

平成26年11月期 決算短信 (REIT)

平成27年1月23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) 大村 信明  
 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) 代表取締役副社長 (氏名) 篠塚 裕司  
 TEL 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成27年2月23日 分配金支払開始予定日 平成27年2月13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. 平成26年11月期の運用、資産の状況 (平成26年6月1日～平成26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	%
26年11月期	9,763	13.7	4,438	18.0	3,642	21.2	3,641	20.7
26年5月期	8,587	1.8	3,760	2.3	3,005	1.7	3,016	1.9

  

	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	%	%	%
26年11月期	8,414	1.7	0.9	37.3
26年5月期	7,620	1.5	0.8	35.0

(注) 1口当たり当期純利益は、次の日数加重平均投資口数により算出しております。  
 26年11月期 432,713口、26年5月期 395,798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	%	%
26年11月期	8,256	3,640	—	—	100.0	1.6
26年5月期	7,621	3,016	—	—	100.0	1.5

(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
26年11月期	399,555	222,593	55.7	504,746
26年5月期	380,723	201,655	53.0	509,490

(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
26年11月期	4,886	△24,030	14,373	17,767
26年5月期	7,969	△15,396	13,040	22,537

2. 平成27年5月期の運用状況の予想（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期の運用状況の予想（平成27年6月1日～平成27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
27年5月期	10,221	4.7	4,680	5.4	3,911	7.4	3,884	6.7	8,700	—
27年11月期	10,284	0.6	4,749	1.5	3,971	1.5	3,969	2.2	9,000	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年5月期）8,808円、（27年11月期）9,000円

（注）27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（47百万円）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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年11月期	441,000口	26年5月期	395,798口
② 期末自己投資口数	26年11月期	—口	26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、31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口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、10ページ記載の「平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年8月25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開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

本書の日付時点において、最近の有価証券報告書（平成26年8月25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。

### （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平成17年7月11日に設立され、その後、平成17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、平成26年11月末日現在で387,557百万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もと、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（平成26年6月～平成26年11月）

当期のわが国経済は、安倍政権の経済政策や日本銀行による大規模な金融緩和政策の継続に加え、円安進行によって米国向けを中心に輸出が徐々に増加していることや株高に伴う資産効果による消費の回復、公共投資の前倒し執行などから企業業績の改善が見られました。また、消費税増税後の消費への悪影響もおおむね一巡していると思われ、企業の雇用改善による賃金上昇等の影響により日本経済は緩やかに回復していくものと期待されます。

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、空室率については平成25年6月をピークに反転し、平成26年11月末時点では5.55%まで低下しました。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も改善傾向にあります。空室率の低下を受け、オフィス賃料についても底入れ感が強まっており、エリアによっては大型ビルで賃料上昇が見られ、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、良好なエクイティ調達環境及び金融機関の積極的な融資姿勢が継続する中、景気の回復期待に伴う物件価格の先高感等を背景に、不動産会社及びファンド（J-REITを含む）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、平成26年7月に「麻布グリーンテラス」（取得価格14,000百万円）を、平成26年8月に「北浜グランドビル」（取得価格9,481百万円）を取得しました。これにより、当期末（平成26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46物件、取得価格合計387,557百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が改善傾向で推移する中、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、積極的なリレーシングを実施しました。これにより、当期末（平成26年11月30日現在）の稼働率は97.2%となりました。

## C. 資金調達の概要

## a. 新規物件の取得資金の調達

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等に充当するため、以下の新投資口の発行を行いました。

- ・新規物件（麻布グリーンテラス（平成26年7月4日取得）、北浜グランドビル（平成26年8月1日取得））の取得資金等に充当するため、平成26年7月2日払込、発行投資口数41,092口、1口当たり発行価額450,746円、発行価額の総額18,522,054,632円による公募及び平成26年7月30日払込、発行投資口数4,110口、1口当たり発行価額450,746円、発行価額の総額1,852,566,060円による第三者割当を行いました。

## b. 借入金返済資金及び投資法人債償還資金の調達

本投資法人は、当期において、返済期限の到来した借入金の返済資金及び期限前償還した投資法人債の償還資金に充当するため、以下のように借入及び投資法人債の発行を行いました。

- ・平成26年7月8日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行及び株式会社新生銀行からの借入金総額19,000百万円の返済資金の一部として、同年7月8日に株式会社三井住友銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社新生銀行より総額17,500百万円の借入を行いました。
- ・平成26年9月17日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社からの借入金総額3,000百万円の返済資金並びに同年9月17日に期限前償還した第1回期限前償還条項付無担保投資法人債3,500百万円の償還資金の一部として、同年9月12日に第3回無担保投資法人債3,000百万円及び第4回無担保投資法人債2,100百万円の発行を行いました。

## c. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（平成26年11月30日現在）の有利子負債残高は総額160,800百万円（短期借入金2,500百万円、長期借入金153,200百万円、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年以内に返済期日が到来する残高は16,600百万円です。

当期の借入においては、期間6年から8年の期間を中心に借入を行い、平均残存期間は3.82年（平成26年5月期）から4.39年（平成26年11月期）へと長期化しました。さらに、クレジット・スプレッドの縮小により負債コストを低減しました。なお当期中において、金利上昇リスクをヘッジする目的で総額20,300百万円の借入金に対して将来の支払金利を固定化するための金利スワップ契約を締結しました。

## 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
株式会社三井住友銀行	2,000	平成26年7月8日	平成31年11月29日	5.4年
みずほ信託銀行株式会社	3,000	平成26年7月8日	平成32年11月30日	6.4年
株式会社三井住友銀行	2,000	平成26年7月8日	平成32年11月30日	6.4年
株式会社三井住友銀行	3,500	平成26年7月8日	平成33年11月30日	7.4年
株式会社三井住友銀行	4,000	平成26年7月8日	平成34年5月31日	7.9年
株式会社新生銀行	1,000	平成26年7月8日	平成34年8月31日	8.2年
株式会社三井住友銀行	2,000	平成26年7月8日	平成34年11月30日	8.4年

なお、当期末（平成26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	31,400	20.17
三井住友信託銀行株式会社	19,350	12.43
株式会社日本政策投資銀行	18,750	12.04
株式会社みずほ銀行	13,900	8.93
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,500	7.39
株式会社新生銀行	11,000	7.06
株式会社りそな銀行	9,000	5.78
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000	3.21
株式会社関西アーバン銀行	5,000	3.21
みずほ信託銀行株式会社	5,000	3.21
株式会社あおぞら銀行	4,500	2.89
株式会社福岡銀行	4,000	2.57
オリックス銀行株式会社	2,500	1.61
株式会社群馬銀行	2,500	1.61
株式会社静岡銀行	2,000	1.28
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.28
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.28
株式会社東日本銀行	1,500	0.96
株式会社広島銀行	1,000	0.64
株式会社香川銀行	1,000	0.64
株式会社七十七銀行	1,000	0.64
株式会社横浜銀行	500	0.32
株式会社山口銀行	500	0.32
太陽生命保険株式会社	300	0.19
日本生命保険相互会社	300	0.19
富国生命保険相互会社	200	0.13
合計	155,700	100.00

（注）比率は小数点第3位を四捨五入して記載しています。

d. 格付の状況

当期末（平成26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+	安定的
株式会社日本格付研究所	AA-	安定的

e. 発行登録の状況

本投資法人は、平成26年7月17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。

投資法人債（短期投資法人債を除く。）	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成26年7月25日から平成28年7月24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、本投資法人は、当期の実績として、営業収益9,763百万円、営業利益4,438百万円、経常利益3,642百万円、当期純利益は3,641百万円となりました。

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未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8,256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、安倍政権が推進する公共事業・金融政策を中心とした各種経済対策及び日本銀行による大規模な金融緩和政策の継続、先進国を中心とした海外経済の持ち直しにより、公共投資・輸出関連企業を中心とした企業業績の改善、個人消費の回復を通じて、緩やかに景気が回復していくことが期待されます。但し、消費税増税の先送りを受けた国内金融市場の混乱、地政学リスクの顕在化に伴う海外経済・海外金融市場の混乱等の要因は、わが国の実体経済及び金融環境をかく乱するリスクとなる可能性があるため、注意を要すると考えられます。

オフィスの賃貸市場は、新規供給が減少する中、雇用の改善等が需要を喚起し、空室率が低下しました。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。オフィスの売買市場は、良好な資金調達環境及び賃料の上昇期待等を背景に、海外の投資家や不動産会社及びファンド（J-REITを含む）による物件取得意欲は更に強くな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

上記のようなオフィス賃貸市況の中、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えられます。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、競合物件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「麻布グリーンテラス」、大阪府大阪市に所在する「北浜グランドビル」を取得しました。当該取得は、さら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、総資産に対する有利子負債の比率は、実質的な総資産有利子負債比率（以下、「LTV」といいます。）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の比率は70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。

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

## C. 決算後に生じた重要な事実

## ① 資産の取得について

a. 本投資法人は、平成26年12月1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	D a i w a 恵比寿4丁目ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地（住居表示）	東京都渋谷区恵比寿四丁目9番10号
取得価格	4,135.2百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成26年10月16日
引渡日	平成26年12月1日
取得先（注）	非開示

(注) 取得先は国内の事業会社ですが、取得先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。

b. 本投資法人は、平成26年12月3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	ラクアス東新宿
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地（住居表示）	東京都新宿区大久保二丁目2番6号
取得価格	8,450百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成26年11月25日
引渡日	平成26年12月3日
取得先	東新宿ビルディング特定目的会社

c. 本投資法人は、平成27年1月13日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	コンセプト青山	神泉プレイス
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権	国内不動産を信託する信託受益権
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号	東京都渋谷区神泉町9番1号
取得価格	9,800百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)	4,800百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成27年1月13日	平成27年1月13日
引渡日	平成27年3月2日（予定）	平成27年3月2日（予定）
取得先（注）	非開示	非開示

(注) 取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。



## ② 資産の譲渡について

本投資法人は、平成27年1月13日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の譲渡を行うことについて決定しました。

## 譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 日本橋本町ビル	D a i w a 銀座1丁目ビル	D a i w a 錦糸町ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する 信託受益権	国内不動産を信託する 信託受益権	国内不動産を信託する信 託受益権
譲渡価格(注1)(注2)	15,500百万円		
契約締結日	平成27年1月13日	平成27年1月13日	平成27年1月13日
引渡日	平成27年2月2日 (予定)	平成27年2月2日 (予定)	平成27年2月2日 (予定)
取得先(注3)	非開示	非開示	非開示

(注1) 譲渡価格は固定資産税及び都市計画税の清算金、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) 個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先の取得後の事業計画に関わることから、譲渡先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。

(注3) 譲渡先は国内の事業会社ですが、譲渡先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。

## ③ 資金の借入について

a. 本投資法人は、平成26年12月1日付で、下記のとおり、資金の借入を行いました。この借入金は、前記「① 資産の取得について a.」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	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・ 返済方法
株式会社三井住友銀行	平成26年 12月1日	1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.35% (注1)	平成35年 5月31日	無担保・ 一括返済
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成34年 5月31日	
株式会社みずほ銀行		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.325% (注1)	平成34年 11月30日	
株式会社新生銀行		1,000	IBA3ヶ月円LIBOR+0.35% (注2)	平成35年 5月31日	

(注1) 利払日は、各月月末日及び満期日(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。

(注2) 利払日は、2月、5月、8月、11月の各末日及び満期日(但し、当該日が営業日では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日の2営業日前に公表されるIBA3ヶ月円LIBORに基づき算出します。

b. 本投資法人は、平成26年12月3日付で、下記のとおり、資金の借入を行いました。この借入金は前記「① 資産の取得について b.」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	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・ 返済方法
株式会社三井住友銀行	平成26年 12月3日	1,500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.35% (注)	平成35年 5月31日	無担保・ 一括返済
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成34年 5月31日	
株式会社みずほ銀行		1,500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.325% (注)	平成34年 11月30日	
三井住友信託銀行株式会社		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.325% (注)	平成34年 11月30日	
株式会社日本政策投資銀行		1,000	0.692% (固定金利)	平成33年 11月30日	
株式会社りそな銀行		1,500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.325% (注)	平成34年 11月30日	
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.275% (注)	平成33年 11月30日	

(注) 利払日は、各月月末日及び満期日（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。

c. 本投資法人は、平成27年1月13日付で、下記のとおり、資金の借入を行うことについて決定しました。この借入は、前記「① 資産の取得について c.」に記載した新規物件の取得費用等に充当するため、借入を行うことを決定しましたが、前記「② 資産の譲渡について」に記載した物件の譲渡が予定どおり完了し、当該譲渡による売却資金をもって、本件購入資金へ充当を行う場合は、本件借入を中止いたします。なお、本件借入は、中止した場合、費用負担等が発生せずに契約が解約できる特約が付されております。

借入内容

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・ 返済方法
株式会社三井住友銀行	平成27年 3月2日 (予定)	4,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.3% (注)	平成27年 9月2日	無担保・ 一括返済
三井住友信託銀行株式会社		3,000			
株式会社みずほ銀行		2,500			
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500			
株式会社新生銀行		2,000			

(注) 利払日は、各月2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

平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、10ページ記載の「平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成27年5月期（第19期：平成26年12月1日～平成27年5月31日）

営業収益	10,221	百万円
営業利益	4,680	百万円
経常利益	3,911	百万円
当期純利益	3,884	百万円
1口当たり分配金	8,700	円
1口当たり利益超過分配金	-	円

また、「平成27年5月期及び平成27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、平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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。

平成27年11月期（第20期：平成27年6月1日～平成27年11月30日）

営業収益	10,284	百万円
営業利益	4,749	百万円
経常利益	3,971	百万円
当期純利益	3,969	百万円
1口当たり分配金	9,000	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。

平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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>平成27年5月期：平成26年11月30日現在所有している46物件に平成26年12月取得済及び平成27年3月取得予定の4物件を加えた50物件を前提としております。</li> <li>平成27年11月期：平成26年11月30日現在所有している46物件に平成26年12月取得済及び平成27年3月取得予定の4物件を加え、平成27年2月譲渡予定の3物件を減らした47物件に、現時点では譲渡を決定しておりませんが、上記の他に、平成27年5月期中に保有物件を譲渡することを想定しており、前記47物件から譲渡想定物件を減らした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>平成27年5月期に、既存物件の譲渡による不動産等売却益を約2億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、平成27年5月期に5,572百万円、平成27年11月期に5,801百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成27年5月期に755百万円、平成27年11月期に711百万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）として平成27年5月期に803百万円、平成27年11月期に885百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費として平成27年5月期に1,532百万円、平成27年11月期に1,491百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年5月期は、769百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は764百万円を想定しております。</li> <li>平成27年11月期は、778百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は773百万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、平成27年5月期末173,300百万円、平成27年11月期末173,300百万円を前提としております。</li> <li>平成27年5月期は、平成27年2月27日に返済期限が到来する借入金3,000百万円、平成27年3月31日に返済期限が到来する借入金7,500百万円及び平成27年5月29日に返済期限が到来する借入金2,500百万円については全額借換を行うことを前提としております。また、平成26年10月16日及び平成26年11月25日に発表した新規物件の取得資金に充当するため、「D a i w a 恵比寿4丁目ビル」取得資金として4,000百万円（平成26年12月1日に借入済）及び「ラクアス東新宿」取得資金として8,500百万円（平成26年12月3日に借入済）の総額12,500百万円の新規借入を行いました。また、平成27年1月13日に「コンセプト青山」及び「神泉プレイス」の取得資金として総額14,000百万円の借入契約の締結を発表しておりますが、同日付で「D a i w a 日本橋本町ビル」、「D a i w a 銀座1丁目ビル」、「D a i w a 錦糸町ビル」の譲渡を発表しており、同譲渡による手取金を取得資金に充当いたします。そのため、同日付の借入契約については解除することを予定しており、取得時の借入は行わない前提としております。</li> <li>平成27年11月期は、平成27年8月31日に返済期限が到来する借入金4,500百万円及び平成27年11月30日に返済期限が到来する1,600百万円については全額借換を行うことを前提としております。</li> </ul>

項目	前提条件
発行済投資口数	・本書提出日現在の発行済投資口数441,000口を前提としており、平成27年11月30日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	・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。 ・平成27年5月期に発生する見込みの「D a i w a 日本橋本町ビル」、「D a i w a 銀座1丁目ビル」及び「D a i w a 錦糸町ビル」の譲渡による譲渡益の一部については「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額(24百万円)を計上したうえで、残額を圧縮積立金(47百万円)として繰り入れることを想定しています。 ・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	・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	・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。

### (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成26年8月25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 (1) リスク要因 ⑥その他」に、「(ハ) 取得予定資産の組み入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク」として、以下の内容を追加します。

#### (ハ) 取得予定資産の組み入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク

本投資法人は、以下の不動産を信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の取得を予定しています（平成27年1月13日付売買契約、平成27年3月2日取得予定）。

- ・コンセプト青山
- ・神泉プレイス

また、以下の不動産を信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の譲渡を予定しています（平成27年1月13日付売買契約、平成27年2月2日譲渡予定）。

- ・D a i w a 日本橋本町ビル
- ・D a i w a 銀座1丁目ビル
- ・D a i w a 錦糸町ビル

しかしながら、本書の日付以後、資産の取得又は譲渡までの間に、市場環境、資金調達環境等の著しい変動、売主若しくは買主又は本投資法人の個別の事情等により本件売買契約が解除され、本投資法人が上記資産を予定どおりに取得又は譲渡することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、上記有価証券報告書中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因④不動産及び信託の受益権に関するリスク (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク」を以下のとおり変更します（下線は変更部分）。

#### (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に代金支払い・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。かかる売買契約が、買主の都合により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負うこととなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもあります。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、代金支払い・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取引取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

本投資法人は、以下の不動産を信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の取得を予定しています(平成27年1月13日付売買契約、平成27年3月2日取得予定)。

- ・コンセプト青山
- ・神泉プレイス

これらの売買契約は上記のフォワード・コミットメントに該当します。売主との売買契約において、本件売買契約の条項につき本投資法人又は売主による違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,842,863	12,984,949
信託現金及び信託預金	5,694,864	4,782,914
営業未収入金	292,388	303,995
未収消費税等	135,051	243,388
前払費用	307,951	322,520
繰延税金資産	3,729	1,488
その他	80,830	62,838
流動資産合計	23,357,677	18,702,095
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,092,757	3,099,008
減価償却累計額	△1,454,946	△1,542,328
建物(純額)	1,637,811	1,556,679
構築物	10,296	10,296
減価償却累計額	△2,461	△2,730
構築物(純額)	7,834	7,566
工具、器具及び備品	8,947	18,538
減価償却累計額	△6,042	△6,638
工具、器具及び備品(純額)	2,905	11,899
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,871	4,031
信託建物	80,499,042	89,130,153
減価償却累計額	△16,541,892	△17,907,783
信託建物(純額)	※1 63,957,149	※1 71,222,370
信託構築物	887,486	908,701
減価償却累計額	△146,565	△159,022
信託構築物(純額)	740,921	749,679
信託機械及び装置	781,249	826,878
減価償却累計額	△401,379	△425,369
信託機械及び装置(純額)	379,869	401,509
信託工具、器具及び備品	108,841	116,862
減価償却累計額	△57,254	△64,114
信託工具、器具及び備品(純額)	51,586	52,748
信託その他	5,909	5,909
減価償却累計額	△5,909	△5,909
信託その他(純額)	—	—
信託土地	273,990,050	289,916,770
信託建設仮勘定	433,065	548,058
有形固定資産合計	353,507,294	376,773,540

（単位：千円）

	前期 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
<b>無形固定資産</b>		
商標権	1,259	1,071
借地権	2,407,101	2,407,101
信託借地権	306,884	306,884
その他	4,925	3,857
無形固定資産合計	2,720,171	2,718,915
<b>投資その他の資産</b>		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	942,443	1,094,349
繰延税金資産	70,133	104,136
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	1,136,282	1,322,190
<b>固定資産合計</b>	<b>357,363,748</b>	<b>380,814,647</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	1,717	38,282
繰延資産合計	1,717	38,282
<b>資産合計</b>	<b>380,723,143</b>	<b>399,555,025</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	904,316	941,244
短期借入金	5,500,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	29,500,000	16,600,000
未払金	461,153	336,672
未払法人税等	844	975
未払消費税等	16,051	—
前受金	971,476	1,156,701
その他	365,068	95,501
流動負債合計	37,718,910	21,631,096
<b>固定負債</b>		
投資法人債	3,500,000	5,100,000
長期借入金	125,200,000	136,600,000
預り敷金及び保証金	7,674,101	9,451,317
信託預り敷金及び保証金	4,769,695	3,874,580
デリバティブ債務	205,310	304,937
固定負債合計	141,349,107	155,330,836
<b>負債合計</b>	<b>179,068,017</b>	<b>176,961,932</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	198,780,951	219,155,572
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,016,510	3,641,156
剰余金合計	3,016,510	3,641,156
投資主資本合計	201,797,461	222,796,728
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△142,335	△203,635
評価・換算差額等合計	△142,335	△203,635
<b>純資産合計</b>	<b>※2 201,655,126</b>	<b>※2 222,593,092</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>380,723,143</b>	<b>399,555,025</b>



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)	当期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 8,491,129	※1 9,693,133
その他貸貸事業収入	※1 92,758	※1 70,577
不動産等売却益	※2 3,610	※2 -
<b>営業収益合計</b>	<b>8,587,498</b>	<b>9,763,710</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,931,000	※1 4,324,674
資産運用報酬	710,204	802,292
資産保管手数料	18,162	19,653
一般事務委託手数料	62,686	71,490
信託報酬	22,026	22,678
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	77,284	78,529
<b>営業費用合計</b>	<b>4,826,763</b>	<b>5,324,718</b>
<b>営業利益</b>	<b>3,760,734</b>	<b>4,438,992</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	931	610
未払分配金戻入	630	638
雑収入	4,068	1,688
<b>営業外収益合計</b>	<b>5,630</b>	<b>2,937</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	554,143	546,610
投資法人債利息	※3 47,448	※3 35,641
融資手数料	151,045	166,053
投資口交付費	-	46,104
その他	7,938	5,513
<b>営業外費用合計</b>	<b>760,575</b>	<b>799,924</b>
<b>経常利益</b>	<b>3,005,789</b>	<b>3,642,006</b>
<b>特別利益</b>		
固定資産受贈益	11,484	-
<b>特別利益合計</b>	<b>11,484</b>	<b>-</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>3,017,273</b>	<b>3,642,006</b>
法人税、住民税及び事業税	929	987
法人税等調整額	4	△3
<b>法人税等合計</b>	<b>933</b>	<b>983</b>
<b>当期純利益</b>	<b>3,016,340</b>	<b>3,641,022</b>
<b>前期繰越利益</b>	<b>170</b>	<b>133</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>3,016,510</b>	<b>3,641,156</b>

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	198,780,951	2,959,947	2,959,947	201,740,899	△57,707	△57,707	201,683,191
当期変動額							
剰余金の配当		△2,959,777	△2,959,777	△2,959,777			△2,959,777
当期純利益		3,016,340	3,016,340	3,016,340			3,016,340
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△84,627	△84,627	△84,627
当期変動額合計	—	56,562	56,562	56,562	△84,627	△84,627	△28,065
当期末残高	198,780,951	3,016,510	3,016,510	201,797,461	△142,335	△142,335	201,655,126

当期(自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	198,780,951	3,016,510	3,016,510	201,797,461	△142,335	△142,335	201,655,126
当期変動額							
新投資口の発行	20,374,620			20,374,620			20,374,620
剰余金の配当		△3,016,376	△3,016,376	△3,016,376			△3,016,376
当期純利益		3,641,022	3,641,022	3,641,022			3,641,022
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△61,300	△61,300	△61,300
当期変動額合計	20,374,620	624,646	624,646	20,999,266	△61,300	△61,300	20,937,965
当期末残高	219,155,572	3,641,156	3,641,156	222,796,728	△203,635	△203,635	222,593,092

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)	当期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	3,016,510,262	3,641,156,268
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配 金の額)	3,016,376,558 (7,621)	3,640,896,000 (8,256)
III 次期繰越利益	133,704	260,268
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる3,016,376,558円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数441,000口の整数倍の最大値となる3,640,896,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)	当期 (自 平成26年6月1日 至 平成26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	3,017,273	3,642,006
減価償却費	1,357,076	1,498,701
投資法人債発行費償却	2,867	3,009
投資口交付費	—	46,104
受取利息	△931	△610
支払利息	601,592	582,252
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,849	△11,606
未収消費税等の増減額(△は増加)	△135,051	△108,337
前払費用の増減額(△は増加)	△18,256	△14,569
営業未払金の増減額(△は減少)	△74,232	71,448
未払金の増減額(△は減少)	60,440	△10,530
未払消費税等の増減額(△は減少)	△80,257	△16,051
前受金の増減額(△は減少)	△5,993	185,224
長期前払費用の増減額(△は増加)	△163,695	△151,906
信託有形固定資産の売却による減少額	3,776,563	—
その他	226,221	△235,379
小計	8,570,465	5,479,755
利息の受取額	931	610
利息の支払額	△601,109	△592,677
法人税等の支払額	△896	△856
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,969,391	4,886,832
<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	△22,821	△9,503
信託有形固定資産の取得による支出	△15,910,756	△24,902,658
無形固定資産の取得による支出	△3,024	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	615,668	740,833
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	755,378	865,635
預り敷金及び保証金の返還による支出	△670,820	△587,447
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△160,460	△136,920
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,396,834	△24,030,060
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,500,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
長期借入れによる収入	28,400,000	17,500,000
長期借入金の返済による支出	△14,900,000	△19,000,000
投資法人債の発行による収入	—	5,060,426
投資法人債の償還による支出	—	△3,500,000
投資口の発行による収入	—	20,328,516
分配金の支払額	△2,959,802	△3,015,578
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,040,197	14,373,364
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,612,755	△4,769,863
現金及び現金同等物の期首残高	16,924,971	22,537,727
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,537,727	※1 17,767,863

(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（信託財産を含む。） 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>4～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～18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	4～56年	機械及び装置	3～23年	工具、器具及び備品	5～18年
建物	2～64年								
構築物	4～56年								
機械及び装置	3～23年								
工具、器具及び備品	5～18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> <p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。</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</p> <p>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決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。</p> <p>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54,857千円、当期は59,351千円です。</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</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>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>								

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
<p>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>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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、信託その他、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 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。 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 (平成26年5月31日)		当期 (平成26年11月30日)
信託建物	32,898千円	信託建物	32,898千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成26年5月31日)		当期 (平成26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	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自	平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	8,491,129		9,693,133	
その他賃貸事業収入	92,758		70,577	
不動産賃貸事業収益合計		8,583,887		9,763,710
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	692,132		769,360	
水道光熱費	842,933		1,072,401	
租税公課	705,980		792,627	
損害保険料	12,785		14,425	
修繕費	272,158		125,020	
減価償却費	1,355,744		1,497,217	
その他賃貸事業費用	49,265		53,621	
不動産賃貸事業費用合計		3,931,000		4,324,674
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		4,652,887		5,439,036

## ※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

D a i w a 渋谷SSビル

不動産等売却収入	3,800,000
不動産等売却原価	3,776,563
その他売却費用	19,825
不動産等売却益	3,610

当期(自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

## ※3. 主要投資主との取引

	前期		当期	
	自	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自	平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
営業取引以外の取引によるもの				
投資法人債利息		47,448千円		28,277千円

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自	平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
発行可能投資口の総数及び発行済投資口数				
発行可能投資口の総数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		395,798口		441,000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	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自	平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
現金及び預金		16,842,863千円		12,984,949千円
信託現金及び信託預金		5,694,864千円		4,782,914千円
現金及び現金同等物		22,537,727千円		17,767,863千円



## (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(決済性預金を除く)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ほか、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（平成26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	16,842,863	16,842,863	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,694,864	5,694,864	—
資産計	22,537,727	22,537,727	—
(3) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	29,500,000	29,506,081	6,081
(5) 投資法人債	3,500,000	3,500,000	—
(6) 長期借入金	125,200,000	125,287,009	87,009
負債計	163,700,000	163,793,091	93,091
デリバティブ取引（※）	(216,183)	(216,183)	—

当期（平成26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	12,984,949	12,984,949	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,782,914	4,782,914	—
資産計	17,767,863	17,767,863	—
(3) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,600,000	16,603,735	3,735
(5) 投資法人債	5,100,000	5,121,660	21,660
(6) 長期借入金	136,600,000	136,741,916	141,916
負債計	160,800,000	160,967,311	167,311
デリバティブ取引（※）	(309,242)	(309,242)	—

（※）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並びに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) 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、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは変動金利によるため、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。

## 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

（単位：千円）

	前期 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
預り敷金及び保証金	7,674,101	9,451,317
信託預り敷金及び保証金	4,769,695	3,874,580
合計	12,443,797	13,325,898

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（平成26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	16,842,863	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,694,864	—	—	—	—	—
合計	22,537,727	—	—	—	—	—

当期（平成26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	12,984,949	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	4,782,914	—	—	—	—	—
合計	17,767,863	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(平成26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	5,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	29,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,500,000
長期借入金	—	8,300,000	18,200,000	19,400,000	21,500,000	57,800,000
合計	35,000,000	8,300,000	18,200,000	19,400,000	21,500,000	61,300,000

当期(平成26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	2,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	16,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,000,000	2,100,000
長期借入金	—	3,700,000	28,250,000	17,350,000	21,000,000	66,300,000
合計	19,100,000	3,700,000	28,250,000	17,350,000	24,000,000	68,400,000

(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（平成26年5月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26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（平成26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
				うち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	70,100,000	46,100,000	△216,183	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	35,350,000	32,850,000	(※)	
合計			105,450,000	78,950,000	△216,183	

当期（平成26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
				うち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	71,400,000	64,400,000	△309,242	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	35,350,000	29,350,000	(※)	
合計			106,750,000	93,750,000	△309,242	

(※) 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) 関連当事者との取引

前期(自平成25年12月1日至平成26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)
親会社	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473億円	持株会社	(被所有) 直接14.99% 間接32.57%	資金の提供	投資法人債利息の支払(注1、2)	47,448	投資法人債	3,500,000
									その他(流動負債)	19,457

当期(自平成26年6月1日至平成26年11月30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)
親会社	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473億円	持株会社	(被所有) 直接13.45% 間接29.23%	資金の提供	投資法人債の償還	3,500,000	—	—
							投資法人債利息の支払(注1、2)	28,277		

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) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、マーケット(銀行債)におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

(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。

## (2) 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前期(自平成25年12月1日至平成26年5月31日)

親会社情報

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

当期(自平成26年6月1日至平成26年11月30日)

親会社情報

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

（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、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）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	当期
	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	345,046,153	355,783,760
期中増減額	10,737,607	23,151,320
期末残高	355,783,760	378,935,080
期末時価	342,230,000	370,600,000

（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インテグラルタワー（15,220百万円）の取得によるものであり、主な減少額はD a i w a 渋谷SSビル（3,776百万円）の譲渡及び減価償却費（1,355百万円）によるものです。当期の主な増加額は麻布グリーンテラス（14,000百万円）及び北浜グランドビル（9,481百万円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,497百万円）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、「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 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

① 製品及びサービスごとの情報

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 地域ごとの情報

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 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべ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 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)

① 製品及びサービスごとの情報

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 地域ごとの情報

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 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべ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 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
1口当たり純資産額	509,490円	504,746円
1口当たり当期純利益	7,620円91銭	8,414円41銭

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重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 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
当期純利益（千円）	3,016,340	3,641,022
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）	3,016,340	3,641,022
期中平均投資口数（口）	395,798	432,713

（重要な後発事象に関する注記）

（1）資産の取得について

a. 本投資法人は、平成26年12月1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	D a i w a 恵比寿4丁目ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地（住居表示）	東京都渋谷区恵比寿四丁目9番10号
取得価格	4,135.2百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます）
契約締結日	平成26年10月16日
引渡日	平成26年12月1日
取得先（注）	非開示

（注）取得先は国内の事業会社ですが、取得先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。

b. 本投資法人は、平成26年12月3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	ラクアス東新宿
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地（住居表示）	東京都新宿区大久保二丁目2番6号
取得価格	8,450百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます）
契約締結日	平成26年11月25日
引渡日	平成26年12月3日
取得先	東新宿ビルディング特定目的会社

- c. 本投資法人は、平成27年1月13日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

## 取得資産の概要

資産の名称	コンセプト青山	神泉プレイス
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権	国内不動産を信託する信託受益権
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号	東京都渋谷区神泉町9番1号
取得価格	9,800百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)	4,800百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成27年1月13日	平成27年1月13日
引渡日	平成27年3月2日(予定)	平成27年3月2日(予定)
取得先(注)	非開示	非開示

(注) 取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。

## (2) 資産の譲渡について

本投資法人は、平成27年1月13日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の譲渡を行うことについて決定しました。

## 譲渡資産の概要

資産の名称	Daiwa 日本橋本町ビル	Daiwa 銀座1丁目ビル	Daiwa 錦糸町ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する 信託受益権	国内不動産を信託する 信託受益権	国内不動産を信託する 信託受益権
譲渡価格 (注1)(注2)	15,500百万円		
契約締結日	平成27年1月13日	平成27年1月13日	平成27年1月13日
引渡日	平成27年2月2日 (予定)	平成27年2月2日 (予定)	平成27年2月2日 (予定)
取得先(注3)	非開示	非開示	非開示

(注1) 譲渡価格は固定資産税及び都市計画税の清算金、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) 個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先の取得後の事業計画に関わることから、譲渡先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。

(注3) 譲渡先は国内の事業会社ですが、譲渡先から開示に関する同意を得られていないため、非開示としております。

(3) 資金の借入について

- a. 本投資法人は、平成26年12月1日付で、下記のとおり、資金の借入を行いました。この借入金は、前記「(1) 資産の取得について a. 」で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	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・ 返済方法
株式会社三井住友銀行	平成26年 12月1日	1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.35% (注1)	平成35年 5月31日	無担保・ 一括返済
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成34年 5月31日	
株式会社みずほ銀行		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.325% (注1)	平成34年 11月30日	
株式会社新生銀行		1,000	IBA3ヶ月円LIBOR+0.35% (注2)	平成35年 5月31日	

(注1) 利払日は、各月月末日及び満期日（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。

(注2) 利払日は、2月、5月、8月、11月の各末日及び満期日（但し、当該日が営業日では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日の2営業日前に公表されるIBA3ヶ月円LIBORに基づき算出します。

- b. 本投資法人は、平成26年12月3日付で、下記のとおり、資金の借入を行いました。この借入金は、前記「(1) 資産の取得について b. 」で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	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・ 返済方法
株式会社三井住友銀行	平成26年 12月3日	1,500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.35% (注)	平成35年 5月31日	無担保・ 一括返済
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成34年 5月31日	
株式会社みずほ銀行		1,500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.325% (注)	平成34年 11月30日	
三井住友信託銀行株式会社		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.325% (注)	平成34年 11月30日	
株式会社日本政策投資銀行		1,000	0.692% (固定金利)	平成33年 11月30日	
株式会社りそな銀行		1,500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.325% (注)	平成34年 11月30日	
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.275% (注)	平成33年 11月30日	

(注) 利払日は、各月月末日及び満期日（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。

- c. 本投資法人は、平成27年1月13日付で、下記のとおり、資金の借入を行うことについて決定しました。この借入は、前記「(1)資産の取得について c.」に記載した新規物件の取得費用等に充当するため、借入を行うことを決定しましたが、前記「(2)資産の譲渡について」に記載した物件の譲渡が予定どおり完了し、当該譲渡による売却資金をもって、本件購入資金へ充当を行う場合は、本件借入を中止いたします。なお、本件借入は、中止した場合、費用負担等が発生せずに契約が解約できる特約が付されております。
- 借入内容

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・ 返済方法
株式会社三井住友銀行	平成27年 3月2日 (予定)	4,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.3% (注)	平成27年 9月2日	無担保・ 一括返済
三井住友信託銀行株式会社		3,000			
株式会社みずほ銀行		2,500			
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500			
株式会社新生銀行		2,000			

(注) 利払日は、各月2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。

## (9) 発行済投資口数の増減

本投資法人は、平成26年6月17日及び平成26年6月25日開催の本投資法人役員会において新投資口発行を決議し、公募については平成26年7月2日に、第三者割当については平成26年7月30日にそれぞれ払込が完了しました。なお、当期末までの増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年7月11日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	(注2)
平成19年7月10日	公募増資	100,000	200,000	75,316	125,015	(注3)
平成19年8月7日	第三者割当による増資	5,000	205,000	3,765	128,781	(注4)
平成20年6月4日	第三者割当による増資	138,905	343,905	59,999	188,780	(注5)
平成21年7月1日	第三者割当による増資	51,893	395,798	10,000	198,780	(注6)
平成26年7月2日	公募増資	41,092	436,890	18,522	217,303	(注7)
平成26年7月30日	第三者割当による増資	4,110	441,000	1,852	219,155	(注8)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格515,000円（発行価額496,975円）にて、上場時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3) 1口当たりの発行価格781,060円（発行価額753,165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4) 1口当たりの発行価格753,165円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の一部に充当すること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431,949円（発行価額431,949円）にて、借入金の返済及び投資法人債の償還に充当すること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6) 1口当たりの発行価格192,705円（発行価額192,705円）にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び物件の取得等に充当すること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) 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8) 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。

4. 役員の変動

（1）本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

（2）資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成26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	16,285	4.1
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	306,133	76.6
		首都圏	36,748	9.2
		地方主要都市	19,768	4.9
小計			378,935	94.8
預金・その他の資産			20,619	5.2
資産総額計(注2)			399,555	100.0
			(378,935)	(94.8)

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

(注2) 「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む)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(平成26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4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	13,430	15,600	3.6
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,855	3,200	0.8
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,064	7,200	2.1
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,450	4,170	1.2
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,234	3,220	0.8
	D a i w a A浜松町ビル(注8)	不動産信託受益権	2,865	2,822	2,870	0.7
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,704	2,140	0.7
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,408	2,690	0.7
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,216	2,550	0.6
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,120	2,430	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,379	1,470	0.4
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,184	1,390	0.3
	D a i w a 築地616ビル	不動産信託受益権	2,440	2,247	2,430	0.6
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	7,022	8,260	2.0
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,511	2,540	0.7
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,548	1,720	0.4
	D a i w a 日本橋本町ビル	不動産信託受益権	7,420	7,045	6,830	1.9
	D a i w a 銀座1丁目ビル	不動産信託受益権	4,620	4,472	4,170	1.2
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,322	3,060	0.9
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,870	2,760	0.8
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,525	12,300	3.6
	新宿マインズタワー(注8)	不動産信託受益権	133,800	130,234	113,000	34.5
	SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,746	4,400	1.5
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,411	2,030	0.6
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,074	3,010	1.1
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,931	4,910	1.3
	D a i w a 九段ビル	不動産信託受益権	4,000	3,873	3,090	1.0
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,451	6,730	1.4
	D a i w a 神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,508	3,950	0.9
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,807	29,600	6.2
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,680	1,920	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,906	10,700	2.5
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	不動産信託受益権	4,500	4,506	4,850	1.2
	D a i w a 赤坂ビル(注9)	不動産信託受益権	9,200	9,273	10,800	2.4
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,191	7,630	1.8
	麻布グリーンテラス	不動産信託受益権	14,000	14,383	15,300	3.6
東京主要5区合計(36物件)			329,825	322,418	314,920	85.1



地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
首都圏 (注2)	D a i w a 錦糸町ビル	不動産信託受益権	3,653	3,355	3,620	0.9
	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,782	3,330	0.8
	ベネックスS-3	不動産信託受益権	4,950	4,281	3,260	1.3
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	7,339	5,890	2.0
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,674	2,060	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	2,023	2,160	0.5
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,290	16,000	3.9
首都圏合計(7物件)			38,141	36,748	36,320	9.8
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 南船場ビル	不動産信託受益権	4,810	4,727	2,600	1.2
	D a i w a 名駅ビル	不動産信託受益権	5,300	5,419	6,560	1.4
	北浜グランドビル	不動産信託受益権	9,481	9,621	10,200	2.4
地方主要都市合計(3物件)			19,591	19,768	19,360	5.1
合計(46物件)			387,557	378,935	370,600	100.0

(注1) 「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2) 「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3) 「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4) 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5) 貸借対照表計上額は、平成26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6) 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、森井総合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平成26年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注7) 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、小数点第2位を四捨五入しています。

(注8) D a i w a A浜松町ビル及び新宿マインズタワーについては、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

(注9) 本投資法人は、運用資産の名称について平成26年8月1日付で、「赤坂ビジネスプレイス」を「D a i w a 赤坂ビル」に変更しています。以下同じです。

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5 区	D a i w a 銀座ビル	SRC B3/12F	昭和38年7月	8,175.28	7,531.17	27	92.1	332,158
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	84,456
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.67	9,464.43	53	98.3	197,836
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,715.53	2,715.53	6	100.0	124,804
	D a i w a 猿楽町ビル(注8)	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1	100.0	-
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	平成5年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0	127,580
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	平成9年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0	58,602
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,386.48	2,386.48	6	100.0	80,638
	D a i w a 三崎町ビル(注8)	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	-
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,676.52	2,668.12	7	99.6	85,947
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	平成8年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	42,043
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	5	100.0	44,637
	D a i w a 築地616ビル	SRC B1/9F	平成6年3月	2,888.17	2,888.17	8	100.0	84,038
	D a i w a 月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	3	100.0	287,424
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,850.81	2,503.23	8	87.8	73,658
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,697.38	1,697.38	10	100.0	52,268
	D a i w a 日本橋本町ビル	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,418.61	6,542.31	13	88.1	177,113
	D a i w a 銀座1丁目ビル	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,758.43	2,668.68	11	71.0	123,508
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,265.83	3,265.83	9	100.0	99,574
	D a i w a 麴町4丁目ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,690.90	2,690.90	7	100.0	88,859
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,614.92	11,614.92	7	100.0	322,259
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,543.98	42,832.08	36	94.0	2,397,916
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	117,926
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	59,204
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,164.26	3,164.26	7	100.0	98,614
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	4,815.84	12	100.0	132,573
	D a i w a 九段ビル	SRC 9F	昭和62年3月	2,882.61	2,882.61	6	100.0	88,387
	大和茅場町ビル(注8)	S・SRC B1/8F	平成22年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	-
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	平成22年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	85,490
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	平成14年10月	13,960.87	13,960.87	6	100.0	694,408
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	平成22年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	59,620
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	平成24年1月	6,751.31	6,751.31	18	100.0	254,882
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	SRC B1/11F	昭和63年3月	4,144.90	4,144.90	5	100.0	143,512
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	平成2年9月	8,794.51	7,554.29	18	85.8	319,556
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	昭和63年12月	6,327.95	6,327.95	8	100.0	232,583
	麻布グリーンテラス	S・RC B1/6F	平成21年9月	13,234.39	13,234.39	10	100.0	368,139
東京主要5区合計(36物件)				213,433.96	206,360.46	365	96.6	7,904,506

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)
首都圏	D a i w a 錦糸町ビル	S B1/5F	平成4年1月	5,347.27	5,347.27	6	100.0	142,125
	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,461.47	4,461.47	7	100.0	83,413
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,470.18	7,470.18	25	100.0	163,389
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,549.98	6,549.98	14	100.0	192,375
	D a i w a 大崎3丁目ビル	S・RC B1/6F	平成19年9月	1,786.06	1,786.06	5	100.0	52,476
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	平成23年5月	2,630.30	2,248.34	8	85.4	64,056
	インテグラルタワー(注10)	S・SRC B2/18F	平成5年6月	17,710.63	17,630.43	9	99.5	553,410
首都圏合計(7物件)				45,955.89	45,493.73	74	98.9	1,251,247
地方 主要 都市	D a i w a 南船場ビル	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,719.52	5,477.80	10	95.7	95,907
	D a i w a 名駅ビル	S 12F	平成19年12月	7,461.90	7,461.90	24	100.0	224,740
	北浜グランドビル	S・SRC B1/16F	平成20年2月	13,517.62	13,517.62	6	100.0	216,162
地方主要都市合計(3物件)				26,699.04	26,457.32	40	99.0	536,809
合計(46物件)				286,088.89	278,311.51	479	97.2	9,692,563

(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、平成26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、平成26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、小数点第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、平成26年5月30日付で譲渡致しましたD a i w a 渋谷SSビルの当期賃貸事業収入(569千円)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6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6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。

## 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
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	C V C F 更新工事及び防災 設備リノベーション工事	自 平成25年10月 至 平成27年3月	406	54	261
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	中央監視システムリノベ ーション工事	自 平成25年10月 至 平成27年9月	297	72	59
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	中央監視システムVAV本 体及びコントローラー更新 工事	自 平成25年10月 至 平成27年9月	110	32	16
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	公開空地側エントランス新 設工事	自 平成27年1月 至 平成27年5月	101	—	—
D a i w a 月島ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成27年2月 至 平成27年5月	95	—	—

## B. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中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569百万円であり、当期費用に区分された修繕費125百万円と合わせ、694百万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 月島ビル (東京都中央区)	空調設備工事	自 平成26年9月 至 平成26年11月	75
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	非常照明用直流電源装置更新工事	自 平成26年7月 至 平成26年7月	56
D a i w a 日本橋堀留町ビル (東京都中央区)	空調設備工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	41
その他		自 平成26年6月 至 平成26年11月	396
合 計			569

## 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み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
当期首積立金残高	1,058	611	806	830	1,021
当期積立額	89	619	181	794	764
当期積立金取崩額	536	424	156	603	586
次期繰越額	611	806	830	1,021	1,199

## ④ 期末算定価格の概要(平成26年11月30日現在)

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		DCF法		
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
D a i w a 銀座ビル	15,600	15,900	4.1	15,200	3.9	4.3
D a i w a 銀座アネックス	3,200	3,250	4.0	3,150	3.8	4.2
D a i w a 芝浦ビル	7,200	7,320	4.7	7,150	4.5	4.9
D a i w a 南青山ビル	4,170	4,250	4.4	4,080	4.2	4.6
D a i w a 猿楽町ビル	3,220	3,270	4.9	3,170	4.7	5.1
D a i w a A浜松町ビル (注2)	2,870	2,930	4.5	2,840	4.3	4.7
D a i w a 神宮前ビル	2,140	2,150	4.3	2,130	4.1	4.5
D a i w a 芝大門ビル	2,690	2,760	4.3	2,660	4.1	4.5
D a i w a 三崎町ビル	2,550	2,580	4.6	2,530	4.4	4.8
D a i w a 新橋510ビル	2,430	2,490	4.6	2,370	4.4	4.8
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	1,470	1,480	4.8	1,460	4.8	5.0
D a i w a 築地ビル	1,390	1,380	4.7	1,390	4.7	4.9
D a i w a 築地616ビル	2,430	2,440	4.7	2,430	4.4	4.9
D a i w a 月島ビル	8,260	8,320	4.8	8,240	4.5	5.0
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,540	2,570	4.6	2,510	4.4	4.8
D a i w a 麻布台ビル	1,720	1,750	4.5	1,680	4.3	4.7
D a i w a 日本橋本町ビル	6,830	7,080	4.5	6,720	4.2	4.7
D a i w a 銀座1丁目ビル	4,170	4,230	4.3	4,100	4.0	4.5
D a i w a 京橋ビル	3,060	3,110	4.5	3,000	4.3	4.7
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,760	2,910	4.2	2,690	4.0	4.4
D a i w a 御成門ビル	12,300	12,600	4.3	12,000	4.1	4.5
新宿マインズタワー(注4)	113,000	139,000	3.8	129,000	3.6	4.0
SHIBUYA EDGE	4,400	4,500	4.2	4,290	4.0	4.4
D a i w a 小伝馬町ビル	2,030	2,050	4.8	2,000	4.6	5.0
D a i w a 神保町ビル	3,010	3,180	4.6	2,930	4.6	4.8
D a i w a 西新橋ビル	4,910	5,060	4.5	4,850	4.3	4.7
D a i w a 九段ビル	3,090	3,310	4.4	3,010	4.4	4.6
大和茅場町ビル	6,730	6,860	4.1	6,680	3.9	4.3
D a i w a 神保町3丁目ビル	3,950	4,060	4.1	3,900	3.9	4.3
E・スペースタワー	29,600	29,700	3.9	29,400	3.6	4.0
D a i w a 日本橋本石町ビル	1,920	1,960	4.7	1,900	4.5	4.9
新四c u r u m uビル	10,700	10,900	4.0	10,600	3.8	4.2
D a i w a 渋谷道玄坂ビル	4,850	5,000	4.2	4,790	4.0	4.4
D a i w a 赤坂ビル	10,800	11,000	4.0	10,700	3.8	4.2
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	7,630	7,680	4.1	7,580	3.8	4.2
麻布グリーンテラス	15,300	15,600	4.2	15,000	4.0	4.4

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 (%)
D a i w a 錦糸町ビル	3,620	3,680	5.0	3,590	4.8	5.2
D a i w a 東池袋ビル	3,330	3,400	4.9	3,300	4.7	5.1
ベネックスS-3	3,260	3,340	5.5	3,180	5.3	5.7
D a i w a 品川Northビル	5,890	5,970	4.8	5,810	4.6	5.0
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,060	2,100	4.5	2,040	4.3	4.7
D a i w a 上大岡ビル	2,160	2,160	5.3	2,160	5.1	5.5
インテグラルタワー	16,000	16,300	4.5	15,800	4.3	4.7
D a i w a 南船場ビル	2,600	2,650	5.3	2,550	5.1	5.5
D a i w a 名駅ビル	6,560	6,740	4.9	6,480	4.9	5.1
北浜グランドビル	10,200	10,500	4.5	10,100	4.3	4.7
合計	370,600	401,470	-	383,140	-	-

(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、森井総合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平成26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5年度以降(2年度まで4.6%、3年度～4年度4.7%)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。

## ⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第18期（平成26年6月1日～平成26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4)
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17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（%）	3.6	0.8	2.1	1.2	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	13,430	2,855	8,064	4,450	3,234
	期末算定価格（百万円）	15,600	3,200	7,200	4,170	3,220
賃貸借情報	テナント数（注1）	27	7	53	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,175.28	2,032.11	9,619.67	2,715.53	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,531.17	2,032.11	9,464.43	2,715.53	3,657.43
	稼働率（%）					
	平成24年11月末	94.3	100.0	98.8	100.0	100.0
	平成25年5月末	96.4	100.0	87.4	94.1	100.0
	平成25年11月末	86.9	100.0	90.2	94.1	100.0
平成26年5月末	92.6	100.0	98.7	100.0	100.0	
平成26年11月末	92.1	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）	340,463	84,456	200,358	124,804	—
	賃貸事業収入	332,158	84,456	197,836	124,804	—
	その他賃貸事業収入	8,305	—	2,521	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	165,504	42,334	92,405	39,633	—
	外注委託費	20,898	7,045	18,860	5,262	—
	水道光熱費	32,514	7,850	20,857	10,014	—
	租税公課	27,552	9,083	19,203	11,714	—
	損害保険料	444	104	412	149	—
	修繕費	1,785	699	7,734	588	—
	減価償却費③	70,467	17,551	25,338	11,904	—
その他賃貸事業費用	11,841	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	174,958	42,121	107,952	85,170	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	245,426	59,673	133,290	97,075	86,310	
資本的支出⑥（千円）	14,248	1,592	15,187	3,795	3,650	
NCF（⑤－⑥）（千円）	231,178	58,080	118,103	93,279	82,660	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	48.61	50.13	46.12	31.76	—
	平成26年度固定資産税等年額 （千円）	55,063	18,021	37,881	22,975	13,273
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	128,190	34,770	218,640	111,190	162,170

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注4)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17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(%)	0.7	0.7	0.7	0.6	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	2,822	2,704	2,408	2,216	2,120
	期末算定価格(百万円)	2,870	2,140	2,690	2,550	2,430
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	4	6	1	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,676.52
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,668.12
	稼働率(%)					
	平成24年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
	平成25年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
	平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	
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)	127,580	72,522	80,638	—	85,947
	賃貸事業収入	127,580	58,602	80,638	—	85,947
	その他賃貸事業収入	—	13,919	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	79,598	26,892	34,591	—	26,941
	外注委託費	11,771	6,535	7,844	—	5,119
	水道光熱費	10,911	5,862	8,729	—	8,108
	租税公課	8,657	6,304	6,242	—	5,555
	損害保険料	190	83	115	—	113
	修繕費	5,097	739	1,967	—	1,195
	減価償却費③	13,531	7,360	9,692	—	6,847
その他賃貸事業費用	29,438	7	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	47,981	45,629	46,046	—	59,006	
NOI⑤(④+③)(千円)	61,513	52,989	55,738	62,986	65,854	
資本的支出⑥(千円)	37,680	—	10,133	—	9,003	
NCF(⑤-⑥)(千円)	23,833	52,989	45,604	62,986	56,850	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	62.39	37.08	42.90	—	31.35
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	17,073	12,608	12,148	10,306	11,049
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	115,840	84,980	98,390	129,500	117,390



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 築地616ビル	D a i w a 月島ビル	D a i w a 日本橋堀留町 ビル
取得年月		平成18年1月	平成18年1月	平成18年3月	平成18年3月	平成18年5月
価格情報	取得価格（百万円）	1,560	1,240	2,440	7,840	2,520
	投資比率（%）	0.4	0.3	0.6	2.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	1,379	1,184	2,247	7,022	2,511
	期末算定価格（百万円）	1,470	1,390	2,430	8,260	2,540
賃貸借情報	テナント数（注1）	6	5	8	3	8
	賃貸可能面積（㎡）	2,659.59	1,487.82	2,888.17	8,426.85	2,850.81
	賃貸面積（㎡）	2,659.59	1,487.82	2,888.17	8,426.85	2,503.23
	稼働率（%）					
	平成24年11月末	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成25年5月末	10.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	87.8	
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）	42,043	47,852	88,238	287,424	78,100
	賃貸事業収入	42,043	44,637	84,038	287,424	73,658
	その他賃貸事業収入	—	3,215	4,200	—	4,441
	賃貸事業費用合計② （千円）	30,511	20,068	47,092	110,075	32,899
	外注委託費	4,150	5,119	6,030	12,464	5,630
	水道光熱費	7,406	3,589	8,603	32,376	6,483
	租税公課	5,028	3,823	6,765	13,191	6,563
	損害保険料	96	57	126	310	130
	修繕費	356	250	4,995	2,097	1,481
	減価償却費③	13,455	7,228	20,571	49,635	12,610
	その他賃貸事業費用	18	—	—	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	11,531	27,784	41,145	177,348	45,200	
NOI⑤（④＋③）（千円）	24,986	35,012	61,717	226,983	57,811	
資本的支出⑥（千円）	—	2,353	18,309	79,102	46,717	
NCF（⑤－⑥）（千円）	24,986	32,659	43,408	147,881	11,093	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	72.57	41.94	53.37	38.30	42.12
	平成26年度固定資産税等年額 （千円）	10,024	7,587	13,199	26,382	12,958
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	114,750	49,770	73,410	331,450	139,000

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 麻布台ビル	D a i w a 日本橋本町ビル	D a i w a 銀座1丁目ビル	D a i w a 京橋ビル	D a i w a 麴町4丁目ビル
取得年月		平成18年5月	平成18年7月	平成18年7月	平成18年7月	平成18年10月
価格情報	取得価格(百万円)	1,600	7,420	4,620	3,460	2,910
	投資比率(%)	0.4	1.9	1.2	0.9	0.8
	貸借対照表計上額(百万円)	1,548	7,045	4,472	3,322	2,870
	期末算定価格(百万円)	1,720	6,830	4,170	3,060	2,760
賃貸借情報	テナント数(注1)	10	13	11	9	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,697.38	7,418.61	3,758.43	3,265.83	2,690.90
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,697.38	6,542.31	2,668.68	3,265.83	2,690.90
	稼働率(%)					
	平成24年11月末	80.2	97.6	98.8	100.0	100.0
	平成25年5月末	100.0	97.6	89.0	99.5	96.0
	平成25年11月末	100.0	97.3	98.3	100.0	100.0
	平成26年5月末	100.0	87.3	99.2	100.0	100.0
平成26年11月末	100.0	88.1	71.0	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)	52,268	177,113	123,508	99,574	88,859
	賃貸事業収入	52,268	177,113	123,508	99,574	88,859
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	21,887	70,545	46,223	43,853	48,945
	外注委託費	3,743	11,884	8,275	6,231	6,309
	水道光熱費	4,345	16,057	8,841	10,640	9,659
	租税公課	4,808	11,813	7,791	7,027	14,702
	損害保険料	83	292	143	136	133
	修繕費	606	813	913	1,463	6,660
	減価償却費③	8,300	29,683	20,258	18,354	11,480
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	30,381	106,568	77,284	55,721	39,914	
NOI⑤(④+③)(千円)	38,681	136,251	97,543	74,076	51,395	
資本的支出⑥(千円)	7,144	3,294	1,770	10,000	2,027	
NCF(⑤-⑥)(千円)	31,536	132,957	95,773	64,075	49,368	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	41.88	39.83	37.43	44.04	55.08
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	9,599	22,906	15,581	13,927	29,161
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	67,880	292,920	196,460	140,200	68,810

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー	SHIBUYA EDGE	D a i w a 小伝馬町ビル	D a i w a 神保町ビル
取得年月		平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月	平成19年8月	平成22年3月
価格情報	取得価格(百万円)	13,860	133,800	5,900	2,460	4,150
	投資比率(%)	3.6	34.5	1.5	0.6	1.1
	貸借対照表計上額(百万円)	13,525	130,234	5,746	2,411	4,074
	期末算定価格(百万円)	12,300	113,000	4,400	2,030	3,010
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	36	5	8	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	11,614.92	45,543.98	2,480.65	2,379.31	3,164.26
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	11,614.92	42,832.08	2,480.65	2,379.31	3,164.26
	稼働率(%)					
	平成24年11月末	100.0	98.3	100.0	100.0	86.7
	平成25年5月末	100.0	94.9	100.0	100.0	100.0
	平成25年11月末	100.0	95.7	100.0	100.0	100.0
平成26年5月末	100.0	94.7	100.0	100.0	100.0	
平成26年11月末	100.0	94.0	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)	322,259	2,402,373	117,926	59,204	98,614
	賃貸事業収入	322,259	2,397,916	117,926	59,204	98,614
	その他賃貸事業収入	—	4,457	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	127,886	1,142,965	38,641	23,703	46,970
	外注委託費	31,682	158,291	6,090	4,200	6,266
	水道光熱費	29,659	311,740	8,451	5,337	9,998
	租税公課	33,658	246,824	7,254	3,618	10,616
	損害保険料	423	3,729	106	83	143
	修繕費	2,523	39,537	743	885	1,162
	減価償却費③	29,938	375,280	15,994	8,756	18,741
その他賃貸事業費用	—	7,560	—	822	40	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	194,373	1,259,408	79,285	35,500	51,644	
NOI⑤(④+③)(千円)	224,312	1,634,689	95,279	44,257	70,386	
資本的支出⑥(千円)	12,410	168,230	—	273	7,651	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	211,901	1,466,458	95,279	43,984	62,735	
経費率(%) (②÷①)	39.68	47.58	32.77	40.04	47.63	
平成26年度固定資産税等年額 (千円)	67,244	493,583	14,501	7,218	20,930	
長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	459,880	2,502,610	48,290	70,970	126,090	

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 西新橋ビル	D a i w a 九段ビル	大和茅場町 ビル（注4）	D a i w a 神保町3丁目ビル	E・スペース タワー
取得年月		平成22年8月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年3月	平成23年7月
価格情報	取得価格（百万円）	5,000	4,000	5,600	3,550	24,000
	投資比率（%）	1.3	1.0	1.4	0.9	6.2
	貸借対照表計上額（百万円）	4,931	3,873	5,451	3,508	23,807
	期末算定価格（百万円）	4,910	3,090	6,730	3,950	29,600
賃貸借情報	テナント数（注1）	12	6	1	8	6
	賃貸可能面積（㎡）	4,815.84	2,882.61	5,899.11	2,889.34	13,960.87
	賃貸面積（㎡）	4,815.84	2,882.61	5,899.11	2,889.34	13,960.87
	稼働率（%）					
	平成24年11月末	80.7	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成25年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	88.1	89.1	
平成26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）	132,573	88,387	—	85,490	694,408
	賃貸事業収入	132,573	88,387	—	85,490	694,408
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	81,633	49,193	—	47,360	235,625
	外注委託費	16,870	5,672	—	9,129	50,141
	水道光熱費	12,892	8,822	—	8,139	62,599
	租税公課	15,610	8,464	—	9,330	56,335
	損害保険料	246	121	—	127	673
	修繕費	2,149	1,714	—	912	1,799
減価償却費③	33,860	24,398	—	19,722	64,003	
その他賃貸事業費用	3	—	—	—	72	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	50,940	39,193	—	38,129	458,783	
NOI⑤（④＋③）（千円）	84,800	63,592	147,583	57,851	522,786	
資本的支出⑥（千円）	1,234	499	—	—	7,438	
NCF（⑤－⑥）（千円）	83,566	63,093	147,583	57,851	515,348	
経費率（%）（②÷①）	61.58	55.66	—	55.40	33.93	
平成26年度固定資産税等年額 （千円）	30,918	16,860	25,015	18,610	112,633	
長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）（注3）	187,140	141,450	38,440	26,390	317,590	

地域		東京主要5区				
物件名		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 渋谷道玄坂ビル	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		平成24年5月	平成24年12月 及び平成25年4月	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月
価格情報	取得価格(百万円)	1,721	9,650	4,500	9,200	7,000
	投資比率(%)	0.4	2.5	1.2	2.4	1.8
	貸借対照表計上額(百万円)	1,680	9,906	4,506	9,273	7,191
	期末算定価格(百万円)	1,920	10,700	4,850	10,800	7,630
賃貸借情報	テナント数(注1)	6	18	5	18	8
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,143.08	6,751.31	4,144.90	8,794.51	6,327.95
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,143.08	6,751.31	4,144.90	7,554.29	6,327.95
	稼働率(%)					
	平成24年11月末	100.0	—	—	—	—
	平成25年5月末	100.0	55.9	—	—	—
	平成25年11月末	100.0	67.5	100.0	95.6	100.0
平成26年5月末	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	
平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	85.8	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)	59,620	254,882	143,512	343,136	232,583
	賃貸事業収入	59,620	254,882	143,512	319,556	232,583
	その他賃貸事業収入	—	—	—	23,580	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	25,964	119,901	61,593	141,479	88,759
	外注委託費	4,099	24,983	12,708	28,575	21,198
	水道光熱費	3,907	25,805	16,165	51,818	20,600
	租税公課	4,418	33,414	13,570	32,825	20,307
	損害保険料	78	316	215	431	302
	修繕費	300	83	1,014	5,248	5,939
減価償却費③	13,160	35,297	17,918	22,579	20,386	
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	24	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	33,656	134,980	81,918	201,657	143,824	
NOI⑤(④+③)(千円)	46,816	170,278	99,837	224,236	164,211	
資本的支出⑥(千円)	—	450	1,731	15,017	20,268	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	46,816	169,828	98,105	209,219	143,942	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	43.55	47.04	42.92	41.23	38.16
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	8,825	66,706	27,071	65,420	40,499
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	22,401	65,855	230,176	430,612	416,816

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		麻布 グリーンテラス	D a i w a 錦糸町ビル	D a i w a 東池袋ビル	ベネックス S-3	D a i w a 品川N o r t h ビル
取得年月		平成26年7月	平成17年10月	平成17年10月	平成18年5月	平成19年7月
価格情報	取得価格（百万円）	14,000	3,653	2,958	4,950	7,710
	投資比率（%）	3.6	0.9	0.8	1.3	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	14,383	3,355	2,782	4,281	7,339
	期末算定価格（百万円）	15,300	3,620	3,330	3,260	5,890
賃貸借情報	テナント数（注1）	10	6	7	25	14
	賃貸可能面積（㎡）	13,234.39	5,347.27	4,461.47	7,470.18	6,549.98
	賃貸面積（㎡）	13,234.39	5,347.27	4,461.47	7,470.18	6,549.98
	稼働率（%）					
	平成24年11月末	—	100.0	100.0	88.0	100.0
	平成25年5月末	—	100.0	100.0	98.2	100.0
	平成25年11月末	—	100.0	100.0	93.6	100.0
	平成26年5月末	—	100.0	92.2	98.2	100.0
平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	150	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	368,139	142,125	88,313	163,389	192,905
	賃貸事業収入	368,139	142,125	83,413	163,389	192,375
	その他賃貸事業収入	—	—	4,900	—	530
	賃貸事業費用合計② （千円）	114,401	77,849	66,493	97,594	89,268
	外注委託費	26,586	13,890	14,197	18,674	15,718
	水道光熱費	45,206	15,829	14,389	22,180	20,397
	租税公課	8	12,088	8,812	15,269	18,531
	損害保険料	513	253	242	377	362
	修繕費	314	5,915	5,936	2,176	1,477
	減価償却費③	41,752	29,870	22,914	38,915	32,779
その他賃貸事業費用	19	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	253,738	64,275	21,819	65,795	103,637	
NOI⑤（④＋③）（千円）	295,490	94,146	44,734	104,711	136,417	
資本的支出⑥（千円）	3,184	12,277	18,740	8,929	11,003	
NCF（⑤－⑥）（千円）	292,306	81,869	25,994	95,781	125,413	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	31.08	54.78	75.29	59.73	46.28
	平成26年度固定資産税等年額 （千円）	—	23,594	17,546	30,537	35,975
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	325,054	285,600	141,210	402,880	191,640

地域		首都圏			地方主要都市	
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 南船場ビル	D a i w a 名駅ビル
取得年月		平成24年9月	平成25年3月	平成26年5月	平成19年8月	平成25年2月
価格情報	取得価格(百万円)	1,650	2,000	15,220	4,810	5,300
	投資比率(%)	0.4	0.5	3.9	1.2	1.4
	貸借対照表計上額(百万円)	1,674	2,023	15,290	4,727	5,419
	期末算定価格(百万円)	2,060	2,160	16,000	2,600	6,560
賃貸借情報	テナント数(注1)	5	8	9	10	24
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,786.06	2,630.30	17,710.63	5,719.52	7,461.90
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,786.06	2,248.34	17,630.43	5,477.80	7,461.90
	稼働率(%)					
	平成24年11月末	100.0	—	—	92.7	—
	平成25年5月末	100.0	100.0	—	100.0	85.4
	平成25年11月末	100.0	92.2	—	100.0	81.3
	平成26年5月末	88.4	85.4	96.7	75.7	98.4
平成26年11月末	100.0	85.4	99.5	95.7	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)	52,476	64,056	553,910	95,907	224,740
	賃貸事業収入	52,476	64,056	553,410	95,907	224,740
	その他賃貸事業収入	—	—	500	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	24,586	38,263	229,124	78,339	96,242
	外注委託費	4,630	7,217	54,798	23,234	21,339
	水道光熱費	4,231	5,398	80,679	11,589	19,315
	租税公課	3,939	6,443	43	10,592	19,845
	損害保険料	71	122	905	242	392
	修繕費	689	1,358	1,615	736	397
	減価償却費③	11,025	17,724	90,958	31,943	34,952
その他賃貸事業費用	—	—	122	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	27,889	25,792	324,785	17,567	128,497	
NOI⑤(④+③)(千円)	38,914	43,517	415,744	49,511	163,450	
資本的支出⑥(千円)	328	1,178	1,447	11,306	253	
NCF(⑤-⑥)(千円)	38,586	42,338	414,296	38,205	163,197	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	46.85	59.73	41.36	81.68	42.82
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	7,878	12,884	—	21,133	39,687
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	37,912	24,782	834,324	107,090	170,803

	地域	地方主要都市
	物件名	北浜 グランドビル
	取得年月	平成26年8月
価格情報	取得価格(百万円)	9,481
	投資比率(%)	2.4
	貸借対照表計上額(百万円)	9,621
	期末算定価格(百万円)	10,200
賃貸借情報	テナント数(注1)	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	13,517.62
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	13,517.62
	稼働率(%)	
	平成24年11月末	—
	平成25年5月末	—
	平成25年11月末	—
平成26年5月末	—	
平成26年11月末	100.0	
損益情報	運用日数	122
	総賃貸事業収入合計① (千円)	216,162
	賃貸事業収入	216,162
	その他賃貸事業収入	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	73,085
	外注委託費	16,979
	水道光熱費	20,235
	租税公課	11
	損害保険料	400
	修繕費	135
	減価償却費③	35,258
その他賃貸事業費用	64	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	143,077	
NOI⑤(④+③)(千円)	178,335	
資本的支出⑥(千円)	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	178,335	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	33.81
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	—
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	264,054



- (注1) テナント数は、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) 「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。
- (注4) 当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。