

## 2023年11月期 決算短信 (REIT)

2024年1月22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2月19日 分配金支払開始予定日 2024年2月15日

決算補足説明資料作成の有無：有  
決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年11月期の運用、資産の状況 (2023年6月1日~2023年11月30日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年11月期	13,646	△9.3	6,747	△12.0	6,151	△13.4	6,192	△12.8
2023年5月期	15,050	8.3	7,665	8.5	7,100	9.3	7,099	9.0

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年11月期	12,947	2.5	1.3	45.1
2023年5月期	14,845	2.9	1.5	47.2

(注) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しております。  
2023年11月期 478,258口、2023年5月期 478,258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	%	%
2023年11月期	13,700	6,552	—	—	105.8	2.6
2023年5月期	13,700	6,552	—	—	92.3	2.6

(注) 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。2023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(547百万円)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。

## (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
2023年11月期	482,200	247,523	51.3	517,551
2023年5月期	482,471	247,849	51.4	518,232

(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
2023年11月期	7,683	△2,224	△6,551	29,705
2023年5月期	14,888	△2,346	△4,551	30,798

2. 2024年5月期の運用状況の予想（2023年12月1日～2024年5月31日）及び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）

(%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5月期	13,614	△0.2	6,818	1.0	6,170	0.3	6,169	△0.4	13,700	—
2024年11月期	13,876	1.9	6,664	△2.3	5,931	△3.9	5,930	△3.9	6,850	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2024年5月期）12,900円、（2024年11月期）6,200円

(注1) 2024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（382百万円）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。

2024年11月期における1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額（621百万円）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。

(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予定しております。2024年11月期については、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）	2023年11月期	478,258口	2023年5月期	478,258口
② 期末自己投資口数	2023年11月期	—口	2023年5月期	—口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29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、10ページ記載の「2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

## ○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	6
（2）投資リスク	11
2. 財務諸表	12
（1）貸借対照表	12
（2）損益計算書	14
（3）投資主資本等変動計算書	15
（4）金銭の分配に係る計算書	17
（5）キャッシュ・フロー計算書	18
（6）継続企業の前提に関する注記	19
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
（8）財務諸表に関する注記事項	21
（9）発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
（1）投資状況	32
（2）投資不動産物件（2023年11月30日現在）	33
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	33
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	35
③ 運用資産の資本的支出	38
④ 期末算定価格の概要（2023年11月30日現在）	39
⑤ 個別物件の損益状況等	41

## 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、2023年11月末日現在で462,586百万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、2023年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）が年率△2.9%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、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、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクとなっており、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6%台で推移し、2023年11月末日時点で6.03%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」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、新たな取得・譲渡はなく、当期末（2023年11月30日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数58物件、取得価格合計462,586百万円となっております。今後の開発プロジェクトを含めた物件取得とも併せ、ポートフォリオの質向上に向けた取組みを進めております。

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（2023年11月30日現在）の稼働率は97.7%となりました。

## C. 資金調達の概要

## a. 借入金返済資金の調達

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

- (i) 2023年7月31日に返済期限が到来した東京海上日動火災保険株式会社からの借入金1,000百万円の返済資金として、同日に同社より同額の借入れを行いました。
- (ii) 2023年8月31日に返済期限が到来した株式会社りそな銀行及びみずほ信託銀行株式会社からの借入金総額2,000百万円の返済資金として、同日に同2行より総額2,000百万円の借入れを行いました。
- (iii) 2023年9月29日に株式会社三井住友銀行から2,000百万円の借入れを行い、2023年12月29日に返済期限が到来する同行からの短期借入金2,000百万円の期限前弁済に充当しました。
- (iv) 2023年11月30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、株式会社SBI新生銀行及び株式会社りそな銀行からの借入金総額10,200百万円の返済資金として、同日に同6行から総額10,200百万円の借入れを行いました。

なお、当期中において、6,000百万円の変動金利借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジするために支払金利を固定化する金利スワップ契約を締結しました。

## b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2023年11月30日現在）の有利子負債残高は総額207,800百万円（短期借入金500百万円、長期借入金198,300百万円及び投資法人債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27,200百万円、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4.1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)
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	2023年7月31日	2028年5月31日	4.8
みずほ信託銀行株式会社	1,000	2023年8月31日	2031年8月29日	8.0
株式会社りそな銀行	1,000	2023年8月31日	2028年8月31日	5.0
株式会社三井住友銀行	2,000	2023年9月29日	2031年8月29日	7.9
株式会社みずほ銀行	2,000	2023年11月30日	2032年5月31日	8.5
株式会社SBI新生銀行	1,500	2023年11月30日	2032年5月31日	8.5
株式会社みずほ銀行	500	2023年11月30日	2032年5月31日	8.5
三井住友信託銀行株式会社	1,500	2023年11月30日	2031年11月28日	8.0
株式会社日本政策投資銀行	1,700	2023年11月30日	2028年11月30日	5.0
株式会社みずほ銀行	1,000	2023年11月30日	2028年11月30日	5.0
株式会社りそな銀行	1,500	2023年11月30日	2028年5月31日	4.5
株式会社三菱UFJ銀行	500	2023年11月30日	2024年11月29日	1.0

なお、当期末（2023年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（%）（注）
株式会社三井住友銀行	42,400	21.33
三井住友信託銀行株式会社	24,500	12.32
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.94
株式会社三菱UFJ銀行	20,450	10.29
株式会社みずほ銀行	19,400	9.76
株式会社SBI新生銀行	14,500	7.29
株式会社りそな銀行	12,500	6.29
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.78
株式会社福岡銀行	6,500	3.27
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.52
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.51
株式会社七十七銀行	3,000	1.51
農林中央金庫	3,000	1.51
株式会社群馬銀行	2,500	1.26
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.01
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.01
株式会社山口銀行	2,000	1.01
日本生命保険相互会社	1,300	0.65
株式会社百五銀行	1,000	0.50
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.50
株式会社もみじ銀行	1,000	0.50
太陽生命保険株式会社	300	0.15
富国生命保険相互会社	200	0.10
合 計	198,800	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（2023年11月30日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

## D. 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。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33物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は63.1%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、男性社員の育児休暇取得率を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。

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、本投資法人のホームページ上で開示しています。

（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）「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13,646百万円、営業利益6,747百万円、経常利益6,151百万円、当期純利益は6,192百万円となりました。

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359,965,015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、オフィス・在宅勤務のハイブリッドワーク形態を取り入れる企業も多く、縮小・集約、拡張・立地改善など様々なニーズによる動きが続くことが想定され、結果として市場全体の空室率の好転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、当面の間は従来のトップレントを狙う戦略にこだわらず、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維持に努めております。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が、地域分散投資の視点で東京都以外の都市においても競争力を有する物件への投資を検討します。

パイプラインとしては、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、前期（2023年5月期）において、「S-GATE FIT日本橋馬喰町」を取得する売買契約を締結しております（取得予定価格：6,300百万円）。この契約は、いわゆるフォワード・コミットメントとなっており、引渡予定日は2024年3月29日又は同日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日を予定しています。なお、本物件については、2023年11月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は6,860百万円です。

また、2021年12月に開発用地を取得した、「神田須田町二丁目開発プロジェクト」における開発事業を進めており、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。本投資法人は、今後もこうした開発プロジェクトについても慎重に見極めつつ、上記のような投資戦略に則った物件取得に努めてまいります。



c. 財務戦略

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

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

C. 決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

本投資法人は、2024年1月22日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割を決議しました。

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いたします。

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

d. 本分割の日程

- (i) 基準日公告日 : 2024年5月15日（水）（予定）
  - (ii) 基準日 : 2024年5月31日（金）（注）
  - (iii) 効力発生日 : 2024年6月1日（土）
- （注）東京証券取引所における権利付き最終取引日は、2024年5月29日（水）を予定しております。

e. 1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- (i) 1口当たり純資産額 : 258,775円
- (ii) 1口当たり当期純利益 : 6,473円

(参考情報)

資産の取得について

本投資法人は、2023年3月22日付で、下記のとおり不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

## 取得資産の概要

資産の名称	S-GATE FIT日本橋馬喰町
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注1）
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目11番10号
取得価格	6,300百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	2023年3月22日
引渡予定日	2024年3月29日又は同日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日
取得先	株式会社サンケイビル及び三菱商事都市開発株式会社（注2）

（注1）本物件の1階の一部及び2乃至11階の全部を対象とする区分所有権を主な信託財産とする信託受益権です。

（注2）本投資法人は、株式会社サンケイビルから信託受益権の準共有持分（持分割合100分の55）を、三菱商事都市開発株式会社から信託受益権の準共有持分（持分割合100分の45）を、それぞれ取得します。

## D. 運用状況の見通し

2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、10ページ記載の「2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2024年5月期（第37期：2023年12月1日～2024年5月31日）

営業収益	13,614	百万円
営業利益	6,818	百万円
経常利益	6,170	百万円
当期純利益	6,169	百万円
1口当たり分配金	13,700	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

また、「2024年5月期及び2024年11月期運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、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。

2024年11月期（第38期：2024年6月1日～2024年11月30日）

営業収益	13,876	百万円
営業利益	6,664	百万円
経常利益	5,931	百万円
当期純利益	5,930	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5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年5月期：2023年11月30日現在所有している58物件に2024年3月29日又は同日までに取得予定の「S-GATE FIT日本橋馬喰町」を加えた59物件を前提としております。</li> <li>2024年11月期：上記の想定物件において、「神田須田町二丁目開発プロジェクト」の建物の竣工（2024年6月予定）を前提としております。</li> <li>実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2024年5月期に8,168百万円、2024年11月期に8,038百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として2024年5月期に1,025百万円、2024年11月期に1,046百万円を想定しております。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）として2024年5月期に1,205百万円、2024年11月期に1,265百万円を想定しております。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得した物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。</li> <li>減価償却費として2024年5月期に1,824百万円、2024年11月期に1,924百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年5月期は、647百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は635百万円を想定しております。</li> <li>2024年11月期は、732百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は720百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2024年5月期末214,600百万円、2024年11月期末219,100百万円を前提としております。</li> <li>2024年5月期は、2023年3月22日に発表した「S-GATE FIT日本橋馬喰町」の取得資金等に充当するため、6,800百万円の新規借入を行う前提としております。また、2024年2月29日、2024年3月29日及び2024年5月31日に返済期限が到来する借入金、それぞれ4,000百万円、1,900百万円並びに6,500百万円について、全額借換を行う前提としております。</li> <li>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」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、8,800百万円並びに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。</li> </ul>

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2024年5月期は、2023年11月30日現在の発行済投資口の総口数478,258口を前提としております。</li> <li>・ 2024年11月期は、上記の発行済投資口の総口数に、2024年1月22日に開催された本投資法人の役員会で決議した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。詳細については、同日付で公表した「投資口分割及び規約の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>・ 上記の他に2024年11月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 2024年5月期については、内部留保した圧縮積立金の一部（382百万円）を取り崩して分配することを想定しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。</li> <li>・ 2024年11月期については、内部留保した圧縮積立金の一部（621百万円）を取り崩して分配することを想定しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## （2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年8月22日提出）中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	27,028,187	25,875,644
信託現金及び信託預金	3,770,101	3,829,727
営業未収入金	94,142	95,994
前払費用	376,529	390,865
その他	34,818	48,778
流動資産合計	31,303,779	30,241,010
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,643,891	3,645,141
減価償却累計額	△2,880,162	△2,932,110
建物（純額）	763,729	713,031
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△10,095	△10,518
構築物（純額）	4,248	3,825
工具、器具及び備品	21,875	21,875
減価償却累計額	△19,030	△19,830
工具、器具及び備品（純額）	2,845	2,044
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	-	88
信託建物	110,662,774	111,569,222
減価償却累計額	△34,106,637	△35,773,849
信託建物（純額）	※1,※2 76,556,136	※1,※2 75,795,373
信託構築物	779,771	781,438
減価償却累計額	△257,729	△268,912
信託構築物（純額）	※2 522,041	※2 512,526
信託機械及び装置	965,276	1,027,501
減価償却累計額	△574,656	△611,138
信託機械及び装置（純額）	390,620	416,362
信託工具、器具及び備品	432,907	456,163
減価償却累計額	△261,146	△280,798
信託工具、器具及び備品（純額）	171,761	175,364
信託土地	※2 354,910,042	※2 354,910,042
信託建設仮勘定	912,793	2,381,246
有形固定資産合計	446,536,446	447,212,133
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	8,441	16,386
無形固定資産合計	2,713,601	2,721,546

(単位：千円)

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,308,489	1,326,510
デリバティブ債権	353,911	445,563
その他	106,846	111,081
投資その他の資産合計	1,882,931	1,996,840
<b>固定資産合計</b>	<b>451,132,980</b>	<b>451,930,520</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	34,322	29,291
繰延資産合計	34,322	29,291
<b>資産合計</b>	<b>482,471,082</b>	<b>482,200,822</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,261,162	1,286,974
短期借入金	2,000,000	500,000
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	25,600,000	27,200,000
未払金	584,998	574,378
未払法人税等	880	880
未払消費税等	395,300	277,129
前受金	2,273,087	2,307,530
その他	502,682	688,158
流動負債合計	32,618,110	36,635,051
<b>固定負債</b>		
投資法人債	9,000,000	5,200,000
長期借入金	171,200,000	171,100,000
預り敷金及び保証金	19,658,273	19,534,312
信託預り敷金及び保証金	1,987,928	2,025,026
繰延税金負債	149,977	124,083
デリバティブ債務	7,722	59,196
固定負債合計	202,003,901	198,042,617
<b>負債合計</b>	<b>234,622,012</b>	<b>234,677,669</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
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
<b>剰余金</b>		
<b>任意積立金</b>		
圧縮積立金	2,419,008	2,966,633
任意積立金合計	2,419,008	2,966,633
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,099,759	6,192,169
剰余金合計	9,518,767	9,158,802
投資主資本合計	247,612,756	247,252,791
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	236,313	270,361
評価・換算差額等合計	236,313	270,361
<b>純資産合計</b>	<b>※5 247,849,070</b>	<b>※5 247,523,153</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>482,471,082</b>	<b>482,200,822</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,503,773	※1 13,604,055
その他貸貸事業収入	※1 27,545	※1 42,173
不動産等売却益	※2 1,519,036	-
営業収益合計	15,050,355	13,646,229
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,987,987	※1 5,559,019
資産運用報酬	1,148,882	1,120,650
資産保管手数料	24,084	24,048
一般事務委託手数料	72,437	72,785
信託報酬	18,577	17,654
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	125,604	96,895
営業費用合計	7,384,774	6,898,253
営業利益	7,665,581	6,747,975
営業外収益		
受取利息	14	15
未払分配金戻入	1,072	693
受取保険金	13,800	99
雑収入	318	0
営業外収益合計	15,207	808
営業外費用		
支払利息	401,671	414,549
投資法人債利息	26,328	26,041
融資手数料	140,634	144,541
その他	11,513	12,123
営業外費用合計	580,147	597,255
経常利益	7,100,640	6,151,529
税引前当期純利益	7,100,640	6,151,529
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	881	△40,640
当期純利益	7,099,759	6,192,169
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,099,759	6,192,169



## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年12月1日 至 2023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	2,459,048	2,459,048	6,512,095	8,971,143
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△40,039	△40,039	40,039	-
剰余金の配当						△6,552,134	△6,552,134
当期純利益						7,099,759	7,099,759
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	-	-	-	△40,039	△40,039	587,663	547,624
当期末残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,419,008	2,419,008	7,099,759	9,518,767

	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	247,065,132	426,174	426,174	247,491,307
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	7,099,759			7,099,759
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		△189,861	△189,861	△189,861
当期変動額合計	547,624	△189,861	△189,861	357,763
当期末残高	247,612,756	236,313	236,313	247,849,070

当期（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

## （4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	7,099,759,180	6,192,169,585
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	—	359,965,015
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 任意積立金 圧縮積立金繰入額	547,624,580	—
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額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。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金の取崩額を加算した後の全額6,552,134,600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。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	7,100,640	6,151,529
減価償却費	1,798,721	1,789,425
投資法人債発行費償却	5,003	5,030
受取利息	△14	△15
支払利息	427,999	440,590
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,493	△1,851
未収消費税等の増減額（△は増加）	82,420	-
前払費用の増減額（△は増加）	△5,042	△14,336
営業未払金の増減額（△は減少）	505,550	△318,603
未払金の増減額（△は減少）	△22,521	△10,619
未払消費税等の増減額（△は減少）	245,342	△118,170
前受金の増減額（△は減少）	△387,297	34,443
長期前払費用の増減額（△は増加）	△15,150	△18,021
信託有形固定資産の売却による減少額	5,536,413	-
その他	38,518	185,870
小計	15,317,079	8,125,273
利息の受取額	14	15
利息の支払額	△427,882	△440,713
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	14,888,329	7,683,693
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△41,817	△2,064
信託有形固定資産の取得による支出	△1,876,773	△2,126,129
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	552,720	625,529
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	42,992	37,098
預り敷金及び保証金の返還による支出	△984,591	△749,491
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,261	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,346,730	△2,224,726
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,000,000	500,000
短期借入金の返済による支出	-	△2,000,000
長期借入れによる収入	13,000,000	14,700,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△13,200,000
分配金の支払額	△6,551,992	△6,551,884
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,551,992	△6,551,884
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	7,989,606	△1,092,917
現金及び現金同等物の期首残高	22,808,682	30,798,288
現金及び現金同等物の期末残高	※1 30,798,288	※1 29,705,371

- （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" data-bbox="667 439 1225 595"> <tr> <td>建物</td> <td>4～64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	4～64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	4～64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、該当ありません。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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5月31日)	当期 (2023年11月30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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
信託建物	182,563千円	182,563千円
信託構築物	283千円	283千円
信託土地	887,074千円	887,074千円
合計	1,069,921千円	1,069,921千円

## 3. 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5月31日)	当期 (2023年11月30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5月31日)	当期 (2023年11月30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5月31日)	当期 (2023年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	13,503,773	13,604,055
その他賃貸事業収入	27,545	42,173
不動産賃貸事業収益合計	13,531,319	13,646,229
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	1,076,880	1,004,099
水道光熱費	1,288,850	1,141,646
租税公課	1,150,420	1,205,457
損害保険料	24,719	25,131
修繕費	575,184	319,560
減価償却費	1,797,518	1,787,700
その他賃貸事業費用	74,413	75,422
不動産賃貸事業費用合計	5,987,987	5,559,019
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	7,543,331	8,087,210

※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

D a i w a S H I B U Y A E D G E		
不動産等売却収入		7,313,000
不動産等売却原価		5,536,413
その他売却費用		257,549
不動産等売却益		1,519,036

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
現金及び預金	27,028,187千円	25,875,644千円
信託現金及び信託預金	3,770,101千円	3,829,727千円
現金及び現金同等物	30,798,288千円	29,705,371千円

(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5月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(2) 1年内返済予定の長期借入金	25,600,000	25,588,019	△11,980
(3) 投資法人債	9,000,000	8,915,280	△84,720
(4) 長期借入金	171,200,000	170,430,316	△769,683
負債計	205,800,000	204,933,615	△866,384
デリバティブ取引 (※)	344,781	344,781	—

当期（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	—

(※) 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5月31日貸借対照表計上額19,658,273千円、2023年11月30日貸借対照表計上額19,534,312千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2023年5月31日貸借対照表計上額1,987,928千円、2023年11月30日貸借対照表計上額2,025,026千円）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	25,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,800,000	1,500,000	—	—	3,700,000
長期借入金	—	30,800,000	20,700,000	20,200,000	29,100,000	70,400,000
合計	25,600,000	34,600,000	22,200,000	20,200,000	29,100,000	74,100,000

当期（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

（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5月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年11月30日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2023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	68,500,000	52,500,000	344,781	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	27,000,000	(※)	—
合計			97,400,000	79,500,000	344,781	—

当期（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	—

(※) 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 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

②関連会社等

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

③兄弟会社等

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

④役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

(2) 親会社又は重要な関連会社に関する情報

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

親会社情報

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

当期（自 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）

## （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 2022年12月1日 至 2023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）	7,313,000	1,519,036
水道光熱費収入	967,320	967,320
その他	—	12,563,998
合計	8,280,320	15,050,355

（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。

当期（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。

## （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 2022年12月1日 至 2023年5月31日）	当期 （自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）
貸借対照表計上額		
期首残高	454,561,390	448,328,813
期中増減額	△6,232,577	△792,854
期末残高	448,328,813	447,535,958
期末時価	587,160,000	587,530,000

（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Da i w a S H I B U Y A E D G Eの譲渡（5,536百万円）及び減価償却費（1,797百万円）によるものです。当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。

（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 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

① 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域に関する情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自 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。

## （1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
1口当たり純資産額	518,232円	517,551円
1口当たり当期純利益	14,845円	12,947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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
当期純利益（千円）	7,099,759	6,192,169
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,099,759	6,192,169
期中平均投資口数（口）	478,258	478,258

## （重要な後発事象に関する注記）

## 投資口の分割

本投資法人は、2024年1月22日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割を決議しました。

## ①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。

## ②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いたします。

## ③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

## ④本分割の日程

- a. 基準日公告日 : 2024年5月15日（水）（予定）
- b. 基準日 : 2024年5月31日（金）（注）
- c. 効力発生日 : 2024年6月1日（土）

（注）東京証券取引所における権利付き最終取引日は、2024年5月29日（水）を予定しております。

## ⑤1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- a. 1口当たり純資産額 : 258,775円
- b. 1口当たり当期純利益 : 6,473円

## （追加情報）

## 資産の取得について

本投資法人は、2023年3月22日付で、下記のとおり不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

## 取得資産の概要

資産の名称	S-GATE FIT日本橋馬喰町
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注1）
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目11番10号
取得価格	6,300百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	2023年3月22日
引渡予定日	2024年3月29日又は同日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日
取得先	株式会社サンケイビル及び三菱商事都市開発株式会社（注2）

（注1）本物件の1階の一部及び2乃至11階の全部を対象とする区分所有権を主な信託財産とする信託受益権です。

（注2）本投資法人は、株式会社サンケイビルから信託受益権の準共有持分（持分割合100分の55）を、三菱商事都市開発株式会社から信託受益権の準共有持分（持分割合100分の45）を、それぞれ取得します。



## (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。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2023年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィス	東京主要5区(注2)	15,419	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	344,402	71.4
		首都圏(注3)	78,883	16.4
		地方主要都市(注4)	8,830	1.8
小計			447,535	92.8
預金・その他の資産			34,664	7.2
資産総額計(注5)			482,200	100.0
			(447,535)	(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（2023年11月30日現在）

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
東京 主要 5区	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	12,664	15,400	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,754	3,340	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,931	8,640	1.8
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,026	4,350	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	2,645	3,980	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,628	3,250	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,309	4,220	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,058	3,190	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,222	2,430	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,143	1,780	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,351	10,200	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	2,312	3,120	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,466	2,000	0.3
	新宿マインズタワー（注5）	不動産信託受益権	66,900	62,665	64,700	14.5
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,340	2,460	0.5
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,487	7,550	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	4,996	8,750	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	3,159	5,550	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,270	38,700	5.2
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,449	2,880	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,342	17,500	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,886	16,400	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,150	13,100	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,650	18,900	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	4,122	6,780	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,183	11,900	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,900	12,800	2.1
	D a i w a 渋谷神泉ビル	不動産信託受益権	4,800	4,911	6,680	1.0
	D a i w a 渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,925	23,500	3.5
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,407	35,900	6.1
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,872	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	1,694	2,080	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,861	17,100	3.0
	キリン日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,236	8,470	1.8
	D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,162	7,540	1.4
	D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,339	3,780	0.5
	D a i w a 新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	979	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	1,592	1,900	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	4,326	5,960	0.9
	D a i w a 神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,399	2,960	0.5
	D a i w a 笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	15,900	15,000	3.4
D a i w a 笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,208	3,750	0.6	
D a i w a 晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	11,105	12,800	2.4	
D a i w a 三田2丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,555	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	3,573	3,940	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	5,724	7,040	1.2
	D a i w a 神田橋ビル	不動産信託受益権	1,970	2,040	2,150	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	12,600	2.3
東京主要5区合計（48物件）			372,466	359,821	476,160	80.5
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,459	4,370	0.6
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	6,830	6,320	1.7
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,723	2,920	0.4
	D a i w a 荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	15,768	23,900	3.3
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,298	7,410	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,944	5,070	0.8
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	37,311	41,900	8.2
	D a i w a 品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,610	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	2,937	2,300	0.6	
首都圏合計（9物件）			80,638	78,883	97,070	17.4
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	不動産信託受益権	9,481	8,830	14,300	2.0
地方主要都市合計（1物件）			9,481	8,830	14,300	2.0
合計（58物件）			462,586	447,535	587,530	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、2023年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注3）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、J L L 森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2023年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

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

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

（注6）本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を進めており、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	8,117.07	8,053.89	21	99.2	432,195
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	1972年8月	2,032.11	1,787.63	6	87.9	88,437
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	9,496.94	54	98.7	197,647
	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	136,840
	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	85,231
	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	106,562
	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	2,384.18	8	89.6	44,362
	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	51,066
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	6,616.69	3	78.5	222,322
	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	90,207
	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	53,802
	新宿マインズタワー (注9)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,790.70	22,254.79	41	97.6	1,333,389
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	1985年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	67,081
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	1993年7月	4,815.84	4,815.84	10	100.0	186,540
	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	111,244
	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	807,572
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	2010年5月	2,143.08	1,855.37	5	86.5	67,952
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,732.35	15	99.7	373,350
	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	363,509
	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	313,802
	D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,240.60	12,490.04	12	94.3	405,973
	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	236,616
	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	234,414
	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	98,940
	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	445,934
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,045.98	29,299.53	94	91.4	990,476
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	2006年2月	2,622.42	2,327.60	9	88.7	81,632
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	1996年2月	1,734.68	1,723.84	9	99.3	52,520
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	342,368	
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	181,512	

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	38,938
	D a i w a 神田美倉町ビル	SRC・S B1/7F	1991年1月	1,719.51	1,719.51	7	100.0	50,348
	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	142,926
	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	64,897
	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	470,734
	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	103,687
	D a i w a 晴海ビル	S B1/12F	2008年1月	11,227.10	11,227.10	8	100.0	360,553
	D a i w a 三田2丁目ビル (注8)	S 8F	2017年3月	2,101.61	2,101.61	1	100.0	(非開示)
	日本橋セントラルスクエア (注10)	S 8F	2010年1月	1,837.05	1,442.65	8	78.5	84,337
	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	98,471
	D a i w a 神田橋ビル	S B1/10F	2009年8月	1,224.00	1,224.00	12	100.0	43,058
	神田須田町二丁目開発用地 (注11)	—	—	—	—	—	—	—
東京主要5区合計 (48物件)				271,744.72	263,562.56	515	96.9	10,533,732
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	130,304
	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	209,213
	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	94,538
	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	709,350
	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	149,311
	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	133,919
	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	1,097,261
	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	78,695
	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	66,136
首都圏合計 (9物件)				71,952.74	71,952.74	121	100.0	2,668,732
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	S・SRC B1/16F	2008年2月	13,517.62	13,517.62	7	100.0	401,591
地方主要都市合計 (1物件)				13,517.62	13,517.62	7	100.0	401,591
合計 (58物件)				357,215.08	349,032.92	643	97.7	13,604,055

(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、2023年11月30日現在、各物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、2023年11月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

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

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

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

- (注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の3に相当する面積を記載しています。
- (注10) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。本物件は区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入（賃料収入等）の本投資法人の持分は301,220分の183,715です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、同事業対象部分の301,220分の183,715に相当する数値を、テナント総数及び稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。
- (注11) 本投資法人は、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
コンカード横浜 (神奈川県横浜市)	専用・共用部照明 LED化工事	自 2023年12月 至 2024年5月	104	—	—
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 2023年12月 至 2024年5月	63	—	—
D a i w a 渋谷神泉ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2023年12月 至 2024年5月	61	—	—
D a i w a リバーゲート (東京都中央区)	ELVリニューアル 工事	自 2023年12月 至 2024年5月	59	—	—
D a i w a 笹塚ビル (東京都渋谷区)	ELVリニューアル 工事	自 2023年12月 至 2024年5月	51	—	—

## 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994百万円であり、当期費用に区分された修繕費319百万円と合わせ、1,314百万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 神田イーストビル (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 2023年6月 至 2023年11月	169
D a i w a 渋谷スクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2023年6月 至 2023年6月	95
D a i w a 荻窪タワー (東京都杉並区)	ゴンドラ更新工事	自 2023年9月 至 2023年11月	89
その他			640
合計			994

## 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	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
当期首積立金残高	2,190	1,225	1,619	1,402	1,623
当期積立額	—	744	98	1,377	1,336
当期積立金取崩額	965	351	316	1,156	1,041
次期繰越額	1,225	1,619	1,402	1,623	1,919



## ④ 期末算定価格の概要（2023年11月30日現在）

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		DCF法		
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
D a i w a 銀座ビル	15,400	15,300	3.6	15,400	3.1	3.8
D a i w a 銀座アネックス	3,340	3,360	3.6	3,310	3.1	3.8
D a i w a 芝浦ビル	8,640	8,770	3.7	8,590	3.5	3.9
D a i w a 猿楽町ビル	4,350	4,420	4.1	4,280	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	3,250	3,300	3.5	3,200	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	3,190	3,250	3.6	3,170	3.4	3.8
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,430	2,460	3.9	2,420	3.9	4.1
D a i w a 築地ビル	1,780	1,810	3.7	1,770	3.7	3.9
D a i w a 月島ビル	10,200	10,400	3.8	10,100	3.5	4.0
D a i w a 日本橋堀留町ビル	3,120	3,180	3.8	3,060	3.6	4.0
D a i w a 麻布台ビル	2,000	2,030	3.7	1,960	3.5	3.9
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	7,550	7,720	3.3	7,480	3.1	3.5
大和茅場町ビル	8,750	8,930	3.1	8,670	2.9	3.3
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,550	5,690	3.1	5,490	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	2,920	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	16,400	16,800	3.0	16,200	2.8	3.2
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	13,100	13,200	3.1	13,000	2.9	3.2
D a i w a 麻布テラス	18,900	19,100	3.3	18,600	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	12,300	3.1	11,700	2.9	3.3
D a i w a 青山ビル	12,800	13,200	3.0	12,600	2.8	3.2
D a i w a 渋谷神泉ビル	6,680	6,910	3.1	6,580	2.9	3.3
D a i w a 渋谷スクエア	23,500	23,600	3.1	23,300	2.9	3.2
D a i w a リバーゲート	35,900	36,100	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	3,460	3.0	3.4
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	2,080	2,140	3.3	2,050	3.1	3.5
D a i w a 西新宿ビル	17,100	17,600	3.1	16,900	2.9	3.3
麒麟日本橋ビル	8,470	8,540	3.5	8,390	3.3	3.6
D a i w a 東日本橋ビル	7,540	7,710	3.6	7,460	3.4	3.8
D a i w a 代官山ビル (注5)	3,780	3,840	3.0	3,750	3.0	3.2
D a i w a 新宿ウエストビル	1,330	1,350	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	1,900	1,950	3.6	1,880	3.6	3.8
D a i w a 神田イーストビル	5,960	6,020	3.2	5,900	3.0	3.3
D a i w a 神田須田町ビル	2,960	2,970	3.4	2,960	3.4	3.6
D a i w a 笹塚タワー	15,000	15,400	3.7	14,800	3.5	3.9
D a i w a 笹塚ビル	3,750	3,850	3.8	3,700	3.6	4.0
D a i w a 晴海ビル	12,800	12,900	3.5	12,600	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)	3,940	4,100	3.3	3,870	3.1	3.5
D a i w a 日本橋馬喰町ビル	7,040	7,190	3.4	6,880	3.2	3.6
D a i w a 神田橋ビル	2,150	2,230	3.2	2,120	3.0	3.4
神田須田町二丁目開発用地 (注7)	12,600	—	—	—	—	—
D a i w a 東池袋ビル	4,370	4,430	3.9	4,350	3.7	4.1
D a i w a 品川N o r t hビル	6,320	6,440	4.0	6,190	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	23,900	24,100	3.5	23,800	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	5,070	5,150	3.7	5,030	3.5	3.9
コンカード横浜(注8)	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	2,300	2,350	3.8	2,280	3.5	4.0
D a i w a 北浜ビル	14,300	14,600	3.5	14,100	3.3	3.7
合計	587,530	675,600	—	652,690	—	—

(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、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2023年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

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

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は4年度以降（初年度～3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) 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36期（2023年6月1日～2023年11月30日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「2. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 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）	12,664	2,754	7,931	3,026	2,645
	期末算定価格（百万円）	15,400	3,340	8,640	4,350	3,980
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	21	6	54	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	1,787.63	9,496.94	3,657.43	3,663.38
	稼働率（%）					
	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	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	
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）	432,195	88,437	199,636	（非開示）	136,840
	賃貸事業収入	432,195	88,437	197,647	（非開示）	136,840
	その他賃貸事業収入	—	—	1,988	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	160,007	42,085	106,939	（非開示）	73,866
	外注委託費	21,908	5,727	23,428	（非開示）	10,201
	水道光熱費	27,978	5,873	16,395	（非開示）	8,755
	租税公課	38,697	12,906	22,389	（非開示）	9,743
	損害保険料	658	152	605	（非開示）	288
	修繕費	7,446	7,989	5,607	（非開示）	1,034
	減価償却費③	43,735	9,436	38,513	（非開示）	14,442
	その他賃貸事業費用	19,583	—	—	（非開示）	29,400
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	272,187	46,352	92,696	（非開示）	62,973
NOI⑤（④＋③）（千円）	315,923	55,788	131,209	85,638	77,416	
資本的支出⑥（千円）	980	270	17,422	6,333	1,869	
NCF（⑤－⑥）（千円）	314,943	55,518	113,786	79,305	75,547	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	37.02	47.59	53.57	（非開示）	53.98
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	77,380	25,667	44,226	15,397	19,379
	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	0.6	0.5	0.3	0.3
	貸借対照表計上額（百万円）	2,628	2,309	2,058	1,222	1,143
	期末算定価格（百万円）	3,250	4,220	3,190	2,430	1,780
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	4	8	1	8	6
	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	2,384.18	1,487.44
	稼働率（%）					
	2021年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	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	
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）	85,231	106,562	（非開示）	44,362	53,210
	賃貸事業収入	85,231	106,562	（非開示）	44,362	51,066
	その他賃貸事業収入	—	—	（非開示）	—	2,143
	賃貸事業費用合計② （千円）	25,777	33,726	（非開示）	41,024	20,756
	外注委託費	4,076	7,090	（非開示）	14,508	3,771
	水道光熱費	3,852	6,861	（非開示）	3,951	2,750
	租税公課	7,593	7,276	（非開示）	5,572	4,463
	損害保険料	130	188	（非開示）	157	95
	修繕費	894	1,604	（非開示）	2,173	1,079
	減価償却費③	9,222	10,704	（非開示）	14,643	8,595
	その他賃貸事業費用	7	—	（非開示）	18	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	59,454	72,835	（非開示）	3,338	32,453
NOI⑤（④＋③）（千円）	68,676	83,540	63,442	17,982	41,049	
資本的支出⑥（千円）	1,013	1,708	3,282	38,520	3,324	
NCF（⑤－⑥）（千円）	67,662	81,832	60,159	△20,537	37,725	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	30.24	31.65	（非開示）	92.47	39.01
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	15,187	14,216	11,702	11,104	8,867
	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	14.5	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	6,351	2,312	1,466	62,665	2,340
	期末算定価格（百万円）	10,200	3,120	2,000	64,700	2,460
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	3	6	11	41	8
	賃貸可能面積（㎡）	8,425.69	2,848.91	1,697.88	22,790.70	2,379.31
	賃貸面積（㎡）	6,616.69	2,848.91	1,502.27	22,254.79	2,379.31
	稼働率（%）					
	2021年11月末	100.0	100.0	100.0	98.0	100.0
	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	
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）	222,322	90,207	53,802	1,333,389	67,081
	賃貸事業収入	222,322	90,207	53,802	1,333,389	67,081
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	99,254	34,235	24,714	587,147	28,612
	外注委託費	11,627	4,912	5,363	89,125	5,418
	水道光熱費	11,892	6,013	2,667	131,254	4,997
	租税公課	15,965	7,466	5,507	144,490	4,124
	損害保険料	455	202	117	2,964	145
	修繕費	2,264	1,359	2,706	24,151	3,206
	減価償却費③	57,048	14,281	8,352	193,635	9,896
その他賃貸事業費用	—	—	—	1,525	822	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	123,068	55,971	29,087	746,242	38,469	
NOI⑤（④＋③）（千円）	180,117	70,253	37,440	939,877	48,366	
資本的支出⑥（千円）	1,608	2,266	4,292	24,511	615	
NCF（⑤－⑥）（千円）	178,509	67,986	33,147	915,366	47,750	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	44.64	37.95	45.94	44.03	42.65
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	31,930	14,752	10,993	286,186	8,248
	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	5.2	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	4,487	4,996	3,159	23,270	1,449
	期末算定価格（百万円）	7,550	8,750	5,550	38,700	2,880
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	1	8	15	5
	賃貸可能面積（㎡）	4,815.84	5,899.11	2,889.34	13,960.84	2,143.08
	賃貸面積（㎡）	4,815.84	5,899.11	2,889.34	13,960.84	1,855.37
	稼働率（%）					
	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
	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	
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）	186,540	（非開示）	111,244	807,572	67,952
	賃貸事業収入	186,540	（非開示）	111,244	807,572	67,952
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	90,192	（非開示）	55,740	272,225	29,382
	外注委託費	16,455	（非開示）	12,338	59,856	5,698
	水道光熱費	11,728	（非開示）	9,443	60,220	4,021
	租税公課	17,591	（非開示）	10,719	68,265	4,808
	損害保険料	403	（非開示）	200	1,013	123
	修繕費	4,792	（非開示）	3,005	8,864	1,294
	減価償却費③	39,215	（非開示）	20,033	73,932	13,438
その他賃貸事業費用	6	（非開示）	—	72	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	96,347	（非開示）	55,503	535,347	38,569	
NOI⑤（④＋③）（千円）	135,562	142,094	75,537	609,279	52,007	
資本的支出⑥（千円）	16,440	735	—	64,915	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	119,122	141,358	75,537	544,364	52,007	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	48.35	（非開示）	50.11	33.71	43.24
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	34,925	27,074	21,400	136,489	9,603
	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）	9,342	9,886	7,150	13,650	4,122
	期末算定価格（百万円）	17,500	16,400	13,100	18,900	6,780
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	15	17	9	12	1
	賃貸可能面積（㎡）	6,751.31	8,752.21	6,328.28	13,240.60	2,951.70
	賃貸面積（㎡）	6,732.35	8,752.21	6,328.28	12,490.04	2,951.70
	稼働率（%）					
	2021年11月末	100.0	82.0	99.2	100.0	100.0
	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	
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）	373,350	366,984	313,802	409,723	（非開示）
	賃貸事業収入	373,350	363,509	313,802	405,973	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	3,474	—	3,750	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	160,398	167,241	90,230	181,797	（非開示）
	外注委託費	23,832	27,582	16,963	30,268	（非開示）
	水道光熱費	27,875	28,259	17,692	48,259	（非開示）
	租税公課	39,465	38,066	26,108	36,328	（非開示）
	損害保険料	504	646	478	932	（非開示）
	修繕費	29,612	10,036	2,716	11,085	（非開示）
	減価償却費③	39,108	62,649	26,247	54,921	（非開示）
その他賃貸事業費用	0	—	24	—	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	212,951	199,742	223,572	227,925	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	252,060	262,392	249,819	282,847	109,535	
資本的支出⑥（千円）	4,798	9,795	2,207	72,380	11,337	
NCF（⑤－⑥）（千円）	247,261	252,597	247,612	210,466	98,198	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	42.96	45.57	28.75	44.37	（非開示）
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	78,901	76,064	52,166	72,345	21,109
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	301,626	277,846	591,581	491,112	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	3.5	6.1
	貸借対照表計上額（百万円）	8,183	9,900	4,911	15,925	27,407
	期末算定価格（百万円）	11,900	12,800	6,680	23,500	35,900
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	4	7	5	10	94
	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	29,299.53
	稼働率（%）					
	2021年11月末	100.0	100.0	100.0	96.8	92.6
	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	
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）	236,616	234,414	98,940	452,370	1,014,647
	賃貸事業収入	236,616	234,414	98,940	445,934	990,476
	その他賃貸事業収入	—	—	—	6,436	24,170
	賃貸事業費用合計② （千円）	92,682	71,641	40,767	132,577	480,700
	外注委託費	11,086	25,095	7,293	17,738	93,660
	水道光熱費	18,607	8,093	6,619	20,326	107,248
	租税公課	22,566	17,513	9,238	31,272	105,163
	損害保険料	466	234	183	575	2,772
	修繕費	4,818	1,644	455	29,722	22,140
	減価償却費③	34,978	19,060	16,977	32,941	149,716
その他賃貸事業費用	158	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	143,933	162,772	58,173	319,793	533,946	
NOI⑤（④＋③）（千円）	178,911	181,832	75,150	352,735	683,663	
資本的支出⑥（千円）	23,534	7,291	12,956	123,094	75,953	
NCF（⑤－⑥）（千円）	155,377	174,541	62,194	229,641	607,709	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	39.17	30.56	41.20	29.31	47.38
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	44,943	34,986	18,277	62,230	205,855
	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	3.0	1.8	1.4
	貸借対照表計上額（百万円）	2,872	1,694	13,861	8,236	6,162
	期末算定価格（百万円）	3,500	2,080	17,100	8,470	7,540
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	9	9	6	1	5
	賃貸可能面積（㎡）	2,622.42	1,734.68	6,967.61	5,630.17	5,015.88
	賃貸面積（㎡）	2,327.60	1,723.84	6,535.51	5,630.17	5,015.88
	稼働率（%）					
	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
	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	
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）	81,632	52,520	342,368	（非開示）	181,512
	賃貸事業収入	81,632	52,520	342,368	（非開示）	181,512
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	47,410	18,676	107,227	（非開示）	64,898
	外注委託費	12,106	4,526	18,232	（非開示）	7,509
	水道光熱費	7,713	3,080	20,901	（非開示）	12,901
	租税公課	9,864	4,693	43,585	（非開示）	12,409
	損害保険料	199	102	486	（非開示）	320
	修繕費	7,535	800	2,177	（非開示）	2,607
	減価償却費③	9,990	5,472	21,844	（非開示）	29,150
その他賃貸事業費用	—	—	—	（非開示）	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	34,222	33,843	235,141	（非開示）	116,614	
NOI⑤（④＋③）（千円）	44,213	39,316	256,985	158,018	145,764	
資本的支出⑥（千円）	3,115	104	2,774	4,160	28,013	
NCF（⑤－⑥）（千円）	41,098	39,211	254,211	153,858	117,751	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	58.08	35.56	31.32	（非開示）	35.75
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	19,536	9,323	86,828	23,444	24,622
	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）	2,339	979	1,592	4,326	2,399
	期末算定価格（百万円）	3,780	1,330	1,900	5,960	2,960
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（%）					
	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
	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	
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）	38,938	50,348	142,926	64,897
	賃貸事業収入	（非開示）	38,938	50,348	142,926	64,897
	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）	12,779	17,481	55,259	51,525
	外注委託費	（非開示）	3,373	4,852	15,140	5,457
	水道光熱費	（非開示）	3,000	3,000	9,593	3,777
	租税公課	（非開示）	3,411	3,845	10,964	4,949
	損害保険料	（非開示）	66	87	225	109
	修繕費	（非開示）	499	118	1,699	29,588
	減価償却費③	（非開示）	2,428	5,577	17,636	7,631
その他賃貸事業費用	（非開示）	—	—	—	11	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	（非開示）	26,158	32,866	87,667	13,372	
NOI⑤（④＋③）（千円）	63,030	28,587	38,444	105,303	21,003	
資本的支出⑥（千円）	3,429	—	240	171,090	2,400	
NCF（⑤－⑥）（千円）	59,601	28,587	38,204	△65,786	18,603	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	（非開示）	32.82	34.72	38.66	79.40
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	12,460	6,819	7,649	21,655	9,798
	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（%）	3.4	0.6	2.4	0.6	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	15,900	3,208	11,105	1,555	3,573
	期末算定価格（百万円）	15,000	3,750	12,800	4,310	3,940
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	7	9	8	1	8
	賃貸可能面積（㎡）	16,158.16	3,828.95	11,227.10	2,101.61	1,837.05
	賃貸面積（㎡）	16,158.16	3,828.95	11,227.10	2,101.61	1,442.65
	稼働率（%）					
	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
	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	
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）	470,734	103,687	360,553	（非開示）	84,547
	賃貸事業収入	470,734	103,687	360,553	（非開示）	84,337
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	209
	賃貸事業費用合計② （千円）	246,857	43,819	156,087	（非開示）	26,459
	外注委託費	53,351	8,030	33,396	（非開示）	5,637
	水道光熱費	74,956	10,461	31,557	（非開示）	5,357
	租税公課	57,412	9,450	29,130	（非開示）	6,131
	損害保険料	1,189	219	675	（非開示）	114
	修繕費	15,714	2,515	3,887	（非開示）	741
	減価償却費③	44,233	13,143	36,899	（非開示）	8,459
	その他賃貸事業費用	—	—	20,538	（非開示）	18
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	223,876	59,867	204,466	（非開示）	58,087	
NOI⑤（④＋③）（千円）	268,109	73,011	241,366	65,292	66,546	
資本的支出⑥（千円）	29,355	5,229	57,600	454	654	
NCF（⑤－⑥）（千円）	238,754	67,781	183,765	64,838	65,892	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	52.44	42.26	43.29	（非開示）	31.30
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	114,769	18,826	57,904	19,124	12,214
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	915,030	129,490	253,020	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)	D a i w a 東池袋ビル	D a i w a 品川N o r t h 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	2005年10月	2007年7月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	5,733	1,970	10,600	2,958	7,710
	投資比率（%）	1.2	0.4	2.3	0.6	1.7
	貸借対照表計上額（百万円）	5,724	2,040	10,884	2,459	6,830
	期末算定価格（百万円）	7,040	2,150	12,600	4,370	6,320
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	5	12	—	8	14
	賃貸可能面積（㎡）	3,677.63	1,224.00	—	4,462.28	6,546.03
	賃貸面積（㎡）	3,677.63	1,224.00	—	4,462.28	6,546.03
	稼働率（%）					
	2021年11月末	—	79.2	—	100.0	95.2
	2022年5月末	—	89.6	—	100.0	95.2
	2022年11月末	87.4	100.0	—	89.7	100.0
2023年5月末	98.0	100.0	—	100.0	100.0	
2023年11月末	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）	98,471	43,058	—	130,304	209,213
	賃貸事業収入	98,471	43,058	—	130,304	209,213
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	61,124	15,035	—	55,565	92,358
	外注委託費	12,166	4,038	—	12,204	18,411
	水道光熱費	8,413	2,630	—	12,591	16,981
	租税公課	12,516	3,275	—	8,666	19,814
	損害保険料	213	63	—	351	520
	修繕費	129	822	—	1,123	4,068
	減価償却費③	27,666	4,065	—	20,628	32,552
その他賃貸事業費用	19	139	—	—	9	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	37,346	28,022	—	74,739	116,854	
NOI⑤（④＋③）（千円）	65,013	32,087	—	95,367	149,406	
資本的支出⑥（千円）	—	3,209	—	—	1,236	
NCF（⑤－⑥）（千円）	65,013	28,878	—	95,367	148,169	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	62.07	34.92	—	42.64	44.15
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	24,905	6,551	—	17,277	39,243
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	8,590	34,848	—	294,300	441,710

地域		首都圏				
物件名		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	コンカード 横浜
取得年月		2013年3月	2014年5月	2015年5月	2016年7月	2018年1月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,000	15,220	5,600	3,800	38,100
	投資比率（%）	0.4	3.3	1.2	0.8	8.2
	貸借対照表計上額（百万円）	1,723	15,768	5,298	3,944	37,311
	期末算定価格（百万円）	2,920	23,900	7,410	5,070	41,900
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	9	10	18	12	38
	賃貸可能面積（㎡）	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63	28,052.98
	賃貸面積（㎡）	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63	28,052.98
	稼働率（%）					
	2021年11月末	100.0	94.2	94.1	100.0	98.4
	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	96.7	100.0	98.1
2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	94,538	709,350	149,311	133,919	1,097,261
	賃貸事業収入	94,538	709,350	149,311	133,919	1,097,261
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	41,888	320,711	61,325	41,397	353,099
	外注委託費	6,233	56,921	10,388	9,251	54,423
	水道光熱費	9,789	73,754	9,589	7,433	114,810
	租税公課	6,615	45,408	14,718	8,816	60,074
	損害保険料	185	1,327	260	229	790
	修繕費	624	12,158	2,461	3,296	2,238
	減価償却費③	18,440	130,960	23,907	12,367	120,760
	その他賃貸事業費用	—	180	—	3	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	52,650	388,639	87,985	92,522	744,161	
NOI⑤（④＋③）（千円）	71,090	519,600	111,893	104,889	864,922	
資本的支出⑥（千円）	2,563	98,170	3,644	1,695	32,766	
NCF（⑤－⑥）（千円）	68,527	421,430	108,249	103,193	832,156	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	44.31	45.21	41.07	30.91	32.18
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	13,229	90,129	29,167	17,554	120,150
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	110,832	575,795	122,800	121,620	804,030

地域		首都圏		地方主要都市
物件名		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9月	2019年12月	2014年8月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,500	2,750	9,481
	投資比率（%）	0.5	0.6	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	2,610	2,937	8,830
	期末算定価格（百万円）	2,880	2,300	14,300
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	6	6	7
	賃貸可能面積（㎡）	2,396.96	2,716.92	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	2,396.96	2,716.92	13,517.62
	稼働率（%）			
	2021年11月末	100.0	100.0	100.0
	2022年5月末	100.0	100.0	100.0
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0
2023年5月末	100.0	100.0	100.0	
2023年11月末	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	78,695	66,136	401,591
	賃貸事業収入	78,695	66,136	401,591
	その他賃貸事業収入	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	22,334	40,997	163,607
	外注委託費	4,636	7,375	27,011
	水道光熱費	4,036	5,929	40,825
	租税公課	5,925	7,572	36,960
	損害保険料	136	185	915
	修繕費	1,402	8,813	6,306
	減価償却費③	6,195	11,109	51,535
その他賃貸事業費用	—	12	53	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	56,361	25,138	237,983	
NOI⑤（④＋③）（千円）	62,557	36,248	289,518	
資本的支出⑥（千円）	1,268	684	7,527	
NCF（⑤－⑥）（千円）	61,288	35,563	281,991	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	28.38	61.99	40.74
	2023年度固定資産税等年額 （千円）	11,809	14,873	73,920
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	130,881	193,251	275,080

- （注1）テナント総数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- （注2）長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に於いて発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- （注3）当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- （注4）「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。