

# 平成22年11月期 決算短信 (REIT)

平成23年1月13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 東証  
 コード番号 8976 URL <http://www.daiwa-office.co.jp/>  
 代表者 執行役員 大高 和夫  
 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 代表取締役社長 山内 章  
 問合せ先責任者 取締役財務部長 植田 陽二 TEL (03) 6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成23年2月24日  
 分配金支払開始予定日 平成23年2月14日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年11月期の運用、資産の状況 (平成22年6月1日～平成22年11月30日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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	%
22年11月期	6,424	(△8.0)	2,481	(△16.1)	1,273	(△28.2)	1,282	(△38.2)
22年5月期	6,985	(△9.8)	2,959	(△24.2)	1,773	(△34.6)	2,076	(△23.4)

	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	%	%	%
22年11月期	3,239	0.6	0.4	19.8
22年5月期	5,246	1.0	0.6	25.4

### (2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	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	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	%	%
22年11月期	3,240	1,282	0	—	100.0	0.6
22年5月期	5,246	2,076	0	—	100.0	1.0

### (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
22年11月期	294,562	200,063	67.9	505,468
22年5月期	283,866	200,857	70.8	507,474

### (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
22年11月期	2,852	△8,609	8,257	18,503
22年5月期	3,193	△6,578	△2,834	16,003

2. 平成23年5月期の運用状況の予想（平成22年12月1日～平成23年5月31日）

（％表示は対前期増減比）

	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
23年5月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
	6,650	3.5	2,546	2.6	1,300	2.1	1,298	1.2	3,280	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成23年5月期） 3,280円

3. その他

（1）会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
② ①以外の変更 無

（注）詳細は、20ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

（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） 22年11月期 395,798口 22年5月期 395,798口  
② 期末自己投資口数 22年11月期 -口 22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、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※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、9ページ「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況 平成23年5月期（平成22年12月1日～平成23年5月31日）及び平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23年11月30日） 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

本投資法人の一時会計監査人でありました有限責任 あずさ監査法人は、平成22年8月20日付で会計監査人に就任いたしました。

なお、詳細は後記52ページをご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年8月26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開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

大和証券オフィス投資法人（旧 DAオフィス投資法人。以下「本投資法人」といいます。）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。以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社ダヴィンチ・セレクト（現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社。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れ替え等により、平成22年11月末日現在で278,195百万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Aクラスビル及びBクラ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も努めることにより、安定収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

（「Aクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいい、「Bクラスビル」とは延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満のビルをいいます。）

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

当期の国内景気は緩やかに回復傾向を維持しましたが、後半になり改善が頭打ちの状況となっております。ギリシャ危機を発端とした混乱は一旦は収束しつつあるものの、急激な円高の影響もあり輸出は当期の中盤から鈍化した他、企業収益は改善ペースに一服感がみられております。また、個人消費は当期の中盤からエコカー減税の終了等による耐久消費財消費の反動減の影響が観測されました。一方で設備投資は増勢を維持している他、雇用情勢も完全失業率にピークアウト感が出始めるなど、明るい動きも観測されております。

オフィスの賃貸市場（東京）は、企業の経営合理化による事務所の統合及び移転が減少傾向にあることに加えて、一部、企業による増床や新規入居の動きが見られる等、空室率の上昇基調が一服しつつあり、ゆるやかではありますが持ち直しの動きが見られます。一方で新規募集賃料は下落ペースは緩和されたものの、引き続き弱含んでおります。また、新規募集賃料と現行賃料との間に乖離があることから、継続入居テナントの更新後における賃料水準も、引き続き弱含んでおります。

オフィスの売買市場は、金融機関の貸出態度の緩和の影響を受けて、不動産会社並びにファンド（REITを含む）の購入需要が増しつつあります。物件の流通数の減少の影響を受けて、取引の需給に改善感が見られ、特に当期の前半から中盤を中心に、これら不動産会社並びにファンド（REITを含む）による物件の購入が散見されました。当期の後半は、金融機関によるリファイナンスの積極姿勢の影響もあり物件の流通量は低調な状態になりました。

## b. 運用実績

本投資法人は、巡航E P S（物件売却益を控除したE P S（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、物件の取得又は譲渡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」に取り組みました。

外部成長では、平成22年8月13日に「共同ビル（西新橋）」（取得価格50億円）、平成22年9月2日に「共同ビル（九段一号館）」（取得価格40億円）を購入し、巡航E P Sに貢献しました。これにより、当期末（平成22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33物件、取得価格合計278,195百万円となりました。また、本投資法人が最重点投資エリアとして位置づける東京主要5区への組入比率は91.3%（取得価格比）に上昇しています。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が弱含みに推移する中、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を強化する等、積極的なリーシングを実施し、当期末（平成22年11月30日現在）の稼働率は95.9%にまで回復いたしました。更に、テナントとのリレーションを高めることで、テナント満足度の向上に努めています。

## C. 資金調達の概要

### a. 有利子負債の状況

本投資法人は、平成22年9月2日及び同年9月30日に、今後の物件取得を視野に入れ、手元流動性を高めるため、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行及びオリックス信託銀行株式会社から総額5,500百万円を借入いたしました。また、平成22年6月24日に、物件購入資金等に充当するため、第2回無担保投資法人債を発行し5,000百万円を調達いたしました。

平成22年8月31日には、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社香川銀行に総額41.25百万円、平成22年9月17日に株式会社七十七銀行に7.5百万円、平成22年11月30日には、株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、中央三井信託銀行株式会社、太陽生命保険株式会社及び株式会社群馬銀行に総額84.375百万円を約定弁済いたしました。

この結果、当期末（平成22年11月30日現在）の有利子負債残高は82,775.625百万円（長期借入金74,275.625百万円、投資法人債8,500百万円）となりました。なお、長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する有利子負債の残高は、14,258.75百万円（約定弁済分258.75百万円含む）です。

また、金利上昇リスクのヘッジを目的とし、変動金利による借入金のうち平成24年2月20日に元本返済期日が到来する長期借入金7,100百万円について、金利キャップにより金利の上限が設定されております。

### 当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	最終返済日	借入期間
株式会社新生銀行	2,000	平成22年9月2日	平成25年7月31日	2年11ヶ月
株式会社福岡銀行	2,000	平成22年9月30日	平成25年9月30日	3年
オリックス信託銀行株式会社	1,500	平成22年9月30日	平成25年9月30日	3年

### 第2回無担保投資法人債の内容

投資法人債の名称	第2回無担保投資法人債
発行総額	50億円
発行日	平成22年6月24日
償還期限	平成25年6月24日
利率	1.870%

なお、当期末（平成22年11月30日現在）の金融機関毎の借入金残高は以下の通りです。

借入先	当期末(百万円)	比率(%)
株式会社あおぞら銀行	23,100	31.10
株式会社新生銀行	9,100	12.25
株式会社関西アーバン銀行	5,500	7.40
株式会社りそな銀行	5,000	6.73
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	6.73
株式会社三井住友銀行	4,943.75	6.66
株式会社みずほ銀行	4,900	6.60
住友信託銀行株式会社	3,460.625	4.66
株式会社日本政策投資銀行	2,812.5	3.79
株式会社福岡銀行	2,000	2.69
中央三井信託銀行株式会社	1,985	2.67
オリックス信託銀行株式会社	1,500	2.02
株式会社静岡銀行	1,000	1.35
株式会社香川銀行	996.25	1.34
株式会社群馬銀行	992.5	1.34
株式会社七十七銀行	992.5	1.34
太陽生命保険株式会社	992.5	1.34
合計	74,275.625	100.00

b. 担保設定の状況

本投資法人は、以下の4物件を除く全ての物件に担保を付しております。担保対象物件の期末算定価格は合計で210,892百万円であり、担保対象外物件の期末算定価格は以下の通りとなっております。

ビル名称	期末算定価格 (百万円)
新宿マインズタワー（7分の1）	17,666
D a i w a 神保町ビル	4,340
共同ビル（西新橋）	5,720
共同ビル（九段一号館）	4,240
小計	31,966
担保対象物件	210,892
合計	242,859

c. 格付の状況

当期末（平成22年11月30日現在）における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
R & I	A	安定的

d. 発行登録の状況

本投資法人は、平成22年3月16日に投資法人債に係る発行登録書を提出しております。その概要は以下の通りです。

投資法人債	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成22年3月24日から平成24年3月23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6,424百万円、営業利益2,481百万円、経常利益1,273百万円、当期純利益1,282百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（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3,240円としました。

#### ② 次期の見通し

##### A. 投資環境

国内景気は当面は鈍化傾向が継続すると考えられますが、国内設備投資が緩やかに回復することが期待される他、海外経済の改善や金融緩和を中心とした国内外の経済政策の影響から、その後緩やかな回復傾向へ転化するものと想定しております。日銀短観によれば、外国為替市場において円高傾向が継続し、ギリシャ、スペイン、ポルトガルの財政危機問題、中国における金融引き締め政策への転換等、海外市場におけるリスク要因が残存する中で、製造業を中心に先行きの景況感について現在よりも悪化の度合いが大きくなることが予想されており、今後の企業行動が萎縮する可能性が懸念されます。

このような国内景気の見通しの中で、オフィスの賃貸市場は、企業業績の回復の影響を受けつつも、景気の先行きに対する不安感が払拭されない中で引き続き空室率は高止まり傾向が継続するものと想定しております。また、新規募集賃料についても、底入れに向けての動きが期待されるものの、改善傾向にいたるまではもう少しばかり時間を要するものと想定されます。オフィス市場全体として新規募集賃料と現行賃料との乖離は縮小しつつあり、継続入居テナントの更新後における賃料水準については引き続き弱含むものの、徐々に横ばいへの動きが見られてくるものと想定されます。

オフィスの売買市場は、金融機関の貸出態度の緩和の影響を受けて、不動産会社並びにファンドの購入需要は引き続き旺盛になるものと想定されます。一方でオフィス賃貸市場が引き続き弱含むことが想定される中で、売主・買主間の売買価格の乖離が続くことが想定され、不動産会社並びにファンドの保有物件において金融機関によるリファイナンスが進むことから物件の流通量が低調な状態が継続する可能性があります。

## B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### a. 既存物件の運用戦略

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ので、既存物件の競争力の向上を図り、本投資法人は巡航E P S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) 高稼働率の維持及び向上

建物設備のクオリティの維持、共用部のリニューアル等を積極的に実施することにより、入居テナントに対し満足度の高いオフィス環境を提供し、退去リスクの低減を図り、高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とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により東京都、特に東京主要5区のAクラスビル及びBクラスビルを中心に投資を行います。

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、東京主要5区に所在する「共同ビル（西新橋）」及び「共同ビル（九段一号館）」を取得しました。本物件の取得は、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中期財務戦略により、規律ある財務運営を行ってまいります。

(i) 有利子負債比率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) 1決算期間中に期日が到来する有利子負債につき200億円を上限の目安とする期日分散を行います。

(iii) 長期比率60%から70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を実現します。

(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。

本投資法人は、中期財務戦略により、規律ある財務運営を引き続き行ってまいります。次期については有利子負債比率35%前後を上限とする保守的なレバレッジコントロールを行ってまいります。

また、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化についても引き続き推進してまいります。

## C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### D. 運用状況の見通し

平成23年5月期（平成22年12月1日～平成23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。

なお、運用状況の予想の前提条件につきましては、9ページ記載の「平成23年5月期（平成22年12月1日～平成23年5月31日）及び平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,650	百万円
経常利益	1,300	百万円
当期純利益	1,298	百万円
1口当たり分配金	3,280	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「平成23年5月期及び平成23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23年11月期（平成23年6月1日～平成23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。

営業収益	6,757	百万円
経常利益	1,427	百万円
当期純利益	1,425	百万円
1口当たり分配金	3,600	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、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23年5月期（平成22年12月1日～平成23年5月31日）及び平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23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23年5月期：33物件を前提としております。</li> <li>・平成23年11月期：33物件を前提としております。</li> <li>・平成23年11月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>・不動産等売却損益は発生がないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>・賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、平成23年5月期に3,343百万円、平成23年11月期に3,457百万円を想定しております。</li> <li>・外注委託費として平成23年5月期に518百万円、平成23年11月期に453百万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23年5月期に596百万円、平成23年11月期に599百万円を想定しております。</li> <li>・減価償却費として平成23年5月期に1,279百万円、平成23年11月期に1,285百万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23年5月期は、1,245百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は1,234百万円を想定しております。</li> <li>・平成23年11月期は、1,228百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は1,216百万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23年5月期末82,650百万円、平成23年11月期末82,516.875百万円を前提としております。</li> <li>・平成23年5月期は、返済期限が到来する2,000百万円（返済期限平成23年3月18日）については、全額借換えを行うことを前提としております。また、約定弁済による125.625百万円（返済期限平成23年2月28日：41.25百万円、返済期限平成23年5月31日：84.375百万円）については手元資金による返済を前提としております。</li> <li>・平成23年11月期は、返済期限が到来する12,000百万円（返済期限平成23年6月30日、平成23年8月31日及び平成23年9月30日）については、全額借換えを行うことを前提としております。また、約定弁済による133.125百万円（返済期限平成23年8月31日：41.25百万円、返済期限平成23年9月16日：7.5百万円、返済期限平成23年11月30日：84.375百万円）については手元資金による返済を前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の提出日現在の発行済投資口数395,798口を前提としており、平成23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。</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>・ 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、上場規則、投信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（平成22年8月26日提出）における「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 (平成22年5月31日現在)	当期 (平成22年11月30日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,290,130	13,191,204
信託現金及び信託預金	4,713,508	※1 5,312,762
営業未収入金	142,101	176,919
未収消費税等	32,529	119,735
前払費用	766,103	766,503
繰延税金資産	22	18
その他	234,103	224,878
流動資産合計	17,178,499	19,792,022
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	1,875	4,058
減価償却累計額	△1,576	△1,854
工具、器具及び備品 (純額)	299	2,204
その他	3,456	3,456
減価償却累計額	△3,456	△3,456
その他 (純額)	—	—
信託建物	55,023,264	58,527,997
減価償却累計額	△8,094,959	△9,284,724
信託建物 (純額)	※1 46,928,304	※1 49,243,272
信託構築物	756,065	779,508
減価償却累計額	△59,692	△69,839
信託構築物 (純額)	※1 696,373	※1 709,669
信託機械及び装置	702,855	743,396
減価償却累計額	△193,111	△225,280
信託機械及び装置 (純額)	※1 509,744	※1 518,116
信託工具、器具及び備品	41,688	64,513
減価償却累計額	△13,076	△16,678
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 28,612	※1 47,835
信託その他	6,302	6,302
減価償却累計額	△6,302	△6,302
信託その他 (純額)	※1 —	※1 —
信託土地	※1 212,726,823	※1 218,730,714
信託建設仮勘定	※1 11,190	※1 22,408
有形固定資産合計	260,901,349	269,274,222
無形固定資産		
商標権	1,517	1,383
信託借地権	※1 4,970,290	※1 4,970,290
その他	998	7,047
無形固定資産合計	4,972,807	4,978,722

(単位：千円)

	前期 (平成22年5月31日現在)	当期 (平成22年11月30日現在)
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	654,267	334,655
その他	21,427	18,107
投資その他の資産合計	789,379	466,448
固定資産合計	266,663,536	274,719,392
繰延資産		
投資法人債発行費	24,738	51,037
繰延資産合計	24,738	51,037
資産合計	283,866,774	294,562,452
負債の部		
流動負債		
営業未払金	510,812	593,106
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,258,750	※1 14,258,750
未払金	269,094	237,901
未払法人税等	663	794
未払消費税等	40,750	28,537
前受金	652,719	807,721
その他	150,078	176,938
流動負債合計	3,882,869	16,103,749
固定負債		
投資法人債	3,500,000	8,500,000
長期借入金	※1 66,650,000	※1 60,016,875
預り敷金及び保証金	4,892,275	5,375,088
信託預り敷金及び保証金	4,075,204	4,496,746
その他	8,980	6,527
固定負債合計	79,126,460	78,395,236
負債合計	83,009,329	94,498,986
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	198,780,951	198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,076,493	1,282,514
剰余金合計	2,076,493	1,282,514
投資主資本合計	200,857,444	200,063,466
純資産合計	※2 200,857,444	※2 200,063,466
負債純資産合計	283,866,774	294,562,452

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 6,610,024	※1 6,374,684
その他貸貸事業収入	※1 375,937	※1 49,803
営業収益合計	6,985,961	6,424,488
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,248,661	※1 3,194,661
資産運用報酬	560,092	516,632
資産保管手数料	14,251	14,575
一般事務委託手数料	84,370	83,794
信託報酬	25,567	27,773
役員報酬	4,200	4,880
その他営業費用	89,491	100,667
営業費用合計	4,026,635	3,942,984
営業利益	2,959,325	2,481,503
<b>営業外収益</b>		
受取利息	4,791	1,788
未払分配金戻入	1,981	1,903
雑収入	81	1,142
営業外収益合計	6,855	4,834
<b>営業外費用</b>		
支払利息	768,933	719,395
投資法人債利息	—	92,015
融資手数料	420,565	391,405
その他	2,867	9,866
営業外費用合計	1,192,366	1,212,683
経常利益	1,773,814	1,273,655
<b>特別利益</b>		
受取和解金	45,844	—
固定資産受贈益	257,880	9,713
特別利益合計	303,724	9,713
税引前当期純利益	2,077,538	1,283,368
法人税、住民税及び事業税	1,075	986
法人税等調整額	△5	4
法人税等合計	1,069	991
当期純利益	2,076,468	1,282,377
前期繰越利益	24	137
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,076,493	1,282,514

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	198,780,951	198,780,951
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	*1 198,780,951	*1 198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	2,710,053	2,076,493
当期変動額		
剰余金の配当	△2,710,028	△2,076,356
当期純利益	2,076,468	1,282,377
当期変動額合計	△633,560	△793,978
当期末残高	2,076,493	1,282,514
剰余金合計		
前期末残高	2,710,053	2,076,493
当期変動額		
剰余金の配当	△2,710,028	△2,076,356
当期純利益	2,076,468	1,282,377
当期変動額合計	△633,560	△793,978
当期末残高	2,076,493	1,282,514
投資主資本合計		
前期末残高	201,491,004	200,857,444
当期変動額		
剰余金の配当	△2,710,028	△2,076,356
当期純利益	2,076,468	1,282,377
当期変動額合計	△633,560	△793,978
当期末残高	200,857,444	200,063,466
純資産合計		
前期末残高	201,491,004	200,857,444
当期変動額		
剰余金の配当	△2,710,028	△2,076,356
当期純利益	2,076,468	1,282,377
当期変動額合計	△633,560	△793,978
当期末残高	200,857,444	200,063,466

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,076,493,484	1,282,514,781
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分 配金の額)	2,076,356,308 (5,246)	1,282,385,520 (3,240)
III 次期繰越利益	137,176	129,261
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に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の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2,076,356,308円を利益分配金として分配することと致しました。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数395,798口の整数倍の最大値となる1,282,385,520円を利益分配金として分配することと致しました。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 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22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	2,077,538	1,283,368
減価償却費	1,184,842	1,237,420
投資法人債発行費償却	2,867	7,866
受取利息	△4,791	△1,788
支払利息	768,933	811,411
営業未収入金の増減額 (△は増加)	51,870	△34,817
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△32,529	△87,205
前払費用の増減額 (△は増加)	42,859	△399
営業未払金の増減額 (△は減少)	△139,198	△10,418
未払金の増減額 (△は減少)	△11,832	△31,192
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△73,361	△12,213
前受金の増減額 (△は減少)	△54,095	155,002
長期前払費用の増減額 (△は増加)	339,564	319,612
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,439	△2,452
その他	△215,847	△13,030
小計	3,934,380	3,621,162
利息の受取額	4,791	1,788
利息の支払額	△743,714	△770,028
法人税等の支払額	△1,510	△544
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,193,946	2,852,378
<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	—	△2,183
信託有形固定資産の取得による支出	△4,582,663	△9,504,225
無形固定資産の取得による支出	—	△7,374
預り敷金及び保証金の受入による収入	319,592	507,739
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	352,059	933,943
預り敷金及び保証金の返還による支出	△694,747	△415,956
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,972,728	△121,372
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,578,487	△8,609,428
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	5,500,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,621,875	△133,125
投資法人債の発行による収入	—	4,965,833
分配金の支払額	△2,712,310	△2,075,329
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,834,185	8,257,379
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,218,725	2,500,328
現金及び現金同等物の期首残高	22,222,364	16,003,638
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,003,638	※1 18,503,967

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～49年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">4～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～18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>	工具、器具及び備品	5年	信託建物	2～49年	信託構築物	4～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具、器具及び備品	3～18年	<p>(1) 有形固定資産 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～49年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">4～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～18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>	工具、器具及び備品	5年	信託建物	2～49年	信託構築物	4～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具、器具及び備品	3～18年
工具、器具及び備品	5年																					
信託建物	2～49年																					
信託構築物	4～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具、器具及び備品	3～18年																					
工具、器具及び備品	5年																					
信託建物	2～49年																					
信託構築物	4～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具、器具及び備品	3～18年																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 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>(1) 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 保有する信託不動産に係る固定資産税、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。 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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、18,648千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産に係る固定資産税、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。 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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、19,130千円です。</p>																				

区分	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、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 金利キャップ取引 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 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、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 金利キャップ取引 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 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

区分	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
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</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長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</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</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</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長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>

(8) 会計方針の変更

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
—	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。なお、これによる損益に与える影響はありません。

(9) 表示方法の変更

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)				
—	<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで、営業外費用の「支払利息」に含めて表示しておりました「投資法人債利息」は、金額的重要性が増したため、それぞれ区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前期における「支払利息」及び「投資法人債利息」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。</p> <table data-bbox="858 1014 1270 1081"><tr><td>(1) 支払利息</td><td>716,334千円</td></tr><tr><td>(2) 投資法人債利息</td><td>52,599千円</td></tr></table>	(1) 支払利息	716,334千円	(2) 投資法人債利息	52,599千円
(1) 支払利息	716,334千円				
(2) 投資法人債利息	52,599千円				

## (10) 財務諸表に関する注記事項

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、デリバティブ取引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ます。

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成22年5月31日現在)	当期 (平成22年11月30日現在)																																																		
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">42,710,198</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">612,551</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">454,355</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">28,567</td></tr> <tr><td>信託その他</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">190,766,117</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">11,190</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,970,290</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">239,553,272</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,258,750</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">66,650,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">68,908,750</td></tr> </table>	信託建物	42,710,198	信託構築物	612,551	信託機械及び装置	454,355	信託工具、器具及び備品	28,567	信託その他	—	信託土地	190,766,117	信託建設仮勘定	11,190	信託借地権	4,970,290	合計	239,553,272	1年内返済予定の長期借入金	2,258,750	長期借入金	66,650,000	合計	68,908,750	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">4,693,237</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">41,950,334</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">604,554</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">459,648</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">44,667</td></tr> <tr><td>信託その他</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">190,766,117</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">22,373</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">4,970,290</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">243,511,225</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">14,258,750</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">54,516,875</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">68,775,625</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	4,693,237	信託建物	41,950,334	信託構築物	604,554	信託機械及び装置	459,648	信託工具、器具及び備品	44,667	信託その他	—	信託土地	190,766,117	信託建設仮勘定	22,373	信託借地権	4,970,290	合計	243,511,225	1年内返済予定の長期借入金	14,258,750	長期借入金	54,516,875	合計	68,775,625
信託建物	42,710,198																																																		
信託構築物	612,551																																																		
信託機械及び装置	454,355																																																		
信託工具、器具及び備品	28,567																																																		
信託その他	—																																																		
信託土地	190,766,117																																																		
信託建設仮勘定	11,190																																																		
信託借地権	4,970,290																																																		
合計	239,553,272																																																		
1年内返済予定の長期借入金	2,258,750																																																		
長期借入金	66,650,000																																																		
合計	68,908,750																																																		
信託現金及び信託預金	4,693,237																																																		
信託建物	41,950,334																																																		
信託構築物	604,554																																																		
信託機械及び装置	459,648																																																		
信託工具、器具及び備品	44,667																																																		
信託その他	—																																																		
信託土地	190,766,117																																																		
信託建設仮勘定	22,373																																																		
信託借地権	4,970,290																																																		
合計	243,511,225																																																		
1年内返済予定の長期借入金	14,258,750																																																		
長期借入金	54,516,875																																																		
合計	68,775,625																																																		
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																		

## (損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 6,610,024 その他賃貸事業収入 375,937 不動産賃貸事業収益合計 6,985,961  B. 不動産賃貸事業費用 外注委託費 469,842 水道光熱費 522,664 租税公課 573,864 損害保険料 12,945 修繕費 429,305 減価償却費 1,184,842 その他賃貸事業費用 55,196 不動産賃貸事業費用合計 3,248,661  C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,737,299	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 6,374,684 その他賃貸事業収入 49,803 不動産賃貸事業収益合計 6,424,488  B. 不動産賃貸事業費用 外注委託費 534,440 水道光熱費 624,108 租税公課 560,634 損害保険料 13,106 修繕費 163,878 減価償却費 1,235,682 その他賃貸事業費用 62,810 不動産賃貸事業費用合計 3,194,661  C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,229,827

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数 発行可能投資口数の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 395,798 口	※1. 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 発行済投資口数 395,798 口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
※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 (平成22年5月31日現在) (単位:千円) 現金及び預金 11,290,130 信託現金及び信託預金 4,713,508 現金及び現金同等物 16,003,638	※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 (平成22年11月30日現在) (単位:千円) 現金及び預金 13,191,204 信託現金及び信託預金 5,312,762 現金及び現金同等物 18,503,967

(金融商品に関する注記)

前期(自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(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ア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、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できることとしています。

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る場合、当該価額が異なることもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成22年5月31日における貸借対照表計上額、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)を参照ください。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,290,130	11,290,130	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,713,508	4,713,508	—
資産計	16,003,638	16,003,638	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,258,750	2,250,426	△8,323
(2) 投資法人債	3,500,000	3,500,000	—
(3) 長期借入金	66,650,000	66,725,181	75,181
負債計	72,408,750	72,475,607	66,857
(1) デリバティブ取引	11,427	545	△10,881

(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、当該帳簿価額によっております。

#### 負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。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おります。

(2) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、変動金利によるため、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

#### デリバティブ取引

(1) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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。

(単位：千円)

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	7,100,000	7,100,000	545	※

※取引先金融機関から提示された価格によっております。

(注2) 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(貸借対照表計上額4,892,275千円)及び信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額4,075,204千円)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

(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
現金及び預金	11,290,130	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,713,508	—	—	—	—
合計	16,003,638	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(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	2,258,750	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,500,000
長期借入金	—	38,958,750	22,691,250	5,000,000	—	—
合計	2,258,750	38,958,750	22,691,250	5,000,000	—	3,500,000

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

（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ア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、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できるとしてしています。

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における貸借対照表計上額、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）を参照ください。）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	13,191,204	13,191,204	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,312,762	5,312,762	—
資産計	18,503,967	18,503,967	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,258,750	14,298,433	39,683
(2) 投資法人債	8,500,000	8,509,500	9,500
(3) 長期借入金	60,016,875	60,241,171	224,296
負債計	82,775,625	83,049,104	273,479
(1) デリバティブ取引	8,107	574	△7,533

(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、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。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おります。

(2) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格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、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

(1) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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。

(単位：千円)

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	7,100,000	7,100,000	574	※

※取引先金融機関から提示された価格によっております。

(注2) 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(貸借対照表計上額5,375,088千円)及び信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額4,496,746千円)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

(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
現金及び預金	13,191,204	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,312,762	—	—	—	—
合計	18,503,967	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(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	14,258,750	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	3,500,000
長期借入金	—	44,035,625	15,981,250	—	—	—
合計	14,258,750	44,035,625	20,981,250	—	—	3,500,000

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

(1) 親会社及び主要投資主等

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	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13.11% [20.21%] (注1)	資金の 提供	投資法人債 利息の支払 (注2)	52,599	投資法人債	3,500,000
									その他 (流動負債)	21,240

(注1) 議決権等の所有(被所有)割合は投資主間契約に基づき、議決権の行使に関して同意している者の所有割合を[ ]内で外数として表示しております。

(注2) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人債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。

(2) 子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

(3) 同一の親会社を持つ会社等及びその他の関係会社の子会社等

該当事項はありません。

(4) 役員及び主要投資主等

該当事項はありません。

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

(1) 親会社及び主要投資主等

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	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13.11% 間接15.16%	資金の提供	投資法人債利息の支払 (注1)	51,285	投資法人債	3,500,000
									その他 (流動負債)	18,649

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人債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。

(2) 子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

(3) 同一の親会社を持つ会社等及びその他の関係会社の子会社等

該当事項はありません。

(4) 役員及び主要投資主等

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

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。)を有しています。これら賃貸不動産の平成22年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
262,260,119	3,600,030	265,860,150	236,653,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額はオリックス神保町ビル(4,150百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,184百万円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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平成22年5月期(第9期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)

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。)を有しています。これら賃貸不動産の平成22年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
265,860,150	8,359,749	274,219,899	242,859,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は共同ビル(西新橋)(5,000百万円)及び共同ビル(九段一号館)(4,000百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,235百万円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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平成22年11月期(第10期)における損益は、「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)

当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)

(追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(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

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の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。

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、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21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
1口当たり純資産額 507,474円	1口当たり純資産額 505,468円
1口当たり当期純利益 5,246円28銭	1口当たり当期純利益 3,239円98銭
なお、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。	なお、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) 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21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
当期純利益(千円)	2,076,468	1,282,377
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)	2,076,468	1,282,377
期中平均投資口数(口)	395,798	395,798

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
<p>1. 資産の取得決定について</p> <p>本投資法人は、平成22年6月14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。</p> <p>取得予定資産の概要</p> <p>(1) 取得資産 不動産を信託する信託受益権</p> <p>(2) 資産の名称 共同ビル（九段一号館）</p> <p>(3) 所在地 東京都千代田区九段南一丁目5番5号</p> <p>(4) 取得価格 40億円（取得諸経費及び消費税等を除く）</p> <p>(5) 契約締結日 平成22年6月14日</p> <p>(6) 引渡予定日 平成22年9月13日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日</p> <p>(7) 取得先 シャイニング・ノヴァ第5号B特定目的会社</p> <p>2. 投資法人債の発行について</p> <p>本投資法人は、平成22年5月17日開催の役員会における投資法人債発行に係る包括決議に基づき、特定資産の取得資金、修繕等の支払資金、借入金の返済資金及び運転資金の支出に備えるため、下記のとおり平成22年6月24日付で投資法人債の発行を行いました。</p> <p>投資法人債の概要</p> <p>(1) 投資法人債の名称 DAオフィス投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）</p> <p>(2) 投資法人債の発行総額 金50億円</p> <p>(3) 払込金額 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>(4) 償還金額 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>(5) 利率 年1.87%</p> <p>(6) 担保等 本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。</p> <p>(7) 償還方法及び償還期限 平成25年6月24日に本投資法人債の総額を償還する。 ※本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>(8) 利払期日 毎年6月24日及び12月24日</p>	—

(11) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下の通りです。

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)

(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。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員の異動

平成22年8月20日付で役員が異動しております。なお、本書の日付現在における投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	大高 和夫	昭和45年4月 平成2年1月 平成5年7月 平成10年4月 平成11年1月  平成13年6月 平成17年4月 平成20年4月 平成20年6月 平成22年6月 平成22年8月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 入社 同社 国際営業部長 同社 株式先物オプション部長 同社 外国プロダクト部長 大和ヨーロッパリミテッド（現 大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド） 社長 大和住銀投信投資顧問株式会社 常務取締役 同社 専務取締役 同社 顧問 同社 監査役 同社 監査役退任 本投資法人 執行役員 就任（現任）	0
監督役員	平石 孝行	平成4年4月  平成7年9月 平成8年9月  平成9年9月 平成17年7月	弁護士登録（第一東京弁護士会）スプリング法律事務所（旧名称：沖信・石原・清法律事務所）入所 University of Connecticut School of Law 留学 Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP（旧名称：Pillsbury, Madison & Sutro LLP）法律事務所Los Angeles Office勤務 スプリング法律事務所 復帰（現職） 本投資法人 監督役員 就任（現任）	0
監督役員	佐久間 宏	昭和58年4月 平成元年9月 平成3年4月 平成7年9月 平成8年7月 平成10年4月 平成12年5月 平成17年7月	日本電気株式会社 入社 アーサーアンダーセン 入社 クーパーズ&ライブランド 入社 スミス・バーニー証券会社 入社 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 入社 佐久間公認会計士事務所 設立（現職） 株式会社ジャストプランニング取締役 就任（現任） 本投資法人 監督役員 就任（現任）	0

(注1) 大高和夫は、平成22年8月20日付で執行役員に就任しております。

(注2) 西垣佳機は、平成22年8月20日付をもって執行役員を退任し、同日付で補欠執行役員に選任されております。

##### (2) 資産運用会社の役員の異動

当期中における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22年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	250,748	85.1
		首都圏	18,531	6.3
		地方主要都市	4,939	1.7
	計	274,219	93.1	
預金・その他の資産			20,342	6.9
資産総額計(注2)			294,562	100.0
			(274,219)	(93.1)

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(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。

## (2) 投資不動産物件（平成22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	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	14,100	13,688	14,000	5.1
	D a i w a 銀座アネックス	3,050	2,952	2,920	1.1
	D a i w a 芝浦ビル	8,265	8,154	7,087	3.0
	D a i w a 南青山ビル	4,550	4,514	4,000	1.6
	D a i w a 猿楽町ビル	3,000	2,976	3,350	1.1
	D a i w a A浜松町ビル（注8）	2,865	2,831	2,854	1.0
	D a i w a 神宮前ビル	2,800	2,766	2,010	1.0
	D a i w a 芝大門ビル	2,578	2,480	2,789	0.9
	D a i w a 三崎町ビル	2,346	2,261	2,398	0.8
	D a i w a 新橋510ビル	2,080	2,151	2,540	0.7
	B P Sスクエア	1,560	1,418	1,660	0.6
	D a i w a 築地ビル	1,240	1,230	1,370	0.4
	D a i w a 築地616ビル	2,440	2,365	2,410	0.9
	D a i w a 月島ビル	7,840	7,404	7,720	2.8
	日本橋MSビル	2,520	2,509	2,430	0.9
	D a i w a 麻布台ビル	1,600	1,576	1,830	0.6
	D a i w a 渋谷SSビル	3,930	3,854	3,950	1.4
	D a i w a 日本橋本町ビル	7,420	7,246	7,360	2.7
	D a i w a 銀座1丁目ビル	4,620	4,562	4,310	1.7
	D a i w a 京橋ビル	3,460	3,409	3,350	1.2
	サンライン第7ビル（注8）	2,680	2,656	2,360	1.0
	D a i w a 御成門ビル	13,860	13,735	14,600	5.0
	新宿マインズタワー（注8）	133,800	132,294	106,000	48.1
	S H I B U Y A E D G E	5,900	5,868	4,130	2.1
	D a i w a 小伝馬町ビル	2,460	2,461	1,920	0.9
	D a i w a 神保町ビル	4,150	4,184	4,340	1.5
	共同ビル（西新橋）	5,000	5,151	5,720	1.8
	共同ビル（九段一号館）	4,000	4,038	4,240	1.4
東京主要5区合計（28物件）		254,114	250,748	223,648	91.3

地域	物件名称	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	3,653	3,523	3,587	1.3
	D a i w a 東池袋ビル	2,958	2,885	3,414	1.1
	ベネックスS-3	4,950	4,552	3,410	1.8
	D a i w a 品川N o r t hビル	7,710	7,570	5,770	2.8
首都圏合計 (4物件)		19,271	18,531	16,181	6.9
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 南船場ビル	4,810	4,939	3,030	1.7
地方主要都市合計 (1物件)		4,810	4,939	3,030	1.7
合計 (33物件)		278,195	274,219	242,859	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）、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市）、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、大津市、奈良市、和歌山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

(注4) 取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(注5) 貸借対照表計上額は、平成22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、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社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22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信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注8) D a i w a A浜松町ビル、サンライン第7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。

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	8,273.46	7,543.00	1 (26)	91.1	379,062
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.52	1,758.27	1 (6)	86.5	88,471
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,626.16	9,351.84	1 (50)	97.1	291,899
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,715.54	2,715.54	1 (6)	100.0	139,537
	D a i w a 猿楽町ビル	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1 (1)	100.0	128,993
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	平成5年7月	3,671.25	3,671.25	1 (12)	100.0	136,676
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	平成9年12月	2,198.61	1,726.65	1 (3)	78.5	13,142
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.70	2,384.70	1 (5)	100.0	100,676
	D a i w a 三崎町ビル	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1 (1)	100.0	87,043
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,803.80	2,803.80	1 (9)	100.0	86,632
	B P S スクエア	SRC 10F	平成8年1月	2,852.97	2,852.97	1 (1)	100.0	55,320
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,266.40	1 (4)	85.1	48,376
	D a i w a 築地616ビル	SRC B1/9F	平成6年3月	2,932.65	2,553.81	1 (8)	87.0	93,488
	D a i w a 月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	1 (3)	100.0	288,889
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,920.19	2,920.19	1 (9)	100.0	74,929
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,705.44	1,705.44	1 (9)	100.0	65,179
	D a i w a 渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	2,980.92	2,980.92	1 (11)	100.0	128,897
	D a i w a 日本橋本町ビル	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.75	4,841.81	1 (9)	65.2	95,591
	D a i w a 銀座1丁目ビル	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.77	3,660.59	1 (10)	97.4	91,758
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.47	3,220.47	1 (6)	100.0	103,407
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,405.15	1,938.04	1 (7)	80.5	74,540
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,615.37	11,615.37	1 (9)	100.0	425,897
	新宿マインズタワー (注8)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,544.04	45,539.68	1 (37)	99.9	2,153,082
	S H I B U Y A E D G E	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	1 (7)	100.0	126,032
	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	1 (8)	100.0	52,547
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,166.84	3,166.84	1 (2)	100.0	164,862
	共同ビル (西新橋)	SRC B1/10F	平成5年7月	4,812.20	4,114.68	1 (7)	85.5	106,011
	共同ビル (九段一号館)	SRC 9F	昭和62年3月	3,104.23	2,817.75	1 (4)	90.7	56,159
東京主要5区合計 (28物件)				152,713.62	146,231.78	28 (270)	95.7	5,657,106

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	5,468.85	5,468.85	1(6)	100.0	154,430
	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,630.94	4,537.71	1(6)	97.9	139,460
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,470.28	7,470.28	1(24)	100.0	144,225
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,551.31	6,239.48	1(12)	95.2	167,178
首都圏合計(4物件)				24,121.38	23,716.32	4(48)	98.3	605,295
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	5,713.82	5,243.58	1(6)	91.7	112,283
地方主要都市合計(1物件)				5,713.82	5,243.58	1(6)	91.7	112,283
合計(33物件)				182,548.82	175,191.68	33(324)	95.9	6,374,684

- (注1) 「構造/階数」は、各投資不動産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、各投資不動産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、各投資不動産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22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又は転貸借契約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、マスターリース契約が締結されている場合には、「1」と記載し、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該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、当期中に当該投資不動産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) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、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。

### 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)	機械警備更新工事	自 平成22年12月 至 平成23年3月	128	—	—
D a i w a 芝浦ビル (東京都港区)	外壁改修工事	自 平成23年1月 至 平成23年4月	50	—	—
D a i w a 御成門ビル (東京都港区)	窓パッキン交換工事	自 平成23年1月 至 平成23年4月	24	—	—

### B. 期中に行った資本的支出

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363百万円であり、当期費用に区分された修繕費163百万円と合わせ、527百万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)
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	各階空調機冷水コイル交換工事	自 平成22年7月 至 平成22年7月	48
D a i w a 小伝馬町ビル (東京都中央区)	外壁改修工事	自 平成22年3月 至 平成22年7月	25
D a i w a 銀座1丁目ビル (東京都中央区)	4・5・6階空調更新工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	25
D a i w a 銀座1丁目ビル (東京都中央区)	共用部改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	18
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	防犯カメラシステム工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	17
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	地下店舗改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	15
D a i w a 新橋510ビル (東京都港区)	地下1階事務所化工事	自 平成22年6月 至 平成22年6月	14
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	電話システム構築工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	14
D a i w a 南青山ビル (東京都港区)	機械式駐車装置整備	自 平成22年10月 至 平成22年10月	10
その他		自 平成22年6月 至 平成22年11月	173
合 計			363

### 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9期	第10期
	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日
前期末積立金残高	—	643
当期積立額	643	386
当期積立金取崩額	—	226
次期繰越額	643	803

④ 期末算定価格の概要（平成22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					積算価格 (百万円) (注2)
		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	14,000	15,200	4.6	13,500	4.3	4.9	11,800
D a i w a 銀座アネックス	2,920	3,080	4.5	2,850	4.2	4.8	3,080
D a i w a 芝浦ビル	7,087	7,331	5.2	7,087	4.9	5.7	5,246
D a i w a 南青山ビル	4,000	4,090	4.9	3,900	4.6	5.2	3,430
D a i w a 猿樂町ビル	3,350	3,390	5.7	3,300	5.4	6.0	1,400
D a i w a A浜松町ビル (注7)	2,854	2,910	5.1	2,854	4.7	5.7	1,701
D a i w a 神宮前ビル	2,010	2,110	4.7	1,970	4.4	5.0	2,170
D a i w a 芝大門ビル	2,789	2,983	5.1	2,789	4.8	5.6	1,590
D a i w a 三崎町ビル	2,398	2,509	5.3	2,398	5.0	5.8	1,157
D a i w a 新橋510ビル	2,540	2,550	5.2	2,530	4.9	5.5	1,830
B P S スクエア	1,660	1,670	5.3	1,650	5.1 (注3) 5.3 (注4)	5.6	990
D a i w a 築地ビル	1,370	1,380	5.2	1,370	5.2	5.5	703
D a i w a 築地616ビル	2,410	2,450	5.1	2,390	4.8	5.3	1,200
D a i w a 月島ビル	7,720	7,780	5.3	7,700	5.0	5.5	4,100
日本橋MSビル	2,430	2,480	5.0	2,380	4.7	5.3	1,610
D a i w a 麻布台ビル	1,830	1,870	5.0	1,790	4.7	5.3	1,240
D a i w a 渋谷SSビル	3,950	4,110	5.0	3,880	4.7	5.3	2,990
D a i w a 日本橋本町ビル	7,360	8,170	5.1	7,010	4.7	5.4	4,200
D a i w a 銀座1丁目ビル	4,310	4,630	4.8	4,170	4.4	5.1	4,390
D a i w a 京橋ビル	3,350	3,570	5.0	3,250	4.7	5.3	1,950
サンライン第7ビル (注7)	2,360	2,520	5.0	2,290	4.7	5.3	3,220
D a i w a 御成門ビル	14,600	15,600	4.9	14,200	4.6	5.2	10,500
新宿マインズタワー (注8)	106,000	132,000	4.0	121,000	3.8	4.1	104,000
SHIBUYA EDGE	4,130	4,280	4.6	4,060	4.3	4.9	3,430
D a i w a 小伝馬町ビル	1,920	2,040	5.3	1,870	5.0	5.6	1,000
D a i w a 神保町ビル	4,340	4,280	5.2	4,360	5.2	5.5	2,670
共同ビル（西新橋）	5,720	5,800	5.0	5,690	4.7	5.2	3,520
共同ビル（九段一号館）	4,240	4,340	5.0	4,210	4.9 (注5) 5.0 (注6)	5.3	2,030
D a i w a 錦糸町ビル	3,587	3,836	5.6	3,587	5.3	6.1	1,700
D a i w a 東池袋ビル	3,414	3,614	5.4	3,414	5.1	5.9	1,803
ベネックスS-3	3,410	3,580	5.8	3,340	5.5	6.1	3,470
D a i w a 品川Northビル	5,770	6,350	5.2	5,520	4.9	5.5	4,960
D a i w a 南船場ビル	3,030	3,090	5.5	2,970	5.2	5.8	1,960
合計	242,859	275,593	-	255,279	-	-	201,040

- (注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信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、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社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22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) 「積算価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 1～2年目の割引率を記載しています。
- (注4) 3年目以降の割引率を記載しています。
- (注5) 1年目の割引率を記載しています。
- (注6) 2年目以降の割引率を記載しています。
- (注7) D a i w a A浜松町ビル、サンライン第7ビルの価格は、持分に係る価格を記載しています。
- (注8) 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、D C F法による価格及び積算価格は、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10期（平成22年6月1日～平成22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、前掲の「重要な会計方針」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
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	3,000
	投資比率（%）	5.1	1.1	3.0	1.6	1.1
	貸借対照表計上額（百万円）	13,688	2,952	8,154	4,514	2,976
	期末算定価格（百万円）	14,000	2,920	7,087	4,000	3,350
貸借情報	テナント数（注1）	26	6	50	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,273.46	2,032.52	9,626.16	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,543.00	1,758.27	9,351.84	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	平成20年11月末	98.4	96.6	99.2	100.0	100.0
	平成21年5月末	94.9	96.6	90.3	80.6	100.0
	平成21年11月末	85.4	86.4	88.5	100.0	100.0
平成22年5月末	89.2	86.5	99.1	100.0	100.0	
平成22年11月末	91.1	86.5	97.1	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）	389,434	98,342	293,579	139,537	128,993
	賃貸事業収入	379,062	88,471	291,899	139,537	128,993
	その他賃貸事業収入	10,371	9,870	1,680	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	164,110	38,004	93,600	37,858	42,288
	外注委託費	19,778	5,538	17,027	6,159	7,328
	水道光熱費	29,610	5,453	22,465	8,586	8,712
	租税公課	24,916	8,207	20,293	11,388	3,087
	損害保険料	598	142	555	202	185
	修繕費	9,765	1,132	9,631	719	2,388
	減価償却費③	67,257	17,531	23,406	10,801	11,801
その他賃貸事業費用	12,184	—	220	—	8,784	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	225,323	60,337	199,979	101,678	86,704	
NOI⑤（④＋③）（千円）	292,580	77,869	223,385	112,480	98,506	
資本的支出⑥（千円）	6,110	3,831	14,063	12,124	1,348	
NCF（⑤－⑥）（千円）	286,469	74,037	209,322	100,356	97,158	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	42.14	38.65	31.88	27.13	32.78
	平成22年度固定資産税等年額 （千円）	49,798	16,270	40,116	22,604	6,108
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	128,190	34,770	218,640	111,190	162,170
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

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	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（%）	1.0	1.0	0.9	0.8	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	2,831	2,766	2,480	2,261	2,151
	期末算定価格（百万円）	2,854	2,010	2,789	2,398	2,540
賃貸借情報	テナント数（注1）	12	3	5	1	9
	賃貸可能面積（㎡）	3,671.25	2,198.61	2,384.70	2,137.53	2,803.80
	賃貸面積（㎡）	3,671.25	1,726.65	2,384.70	2,137.53	2,803.80
	稼働率（%）					
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成21年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.2
	平成22年5月末	100.0	0.0	100.0	100.0	88.2
平成22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）	136,676	13,142	100,676	87,043	86,632
	賃貸事業収入	136,676	13,142	100,676	87,043	86,632
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	77,405	30,830	35,981	32,008	24,140
	外注委託費	11,168	10,347	7,482	4,178	5,728
	水道光熱費	10,102	3,493	7,791	6,928	5,318
	租税公課	9,068	6,488	5,994	5,673	5,967
	損害保険料	254	102	155	122	151
	修繕費	961	391	245	1,015	605
	減価償却費③	16,450	9,777	14,312	14,091	6,306
	その他賃貸事業費用	29,400	229	—	—	61
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	59,270	△17,688	64,694	55,034	62,492	
NOI⑤（④＋③）（千円）	75,720	△7,911	79,007	69,125	68,799	
資本的支出⑥（千円）	7,723	12,993	2,281	330	18,793	
NCF（⑤－⑥）（千円）	67,997	△20,904	76,726	68,795	50,006	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	56.63	—	35.74	36.77	27.87
	平成22年度固定資産税等年額 （千円）	17,969	12,976	11,743	11,349	11,895
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	115,840	84,980	98,390	129,500	117,390
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

地域		東京主要5区				
物件名		B P S スクエア	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	日本橋MS 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（%）	0.6	0.4	0.9	2.8	0.9
	貸借対照表計上額（百万円）	1,418	1,230	2,365	7,404	2,509
	期末算定価格（百万円）	1,660	1,370	2,410	7,720	2,430
賃貸借情報	テナント数（注1）	1	4	8	3	9
	賃貸可能面積（㎡）	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	2,920.19
	賃貸面積（㎡）	2,852.97	1,266.40	2,553.81	8,426.85	2,920.19
	稼働率（%）					
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9
	平成21年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成22年5月末	100.0	85.1	100.0	100.0	100.0	
平成22年11月末	100.0	85.1	87.0	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）	55,320	48,376	93,488	288,889	74,929
	賃貸事業収入	55,320	48,376	93,488	288,889	74,929
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	25,320	19,279	52,432	121,343	33,431
	外注委託費	448	3,842	8,108	12,787	7,166
	水道光熱費	—	3,336	7,784	26,218	5,404
	租税公課	5,481	4,182	7,453	13,378	7,189
	損害保険料	131	75	169	406	173
	修繕費	1,917	828	359	1,094	898
	減価償却費③	17,340	7,014	28,558	67,458	12,598
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	29,999	29,096	41,056	167,545	41,498	
NOI⑤（④＋③）（千円）	47,340	36,110	69,614	235,004	54,096	
資本的支出⑥（千円）	210	1,270	4,790	674	1,723	
NCF（⑤－⑥）（千円）	47,130	34,840	64,823	234,329	52,373	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	45.77	39.85	56.08	42.00	44.62
	平成22年度固定資産税等年額 （千円）	10,926	8,336	14,740	26,756	14,160
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	114,750	49,770	73,410	331,450	139,000
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

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 渋谷SS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
取得年月		平成18年5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
価格情報	取得価格(百万円)	1,600	3,930	7,420	4,620	3,460
	投資比率(%)	0.6	1.4	2.7	1.7	1.2
	貸借対照表計上額(百万円)	1,576	3,854	7,246	4,562	3,409
	期末算定価格(百万円)	1,830	3,950	7,360	4,310	3,350
貸借情報	テナント数(注1)	9	11	9	10	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,705.44	2,980.92	7,419.75	3,757.77	3,220.47
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,705.44	2,980.92	4,841.81	3,660.59	3,220.47
	稼働率(%)					
	平成20年11月末	100.0	100.0	100.0	80.0	100.0
	平成21年5月末	97.2	93.0	100.0	90.7	100.0
	平成21年11月末	87.9	91.3	84.9	78.9	100.0
	平成22年5月末	100.0	100.0	38.2	78.9	88.1
平成22年11月末	100.0	100.0	65.2	97.4	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)	65,179	128,897	95,591	92,480	103,407
	賃貸事業収入	65,179	128,897	95,591	91,758	103,407
	その他賃貸事業収入	—	—	—	722	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	34,487	43,591	72,443	49,329	39,553
	外注委託費	3,667	6,117	17,944	11,998	7,823
	水道光熱費	3,242	9,889	10,423	7,738	7,547
	租税公課	5,282	11,013	12,739	7,839	6,994
	損害保険料	111	187	402	195	180
	修繕費	15,066	1,054	2,694	2,938	210
	減価償却費③	7,116	15,328	28,237	18,619	16,797
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	30,691	85,305	23,148	43,150	63,853	
NOI⑤(④+③)(千円)	37,808	100,634	51,385	61,770	80,651	
資本的支出⑥(千円)	6,937	3,605	11,079	44,207	1,736	
NCF(⑤-⑥)(千円)	30,871	97,029	40,306	17,563	78,914	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	52.91	33.82	75.78	53.34	38.25
	平成22年度固定資産税等年額 (千円)	10,545	21,978	25,156	15,679	13,891
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	67,880	113,840	116,900	191,730	61,450
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

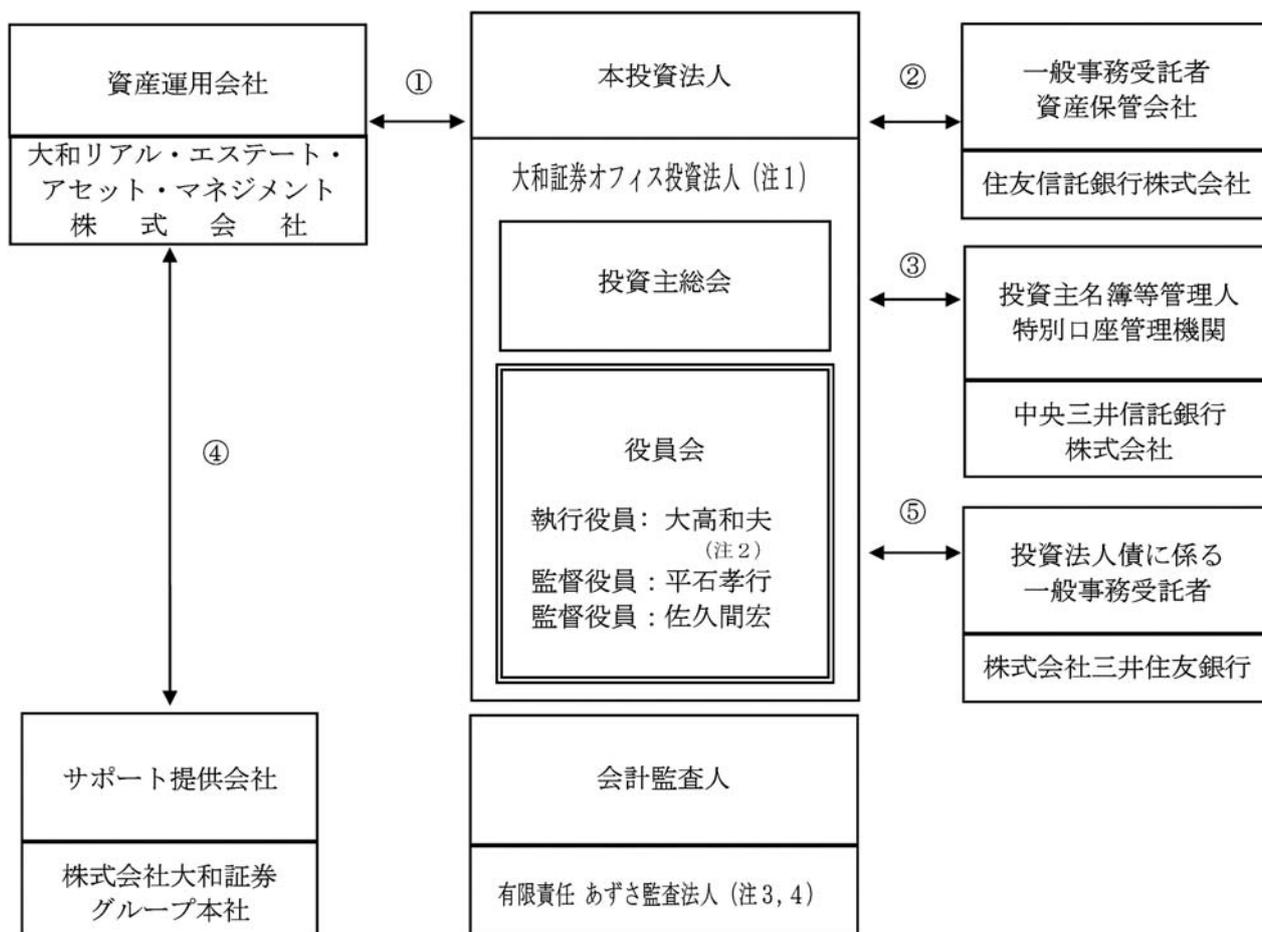
地域		東京主要5区				
物件名		サンライン 第7ビル	D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー (注3)	SHIBUYA EDGE	D a i w a 小伝馬町ビル
取得年月		平成18年10月	平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価格 (百万円)	2,680	13,860	133,800	5,900	2,460
	投資比率 (%)	1.0	5.0	48.1	2.1	0.9
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,656	13,735	132,294	5,868	2,461
	期末算定価格 (百万円)	2,360	14,600	106,000	4,130	1,920
賃貸借情報	テナント数 (注1)	7	9	37	7	8
	賃貸可能面積 (㎡)	2,405.15	11,615.37	45,544.04	2,480.65	2,379.31
	賃貸面積 (㎡)	1,938.04	11,615.37	45,539.68	2,480.65	2,379.31
	稼働率 (%)					
	平成20年11月末	97.2	100.0	96.6	100.0	100.0
	平成21年5月末	97.2	97.3	99.9	100.0	100.0
	平成21年11月末	76.9	86.6	99.1	100.0	100.0
平成22年5月末	79.7	100.0	78.1	100.0	86.8	
平成22年11月末	80.5	100.0	99.9	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)	75,815	425,897	2,162,791	126,032	52,547
	賃貸事業収入	74,540	425,897	2,153,082	126,032	52,547
	その他賃貸事業収入	1,275	—	9,709	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	35,764	139,225	1,315,527	38,373	23,497
	外注委託費	5,638	17,636	206,997	6,353	5,256
	水道光熱費	5,809	22,401	299,905	7,992	4,924
	租税公課	14,643	36,721	259,491	7,210	3,849
	損害保険料	174	585	5,063	150	109
	修繕費	232	32,589	26,546	24	400
	減価償却費③	9,266	29,290	509,704	16,642	8,135
	その他賃貸事業費用	—	—	7,817	—	822
賃貸事業損益④ (①-②) (千円)	40,050	286,671	847,263	87,658	29,049	
NOI⑤ (④+③) (千円)	49,316	315,962	1,356,968	104,301	37,185	
資本的支出⑥ (千円)	2,558	3,189	127,405	—	29,325	
NCF (⑤-⑥) (千円)	46,758	312,772	1,229,563	104,301	7,859	
参考情報	経費率 (%) (②÷①)	47.17	32.69	60.83	30.45	44.72
	平成22年度固定資産税等年額 (千円)	29,041	73,392	518,934	14,396	7,696
	長期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	68,810	236,800	2,502,610	48,290	70,970
	担保提供の状況	有	有	有 (注3)	有	有

地域		東京主要5区			首都圏	
物件名		D a i w a 神保町ビル	共同ビル (西新橋)	共同ビル (九段一号館)	D a i w a 錦糸町ビル	D a i w a 東池袋ビル
取得年月		平成22年3月	平成22年8月	平成22年9月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格(百万円)	4,150	5,000	4,000	3,653	2,958
	投資比率(%)	1.5	1.8	1.4	1.3	1.1
	貸借対照表計上額(百万円)	4,184	5,151	4,038	3,523	2,885
	期末算定価格(百万円)	4,340	5,720	4,240	3,587	3,414
賃貸借情報	テナント数(注1)	2	7	4	6	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,166.84	4,812.20	3,104.23	5,468.85	4,630.94
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,166.84	4,114.68	2,817.75	5,468.85	4,537.71
	稼働率(%)					
	平成20年11月末	—	—	—	100.0	100.0
	平成21年5月末	—	—	—	100.0	100.0
	平成21年11月末	—	—	—	100.0	100.0
	平成22年5月末	100.0	—	—	100.0	100.0
平成22年11月末	100.0	85.5	90.7	100.0	97.9	
損益情報	運用日数	183	110	90	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	164,862	106,011	56,159	154,430	144,235
	賃貸事業収入	164,862	106,011	56,159	154,430	139,460
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	4,774
	賃貸事業費用合計② (千円)	43,670	49,561	17,660	74,117	73,609
	外注委託費	7,665	11,790	3,351	16,264	15,104
	水道光熱費	12,392	5,934	2,181	13,124	15,657
	租税公課	—	0	—	13,038	9,687
	損害保険料	249	216	89	335	314
	修繕費	416	592	75	2,224	3,091
	減価償却費③	22,917	31,025	11,962	29,130	29,753
	その他賃貸事業費用	29	3	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	121,191	56,449	38,499	80,312	70,625	
NOI⑤(④+③)(千円)	144,108	87,474	50,461	109,443	100,379	
資本的支出⑥(千円)	2,503	1,676	—	3,902	325	
NCF(⑤-⑥)(千円)	141,605	85,798	50,461	105,540	100,054	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	26.49	46.75	31.45	47.99	51.03
	平成22年度固定資産税等年額 (千円)	—	—	—	25,506	19,311
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	126,090	187,140	141,450	285,600	141,210
	担保提供の状況	無	無	無	有	有

地域		首都圏		地方主要都市
物件名		ベネックス S-3	D a i w a 品川N o r t h ビル	D a i w a 南船場ビル
取得年月		平成18年 5 月	平成19年 7 月	平成19年 8 月
価格情報	取得価格（百万円）	4,950	7,710	4,810
	投資比率（%）	1.8	2.8	1.7
	貸借対照表計上額（百万円）	4,552	7,570	4,939
	期末算定価格（百万円）	3,410	5,770	3,030
賃貸借情報	テナント数（注1）	24	12	6
	賃貸可能面積（㎡）	7,470.28	6,551.31	5,713.82
	賃貸面積（㎡）	7,470.28	6,239.48	5,243.58
	稼働率（%）			
	平成20年11月末	100.0	85.6	100.0
	平成21年 5 月末	100.0	91.8	100.0
	平成21年11月末	67.2	100.0	63.2
平成22年 5 月末	80.4	90.8	63.2	
平成22年11月末	100.0	95.2	91.7	
損益情報	運用日数	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	144,225	178,578	112,283
	賃貸事業収入	144,225	167,178	112,283
	その他賃貸事業収入	—	11,399	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	135,267	99,851	77,829
	外注委託費	21,406	17,960	24,370
	水道光熱費	18,096	15,591	10,047
	租税公課	8,168	19,368	5,810
	損害保険料	505	483	322
	修繕費	31,159	9,522	3,086
	減価償却費③	55,930	36,923	34,191
その他賃貸事業費用	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	8,958	78,727	34,453	
NOI⑤（④＋③）（千円）	64,889	115,650	68,645	
資本的支出⑥（千円）	25,108	1,809	10,135	
NCF（⑤－⑥）（千円）	39,781	113,841	58,510	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	93.79	55.91	69.32
	平成22年度固定資産税等年額 （千円）	32,666	37,802	23,237
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	402,880	191,640	107,090
	担保提供の状況	有	有	有

- (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が存する場合には、当該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) 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。このうち7分の5に相当する共有持分について、担保が設定されています。

(3) 投資法人の関係法人



(注1) 大和証券オフィス投資法人は、平成22年9月1日付をもってDAオフィス投資法人より商号変更となっております。

(注2) 大高和夫は、平成22年8月20日付で執行役員に就任いたしました。これに伴い、前執行役員の西垣佳機は、同日付をもって退任いたしました。

(注3) 有限責任 あずさ監査法人は、平成22年7月1日付をもってあずさ監査法人より名称が変更となっております。

(注4) 本投資法人の一時会計監査人でありました有限責任 あずさ監査法人は、平成22年8月20日付で会計監査人に就任いたしました。

- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管委託契約
- ③ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 財務代理契約