

2018年11月期 決算短信 (REIT)

2019年1月21日

不動産投資信託証券発行者名 大和証券オフィス投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8976 U R L <http://www.daiwa-office.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 高橋 基  
 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) 山内 章  
 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 2019年2月20日 分配金支払開始予定日 2019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. 2018年11月期の運用、資産の状況 (2018年6月1日～2018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	%
2018年11月期	13,193	△1.8	6,535	△2.1	5,902	0.2	5,901	0.2
2018年5月期	13,440	5.5	6,678	8.1	5,888	7.9	5,887	7.9

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年11月期	11,997	2.3	1.2	44.7
2018年5月期	11,882	2.3	1.2	43.8

(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。  
 2018年11月期 491,877口、2018年5月期 495,505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	%	%
2018年11月期	11,997	5,901	0	0	100.0	2.3
2018年5月期	11,150	5,484	0	0	93.2	2.2

(注) 2018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(403百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。また、2018年5月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。  
 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(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
2018年11月期	479,212	254,124	53.0	516,641
2018年5月期	467,040	253,676	54.3	515,730

(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
2018年11月期	7,612	△20,888	4,515	23,310
2018年5月期	77,961	△37,368	△24,480	32,070

2. 2019年5月期の運用状況の予想（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期の運用状況の予想（2019年6月1日～2019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
2019年5月期	13,679	3.7	6,858	4.9	6,195	5.0	6,193	5.0	12,300	0
2019年11月期	13,550	△0.9	6,774	△1.2	6,101	△1.5	6,099	△1.5	12,400	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年5月期）12,591円、（2019年11月期）12,400円

（注）2019年5月期における1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮記帳の積立額（143百万円）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。

※ 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）	2018年11月期	491,877口	2018年5月期	491,877口
② 期末自己投資口数	2018年11月期	－口	2018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、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、8ページ記載の「2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	5
(3) 投資リスク	9
3. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 表示方法の変更に関する注記	18
(9) 財務諸表に関する注記事項	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の変動	27
5. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資不動産物件(2018年11月30日現在)	29
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	29
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	31
③ 運用資産の資本的支出	34
④ 期末算定価格の概要(2018年11月30日現在)	35
⑤ 個別物件の損益状況等	37

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年8月17日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、記載を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

本書の日付現在において、最近の有価証券報告書（2018年8月17日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

なお、2018年8月20日に開催した第10回投資主総会において決議された資産運用会社に対する資産運用報酬に関する規約の一部変更の効力が2018年12月1日より発生しております。

[資産運用会社に対する資産運用報酬]

運用の成果を重視し、分配可能金額増加へのインセンティブを向上させる資産運用報酬体系への変更を目的として、従来、本投資法人の累積取得価額に連動していた運用報酬Ⅰ（運用資産基準）を本投資法人の運用資産評価総額に連動するようにし、料率を0.1%から0.05%に引き下げるとともに、分配可能金額に連動する運用報酬Ⅲ（配当可能額基準）の料率を2.0%から3.5%に引き上げております。

### （2）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、2018年11月末日現在で459,736百万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（2018年6月～2018年11月）

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、2018年7～9月期の実質GDP成長率（二次速報）は年率△2.5%と、8四半期連続で続いた緩やかな回復基調の後、一旦足踏みしていましたが、その後下落する結果となっております。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、新規供給が落ち着いたことから、空室率については2013年6月をピークに反転し、2018年11月末日時点では1.98%まで低下しました。既存の大型ビルの空室率改善が牽引する中、中小規模ビルを含めた全体の空室率は改善傾向が続いています。空室率の低下を受け、オフィス賃料についてもエリアによっては上昇が見られ、市場全体としては小幅ながら賃料上昇が継続しています。

オフィスビルの売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢が継続する中、不動産会社、ファンド（J-REITを含みます。）及び海外投資家による物件取得意欲が引き続き高い状況にあります。

###### 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、2018年6月及び11月に「プライム神田ビル」（取得価格合計2,295百万円）、2018年9月に「北品川御殿山ビル」（取得価格2,500百万円）及び2018年10月に「笹塚NAビル」（取得価格15,500百万円）を取得しました。これにより、当期末（2018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459,736百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が堅調に推移する中、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、積極的なリーディングを実施しました。これにより、当期末（2018年11月30日現在）の稼働率は98.9%となりました。

## C. 資金調達の詳細

## a. 新規物件取得資金、借入金返済資金の調達

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等及び借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- ・2018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。
- ・2018年8月31日に返済期限が到来した株式会社福岡銀行、株式会社関西アーバン銀行及び株式会社日本政策投資銀行からの借入金総額4,500百万円の返済資金として、同日にそれぞれ同行より同額の借入れを行いました。
- ・2018年10月30日に取得した新規物件（笹塚NAビル）の取得資金等に充当するため、同日にみずほ信託銀行株式会社、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より総額10,000百万円の借入れを行いました。

## b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2018年11月30日現在）の有利子負債残高は総額198,950百万円（長期借入金193,850百万円、投資法人債5,100百万円）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18,000百万円、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3,000百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.2年となりました。

## 当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間 (年)
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	2018年7月31日	2023年7月31日	5.0
株式会社福岡銀行	2,000	2018年8月31日	2027年8月31日	9.0
株式会社関西アーバン銀行	1,500	2018年8月31日	2025年8月31日	7.0
株式会社日本政策投資銀行	1,000	2018年8月31日	2027年8月31日	9.0
みずほ信託銀行株式会社	4,000	2018年10月30日	2027年10月29日	9.0
株式会社三井住友銀行	3,000	2018年10月30日	2027年10月29日	9.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2018年10月30日	2027年10月29日	9.0
株式会社みずほ銀行	1,000	2018年10月30日	2027年10月29日	9.0
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2018年10月30日	2026年10月30日	8.0

なお、当期末（2018年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（%）（注）
株式会社三井住友銀行	39,400	20.32
三井住友信託銀行株式会社	23,500	12.12
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.22
株式会社三菱UFJ銀行	21,500	11.09
株式会社みずほ銀行	19,400	10.01
株式会社新生銀行	14,000	7.22
株式会社りそな銀行	12,500	6.45
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.90
株式会社福岡銀行	5,500	2.84
株式会社関西アーバン銀行	5,000	2.58
株式会社あおぞら銀行	3,000	1.55
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.55
株式会社群馬銀行	2,500	1.29
株式会社七十七銀行	2,000	1.03
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.03
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.03
株式会社山口銀行	2,000	1.03
オリックス銀行株式会社	1,500	0.77
日本生命保険相互会社	1,300	0.67
株式会社香川銀行	1,000	0.52
株式会社東日本銀行	1,000	0.52
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	193,850	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（2018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	A+	ポジティブ
株式会社日本格付研究所	AA-	ポジティブ

#### 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13,193百万円、営業利益6,535百万円、経常利益5,902百万円、当期純利益は5,901百万円となりました。

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、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く当期末処分利益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11,997円としました。

## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

先行きのわが国経済は、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、日米の在庫積み増し局面の終焉やECBによる量的緩和の縮小計画の公表など輸出を減速させる要因により、踊り場局面にあります。また、米国トランプ大統領の政策、中国経済の下振れ、欧州経済の悪化、原油価格の高騰、残業規制の強化、2019年10月に予定されている消費税増税等の要因により、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、雇用の改善等が需要を喚起し、空室率が低下しています。企業業績の改善に伴うオフィス床の需要増加が予想されることにより、緩やかな賃料上昇の継続が期待されます。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。

## 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

堅調なオフィス賃貸市場ではありますが、新築ビルへの大規模な集約移転等も目立ち始めているため、二次、三次空室等が発生した際に速やかに対応できるよう日頃から最新のテナントニーズやマーケット状況の把握、定期的な管理体制の見直し等を実施し、ビルの運用力を高めていきます。既存物件の競争力の向上を図り、本投資法人は巡航EPSを中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、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参加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) 運営管理コストの低減

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低減に努めます。

## 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、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「プライム神田ビル」、「北品川御殿山ビル」及び「笹塚NAビル」を取得しました。当該取得は、更なるポートフォリオの安定と充実に寄与するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

## c. 財務戦略

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

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

## C. 決算後に生じた重要な事実

## a. 資産の取得について

本投資法人は、2018年12月27日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

## 取得資産の概要

資産の名称	笹塚サウスビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注1）
所在地	東京都渋谷区笹塚一丁目64番8号
取得価格	3,000百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契約締結日	2018年12月19日
引渡日	2018年12月27日
取得先	非開示（注2）

(注1) 本物件の不動産信託受益権は①区分所有権1階～7階部分、②区分所有権8階部分の2つに分かれています。

(注2) 取得先はそれぞれ国内の特別目的会社ですが、取得先から同意を得られていないため、開示しておりません。

## b. 資金の借入れについて

本投資法人は、2018年12月27日付で、下記のとおり、資金の借入れを行いました。この借入金は、前記「a. 資産の取得について」に記載した新規物件の取得資金等に充当しました。

## 借入内容

借入先	借入金額 (百万円)	借入利率	借入日	借入・返済方法	返済期日
株式会社 三井住友銀行	3,000	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.25% (注)	2018年12月27日	無担保・一括返済	2019年12月27日

(注) 利払日は、各月末日及び満期日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協1ヶ月円TIBORに基づき算出します。



## D. 運用状況の見通し

2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2019年5月期（第27期：2018年12月1日～2019年5月31日）

営業収益	13,679	百万円
営業利益	6,858	百万円
経常利益	6,195	百万円
当期純利益	6,193	百万円
1口当たり分配金	12,300	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「2019年5月期及び2019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、2019年11月期（2019年6月1日～2019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。

2019年11月期（第28期：2019年6月1日～2019年11月30日）

営業収益	13,550	百万円
営業利益	6,774	百万円
経常利益	6,101	百万円
当期純利益	6,099	百万円
1口当たり分配金	12,400	円
1口当たり利益超過分配金	0	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。

2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019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>2019年5月期：2018年11月30日現在所有している58物件に2018年12月取得済の1物件（笹塚サウスビル）を加えた59物件から譲渡想定物件（現時点では決定していませんが、2019年5月期中に譲渡を想定している物件）を減らした所有物件を前提としております。</li> <li>2019年11月期：上記の想定物件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>2019年5月期に既存物件の譲渡による不動産等売却益を143百万円と想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2019年5月期に8,090百万円、2019年11月期に8,125百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として2019年5月期に938百万円、2019年11月期に896百万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2019年5月期に1,041百万円、2019年11月期に1,127百万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2019年5月期に1,791百万円、2019年11月期に1,787百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年5月期は、663百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は658百万円を想定しております。</li> <li>2019年11月期は、672百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は667百万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、2019年5月期末201,950百万円、2019年11月期末201,950百万円を前提としております。</li> <li>2019年5月期は、2018年12月19日に発表した「笹塚サウスビル」の取得資金等に充当するため、2018年12月27日に3,000百万円の新規借入れを行いました。2019年2月28日、2019年3月29日及び2019年5月31日に返済期限が到来する借入金、それぞれ2,500百万円、6,000百万円及び1,500百万円について、全額借換を行う前提としております。</li> <li>2019年11月期は、2019年8月30日、2019年9月30日及び2019年11月29日に返済期限が到来する借入金、それぞれ2,500百万円、2,000百万円及び3,500百万円について、全額借換を行う前提としております。また、2019年9月12日に償還期限が到来する投資法人債3,000百万円については、新たに同額の投資法人債を発行する前提としております。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018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。</li> <li>上記の他に2019年11月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 2019年5月期に発生する見込みの保有物件の譲渡による不動産等売却益については「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）の制度を適用して内部留保する前提としており、圧縮積立金(143百万円)として繰り入れることを想定しています。</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>

### （3）投資リスク

最近の有価証券報告書（2018年8月17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。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	28,687,859	19,008,711
信託現金及び信託預金	3,383,052	4,301,854
営業未収入金	180,947	201,341
未収還付法人税等	16,267	—
未収消費税等	—	314,284
前払費用	338,534	336,925
その他	36,817	40,287
流動資産合計	32,643,479	24,203,404
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,260,320	3,261,447
減価償却累計額	△2,148,056	△2,231,615
建物（純額）	1,112,264	1,029,832
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△5,691	△6,152
構築物（純額）	8,652	8,191
工具、器具及び備品	19,917	19,917
減価償却累計額	△8,805	△9,943
工具、器具及び備品（純額）	11,111	9,974
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,687	2,997
信託建物	100,613,702	105,205,800
減価償却累計額	△20,611,255	△22,206,438
信託建物（純額）	※1 80,002,446	※1 82,999,361
信託構築物	722,262	743,077
減価償却累計額	△159,378	△170,150
信託構築物（純額）	562,883	572,927
信託機械及び装置	765,971	859,534
減価償却累計額	△378,845	△408,262
信託機械及び装置（純額）	387,125	451,272
信託工具、器具及び備品	228,474	259,118
減価償却累計額	△117,569	△131,315
信託工具、器具及び備品（純額）	110,904	127,803
信託土地	335,174,786	353,252,550
信託建設仮勘定	821,310	422,487
有形固定資産合計	430,497,400	451,179,623
無形固定資産		
商標権	378	324
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	24,679	23,464
無形固定資産合計	2,730,218	2,728,949

（単位：千円）

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018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	903,806	884,452
繰延税金資産	40,494	26,088
デリバティブ債権	83,268	51,628
その他	10,020	10,040
投資その他の資産合計	1,151,274	1,085,894
固定資産合計	434,378,893	454,994,467
繰延資産		
投資法人債発行費	17,651	14,696
繰延資産合計	17,651	14,696
資産合計	467,040,024	479,212,568
負債の部		
流動負債		
営業未払金	872,092	1,255,722
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	18,000,000
未払金	534,701	583,518
未払法人税等	655	990
未払消費税等	296,361	122,292
前受金	2,073,799	2,177,690
その他	524,627	656,351
流動負債合計	19,802,238	25,796,564
固定負債		
投資法人債	5,100,000	2,100,000
長期借入金	168,350,000	175,850,000
預り敷金及び保証金	17,709,854	18,145,584
信託預り敷金及び保証金	1,792,654	2,647,046
デリバティブ債務	434,526	349,866
その他	174,578	199,227
固定負債合計	193,561,614	199,291,724
負債合計	213,363,852	225,088,289
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	*2 △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	164,162	567,422
任意積立金合計	164,162	567,422
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,887,688	5,901,266
剰余金合計	6,051,850	6,468,688
投資主資本合計	253,928,086	254,344,924
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△251,915	△220,645
評価・換算差額等合計	△251,915	△220,645
純資産合計	*3 253,676,171	*3 254,124,279
負債純資産合計	467,040,024	479,212,568

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 12,868,665	※1 13,164,114
その他貸貸事業収入	※1 41,409	※1 29,733
不動産等売却益	※2 481,733	—
受取配当金	48,820	—
営業収益合計	13,440,629	13,193,848
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 5,410,175	※1 5,344,992
資産運用報酬	1,064,807	1,068,779
資産保管手数料	24,796	23,424
一般事務委託手数料	76,500	79,327
信託報酬	19,738	18,307
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	158,669	116,304
営業費用合計	6,761,887	6,658,336
営業利益	6,678,741	6,535,512
<b>営業外収益</b>		
受取利息	9	28
未払分配金戻入	697	721
受取保険金	137,418	2,323
雑収入	898	86
営業外収益合計	139,024	3,160
<b>営業外費用</b>		
支払利息	542,083	482,148
投資法人債利息	16,892	16,707
融資手数料	144,081	133,108
火災による損失	125,588	—
その他	100,879	4,458
営業外費用合計	929,524	636,423
経常利益	5,888,241	5,902,249
税引前当期純利益	5,888,241	5,902,249
法人税、住民税及び事業税	774	993
法人税等調整額	5	△10
法人税等合計	780	982
当期純利益	5,887,460	5,901,266
前期繰越利益	227	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,887,688	5,901,266

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年12月1日 至 2018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	—	251,551,759	164,162	164,162	5,455,377	5,619,540
当期変動額							
剰余金の配当						△5,455,150	△5,455,150
当期純利益						5,887,460	5,887,460
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△3,675,523	△3,675,523				
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	△3,675,523	△3,675,523	—	—	432,310	432,310
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	164,162	164,162	5,887,688	6,051,850

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	257,171,299	△375,211	△375,211	256,796,087
当期変動額					
剰余金の配当		△5,455,150			△5,455,150
当期純利益		5,887,460			5,887,460
自己投資口の取得	△3,675,523	△3,675,523			△3,675,523
自己投資口の消却	3,675,523	—			—
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			123,296	123,296	123,296
当期変動額合計	—	△3,243,213	123,296	123,296	△3,119,917
当期末残高	—	253,928,086	△251,915	△251,915	253,676,171

当期（自 2018年6月1日 至 2018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	164,162	164,162	5,887,688	6,051,850
当期変動額							
圧縮積立金の積立				403,259	403,259	△403,259	—
剰余金の配当						△5,484,428	△5,484,428
当期純利益						5,901,266	5,901,266
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	—	—	—	403,259	403,259	13,578	416,837
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	567,422	567,422	5,901,266	6,468,688

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	253,928,086	△251,915	△251,915	253,676,171
当期変動額				
圧縮積立金の積立	—			—
剰余金の配当	△5,484,428			△5,484,428
当期純利益	5,901,266			5,901,266
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		31,270	31,270	31,270
当期変動額合計	416,837	31,270	31,270	448,107
当期末残高	254,344,924	△220,645	△220,645	254,124,279



## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	5,887,688,126	5,901,266,172
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	5,484,428,550 (11,150)	5,901,048,369 (11,997)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	403,259,576	—
IV 次期繰越利益	—	217,803
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66条の2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5,484,428,550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5,901,048,369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 2017年12月1日 至 2018年5月31日）	当期 （自 2018年6月1日 至 2018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	5,888,241	5,902,249
減価償却費	1,775,614	1,738,044
投資法人債発行費償却	2,938	2,954
受取利息	△9	△28
支払利息	558,975	498,856
営業未収入金の増減額（△は増加）	41,314	△20,393
未収入金の増減額（△は増加）	△2,214	2,214
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△314,284
前払費用の増減額（△は増加）	5,857	1,609
営業未払金の増減額（△は減少）	△27,529	158,324
未払金の増減額（△は減少）	8,045	14,386
未払消費税等の増減額（△は減少）	39,403	△174,068
前受金の増減額（△は減少）	27,551	103,890
長期前払費用の増減額（△は増加）	99,013	19,354
信託有形固定資産の売却による減少額	69,827,449	—
その他	293,398	162,814
小計	78,538,048	8,095,920
利息の受取額	9	28
利息の支払額	△558,883	△498,948
法人税等の支払額	△17,257	15,608
営業活動によるキャッシュ・フロー	77,961,917	7,612,610
<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	△7,835	△801
信託有形固定資産の取得による支出	△43,357,161	△22,175,382
無形固定資産の取得による支出	—	△2,500
投資有価証券の払戻による収入	3,951,142	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,835,391	1,013,828
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,562,855	924,173
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,246,747	△639,121
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△106,455	△8,759
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,368,810	△20,888,563
<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	39,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△41,000,000	—
長期借入れによる収入	6,000,000	15,500,000
長期借入金の返済による支出	△19,350,000	△5,500,000
自己投資口の取得による支出	△3,675,523	—
分配金の支払額	△5,455,151	△5,484,393
財務活動によるキャッシュ・フロー	△24,480,674	4,515,606
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	16,112,432	△8,760,346
現金及び現金同等物の期首残高	15,958,479	32,070,911
現金及び現金同等物の期末残高	※1 32,070,911	※1 23,310,565

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15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	7～23年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～64年								
構築物	10～56年								
機械及び装置	7～23年								
工具、器具及び備品	5～15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126,300千円、当期は27,275千円です。</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"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法</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) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
総消却口数	5,992口	-
消却総額	3,675,523千円	-

## ※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 (2018年5月31日)	当期 (2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
	A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	12,868,665	13,164,114
その他賃貸事業収入	41,409	29,733
不動産賃貸事業収益合計	12,910,074	13,193,848
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	962,222	928,207
水道光熱費	998,451	1,093,880
租税公課	1,108,572	1,041,948
損害保険料	14,249	14,085
修繕費	505,704	472,933
減価償却費	1,772,039	1,734,275
その他賃貸事業費用	48,935	59,662
不動産賃貸事業費用合計	5,410,175	5,344,992
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,499,899	7,848,856

## ※2. 不動産等売却損益の内訳(単位:千円)

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

D a i w a 名 駅 ビ ル

不動産等売却収入	8,301,326
不動産等売却原価	5,217,313
その他売却費用	124,549
不動産等売却益	2,959,463

新宿マインズタワー(共有持分7分の6のうち共有持分7分の3)

不動産等売却収入	62,500,000
不動産等売却原価	64,610,135
その他売却費用	367,594
不動産等売却損	2,477,729

当期(自 2018年6月1日 至 2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018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	2017年12月1日 至 2018年5月31日	自	2018年6月1日 至 2018年11月30日
現金及び預金		28,687,859千円		19,008,711千円
信託現金及び信託預金		3,383,052千円		4,301,854千円
現金及び現金同等物		32,070,911千円		23,310,565千円

(金融商品に関する注記)

## (1) 金融商品の状況に関する事項

## ① 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

## ③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額の他、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（2018年5月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	28,687,859	28,687,859	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,383,052	3,383,052	—
資産計	32,070,911	32,070,911	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,510,391	10,391
(5) 投資法人債	5,100,000	5,168,640	68,640
(6) 長期借入金	168,350,000	168,312,077	△37,922
負債計	188,950,000	188,991,109	41,109
デリバティブ取引（※）	(368,207)	(368,207)	—

当期（2018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	19,008,711	19,008,711	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,301,854	4,301,854	—
資産計	23,310,565	23,310,565	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,004,200	4,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,008,126	8,126
(5) 投資法人債	2,100,000	2,158,380	58,380
(6) 長期借入金	175,850,000	175,820,891	△29,108
負債計	198,950,000	198,991,597	41,597
デリバティブ取引（※）	(322,520)	(322,520)	—

(※) 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示しています。

## 負債

## (3) 1年内償還予定の投資法人債、(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。

## (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

## 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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
預り敷金及び保証金（※）	17,709,854千円	18,145,584千円
信託預り敷金及び保証金（※）	1,792,654千円	2,647,046千円
合計	19,502,509千円	20,792,630千円

（※）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いません。

## (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

## 前期（2018年5月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	28,687,859	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,383,052	—	—	—	—	—
合計	32,070,911	—	—	—	—	—

## 当期（2018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	19,008,711	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	4,301,854	—	—	—	—	—
合計	23,310,565	—	—	—	—	—



（注4）1年内返済予定の長期借入金、長期借入金、1年内償還予定の投資法人債及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2018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	15,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	2,100,000
長期借入金	—	19,500,000	33,300,000	21,500,000	30,600,000	63,450,000
合計	15,500,000	22,500,000	33,300,000	21,500,000	30,600,000	65,550,000

当期（2018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	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,100,000
長期借入金	—	28,100,000	24,200,000	31,600,000	26,200,000	65,750,000
合計	21,000,000	28,100,000	24,200,000	31,600,000	26,200,000	67,850,000

（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（2018年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2018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（2018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	105,100,000	96,100,000	△368,207	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	4,500,000	2,000,000	(※)	—
合計			109,600,000	98,100,000	△368,207	—

当期（2018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	102,100,000	90,100,000	△322,520	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	4,500,000	2,000,000	(※)	—
合計			106,600,000	92,100,000	△322,520	—

(※) 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 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

（2）関連会社等

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

（3）兄弟会社等

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社の子会社	合同会社よこはまオフィスマネジメント	東京都中央区	40万円	不動産業	—	不動産信託受益権の購入	不動産信託受益権の購入（注1、2、3）	38,100,000	—	—

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

（注1）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

（注2）利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

（注3）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、コンカード横浜全体の100分の75に相当する準共有持分です。

当期（自 2018年6月1日 至 2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません

当期（自 2018年6月1日 至 2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	459,753,017	432,377,563
期中増減額	△27,375,454	21,081,736
期末残高	432,377,563	453,459,299
期末時価	506,040,000	537,030,000

(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2物件（コンカード横浜及びD a i w a 神田イーストビル）の取得（42,300百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 名駅ビル及び新宿マインズタワー（共有持分7分の6のうち共有持分7分の3）の譲渡（69,827百万円）並びに減価償却費（1,772百万円）によるものです。当期の主な増加額は3物件（プライム神田ビル、北品川御殿山ビル及び笹塚N Aビル）の取得（20,295百万円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,734百万円）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 2017年12月1日 至 2018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 2018年6月1日 至 2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
1口当たり純資産額	515,730円	516,641円
1口当たり当期純利益	11,882円	11,997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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
当期純利益（千円）	5,887,460	5,901,266
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）	5,887,460	5,901,266
期中平均投資口数（口）	495,505	491,877

（重要な後発事象に関する注記）

① 資産の取得について

本投資法人は、2018年12月27日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

取得資産の概要

資産の名称	笹塚サウスビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注1）
所在地	東京都渋谷区笹塚一丁目64番8号
取得価格	3,000百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	2018年12月19日
引渡日	2018年12月27日
取得先	非開示（注2）

（注1）本物件の不動産信託受益権は a. 区分所有権1階～7階部分、 b. 区分所有権8階部分の2つに分かれています。

（注2）取得先はそれぞれ国内の特別目的会社ですが、取得先から同意を得られていないため、開示しておりません。

## ② 資金の借入れについて

本投資法人は、2018年12月27日付で、下記のとおり、資金の借入れを行いました。この借入金は、前記「①資産の取得について」に記載した新規物件の取得資金等に充当しました。

## 借入内容

借入先	借入金額 (百万円)	借入利率	借入日	借入・返済方法	返済期日
株式会社 三井住友銀行	3,000	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.25% (注)	2018年12月27日	無担保・一括返済	2019年12月27日

(注) 利払日は、各月末日及び満期日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協1ヶ月円TIBORに基づき算出します。

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

当期において、増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、当期末までの最近5年間に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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年7月2日	公募増資	41,092	436,890	18,522	217,303	(注1)
2014年7月30日	第三者割当による増資	4,110	441,000	1,852	219,155	(注2)
2015年6月1日	公募増資	41,045	482,045	23,145	242,301	(注3)
2015年6月24日	第三者割当による増資	1,955	484,000	1,102	243,403	(注4)
2016年8月2日	公募増資	12,700	496,700	7,461	250,864	(注5)
2016年8月31日	第三者割当による増資	1,169	497,869	686	251,551	(注6)
2018年5月31日	消却	△5,992	491,877	△3,675	247,876	(注7)

(注1) 1口当たりの発行価格466,537円（発行価額450,746円）にて、取得物件の取得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2) 1口当たりの発行価格450,746円（発行価額450,746円）にて、取得物件の取得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3) 1口当たりの発行価格583,050円（発行価額563,914円）にて、取得物件の取得資金及び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4) 1口当たりの発行価格563,914円（発行価額563,914円）にて、取得物件の取得資金及び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5) 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6) 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7) 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。

## 4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2018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)	15,748	3.3
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	349,064	72.8
		首都圏(注3)	79,422	16.6
		地方主要都市(注4)	9,224	1.9
小計			453,459	94.6
預金・その他の資産			25,753	5.4
資産総額計(注5)			479,212	100.0
			(453,459)	(94.6)

(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(2018年11月30日)

## 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	12,990	17,400	3.1
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,758	3,860	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,005	7,880	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,422	4,640	1.0
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,177	3,850	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	2,762	3,700	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,702	2,620	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,387	3,250	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,139	2,870	0.5
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,134	2,530	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,286	2,000	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,135	1,610	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,830	10,500	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	2,450	2,750	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,510	1,940	0.3
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,206	3,450	0.8
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,835	2,880	0.6
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,504	13,700	3.0
	新宿マインズタワー(注5)	不動産信託受益権	66,900	64,354	63,000	14.6
	D a i w a SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,642	5,210	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,364	2,230	0.5
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	3,982	3,680	0.9
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,708	6,860	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,231	8,190	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	3,353	5,220	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,594	34,700	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	1,579	2,580	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,649	15,900	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	10,296	15,000	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,187	10,300	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	14,033	17,200	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	4,238	6,090	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,467	10,900	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	10,012	12,400	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,877	6,720	1.0
	グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	15,950	18,400	3.5
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,932	31,700	6.1
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,934	3,360	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	1,722	1,850	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	14,004	15,900	3.0
麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,415	8,290	1.8	
D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,314	6,860	1.4	
スクエア代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,377	3,370	0.5	

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)
	新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	980	1,210	0.2
	D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,597	1,740	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	4,303	5,340	0.9
	プライム神田ビル	不動産信託受益権	2,295	2,381	2,710	0.5
	笹塚NAビル	不動産信託受益権	15,500	16,079	16,100	3.4
東京主要5区合計（48物件）			370,717	364,813	434,440	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	2,644	4,070	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	7,143	6,180	1.7
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,594	2,350	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,893	2,830	0.4
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,832	21,500	3.3
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,516	6,820	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,989	4,610	0.8
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	38,217	39,900	8.3
	北品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,588	2,630	0.5
首都圏合計（9物件）			79,538	79,422	90,890	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	9,224	11,700	2.1
地方主要都市合計（1物件）			9,481	9,224	11,700	2.1
合計（58物件）			459,736	453,459	537,030	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、2018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2018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。



## 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	8,114.93	26	100.0	400,727
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	1972年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	96,374
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	9,456.31	52	98.3	259,747
	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	124,760
	D a i w a 猿楽町ビル(注8)	SRC 8F	1985年6月	3,657.43	3,657.43	2	100.0	(非開示)
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	1993年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0	133,551
	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	65,739
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	1996年11月	2,386.48	2,386.48	6	100.0	87,641
	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	SRC B1/8F	1974年4月	2,595.76	2,595.76	7	100.0	77,239
	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	60,621
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	1990年1月	1,487.44	1,487.44	5	100.0	51,766
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	281,985
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	1993年4月	2,850.81	2,850.81	8	100.0	80,201
	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	52,039
	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	104,723
	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	87,363
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	1973年4月	11,614.92	11,189.69	7	96.3	355,291
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,754.54	22,738.41	40	99.9	1,324,664
	D a i w a S H I B U Y A E D G E	RC B1/9F	2006年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	128,849
	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	65,777
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	1997年3月	3,164.26	3,164.26	7	100.0	109,115
	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	176,290
	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	113,890
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.87	13,030.87	11	93.3	739,614
	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	5	100.0	71,583
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,751.31	18	100.0	372,712
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,747.39	8,747.39	17	100.0	351,389
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	1988年12月	6,328.94	6,328.94	8	100.0	264,939
D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,234.39	13,192.63	11	99.6	485,183	

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 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	234,120
	D a i w a 青山ビル	S・RC B1/7F	2001年11月	4,426.10	4,050.68	6	91.5	243,840
	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)
	グラスシティ渋谷	S・SRC B1/11F	2004年2月	8,566.73	8,566.73	9	100.0	423,416
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,055.85	31,845.09	91	99.3	1,064,809
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	2006年2月	2,622.42	2,622.42	9	100.0	83,426
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	1996年2月	1,723.15	1,723.15	8	100.0	47,062
	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	338,267
	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	174,957
	スクエア代官山ビル(注8)	S 6F	2001年3月	1,588.35	1,588.35	1	100.0	(非開示)
	新宿ウエストビル	RC 4F	1989年3月	1,120.58	1,110.49	8	99.0	38,454
	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	49,695
	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	127,965
	プライム神田ビル	S・RC B1/10F	1990年8月	2,211.64	2,211.64	9	100.0	48,804
笹塚NAビル	SRC・RC・S B2/18F	1993年2月	16,160.25	16,160.25	5	100.0	73,675	
東京主要5区合計(48物件)				276,418.12	273,773.41	507	99.0	10,420,502
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	1993年6月	4,461.47	4,461.47	8	100.0	131,744
	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	199,637
	D a i w a 大崎3丁目ビル	S・RC B1/6F	2007年9月	1,786.06	1,786.06	5	100.0	65,729
	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	93,196
	インテグラルタワー(注10)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	17,778.14	9	100.0	644,854
	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	158,434
	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	127,346
	コンカード横浜(注11)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	27,882.89	35	99.3	942,799
	北品川御殿山ビル	SRC・S 8F	1992年7月	2,396.96	1,406.25	4	58.6	21,550
首都圏合計(9物件)				71,023.21	69,862.41	109	98.3	2,385,293
地方主要都市	D a i w a 北浜ビル	S・SRC B1/16F	2008年2月	13,517.62	13,517.62	8	100.0	358,318
地方主要都市合計(1物件)				13,517.62	13,517.62	8	100.0	358,318
合計(58物件)				360,958.95	357,153.44	624	98.9	13,164,114

(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、2018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、2018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、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
インテグラルタワー (東京都杉並区)	空調システム更新工事 (西側)	自 2018年6月 至 2019年7月	986	277	-
D a i w a 渋谷宮益坂ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2018年3月 至 2019年1月	256	-	19
D a i w a 東池袋ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事	自 2019年2月 至 2019年5月	50	-	-
D a i w a 麹町4丁目ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2019年2月 至 2019年5月	45	-	-
D a i w a A 浜松町ビル (東京都港区)	外壁改修工事	自 2018年11月 至 2019年5月	40	-	-

## 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1,738百万円であり、当期費用に区分された修繕費472百万円と合わせ、2,211百万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 赤坂ビル (東京都港区)	空調システム更新工事	自 2016年11月 至 2018年6月	911
D a i w a 御成門ビル (東京都港区)	空調システム更新工事	自 2018年6月 至 2018年11月	186
キリン日本橋ビル (東京都中央区)	空調システム更新工事	自 2018年6月 至 2018年11月	154
その他			485
合 計			1,738

## 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22期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	第23期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	第24期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	第25期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	第26期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
当期首積立金残高	1,843	2,043	1,900	1,839	1,576
当期積立額	524	84	1,417	-	476
当期積立金取崩額	324	227	1,478	263	423
次期繰越額	2,043	1,900	1,839	1,576	1,629

## ④ 期末算定価格の概要（2018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	17,400	17,700	3.5	17,000	3.3	3.7
D a i w a 銀座アネックス	3,860	3,850	3.5	3,860	3.3	3.7
D a i w a 芝浦ビル	7,880	7,900	4.0	7,870	3.8	4.2
D a i w a 南青山ビル	4,640	4,690	3.8	4,580	3.6	4.0
D a i w a 猿楽町ビル	3,850	3,900	4.4	3,790	4.2	4.6
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,700	3,760	3.7	3,670	3.5	3.9
D a i w a 神宮前ビル	2,620	2,640	3.8	2,600	3.6	4.0
D a i w a 芝大門ビル	3,250	3,320	3.6	3,220	3.4	3.8
D a i w a 三崎町ビル	2,870	2,910	3.9	2,850	3.7	4.1
D a i w a 新橋510ビル	2,530	2,550	4.0	2,500	3.8	4.2
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,000	2,010	4.2	2,000	4.2	4.4
D a i w a 築地ビル	1,610	1,610	4.1	1,610	4.1	4.3
D a i w a 月島ビル	10,500	10,600	4.1	10,400	3.8	4.3
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,750	2,810	4.0	2,690	3.8	4.2
D a i w a 麻布台ビル	1,940	1,970	3.9	1,900	3.7	4.1
D a i w a 京橋ビル	3,450	3,500	4.0	3,400	3.8	4.2
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,880	2,900	3.7	2,860	3.5	3.9
D a i w a 御成門ビル	13,700	14,000	3.8	13,400	3.6	4.0
新宿マインズタワー (注4)	63,000	150,000	3.2	144,000	3.0	3.4
D a i w a SHIBUYA EDGE	5,210	5,310	3.7	5,100	3.5	3.9
D a i w a 小伝馬町ビル	2,230	2,240	4.2	2,220	4.0	4.4
D a i w a 神保町ビル	3,680	3,690	3.9	3,670	3.9	4.1
D a i w a 西新橋ビル	6,860	7,000	3.5	6,800	3.3	3.7
大和茅場町ビル	8,190	8,320	3.3	8,130	3.1	3.5
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,220	5,360	3.3	5,160	3.1	3.5
E・スペースタワー	34,700	35,400	3.2	33,900	3.0	3.4
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,580	2,610	3.9	2,570	3.7	4.1
新四c u r u m uビル	15,900	16,200	3.2	15,800	3.0	3.4
D a i w a 赤坂ビル	15,000	15,300	3.2	14,900	3.0	3.4
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	10,300	10,400	3.5	10,100	3.3	3.7
D a i w a 麻布テラス	17,200	17,500	3.7	16,900	3.5	3.9
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,090	6,020	3.7	6,120	3.8	3.9
ラクアス東新宿	10,900	11,200	3.3	10,700	3.1	3.5

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 青山ビル	12,400	12,700	3.2	12,200	3.0	3.4
神泉プレイス	6,720	6,830	3.3	6,670	3.2	3.5
グラスシティ渋谷	18,400	18,600	3.5	18,100	3.2	3.6
D a i w a リバーゲート	31,700	31,800	3.9	31,500	3.6	4.0
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,360	3,490	3.5	3,310	3.3	3.7
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,850	1,920	3.6	1,820	3.4	3.8
D a i w a 西新宿ビル	15,900	16,500	3.3	15,700	3.1	3.5
麒麟日本橋ビル	8,290	8,440	3.9	8,130	3.6	4.0
D a i w a 東日本橋ビル	6,860	7,020	3.9	6,790	3.7	4.1
スクエア代官山ビル（注5）	3,370	3,460	3.4	3,330	3.4	3.6
新宿ウエストビル	1,210	1,220	3.8	1,200	3.6	4.0
D a i w a 神田美倉町ビル	1,740	1,750	4.0	1,740	4.0	4.2
D a i w a 神田イーストビル	5,340	5,370	3.7	5,300	3.4	3.8
プライム神田ビル	2,710	2,790	3.7	2,680	3.7	3.9
笹塚NAビル	16,100	16,800	3.9	15,800	3.7	4.1
D a i w a 東池袋ビル	4,070	4,130	4.1	4,040	3.9	4.3
D a i w a 品川Northビル	6,180	6,280	4.2	6,070	4.0	4.4
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,350	2,370	3.8	2,340	3.6	4.0
D a i w a 上大岡ビル	2,830	2,850	4.5	2,820	4.3	4.7
インテグラルタワー	21,500	21,600	3.7	21,400	3.5	3.9
D a i w a 目黒スクエア	6,820	6,970	3.5	6,750	3.3	3.7
D a i w a 荻窪ビル	4,610	4,680	3.9	4,580	3.7	4.1
コンカード横浜（注6）	39,900	41,200	4.3	39,300	4.1	4.5
北品川御殿山ビル	2,630	2,710	4.0	2,600	3.8	4.2
D a i w a 北浜ビル	11,700	12,000	3.8	11,600	3.6	4.0
合計	537,030	632,650	-	612,040	-	-

（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2018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2年度以降（初年度は4.1%）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）スクエア代官山ビルの割引率は11年度（10年度まで3.5%）の数値を記載しています。

（注6）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26期（2018年6月1日～2018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「3. 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（%）	3.1	0.7	1.8	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	12,990	2,758	8,005	4,422	3,177
	期末算定価格（百万円）	17,400	3,860	7,880	4,640	3,850
賃貸借情報	テナント総数（注1）	26	7	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（㎡）	8,114.93	2,032.11	9,456.31	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	2016年11月末	94.9	100.0	97.6	100.0	100.0
	2017年5月末	96.9	100.0	90.3	100.0	100.0
	2017年11月末	89.3	100.0	99.1	100.0	100.0
	2018年5月末	95.0	100.0	99.1	84.8	100.0
2018年11月末	100.0	100.0	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）	400,727	96,374	261,440	124,760	（非開示）
	賃貸事業収入	400,727	96,374	259,747	124,760	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	—	1,693	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	169,145	49,342	92,207	46,508	（非開示）
	外注委託費	18,692	7,153	15,966	7,937	（非開示）
	水道光熱費	29,614	7,513	20,181	8,115	（非開示）
	租税公課	29,743	9,755	20,495	12,479	（非開示）
	損害保険料	376	87	345	136	（非開示）
	修繕費	2,686	14,560	5,367	3,352	（非開示）
	減価償却費③	74,887	10,270	29,851	14,486	（非開示）
	その他賃貸事業費用	13,144	—	—	—	（非開示）
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	231,581	47,031	169,232	78,251	（非開示）
NOI⑤（④＋③）（千円）	306,468	57,302	199,084	92,738	94,039	
資本的支出⑥（千円）	211	914	20,606	11,192	376	
NC F（⑤－⑥）（千円）	306,256	56,387	178,477	81,546	93,663	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	42.21	51.20	35.27	37.28	（非開示）
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	59,440	19,361	40,458	24,498	14,149
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	346,060	86,510	347,210	185,215	171,199

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
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	2,080
	投資比率（%）	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	2,762	2,702	2,387	2,139	2,134
	期末算定価格（百万円）	3,700	2,620	3,250	2,870	2,530
賃貸借情報	テナント総数（注1）	12	4	6	1	7
	賃貸可能面積（㎡）	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,595.76
	賃貸面積（㎡）	3,663.38	1,726.65	2,386.48	2,137.53	2,595.76
	稼働率（%）					
	2016年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018年11月末	100.0	78.5	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）	133,551	65,739	87,641	（非開示）	77,239
	賃貸事業収入	133,551	65,739	87,641	（非開示）	77,239
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	75,934	28,934	32,304	（非開示）	29,819
	外注委託費	10,282	7,456	6,972	（非開示）	7,740
	水道光熱費	9,320	4,776	7,021	（非開示）	6,161
	租税公課	9,049	6,736	6,567	（非開示）	6,051
	損害保険料	160	74	108	（非開示）	111
	修繕費	2,594	649	712	（非開示）	520
	減価償却費③	15,127	9,233	10,921	（非開示）	9,234
	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）	57,617	36,804	55,337	（非開示）	47,419	
NOI⑤（④＋③）（千円）	72,745	46,037	66,259	64,431	56,654	
資本的支出⑥（千円）	—	450	—	—	2,115	
NCF（⑤－⑥）（千円）	72,745	45,587	66,259	64,431	54,538	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	56.86	44.01	36.86	（非開示）	38.61
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	17,939	13,473	12,795	10,752	12,070
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	100,430	117,930	150,927	182,856	169,555



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）	1,286	1,135	6,830	2,450	1,510
	期末算定価格（百万円）	2,000	1,610	10,500	2,750	1,940
賃貸借情報	テナント総数（注1）	6	5	4	8	11
	賃貸可能面積（㎡）	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,850.81	1,697.88
	賃貸面積（㎡）	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,850.81	1,697.88
	稼働率（%）					
	2016年11月末	100.0	100.0	56.7	100.0	100.0
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018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）	60,621	54,981	281,985	80,917	52,039
	賃貸事業収入	60,621	51,766	281,985	80,201	52,039
	その他賃貸事業収入	—	3,215	—	716	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	32,223	36,770	101,869	35,088	22,796
	外注委託費	7,166	3,540	11,638	6,400	4,344
	水道光熱費	6,330	2,834	15,956	4,828	3,598
	租税公課	5,235	4,056	14,265	6,993	5,081
	損害保険料	87	56	261	118	66
	修繕費	74	18,656	2,103	1,429	470
	減価償却費③	13,311	7,626	57,643	15,318	9,234
	その他賃貸事業費用	18	—	—	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	28,397	18,210	180,116	45,828	29,243	
NOI⑤（④＋③）（千円）	41,709	25,836	237,760	61,147	38,477	
資本的支出⑥（千円）	10,199	1,008	420	113	3,752	
NCF（⑤－⑥）（千円）	31,509	24,828	237,340	61,033	34,725	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	53.16	66.88	36.13	43.36	43.81
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	10,429	8,053	28,530	13,738	10,140
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	120,530	109,848	102,930	234,846	108,280

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 麹町4丁目ビル	D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー（注4）	D a i w a SHIBUYA EDGE
取得年月		2006年7月	2006年10月	2006年12月	2007年7月 及び11月	2007年7月
価格情報	取得価格（百万円）	3,460	2,910	13,860	66,900	5,900
	投資比率（%）	0.8	0.6	3.0	14.6	1.3
	貸借対照表計上額（百万円）	3,206	2,835	13,504	64,354	5,642
	期末算定価格（百万円）	3,450	2,880	13,700	63,000	5,210
賃貸借情報	テナント総数（注1）	10	7	7	40	5
	賃貸可能面積（㎡）	3,265.83	2,695.31	11,614.92	22,754.54	2,480.65
	賃貸面積（㎡）	3,265.83	2,695.31	11,189.69	22,738.41	2,480.65
	稼働率（%）					
	2016年11月末	88.2	100.0	100.0	99.2	100.0
	2017年5月末	87.9	100.0	100.0	96.6	100.0
	2017年11月末	87.9	100.0	100.0	96.6	100.0
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	99.8	100.0
2018年11月末	100.0	100.0	96.3	99.9	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）	104,723	87,363	355,291	1,324,664	128,849
	賃貸事業収入	104,723	87,363	355,291	1,324,664	128,849
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	44,190	44,347	139,214	600,376	38,896
	外注委託費	5,851	5,106	15,427	81,565	6,286
	水道光熱費	9,366	7,761	24,019	139,004	7,775
	租税公課	7,482	16,055	37,770	172,096	7,587
	損害保険料	115	129	361	1,633	94
	修繕費	1,443	1,490	28,839	2,908	424
	減価償却費③	19,930	13,804	32,794	200,933	16,727
その他賃貸事業費用	—	—	—	2,235	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	60,533	43,015	216,077	724,287	89,952	
NOI⑤（④＋③）（千円）	80,464	56,819	248,872	925,220	106,680	
資本的支出⑥（千円）	737	3,252	189,530	17,012	3,810	
NCF（⑤－⑥）（千円）	79,726	53,567	59,342	908,208	102,870	
経費率（%）（②÷①）	42.20	50.76	39.18	45.32	30.19	
2018年度固定資産税等年額 （千円）	14,859	31,865	75,490	257,627	15,171	
長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	140,200	169,753	459,880	4,460,870	62,460	

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 小伝馬町ビル	D a i w a 神保町ビル	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
取得年月		2007年8月	2010年3月	2010年8月	2011年3月	2011年3月
価格情報	取得価格（百万円）	2,460	4,150	5,000	5,600	3,550
	投資比率（%）	0.5	0.9	1.1	1.2	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	2,364	3,982	4,708	5,231	3,353
	期末算定価格（百万円）	2,230	3,680	6,860	8,190	5,220
賃貸借情報	テナント総数（注1）	8	7	11	1	8
	賃貸可能面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	5,899.11	2,889.34
	賃貸面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	5,899.11	2,889.34
	稼働率（%）					
	2016年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018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）	65,777	109,205	176,290	（非開示）	113,890
	賃貸事業収入	65,777	109,115	176,290	（非開示）	113,890
	その他賃貸事業収入	—	90	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	25,393	48,093	81,226	（非開示）	48,421
	外注委託費	5,299	6,016	15,449	（非開示）	7,994
	水道光熱費	5,216	7,625	12,623	（非開示）	8,482
	租税公課	3,792	11,534	16,245	（非開示）	9,843
	損害保険料	84	121	218	（非開示）	111
	修繕費	445	1,668	1,561	（非開示）	2,153
	減価償却費③	9,731	21,087	35,128	（非開示）	19,836
その他賃貸事業費用	822	40	—	（非開示）	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	40,383	61,112	95,064	（非開示）	65,469	
NOI⑤（④＋③）（千円）	50,115	82,199	130,192	148,169	85,305	
資本的支出⑥（千円）	—	298	8,771	426	—	
NC F（⑤－⑥）（千円）	50,115	81,901	121,421	147,743	85,305	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	38.61	44.04	46.08	（非開示）	42.52
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	7,585	22,779	32,185	25,639	19,653
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	100,234	128,200	187,580	125,988 （注5）	82,470

地域		東京主要5区				
物件名		E・スペース タワー	D a i w a 日本橋本石町 ビル	新四 c u r u m u ビル	D a i w a 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル
取得年月		2011年7月	2012年5月	2012年12月 及び2013年4月	2013年8月	2013年9月
価格情報	取得価格（百万円）	24,000	1,721	9,650	9,200	7,000
	投資比率（%）	5.2	0.4	2.1	2.0	1.5
	貸借対照表計上額（百万円）	23,594	1,579	9,649	10,296	7,187
	期末算定価格（百万円）	34,700	2,580	15,900	15,000	10,300
賃貸借情報	テナント総数（注1）	11	5	18	17	8
	賃貸可能面積（㎡）	13,960.87	2,143.08	6,751.31	8,747.39	6,328.94
	賃貸面積（㎡）	13,030.87	2,143.08	6,751.31	8,747.39	6,328.94
	稼働率（%）					
	2016年11月末	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年5月末	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0
	2017年11月末	92.8	100.0	99.5	91.4	100.0
	2018年5月末	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0
2018年11月末	93.3	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）	739,614	71,583	372,712	351,389	269,737
	賃貸事業収入	739,614	71,583	372,712	351,389	264,939
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	4,797
	賃貸事業費用合計② （千円）	258,907	25,233	124,037	364,942	98,807
	外注委託費	60,419	3,366	25,051	31,960	38,739
	水道光熱費	57,942	3,347	26,758	30,613	15,402
	租税公課	59,645	4,538	35,212	34,400	21,138
	損害保険料	577	69	288	364	256
	修繕費	6,981	618	245	209,072	1,151
	減価償却費③	73,269	13,293	36,481	58,530	22,119
その他賃貸事業費用	72	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	480,707	46,349	248,675	△13,553	170,929	
NOI⑤（④＋③）（千円）	553,976	59,642	285,157	44,977	193,049	
資本的支出⑥（千円）	57,144	—	1,262	932,683	9,222	
NCF（⑤－⑥）（千円）	496,832	59,642	283,894	△887,706	183,826	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	35.01	35.25	33.28	—	36.63
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	119,252	9,055	70,379	68,729	42,224
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	574,150	50,940	166,089	327,392	457,625

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 麻布テラス	D a i w a 恵比寿4丁目 ビル（注3）	ラクアス東新宿	D a i w a 青山ビル	神泉プレイス （注3）
取得年月		2014年7月	2014年12月	2014年12月	2015年3月	2015年3月
価格情報	取得価格（百万円）	14,000	4,135	8,450	9,800	4,800
	投資比率（%）	3.0	0.9	1.8	2.1	1.0
	貸借対照表計上額（百万円）	14,033	4,238	8,467	10,012	4,877
	期末算定価格（百万円）	17,200	6,090	10,900	12,400	6,720
賃貸借情報	テナント総数（注1）	11	1	4	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	13,234.39	2,951.70	7,498.33	4,426.10	2,811.35
	賃貸面積（㎡）	13,192.63	2,951.70	7,498.33	4,050.68	2,811.35
	稼働率（%）					
	2016年11月末	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年5月末	99.6	100.0	100.0	85.9	100.0
	2017年11月末	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年5月末	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0
2018年11月末	99.6	100.0	100.0	91.5	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）	485,183	（非開示）	234,120	259,612	（非開示）
	賃貸事業収入	485,183	（非開示）	234,120	243,840	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	15,772	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	172,797	（非開示）	81,263	54,222	（非開示）
	外注委託費	32,235	（非開示）	9,918	11,429	（非開示）
	水道光熱費	51,852	（非開示）	15,011	8,483	（非開示）
	租税公課	33,088	（非開示）	21,095	13,446	（非開示）
	損害保険料	517	（非開示）	267	132	（非開示）
	修繕費	3,213	（非開示）	2,008	1,170	（非開示）
	減価償却費③	51,789	（非開示）	32,735	19,560	（非開示）
	その他賃貸事業費用	99	（非開示）	226	—	（非開示）
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	312,386	（非開示）	152,857	205,389	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	364,176	141,069	185,593	224,949	125,085	
資本的支出⑥（千円）	4,219	737	15,547	325	716	
NC F（⑤－⑥）（千円）	359,957	140,331	170,046	224,624	124,369	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	35.61	（非開示）	34.71	20.89	（非開示）
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	65,860	19,232	41,872	26,892	17,099
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	325,054	115,410	125,440	97,530	112,510

地域		東京主要5区				
物件名		グラスシティ 渋谷	D a i w a リバーゲート	D a i w a 八丁堀駅前ビル	D a i w a 八丁堀駅前ビル 西館	D a i w a 西新宿ビル
取得年月		2015年5月	2015年6月	2015年9月	2015年9月	2016年3月
価格情報	取得価格（百万円）	16,000	28,000	2,871	1,647	13,710
	投資比率（%）	3.5	6.1	0.6	0.4	3.0
	貸借対照表計上額（百万円）	15,950	27,932	2,934	1,722	14,004
	期末算定価格（百万円）	18,400	31,700	3,360	1,850	15,900
賃貸借情報	テナント総数（注1）	9	91	9	8	7
	賃貸可能面積（㎡）	8,566.73	32,055.85	2,622.42	1,723.15	6,967.61
	賃貸面積（㎡）	8,566.73	31,845.09	2,622.42	1,723.15	6,967.61
	稼働率（%）					
	2016年11月末	100.0	95.1	100.0	100.0	99.3
	2017年5月末	100.0	90.3	100.0	100.0	99.3
	2017年11月末	100.0	98.1	100.0	100.0	100.0
	2018年5月末	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0
2018年11月末	100.0	99.3	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）	423,416	1,068,211	83,426	47,062	338,267
	賃貸事業収入	423,416	1,064,809	83,426	47,062	338,267
	その他賃貸事業収入	—	3,402	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	112,852	470,828	34,754	16,930	104,080
	外注委託費	17,903	83,834	7,384	4,444	15,386
	水道光熱費	30,614	130,113	7,292	2,972	20,485
	租税公課	28,551	103,439	9,263	4,220	37,451
	損害保険料	320	1,546	112	57	272
	修繕費	2,353	22,583	390	209	11,084
	減価償却費③	33,110	129,311	10,310	5,026	19,399
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	310,564	597,383	48,672	30,131	234,186	
NOI⑤（④＋③）（千円）	343,674	726,695	58,982	35,157	253,586	
資本的支出⑥（千円）	3,956	60,102	—	1,199	76,190	
NCF（⑤－⑥）（千円）	339,718	666,592	58,982	33,958	177,396	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	26.65	44.08	41.66	35.98	30.77
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	56,600	202,022	18,341	8,377	74,448
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	202,340	1,970,900	114,190	84,620	284,170

地域		東京主要5区				
物件名		麒麟日本橋ビル（注3）	D a i w a 東日本橋ビル	スクエア代官山ビル（注3）	新宿ウエストビル	D a i w a 神田美倉町ビル
取得年月		2016年5月	2016年6月	2016年6月	2016年7月	2016年12月
価格情報	取得価格（百万円）	8,180	6,370	2,280	942	1,592
	投資比率（%）	1.8	1.4	0.5	0.2	0.3
	貸借対照表計上額（百万円）	8,415	6,314	2,377	980	1,597
	期末算定価格（百万円）	8,290	6,860	3,370	1,210	1,740
賃貸借情報	テナント総数（注1）	1	5	1	8	7
	賃貸可能面積（㎡）	5,630.17	5,015.88	1,588.35	1,120.58	1,719.51
	賃貸面積（㎡）	5,630.17	5,015.88	1,588.35	1,110.49	1,719.51
	稼働率（%）					
	2016年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	—
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	69.5
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2018年11月末	100.0	100.0	100.0	99.0	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）	174,957	（非開示）	38,454	49,695
	賃貸事業収入	（非開示）	174,957	（非開示）	38,454	49,695
	その他賃貸事業収入	（非開示）	—	（非開示）	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	（非開示）	56,811	（非開示）	20,200	29,689
	外注委託費	（非開示）	7,732	（非開示）	3,762	4,681
	水道光熱費	（非開示）	11,182	（非開示）	2,865	2,802
	租税公課	（非開示）	11,672	（非開示）	3,126	3,496
	損害保険料	（非開示）	181	（非開示）	37	48
	修繕費	（非開示）	844	（非開示）	8,188	13,651
	減価償却費③	（非開示）	25,148	（非開示）	2,220	5,008
その他賃貸事業費用	（非開示）	50	（非開示）	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	（非開示）	118,146	（非開示）	18,253	20,005	
NOI⑤（④＋③）（千円）	137,170	143,295	49,757	20,474	25,014	
資本的支出⑥（千円）	158,230	418	—	1,128	1,637	
NCF（⑤－⑥）（千円）	△21,060	142,876	49,757	19,346	23,376	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	（非開示）	32.47	（非開示）	52.53	59.74
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	22,124	23,139	9,673	6,224	6,950
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	216,720	158,880	45,044	79,330	74,026

地域		東京主要5区			首都圏	
物件名		D a i w a 神田イースト ビル	プライム神田 ビル	笹塚NAビル	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		2018年1月	2018年6月 及び2018年11月	2018年10月	2005年10月	2007年7月
価格情報	取得価格（百万円）	4,200	2,295	15,500	2,958	7,710
	投資比率（%）	0.9	0.5	3.4	0.6	1.7
	貸借対照表計上額（百万円）	4,303	2,381	16,079	2,644	7,143
	期末算定価格（百万円）	5,340	2,710	16,100	4,070	6,180
賃貸借情報	テナント総数（注1）	5	9	5	8	11
	賃貸可能面積（㎡）	3,980.56	2,211.64	16,160.25	4,461.47	6,548.17
	賃貸面積（㎡）	3,980.56	2,211.64	16,160.25	4,461.47	6,548.17
	稼働率（%）					
	2016年11月末	—	—	—	100.0	100.0
	2017年5月末	—	—	—	100.0	100.0
	2017年11月末	—	—	—	100.0	100.0
	2018年5月末	91.8	—	—	100.0	100.0
2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	177	32	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	127,965	48,804	73,721	131,744	199,637
	賃貸事業収入	127,965	48,804	73,675	131,744	199,637
	その他賃貸事業収入	—	—	46	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	55,040	14,560	27,516	59,222	90,424
	外注委託費	12,952	6,051	7,068	10,680	17,412
	水道光熱費	9,910	2,801	—	14,360	16,778
	租税公課	92	70	—	8,567	18,981
	損害保険料	131	49	127	191	295
	修繕費	13,932	693	726	1,382	1,167
	減価償却費③	18,020	4,886	19,593	24,039	35,789
その他賃貸事業費用	—	7	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	72,924	34,243	46,205	72,521	109,212	
NOI⑤（④＋③）（千円）	90,945	39,130	65,798	96,561	145,002	
資本的支出⑥（千円）	70,933	—	—	6,872	9,930	
NCF（⑤－⑥）（千円）	20,011	39,130	65,798	89,689	135,071	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	43.01	29.84	37.32	44.95	45.29
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	—	—	—	17,059	36,860
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	133,611	76,730	718,270	228,260	331,160



地域		首都圏				
物件名		D a i w a 大崎3丁目ビル	D a i w a 上大岡ビル	インテグラル タワー	D a i w a 目黒スクエア	D a i w a 荻窪ビル
取得年月		2012年9月	2013年3月	2014年5月	2015年5月	2016年7月
価格情報	取得価格（百万円）	1,650	2,000	15,220	5,600	3,800
	投資比率（%）	0.4	0.4	3.3	1.2	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	1,594	1,893	15,832	5,516	3,989
	期末算定価格（百万円）	2,350	2,830	21,500	6,820	4,610
賃貸借情報	テナント総数（注1）	5	9	9	16	12
	賃貸可能面積（㎡）	1,786.06	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63
	賃貸面積（㎡）	1,786.06	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63
	稼働率（%）					
	2016年11月末	100.0	93.7	100.0	96.1	100.0
	2017年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2017年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018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）	65,729	93,196	644,854	158,434	127,346
	賃貸事業収入	65,729	93,196	644,854	158,434	127,346
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	22,915	43,140	296,394	57,110	68,501
	外注委託費	3,529	5,568	62,953	9,495	9,360
	水道光熱費	3,480	8,590	81,652	9,492	6,767
	租税公課	4,006	6,435	44,952	13,882	8,089
	損害保険料	60	103	756	150	128
	修繕費	420	4,376	6,633	1,155	31,552
	減価償却費③	11,419	18,065	99,266	22,933	12,603
その他賃貸事業費用	—	—	180	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	42,814	50,055	348,459	101,323	58,844	
NOI⑤（④＋③）（千円）	54,233	68,121	447,725	124,257	71,448	
資本的支出⑥（千円）	285	—	14,300	7,803	12,588	
NCF（⑤－⑥）（千円）	53,948	68,121	433,425	116,454	58,860	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	34.86	46.29	45.96	36.05	53.79
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	8,012	12,830	89,535	27,389	16,100
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	54,915	63,700	834,324	110,053	161,340

地域		首都圏		地方主要都市
物件名		コンカード 横浜	北品川御殿山 ビル	D a i w a 北浜ビル
取得年月		2018年1月	2018年9月	2014年8月
価格情報	取得価格（百万円）	38,100	2,500	9,481
	投資比率（%）	8.3	0.5	2.1
	貸借対照表計上額（百万円）	38,217	2,588	9,224
	期末算定価格（百万円）	39,900	2,630	11,700
賃貸借情報	テナント総数（注1）	35	4	8
	賃貸可能面積（㎡）	28,052.98	2,396.96	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	27,882.89	1,406.25	13,517.62
	稼働率（%）			
	2016年11月末	—	—	100.0
	2017年5月末	—	—	98.8
	2017年11月末	—	—	100.0
	2018年5月末	93.2	—	100.0
2018年11月末	99.3	58.6	100.0	
損益情報	運用日数	183	79	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	942,799	21,550	358,318
	賃貸事業収入	942,799	21,550	358,318
	その他賃貸事業収入	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	288,227	6,571	150,375
	外注委託費	78,030	2,341	25,393
	水道光熱費	90,435	1,025	35,772
	租税公課	7	6	33,833
	損害保険料	771	34	502
	修繕費	6,394	342	734
	減価償却費③	112,466	2,821	54,043
	その他賃貸事業費用	120	—	96
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	654,572	14,978	207,943	
NOI⑤（④＋③）（千円）	767,038	17,800	261,987	
資本的支出⑥（千円）	14,305	—	1,252	
NCF（⑤－⑥）（千円）	752,733	17,800	260,735	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	30.57	30.49	41.97
	2018年度固定資産税等年額 （千円）	—	—	67,667
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	718,980	102,564	264,054

- (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) 「新宿マインズタワー」は2018年2月28日付で共有持分7分の6のうち共有持分7分の3を譲渡しております。
- (注5) 「大和茅場町ビル」の長期修繕費用の見積額に関しては、建物調査診断報告書に記載された1年目から10年目の10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。