

2022年5月期 決算短信 (REIT)

2022年7月21日

不動産投資信託証券発行者名	大和証券オフィス投資法人	上場取引所	東
コード番号	8976	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)	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 2022年8月22日 分配金支払開始予定日 2022年8月12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. 2022年5月期の運用、資産の状況 (2021年12月1日～2022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	%
2022年5月期	14,474	4.3	7,923	7.8	7,493	10.5	7,493	10.2
2021年11月期	13,882	△7.8	7,351	△9.7	6,784	△10.1	6,799	△9.9

	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	%	%	%
2022年5月期	15,443	3.0	1.6	51.8
2021年11月期	13,930	2.7	1.4	48.9

(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。

2022年5月期 485,190口、2021年11月期 488,088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	%	%
2022年5月期	14,000	6,755	—	—	90.2	2.7
2021年11月期	14,000	6,833	—	—	100.5	2.7

(注) 2022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(737百万円)を控除した残額の全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、2022年5月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

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

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。

(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
2022年5月期	483,461	250,538	51.8	519,220
2021年11月期	483,279	253,637	52.5	519,655

(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
2022年5月期	16,214	△12,350	△7,382	26,773
2021年11月期	8,559	△2,646	△7,833	30,291

2. 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）及び2023年5月期の運用状況の予想（2022年12月1日～2023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
2022年11月期	13,727	△5.2	6,949	△12.3	6,370	△15.0	6,369	△15.0	13,600	—
2023年5月期	13,629	△0.7	6,873	△1.1	6,273	△1.5	6,272	△1.5	13,600	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年11月期）13,200円、（2023年5月期）13,000円

（注）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（193百万円）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。

2023年5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（289百万円）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 : 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）

2022年5月期	482,529口	2021年11月期	488,088口
2022年5月期	—口	2021年11月期	—口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	5
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資不動産物件（2022年5月31日現在）	29
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	29
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	31
③ 運用資産の資本的支出	34
④ 期末算定価格の概要（2022年5月31日現在）	35
⑤ 個別物件の損益状況等	37

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（旧株式会社ダヴィンチ・セレクト。以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2005年7月11日に設立され、その後、2005年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場へ上場（銘柄コード8976）しました。

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、2022年5月末日現在で466,528百万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、半導体不足に起因する自動車産業など製造業での減産の動きや、2022年3月21日まで18都道府県で適用されていた新型コロナウイルス感染症に係るまん延防止等重点措置の影響による個人消費の落ち込み等により、2022年1～3月期の実質GDP成長率（2次速報）は年率でマイナス0.5%となりました。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、2013年6月以降、空室率の改善傾向が続いていましたが、2022年5月末日時点で6.37%まで上昇しています（三鬼商事株式会社公表の東京都心5区平均空室率）。新型コロナウイルス感染症流行の長期化に伴い、業績悪化を原因としたオフィスの集約・縮小移転のための解約が見られ、オフィス賃料についても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引き続き旺盛で、新型コロナウイルス感染症の大きな影響は見られませんが、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12月に「神田須田町二丁目開発用地」（取得価格10,600百万円）の取得を、「D a i w a 南青山ビル」（譲渡価格4,990百万円）及び「D a i w a 麹町4丁目ビル」（譲渡価格3,200百万円）の譲渡を実施しました。これにより、当期末（2022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466,528百万円となりました。

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（2022年5月31日現在）の稼働率は98.4%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) 2021年12月16日に取得した新規物件（神田須田町二丁目開発用地）の取得資金等に充当するため、2022年1月31日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社新生銀行より総額3,450百万円の資金の借入れを行いました。

(ii) 2022年2月28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群馬銀行からの借入金総額2,000百万円の返済資金として、同日に同行より総額2,000百万円の借入れを行いました。

(iii) 2022年3月31日に返済期限が到来した株式会社日本政策投資銀行からの借入金2,000百万円の返済資金として、同日に同行より2,000百万円の借入れを行いました。

(iv) 2022年5月31日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社新生銀行からの借入金総額12,400百万円の返済資金として、同日に同行より総額12,400百万円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（2022年5月31日現在）の有利子負債残高は総額205,800百万円（長期借入金196,800百万円及び投資法人債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30,600百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.0年となりました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間 (年)
株式会社三井住友銀行	1,000	2022年1月31日	2025年1月31日	3.0
株式会社三菱UFJ銀行	950	2022年1月31日	2025年1月31日	3.0
株式会社新生銀行	500	2022年1月31日	2025年1月31日	3.0
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2022年1月31日	2024年9月30日	2.7
株式会社群馬銀行	1,000	2022年2月28日	2029年8月31日	7.5
株式会社三井住友銀行	1,000	2022年2月28日	2029年2月28日	7.0
株式会社日本政策投資銀行	2,000	2022年3月31日	2028年3月31日	6.0
株式会社三井住友銀行	3,400	2022年5月31日	2030年11月29日	8.5
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2022年5月31日	2030年11月29日	8.5
株式会社みずほ銀行	1,500	2022年5月31日	2030年5月31日	8.0
株式会社新生銀行	1,000	2022年5月31日	2030年5月31日	8.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2022年5月31日	2030年2月28日	7.8
株式会社三井住友銀行	2,000	2022年5月31日	2029年8月31日	7.3
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2022年5月31日	2029年5月31日	7.0
株式会社日本政策投資銀行	1,500	2022年5月31日	2028年5月31日	6.0

なお、当期末（2022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	40,400	20.53
三井住友信託銀行株式会社	24,500	12.45
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.05
株式会社三菱UFJ銀行	20,450	10.39
株式会社みずほ銀行	19,400	9.86
株式会社新生銀行	14,500	7.37
株式会社りそな銀行	12,500	6.35
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.83
株式会社福岡銀行	6,500	3.30
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.54
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.52
株式会社七十七銀行	3,000	1.52
農林中央金庫	3,000	1.52
株式会社群馬銀行	2,500	1.27
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.02
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.02
株式会社山口銀行	2,000	1.02
日本生命保険相互会社	1,300	0.66
株式会社百五銀行	1,000	0.51
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.51
株式会社もみじ銀行	1,000	0.51
太陽生命保険株式会社	300	0.15
富国生命保険相互会社	200	0.10
合計	196,800	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（2022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、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
資金用途	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年に資産運用会社においてサステナビリティ推進委員会を設置し、本投資法人及び資産運用会社は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（注1）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年からGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、2021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10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「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2021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」評価を取得しました。

資産運用会社は、気候関連課題への取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定し、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」（注2）提言への賛同を表明しました。また、2022年1月に、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入しています。TCFD提言で情報開示が推奨されている4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動対応がもたらす事業リスクと事業機会の定性的なシナリオ分析を行い、2022年7月から本投資法人のホームページ上で開示しました。

（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、BELS認証及びLEED認証があります。

（注2）「TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。

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14,474百万円、営業利益7,923百万円、経常利益7,493百万円、当期純利益は7,493百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図しています。その上で、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の適用による737,664,628円を圧縮積立金とし、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額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

わが国の経済の先行きは、新型コロナウイルス感染症流行の落ち着き、海外からのインバウンド旅行者の受け入れ拡大などにより、個人消費の回復が期待されます。しかし、ウクライナ情勢や資源価格の高騰、自動車産業を中心とした製造業のサプライチェーン混乱などの問題は正常化に時間を要する可能性もあるため、わが国の経済の先行きについては予断を許さない状況にあります。

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の集約・縮小移転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傾向については今後も注視が必要です。

オフィスの売買市場は、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は引き続き旺盛であると見込まれますが、新型コロナウイルス感染症の再流行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、新築ビルへの移転による二次空室やコスト削減のための部分解約、縮小移転も引き続き多く、結果として市場全体の空室率は高止まりの傾向が継続しております。一方で、本投資法人においては都心5区、Bクラスビル中心のポートフォリオのため、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います。稼働率維持を基本方針としつつも、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を確保しております。今後は、働き方や働く場所の多様化に伴い企業毎にオフィスに求めるニーズが変化すると考えられるため、従業員の生産性を高めることができ、時代や環境に応じたニーズに対応できる優良オフィスになるべく建物競争力の維持向上が今後の課題と捉え、引き続き、以下の方針で運営管理をまいります。

(i) 稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に介入していくことにより、テナントニーズの把握を強化することで、より満足度の高いサービスを提供し、稼働率の維持及び向上に努めます。

(ii) 収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。

(iii) 運営管理コストのコントロール

積極的な外部成長の実現により得られたスケールメリットを最大限活用した効率的な運営管理の実施や計画工事の精査により、満足度の高いオフィス環境の維持を前提とした運営管理コストのコントロールに努めます。

b. 新規物件の投資戦略

本投資法人は、資産取得の環境や資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスの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、独自情報ルートの拡大の他、引き続き、資産運用会社及びスポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集し、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、当期においては、東京都内に所在する「神田須田町二丁目開発用地」を取得いたしました。当該取得は、本投資法人として「日本橋馬喰町一丁目開発用地」に次ぐ開発プロジェクトとなるもので、ポートフォリオの若返りとともに、中長期的な収益性の向上の実現が見込まれるプロジェクトであると位置づけております。本投資法人は、今後もこうした開発プロジェクトの検討の可能性について慎重に見極めつつ、上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

c. 財務戦略

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

(i) 原則として、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

(ii) 原則として、1決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行います。

(iii) 原則として、借入残高に対する長期借入れの比率は70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。

(v) 資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持します。

C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

D. 運用状況の見通し

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。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11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2022年11月期（第34期：2022年6月1日～2022年11月30日）

営業収益	13,727	百万円
営業利益	6,949	百万円
経常利益	6,370	百万円
当期純利益	6,369	百万円
1口当たり分配金	13,600	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

また、「2022年11月期及び2023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、2023年5月期（2022年12月1日～2023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。

2023年5月期（第35期：2022年12月1日～2023年5月31日）

営業収益	13,629	百万円
営業利益	6,873	百万円
経常利益	6,273	百万円
当期純利益	6,272	百万円
1口当たり分配金	13,600	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11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（2022年12月1日～2023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"> 2022年11月期：2022年5月31日現在所有している59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。 2023年5月期：上記の想定物件を前提としております。 実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2022年11月期に8,315百万円、2023年5月期に8,232百万円を想定しております。 外注委託費として2022年11月期に1,014百万円、2023年5月期に1,013百万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2022年11月期に1,149百万円、2023年5月期に1,149百万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2022年11月期に1,784百万円、2023年5月期に1,803百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2022年11月期は、578百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は566百万円を想定しております。 2023年5月期は、599百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は588百万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、2022年11月期末205,800百万円、2023年5月期末207,800百万円を前提としております。 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えを行う前提としております。 2023年5月期は、2020年10月21日に発表した「日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト」の建物建築資金等に充当するため、2,000百万円の新規借入れを行うほか、2023年2月28日及び2023年5月31日に返済期限が到来する借入金、いずれも6,500百万円について、全額借換えを行う前提としております。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2022年5月31日現在の発行済投資口の総口数482,529口を前提としております。 上記の他に2023年5月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・ 2022年11月期については、内部留保した圧縮積立金の一部（193百万円）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。 ・ 2023年5月期については、内部留保した圧縮積立金の一部（289百万円）を取り崩して分配することを想定しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2022年2月18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11月30日)	当期 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,650,594	23,095,517
信託現金及び信託預金	3,640,841	3,677,490
営業未収入金	189,915	86,072
前払費用	340,300	355,818
その他	94,138	34,136
流動資産合計	30,915,790	27,249,034
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,322,446	3,581,479
減価償却累計額	△2,681,712	△2,756,196
建物（純額）	640,734	825,282
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△8,797	△9,238
構築物（純額）	5,547	5,106
工具、器具及び備品	20,976	21,085
減価償却累計額	△16,039	△17,016
工具、器具及び備品（純額）	4,936	4,069
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	4,703	4,006
信託建物	109,177,340	108,011,572
減価償却累計額	△30,327,004	△31,243,029
信託建物（純額）	※1,※2 78,850,336	※1,※2 76,768,543
信託構築物	776,399	766,806
減価償却累計額	△232,765	△239,123
信託構築物（純額）	※2 543,634	※2 527,682
信託機械及び装置	924,505	870,980
減価償却累計額	△544,085	△520,910
信託機械及び装置（純額）	380,419	350,069
信託工具、器具及び備品	354,822	366,416
減価償却累計額	△217,321	△227,197
信託工具、器具及び備品（純額）	137,500	139,218
信託土地	※2 355,212,305	※2 359,932,790
信託建設仮勘定	230,034	846,159
有形固定資産合計	448,312,380	451,705,157
無形固定資産		
商標権	7	—
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	2,875	11,341
無形固定資産合計	2,708,043	2,716,501

(単位：千円)

	前期 (2021年11月30日)	当期 (2022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	1,066,645	1,203,731
デリバティブ債権	19,157	329,840
その他	94,770	98,795
投資その他の資産合計	1,294,257	1,746,051
固定資産合計	452,314,681	456,167,710
繰延資産		
投資法人債発行費	49,360	44,357
繰延資産合計	49,360	44,357
資産合計	483,279,832	483,461,103
負債の部		
流動負債		
営業未払金	813,836	1,067,842
短期借入金	2,400,000	—
1年内返済予定の長期借入金	31,600,000	30,600,000
未払金	619,303	600,232
未払法人税等	880	880
未払消費税等	286,169	294,268
前受金	2,351,548	2,326,716
その他	642,362	501,287
流動負債合計	38,714,100	35,391,228
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	159,350,000	166,200,000
預り敷金及び保証金	20,388,209	20,192,922
信託預り敷金及び保証金	1,930,698	1,972,139
繰延税金負債	55,150	165,917
デリバティブ債務	29,436	—
その他	174,578	—
固定負債合計	190,928,072	197,530,979
負債合計	229,642,173	232,922,207
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 △6,458,395	※4 △10,458,319
出資総額（純額）	245,093,364	241,093,440
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,755,357	1,721,383
任意積立金合計	1,755,357	1,721,383
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,799,258	7,493,070
剰余金合計	8,554,615	9,214,454
投資主資本合計	253,647,979	250,307,894
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△10,319	231,001
評価・換算差額等合計	△10,319	231,001
純資産合計	※5 253,637,659	※5 250,538,895
負債純資産合計	483,279,832	483,461,103

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,846,420	※1 13,560,238
その他貸貸事業収入	※1 35,944	※1 13,769
不動産等売却益	-	※2 900,931
営業収益合計	13,882,364	14,474,939
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,146,252	※1 5,143,017
資産運用報酬	1,153,133	1,163,658
資産保管手数料	24,171	24,190
一般事務委託手数料	72,902	72,641
信託報酬	18,219	18,879
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	109,453	122,114
営業費用合計	6,531,333	6,551,700
営業利益	7,351,030	7,923,238
営業外収益		
受取利息	15	14
未払分配金戻入	515	646
受取保険金	555	138,785
雑収入	46	285
営業外収益合計	1,133	139,731
営業外費用		
支払利息	406,711	398,294
投資法人債利息	26,041	26,328
融資手数料	128,321	130,398
その他	6,542	13,997
営業外費用合計	567,617	569,018
経常利益	6,784,546	7,493,952
税引前当期純利益	6,784,546	7,493,952
法人税、住民税及び事業税	881	881
法人税等調整額	△15,593	-
法人税等合計	△14,712	881
当期純利益	6,799,258	7,493,070
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,799,258	7,493,070

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2021年12月1日 至 2022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	△6,458,395	245,093,364	1,755,357	1,755,357	6,799,258	8,554,615
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△33,973	△33,973	33,973	—
剰余金の配当						△6,833,232	△6,833,232
当期純利益						7,493,070	7,493,070
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△3,999,924	△3,999,924				
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	—	△3,999,924	△3,999,924	△33,973	△33,973	693,812	659,838
当期末残高	251,551,759	△10,458,319	241,093,440	1,721,383	1,721,383	7,493,070	9,214,454

	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	—	253,647,979	△10,319	△10,319	253,637,659
当期変動額					
圧縮積立金の取崩		—			—
剰余金の配当		△6,833,232			△6,833,232
当期純利益		7,493,070			7,493,070
自己投資口の取得	△3,999,924	△3,999,924			△3,999,924
自己投資口の消却	3,999,924	—			—
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			241,321	241,321	241,321
当期変動額合計	—	△3,340,085	241,321	241,321	△3,098,764
当期末残高	—	250,307,894	231,001	231,001	250,538,895

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	6,799,258,381	7,493,070,628
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)	6,755,406,000 (14,000)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	737,664,628
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>	<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た残額の全額6,755,406,000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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022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	6,784,546	7,493,952
減価償却費	1,811,785	1,787,160
投資法人債発行費償却	5,030	5,003
受取利息	△15	△14
支払利息	432,753	424,622
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,712	103,843
前払費用の増減額（△は増加）	16,776	△15,517
営業未払金の増減額（△は減少）	△96,707	△142,868
未払金の増減額（△は減少）	△12,383	△12,703
未払消費税等の増減額（△は減少）	△49,466	8,099
前受金の増減額（△は減少）	△14,678	△24,831
長期前払費用の増減額（△は増加）	31,622	△137,086
信託有形固定資産の売却による減少額	—	7,179,984
その他	78,054	△30,745
小計	8,993,030	16,638,898
利息の受取額	15	14
利息の支払額	△432,867	△423,389
法人税等の支払額	△889	△881
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,559,288	16,214,641
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	△25,452	△30,074
信託有形固定資産の取得による支出	△2,724,657	△11,980,211
無形固定資産の取得による支出	—	△12,000
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,034,135	577,952
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	66,704	83,407
預り敷金及び保証金の返還による支出	△918,785	△947,816
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△78,188	△41,966
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,646,243	△12,350,710
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△2,400,000
長期借入れによる収入	6,500,000	19,850,000
長期借入金の返済による支出	△7,500,000	△14,000,000
自己投資口の取得による支出	—	△3,999,924
分配金の支払額	△6,833,242	△6,832,436
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,833,242	△7,382,360
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,920,198	△3,518,428
現金及び現金同等物の期首残高	32,211,634	30,291,436
現金及び現金同等物の期末残高	※1 30,291,436	※1 26,773,007

- （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 data-bbox="667 443 1225 600"> <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1,602千円、当期は380千円です。</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"> 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 (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2021年11月30日)	当期 (2022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 (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
コミットメントラインの総額	—	5,500,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	—	5,500,000千円

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
総消却口数	9,781口	15,340口
消却総額	6,458,395千円	10,458,319千円

(注) 当期中の消却口数は5,559口、消却総額は3,999,924千円です。

※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 (2021年11月30日)	当期 (2022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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	13,846,420	13,560,238
その他賃貸事業収入	35,944	13,769
不動産賃貸事業収益合計	13,882,364	13,574,007
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	1,049,643	974,462
水道光熱費	870,406	924,472
租税公課	1,147,461	1,144,699
損害保険料	20,338	20,748
修繕費	166,756	222,314
減価償却費	1,808,363	1,783,619
その他賃貸事業費用	83,281	72,701
不動産賃貸事業費用合計	5,146,252	5,143,017
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	8,736,111	8,430,990

※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

D a i w a 南青山ビル		
不動産等売却収入		4,990,000
不動産等売却原価		4,408,570
その他売却費用		44,927
不動産等売却益		536,502
D a i w a 麴町4丁目ビル		
不動産等売却収入		3,200,000
不動産等売却原価		2,805,594
その他売却費用		29,977
不動産等売却益		364,428

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022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	488,088口	482,529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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
現金及び預金	26,650,594千円	23,095,517千円
信託現金及び信託預金	3,640,841千円	3,677,490千円
現金及び現金同等物	30,291,436千円	26,773,007千円

(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る場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「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（2021年11月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	31,600,000	31,600,412	412
(2) 投資法人債	9,000,000	9,024,050	24,050
(3) 長期借入金	159,350,000	158,874,541	△475,458
負債計	199,950,000	199,499,003	△450,996
デリバティブ取引（※）	(15,056)	(15,056)	—

当期（2022年5月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	30,600,000	30,594,419	△5,580
(2) 投資法人債	9,000,000	8,959,310	△40,690
(3) 長期借入金	166,200,000	165,401,287	△798,712
負債計	205,800,000	204,955,017	△844,982
デリバティブ取引（※）	337,031	337,031	—

（※）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年内返済予定の長期借入金、（3）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

（2）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11月30日貸借対照表計上額20,388,209千円、2022年5月31日貸借対照表計上額20,192,922千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2021年11月30日貸借対照表計上額1,930,698千円、2022年5月31日貸借対照表計上額1,972,139千円）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	31,600,000	26,200,000	30,000,000	22,050,000	22,400,000	67,700,000

当期（2022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年内返済予定の長期借入金	30,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,800,000	1,500,000	—	3,700,000
長期借入金	—	25,600,000	30,800,000	20,700,000	20,200,000	68,900,000
合計	30,600,000	25,600,000	34,600,000	22,200,000	20,200,000	72,600,000

（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（2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2022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（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	—

当期（2022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	89,800,000	67,500,000	337,031	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			118,700,000	96,400,000	337,031	—

(※) 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」（1）（3）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 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

②関連会社等

前期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

③兄弟会社等

前期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022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 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022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 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）

当期（自 2021年12月1日 至 2022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 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。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	8,190,000	900,931
水道光熱費収入	891,583	891,583
その他	—	12,682,424
合計	9,081,583	14,474,939

（注1）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。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

（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 2021年6月1日 至 2021年11月30日）	当期 （自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）
貸借対照表計上額		
期首残高	450,041,503	450,782,802
期中増減額	741,299	2,777,348
期末残高	450,782,802	453,560,151
期末時価	577,590,000	590,840,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は神田橋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。当期の主な増加額は神田須田町二丁目開発用地の取得（10,600百万円）によるものであり、主な減少額は2物件（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（7,214百万円）及び減価償却費（1,783百万円）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 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。

当期（自 2021年12月1日 至 2022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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
1口当たり純資産額	519,655円	519,220円
1口当たり当期純利益	13,930円	15,443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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
当期純利益（千円）	6,799,258	7,493,070
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）	6,799,258	7,493,070
期中平均投資口数（口）	488,088	485,190

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額） （百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
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）
2022年5月31日	消却	△5,559	482,529	△3,999	241,093	（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）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。

（注4）2022年2月25日から2022年5月16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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2022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)	15,534	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	349,501	72.3
		首都圏(注3)	79,601	16.5
		地方主要都市(注4)	8,921	1.8
小計			453,560	93.8
預金・その他の資産			29,900	6.2
資産総額計(注5)			483,461	100.0
			(453,560)	(93.8)

(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（2022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	12,797	17,000	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,737	3,600	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,972	8,600	1.8
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,067	4,360	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	2,684	3,980	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,645	3,260	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,335	4,140	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,085	3,160	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,217	2,360	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,093	1,790	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,508	11,100	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	2,350	3,080	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,458	2,010	0.3
	新宿マインズタワー（注5）	不動産信託受益権	66,900	63,155	64,700	14.3
	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	5,547	5,480	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,308	2,430	0.5
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,562	7,370	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,084	8,520	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	3,216	5,430	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,317	39,000	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	1,489	2,740	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,436	17,100	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	10,016	15,800	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,220	13,900	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,726	19,000	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	4,158	6,620	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,254	11,600	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,946	12,700	2.1
	D a i w a 渋谷神泉ビル（注6）	不動産信託受益権	4,800	4,872	6,610	1.0
	D a i w a 渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,750	23,100	3.4
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,365	35,900	6.0
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,879	3,420	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	1,709	2,030	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,906	18,100	2.9
	麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,269	8,500	1.8
	D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,215	7,350	1.4
	D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,350	3,720	0.5
	D a i w a 新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	986	1,320	0.2
	D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,606	1,860	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	4,188	5,900	0.9
D a i w a 神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,377	2,900	0.5	
D a i w a 笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	15,926	16,100	3.3	
D a i w a 笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,188	3,660	0.6	
D a i w a 晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	11,142	13,100	2.4	
D a i w a 三田2丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,571	4,220	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	日本橋セントラルスクエア（注5）	不動産信託受益権	3,521	3,597	3,920	0.8
	日本橋馬喰町一丁目開発用地（注7）	不動産信託受益権	3,775	3,803	4,550	0.8
	D a i w a 神田橋ビル（注6）	不動産信託受益権	1,970	2,045	2,110	0.4
	神田須田町二丁目開発用地（注8）	不動産信託受益権	10,600	10,884	11,500	2.3
東京主要5区合計（49物件）			376,408	365,036	480,700	80.7
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,510	4,420	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	6,922	6,350	1.7
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,770	2,970	0.4
	D a i w a 荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	15,979	23,300	3.3
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,362	7,380	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,968	4,960	0.8
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	37,568	41,700	8.2
	D a i w a 品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,596	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	2,923	2,680	0.6	
首都圏合計（9物件）			80,638	79,601	96,640	17.3
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	不動産信託受益権	9,481	8,921	13,500	2.0
地方主要都市合計（1物件）			9,481	8,921	13,500	2.0
合計（59物件）			466,528	453,560	590,840	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、2022年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2022年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

(注5) D a i w a A浜松町ビル、新宿マインズタワー、日本橋セントラルスクエア及びコンカード横浜については、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

(注6) 物件名称について、2022年7月1日付で、「神泉プレイス」を「D a i w a 渋谷神泉ビル」、「神田橋P R - E X」を「D a i w a 神田橋ビル」にそれぞれ変更しています。以下同じです。

(注7) 本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を進めており、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。

(注8) 本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を進めており、2024年6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	444,564
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	1972年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	82,327
	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	268,386
	D a i w a 南青山ビル (注8)	S・SRC B2/5F	1990年9月	—	—	—	—	11,062
	D a i w a 猿楽町ビル (注9)	SRC 8F	1985年6月	3,657.43	3,657.43	2	100.0	(非開示)
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	1993年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0	136,967
	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	82,337
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	1996年11月	2,386.48	2,023.71	6	84.7	93,813
	D a i w a 三崎町ビル (注9)	S 8F	1996年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	1996年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	71,327
	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	52,499
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	283,441
	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	92,281
	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	56,390
	D a i w a 麴町4丁目ビル (注8)	SRC B2/9F	1987年10月	—	—	—	—	8,338
	新宿マインズタワー (注10)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,768.42	21,061.44	39	92.5	1,231,847
	D a i w a SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	2006年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	95,045
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	1985年3月	2,379.31	2,065.94	7	86.8	62,662
	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	183,991
	大和茅場町ビル (注9)	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	123,307
	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	787,140
	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	76,696
	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	388,403
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,751.26	7,180.41	16	82.0	284,430
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	1988年12月	6,328.28	6,328.28	9	100.0	289,891
	D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,234.39	12,433.31	10	93.9	469,097
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル (注9)	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	233,954
	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	267,995
	D a i w a 渋谷神泉ビル (注9)	RC B1/9F	2001年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 渋谷スクエア	S・SRC B1/11F	2004年2月	8,566.73	8,566.73	9	100.0	463,331
D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,045.25	31,876.79	96	99.4	891,648	
D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	2006年2月	2,622.42	2,622.42	9	100.0	83,554	
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	51,807	
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	402,567	

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9)	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	180,264
	D a i w a 代官山ビル (注9)	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	38,194
	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	53,438
	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	140,906
	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	63,541
	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	477,000
	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	98,318
	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	343,563
	D a i w a 三田2丁目ビル (注9)	S 8F	2017年3月	2,101.61	2,101.61	1	100.0	(非開示)
	日本橋セントラルスクエア (注11)	S 8F	2010年1月	1,837.05	1,837.05	10	100.0	92,007
	日本橋馬喰町一丁目開発用地 (注12)	—	—	—	—	—	—	—
	D a i w a 神田橋ビル	S B1/10F	2009年8月	1,224.00	1,097.30	11	89.6	33,476
	神田須田町二丁目開発用地 (注12)	—	—	—	—	—	—	—
東京主要5区合計 (51物件)				270,651.85	265,552.10	511	98.1	10,630,996
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	134,909
	D a i w a 品川N o r t hビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,546.03	6,235.34	14	95.2	196,602
	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	93,293
	D a i w a 荻窪タワー (注13)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	17,778.14	10	100.0	633,969
	D a i w a 目黒スクエア	S・SRC B2/14F	2009年7月	3,519.50	3,519.50	16	100.0	162,822
	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	122,964
	コンカード横浜 (注14)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	28,052.98	36	100.0	1,032,127
	D a i w a 品川御殿山ビル	SRC・S 8F	1992年7月	2,396.96	2,396.96	7	100.0	80,023
	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	68,083
首都圏合計 (9物件)				71,952.74	71,642.05	117	99.5	2,524,797
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	404,444
地方主要都市合計 (1物件)				13,517.62	13,517.62	7	100.0	404,444
合計 (61物件)				356,122.21	350,711.77	635	98.4	13,560,238

(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、2022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、2022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) 本物件は2021年12月16日付で譲渡いたしました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。
- (注9) 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10) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の3に相当する面積を記載しています。
- (注11) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。本物件は区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入（賃料収入等）の本投資法人の持分は301,220分の183,715です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、同事業対象部分の301,220分の183,715に相当する数値を、テナント総数及び稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。
- (注12) 本投資法人は、現在、開発用地として土地のみを保有しており、本物件上にオフィスビルの開発を進めています。
- (注13) 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14) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の100分の75に相当する準共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の100分の75に相当する面積を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払金額	既支払総額
D a i w a 荻窪タワー (東京都杉並区)	共用部・専用部LED化 工事	自 2022年6月 至 2022年11月	82	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2022年6月 至 2022年11月	54	—	—
D a i w a 渋谷神泉ビル (東京都渋谷区)	水回りリニューアル工事	自 2022年6月 至 2022年11月	32	—	—
D a i w a リバーゲート (東京都中央区)	エスカレーター リニューアル工事	自 2022年6月 至 2022年11月	32	—	—

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856百万円であり、当期費用に区分された修繕費222百万円と合わせ、1,078百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額（百万円）
D a i w a 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	210
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	83
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 2022年5月 至 2022年5月	64
その他			496
合計			856

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	第33期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日
当期首積立金残高	2,150	2,150	2,190	2,190	1,225
当期積立額	—	40	—	—	744
当期積立金取崩額	—	—	—	965	351
次期繰越額	2,150	2,190	2,190	1,225	1,619

④ 期末算定価格の概要（2022年5月31日現在）

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		DCF法		
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
D a i w a 銀座ビル	17,000	17,200	3.3	16,700	3.1	3.5
D a i w a 銀座アネックス	3,600	3,770	3.3	3,530	3.1	3.5
D a i w a 芝浦ビル	8,600	8,600	3.8	8,600	3.6	4.0
D a i w a 猿楽町ビル	4,360	4,440	4.1	4,270	3.9	4.3
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,980	4,080	3.6	3,940	3.4	3.8
D a i w a 神宮前ビル	3,260	3,310	3.5	3,200	3.3	3.7
D a i w a 芝大門ビル	4,140	4,200	3.4	4,120	3.2	3.6
D a i w a 三崎町ビル	3,160	3,220	3.7	3,140	3.5	3.9
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,360	2,390	4.0	2,350	4.0	4.2
D a i w a 築地ビル	1,790	1,800	3.8	1,790	3.8	4.0
D a i w a 月島ビル	11,100	11,200	3.9	11,000	3.6	4.1
D a i w a 日本橋堀留町ビル	3,080	3,150	3.7	3,010	3.5	3.9
D a i w a 麻布台ビル	2,010	2,040	3.7	1,970	3.5	3.9
新宿マインズタワー（注4）	64,700	157,000	3.0	149,000	2.8	3.2
D a i w a S H I B U Y A E D G E	5,480	5,590	3.4	5,370	3.2	3.6
D a i w a 小伝馬町ビル	2,430	2,470	3.9	2,390	3.7	4.1
D a i w a 西新橋ビル	7,370	7,530	3.4	7,300	3.2	3.6
大和茅場町ビル	8,520	8,690	3.2	8,450	3.0	3.4
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,430	5,550	3.2	5,380	3.0	3.4
E・スペースタワー	39,000	39,400	2.8	38,500	2.6	2.9
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,740	2,760	3.8	2,730	3.6	4.0
新四c u r u m uビル	17,100	17,400	3.1	16,900	2.9	3.3
D a i w a 赤坂ビル	15,800	16,200	3.1	15,600	2.9	3.3
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	13,900	14,100	3.1	13,700	2.9	3.2
D a i w a 麻布テラス	19,000	19,200	3.3	18,800	3.1	3.4
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,620	6,630	3.5	6,610	3.6	3.7
ラグアス東新宿	11,600	12,000	3.2	11,400	3.0	3.4
D a i w a 青山ビル	12,700	13,000	3.1	12,500	2.9	3.3
D a i w a 渋谷神泉ビル	6,610	6,850	3.2	6,500	3.0	3.4
D a i w a 渋谷スクエア	23,100	23,200	3.1	23,000	2.9	3.2
D a i w a リバーゲート	35,900	36,200	3.4	35,600	3.2	3.5
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,420	3,500	3.3	3,380	3.1	3.5
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	2,030	2,100	3.4	2,000	3.2	3.6
D a i w a 西新宿ビル	18,100	18,400	3.2	17,900	3.0	3.4
キリン日本橋ビル	8,500	8,570	3.5	8,420	3.3	3.6
D a i w a 東日本橋ビル	7,350	7,510	3.7	7,280	3.5	3.9
D a i w a 代官山ビル（注5）	3,720	3,760	3.1	3,700	3.1	3.3

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 新宿ウエストビル	1,320	1,330	3.7	1,310	3.5	3.9
D a i w a 神田美倉町ビル	1,860	1,870	3.7	1,860	3.7	3.9
D a i w a 神田イーストビル	5,900	5,960	3.2	5,830	3.0	3.3
D a i w a 神田須田町ビル	2,900	2,970	3.5	2,870	3.5	3.7
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	3,660	3,780	3.9	3,610	3.7	4.1
D a i w a 晴海ビル	13,100	13,200	3.5	12,900	3.5	3.7
D a i w a 三田2丁目ビル	4,220	4,260	3.6	4,180	3.4	3.7
日本橋セントラルスクエア (注6)	3,920	4,010	3.3	3,820	3.1	3.5
日本橋馬喰町一丁目開発用地 (注7)	4,550	—	—	—	—	—
D a i w a 神田橋ビル	2,110	2,190	3.3	2,080	3.1	3.5
神田須田町二丁目開発用地 (注8)	11,500	—	—	—	—	—
D a i w a 東池袋ビル	4,420	4,480	3.9	4,390	3.7	4.1
D a i w a 品川N o r t hビル	6,350	6,480	4.0	6,220	3.8	4.2
D a i w a 上大岡ビル	2,970	3,000	4.4	2,950	4.2	4.6
D a i w a 荻窪タワー	23,300	23,500	3.6	23,200	3.4	3.8
D a i w a 目黒スクエア	7,380	7,580	3.4	7,300	3.2	3.6
D a i w a 荻窪ビル	4,960	5,040	3.8	4,920	3.6	4.0
コンカード横浜(注9)	41,700	42,900	4.1	41,200	3.9	4.3
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	2,680	2,790	3.9	2,630	3.6	4.1
D a i w a 北浜ビル	13,500	13,700	3.6	13,400	3.4	3.8
合計	590,840	675,480	—	653,460	—	—

(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2022年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は2年度以降（初年度は3.9%）の数値を記載しています。

(注4) 新宿マインズタワーの期末算定価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びDCF法による価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

(注5) D a i w a 代官山ビルの割引率は11年度（10年度まで3.2%）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) 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33期（2021年12月1日～2022年5月31日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「2. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 南青山ビル (注3)	D a i w a 猿楽町ビル (注4)
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
	投資比率（%）	3.0	0.7	1.8	—	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	12,797	2,737	7,972	—	3,067
	期末算定価格（百万円）	17,000	3,600	8,600	—	4,360
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	23	7	56	—	2
	賃貸可能面積（㎡）	8,114.93	2,032.11	9,619.67	—	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	8,106.30	2,032.11	9,578.76	—	3,657.43
	稼働率（%）					
	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	
2022年5月末	99.8	100.0	99.5	—	100.0	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	15	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	444,564	86,327	269,706	11,062	（非開示）
	賃貸事業収入	444,564	82,327	268,386	11,062	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	4,000	1,320	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	208,357	38,986	102,773	15,949	（非開示）
	外注委託費	25,195	6,386	17,489	463	（非開示）
	水道光熱費	21,366	4,666	14,559	1,190	（非開示）
	租税公課	33,894	11,230	20,777	11,829	（非開示）
	損害保険料	556	127	501	16	（非開示）
	修繕費	44,188	7,341	11,877	20	（非開示）
	減価償却費③	66,666	9,234	37,547	2,429	（非開示）
	その他賃貸事業費用	16,489	—	20	—	（非開示）
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	236,206	47,341	166,932	△4,886	（非開示）
NOI⑤（④＋③）（千円）	302,873	56,575	204,480	△2,456	99,139	
資本的支出⑥（千円）	235,075	24,066	5,028	—	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	67,797	32,509	199,452	△2,456	99,139	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	46.87	45.16	38.11	144.17	（非開示）
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	71,958	23,688	42,045	—	14,511
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	785,230	203,990	302,630	—	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4)	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）	2,684	2,645	2,335	2,085	1,217
	期末算定価格（百万円）	3,980	3,260	4,140	3,160	2,360
賃貸 借 情報	テナント総数（注1）	12	4	6	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	2,023.71	2,137.53	2,659.59
	稼働率（%）					
	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
2022年5月末	100.0	100.0	84.7	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	136,967	82,337	93,813	（非開示）	71,327
	賃貸事業収入	136,967	82,337	93,813	（非開示）	71,327
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	72,121	27,717	29,307	（非開示）	28,228
	外注委託費	10,380	8,482	5,864	（非開示）	3,782
	水道光熱費	7,038	3,035	5,014	（非開示）	4,083
	租税公課	9,072	6,896	6,628	（非開示）	5,265
	損害保険料	237	108	153	（非開示）	128
	修繕費	847	146	1,190	（非開示）	806
	減価償却費③	15,144	9,040	10,454	（非開示）	14,143
	その他賃貸事業費用	29,400	7	—	（非開示）	18
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	64,846	54,620	64,505	（非開示）	43,099
NOI⑤（④＋③）（千円）	79,991	63,660	74,960	66,838	57,242	
資本的支出⑥（千円）	10,625	—	9,917	898	110	
NCF（⑤－⑥）（千円）	69,365	63,660	65,043	65,940	57,132	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	52.66	33.66	31.24	（非開示）	39.58
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	18,515	14,255	13,367	11,016	10,709
	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 (注3)
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	—
	投資比率（%）	0.3	1.7	0.5	0.3	—
	貸借対照表計上額（百万円）	1,093	6,508	2,350	1,458	—
	期末算定価格（百万円）	1,790	11,100	3,080	2,010	—
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	6	4	7	11	—
	賃貸可能面積（㎡）	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88	—
	賃貸面積（㎡）	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88	—
	稼働率（%）					
	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
2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	—	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	15
	総賃貸事業収入合計① （千円）	52,499	283,441	92,281	56,390	8,338
	賃貸事業収入	52,499	283,441	92,281	56,390	8,338
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	18,666	98,683	35,465	19,343	19,175
	外注委託費	3,813	12,503	4,908	3,947	455
	水道光熱費	2,552	10,687	5,291	2,474	1,245
	租税公課	4,096	14,929	7,012	5,060	14,960
	損害保険料	78	379	165	96	15
	修繕費	1,261	2,397	2,520	168	—
	減価償却費③	6,864	57,785	15,566	7,596	2,499
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	33,833	184,758	56,815	37,047	△10,837
NOI⑤（④＋③）（千円）	40,698	242,543	72,381	44,644	△8,338	
資本的支出⑥（千円）	2,394	2,840	888	—	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	38,303	239,703	71,493	44,644	△8,338	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	35.55	34.82	38.43	34.30	229.98
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	8,394	30,724	14,139	10,395	—
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	97,348	136,680	147,575	110,990	—

地域		東京主要5区				
物件名		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4）
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（%）	14.3	1.3	0.5	1.1	1.2
	貸借対照表計上額（百万円）	63,155	5,547	2,308	4,562	5,084
	期末算定価格（百万円）	64,700	5,480	2,430	7,370	8,520
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	39	5	7	11	1
	賃貸可能面積（㎡）	22,768.42	2,480.65	2,379.31	4,815.84	5,899.11
	賃貸面積（㎡）	21,061.44	2,480.65	2,065.94	4,815.84	5,899.11
	稼働率（%）					
	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	
2022年5月末	92.5	100.0	86.8	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	1,231,847	95,045	62,662	183,991	（非開示）
	賃貸事業収入	1,231,847	95,045	62,662	183,991	（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）	554,569	47,246	23,319	80,469	（非開示）
	外注委託費	82,452	22,664	5,276	15,484	（非開示）
	水道光熱費	122,704	5,132	4,445	9,408	（非開示）
	租税公課	134,673	8,138	3,829	16,241	（非開示）
	損害保険料	2,377	135	119	311	（非開示）
	修繕費	9,630	1,241	730	1,430	（非開示）
	減価償却費③	201,252	9,934	8,094	37,591	（非開示）
その他賃貸事業費用	1,478	—	822	—	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	677,277	47,798	39,342	103,521	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	878,530	57,732	47,437	141,113	151,401	
資本的支出⑥（千円）	49,436	2,106	880	27,222	470	
NCF（⑤－⑥）（千円）	829,094	55,625	46,557	113,891	150,931	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	45.02	49.71	37.21	43.74	（非開示）
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	272,926	16,714	7,871	32,980	26,008
	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	5.1	0.4	2.1	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	3,216	23,317	1,489	9,436	10,016
	期末算定価格（百万円）	5,430	39,000	2,740	17,100	15,800
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	8	14	6	17	16
	賃貸可能面積（㎡）	2,889.34	13,960.84	2,143.08	6,751.31	8,751.26
	賃貸面積（㎡）	2,889.34	13,960.84	2,143.08	6,751.31	7,180.41
	稼働率（%）					
	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
2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	82.0	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	123,307	787,140	76,696	391,854	284,430
	賃貸事業収入	123,307	787,140	76,696	388,403	284,430
	その他賃貸事業収入	—	—	—	3,450	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	44,584	231,546	24,862	123,227	151,913
	外注委託費	7,370	49,841	3,765	24,221	33,588
	水道光熱費	6,517	39,353	2,926	18,741	18,756
	租税公課	9,921	62,044	4,549	37,898	35,355
	損害保険料	163	844	97	417	536
	修繕費	703	5,635	92	3,708	2,922
	減価償却費③	19,908	73,704	13,430	38,213	60,753
	その他賃貸事業費用	—	121	—	25	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	78,722	555,593	51,833	268,626	132,517	
NOI⑤（④＋③）（千円）	98,630	629,298	65,264	306,839	193,271	
資本的支出⑥（千円）	589	9,027	—	420	21,683	
NCF（⑤－⑥）（千円）	98,040	620,271	65,264	306,419	171,587	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	36.16	29.42	32.42	31.45	53.41
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	20,328	128,299	9,257	77,852	72,374
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	98,780	696,050	75,395	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4）	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）	7,220	13,726	4,158	8,254	9,946
	期末算定価格（百万円）	13,900	19,000	6,620	11,600	12,700
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	9	10	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（㎡）	6,328.28	12,433.31	2,951.70	7,498.33	4,426.10
	稼働率（%）					
	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	
2022年5月末	100.0	93.9	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	289,891	469,097	（非開示）	233,997	267,995
	賃貸事業収入	289,891	469,097	（非開示）	233,954	267,995
	その他賃貸事業収入	—	—	（非開示）	42	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	84,430	157,648	（非開示）	84,181	54,420
	外注委託費	17,546	29,941	（非開示）	11,102	12,866
	水道光熱費	12,074	39,087	（非開示）	13,080	7,005
	租税公課	23,377	33,703	（非開示）	21,114	15,234
	損害保険料	389	762	（非開示）	387	199
	修繕費	3,538	89	（非開示）	4,219	154
	減価償却費③	27,468	54,065	（非開示）	34,118	18,959
	その他賃貸事業費用	36	—	（非開示）	158	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	205,461	311,448	（非開示）	149,815	213,575	
NOI⑤（④＋③）（千円）	232,929	365,513	114,731	183,934	232,534	
資本的支出⑥（千円）	—	1,676	24,109	2,964	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	232,929	363,837	90,621	180,969	232,534	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	29.12	33.61	（非開示）	35.98	20.31
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	48,563	68,841	19,817	42,929	32,610
	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		D a i w a 渋谷神泉ビル (注4)	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	3.4	6.0	0.6	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	4,872	15,750	27,365	2,879	1,709
	期末算定価格（百万円）	6,610	23,100	35,900	3,420	2,030
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	1	9	96	9	9
	賃貸可能面積（㎡）	2,811.35	8,566.73	32,045.25	2,622.42	1,734.68
	賃貸面積（㎡）	2,811.35	8,566.73	31,876.79	2,622.42	1,734.68
	稼働率（%）					
	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
2022年5月末	100.0	100.0	99.4	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	（非開示）	463,331	896,534	83,554	51,807
	賃貸事業収入	（非開示）	463,331	891,648	83,554	51,807
	その他賃貸事業収入	（非開示）	—	4,886	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	（非開示）	115,690	441,888	36,944	25,877
	外注委託費	（非開示）	20,957	82,817	8,572	6,282
	水道光熱費	（非開示）	19,726	97,548	6,225	2,802
	租税公課	（非開示）	28,638	102,276	9,270	4,260
	損害保険料	（非開示）	481	2,238	164	85
	修繕費	（非開示）	19,489	17,051	1,448	7,092
	減価償却費③	（非開示）	26,396	139,806	11,262	5,353
	その他賃貸事業費用	（非開示）	—	150	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	（非開示）	347,641	454,646	46,609	25,930
NOI⑤（④＋③）（千円）	123,230	374,038	594,452	57,872	31,284	
資本的支出⑥（千円）	2,885	1,924	137,862	6,629	12,077	
NCF（⑤－⑥）（千円）	120,345	372,113	456,590	51,242	19,206	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	（非開示）	24.97	49.29	44.22	49.95
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	17,637	58,684	201,737	18,731	8,759
	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	キリン日本橋 ビル（注4）	D a i w a 東日本橋ビル	D a i w a 代官山ビル （注4）	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（%）	2.9	1.8	1.4	0.5	0.2
	貸借対照表計上額（百万円）	13,906	8,269	6,215	2,350	986
	期末算定価格（百万円）	18,100	8,500	7,350	3,720	1,320
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（%）					
	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	
2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	402,567	（非開示）	180,264	（非開示）	38,194
	賃貸事業収入	402,567	（非開示）	180,264	（非開示）	38,194
	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）	90,602	（非開示）	57,702	（非開示）	12,705
	外注委託費	15,177	（非開示）	7,412	（非開示）	4,494
	水道光熱費	14,550	（非開示）	9,790	（非開示）	2,354
	租税公課	38,904	（非開示）	11,673	（非開示）	3,128
	損害保険料	411	（非開示）	265	（非開示）	52
	修繕費	421	（非開示）	238	（非開示）	260
	減価償却費③	21,137	（非開示）	28,322	（非開示）	2,414
その他賃貸事業費用	—	（非開示）	—	（非開示）	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	311,964	（非開示）	122,562	（非開示）	25,489	
NOI⑤（④＋③）（千円）	333,102	158,015	150,885	66,053	27,903	
資本的支出⑥（千円）	1,854	420	3,262	430	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	331,247	157,595	147,622	65,623	27,903	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	22.51	（非開示）	32.01	（非開示）	33.27
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	80,900	22,539	23,650	11,629	6,452
	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）	1,606	4,188	2,377	15,926	3,188
	期末算定価格（百万円）	1,860	5,900	2,900	16,100	3,660
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（%）					
	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	
2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	53,438	140,906	63,541	477,000	98,318
	賃貸事業収入	53,438	140,906	63,541	477,000	98,318
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	16,228	47,755	21,652	227,111	41,303
	外注委託費	4,310	11,071	5,510	52,511	7,862
	水道光熱費	2,219	8,662	3,083	58,730	8,497
	租税公課	3,492	10,386	4,525	54,699	8,975
	損害保険料	70	186	89	991	183
	修繕費	638	1,029	2,324	10,488	4,362
	減価償却費③	5,496	16,418	6,099	49,690	11,421
その他賃貸事業費用	—	—	20	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	37,209	93,150	41,888	249,888	57,015	
NOI⑤（④＋③）（千円）	42,706	109,569	47,988	299,579	68,437	
資本的支出⑥（千円）	—	3,174	1,870	67,326	30,783	
NCF（⑤－⑥）（千円）	42,706	106,394	46,118	232,253	37,653	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	30.37	33.89	34.08	47.61	42.01
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	7,206	20,870	9,238	111,273	18,238
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	82,871	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4)	日本橋 セントラル スクエア	日本橋馬喰町 一丁目開発用地 (注5)	D a i w a 神田橋ビル
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）	11,142	1,571	3,597	3,803	2,045
	期末算定価格（百万円）	13,100	4,220	3,920	4,550	2,110
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	7	1	10	—	11
	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	—	1,097.30
	稼働率（%）					
	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	
2022年5月末	100.0	100.0	100.0	—	89.6	
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	343,570	（非開示）	92,007	—	33,476
	賃貸事業収入	343,563	（非開示）	92,007	—	33,476
	その他賃貸事業収入	6	（非開示）	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	136,974	（非開示）	24,245	—	12,392
	外注委託費	31,290	（非開示）	5,619	—	5,730
	水道光熱費	20,541	（非開示）	4,198	—	2,199
	租税公課	27,291	（非開示）	5,743	—	5
	損害保険料	561	（非開示）	96	—	50
	修繕費	1,035	（非開示）	143	—	355
	減価償却費③	35,826	（非開示）	8,425	—	3,935
	その他賃貸事業費用	20,426	（非開示）	18	—	115
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	206,596	（非開示）	67,762	—	21,084	
NOI⑤（④＋③）（千円）	242,422	80,117	76,187	—	25,020	
資本的支出⑥（千円）	2,047	—	—	—	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	240,375	80,117	76,187	—	25,020	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	39.87	（非開示）	26.35	—	37.02
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	55,314	18,253	11,686	—	6,318
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	253,020	5,360	134,280	—	34,848

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		神田須田町 二丁目開発用地 (注5)	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
取得年月		2021年12月	2005年10月	2007年7月	2013年3月	2014年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	10,600	2,958	7,710	2,000	15,220
	投資比率（%）	2.3	0.6	1.7	0.4	3.3
	貸借対照表計上額（百万円）	10,884	2,510	6,922	1,770	15,979
	期末算定価格（百万円）	11,500	4,420	6,350	2,970	23,300
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	—	8	14	9	10
	賃貸可能面積（㎡）	—	4,462.28	6,546.03	2,630.30	17,778.14
	賃貸面積（㎡）	—	4,462.28	6,235.34	2,630.30	17,778.14
	稼働率（%）					
	2020年5月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	2020年11月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	2021年5月末	—	100.0	95.2	100.0	94.2
2021年11月末	—	100.0	95.2	100.0	94.2	
2022年5月末	—	100.0	95.2	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	167	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	—	134,909	196,666	93,293	633,969
	賃貸事業収入	—	134,909	196,602	93,293	633,969
	その他賃貸事業収入	—	—	63	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	—	59,662	87,561	39,121	303,808
	外注委託費	—	13,139	17,101	5,531	61,553
	水道光熱費	—	11,119	12,477	7,520	62,920
	租税公課	—	8,322	18,814	6,338	43,722
	損害保険料	—	287	424	149	1,084
	修繕費	—	1,569	2,062	1,393	2,668
	減価償却費③	—	25,223	36,680	18,188	131,680
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	180
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	—	75,247	109,104	54,171	330,160	
NOI⑤（④＋③）（千円）	—	100,470	145,785	72,359	461,840	
資本的支出⑥（千円）	—	651	4,158	—	12,572	
NCF（⑤－⑥）（千円）	—	99,819	141,627	72,359	449,268	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	—	44.22	44.52	41.93	47.92
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	—	16,825	37,673	12,831	88,228
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	—	294,300	441,710	63,700	575,795

地域		首都圏				
物件名		D a i w a 目黒スクエア	D a i w a 荻窪ビル	コンカード 横浜	D a i w a 品川御殿山ビル	D a i w a 中野坂上ビル
取得年月		2015年5月	2016年7月	2018年1月	2018年9月	2019年12月
価格 情報	取得価格（百万円）	5,600	3,800	38,100	2,500	2,750
	投資比率（%）	1.2	0.8	8.2	0.5	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	5,362	3,968	37,568	2,596	2,923
	期末算定価格（百万円）	7,380	4,960	41,700	2,880	2,680
賃貸 借 情報	テナント総数（注1）	16	11	36	7	6
	賃貸可能面積（㎡）	3,519.50	3,849.63	28,052.98	2,396.96	2,716.92
	賃貸面積（㎡）	3,519.50	3,849.63	28,052.98	2,396.96	2,716.92
	稼働率（%）					
	2020年5月末	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0
	2020年11月末	100.0	100.0	99.7	100.0	100.0
	2021年5月末	100.0	100.0	99.0	100.0	100.0
	2021年11月末	94.1	100.0	98.4	100.0	100.0
2022年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益 情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	162,822	122,964	1,032,127	80,023	68,083
	賃貸事業収入	162,822	122,964	1,032,127	80,023	68,083
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	60,604	38,630	334,492	21,054	47,921
	外注委託費	12,638	11,156	62,459	4,767	8,486
	水道光熱費	8,262	5,043	85,981	4,069	5,614
	租税公課	13,780	8,203	58,166	5,528	7,073
	損害保険料	214	180	784	114	155
	修繕費	2,037	2,129	9,258	1,898	17,632
	減価償却費③	23,671	11,916	117,841	4,676	8,948
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	12	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	102,217	84,334	697,635	58,969	20,162	
NOI⑤（④＋③）（千円）	125,888	96,250	815,477	63,645	29,110	
資本的支出⑥（千円）	—	5,007	20,114	13,961	93,998	
NCF（⑤－⑥）（千円）	125,888	91,242	795,363	49,683	△64,887	
参考 情報	経費率（%）（②÷①）	37.22	31.42	32.41	26.31	70.39
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	27,861	16,750	117,064	11,274	14,172
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	122,800	121,620	718,980	102,564	193,251

	地域	地方主要都市
	物件名	D a i w a 北浜ビル
	取得年月	2014年8月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	9,481
	投資比率（%）	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	8,921
	期末算定価格（百万円）	13,500
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	7
	賃貸可能面積（㎡）	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	13,517.62
	稼働率（%）	
	2020年5月末	100.0
	2020年11月末	100.0
	2021年5月末	100.0
2021年11月末	100.0	
2022年5月末	100.0	
損 益 情 報	運用日数	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	404,444
	賃貸事業収入	404,444
	その他賃貸事業収入	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	158,550
	外注委託費	27,806
	水道光熱費	36,837
	租税公課	34,459
	損害保険料	752
	修繕費	1,191
	減価償却費③	57,443
その他賃貸事業費用	59	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	245,893	
NOI⑤（④＋③）（千円）	303,336	
資本的支出⑥（千円）	729	
NCF（⑤－⑥）（千円）	302,606	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	39.20
	2022年度固定資産税等年額 （千円）	70,537
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	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）「D a i w a 南青山ビル」及び「D a i w a 麴町4丁目ビル」は2021年12月16日付で譲渡しています。
- （注4）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5）「日本橋馬喰町一丁目開発用地」及び「神田須田町二丁目開発用地」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。