

2024年5月期 決算短信（REIT）

2024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 URL <https://www.daiwa-office.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 酒井 恵一
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) 西垣 佳機
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 2024年8月21日 分配金支払開始予定日 2024年8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. 2024年5月期の運用、資産の状況（2023年12月1日～2024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	%
2024年5月期	13,570	△0.6	6,871	1.8	6,215	1.0	6,214	0.4
2023年11月期	13,646	△9.3	6,747	△12.0	6,151	△13.4	6,192	△12.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年5月期	6,496	2.5	1.3	45.8
2023年11月期	6,473	2.5	1.3	45.1

(注1) 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定しております。

2024年5月期 956,516口、2023年11月期 956,516口

(注2) 2024年5月31日を分割の基準日とし、2024年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2023年11月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
2024年5月期	13,700	6,552	—	—	105.4	2.6
2023年11月期	13,700	6,552	—	—	105.8	2.6

(注) 2024年5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337百万円（圧縮積立金337百万円）の取崩を加味した分配金総額6,552百万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。

2023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401百万円（圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額）の取崩を加味した分配金総額6,552百万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。

(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
2024年5月期	488,526	247,342	50.6	258,587
2023年11月期	482,200	247,523	51.3	258,775

(注) 2024年5月31日を分割の基準日とし、2024年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2023年11月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2024年5月期	8,201	△9,127	47	28,826
2023年11月期	7,683	△2,224	△6,551	29,705

2. 2024年11月期の運用状況の予想（2024年6月1日～2024年11月30日）及び2025年5月期の運用状況の予想（2024年12月1日～2025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
2024年11月期	15,146	11.6	7,945	15.6	7,150	15.1	7,149	15.1	6,850	—
2025年5月期	15,055	△0.6	7,849	△1.2	6,974	△2.5	6,973	△2.5	6,850	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2024年11月期）7,474円、（2025年5月期）7,290円

(注1) 2024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繰入額（597百万円）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。

2025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（420百万円）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。

(注2) 本投資法人は、2024年5月31日を基準日、2024年6月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。上記については、当該投資口分割後の発行済投資口の総口数956,516口を前提としています。

※ 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）
- ② 期末自己投資口数

2024年5月期	478,258口	2023年11月期	478,258口
2024年5月期	—口	2023年11月期	—口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30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、11ページ記載の「2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）及び2025年5月期（2024年12月1日～2025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	6
(2) 投資リスク	12
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 投資状況	34
(2) 投資不動産物件（2024年5月31日現在）	35
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	35
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	37
③ 運用資産の資本的支出	40
④ 期末算定価格の概要（2024年5月31日現在）	41
⑤ 個別物件の損益状況等	43

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、2024年5月末日現在で468,886百万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、2024年1～3月期の実質GDP成長率（2次速報）が年率△1.8%のマイナス成長となるなど、一部に足踏みもみられますが、ポストコロナ期を迎え緩やかな回復が続いています。一方で、円安の進行と世界的なエネルギー・食品価格の高騰による物価上昇が進み、個人消費を中心に日本経済の成長を抑制するリスクとなっており、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響にも留意する必要があります。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、平均空室率が2021年6月以降5～6%台で推移し、2024年5月末日時点で5.48%となっております（三鬼商事株式会社公表の東京都心5区平均空室率）。従業員のオフィス回帰や企業のオフィス機能再認識による需要回復の兆しも出てきましたが、コロナ禍前の水準を回復するには至らず予断を許さない状況です。

一方、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に大きな変化はなく、不動産会社、ファンド（J-REITを含みます。）及び海外投資家による物件取得意欲は継続していますが、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」及び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、2024年3月に「S-GATE FIT日本橋馬喰町」（取得価格6,300百万円）を取得しました。これにより、当期末（2024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468,886百万円となりました。

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、賃貸仲介会社及びプロパティ・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（2024年5月31日現在）の稼働率は97.0%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、新規物件の取得資金等及び借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- (i) 2024年2月29日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社三菱UFJ銀行からの借入金総額4,000百万円の返済資金として、同日に同4行より同額の借入れを行いました。
- (ii) 2024年3月29日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社山形銀行から総額10,000百万円の借入れを行い、以下の資金に充当しました。
 - ・同日に取得した新規物件（S-GATE FIT日本橋馬喰町）の取得資金等。
 - ・同日に返済期限が到来した株式会社みずほ銀行からの借入金1,900百万円の返済資金。
 - ・2024年11月29日及び2025年2月28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総額1,500百万円の期限前弁済資金。
- (iii) 2024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及び株式会社日本政策投資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2行より同額の借入れを行いました。

b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2024年5月31日現在）の有利子負債残高は総額214,400百万円（長期借入金205,400百万円及び投資法人債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30,800百万円、投資法人債のうち1年以内に償還期限が到来するものが3,800百万円あります。

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)
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2024年2月29日	2032年2月27日	8.0
株式会社SBI新生銀行	1,000	2024年2月29日	2031年8月29日	7.5
株式会社西日本シティ銀行	1,000	2024年2月29日	2031年8月29日	7.5
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2024年2月29日	2025年2月28日	1.0
三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	3,000	2024年3月29日	2034年3月31日	10.0
株式会社三井住友銀行	1,600	2024年3月29日	2034年3月31日	10.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2024年3月29日	2032年2月27日	7.9
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2024年3月29日	2032年2月27日	7.9
株式会社山形銀行	1,000	2024年3月29日	2032年2月27日	7.9
株式会社みずほ銀行	1,900	2024年3月29日	2031年8月29日	7.4
株式会社三井住友銀行	3,000	2024年5月31日	2032年5月31日	8.0
株式会社日本政策投資銀行	1,500	2024年5月31日	2030年5月31日	6.0
株式会社日本政策投資銀行	2,000	2024年5月31日	2029年5月31日	5.0

なお、当期末（2024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	44,000	21.42
三井住友信託銀行株式会社	25,500	12.41
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.59
株式会社三菱UFJ銀行	20,450	9.96
株式会社みずほ銀行	19,400	9.44
株式会社SBI新生銀行	14,500	7.06
株式会社りそな銀行	12,500	6.09
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.63
株式会社福岡銀行	6,500	3.16
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.43
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.46
株式会社七十七銀行	3,000	1.46
農林中央金庫	3,000	1.46
三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	3,000	1.46
株式会社群馬銀行	2,500	1.22
株式会社武蔵野銀行	2,000	0.97
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	0.97
株式会社山口銀行	2,000	0.97
日本生命保険相互会社	1,300	0.63
株式会社百五銀行	1,000	0.49
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.49
株式会社もみじ銀行	1,000	0.49
株式会社山形銀行	1,000	0.49
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	205,400	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（2024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/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、2024年5月31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100,000百万円です。

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	2024年6月10日から2026年6月9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投資法人の企業価値向上に資するという認識のもと、様々なサステナビリティ課題の変化や多様化するステークホルダーのニーズを踏まえながら、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、節水においては雨水・中水の利用、節水機能の高い設備への交換など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。2024年5月31日現在における本投資法人が保有する環境認証（注1）取得物件は計34物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は63.4%となっています。また、本投資法人は、2024年3月29日付で、環境省が策定した環境マネジメントシステムであるエコアクション21の認証・登録を受けました。エコアクション21は、環境省が策定した環境マネジメントシステムで、事業者が環境へ配慮した取り組みを主体的・積極的に行うための方法を定めたものです。エコアクション21の認証・登録制度は、エコアクション21ガイドライン（注2）に基づき、環境への取り組みを行い、その結果を環境経営レポートとして公表する事業者を第三者機関であるエコアクション21中央事務局が認証・登録する制度です。

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おり、保有物件への寄付型自動販売機の設置を通じた小児医療支援や児童虐待防止活動を行う非営利活動法人等への寄付支援や運用会社に展示するアートを通じた障がい者への支援等に取り組んでいます。

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。また、2023年10月には「次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画」において、男性社員の育児休職取得率を100%、かつ取得日数を14日以上とすること及び管理職を含む社員全体の有給休暇取得率を継続して70%以上とする行動計画を策定しています。

本投資法人は、2011年からGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、2023年には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12年連続で取得しました。また、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レーティングでの「4スター」評価を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2023年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3年連続で取得しました。

（注1）本投資法人の保有物件が取得している環境認証としては、CASBEE不動産評価認証、DBJ Green Building認証及びBELS認証があります。

（注2）エコアクション21ガイドラインには、14の要求項目が定められており、事業者は当該要求項目から構成されるPDCAサイクルの推進により、環境に配慮した取り組みを自主的に継続することが求められています。

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13,570百万円、営業利益6,871百万円、経常利益6,215百万円、当期純利益は6,214百万円となりました。

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337,934,263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13,700円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

わが国の経済の先行きは、雇用・所得環境の改善、緩やかな財政・金融政策などが景気を下支えし、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に留意するとともに、各国中央銀行による金融政策の動向、中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れリスクに引き続き注意する必要があります。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場は、従業員のオフィス回帰や企業のオフィス機能再認識により、立地競争力の高いオフィスビルを中心に需要の回復が期待されますが、2025年に見込まれる東京都心部でのオフィスビル新規大量供給が与える影響には注視が必要です。また、金利上昇に伴う借入金利への影響にも留意が必要です。

オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境、海外市場との金利差、円安等を背景に、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は継続すると見込まれますが、社会・経済情勢の変化に伴う今後の市場動向を注視する必要があります。

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、企業の前向きな移転需要が顕在化し長らく続いた調整局面を脱したものの、働き方の在り方が変化しオフィスの選別が進む中で、結果として市場全体の大幅な改善には至っていない状況が継続しております。本投資法人においては、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ますが、エリア毎にマーケット環境を見極め、現在のマーケット範囲内で柔軟にリーシングを進めることにより、稼働率の維持及び向上に努めております。今後も、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。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、資産運用会社の独自情報ルート拡大の他、引き続き、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「S-GATE FIT日本橋馬喰町」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、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、本投資法人では東京都心に所在する土地を取得し、新築オフィスビルを開発する取組みを行っております。

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

①投資口の分割について

本投資法人は、2024年5月31日を基準日とし、2024年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき、2口の割合による投資口の分割を行いました。

a. 本分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

b. 本分割の方法

2024年5月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、2口の割合をもって分割しました。

c. 本分割により増加する投資口数等

- (i) 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 478,258 口
- (ii) 本分割により増加する投資口の総口数 : 478,258 口
- (iii) 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 956,516 口
- (iv) 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 4,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

②自己投資口の取得について

本投資法人は、2024年7月19日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2024年11月期中に消却することを予定しています。

a. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

b. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	14,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	3,000,000,000円（上限）
取得期間	2024年7月22日～2024年11月14日
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る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

③資産の取得について

本投資法人は、神田須田町二丁目開発プロジェクトについて、開発事業が完了し、2024年6月28日付で、下記のとおり、建設した建物（以下、「本建物」といいます。）の取得を行いました。なお、本建物取得完了に伴い、本物件の名称をD a i w a 秋葉原ビルに変更しております。

取得資産の概要

資産の名称	D a i w a 秋葉原ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都千代田区神田須田町二丁目19番地8外
取得価格	15,503百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）（注1）
取得日	2024年6月28日（注2）
施工者	大成建設株式会社

（注1）2021年12月16日に取得した土地（以下、「本土地」といいます。）の売買契約書に記載の売買代金10,600百万円に確定した建築コスト4,903百万円を加算した金額を記載しています。したがって、取得価格は本建物の取得に要する費用の額とは異なります。

（注2）本投資法人は本土地と本建物双方を所有することになりますが、本建物の取得日を記載しています。

④資金の借入れについて

本投資法人は、2024年7月19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「③資産の取得について」に記載した取得資産の取得資金の一部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	1,600	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.4250% (注1)	2024年 7月31日	無担保・ 一括返済	2033年 1月31日
三井住友信託銀行株式会社	1,450	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.4000% (注1)			2032年 7月30日
株式会社SBI新生銀行	1,000	全銀協3ヶ月 円TIBOR+0.4000% (注2)			2029年 5月31日
	450	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.2417% (注1)			

（注1）利払日は、各月末日（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1ヶ月円TIBORに基づき算出します。

（注2）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。

⑤資産の譲渡について

本投資法人は、2024年7月19日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。

譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 月島ビル		
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権		
譲渡予定価格（注）	9,800百万円（固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。）		
	①3,920百万円 （準共有持分40%）	②2,940百万円 （準共有持分30%）	③2,940百万円 （準共有持分30%）
契約締結日	2024年7月19日		
譲渡予定日	①2024年11月29日	②2025年5月30日	③2025年11月28日
譲渡先	大和証券リアルティ株式会社		

（注）本投資法人は、譲渡先に対して、土壌汚染調査・対策費を精算金として支払う予定です。また、今後のテナントとの協議の状況等を踏まえ、テナント対応費用について、売主である本投資法人が負担することとなる場合があります。なお、土壌汚染調査・対策費については、本投資法人が2024年2月19日付で提出した有価証券報告書に記載のとおり、本物件の土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合に東京都環境確保条例により義務付けられる土壌汚染調査に関するものとなります。

D. 運用状況の見通し

2024年11月期（2024年6月1日～2024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、11ページ記載の「2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）及び2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2024年11月期（第38期：2024年6月1日～2024年11月30日）

営業収益	15,146	百万円
営業利益	7,945	百万円
経常利益	7,150	百万円
当期純利益	7,149	百万円
1口当たり分配金	6,850	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

また、「2024年11月期及び2025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、2025年5月期（2024年12月1日～2025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。

2025年5月期（第39期：2024年12月1日～2025年5月31日）

営業収益	15,055	百万円
営業利益	7,849	百万円
経常利益	6,974	百万円
当期純利益	6,973	百万円
1口当たり分配金	6,850	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。

2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）及び2025年5月期（2024年12月1日～2025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"> 2024年11月期：2024年5月31日現在所有している59物件において、「神田須田町二丁目開発プロジェクト（D a i w a 秋葉原ビル）」の建物の取得（2024年6月28日付）及び「D a i w a 月島ビル」の準共有持分（40％）の譲渡（2024年11月29日予定）を前提としております。 2025年5月期：上記の59物件において、「D a i w a 月島ビル」の準共有持分（30％）の譲渡（2025年5月30日予定）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。 2024年11月期に「D a i w a 月島ビル」の準共有持分（40％）の譲渡による不動産等売却益を1,203百万円と想定しております。 2025年5月期に「D a i w a 月島ビル」の準共有持分（30％）の譲渡による不動産等売却益を926百万円と想定しております。
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、2024年11月期に8,180百万円、2025年5月期に8,356百万円を想定しております。 外注委託費として2024年11月期に1,060百万円、2025年5月期に1,059百万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2024年11月期に1,245百万円、2025年5月期に1,255百万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2024年11月期に1,921百万円、2025年5月期に1,846百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2024年11月期は、794百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は781百万円を想定しております。 2025年5月期は、875百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は862百万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、2024年11月期末218,900百万円、2025年5月期末218,900百万円を前提としております。 2024年11月期は、2021年10月20日に発表した「神田須田町二丁目開発プロジェクト（D a i w a 秋葉原ビル）」の建物の取得資金に充当するため、4,500百万円の新規借入を行うほか、2024年8月30日、2024年9月30日、2024年11月29日に返済期限が到来する借入金、それぞれ5,500百万円、1,000百万円、8,300百万円並びに2024年9月12日に償還期限が到来する第4回無担保投資法人債2,100百万円、第5回無担保投資法人債1,700百万円について、全額借換を行う前提としております。 2025年5月期は、2025年1月31日、2025年2月28日、2025年5月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ2,450百万円、1,500百万円、12,050百万円について、全額借換を行う前提としております。

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2024年5月31日現在の発行済投資口の総口数478,258口に、2024年6月1日を効力発生日として行われた、投資口1口につき、2口の割合による投資口の分割により増加する投資口数478,258口を加えた956,516口を前提としております。 上記の他に2025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。
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。 2024年11月期については、期中に発生する見込みの「D a i w a 月島ビル」の準共有持分（40%）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（597百万円）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。 2025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 月島ビル」の準共有持分（30%）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（420百万円）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。 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（2024年2月19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 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,875,644	24,965,028
信託現金及び信託預金	3,829,727	3,861,736
営業未収入金	95,994	112,837
未収消費税等	-	38,028
前払費用	390,865	405,450
その他	48,778	79,395
流動資産合計	30,241,010	29,462,477
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,645,141	3,649,472
減価償却累計額	△2,932,110	△2,983,208
建物（純額）	713,031	666,263
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△10,518	△10,941
構築物（純額）	3,825	3,403
工具、器具及び備品	21,875	22,546
減価償却累計額	△19,830	△20,429
工具、器具及び備品（純額）	2,044	2,116
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	88	-
信託建物	111,569,222	114,192,800
減価償却累計額	△35,773,849	△37,471,541
信託建物（純額）	※1,※2 75,795,373	※1,※2 76,721,259
信託構築物	781,438	793,682
減価償却累計額	△268,912	△280,167
信託構築物（純額）	※2 512,526	※2 513,514
信託機械及び装置	1,027,501	1,106,380
減価償却累計額	△611,138	△652,321
信託機械及び装置（純額）	416,362	454,059
信託工具、器具及び備品	456,163	491,798
減価償却累計額	△280,798	△301,614
信託工具、器具及び備品（純額）	175,364	190,183
信託土地	※2 354,910,042	※2 359,705,136
信託建設仮勘定	2,381,246	3,568,041
有形固定資産合計	447,212,133	454,126,205
無形固定資産		
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	16,386	14,219
無形固定資産合計	2,721,546	2,719,379

（単位：千円）

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024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	1,326,510	1,359,733
デリバティブ債権	445,563	605,649
その他	111,081	115,107
投資その他の資産合計	1,996,840	2,194,175
固定資産合計	451,930,520	459,039,760
繰延資産		
投資法人債発行費	29,291	24,260
繰延資産合計	29,291	24,260
資産合計	482,200,822	488,526,498
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,286,974	1,458,941
短期借入金	500,000	-
1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	27,200,000	30,800,000
未払金	574,378	552,096
未払法人税等	880	880
未払消費税等	277,129	139,720
前受金	2,307,530	2,287,235
その他	688,158	834,330
流動負債合計	36,635,051	39,873,204
固定負債		
投資法人債	5,200,000	5,200,000
長期借入金	171,100,000	174,600,000
預り敷金及び保証金	19,534,312	19,273,804
信託預り敷金及び保証金	2,025,026	2,024,486
繰延税金負債	124,083	196,447
デリバティブ債務	59,196	15,681
固定負債合計	198,042,617	201,310,419
負債合計	234,677,669	241,183,624
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	※4 △13,457,770	※4 △13,457,770
出資総額（純額）	238,093,989	238,093,989
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,966,633	2,606,668
任意積立金合計	2,966,633	2,606,668
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,192,169	6,214,200
剰余金合計	9,158,802	8,820,868
投資主資本合計	247,252,791	246,914,857
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	270,361	428,016
評価・換算差額等合計	270,361	428,016
純資産合計	※5 247,523,153	※5 247,342,874
負債純資産合計	482,200,822	488,526,498

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,604,055	※1 13,562,061
その他貸貸事業収入	※1 42,173	※1 8,481
営業収益合計	13,646,229	13,570,542
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,559,019	※1 5,348,011
資産運用報酬	1,120,650	1,119,555
資産保管手数料	24,048	24,164
一般事務委託手数料	72,785	72,649
信託報酬	17,654	17,821
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	96,895	109,544
営業費用合計	6,898,253	6,698,948
営業利益	6,747,975	6,871,594
営業外収益		
受取利息	15	40
未払分配金戻入	693	514
受取保険金	99	3,156
雑収入	0	0
営業外収益合計	808	3,711
営業外費用		
支払利息	414,549	454,546
投資法人債利息	26,041	26,328
融資手数料	144,541	167,302
その他	12,123	12,046
営業外費用合計	597,255	660,223
経常利益	6,151,529	6,215,082
税引前当期純利益	6,151,529	6,215,082
法人税、住民税及び事業税	881	881
法人税等調整額	△41,522	-
法人税等合計	△40,640	881
当期純利益	6,192,169	6,214,200
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,192,169	6,214,200

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年6月1日 至 2023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	△13,457,770	238,093,989	2,419,008	2,419,008	7,099,759	9,518,767
当期変動額							
圧縮積立金の積立				547,624	547,624	△547,624	-
剰余金の配当						△6,552,134	△6,552,134
当期純利益						6,192,169	6,192,169
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	-	-	-	547,624	547,624	△907,589	△359,965
当期末残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,966,633	2,966,633	6,192,169	9,158,802

	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	247,612,756	236,313	236,313	247,849,070
当期変動額				
圧縮積立金の積立	-			-
剰余金の配当	△6,552,134			△6,552,134
当期純利益	6,192,169			6,192,169
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		34,047	34,047	34,047
当期変動額合計	△359,965	34,047	34,047	△325,917
当期末残高	247,252,791	270,361	270,361	247,523,153

当期（自 2023年12月1日 至 2024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	△13,457,770	238,093,989	2,966,633	2,966,633	6,192,169	9,158,802
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△359,965	△359,965	359,965	-
剰余金の配当						△6,552,134	△6,552,134
当期純利益						6,214,200	6,214,200
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	-	-	-	△359,965	△359,965	22,030	△337,934
当期末残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,606,668	2,606,668	6,214,200	8,820,868

	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	247,252,791	270,361	270,361	247,523,153
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	-			-
剰余金の配当	△6,552,134			△6,552,134
当期純利益	6,214,200			6,214,200
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		157,655	157,655	157,655
当期変動額合計	△337,934	157,655	157,655	△180,279
当期末残高	246,914,857	428,016	428,016	247,342,874

（4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	6,192,169,585	6,214,200,337
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	359,965,015	337,934,263
III 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	6,552,134,600 (13,700)	6,552,134,600 (13,700)
IV 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	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6,552,134,600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。	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6,552,134,600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。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月1日 至 2024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	6,151,529	6,215,082
減価償却費	1,789,425	1,825,232
投資法人債発行費償却	5,030	5,030
受取利息	△15	△40
支払利息	440,590	480,874
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,851	△16,843
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△38,028
前払費用の増減額（△は増加）	△14,336	△14,585
営業未払金の増減額（△は減少）	△318,603	301,524
未払金の増減額（△は減少）	△10,619	△22,481
未払消費税等の増減額（△は減少）	△118,170	△137,409
前受金の増減額（△は減少）	34,443	△20,295
長期前払費用の増減額（△は増加）	△18,021	△33,222
その他	185,870	138,263
小計	8,125,273	8,683,100
利息の受取額	15	40
利息の支払額	△440,713	△480,674
法人税等の支払額	△881	△881
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,683,693	8,201,585
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	△2,064	△5,717
信託有形固定資産の取得による支出	△2,126,129	△8,860,776
無形固定資産の取得による支出	△9,670	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	625,529	1,076,093
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,098	254,352
預り敷金及び保証金の返還による支出	△749,491	△1,590,900
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△592
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,224,726	△9,127,542
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	500,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△1,500,000
長期借入れによる収入	14,700,000	19,500,000
長期借入金の返済による支出	△13,200,000	△12,400,000
分配金の支払額	△6,551,884	△6,552,649
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,551,884	47,350
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,092,917	△878,606
現金及び現金同等物の期首残高	30,798,288	29,705,371
現金及び現金同等物の期末残高	※1 29,705,371	※1 28,826,765

（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>5～64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	5～64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	5～64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8,171千円です。</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収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> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 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 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
信託建物	77,363千円	77,363千円

※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024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. コミットメントラインの設定に関する契約

本投資法人は取引銀行1行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。

なお、当期末における契約に基づく借入実行残高はありません。

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
コミットメントラインの総額	5,500,000千円	5,500,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	5,500,000千円	5,500,000千円

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2023年11月30日)	当期 (2024年5月31日)
総消却口数	19,611口	19,611口
消却総額	13,457,770千円	13,457,770千円

※5. 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 (2023年11月30日)	当期 (2024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 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	13,604,055	13,562,061
その他賃貸事業収入	42,173	8,481
不動産賃貸事業収益合計	13,646,229	13,570,542
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	1,004,099	1,061,359
水道光熱費	1,141,646	1,000,803
租税公課	1,205,457	1,205,932
損害保険料	25,131	25,400
修繕費	319,560	155,778
減価償却費	1,787,700	1,823,065
その他賃貸事業費用	75,422	75,670
不動産賃貸事業費用合計	5,559,019	5,348,011
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	8,087,210	8,222,531

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月1日 至 2024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	478,258口	478,258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 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
現金及び預金	25,875,644千円	24,965,028千円
信託現金及び信託預金	3,829,727千円	3,861,736千円
現金及び現金同等物	29,705,371千円	28,826,765千円

(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及びコミットメントラインの活用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す。）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

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期（2023年11月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	3,806,180	6,180
(2) 1年内返済予定の長期借入金	27,200,000	27,190,274	△9,725
(3) 投資法人債	5,200,000	5,070,430	△129,570
(4) 長期借入金	171,100,000	169,982,937	△1,117,062
負債計	207,300,000	206,049,821	△1,250,178
デリバティブ取引（※）	394,457	394,457	—

当期（2024年5月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	3,800,610	610
(2) 1年内返済予定の長期借入金	30,800,000	30,779,533	△20,466
(3) 投資法人債	5,200,000	5,014,400	△185,600
(4) 長期借入金	174,600,000	173,269,744	△1,330,255
負債計	214,400,000	212,864,288	△1,535,711
デリバティブ取引（※）	624,476	624,476	—

（※）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

負債

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 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。

- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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

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（2023年11月30日貸借対照表計上額19,534,312千円、2024年5月31日貸借対照表計上額19,273,804千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2023年11月30日貸借対照表計上額2,025,026千円、2024年5月31日貸借対照表計上額2,024,486千円）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）1年内償還予定の投資法人債、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（2023年11月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	27,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,500,000	—	—	—	3,700,000
長期借入金	—	23,000,000	22,400,000	27,600,000	26,200,000	71,900,000
合計	31,000,000	24,500,000	22,400,000	27,600,000	26,200,000	75,600,000

当期（2024年5月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	30,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,500,000	—	—	—	3,700,000
長期借入金	—	20,700,000	20,200,000	31,600,000	20,200,000	81,900,000
合計	34,600,000	22,200,000	20,200,000	31,600,000	20,200,000	85,600,000

（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（2023年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2024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（2023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、ヘッジ会計の方法毎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	64,500,000	46,700,000	394,457	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	29,900,000	28,000,000	(※)	—
合計			94,400,000	74,700,000	394,457	—

当期（2024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、ヘッジ会計の方法毎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	57,500,000	37,700,000	624,476	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	28,000,000	28,000,000	(※)	—
合計			85,500,000	65,700,000	624,476	—

(※) 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」（2）（4）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 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

②関連会社等

前期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

③兄弟会社等

前期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年12月1日 至 2024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 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年12月1日 至 2024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 2023年6月1日 至 2023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）

当期（自 2023年12月1日 至 2024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）

（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

前期（自 2023年6月1日 至 2023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	1,044,485	1,044,485
その他	—	12,601,743
合計	1,044,485	13,646,229

（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。

当期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31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	892,940	892,940
その他	—	12,677,602
合計	892,940	13,570,542

（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 2023年6月1日 至 2023年11月30日）	当期 （自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）
貸借対照表計上額		
期首残高	448,328,813	447,535,958
期中増減額	△792,854	5,727,365
期末残高	447,535,958	453,263,324
期末時価	587,530,000	594,750,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（1,787百万円）によるものです。当期の主な増加額はS-GATE FIT日本橋馬喰町の取得（6,300百万円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,823百万円）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 2023年6月1日 至 2023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 2023年12月1日 至 2024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 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
1口当たり純資産額	258,775円	258,587円
1口当たり当期純利益	6,473円	6,496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）2024年5月31日を分割の基準日とし、2024年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注3）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 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
当期純利益（千円）	6,192,169	6,214,200
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,192,169	6,214,200
期中平均投資口数（口）	956,516	956,516

（重要な後発事象に関する注記）

①投資口の分割について

本投資法人は、2024年5月31日を基準日とし、2024年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき、2口の割合による投資口の分割を行いました。

A. 本分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

B. 本分割の方法

2024年5月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、2口の割合をもって分割しました。

C. 本分割により増加する投資口数等

- a. 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 478,258 口
- b. 本分割により増加する投資口の総口数 : 478,258 口
- c. 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 956,516 口
- d. 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 4,000,000 口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

②自己投資口の取得について

本投資法人は、2024年7月19日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2024年11月期中に消却することを予定しています。

A. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

B. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	14,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	3,000,000,000円（上限）
取得期間	2024年7月22日～2024年11月14日
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る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

③資産の取得について

本投資法人は、神田須田町二丁目開発プロジェクトについて、開発事業が完了し、2024年6月28日付で、下記のとおり、建設した建物（以下、「本建物」といいます。）の取得を行いました。なお、本建物取得完了に伴い、本物件の名称をD a i w a 秋葉原ビルに変更しております。

取得資産の概要

資産の名称	D a i w a 秋葉原ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都千代田区神田須田町二丁目19番地8外
取得価格	15,503百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）（注1）
取得日	2024年6月28日（注2）
施工者	大成建設株式会社

（注1）2021年12月16日に取得した土地（以下、「本土地」といいます。）の売買契約書に記載の売買代金10,600百万円に確定した建築コスト4,903百万円を加算した金額を記載しています。したがって、取得価格は本建物の取得に要する費用の額とは異なります。

（注2）本投資法人は本土地と本建物双方を所有することになりますが、本建物の取得日を記載しています。

④資金の借入れについて

本投資法人は、2024年7月19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「③資産の取得について」に記載した取得資産の取得資金の一部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	1,600	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.4250% (注1)	2024年 7月31日	無担保・ 一括返済	2033年 1月31日
三井住友信託銀行株式会社	1,450	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.4000% (注1)			2032年 7月30日
株式会社SBI新生銀行	1,000	全銀協3ヶ月 円TIBOR+0.4000% (注2)			2029年 5月31日
	450	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.2417% (注1)			

(注1) 利払日は、各月末日（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1ヶ月円TIBORに基づき算出します。

(注2) 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。

⑤資産の譲渡について

本投資法人は、2024年7月19日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。

譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 月島ビル		
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権		
譲渡予定価格（注）	9,800百万円（固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。）		
	①3,920百万円 (準共有持分40%)	②2,940百万円 (準共有持分30%)	③2,940百万円 (準共有持分30%)
契約締結日	2024年7月19日		
譲渡予定日	①2024年11月29日	②2025年5月30日	③2025年11月28日
譲渡先	大和証券リアルティ株式会社		

(注) 本投資法人は、譲渡先に対して、土壌汚染調査・対策費を精算金として支払う予定です。また、今後のテナントとの協議の状況等を踏まえ、テナント対応費用について、売主である本投資法人が負担することとなる場合があります。なお、土壌汚染調査・対策費については、本投資法人が2024年2月19日付で提出した有価証券報告書に記載のとおり、本物件の土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合に東京都環境確保条例により義務付けられる土壌汚染調査に関するものとなります。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において、増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額） （百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年5月31日	消却	△3,789	488,088	△2,782	245,093	(注2)
2022年5月31日	消却	△5,559	482,529	△3,999	241,093	(注3)
2022年11月30日	消却	△4,271	478,258	△2,999	238,093	(注4)

(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) 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。

(注3) 2022年2月25日から2022年3月31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（5,559口）については、2022年5月23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2022年5月31日に消却いたしました。

(注4) 2022年8月25日から2022年9月28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（4,271口）については、2022年11月25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2022年11月30日に消却いたしました。

(注5) 2024年5月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2024年6月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。これにより発行済投資口の総口数は956,516口となっています。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2024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)	15,372	3.1
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	350,444	71.7
		首都圏(注3)	78,660	16.1
		地方主要都市(注4)	8,786	1.8
小計			453,263	92.8
預金・その他の資産			35,263	7.2
資産総額計(注5)			488,526	100.0
			(453,263)	(92.8)

(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（2024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	12,625	15,200	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,747	3,290	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,918	8,970	1.8
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,010	4,310	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	2,637	3,980	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,619	3,240	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,302	4,220	0.5
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,074	3,200	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,213	2,430	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,135	1,740	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,295	9,800	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	2,301	3,110	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,460	1,890	0.3
	新宿マインズタワー（注5）	不動産信託受益権	66,900	62,533	64,700	14.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,334	2,460	0.5
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,454	7,620	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	4,999	8,790	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	3,149	5,560	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,216	38,700	5.1
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,444	2,880	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,365	17,500	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,841	16,500	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,129	13,100	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,605	18,600	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	4,134	6,780	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,176	11,900	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,882	12,900	2.1
	D a i w a 渋谷神泉ビル	不動産信託受益権	4,800	4,951	6,730	1.0
	D a i w a 渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,892	23,500	3.4
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,360	36,000	6.0
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,863	3,500	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	1,691	2,100	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,877	17,200	2.9
	キリン日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,227	8,400	1.7
	D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,136	7,550	1.4
	D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,334	3,770	0.5
	D a i w a 新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	977	1,330	0.2
	D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,601	1,930	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	4,304	5,940	0.9
	D a i w a 神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,394	3,000	0.5
	D a i w a 笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	15,958	15,100	3.3
D a i w a 笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,249	3,510	0.6	
D a i w a 晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	11,071	12,000	2.4	
D a i w a 三田2丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,549	4,310	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	3,565	3,930	0.8	

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 日本橋馬喰町ビル	不動産信託受益権	5,733	5,697	7,020	1.2
	D a i w a 神田橋ビル	不動産信託受益権	1,970	2,041	2,160	0.4
	神田須田町二丁目開発用地（注6）	不動産信託受益権	10,600	10,884	14,300	2.3
	S-GATE FIT日本橋馬喰町（注5）	不動産信託受益権	6,300	6,575	6,860	1.3
東京主要5区合計（49物件）			378,766	365,816	483,510	80.8
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,449	4,380	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	6,809	6,280	1.6
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,712	2,920	0.4
	D a i w a 荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	15,644	23,200	3.2
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,276	7,410	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,931	5,080	0.8
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	37,303	41,900	8.1
	D a i w a 品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,603	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	2,929	2,290	0.6	
首都圏合計（9物件）			80,638	78,660	96,340	17.2
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	8,786	14,900	2.0
地方主要都市合計（1物件）			9,481	8,786	14,900	2.0
合計（59物件）			468,886	453,263	594,750	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。なお、D a i w a 日本橋馬喰町ビルについては、本物件土地の取得価格に建物建築コストを加算した金額を記載しています。

（注2）「貸借対照表計上額」は、2024年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注3）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、J L L 森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2024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、新宿マイズタワー、日本橋セントラルスクエア、S-GATE FIT日本橋馬喰町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、建物の取得を2024年6月28日付で完了しており、本物件の名称をD a i w a 秋葉原ビルに変更しました。なお、本物件については、2024年5月31日現在における数値を記載しております。以下、同じです。

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	8,117.07	8,053.89	21	99.2	438,205
	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	85,450
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	8,688.11	56	90.3	227,716
	D a i w a 猿樂町ビル (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	135,713
	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	84,969
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	1996年11月	2,386.48	2,386.48	8	100.0	95,750
	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	9	100.0	46,717
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	1990年1月	1,487.44	1,487.44	7	100.0	44,345
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	3,425.23	3	40.6	141,338
	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	6	100.0	89,943
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	1984年4月	1,697.88	1,502.27	11	88.4	50,974
	新宿マインズタワー (注9)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,790.71	21,751.60	43	95.4	1,293,386
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	1985年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	66,598
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	1993年7月	4,816.37	4,816.37	10	100.0	180,131
	大和茅場町ビル (注8)	S・SRC B1/8F	2010年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	2010年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	115,677
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.84	13,960.84	15	100.0	819,333
	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	68,868
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,751.31	16	100.0	392,537
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,752.21	8,752.21	17	100.0	367,264
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル (注10)	S B1/12F	1988年12月	6,328.28	6,328.28	9	100.0	304,331
	D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,240.61	13,240.61	13	100.0	419,153
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル (注8)	SRC B1/9F	1997年12月	2,951.70	2,951.70	1	100.0	(非開示)
	ラクアス東新宿	S 10F	2010年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	230,710
	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	233,561
	D a i w a 渋谷神泉ビル	RC B1/9F	2001年9月	2,674.97	2,674.97	5	100.0	104,189
	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	10	100.0	422,623
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,045.98	29,875.60	95	93.2	956,092
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	83,964	
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	1996年2月	1,746.21	1,746.21	9	100.0	47,581	
D a i w a 西新宿ビル	SRC・RC・S B2/11F	1991年8月	6,967.61	6,535.51	6	93.7	359,022	
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	179,769	

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 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	38,060
	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	45,519
	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	121,151
	D a i w a 神田須田町ビル	S・RC B1/10F	1990年8月	2,211.60	2,211.60	9	100.0	76,804
	D a i w a 笹塚タワー	SRC・RC・S B2/18F	1993年2月	16,154.84	16,154.84	10	100.0	455,221
	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	103,215
	D a i w a 晴海ビル	S B1/12F	2008年1月	11,227.13	10,591.93	10	94.3	336,065
	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	9	100.0	74,567
	D a i w a 日本橋馬喰町ビル	S 10F	2022年11月	3,677.63	3,677.63	5	100.0	159,303
	D a i w a 神田橋ビル	S B1/10F	2009年8月	1,224.00	1,159.86	11	94.7	43,573
	神田須田町二丁目開発用地	—	—	—	—	—	—	—
	S-GATE FIT日本橋馬喰町	S・RC B1/11F	2023年4月	3,757.52	3,757.52	6	100.0	37,713
東京主要5区合計 (49物件)				275,511.03	264,979.29	538	96.1	10,490,270
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	8	100.0	135,963
	D a i w a 品川N o r t hビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,546.03	6,546.03	14	100.0	209,486
	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	93,337
	D a i w a 荻窪タワー (注12)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	17,778.14	10	100.0	690,984
	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	18	100.0	163,106
	D a i w a 荻窪ビル	SRC B1/7F	1990年11月	3,849.63	3,849.63	12	100.0	133,380
	コンカード横浜 (注13)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	28,052.98	38	100.0	1,103,769
	D a i w a 品川御殿山ビル	SRC・S 8F	1992年7月	2,396.96	2,396.96	6	100.0	78,701
	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	72,866
首都圏合計 (9物件)				71,952.74	71,952.74	121	100.0	2,681,596
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	8	100.0	390,194
地方主要都市合計 (1物件)				13,517.62	13,517.62	8	100.0	390,194
合計 (59物件)				360,981.39	350,449.65	667	97.0	13,562,061

(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、2024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、2024年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。

(注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注7) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に各物件から生じた収入（但し、その他の賃貸事業収入を除きます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

- (注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の3に相当する面積を記載しています。
- (注10) 本物件は、2024年5月以降、再開発組合から家賃損失補償を受けるため、「賃貸面積」、「テナント総数」及び「稼働率」は、補償部分も含めた数値を記載しています。以下、同じです。
- (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) 本物件の建物は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 笹塚タワー (東京都渋谷区)	専有部内装工事	自 2024年6月 至 2024年11月	79	—	—
D a i w a リバーゲート (東京都中央区)	E L Vリニューアル 工事	自 2024年6月 至 2024年11月	57	—	—
D a i w a 西新宿ビル (東京都新宿区)	E L Vリニューアル 工事	自 2024年6月 至 2024年11月	40	—	—
D a i w a 小伝馬町ビル (東京都中央区)	南面外壁改修工事	自 2024年6月 至 2024年11月	36	—	—
D a i w a 笹塚タワー (東京都渋谷区)	中央監視・自動制御 機器改修工事	自 2024年6月 至 2024年11月	26	—	—

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964百万円であり、当期費用に区分された修繕費155百万円と合わせ、1,120百万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）
コンカード横浜 (神奈川県横浜市)	専用・共用部照明L E D化工事	自 2023年12月 至 2024年5月	100
D a i w a 笹塚タワー (東京都渋谷区)	ゴンドラ更新工事	自 2024年1月 至 2024年3月	64
D a i w a 渋谷神泉ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2024年1月 至 2024年5月	55
その他			744
合計			964

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33期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	第34期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	第35期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	第36期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	第37期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日
当期首積立金残高	1,225	1,619	1,402	1,623	1,919
当期積立額	744	98	1,377	1,336	781
当期積立金取崩額	351	316	1,156	1,041	1,035
次期繰越額	1,619	1,402	1,623	1,919	1,666

④ 期末算定価格の概要（2024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	15,200	15,100	3.6	15,300	3.1	3.8
D a i w a 銀座アネックス	3,290	3,310	3.6	3,260	3.1	3.8
D a i w a 芝浦ビル	8,970	9,000	3.7	8,950	3.5	3.9
D a i w a 猿楽町ビル	4,310	4,380	4.1	4,240	3.9	4.3
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,980	4,080	3.5	3,940	3.3	3.7
D a i w a 神宮前ビル	3,240	3,290	3.5	3,180	3.3	3.7
D a i w a 芝大門ビル	4,220	4,280	3.3	4,190	3.1	3.5
D a i w a 三崎町ビル	3,200	3,260	3.6	3,180	3.4	3.8
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,430	2,440	3.9	2,420	3.9	4.1
D a i w a 築地ビル	1,740	1,770	3.7	1,720	3.7	3.9
D a i w a 月島ビル	9,800	10,000	3.8	9,710	3.5	4.0
D a i w a 日本橋堀留町ビル	3,110	3,170	3.8	3,040	3.6	4.0
D a i w a 麻布台ビル	1,890	1,930	3.8	1,850	3.6	4.0
新宿マインズタワー（注4）	64,700	157,000	3.0	148,000	2.8	3.2
D a i w a 小伝馬町ビル	2,460	2,500	3.9	2,410	3.7	4.1
D a i w a 西新橋ビル	7,620	7,790	3.3	7,550	3.1	3.5
大和茅場町ビル	8,790	8,960	3.1	8,710	2.9	3.3
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,560	5,690	3.1	5,500	2.9	3.3
E・スペースタワー	38,700	39,100	2.8	38,200	2.6	2.9
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,880	2,910	3.7	2,860	3.5	3.9
新四c u r u m uビル	17,500	17,800	3.0	17,300	2.8	3.2
D a i w a 赤坂ビル	16,500	16,800	3.0	16,300	2.8	3.2
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.1	12,900	2.9	3.2
D a i w a 麻布テラス	18,600	18,800	3.3	18,400	3.1	3.4
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,780	6,810	3.4	6,770	3.5	3.6
ラクアス東新宿	11,900	12,400	3.1	11,700	2.9	3.3
D a i w a 青山ビル	12,900	13,200	3.0	12,700	2.8	3.2
D a i w a 渋谷神泉ビル	6,730	6,950	3.1	6,630	2.9	3.3
D a i w a 渋谷スクエア	23,500	23,600	3.1	23,400	2.9	3.2
D a i w a リバーゲート	36,000	36,300	3.4	35,600	3.2	3.5
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,500	3,580	3.2	3,470	3.0	3.4
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	2,100	2,160	3.3	2,070	3.1	3.5
D a i w a 西新宿ビル	17,200	17,600	3.1	17,000	2.9	3.3
キリン日本橋ビル	8,400	8,480	3.5	8,320	3.3	3.6
D a i w a 東日本橋ビル	7,550	7,720	3.6	7,480	3.4	3.8
D a i w a 代官山ビル（注5）	3,770	3,830	3.0	3,740	3.0	3.2
D a i w a 新宿ウエストビル	1,330	1,340	3.6	1,320	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 神田美倉町ビル	1,930	1,950	3.6	1,920	3.6	3.8
D a i w a 神田イーストビル	5,940	5,990	3.2	5,880	3.0	3.3
D a i w a 神田須田町ビル	3,000	3,000	3.4	3,000	3.4	3.6
D a i w a 笹塚タワー	15,100	15,400	3.7	15,000	3.5	3.9
D a i w a 笹塚ビル	3,510	3,580	3.8	3,480	3.6	4.0
D a i w a 晴海ビル	12,000	12,100	3.5	11,800	3.5	3.7
D a i w a 三田2丁目ビル	4,310	4,350	3.5	4,260	3.3	3.6
日本橋セントラルスクエア (注6)	3,930	4,080	3.3	3,860	3.1	3.5
D a i w a 日本橋馬喰町ビル	7,020	7,170	3.4	6,860	3.2	3.6
D a i w a 神田橋ビル	2,160	2,230	3.2	2,130	3.0	3.4
神田須田町二丁目開発用地 (注7)	14,300	—	—	—	—	—
S-GATE FIT日本橋馬喰町(注8)	6,860	6,910	3.4	6,810	3.1	3.5
D a i w a 東池袋ビル	4,380	4,440	3.9	4,350	3.7	4.1
D a i w a 品川N o r t hビル	6,280	6,400	4.0	6,150	3.8	4.2
D a i w a 上大岡ビル	2,920	2,950	4.3	2,910	4.1	4.5
D a i w a 荻窪タワー	23,200	23,500	3.5	23,000	3.3	3.7
D a i w a 目黒スクエア	7,410	7,620	3.3	7,320	3.1	3.5
D a i w a 荻窪ビル	5,080	5,160	3.7	5,040	3.5	3.9
コンカード横浜(注9)	41,900	43,000	4.0	41,400	3.8	4.2
D a i w a 品川御殿山ビル	2,880	2,920	3.8	2,860	3.6	4.0
D a i w a 中野坂上ビル	2,290	2,350	3.8	2,270	3.5	4.0
D a i w a 北浜ビル	14,900	15,300	3.5	14,700	3.3	3.7
合計	594,750	681,030	—	658,310	—	—

(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2024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（初年度～2年度は3.8%）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3.1%）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) 神田須田町二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) S-GATE FIT日本橋馬喰町の価格は、持分に係る価格を記載しています。

(注9) 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37期（2023年12月1日～2024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 猿楽町ビル (注3)	D a i w a A浜松町ビル
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	3,190	2,865
	投資比率（%）	3.0	0.7	1.8	0.7	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	12,625	2,747	7,918	3,010	2,637
	期末算定価格（百万円）	15,200	3,290	8,970	4,310	3,980
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	21	7	56	2	12
	賃貸可能面積（㎡）	8,117.07	2,032.11	9,619.67	3,657.43	3,663.38
	賃貸面積（㎡）	8,053.89	2,032.11	8,688.11	3,657.43	3,663.38
	稼働率（%）					
	2022年5月末	99.8	100.0	99.5	100.0	100.0
	2022年11月末	99.2	100.0	89.8	100.0	100.0
	2023年5月末	99.2	100.0	89.8	100.0	100.0
2023年11月末	99.2	87.9	98.7	100.0	100.0	
2024年5月末	99.2	100.0	90.3	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）	438,205	85,450	229,325	（非開示）	135,713
	賃貸事業収入	438,205	85,450	227,716	（非開示）	135,713
	その他賃貸事業収入	—	—	1,608	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	108,533	28,900	74,449	（非開示）	59,818
	外注委託費	22,628	8,903	24,705	（非開示）	10,704
	水道光熱費	25,736	5,166	16,286	（非開示）	8,241
	租税公課	38,695	12,906	22,379	（非開示）	9,743
	損害保険料	663	153	608	（非開示）	290
	修繕費	1,227	1,770	10,449	（非開示）	1,439
	その他賃貸事業費用	19,583	—	20	（非開示）	29,400
	NOI③（①－②）（千円）	329,671	56,549	154,875	97,702	75,894
	減価償却費④（千円）	42,826	9,293	38,647	15,875	14,157
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	286,845	47,256	116,227	（非開示）	61,737	
資本的支出⑥（千円）	3,475	1,524	26,285	125	5,957	
NCF（③－⑥）（千円）	326,195	55,024	128,589	97,577	69,937	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	34.54	44.70	49.32	（非開示）	54.51
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	82,696	27,518	46,723	16,377	20,285
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	785,230	203,990	302,630	96,757	103,380

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 築地ビル
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2006年1月	2006年1月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,800	2,578	2,346	1,560	1,240
	投資比率（%）	0.6	0.5	0.5	0.3	0.3
	貸借対照表計上額（百万円）	2,619	2,302	2,074	1,213	1,135
	期末算定価格（百万円）	3,240	4,220	3,200	2,430	1,740
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	4	8	1	9	7
	賃貸可能面積（㎡）	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,659.59	1,487.44
	賃貸面積（㎡）	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,659.59	1,487.44
	稼働率（%）					
	2022年5月末	100.0	84.7	100.0	100.0	100.0
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	89.6	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	89.6	100.0
2024年5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）	84,969	95,750	（非開示）	46,717	44,345
	賃貸事業収入	84,969	95,750	（非開示）	46,717	44,345
	その他賃貸事業収入	—	—	（非開示）	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	15,825	22,432	（非開示）	15,755	14,509
	外注委託費	4,159	6,856	（非開示）	5,565	7,102
	水道光熱費	3,542	6,045	（非開示）	3,956	2,496
	租税公課	7,593	7,276	（非開示）	5,568	4,464
	損害保険料	130	188	（非開示）	158	96
	修繕費	391	2,064	（非開示）	487	348
	その他賃貸事業費用	7	—	（非開示）	18	—
	NOI③（①－②）（千円）	69,144	73,318	58,675	30,961	29,835
減価償却費④（千円）	9,142	10,790	12,915	15,248	8,641	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	60,002	62,528	（非開示）	15,713	21,194	
資本的支出⑥（千円）	—	3,341	28,911	6,015	603	
NCF（③－⑥）（千円）	69,144	69,977	29,763	24,946	29,232	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	29.38	34.70	（非開示）	66.36	52.21
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	16,138	15,049	12,276	11,606	9,374
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	99,700	87,656	114,585	79,450	97,348

地域		東京主要5区				
物件名		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	新宿マインズ タワー	D a i w a 小伝馬町ビル
取得年月		2006年3月	2006年5月	2006年5月	2007年7月 及び11月	2007年8月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	7,840	2,520	1,600	66,900	2,460
	投資比率（%）	1.7	0.5	0.3	14.3	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	6,295	2,301	1,460	62,533	2,334
	期末算定価格（百万円）	9,800	3,110	1,890	64,700	2,460
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	3	6	11	43	8
	賃貸可能面積（㎡）	8,425.69	2,848.91	1,697.88	22,790.71	2,379.31
	賃貸面積（㎡）	3,425.23	2,848.91	1,502.27	21,751.60	2,379.31
	稼働率（%）					
	2022年5月末	100.0	100.0	100.0	92.5	86.8
	2022年11月末	78.5	100.0	100.0	93.4	100.0
	2023年5月末	78.5	100.0	100.0	95.1	100.0
2023年11月末	78.5	100.0	88.4	97.6	100.0	
2024年5月末	40.6	100.0	88.4	95.4	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）	141,338	89,943	51,013	1,295,162	66,598
	賃貸事業収入	141,338	89,943	50,974	1,293,386	66,598
	その他賃貸事業収入	—	—	38	1,776	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	36,829	18,868	13,148	387,706	15,506
	外注委託費	11,769	4,878	4,131	108,421	5,289
	水道光熱費	7,962	5,925	2,314	115,370	4,767
	租税公課	15,965	7,466	5,506	144,511	4,124
	損害保険料	457	203	117	2,984	146
	修繕費	675	394	1,077	15,434	354
	その他賃貸事業費用	—	—	—	982	822
NOI③（①－②）（千円）	104,509	71,075	37,865	907,456	51,092	
減価償却費④（千円）	56,508	14,308	8,489	193,667	9,972	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	48,000	56,767	29,376	713,789	41,119	
資本的支出⑥（千円）	547	3,492	2,993	61,616	3,821	
NCF（③－⑥）（千円）	103,962	67,583	34,871	845,840	47,270	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	66.04	36.89	42.42	44.89	38.26
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	32,806	15,452	11,623	295,540	8,652
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	136,680	147,575	110,990	5,834,950	84,051

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 西新橋ビル	大和茅場町 ビル（注3）	D a i w a 神保町3丁目 ビル	E・スペース タワー	D a i w a 日本橋本石町 ビル
取得年月		2010年8月	2011年3月	2011年3月	2011年7月	2012年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	5,000	5,600	3,550	24,000	1,721
	投資比率（%）	1.1	1.2	0.8	5.1	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	4,454	4,999	3,149	23,216	1,444
	期末算定価格（百万円）	7,620	8,790	5,560	38,700	2,880
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	1	8	15	6
	賃貸可能面積（㎡）	4,816.37	5,899.11	2,889.34	13,960.84	2,143.08
	賃貸面積（㎡）	4,816.37	5,899.11	2,889.34	13,960.84	2,143.08
	稼働率（%）					
	2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	96.3	86.5
2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	86.5	
2024年5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）	180,131	（非開示）	115,677	819,333	68,868
	賃貸事業収入	180,131	（非開示）	115,677	819,333	68,868
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	49,832	（非開示）	26,623	165,233	12,790
	外注委託費	18,037	（非開示）	7,287	45,713	3,735
	水道光熱費	10,412	（非開示）	7,331	46,653	3,622
	租税公課	17,589	（非開示）	10,717	68,262	4,808
	損害保険料	449	（非開示）	201	1,016	123
	修繕費	3,342	（非開示）	1,086	3,470	501
	その他賃貸事業費用	—	（非開示）	—	116	—
NOI③（①－②）（千円）	130,298	144,979	89,053	654,100	56,077	
減価償却費④（千円）	39,812	30,145	20,287	75,968	13,547	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	90,486	（非開示）	68,766	578,131	42,530	
資本的支出⑥（千円）	6,726	34,084	10,578	22,037	8,860	
NCF（③－⑥）（千円）	123,572	110,895	78,475	632,062	47,216	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	49.77	（非開示）	40.55	29.44	38.24
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	36,573	28,183	21,487	144,285	9,978
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	178,710	138,850	98,780	696,050	75,395

地域		東京主要5区				
物件名		新四 c u r u m u ビル	D a i w a 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	D a i w a 麻布テラス	D a i w a 恵比寿4丁目 ビル（注3）
取得年月		2012年12月 及び2013年4月	2013年8月	2013年9月	2014年7月	2014年12月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	9,650	9,200	7,000	14,000	4,135
	投資比率（%）	2.1	2.0	1.5	3.0	0.9
	貸借対照表計上額（百万円）	9,365	9,841	7,129	13,605	4,134
	期末算定価格（百万円）	17,500	16,500	13,100	18,600	6,780
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	16	17	9	13	1
	賃貸可能面積（㎡）	6,751.31	8,752.21	6,328.28	13,240.61	2,951.70
	賃貸面積（㎡）	6,751.31	8,752.21	6,328.28	13,240.61	2,951.70
	稼働率（%）					
	2022年5月末	100.0	82.0	100.0	93.9	100.0
	2022年11月末	100.0	95.5	100.0	84.2	100.0
	2023年5月末	99.7	100.0	100.0	87.5	100.0
2023年11月末	99.7	100.0	100.0	94.3	100.0	
2024年5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）	392,537	367,264	304,331	419,153	（非開示）
	賃貸事業収入	392,537	367,264	304,331	419,153	（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）	90,586	93,530	59,318	118,733	（非開示）
	外注委託費	23,803	26,639	17,033	37,228	（非開示）
	水道光熱費	23,220	24,750	14,683	42,545	（非開示）
	租税公課	39,465	38,070	26,108	36,338	（非開示）
	損害保険料	506	648	480	936	（非開示）
	修繕費	3,564	3,420	977	1,683	（非開示）
	その他賃貸事業費用	25	—	36	—	（非開示）
NOI③（①－②）（千円）	301,950	273,733	245,013	300,420	139,738	
減価償却費④（千円）	40,142	63,004	26,308	57,005	17,277	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	261,807	210,728	218,705	243,414	（非開示）	
資本的支出⑥（千円）	63,782	18,294	4,935	12,199	29,927	
NCF（③－⑥）（千円）	238,168	255,438	240,077	288,220	109,811	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	33.30	42.62	28.14	41.93	（非開示）
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	83,130	79,644	45,671	76,195	22,289
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	301,626	277,846	591,581	566,043	98,692

地域		東京主要5区				
物件名		ラクアス 東新宿	D a i w a 青山ビル	D a i w a 渋谷神泉ビル	D a i w a 渋谷スクエア	D a i w a リバーゲート
取得年月		2014年12月	2015年3月	2015年3月	2015年5月	2015年6月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	8,450	9,800	4,800	16,000	28,000
	投資比率（%）	1.8	2.1	1.0	3.4	6.0
	貸借対照表計上額（百万円）	8,176	9,882	4,951	15,892	27,360
	期末算定価格（百万円）	11,900	12,900	6,730	23,500	36,000
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	4	7	5	10	95
	賃貸可能面積（㎡）	7,498.33	4,426.10	2,674.97	8,566.73	32,045.98
	賃貸面積（㎡）	7,498.33	4,426.10	2,674.97	8,566.73	29,875.60
	稼働率（%）					
	2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
	2022年11月末	100.0	100.0	67.5	100.0	99.7
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0
2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	91.4	
2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	93.2	
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）	230,710	233,561	104,189	422,623	961,150
	賃貸事業収入	230,710	233,561	104,189	422,623	956,092
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	5,058
	賃貸事業費用合計② （千円）	52,443	38,643	23,885	85,166	318,070
	外注委託費	10,613	12,649	6,921	33,512	87,224
	水道光熱費	16,057	7,859	6,184	15,465	89,482
	租税公課	22,532	17,494	9,237	31,272	105,144
	損害保険料	468	234	183	576	2,787
	修繕費	2,613	405	1,359	4,339	33,311
	その他賃貸事業費用	158	—	—	—	120
NOI③（①－②）（千円）	178,267	194,917	80,303	337,457	643,080	
減価償却費④（千円）	35,812	19,262	17,479	33,383	151,783	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	142,455	175,655	62,824	304,073	491,296	
資本的支出⑥（千円）	28,842	1,464	57,297	—	104,301	
NCF（③－⑥）（千円）	149,425	193,453	23,005	337,457	538,778	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	38.25	24.79	39.70	28.05	48.88
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	46,933	37,474	18,794	65,957	204,283
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	162,700	175,290	178,610	234,380	2,001,250

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 八丁堀駅前 ビル	D a i w a 八丁堀駅前 ビル西館	D a i w a 西新宿ビル	麒麟日本橋 ビル（注3）	D a i w a 東日本橋ビル
取得年月		2015年9月	2015年9月	2016年3月	2016年5月	2016年6月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,871	1,647	13,710	8,180	6,370
	投資比率（%）	0.6	0.4	2.9	1.7	1.4
	貸借対照表計上額（百万円）	2,863	1,691	13,877	8,227	6,136
	期末算定価格（百万円）	3,500	2,100	17,200	8,400	7,550
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	9	6	1	5
	賃貸可能面積（㎡）	2,622.42	1,746.21	6,967.61	5,630.17	5,015.88
	賃貸面積（㎡）	2,622.42	1,746.21	6,535.51	5,630.17	5,015.88
	稼働率（%）					
	2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	93.7	100.0	100.0
	2023年11月末	88.7	99.3	93.7	100.0	100.0
2024年5月末	100.0	100.0	93.7	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）	83,964	47,581	359,022	（非開示）	179,769
	賃貸事業収入	83,964	47,581	359,022	（非開示）	179,769
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	25,149	14,371	84,860	（非開示）	31,389
	外注委託費	8,306	6,386	14,196	（非開示）	7,481
	水道光熱費	6,170	2,981	17,692	（非開示）	10,944
	租税公課	9,861	4,693	43,579	（非開示）	12,409
	損害保険料	201	103	483	（非開示）	321
	修繕費	609	206	8,909	（非開示）	232
	その他賃貸事業費用	—	—	—	（非開示）	—
	NOI③（①－②）（千円）	58,815	33,210	274,162	157,930	148,379
減価償却費④（千円）	10,103	5,582	23,797	22,945	28,650	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	48,712	27,627	250,365	（非開示）	119,729	
資本的支出⑥（千円）	959	2,606	39,959	13,964	3,124	
NC F（③－⑥）（千円）	57,856	30,604	234,203	143,965	145,255	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	41.98	41.94	30.26	（非開示）	33.40
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	20,310	9,774	93,121	24,606	25,593
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	159,500	91,420	252,590	116,090	157,360

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 代官山ビル (注3)	D a i w a 新宿ウエスト ビル	D a i w a 神田美倉町 ビル	D a i w a 神田イースト ビル	D a i w a 神田須田町ビル
取得年月		2016年6月	2016年7月	2016年12月	2018年1月	2018年6月 及び2018年11月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,280	942	1,592	4,200	2,295
	投資比率（%）	0.5	0.2	0.3	0.9	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	2,334	977	1,601	4,304	2,394
	期末算定価格（百万円）	3,770	1,330	1,930	5,940	3,000
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	1	9	7	5	9
	賃貸可能面積（㎡）	1,642.83	1,118.74	1,719.51	3,980.56	2,211.60
	賃貸面積（㎡）	1,642.83	1,118.74	1,719.51	3,980.56	2,211.60
	稼働率（%）					
	2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2022年11月末	100.0	100.0	84.7	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	（非開示）	38,060	45,519	121,151	76,804
	賃貸事業収入	（非開示）	38,060	45,519	121,151	76,804
	その他賃貸事業収入	（非開示）	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	（非開示）	10,438	13,096	29,432	17,009
	外注委託費	（非開示）	3,987	6,569	9,827	6,829
	水道光熱費	（非開示）	2,712	2,570	8,369	3,801
	租税公課	（非開示）	3,411	3,845	10,961	4,950
	損害保険料	（非開示）	67	87	226	115
	修繕費	（非開示）	259	24	47	1,313
	その他賃貸事業費用	（非開示）	—	—	—	—
	NOI③（①－②）（千円）	64,113	27,622	32,422	91,719	59,795
	減価償却費④（千円）	5,332	2,428	5,731	22,488	7,736
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	（非開示）	25,193	26,691	69,231	52,058	
資本的支出⑥（千円）	—	—	15,270	532	3,275	
NCF（③－⑥）（千円）	64,113	27,622	17,152	91,187	56,519	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	（非開示）	33.81	41.36	42.86	32.22
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	13,375	7,208	7,980	22,329	9,947
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	60,548	59,380	82,871	166,634	93,890

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 笹塚タワー	D a i w a 笹塚ビル	D a i w a 晴海ビル	D a i w a 三田2丁目ビル (注3)	日本橋 セントラル スクエア
取得年月		2018年10月	2018年12月	2019年2月	2019年7月	2020年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	15,500	3,000	11,200	2,635	3,521
	投資比率（%）	3.3	0.6	2.4	0.6	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	15,958	3,249	11,071	1,549	3,565
	期末算定価格（百万円）	15,100	3,510	12,000	4,310	3,930
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	9	10	1	9
	賃貸可能面積（㎡）	16,154.84	3,828.95	11,227.13	2,101.61	1,837.05
	賃貸面積（㎡）	16,154.84	3,828.95	10,591.93	2,101.61	1,837.05
	稼働率（%）					
	2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.6
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5	
2024年5月末	100.0	100.0	94.3	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）	455,221	103,215	336,065	（非開示）	74,567
	賃貸事業収入	455,221	103,215	336,065	（非開示）	74,567
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	228,883	28,380	110,613	（非開示）	24,849
	外注委託費	105,894	8,073	35,173	（非開示）	11,759
	水道光熱費	62,264	9,940	24,429	（非開示）	4,528
	租税公課	57,432	9,450	29,130	（非開示）	6,137
	損害保険料	1,195	220	678	（非開示）	115
	修繕費	2,097	696	663	（非開示）	2,290
	その他賃貸事業費用	—	—	20,538	（非開示）	18
NOI③（①－②）（千円）	226,337	74,834	225,451	71,490	49,718	
減価償却費④（千円）	46,121	13,578	38,633	6,209	8,476	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	180,216	61,255	186,817	（非開示）	41,241	
資本的支出⑥（千円）	104,042	54,226	5,210	—	687	
NCF（③－⑥）（千円）	122,294	20,608	220,241	71,490	49,030	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	60.41	40.65	44.41	（非開示）	44.69
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	113,984	19,118	60,449	20,046	12,764
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	915,030	175,850	367,160	5,360	134,280

地域		東京主要5区				首都圏
物件名		D a i w a 日本橋馬喰町 ビル	D a i w a 神田橋ビル	神田須田町 二丁目開発用地 (注4)	S-GATE FIT 日本橋馬喰町	D a i w a 東池袋ビル
取得年月		土地：2020年11月 建物：2022年11月	2021年9月	2021年12月	2024年3月	2005年10月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	5,733	1,970	10,600	6,300	2,958
	投資比率（%）	1.2	0.4	2.3	1.3	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	5,697	2,041	10,884	6,575	2,449
	期末算定価格（百万円）	7,020	2,160	14,300	6,860	4,380
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	5	11	—	6	8
	賃貸可能面積（㎡）	3,677.63	1,224.00	—	3,757.52	4,462.28
	賃貸面積（㎡）	3,677.63	1,159.86	—	3,757.52	4,462.28
	稼働率（%）					
	2022年5月末	—	89.6	—	—	100.0
	2022年11月末	87.4	100.0	—	—	89.7
	2023年5月末	98.0	100.0	—	—	100.0
2023年11月末	100.0	100.0	—	—	100.0	
2024年5月末	100.0	94.7	—	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	64	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	159,303	43,573	—	37,713	135,963
	賃貸事業収入	159,303	43,573	—	37,713	135,963
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	34,376	9,806	—	4,107	37,833
	外注委託費	12,094	3,980	—	3,574	12,385
	水道光熱費	9,483	2,207	—	424	13,447
	租税公課	12,549	3,276	—	24	8,665
	損害保険料	228	63	—	83	353
	修繕費	—	157	—	—	2,980
	その他賃貸事業費用	19	121	—	—	—
	NOI③（①－②）（千円）	124,927	33,766	—	33,606	98,130
減価償却費④（千円）	27,666	4,202	—	10,287	20,756	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	97,260	29,564	—	23,318	77,373	
資本的支出⑥（千円）	—	5,363	—	—	9,955	
NC F（③－⑥）（千円）	124,927	28,403	—	33,606	88,174	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	38.95	32.15	—	38.17	43.09
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	25,765	6,811	19,582	—	17,289
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	8,590	34,848	—	64,955	294,300

地域		首都圏				
物件名		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	D a i w a 荻窪ビル
取得年月		2007年7月	2013年3月	2014年5月	2015年5月	2016年7月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	7,710	2,000	15,220	5,600	3,800
	投資比率（%）	1.6	0.4	3.2	1.2	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	6,809	1,712	15,644	5,276	3,931
	期末算定価格（百万円）	6,280	2,920	23,200	7,410	5,080
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	14	9	10	18	12
	賃貸可能面積（㎡）	6,546.03	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63
	賃貸面積（㎡）	6,546.03	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63
	稼働率（%）					
	2022年5月末	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	96.7	100.0
2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2024年5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）	209,486	93,337	690,984	163,106	133,380
	賃貸事業収入	209,486	93,337	690,984	163,106	133,380
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	54,329	22,818	187,808	33,604	25,436
	外注委託費	17,293	5,640	55,922	9,311	9,322
	水道光熱費	16,041	8,605	71,778	9,003	6,453
	租税公課	19,814	6,614	45,406	14,718	8,816
	損害保険料	523	194	1,334	260	230
	修繕費	657	1,764	13,185	310	605
	その他賃貸事業費用	—	—	180	—	8
NOI③（①－②）（千円）	155,156	70,518	503,175	129,501	107,943	
減価償却費④（千円）	32,473	18,713	133,536	23,975	12,424	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	122,683	51,805	369,639	105,526	95,519	
資本的支出⑥（千円）	11,279	7,542	10,065	1,646	140	
NC F（③－⑥）（千円）	143,877	62,976	493,110	127,855	107,803	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	41.44	44.50	46.51	35.30	28.39
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	40,707	13,682	89,775	30,562	18,375
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	441,710	110,832	1,241,391	122,800	121,620

地域		首都圏			地方主要都市
物件名		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		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）	38,100	2,500	2,750	9,481
	投資比率（%）	8.1	0.5	0.6	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	37,303	2,603	2,929	8,786
	期末算定価格（百万円）	41,900	2,880	2,290	14,900
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	38	6	6	8
	賃貸可能面積（㎡）	28,052.98	2,396.96	2,716.92	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	28,052.98	2,396.96	2,716.92	13,517.62
	稼働率（%）				
	2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	98.1	100.0	100.0	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0
2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	1,103,769	78,701	72,866	390,194
	賃貸事業収入	1,103,769	78,701	72,866	390,194
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	227,262	14,694	21,004	104,901
	外注委託費	54,893	4,630	6,730	31,141
	水道光熱費	100,730	3,904	6,151	35,538
	租税公課	60,967	5,925	7,572	36,961
	損害保険料	790	136	186	919
	修繕費	9,595	98	353	287
	その他賃貸事業費用	285	—	12	53
NOI③（①－②）（千円）	876,506	64,006	51,862	285,292	
減価償却費④（千円）	122,239	6,238	11,168	49,859	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	754,267	57,768	40,693	235,432	
資本的支出⑥（千円）	114,460	—	3,251	5,208	
NCF（③－⑥）（千円）	762,045	64,006	48,610	280,083	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	31.66	26.60	44.15	39.66
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	123,713	12,235	15,523	77,272
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	804,030	130,881	193,251	278,742

- （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）「神田須田町二丁目開発用地」については、建物の取得を2024年6月28日付で完了しており、本物件の名称を「D a i w a 秋葉原ビル」に変更しました。また、本物件の2024年度固都税等年額には土地に係る固定資産税のみの金額を記載しております。