

2020年11月期 決算短信 (REIT)

2021年1月20日

不動産投資信託証券発行者名 大和証券オフィス投資法人 上場取引所 東
 コーポレート番号 8976 U R L <http://www.daiwa-office.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 宮本 聖也
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福島 寿雄
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレート本部 部長 (氏名) 千葉 貴志
 TEL 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 2021年2月17日 分配金支払開始予定日 2021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. 2020年11月期の運用、資産の状況 (2020年6月1日~2020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	%
2020年11月期	14,849	4.0	7,715	5.5	7,125	6.5	7,124	6.5
2020年5月期	14,272	1.3	7,312	2.8	6,688	3.5	6,687	3.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年11月期	14,484	2.8	1.5	48.0
2020年5月期	13,595	2.6	1.4	46.9

(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	%	%
2020年11月期	13,817	6,796	—	—	95.4	2.7
2020年5月期	13,595	6,687	—	—	100.0	2.6

(注) 2020年11月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(328百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年11月期	488,570	255,511	52.3	519,462
2020年5月期	487,212	255,127	52.4	518,681

(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
2020年11月期	11,497	△4,279	△6,717	31,850
2020年5月期	12,819	△6,388	△6,461	31,349

2. 2021年5月期の運用状況の予想（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期の運用状況の予想（2021年6月1日～2021年11月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年5月期	14,805	△0.3	8,184	6.1	7,595	6.6	7,593	6.6	13,900	—
2021年11月期	13,874	△6.3	7,332	△10.4	6,741	△11.2	6,739	△11.2	13,900	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年5月期）15,437円、（2021年11月期）13,700円

（注）2021年5月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額（756百万円）を控除した残額を分配することを想定して計算しております。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。

2021年11月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金取崩額（98百万円）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）

2020年11月期	491,877口	2020年5月期	491,877口
2020年11月期	—口	2020年5月期	—口

② 期末自己投資口数

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（2021年6月1日～2021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	5
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	26
(1) 投資状況	26
(2) 投資不動産物件(2020年11月30日現在)	27
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	27
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	29
③ 運用資産の資本的支出	32
④ 期末算定価格の概要(2020年11月30日現在)	33
⑤ 個別物件の損益状況等	35

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人の主な推移

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

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、2020年11月末日現在で464,878百万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、日本銀行による継続的な量的・質的金融緩和政策の下、2020年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）は年率22.9%増と、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて落ち込んだ前期からの反動で大きく伸びました。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、空室率については2013年6月以降改善傾向が続いていましたが、新型コロナウイルス感染症流行による景気の先行き不透明感等によりオフィスの集約や移転縮小に伴う解約等がみられ、空室率は2020年11月末時点で4.33%まで上昇しています。オフィス賃料については、空室率の改善傾向に伴い、小幅ながら上昇が継続していましたが、2020年7月をピークに軟調な動きとなっております。

オフィスビルの売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢が継続する中、不動産会社、ファンド（J-REITを含みます。）及び海外投資家による高い物件取得意欲が継続しており、新型コロナウイルス感染症による大きな影響は出ていませんが、今後の動向については注視が必要です。

b. 運用実績

当期において、本投資法人は、巡航EPS（物件売却益を控除したEPS（1口当たり当期純利益）をいいます。）を中長期にわたり成長させるため、物件の取得により収益の向上を目指す「外部成長」並びに既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に引き続き取り組みました。

外部成長においては、2020年11月に、本投資法人として初の開発プロジェクトの開発用地として「日本橋馬喰町一丁目開発用地」（取得価格3,775百万円）を取得しました。また、2020年11月に、「Da i w a 新橋510ビル」（譲渡価格2,530百万円）の譲渡を実施しました。これにより、当期末（2020年11月30日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数60物件、取得価格合計464,878百万円となりました。

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（2020年11月30日現在）の稼働率は98.9%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、以下の借入れ及び投資法人債の発行を行いました。

- (i) 2020年8月31日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社関西みらい銀行及び株式会社武蔵野銀行からの借入金総額7,600百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。
- (ii) 2021年1月29日に返済期限の到来する短期借入金総額5,000百万円の返済資金の一部として、2020年9月11日に第7回無担保投資法人債1,500百万円及び第8回無担保投資法人債2,400百万円を、グリーンファイナンス・フレームワークに基づき発行されるグリーンボンドとして発行しました。
- (iii) 2020年11月30日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社新生銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社東日本銀行からの借入金総額9,000百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。

なお、2020年9月30日に、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び三井住友信託銀行株式会社から借入れた短期借入金総額5,000百万円のうち3,900百万円を、期限前弁済しました。

また、当期中において、22,100百万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（2020年11月30日現在）の有利子負債残高は総額204,450百万円（短期借入金3,600百万円、長期借入金191,850百万円及び投資法人債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24,200百万円あります。

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)
株式会社関西みらい銀行	2,000	2020年8月31日	2030年8月30日	10.0
株式会社武蔵野銀行	1,000	2020年8月31日	2030年8月30日	10.0
株式会社三井住友銀行	1,600	2020年8月31日	2027年8月31日	7.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2020年8月31日	2027年8月31日	7.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2020年8月31日	2021年8月31日	1.0
株式会社三井住友銀行	2,000	2020年11月30日	2028年11月30日	8.0
株式会社新生銀行	2,000	2020年11月30日	2028年11月30日	8.0
株式会社日本政策投資銀行	1,000	2020年11月30日	2028年11月30日	8.0
みずほ信託銀行株式会社	3,000	2020年11月30日	2027年5月31日	6.5
株式会社東日本銀行	1,000	2020年11月30日	2021年2月26日	0.2

第7回、第8回無担保投資法人債の内容

投資法人債の名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還期限	利率 (%)
第7回無担保投資法人債	1,500	2020年9月11日	2025年9月11日	0.310
第8回無担保投資法人債	2,400	2020年9月11日	2030年9月11日	0.600

なお、当期末（2020年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（％）（注）
株式会社三井住友銀行	39,900	20.41
三井住友信託銀行株式会社	23,700	12.13
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.13
株式会社三菱UFJ銀行	20,700	10.59
株式会社みずほ銀行	19,600	10.03
株式会社新生銀行	14,000	7.16
株式会社りそな銀行	12,500	6.40
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.86
株式会社福岡銀行	6,500	3.33
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.56
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.53
株式会社七十七銀行	3,000	1.53
農林中央金庫	3,000	1.53
株式会社群馬銀行	2,500	1.28
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	0.67
株式会社東日本銀行	1,000	0.51
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
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	195,450	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（2020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
株式会社格付投資情報センター	AA-	安定的
株式会社日本格付研究所	AA	安定的

d. 発行登録の状況

本投資法人は、2019年8月7日に投資法人債に係る発行登録書を提出しております。その概要は以下のとおりです。なお、本書の日付現在の発行可能額は931億円です。

投資法人債（短期投資法人債を除く。）	
発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2019年8月15日から2021年8月14日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

D. 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14,849百万円、営業利益7,715百万円、経常利益7,125百万円、当期純利益は7,124百万円となりました。

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328,482,467円を圧縮積立金とし、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額（投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額）を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,817円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

わが国経済の先行きは、日本銀行による金融緩和が継続する中で、良好な雇用環境や所得環境の改善を背景とする個人消費の堅調な推移等を通じて、景気拡大を継続していくことが期待されてきましたが、引き続き、潜在成長率を下回る低空飛行を続ける公算が大きいと見ています。また、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の長期化により、わが国経済が減速する可能性があるため、注意を要すると考えられます。

東京オフィスビルの賃貸市場は、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及び移転に伴う縮小により空室率の上昇と都心部を中心とした緩やかな賃料下落が見られており、今後の動向については注視が必要です。

オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境等を背景に、海外の投資家や不動産会社及びファンド（J-REITを含みます。）による物件取得意欲が引き続き高い状況を継続するものと考えられます。しかしながら、新型コロナウイルス感染症流行下における景気動向の変化等が今後の売買市場動向に影響を与える可能性があります。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

オフィス市況のマクロ動向としては、新型コロナウイルス感染症の長期化の影響もあり、空室率が上昇していることから短期的には東京を中心にオフィス市況は一時的に弱含むものと予想されますが、中長期的には本社機能を都心部に置きたい底堅い需要等があることから、都心部のプライム立地は安定したマーケットが継続すると思われれます。今後は、働き方や働く場所の多様化に伴い企業毎にオフィスに求めるニーズが変化すると考えられるため、従業員の生産性を高めることができ、時代や環境に応じたニーズに対応できる優良オフィスになるべく建物競争力の維持向上が今後の課題と捉え、引き続き、以下の方針で運営管理をしてまいります。

(i) 稼働率の維持及び向上

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

(ii) 収益性の維持及び向上

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

(iii) 運営管理コストのコントロール

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

b. 新規物件の投資戦略

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

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

なお、当期においては、東京都内に所在する「日本橋馬喰町一丁目開発用地」を取得いたしました。当該取得は、本投資法人として初の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

本投資法人は、2020年12月23日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 京橋ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権
譲渡価格	4,200百万円 (固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。)
契約締結日	2020年12月23日
譲渡日	2020年12月23日
譲渡先	非開示 (注)

(注) 譲渡先は国内法人ですが、譲渡先から同意を得られていないため、開示しておりません。

D. 運用状況の見直し

2021年5月期（2020年12月1日～2021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、7ページ記載の「2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2021年5月期（第31期：2020年12月1日～2021年5月31日）

営業収益	14,805	百万円
営業利益	8,184	百万円
経常利益	7,595	百万円
当期純利益	7,593	百万円
1口当たり分配金	13,900	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

また、「2021年5月期及び2021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、2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

2021年11月期（第32期：2021年6月1日～2021年11月30日）

営業収益	13,874	百万円
営業利益	7,332	百万円
経常利益	6,741	百万円
当期純利益	6,739	百万円
1口当たり分配金	13,900	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（2021年6月1日～2021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"> ・2021年5月期：2020年11月30日現在所有している60物件から2020年12月譲渡済みの「D a i w a 京橋ビル」を減らした59物件を前提としております。 ・2021年11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。 ・2021年5月期に「D a i w a 京橋ビル」の譲渡による不動産等売却益を1,036百万円と想定しております。 ・上記のほか、賃貸事業収入は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2021年5月期に8,571百万円、2021年11月期に8,722百万円を想定しております。 ・外注委託費として2021年5月期に983百万円、2021年11月期に997百万円を想定しております。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）として2021年5月期に1,157百万円、2021年11月期に1,154百万円を想定しております。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得した物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。 ・減価償却費として2021年5月期に1,817百万円、2021年11月期に1,811百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年5月期は、588百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は582百万円を想定しております。 ・2021年11月期は、590百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は584百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2021年5月期末204,450百万円、2021年11月期末204,450百万円を前提としております。 ・2021年5月期は、2021年1月29日、2021年2月26日、2021年3月31日及び2021年5月31日に返済期限が到来する借入金、それぞれ1,100百万円、2,000百万円、12,300百万円及び3,400百万円について、全額借換を行う前提としております。 ・2021年11月期は、2021年8月31日及び2021年11月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ2,500百万円及び6,500百万円について、全額借換を行う前提としております。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年11月30日現在の発行済投資口の総口数491,877口を前提としております。 ・上記の他に2021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。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・ 2021年5月期に発生する見込みの「D a i w a 京橋ビル」の譲渡による譲渡益の一部については「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額（756百万円）を控除した残額を分配することを想定しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。 ・ 2021年11月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部（98百万円）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（2020年8月20日提出）中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,688,243	28,137,822
信託現金及び信託預金	3,661,457	3,712,586
営業未収入金	265,445	367,681
前払費用	351,399	334,706
その他	66,852	70,120
流動資産合計	32,033,400	32,622,918
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,277,321	3,287,710
減価償却累計額	△2,463,751	△2,535,980
建物（純額）	813,570	751,730
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△7,475	△7,915
構築物（純額）	6,869	6,428
工具、器具及び備品	20,207	20,207
減価償却累計額	△13,159	△14,149
工具、器具及び備品（純額）	7,047	6,057
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,829	4,555
信託建物	108,511,177	108,924,859
減価償却累計額	△25,945,795	△27,454,212
信託建物（純額）	※1,※2 82,565,382	※1,※2 81,470,647
信託構築物	770,720	772,607
減価償却累計額	△200,083	△210,939
信託構築物（純額）	※2 570,636	※2 561,668
信託機械及び装置	884,623	893,239
減価償却累計額	△490,777	△509,450
信託機械及び装置（純額）	393,845	383,788
信託工具、器具及び備品	297,798	315,131
減価償却累計額	△176,636	△191,804
信託工具、器具及び備品（純額）	121,161	123,326
信託土地	※2 354,391,051	※2 356,251,046
信託建設仮勘定	29,061	33,446
有形固定資産合計	451,204,683	451,894,923
無形固定資産		
商標権	161	107
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	13,003	9,627
無形固定資産合計	2,718,325	2,714,895

（単位：千円）

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,046,864	1,051,039
繰延税金資産	—	16,150
その他	63,913	97,517
投資その他の資産合計	1,224,462	1,278,392
固定資産合計	455,147,471	455,888,210
繰延資産		
投資法人債発行費	31,997	59,395
繰延資産合計	31,997	59,395
資産合計	487,212,868	488,570,524
負債の部		
流動負債		
営業未払金	929,601	1,673,045
短期借入金	5,000,000	3,600,000
1年内返済予定の長期借入金	33,300,000	24,200,000
未払金	646,330	672,515
未払法人税等	996	723
未払消費税等	393,369	312,827
前受金	2,341,174	2,453,412
その他	576,816	608,779
流動負債合計	43,188,288	33,521,303
固定負債		
投資法人債	5,100,000	9,000,000
長期借入金	161,050,000	167,650,000
預り敷金及び保証金	20,463,036	20,495,726
信託預り敷金及び保証金	1,928,889	1,954,549
繰延税金負債	8,220	—
デリバティブ債務	162,509	257,802
その他	184,620	179,599
固定負債合計	188,897,276	199,537,677
負債合計	232,085,565	233,058,980
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	251,551,759	251,551,759
出資総額控除額	△3,675,523	△3,675,523
出資総額（純額）	247,876,236	247,876,236
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	710,209	710,209
任意積立金合計	710,209	710,209
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,687,380	7,124,746
剰余金合計	7,397,590	7,834,956
投資主資本合計	255,273,826	255,711,192
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△146,523	△199,648
評価・換算差額等合計	△146,523	△199,648
純資産合計	※3 255,127,303	※3 255,511,543
負債純資産合計	487,212,868	488,570,524

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,238,965	※1 14,482,210
その他賃貸事業収入	※1 18,247	※1 31,325
不動産等売却益	※2 15,435	※2 336,387
営業収益合計	14,272,648	14,849,922
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,540,802	※1 5,696,598
資産運用報酬	1,168,091	1,199,825
資産保管手数料	24,294	24,324
一般事務委託手数料	73,442	79,286
信託報酬	19,439	19,536
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	126,692	107,151
営業費用合計	6,959,962	7,133,923
営業利益	7,312,685	7,715,998
営業外収益		
受取利息	15	17
未払分配金戻入	630	623
受取保険金	5,267	14,706
雑収入	5,471	220
営業外収益合計	11,385	15,567
営業外費用		
支払利息	480,295	450,182
投資法人債利息	16,751	20,796
融資手数料	134,367	130,096
その他	4,354	5,319
営業外費用合計	635,767	606,394
経常利益	6,688,302	7,125,172
税引前当期純利益	6,688,302	7,125,172
法人税、住民税及び事業税	998	725
法人税等調整額	△5	13
法人税等合計	993	738
当期純利益	6,687,309	7,124,433
前期繰越利益	71	313
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,687,380	7,124,746

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	6,462,843	7,173,052
当期変動額							
剰余金の配当						△6,462,771	△6,462,771
当期純利益						6,687,309	6,687,309
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	-	-	-	-	-	224,537	224,537
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	6,687,380	7,397,590

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	255,049,288	△156,854	△156,854	254,892,434
当期変動額				
剰余金の配当	△6,462,771			△6,462,771
当期純利益	6,687,309			6,687,309
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		10,330	10,330	10,330
当期変動額合計	224,537	10,330	10,330	234,868
当期末残高	255,273,826	△146,523	△146,523	255,127,303

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	6,687,380	7,397,590
当期変動額							
剰余金の配当						△6,687,067	△6,687,067
当期純利益						7,124,433	7,124,433
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	437,365	437,365
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	7,124,746	7,834,956

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	255,273,826	△146,523	△146,523		255,127,303
当期変動額					
剰余金の配当	△6,687,067				△6,687,067
当期純利益	7,124,433				7,124,433
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△53,125	△53,125		△53,125
当期変動額合計	437,365	△53,125	△53,125		384,240
当期末残高	255,711,192	△199,648	△199,648		255,511,543

（4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	6,687,380,982	7,124,746,976
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	6,687,067,815 (13,595)	6,796,264,509 (13,817)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	328,482,467
IV 次期繰越利益	313,167	—
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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数491,877口の整数倍の最大値となる6,687,067,815円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数491,877口の整数倍の最大値となる6,796,264,509円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）	当期 （自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,688,302	7,125,172
減価償却費	1,842,226	1,830,601
投資法人債発行費償却	2,855	3,818
受取利息	△15	△17
支払利息	497,046	470,979
営業未収入金の増減額（△は増加）	△77,667	△102,235
前払費用の増減額（△は増加）	7,562	16,693
営業未払金の増減額（△は減少）	110,667	388,221
未払金の増減額（△は減少）	34,982	25,344
未払消費税等の増減額（△は減少）	71,405	△80,541
前受金の増減額（△は減少）	△13,972	112,238
長期前払費用の増減額（△は増加）	76,590	△4,175
信託有形固定資産の売却による減少額	3,922,534	2,103,922
その他	152,137	80,187
小計	13,314,656	11,970,208
利息の受取額	15	17
利息の支払額	△494,658	△471,840
法人税等の支払額	△888	△998
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,819,125	11,497,387
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	△9,274	△1,719
信託有形固定資産の取得による支出	△6,910,242	△4,336,207
預り敷金及び保証金の受入による収入	901,069	679,772
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	141,657	100,932
預り敷金及び保証金の返還による支出	△481,085	△658,731
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,953	△63,623
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,388,828	△4,279,576
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,000,000	2,500,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△3,900,000
長期借入れによる収入	11,500,000	14,100,000
長期借入金の返済による支出	△11,500,000	△16,600,000
投資法人債の発行による収入	—	3,868,783
分配金の支払額	△6,461,313	△6,685,886
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,461,313	△6,717,103
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△31,016	500,707
現金及び現金同等物の期首残高	31,380,717	31,349,701
現金及び現金同等物の期末残高	※1 31,349,701	※1 31,850,409

- (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="676 416 1230 568"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～64年	構築物	10～56年	機械及び装置	10～23年	工具、器具及び備品	4～15年
建物	2～64年								
構築物	10～56年								
機械及び装置	10～23年								
工具、器具及び備品	4～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は7,661千円、当期は1,113千円です。</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	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020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. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020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		当期	
	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日		自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	14,238,965		14,482,210	
その他賃貸事業収入	18,247		31,325	
不動産賃貸事業収益合計		14,257,212		14,513,535
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	998,730		1,019,499	
水道光熱費	935,302		915,742	
租税公課	1,134,736		1,169,520	
損害保険料	19,923		19,990	
修繕費	538,920		670,253	
減価償却費	1,838,770		1,827,171	
その他賃貸事業費用	74,419		74,421	
不動産賃貸事業費用合計		5,540,802		5,696,598
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		8,716,410		8,816,936

※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

D a i w a 神保町ビル

不動産等売却収入	4,000,000
不動産等売却原価	3,922,534
その他売却費用	62,030
不動産等売却益	15,435

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

D a i w a 新橋510ビル

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日		自 2020年6月1日 至 2020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		491,877口		491,877口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自	2019年12月1日 至 2020年5月31日	自	2020年6月1日 至 2020年11月30日
現金及び預金		27,688,243千円		28,137,822千円
信託現金及び信託預金		3,661,457千円		3,712,586千円
現金及び現金同等物		31,349,701千円		31,850,409千円

(金融商品に関する注記)

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期日の分散等に留意しています。

余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しております。

デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限定しています。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は主に資産（不動産信託受益権等）の取得並びに既存の借入金・投資法人債の返済・償還資金です。これらは、返済・償還期限において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を低位に保ち、期日分散を図り、有利子負債の長期比率を高位に保つとともに、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を図ることで、当該リスクを管理しています。なお、変動金利による借入金等は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用等级付に下限を設ける（決済性預金を除きま）等により、当該リスクを管理しています。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額の他、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）をご参照下さい。）。

前期（2020年5月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	27,688,243	27,688,243	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,661,457	3,661,457	—
資産計	31,349,701	31,349,701	—
(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	33,300,000	33,303,783	3,783
(5) 投資法人債	5,100,000	5,057,090	△42,910
(6) 長期借入金	161,050,000	161,206,148	156,148
負債計	204,450,000	204,567,021	117,021
デリバティブ取引(※)	(213,777)	(213,777)	—

当期（2020年11月30日）

(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

（3）短期借入金、（4）1年内返済予定の長期借入金、（6）長期借入金

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

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

（5）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
預り敷金及び保証金（※）	20,463,036千円	20,495,726千円
信託預り敷金及び保証金（※）	1,928,889千円	1,954,549千円
合計	22,391,925千円	22,450,275千円

（※）賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2020年5月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	27,688,243	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,661,457	—	—	—	—	—
合計	31,349,701	—	—	—	—	—

当期（2020年11月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	28,137,822	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,712,586	—	—	—	—	—
合計	31,850,409	—	—	—	—	—

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

前期（2020年5月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	33,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,800,000	1,300,000
長期借入金	—	21,500,000	30,600,000	23,700,000	27,350,000	57,900,000
合計	38,300,000	21,500,000	30,600,000	23,700,000	31,150,000	59,200,000

当期（2020年11月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	3,600,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	24,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,800,000	1,500,000	3,700,000
長期借入金	—	31,600,000	26,200,000	24,300,000	20,550,000	65,000,000
合計	27,800,000	31,600,000	26,200,000	28,100,000	22,050,000	68,700,000

(デリバティブ取引に関する注記)

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2020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（2020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	118,100,000	87,800,000	△213,777	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	3,000,000	1,000,000	(※)	—
合計			121,100,000	88,800,000	△213,777	—

当期（2020年11月30日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	116,500,000	93,300,000	△291,287	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	11,100,000	11,100,000	(※)	—
合計			127,600,000	104,400,000	△291,287	—

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

（関連当事者との取引に関する注記）

（1）親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）
該当事項はありません。

（2）関連会社等

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）
該当事項はありません。

（3）兄弟会社等

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）
該当事項はありません。

（4）役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）
該当事項はありません。

（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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	452,653,020	453,876,951
期中増減額	1,223,931	685,129
期末残高	453,876,951	454,562,081
期末時価	572,090,000	573,850,000

（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D a i w a 中野坂上ビルの取得（2,750百万円）及び日本橋セントラルスクエアの取得（3,521百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 神保町ビルの譲渡（3,922百万円）及び減価償却費（1,838百万円）によるものです。当期の主な増加額は日本橋馬喰町一丁目開発用地の取得（3,775百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 新橋510ビルの譲渡（2,103百万円）及び減価償却費（1,827百万円）によるものです。

（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 2019年12月1日 至 2020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 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

① 製品及びサービスに関する情報

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

② 地域に関する情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客に関する情報

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
1口当たり純資産額	518,681円	519,462円
1口当たり当期純利益	13,595円	14,484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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
当期純利益（千円）	6,687,309	7,124,433
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）	6,687,309	7,124,433
期中平均投資口数（口）	491,877	491,877

（重要な後発事象に関する注記）

本投資法人は、2020年12月23日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 京橋ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権
譲渡価格	4,200百万円 (固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。)
契約締結日	2020年12月23日
譲渡日	2020年12月23日
譲渡先	非開示（注）

（注）譲渡先は国内法人ですが、譲渡先から同意を得られていないため、開示しておりません。

(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	
2016年8月2日	公募増資	12,700	496,700	7,461	250,864	(注2)
2016年8月31日	第三者割当による増資	1,169	497,869	686	251,551	(注3)
2018年5月31日	消却	△5,992	491,877	△3,675	247,876	(注4)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注2) 1口当たりの発行価格607,425円（発行価額587,489円）にて、借入金の返済資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格587,489円（発行価額587,489円）にて、借入金の返済資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注4) 2018年3月1日から2018年5月18日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,992口）については、2018年5月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2018年5月31日に消却いたしました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2020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)	15,464	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	349,601	71.6
		首都圏(注3)	80,420	16.5
		地方主要都市(注4)	9,074	1.9
小計			454,562	93.0
預金・その他の資産			34,008	7.0
資産総額計(注5)			488,570	100.0
			(454,562)	(93.0)

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

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

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

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

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

(2) 投資不動産物件(2020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	12,731	17,700	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,733	3,960	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,064	8,380	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,405	4,720	1.0
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,116	4,230	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	2,712	3,970	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,671	3,100	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,351	3,970	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,096	3,050	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,259	2,300	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,111	1,740	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,612	10,800	1.7
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,393	3,010	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,480	1,930	0.3
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,133	3,450	0.7
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,836	2,910	0.6
	新宿マインズタワー(注5)	不動産信託受益権	66,900	63,652	64,300	14.4
	D a i w a SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,580	5,430	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,329	2,310	0.5
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,645	7,360	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,125	8,230	1.2
	D a i w a 神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,275	5,250	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,466	36,600	5.2
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,529	2,690	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,530	16,500	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	10,076	15,500	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,296	12,900	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,885	18,200	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	4,182	6,440	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,345	11,300	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	10,003	12,600	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,909	6,800	1.0
	D a i w a 渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,827	22,000	3.4
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,569	33,800	6.0
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,894	3,320	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	1,704	1,970	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,938	17,400	2.9
	麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,332	8,350	1.8
	D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,288	7,150	1.4
	D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,365	3,590	0.5
D a i w a 新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	988	1,250	0.2	
D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,616	1,820	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	4,232	5,700	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	2,820	0.5	
D a i w a 笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	15,959	16,000	3.3	

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 笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,171	3,570	0.6
	D a i w a 晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	11,233	12,600	2.4
	D a i w a 三田2丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,587	3,990	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	3,622	3,800	0.8
	日本橋馬喰町一丁目開発用地（注6）	不動産信託受益権	3,775	3,813	4,010	0.8
東京主要5区合計（50物件）			374,758	365,066	464,770	80.6
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,569	4,360	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	7,024	6,290	1.7
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,823	2,900	0.4
	D a i w a 荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	16,328	23,200	3.3
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,432	7,280	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,972	4,820	0.8
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	37,843	41,200	8.2
	D a i w a 品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,574	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	2,851	2,850	0.6
首都圏合計（9物件）			80,638	80,420	95,780	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	9,074	13,300	2.0
地方主要都市合計（1物件）			9,481	9,074	13,300	2.0
合計（60物件）			464,878	454,562	573,850	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、2020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、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2020年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

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

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

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

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要5区	D a i w a 銀座ビル	SRC B3/12F	1963年7月	8,114.93	8,091.03	23	99.7	427,704
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	1972年8月	2,032.11	1,895.42	6	93.2	100,624
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	9,460.24	52	98.3	266,424
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	1990年9月	2,715.54	2,715.54	5	100.0	133,064
	D a i w a 猿楽町ビル(注8)	SRC 8F	1985年6月	3,657.43	3,657.43	2	100.0	(非開示)
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	1993年7月	3,663.38	3,663.38	13	100.0	135,892
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	1997年12月	2,198.61	1,726.65	4	78.5	66,782
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	1996年11月	2,386.48	2,386.48	7	100.0	103,697
	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 新橋510ビル(注9)	SRC B1/8F	1974年4月	—	—	—	—	69,240
	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	69,900
	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	51,043
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	282,493
	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	83,561
	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	56,453
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	1974年10月	3,265.83	3,265.83	10	100.0	105,054
	D a i w a 麴町4丁目ビル	SRC B2/9F	1987年10月	2,695.31	2,695.31	7	100.0	91,426
	新宿マインズタワー(注10)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,768.41	22,768.41	38	100.0	1,403,863
	D a i w a SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	2006年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	130,738
	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	67,371
	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	188,554
	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	124,456
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.87	12,960.31	11	92.8	810,936
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	2010年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	75,783
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,531.53	16	96.7	388,428
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,747.39	8,747.39	16	100.0	368,456
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	1988年12月	6,328.98	6,328.98	8	100.0	334,523
	D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,234.39	13,234.39	12	100.0	489,888
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル(注8)	SRC B1/9F	1997年12月	2,951.70	2,951.70	1	100.0	(非開示)
	ラクアス東新宿	S 10F	2010年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	233,522
	D a i w a 青山ビル	S・RC B1/7F	2001年11月	4,426.10	3,802.63	6	85.9	248,669
	神泉プレイス(注8)	RC B1/9F	2001年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 渋谷スクエア	S・SRC B1/11F	2004年2月	8,566.73	8,566.73	12	100.0	483,125
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,055.85	30,907.93	91	96.4	1,074,746
	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	86,706
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	1996年2月	1,734.68	1,663.21	8	95.8	50,973	
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	389,559	
キリン日本橋ビル(注8)	S・SRC 7F	1999年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	(非開示)	
D a i w a 東日本橋ビル	S 7F	2008年3月	5,015.88	5,015.88	5	100.0	180,879	

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	1,120.58	1,120.58	8	100.0	38,754
	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	53,504
	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	143,884
	D a i w a 神田須田町ビル	S・RC B1/10F	1990年8月	2,211.64	2,159.22	6	97.6	68,343
	D a i w a 笹塚タワー	SRC・RC・S B2/18F	1993年2月	16,160.25	16,160.25	5	100.0	460,713
	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	93,120
	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	311,082
	D a i w a 三田2丁目ビル (注8)	S 8F	2017年3月	2,101.61	2,101.61	1	100.0	(非開示)
	日本橋セントラルスクエア (注11)	S 8F	2010年1月	1,837.05	1,837.05	10	100.0	90,722
	日本橋馬喰町一丁目開発用地 (注12)	—	—	—	—	—	—	—
東京主要5区合計 (51物件)				278,115.91	274,208.31	508	98.5	11,494,783
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	1993年6月	4,462.28	4,462.28	9	100.0	138,758
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,548.17	6,548.17	11	100.0	204,093
	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	93,338
	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	9	100.0	662,323
	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	172,076
	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	130,259
	コンカード横浜 (注14)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	27,968.97	36	99.7	1,033,882
	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	74,497
	D a i w a 中野坂上ビル	SRC B1/8F	1995年1月	2,869.13	2,869.13	6	100.0	69,993
首都圏合計 (9物件)				72,107.09	72,023.08	114	99.8	2,579,224
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	407,807
地方主要都市合計 (1物件)				13,517.62	13,517.62	7	100.0	407,807
合計 (61物件)				363,740.62	359,749.01	629	98.9	14,481,814

- (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、2020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、2020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。なお、2020年5月21日付で譲渡いたしましたD a i w a 神保町ビルの当期賃貸事業収入（395千円）は含まれておりません。
- (注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 本物件は2020年11月12日付で譲渡いたしました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。
- (注10) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の3に相当する面積を記載しています。

- (注11) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。本物件は区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入(賃料収入等)の本投資法人の持分は301,220分の183,715です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、同事業対象部分の301,220分の183,715に相当する数値を、テナント総数及び稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。
- (注12) 本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を計画しています。
- (注13) 本件建物は3つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。
- (注14) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の100分の75に相当する準共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の100分の75に相当する面積を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払金額	既支払総額
D a i w a 笹塚タワー (東京都渋谷区)	共用部改修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	89	—	—
D a i w a 月島ビル (東京都中央区)	空調ドレン更新工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	62	—	—
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 2020年12月 至 2021年 5月	38	—	—
D a i w a 恵比寿4丁目ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	35	—	—
D a i w a 芝大門ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	18	—	—

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802百万円であり、当期費用に区分された修繕費670百万円と合わせ、1,473百万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 芝浦ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2020年 6月 至 2020年11月	147
E・スペースタワー (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2020年 6月 至 2020年11月	108
D a i w a 青山ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2020年 2月 至 2020年11月	60
その他			486
合計			802

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26期 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	第27期 自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日	第28期 自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	第29期 自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	第30期 自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日
当期首積立金残高	1,576	1,629	2,089	2,150	2,150
当期積立額	476	460	61	—	40
当期積立金取崩額	423	—	—	—	—
次期繰越額	1,629	2,089	2,150	2,150	2,190

④ 期末算定価格の概要（2020年11月30日現在）

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		DCF法		
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
D a i w a 銀座ビル	17,700	17,900	3.4	17,400	3.2	3.6
D a i w a 銀座アネックス	3,960	4,110	3.4	3,900	3.2	3.6
D a i w a 芝浦ビル	8,380	8,340	3.9	8,390	3.7	4.1
D a i w a 南青山ビル	4,720	4,780	3.8	4,660	3.6	4.0
D a i w a 猿楽町ビル	4,230	4,290	4.3	4,160	4.1	4.5
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,970	4,070	3.6	3,920	3.4	3.8
D a i w a 神宮前ビル	3,100	3,170	3.7	3,020	3.5	3.9
D a i w a 芝大門ビル	3,970	4,020	3.5	3,950	3.3	3.7
D a i w a 三崎町ビル	3,050	3,090	3.8	3,030	3.6	4.0
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,300	2,310	4.0	2,290	4.0	4.2
D a i w a 築地ビル	1,740	1,750	3.9	1,730	3.9	4.1
D a i w a 月島ビル	10,800	10,900	4.0	10,700	3.7	4.2
D a i w a 日本橋堀留町ビル	3,010	3,030	3.9	2,990	3.7	4.1
D a i w a 麻布台ビル	1,930	1,970	3.9	1,890	3.7	4.1
D a i w a 京橋ビル	3,450	3,500	4.1	3,400	3.9	4.3
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,910	2,950	3.6	2,870	3.4	3.8
新宿マインズタワー（注4）	64,300	153,000	3.1	147,000	2.9	3.3
D a i w a S H I B U Y A E D G E	5,430	5,520	3.6	5,330	3.4	3.8
D a i w a 小伝馬町ビル	2,310	2,350	4.1	2,270	3.9	4.3
D a i w a 西新橋ビル	7,360	7,510	3.4	7,290	3.2	3.6
大和茅場町ビル	8,230	8,380	3.3	8,170	3.1	3.5
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,250	5,370	3.3	5,200	3.1	3.5
E・スペースタワー	36,600	37,400	3.0	35,800	2.8	3.2
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,690	2,710	3.9	2,680	3.7	4.1
新四c u r u m uビル	16,500	16,800	3.1	16,300	2.9	3.3
D a i w a 赤坂ビル	15,500	15,800	3.2	15,400	3.0	3.4
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	12,900	13,100	3.3	12,700	3.1	3.5
D a i w a 麻布テラス	18,200	18,500	3.5	17,800	3.3	3.7
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,440	6,450	3.6	6,430	3.7	3.8
ラクアス東新宿	11,300	11,700	3.3	11,100	3.1	3.5
D a i w a 青山ビル	12,600	12,900	3.1	12,400	2.9	3.3
神泉プレイス	6,800	6,940	3.2	6,740	3.1	3.4
D a i w a 渋谷スクエア	22,000	22,200	3.3	21,800	3.1	3.5
D a i w a リバーゲート	33,800	33,900	3.7	33,600	3.4	3.8
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,320	3,420	3.4	3,280	3.2	3.6
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,970	2,030	3.5	1,940	3.3	3.7
D a i w a 西新宿ビル	17,400	17,700	3.2	17,300	3.0	3.4

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 (%)
キリン日本橋ビル	8,350	8,480	3.8	8,210	3.5	3.9
D a i w a 東日本橋ビル	7,150	7,300	3.8	7,080	3.6	4.0
D a i w a 代官山ビル (注5)	3,590	3,650	3.2	3,560	3.2	3.4
D a i w a 新宿ウエストビル	1,250	1,270	3.8	1,240	3.6	4.0
D a i w a 神田美倉町ビル	1,820	1,830	3.8	1,820	3.8	4.0
D a i w a 神田イーストビル	5,700	5,810	3.4	5,590	3.2	3.6
D a i w a 神田須田町ビル	2,820	2,880	3.6	2,790	3.6	3.8
D a i w a 笹塚タワー	16,000	16,500	3.8	15,800	3.6	4.0
D a i w a 笹塚ビル	3,570	3,700	3.9	3,520	3.7	4.1
D a i w a 晴海ビル	12,600	12,800	3.7	12,400	3.7	3.9
D a i w a 三田2丁目ビル	3,990	4,060	3.7	3,910	3.5	3.9
日本橋セントラルスクエア (注6)	3,800	3,880	3.5	3,710	3.3	3.7
日本橋馬喰町一丁目開発用地 (注7)	4,010	-	-	-	-	-
D a i w a 東池袋ビル	4,360	4,410	4.0	4,340	3.8	4.2
D a i w a 品川N o r t hビル	6,290	6,430	4.1	6,150	3.9	4.3
D a i w a 上大岡ビル	2,900	2,930	4.5	2,880	4.3	4.7
D a i w a 荻窪タワー	23,200	23,500	3.6	23,100	3.4	3.8
D a i w a 目黒スクエア	7,280	7,450	3.5	7,200	3.3	3.7
D a i w a 荻窪ビル	4,820	4,920	3.9	4,780	3.7	4.1
コンカード横浜 (注8)	41,200	42,400	4.2	40,700	4.0	4.4
D a i w a 品川御殿山ビル	2,880	2,920	3.9	2,860	3.7	4.1
D a i w a 中野坂上ビル	2,850	2,970	4.0	2,800	3.7	4.2
D a i w a 北浜ビル	13,300	13,400	3.7	13,200	3.5	3.9
合計	573,850	667,350	-	646,470	-	-

(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2020年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

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

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は3年度以降（2年度まで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3.3%）の数値を記載しています。

(注6) 日本橋セントラルスクエアの価格は、持分に係る価格を記載しています。

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

(注8) コンカード横浜の価格は、持分に係る価格を記載しています。

⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第30期（2020年6月1日～2020年11月30日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「2. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 猿楽町ビル (注3)
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190
	投資比率（%）	3.0	0.7	1.8	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	12,731	2,733	8,064	4,405	3,116
	期末算定価格（百万円）	17,700	3,960	8,380	4,720	4,230
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	23	6	52	5	2
	賃貸可能面積（㎡）	8,114.93	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	8,091.03	1,895.42	9,460.24	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0
	2019年5月末	99.6	100.0	99.1	100.0	100.0
	2019年11月末	99.4	100.0	99.5	100.0	100.0
2020年5月末	99.4	100.0	97.9	100.0	100.0	
2020年11月末	99.7	93.2	98.3	100.0	100.0	
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）	427,704	107,138	268,586	133,064	（非開示）
	賃貸事業収入	427,704	100,624	266,424	133,064	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	6,514	2,162	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	171,409	34,580	169,686	44,705	（非開示）
	外注委託費	24,263	7,387	22,882	5,914	（非開示）
	水道光熱費	20,451	5,339	14,404	5,852	（非開示）
	租税公課	33,952	11,273	20,816	13,019	（非開示）
	損害保険料	515	120	462	181	（非開示）
	修繕費	10,514	2,022	77,391	5,240	（非開示）
	減価償却費③	65,222	8,437	33,729	14,496	（非開示）
その他賃貸事業費用	16,489	—	—	—	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	256,294	72,558	98,899	88,358	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	321,517	80,995	132,629	102,855	97,510	
資本的支出⑥（千円）	766	9,622	154,116	29,392	1,841	
NCF（⑤－⑥）（千円）	320,750	71,373	△21,487	73,462	95,669	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	40.08	32.28	63.18	33.60	（非開示）
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	67,880	22,393	41,072	25,570	14,093
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	400,440	80,790	302,630	184,613	96,757

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注3)	D a i w a 新橋510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）	2,865	2,800	2,578	2,346	—
	投資比率（%）	0.6	0.6	0.6	0.5	—
	貸借対照表計上額（百万円）	2,712	2,671	2,351	2,096	—
	期末算定価格（百万円）	3,970	3,100	3,970	3,050	—
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	13	4	7	1	—
	賃貸可能面積（㎡）	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	—
	賃貸面積（㎡）	3,663.38	1,726.65	2,386.48	2,137.53	—
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年5月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	
2020年11月末	100.0	78.5	100.0	100.0	—	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	164
	総賃貸事業収入合計① （千円）	135,892	66,782	103,697	(非開示)	69,240
	賃貸事業収入	135,892	66,782	103,697	(非開示)	69,240
	その他賃貸事業収入	—	—	—	(非開示)	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	72,433	25,428	29,965	(非開示)	35,441
	外注委託費	10,845	4,101	5,830	(非開示)	10,528
	水道光熱費	6,782	3,047	4,969	(非開示)	4,586
	租税公課	9,054	6,899	6,643	(非開示)	10,568
	損害保険料	215	101	145	(非開示)	131
	修繕費	1,292	2,231	1,767	(非開示)	744
	減価償却費③	14,842	9,040	10,609	(非開示)	8,882
その他賃貸事業費用	29,400	7	—	(非開示)	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	63,459	41,354	73,731	(非開示)	33,799	
NOI⑤（④＋③）（千円）	78,301	50,395	84,341	63,640	42,681	
資本的支出⑥（千円）	907	2,590	3,685	1,629	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	77,394	47,805	80,655	62,011	42,681	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	53.30	38.08	28.90	(非開示)	51.19
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	17,944	13,791	12,941	10,742	—
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	103,380	99,700	87,656	114,585	—

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 築地駅前ビル	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
取得年月		2006年1月	2006年1月	2006年3月	2006年5月	2006年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	1,560	1,240	7,840	2,520	1,600
	投資比率（%）	0.3	0.3	1.7	0.5	0.3
	貸借対照表計上額（百万円）	1,259	1,111	6,612	2,393	1,480
	期末算定価格（百万円）	2,300	1,740	10,800	3,010	1,930
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	6	6	4	7	11
	賃貸可能面積（㎡）	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88
	賃貸面積（㎡）	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
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）	69,900	51,043	282,493	83,561	57,311
	賃貸事業収入	69,900	51,043	282,493	83,561	56,453
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	857
	賃貸事業費用合計② （千円）	29,999	19,672	97,903	38,207	20,652
	外注委託費	4,729	5,403	12,463	8,519	3,932
	水道光熱費	3,622	1,964	9,553	3,610	2,515
	租税公課	5,272	4,102	15,096	6,999	5,068
	損害保険料	118	75	348	157	88
	修繕費	2,699	94	4,715	3,443	1,300
	減価償却費③	13,548	8,031	55,726	15,477	7,746
その他賃貸事業費用	9	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	39,901	31,370	184,590	45,354	36,659	
NOI⑤（④＋③）（千円）	53,449	39,402	240,316	60,831	44,405	
資本的支出⑥（千円）	26,324	—	1,322	298	1,034	
NCF（⑤－⑥）（千円）	27,125	39,402	238,994	60,532	43,371	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	42.92	38.54	34.66	45.72	36.03
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	10,504	8,138	30,192	13,828	10,109
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	79,450	97,348	136,680	147,575	110,990

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 京橋ビル	D a i w a 麴町4丁目ビル	新宿マインズ タワー	D a i w a SHIBUYA EDGE	D a i w a 小伝馬町ビル
取得年月		2006年7月	2006年10月	2007年7月 及び11月	2007年7月	2007年8月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	3,460	2,910	66,900	5,900	2,460
	投資比率（%）	0.7	0.6	14.4	1.3	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	3,133	2,836	63,652	5,580	2,329
	期末算定価格（百万円）	3,450	2,910	64,300	5,430	2,310
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	7	38	5	8
	賃貸可能面積（㎡）	3,265.83	2,695.31	22,768.41	2,480.65	2,379.31
	賃貸面積（㎡）	3,265.83	2,695.31	22,768.41	2,480.65	2,379.31
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	99.3	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
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）	105,054	91,426	1,403,863	130,738	67,371
	賃貸事業収入	105,054	91,426	1,403,863	130,738	67,371
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	44,619	44,920	550,811	39,359	23,642
	外注委託費	7,757	5,321	78,017	6,391	5,752
	水道光熱費	7,038	5,499	122,664	6,217	4,378
	租税公課	7,509	16,406	136,875	8,135	3,834
	損害保険料	155	170	2,201	128	112
	修繕費	2,790	2,209	8,966	1,520	442
	減価償却費③	19,367	15,313	199,377	16,967	8,299
その他賃貸事業費用	—	—	2,707	—	822	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	60,435	46,506	853,052	91,378	43,729	
NOI⑤（④＋③）（千円）	79,803	61,819	1,052,429	108,345	52,028	
資本的支出⑥（千円）	—	1,681	45,728	—	1,430	
NCF（⑤－⑥）（千円）	79,803	60,137	1,006,700	108,345	50,598	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	42.47	49.13	39.24	30.11	35.09
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	14,916	32,559	270,974	16,262	7,668
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	116,200	142,915	5,834,950	45,350	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）	4,645	5,125	3,275	23,466	1,529
	期末算定価格（百万円）	7,360	8,230	5,250	36,600	2,690
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	11	1	8	11	6
	賃貸可能面積（㎡）	4,815.84	5,899.11	2,889.34	13,960.87	2,143.08
	賃貸面積（㎡）	4,815.84	5,899.11	2,889.34	12,960.31	2,143.08
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	93.3	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	88.1	89.6	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	97.0	93.9
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	92.8	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）	188,554	（非開示）	124,456	810,936	75,783
	賃貸事業収入	188,554	（非開示）	124,456	810,936	75,783
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	113,618	（非開示）	46,264	267,438	24,671
	外注委託費	15,545	（非開示）	7,351	45,130	3,528
	水道光熱費	9,304	（非開示）	6,477	38,102	2,571
	租税公課	16,234	（非開示）	9,934	62,308	4,558
	損害保険料	291	（非開示）	150	778	92
	修繕費	35,887	（非開示）	2,470	52,546	532
	減価償却費③	36,349	（非開示）	19,879	68,499	13,388
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）	74,936	（非開示）	78,191	543,497	51,111	
NOI⑤（④＋③）（千円）	111,285	145,807	98,071	611,997	64,500	
資本的支出⑥（千円）	73,315	—	—	127,962	1,846	
NCF（⑤－⑥）（千円）	37,970	145,807	98,071	484,034	62,653	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	60.26	（非開示）	37.17	32.98	32.56
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	32,184	25,607	19,828	124,572	9,096
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	178,710	125,988	82,470	574,150	50,940

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）	9,530	10,076	7,296	13,885	4,182
	期末算定価格（百万円）	16,500	15,500	12,900	18,200	6,440
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	16	16	8	12	1
	賃貸可能面積（㎡）	6,751.31	8,747.39	6,328.98	13,234.39	2,951.70
	賃貸面積（㎡）	6,531.53	8,747.39	6,328.98	13,234.39	2,951.70
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年11月末	96.7	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）	388,428	368,456	334,523	504,888	（非開示）
	賃貸事業収入	388,428	368,456	334,523	489,888	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	—	—	15,000	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	138,065	238,438	94,239	183,647	（非開示）
	外注委託費	35,668	29,501	24,038	31,879	（非開示）
	水道光熱費	19,075	18,438	10,902	37,669	（非開示）
	租税公課	37,986	35,560	23,712	33,744	（非開示）
	損害保険料	402	517	376	730	（非開示）
	修繕費	7,647	95,887	7,722	27,095	（非開示）
減価償却費③	37,284	58,533	27,463	52,429	（非開示）	
その他賃貸事業費用	—	—	24	99	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	250,363	130,018	240,283	321,241	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	287,647	188,551	267,747	373,670	140,175	
資本的支出⑥（千円）	9,186	8,760	7,362	54,259	330	
NCF（⑤－⑥）（千円）	278,460	179,790	260,384	319,411	139,845	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	35.54	64.71	28.17	36.37	（非開示）
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	75,935	70,972	47,365	67,167	19,410
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	166,089	327,392	457,625	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	神泉プレイス (注3)	D a i w a 渋谷スクエア	D a i w a リバーゲート
取得年月		2014年12月	2015年3月	2015年3月	2015年5月	2015年6月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	8,450	9,800	4,800	16,000	28,000
	投資比率（%）	1.8	2.1	1.0	3.4	6.0
	貸借対照表計上額（百万円）	8,345	10,003	4,909	15,827	27,569
	期末算定価格（百万円）	11,300	12,600	6,800	22,000	33,800
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	4	6	1	12	91
	賃貸可能面積（㎡）	7,498.33	4,426.10	2,811.35	8,566.73	32,055.85
	賃貸面積（㎡）	7,498.33	3,802.63	2,811.35	8,566.73	30,907.93
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	91.5	100.0	100.0	99.3
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	98.9
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4	
2020年11月末	100.0	85.9	100.0	100.0	96.4	
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）	233,522	248,669	（非開示）	483,125	1,078,020
	賃貸事業収入	233,522	248,669	（非開示）	483,125	1,074,746
	その他賃貸事業収入	—	—	（非開示）	—	3,273
	賃貸事業費用合計② （千円）	83,548	82,369	（非開示）	108,042	484,709
	外注委託費	10,668	12,727	（非開示）	21,376	82,232
	水道光熱費	13,710	5,902	（非開示）	20,818	113,230
	租税公課	21,157	15,294	（非開示）	29,062	104,490
	損害保険料	358	183	（非開示）	445	2,058
	修繕費	3,854	30,154	（非開示）	2,861	47,193
	減価償却費③	33,586	18,106	（非開示）	33,479	135,504
その他賃貸事業費用	213	—	（非開示）	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	149,974	166,300	（非開示）	375,082	593,310	
NOI⑤（④＋③）（千円）	183,560	184,406	114,295	408,561	728,814	
資本的支出⑥（千円）	865	61,615	8,413	1,024	36,663	
NCF（⑤－⑥）（千円）	182,695	122,790	105,881	407,537	692,151	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	35.78	33.12	（非開示）	22.36	44.96
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	42,068	30,570	17,223	57,616	204,542
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	162,700	175,290	178,610	234,380	2,001,250

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 八丁堀駅前 ビル	D a i w a 八丁堀駅前 ビル西館	D a i w a 西新宿ビル	麒麟日本橋 ビル（注3）	D a i w a 東日本橋ビル
取得年月		2015年9月	2015年9月	2016年3月	2016年5月	2016年6月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,871	1,647	13,710	8,180	6,370
	投資比率（%）	0.6	0.4	2.9	1.8	1.4
	貸借対照表計上額（百万円）	2,894	1,704	13,938	8,332	6,288
	期末算定価格（百万円）	3,320	1,970	17,400	8,350	7,150
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	9	8	7	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（㎡）	2,622.42	1,663.21	6,967.61	5,630.17	5,015.88
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	90.5	100.0	100.0
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年11月末	100.0	95.8	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）	86,706	50,973	389,559	（非開示）	180,879
	賃貸事業収入	86,706	50,973	389,559	（非開示）	180,879
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	34,232	43,169	98,426	（非開示）	58,985
	外注委託費	7,134	4,874	17,900	（非開示）	7,523
	水道光熱費	5,920	2,539	15,560	（非開示）	8,947
	租税公課	9,300	4,266	39,298	（非開示）	11,696
	損害保険料	151	78	363	（非開示）	242
	修繕費	1,305	26,537	4,289	（非開示）	2,688
	減価償却費③	10,420	4,822	21,015	（非開示）	27,856
その他賃貸事業費用	—	50	—	（非開示）	30	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	52,474	7,804	291,133	（非開示）	121,894	
NOI⑤（④＋③）（千円）	62,895	12,627	312,148	160,842	149,751	
資本的支出⑥（千円）	445	—	678	—	2,723	
NCF（⑤－⑥）（千円）	62,450	12,627	311,470	160,842	147,027	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	39.48	84.69	25.27	（非開示）	32.61
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	18,413	8,468	78,172	22,141	23,197
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	159,500	91,420	284,170	216,720	158,880

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）	2,365	988	1,616	4,232	2,377
	期末算定価格（百万円）	3,590	1,250	1,820	5,700	2,820
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	1	8	7	5	6
	賃貸可能面積（㎡）	1,642.83	1,120.58	1,719.51	3,980.56	2,211.64
	賃貸面積（㎡）	1,642.83	1,120.58	1,719.51	3,980.56	2,159.22
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	99.0	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	
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）	38,754	53,504	143,884	69,334
	賃貸事業収入	（非開示）	38,754	53,504	143,884	68,343
	その他賃貸事業収入	（非開示）	—	—	—	990
	賃貸事業費用合計② （千円）	（非開示）	12,292	25,737	49,098	27,227
	外注委託費	（非開示）	3,439	5,484	11,236	8,889
	水道光熱費	（非開示）	2,469	2,403	7,908	3,220
	租税公課	（非開示）	3,114	3,547	10,440	4,615
	損害保険料	（非開示）	49	66	178	84
	修繕費	（非開示）	995	9,655	847	3,556
	減価償却費③	（非開示）	2,223	4,579	18,486	6,850
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）	26,461	27,766	94,785	42,106	
NOI⑤（④＋③）（千円）	66,348	28,685	32,346	113,272	48,956	
資本的支出⑥（千円）	—	300	34,729	1,452	6,710	
NCF（⑤－⑥）（千円）	66,348	28,385	△2,382	111,819	42,246	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	（非開示）	31.72	48.10	34.12	39.27
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	11,092	6,225	7,045	20,609	9,120
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	45,044	79,330	74,026	133,611	76,730

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 笹塚タワー	D a i w a 笹塚ビル	D a i w a 晴海ビル	D a i w a 三田2丁目ビル (注3)	日本橋 セントラル スクエア
取得年月		2018年10月	2018年12月	2019年2月	2019年7月	2020年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	15,500	3,000	11,200	2,635	3,521
	投資比率（%）	3.3	0.6	2.4	0.6	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	15,959	3,171	11,233	1,587	3,622
	期末算定価格（百万円）	16,000	3,570	12,600	3,990	3,800
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	5	9	7	1	10
	賃貸可能面積（㎡）	16,160.25	3,828.95	11,227.10	2,101.61	1,837.05
	賃貸面積（㎡）	16,160.25	3,828.95	11,227.10	2,101.61	1,837.05
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	—	—	—	—
	2019年5月末	100.0	96.0	47.3	—	—
	2019年11月末	100.0	92.7	100.0	100.0	—
2020年5月末	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0	
2020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）	460,713	93,120	311,082	（非開示）	90,722
	賃貸事業収入	460,713	93,120	311,082	（非開示）	90,722
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	277,626	52,430	160,749	（非開示）	18,796
	外注委託費	65,073	14,070	31,801	（非開示）	5,820
	水道光熱費	49,920	9,104	24,934	（非開示）	4,457
	租税公課	55,532	8,954	27,346	（非開示）	7
	損害保険料	933	171	533	（非開示）	88
	修繕費	44,547	7,366	20,145	（非開示）	—
	減価償却費③	61,618	12,762	35,447	（非開示）	8,414
その他賃貸事業費用	—	—	20,538	（非開示）	8	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	183,087	40,690	150,333	（非開示）	71,925	
NOI⑤（④＋③）（千円）	244,705	53,453	185,781	79,621	80,340	
資本的支出⑥（千円）	15,771	3,482	2,620	—	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	228,934	49,971	183,161	79,621	80,340	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	60.26	56.30	51.67	（非開示）	20.72
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	111,002	17,772	54,258	17,892	—
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	718,270	129,490	253,020	5,360	134,280

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		日本橋馬喰町 一丁目開発用地 (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		2020年11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）	3,775	2,958	7,710	2,000	15,220
	投資比率（%）	0.8	0.6	1.7	0.4	3.3
	貸借対照表計上額（百万円）	3,813	2,569	7,024	1,823	16,328
	期末算定価格（百万円）	4,010	4,360	6,290	2,900	23,200
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	—	9	11	9	9
	賃貸可能面積（㎡）	—	4,462.28	6,548.17	2,630.30	17,778.14
	賃貸面積（㎡）	—	4,462.28	6,548.17	2,630.30	17,778.14
	稼働率（%）					
	2018年11月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	—	100.0	100.0	100.0	99.6
	2019年11月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0
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	
損 益 情 報	運用日数	18	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	—	138,758	205,028	93,338	662,323
	賃貸事業収入	—	138,758	204,093	93,338	662,323
	その他賃貸事業収入	—	—	935	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	—	56,488	91,854	37,389	312,011
	外注委託費	—	11,029	23,705	5,774	52,438
	水道光熱費	—	10,182	11,396	6,531	56,112
	租税公課	—	8,540	18,832	6,365	44,982
	損害保険料	—	258	395	142	1,040
	修繕費	—	1,532	839	452	26,248
	減価償却費③	—	24,945	36,685	18,122	130,809
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	380	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	—	82,270	113,174	55,949	350,311	
NOI⑤（④＋③）（千円）	—	107,216	149,859	74,071	481,120	
資本的支出⑥（千円）	—	466	3,584	—	9,823	
NCF（⑤－⑥）（千円）	—	106,749	146,275	74,071	471,297	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	—	40.71	44.80	40.06	47.11
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	—	17,005	36,998	12,723	89,079
	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）	5,432	3,972	37,843	2,574	2,851
	期末算定価格（百万円）	7,280	4,820	41,200	2,880	2,850
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	2,869.13
	賃貸面積（㎡）	3,519.50	3,849.63	27,968.97	2,396.96	2,869.13
	稼働率（%）					
	2018年11月末	100.0	100.0	99.3	58.6	—
	2019年5月末	100.0	100.0	98.7	100.0	—
	2019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）	172,076	130,259	1,033,900	76,070	69,993
	賃貸事業収入	172,076	130,259	1,033,882	74,497	69,993
	その他賃貸事業収入	—	—	18	1,573	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	58,942	43,479	348,305	24,072	33,960
	外注委託費	12,645	11,015	60,687	7,982	11,057
	水道光熱費	7,969	5,580	72,710	3,323	5,593
	租税公課	13,781	8,203	57,911	5,506	7,054
	損害保険料	202	171	788	106	146
	修繕費	725	7,266	40,336	1,355	1,584
	減価償却費③	23,618	11,242	115,305	5,797	8,512
その他賃貸事業費用	—	—	566	—	12	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	113,134	86,780	685,594	51,998	36,033	
NOI⑤（④＋③）（千円）	136,752	98,022	800,899	57,796	44,545	
資本的支出⑥（千円）	500	8,508	19,543	5,321	4,760	
NCF（⑤－⑥）（千円）	136,252	89,514	781,356	52,474	39,785	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	34.25	33.38	33.69	31.64	48.52
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	27,270	16,327	154,432	10,960	13,874
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	122,800	161,340	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）	9,074
	期末算定価格（百万円）	13,300
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（%）	
	2018年11月末	100.0
	2019年5月末	86.9
	2019年11月末	100.0
2020年5月末	100.0	
2020年11月末	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	407,807
	賃貸事業収入	407,807
	その他賃貸事業収入	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	156,325
	外注委託費	27,358
	水道光熱費	34,614
	租税公課	34,528
	損害保険料	716
	修繕費	2,264
	減価償却費③	56,748
その他賃貸事業費用	96	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	251,482	
NOI⑤（④＋③）（千円）	308,230	
資本的支出⑥（千円）	7,388	
NCF（⑤－⑥）（千円）	300,841	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	38.33
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	69,048
	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) 当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注4) 「D a i w a 新橋510ビル」は2020年11月12日付で譲渡しています。
- (注5) 「日本橋馬喰町一丁目開発用地」については、本物件上にオフィスビルの開発を計画しています。