開示）	3,128
	損害保険料	383	（非開示）	249	（非開示）	50
	修繕費	1,467	（非開示）	1,124	（非開示）	2,682
	減価償却費③	20,634	（非開示）	28,001	（非開示）	2,259
その他賃貸事業費用	—	（非開示）	30	（非開示）	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	306,269	（非開示）	123,478	（非開示）	24,438	
NOI⑤（④＋③）（千円）	326,904	161,295	151,479	66,702	26,698	
資本的支出⑥（千円）	27,405	—	6,713	—	5,469	
NC F（⑤－⑥）（千円）	299,499	161,295	144,765	66,702	21,228	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	23.07	（非開示）	31.71	（非開示）	36.08
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	77,393	22,088	23,149	11,029	6,254
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	252,590	116,090	157,360	60,548	59,380

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 笹塚ビル
取得年月		2016年12月	2018年1月	2018年6月 及び2018年11月	2018年10月	2018年12月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	1,592	4,200	2,295	15,500	3,000
	投資比率（%）	0.3	0.9	0.5	3.3	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	1,612	4,202	2,381	15,908	3,169
	期末算定価格（百万円）	1,850	5,810	2,820	16,100	3,570
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	7	5	7	7	9
	賃貸可能面積（㎡）	1,719.51	3,980.56	2,211.64	16,158.16	3,828.95
	賃貸面積（㎡）	1,719.51	3,980.56	2,211.64	16,158.16	3,828.95
	稼働率（%）					
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	92.7
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1
	2020年11月末	100.0	100.0	97.6	100.0	100.0
2021年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2021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）	53,894	132,073	68,534	455,098	91,751
	賃貸事業収入	53,894	132,073	68,534	455,098	91,751
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	15,420	55,076	27,308	224,257	42,684
	外注委託費	4,114	16,922	10,167	51,156	7,808
	水道光熱費	2,227	7,452	3,467	50,496	8,901
	租税公課	3,492	10,389	4,525	54,699	8,975
	損害保険料	68	182	86	955	175
	修繕費	167	1,452	3,068	10,407	3,924
	減価償却費③	5,350	18,676	5,982	56,542	12,899
その他賃貸事業費用	—	—	11	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	38,474	76,996	41,226	230,841	49,066	
NOI⑤（④＋③）（千円）	43,824	95,673	47,208	287,383	61,965	
資本的支出⑥（千円）	5,156	3,700	17,136	42,540	12,359	
NCF（⑤－⑥）（千円）	38,668	91,973	30,071	244,843	49,606	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	28.61	41.70	39.85	49.28	46.52
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	6,943	20,507	8,949	109,343	17,823
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	74,026	133,611	76,730	718,270	129,490

地域		東京主要5区				
物件名		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4)	神田橋 P R - E X
取得年月		2019年2月	2019年7月	2020年5月	2020年11月	2021年9月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	11,200	2,635	3,521	3,775	1,970
	投資比率（%）	2.4	0.6	0.8	0.8	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	11,175	1,577	3,605	3,803	2,049
	期末算定価格（百万円）	12,700	4,150	3,820	4,500	2,050
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	7	1	10	—	10
	賃貸可能面積（㎡）	11,227.10	2,101.61	1,837.05	—	1,224.00
	賃貸面積（㎡）	11,227.10	2,101.61	1,837.05	—	970.60
	稼働率（%）					
	2019年11月末	100.0	100.0	—	—	—
	2020年5月末	100.0	100.0	100.0	—	—
	2020年11月末	100.0	100.0	100.0	—	—
2021年5月末	100.0	100.0	100.0	—	—	
2021年11月末	100.0	100.0	100.0	—	79.2	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	63
	総賃貸事業収入合計① （千円）	344,542	（非開示）	91,679	—	17,208
	賃貸事業収入	344,542	（非開示）	91,679	—	12,818
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	—	4,389
	賃貸事業費用合計② （千円）	137,199	（非開示）	24,669	—	7,675
	外注委託費	31,327	（非開示）	5,759	—	1,413
	水道光熱費	21,063	（非開示）	3,857	—	320
	租税公課	27,292	（非開示）	5,743	—	11
	損害保険料	543	（非開示）	93	—	17
	修繕費	543	（非開示）	771	—	3,910
	減価償却費③	35,891	（非開示）	8,425	—	1,967
	その他賃貸事業費用	20,538	（非開示）	18	—	36
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	207,342	（非開示）	67,009	—	9,532
NOI⑤（④＋③）（千円）	243,233	79,969	75,434	—	11,499	
資本的支出⑥（千円）	3,569	639	—	—	150	
NC F（⑤－⑥）（千円）	239,663	79,329	75,434	—	11,349	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	39.82	（非開示）	26.91	—	44.60
	2021年度固定資産税等年額 （千円）	54,160	17,836	11,438	—	—
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	253,020	5,360	134,280	—	34,848

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）	2,535	6,954	1,788	16,098	5,386
	期末算定価格（百万円）	4,370	6,180	2,900	23,200	7,290
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	9	14	9	9	15
	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	3,313.71
	稼働率（%）					
	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	
2021年11月末	100.0	95.2	100.0	94.2	94.1	
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）	140,560	172,104	93,200	616,652	168,815
	賃貸事業収入	140,560	172,104	93,200	616,652	168,815
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	56,847	87,814	38,201	285,186	59,277
	外注委託費	11,046	19,457	5,629	54,026	12,461
	水道光熱費	9,354	10,684	6,690	53,614	7,696
	租税公課	8,328	18,815	6,338	43,725	13,780
	損害保険料	279	413	145	1,056	209
	修繕費	2,633	1,671	1,220	1,273	1,472
	減価償却費③	25,205	36,762	18,178	131,370	23,657
その他賃貸事業費用	—	9	—	120	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	83,713	84,289	54,998	331,465	109,537	
NOI⑤（④＋③）（千円）	108,918	121,052	73,176	462,835	133,194	
資本的支出⑥（千円）	9,170	1,773	443	16,520	539	
NCF（⑤－⑥）（千円）	99,747	119,279	72,733	446,315	132,655	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	40.44	51.02	40.99	46.25	35.11
	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	8.2	0.5	0.6	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	3,975	37,666	2,586	2,838	8,978
	期末算定価格（百万円）	4,830	41,200	2,880	2,660	13,300
賃貸 借 情報	テナント総数（注1）	11	36	7	6	7
	賃貸可能面積（㎡）	3,849.63	28,052.98	2,396.96	2,716.92	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	3,849.63	27,618.80	2,396.96	2,716.92	13,517.62
	稼働率（%）					
	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	
2021年11月末	100.0	98.4	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）	125,091	1,054,418	79,896	102,487	406,787
	賃貸事業収入	125,091	1,054,418	79,896	79,199	406,787
	その他賃貸事業収入	—	—	—	23,288	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	43,479	340,725	20,769	30,047	155,756
	外注委託費	14,454	56,506	4,845	7,142	26,977
	水道光熱費	4,961	75,760	3,430	5,830	34,657
	租税公課	8,204	57,798	5,528	7,072	34,459
	損害保険料	174	788	109	148	730
	修繕費	4,176	33,077	1,771	1,099	1,589
	減価償却費③	11,507	116,794	5,083	8,738	57,245
その他賃貸事業費用	—	—	—	16	96	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	81,611	713,693	59,126	72,440	251,030	
NOI⑤（④＋③）（千円）	93,118	830,488	64,210	81,178	308,276	
資本的支出⑥（千円）	21,390	20,792	22,499	2,048	7,480	
NCF（⑤－⑥）（千円）	71,727	809,695	41,710	79,130	300,796	
経費率（%）（②÷①）	34.76	32.31	26.00	29.32	38.29	
参考 情報	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）	121,620	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年間にお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）「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。