

平成28年5月期 決算短信 (REIT)

平成28年7月15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28年8月24日 分配金支払開始予定日 平成28年8月12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28年5月期の運用、資産の状況 (平成27年12月1日～平成28年5月31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	%
28年5月期	12,363	4.4	6,108	8.8	5,326	13.6	5,250	12.0
27年11月期	11,837	14.0	5,614	17.7	4,689	16.3	4,688	16.3

	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	%	%	%
28年5月期	10,847	2.1	1.1	43.1
27年11月期	9,692	2.0	1.1	39.6

(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。
 28年5月期 484,000口、27年11月期 483,754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	%	%
28年5月期	10,508	5,085	—	—	96.9	2.1
27年11月期	9,688	4,688	—	—	100.0	1.9

(注) 28年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(164百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年5月期	476,690	247,720	52.0	511,818
27年11月期	460,705	247,700	53.8	511,777

(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
28年5月期	17,363	△22,336	9,311	23,038
27年11月期	6,530	△31,677	21,056	18,700

2. 平成28年11月期の運用状況の予想（平成28年6月1日～平成28年11月30日）及び平成29年5月期の運用状況の予想（平成28年12月1日～平成29年5月31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
28年11月期	12,775	3.3	6,101	△0.1	5,256	△1.3	5,254	0.1	10,550	—
29年5月期	12,454	△2.5	6,068	△0.5	5,260	0.1	5,258	0.1	10,560	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年11月期）10,550円、（29年5月期）10,560円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	28年5月期	484,000口	27年11月期	484,000口
② 期末自己投資口数	28年5月期	—口	27年11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、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、11ページ記載の「平成28年11月期（平成28年6月1日～平成28年11月30日）及び平成29年5月期（平成28年12月1日～平成29年5月31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28年2月23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

本書の日付現在において、最近の有価証券報告書(平成28年2月23日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

なお、本投資法人は、平成28年8月19日開催予定の第9回投資主総会において、「金銭の分配の方針」及び「資産運用の対象及び方針」を含む規約の一部変更議案を付議する予定であります。

[金銭の分配の方針]

・本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合、利益を超えた金銭の分配を可能とする旨の変更を行う。

[資産運用の対象及び方針]

・本投資法人の主たる投資対象を不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権とする旨の規定に変更する。

・本投資法人の資産運用の対象となる資産の種類として、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権を追加する。また、これらに係る投資制限を明確にするための規定を追加する。

・租税特別措置法施行規則の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、記載要件とされていた規約の規定を削除する。

規約の一部変更議案については、平成28年7月15日のプレスリリース「規約変更及び役員等の選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

(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28年5月末日現在で458,357百万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27年12月～平成28年5月)

当期のわが国経済は、日本銀行による金融緩和により円安の状態が継続したことや原油安による物価の押し下げが追い風となり、企業業績の改善や設備投資の増加、家計の雇用・所得環境が改善し、それを背景とした緩やかな回復が見られました。

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28年5月末時点では4.05%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が続いています。空室率の低下を受け、オフィス賃料についてもエリアによっては上昇が見られ、市場全体としては小幅ながら賃料上昇が継続しています。

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

b. 運用実績

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

外部成長においては、平成28年3月に「日廣ビル」（取得価格13,710百万円）、平成28年5月に「キリン日本橋ビル」（取得価格8,180百万円）を取得しました。また、当期において、2物件（D a i w a 渋谷道玄坂ビル及びD a i w a 南船場ビル）を売却したことにより、当期末（平成28年5月31日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数50物件、取得価格合計458,357百万円となりました。

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、積極的なリスキングを実施しました。これにより、当期末（平成28年5月31日現在）の稼働率は98.7%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、以下の借入を行いました。

- 平成28年3月29日に取得した新規物件（日廣ビル）の取得資金等に充当するため、同日に三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社新生銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行より総額12,000百万円の借入を行いました。
- 平成28年5月26日に取得した新規物件（キリン日本橋ビル）の取得資金等に充当するため、同日に三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より総額7,500百万円の借入を行いました。

b. 借入金返済資金の調達

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に充当するため、以下の借入を行いました。

- 平成28年5月31日に返済期限が到来した株式会社新生銀行及び富国生命保険相互会社からの借入金総額2,200百万円の返済資金として、同日に同行及び同社より同額の借入を行いました。

なお、平成27年7月31日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行から借入れた短期借入金総額5,500百万円を、平成28年4月28日に期限前弁済しました。

c. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（平成28年5月31日現在）の有利子負債残高は総額206,300百万円（長期借入金201,200百万円、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21,200百万円です。

当期においては、借入期間7年から9年半を中心に最長10年の借入を行い、当期末における有利子負債の平均残存期間は4.54年となりました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間
株式会社三井住友銀行	1,500	平成28年3月29日	平成35年2月28日	6.9年
株式会社日本政策投資銀行	1,500	平成28年3月29日	平成35年2月28日	6.9年
株式会社みずほ銀行	1,000	平成28年3月29日	平成35年2月28日	6.9年
株式会社りそな銀行	1,000	平成28年3月29日	平成35年8月31日	7.4年
みずほ信託銀行株式会社	1,000	平成28年3月29日	平成35年8月31日	7.4年
株式会社新生銀行	1,000	平成28年3月29日	平成36年2月29日	7.9年
株式会社西日本シティ銀行	1,000	平成28年3月29日	平成36年2月29日	7.9年
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500	平成28年3月29日	平成36年8月30日	8.4年
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	平成28年3月29日	平成36年8月30日	8.4年
株式会社三井住友銀行	1,500	平成28年5月26日	平成29年5月31日	1.0年
三井住友信託銀行株式会社	1,500	平成28年5月26日	平成29年5月31日	1.0年
三井住友信託銀行株式会社	2,000	平成28年5月26日	平成36年11月29日	8.5年
株式会社三井住友銀行	1,500	平成28年5月26日	平成37年5月30日	9.0年
株式会社みずほ銀行	1,000	平成28年5月26日	平成37年5月30日	9.0年
株式会社新生銀行	2,000	平成28年5月31日	平成36年11月29日	8.5年
富国生命保険相互会社	200	平成28年5月31日	平成38年5月29日	10.0年

なお、当期末（平成28年5月31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	41,900	20.83
三井住友信託銀行株式会社	26,350	13.10
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.81
株式会社みずほ銀行	19,400	9.64
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,000	7.95
株式会社新生銀行	14,000	6.96
株式会社りそな銀行	12,500	6.21
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,500	4.22
みずほ信託銀行株式会社	6,000	2.98
株式会社福岡銀行	5,500	2.73
株式会社関西アーバン銀行	5,000	2.49
株式会社あおぞら銀行	4,500	2.24
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.49
オリックス銀行株式会社	2,500	1.24
株式会社群馬銀行	2,500	1.24
株式会社七十七銀行	2,000	0.99
株式会社武蔵野銀行	2,000	0.99
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	0.99
株式会社東日本銀行	1,500	0.75
日本生命保険相互会社	1,300	0.65
株式会社香川銀行	1,000	0.50
株式会社広島銀行	1,000	0.50
株式会社山口銀行	500	0.25
太陽生命保険株式会社	300	0.15
富国生命保険相互会社	200	0.10
合計	201,200	100.00

（注）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

d. 格付の状況

当期末（平成28年5月31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。なお、本書日付現在の発行可能額は949億円です。

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
資金用途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益12,363百万円、営業利益6,108百万円、経常利益5,326百万円、当期純利益は5,250百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図しています。その上で、「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」（租税特別措置法第66条の2）を適用して、当期末処分利益の一部を圧縮積立金とし、当期末処分利益

から圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額（投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額）を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,508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金融緩和が継続する中で、良好な雇用環境や所得環境の改善を背景とする個人消費の回復を通じて、緩やかに景気が回復していくことが期待されます。但し、中国経済の下振れ、米国の出口戦略に伴う新興国市場の動揺、地政学的リスクを背景とする世界的な株安、ユーロ圏経済の悪化、消費税増税の先送りを受けた財政規律喪失への懸念等の要因は、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ります。そのため、注意を要すると考えられます。

東京オフィスビルの賃貸市場は、新規供給が低水準である中、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。オフィスビルの売買市場は、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「日廣ビル」及び「キリン日本橋ビル」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) 投資口発行について

本投資法人は、平成28年7月15日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口発行に関し決議しました。

a. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (i) 募集投資口数 12,700口
(ii) 払込金額(発行価額) 未定

日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、平成28年7月26日(火曜日)から平成28年7月29日(金曜日)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人が本投資口1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額をいう。

- (iii) 払込金額(発行価額)の総額 未定

- (iv) 払込期日 平成28年8月2日(火曜日)から平成28年8月5日(金曜日)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。

- (v) 調達する資金の使途 調達する資金については、「b. 第三者割当による新投資口発行」による調達資金と併せて、6,000,000,000円を平成28年6月1日付で取得した特定資産である「平和東日本橋ビル」及び平成28年6月29日付で取得した特定資産である「スクエア代官山ビル」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当します。残額については、平成28年7月21日付で取得する予定の特定資産である「荻窪TMビル」及び「新宿ウエストビル」の取得資金及び取得に係る諸費用に充当することにより減少する手元資金に充当し、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

b. 第三者割当による新投資口発行

- (i) 募集投資口数(上限) 1,300口
(ii) 払込金額(発行価額) 未定

発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とする。

- (iii) 払込金額(発行価額)の総額(上限) 未定

- (iv) 割当先及び割当投資口数(上限) 大和証券株式会社 1,300口

- (v) 払込期日 平成28年8月31日(水曜日)

- (vi) 調達する資金の使途 調達する資金については、「a. 公募による新投資口発行(一般募集)」による調達資金と併せて、6,000,000,000円を平成28年6月1日付で取得した特定資産である「平和東日本橋ビル」及び平成28年6月29日付で取得した特定資産である「スクエア代官山ビル」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当します。残額については、平成28年7月21日付で取得する予定の特定資産である「荻窪TMビル」及び「新宿ウエストビル」の取得資金及び取得に係る諸費用に充当することにより減少する手元資金に充当し、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 資産の取得について

- a. 本投資法人は、平成28年6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	平和東日本橋ビル
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）	東京都中央区東日本橋三丁目10番6号
取得価格	6,370百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年5月26日
引渡日	平成28年6月1日
取得先	非開示（注）

(注) 取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先から同意を得られていないため、開示していません。

- b. 本投資法人は、平成28年6月29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	スクエア代官山ビル
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）	東京都渋谷区代官山町8番7号
取得価格	2,280百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年6月21日
引渡日	平成28年6月29日
取得先	ヒューリック株式会社

- c. 本投資法人は、平成28年7月15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。

(i) 取得資産の概要

資産の名称	新宿ウエストビル
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）	東京都新宿区西新宿八丁目2番5号
取得価格	942百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年7月15日
引渡日	平成28年7月21日(予定)
取得先	合同会社TC1

(ii) 取得資産の概要

資産の名称	荻窪TM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）	東京都杉並区荻窪五丁目26番13号
取得価格	3,800百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年7月15日
引渡日	平成28年7月21日(予定)
取得先	合同会社TC1

(3) 資産の譲渡について

本投資法人は、平成28年7月7日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 九段ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権
譲渡価格	4,040百万円 (固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年7月7日
譲渡日	平成28年7月7日
譲渡先	非開示(注)

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

(4) 資金の借入について

- a. 本投資法人は、平成28年6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「(2) 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28年 6月1日	2,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.25% (注)	平成29年 5月31日	無担保・ 一括返済
株式会社みずほ銀行		2,000			
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000			

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

- b. 本投資法人は、平成28年6月29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「(2) 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28年 6月29日	2,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.25% (注)	平成29年 5月31日	無担保・ 一括返済

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

D. 運用状況の見通し

平成28年11月期(平成28年6月1日～平成28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。運用状況の予想の前提条件につきましては、11ページ記載の「平成28年11月期(平成28年6月1日～平成28年11月30日)及び平成29年5月期(平成28年12月1日～平成29年5月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成28年11月期(第22期:平成28年6月1日～平成28年11月30日)

営業収益	12,775	百万円
営業利益	6,101	百万円
経常利益	5,256	百万円
当期純利益	5,254	百万円
1口当たり分配金	10,550	円
1口当たり利益超過分配金	-	円

また、「平成28年11月期及び平成29年5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29年5月期(平成28年12月1日～平成29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。

平成29年5月期(第23期:平成28年12月1日～平成29年5月31日)

営業収益	12,454	百万円
営業利益	6,068	百万円
経常利益	5,260	百万円
当期純利益	5,258	百万円
1口当たり分配金	10,560	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28年11月期（平成28年6月1日～平成28年11月30日）及び平成29年5月期（平成28年12月1日～平成29年5月31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"> 平成28年11月期：平成28年5月31日現在所有している50物件に平成28年6月取得済の2物件（平和東日本橋ビル及びスクエア代官山ビル）及び平成28年7月取得予定の2物件（荻窪TMビル及び新宿ウエストビル）を加え、平成28年7月譲渡済の1物件（Da i w a 九段ビル）を減らした53物件を前提としております。 平成29年5月期：上記の53物件を前提としております。 実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 平成28年11月期に、既存物件の譲渡による不動産等売却益を99百万円と想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出してしております。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成28年11月期に7,292百万円、平成29年5月期に7,331百万円を想定しております。 外注委託費として平成28年11月期に892百万円、平成29年5月期に886百万円を想定しております。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成28年11月期に1,035百万円、平成29年5月期に1,026百万円を想定しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、平成28年に取得した物件については、平成29年度の固定資産税及び都市計画税等が平成29年11月期から費用計上されることとなります。 減価償却費として平成28年11月期に1,751百万円、平成29年5月期に1,775百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年11月期は、845百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は808百万円、投資口交付費は32百万円を想定しております。 平成29年5月期は、807百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は803百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成28年11月期末204,300百万円、平成29年5月期末204,300百万円を前提としております。 平成28年11月期は、「平和東日本橋ビル」取得資金として6,000百万円（平成28年6月1日に借入済）及び「スクエア代官山ビル」取得資金として2,000百万円（平成28年6月29日に借入済）の総額8,000百万円の新規借入を行いました。平成28年8月31日に返済期限が到来する借入金1,500百万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、期末までに、既存借入金のうち総額10,000百万円について期限前弁済を行う前提としております。 平成29年5月期は、平成29年5月10日に返済期限が到来する借入金1,700百万円、平成29年5月22日に返済期限が到来する借入金6,500百万円及び平成29年5月31日に返済期限が到来する9,500百万円について、全額借換を行うことを前提としております。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年5月31日現在の発行済投資口の総口数484,000口に、平成28年7月15日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行12,700口及び第三者割当による新投資口の発行1,300口（上限口数）を加えた498,000口を前提としております。 上記の他に平成29年5月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成28年2月23日提出)中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,618,092	20,940,424
信託現金及び信託預金	2,082,177	2,097,792
営業未収入金	238,836	174,843
未収消費税等	515,291	—
前払費用	386,624	427,960
繰延税金資産	550	307
その他	157,031	188,382
流動資産合計	19,998,604	23,829,711
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,124,851	3,131,970
減価償却累計額	△1,716,825	△1,803,895
建物(純額)	1,408,025	1,328,074
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△3,335	△3,806
構築物(純額)	11,008	10,537
工具、器具及び備品	18,958	18,958
減価償却累計額	△8,507	△9,260
工具、器具及び備品(純額)	10,450	9,697
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,572	3,448
信託建物	101,181,076	101,441,708
減価償却累計額	△18,232,206	△19,195,589
信託建物(純額)	※ ₁ 82,948,869	※ ₁ 82,246,118
信託構築物	963,538	946,189
減価償却累計額	△173,574	△182,877
信託構築物(純額)	789,963	763,311
信託機械及び装置	777,674	756,801
減価償却累計額	△388,194	△389,889
信託機械及び装置(純額)	389,479	366,911
信託工具、器具及び備品	175,565	187,063
減価償却累計額	△76,822	△86,203
信託工具、器具及び備品(純額)	98,742	100,860
信託その他	4,336	4,336
減価償却累計額	△4,336	△4,336
信託その他(純額)	—	—
信託土地	338,450,955	351,272,600
信託建設仮勘定	27,451	42,085
有形固定資産合計	436,440,746	448,445,873

(単位：千円)

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
無形固定資産		
商標権	695	596
借地権	2,407,101	2,407,101
信託借地権	306,884	306,884
その他	2,741	2,332
無形固定資産合計	2,717,422	2,716,915
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,206,053	1,189,161
繰延税金資産	186,815	355,230
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	1,516,573	1,668,096
固定資産合計	440,674,743	452,830,885
繰延資産		
投資法人債発行費	32,390	29,435
繰延資産合計	32,390	29,435
資産合計	460,705,737	476,690,032
負債の部		
流動負債		
営業未払金	844,892	988,220
短期借入金	5,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,700,000	21,200,000
未払金	541,568	494,490
未払法人税等	775	970
未払消費税等	57,157	534,190
前受金	1,941,023	2,051,727
その他	204,480	365,653
流動負債合計	12,789,897	25,635,253
固定負債		
投資法人債	5,100,000	5,100,000
長期借入金	178,000,000	180,000,000
預り敷金及び保証金	15,531,882	15,881,378
信託預り敷金及び保証金	1,005,375	988,887
デリバティブ債務	578,197	1,364,329
固定負債合計	200,215,456	203,334,595
負債合計	213,005,354	228,969,848
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	243,403,874	243,403,874
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,689,024	5,250,225
剰余金合計	4,689,024	5,250,225
投資主資本合計	248,092,898	248,654,100
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△392,515	△933,915
評価・換算差額等合計	△392,515	△933,915
純資産合計	※2 247,700,383	※2 247,720,184
負債純資産合計	460,705,737	476,690,032

(2) 損益計算書

(単位: 千円)

	前期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,777,301	※1 11,947,802
その他貸貸事業収入	※1 60,694	※1 91,980
不動産等売却益	—	※2 323,700
営業収益合計	11,837,995	12,363,483
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,026,334	※1 5,014,202
資産運用報酬	968,318	994,954
資産保管手数料	22,616	23,182
一般事務委託手数料	72,790	73,682
信託報酬	21,820	19,720
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	106,128	123,886
営業費用合計	6,223,408	6,255,028
営業利益	5,614,587	6,108,455
営業外収益		
受取利息	771	132
未払分配金戻入	804	688
雑収入	11,998	4,901
営業外収益合計	13,574	5,722
営業外費用		
支払利息	591,939	597,306
投資法人債利息	16,707	16,892
融資手数料	162,632	166,855
投資口交付費	160,735	—
その他	6,521	6,154
営業外費用合計	938,537	787,208
経常利益	4,689,624	5,326,969
税引前当期純利益	4,689,624	5,326,969
法人税、住民税及び事業税	805	977
法人税等調整額	3	75,798
法人税等合計	809	76,775
当期純利益	4,688,815	5,250,193
前期繰越利益	208	32
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,689,024	5,250,225

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成27年6月1日至平成27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	219,155,572	4,031,830	4,031,830	223,187,402	△232,601	△232,601	222,954,800
当期変動額							
新投資口の発行	24,248,302			24,248,302			24,248,302
剰余金の配当		△4,031,622	△4,031,622	△4,031,622			△4,031,622
当期純利益		4,688,815	4,688,815	4,688,815			4,688,815
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△159,913	△159,913	△159,913
当期変動額合計	24,248,302	657,193	657,193	24,905,495	△159,913	△159,913	24,745,582
当期末残高	243,403,874	4,689,024	4,689,024	248,092,898	△392,515	△392,515	247,700,383

当期(自平成27年12月1日至平成28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	243,403,874	4,689,024	4,689,024	248,092,898	△392,515	△392,515	247,700,383
当期変動額							
剰余金の配当		△4,688,992	△4,688,992	△4,688,992			△4,688,992
当期純利益		5,250,193	5,250,193	5,250,193			5,250,193
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△541,400	△541,400	△541,400
当期変動額合計	—	561,201	561,201	561,201	△541,400	△541,400	19,801
当期末残高	243,403,874	5,250,225	5,250,225	248,654,100	△933,915	△933,915	247,720,184

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	4,689,024,142	5,250,225,912
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	4,688,992,000 (9,688)	5,085,872,000 (10,508)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	164,162,797
IV 次期繰越利益	32,142	191,115
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数484,000口の整数倍の最大値となる4,688,992,000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。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数484,000口の整数倍の最大値となる5,085,872,000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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,689,624	5,326,969
減価償却費	1,704,769	1,726,589
投資法人債発行費償却	2,954	2,954
投資口交付費	160,735	—
受取利息	△771	△132
支払利息	608,647	614,198
営業未収入金の増減額(△は増加)	36,956	63,992
未収消費税等の増減額(△は増加)	△515,291	515,291
前払費用の増減額(△は増加)	16,599	△41,335
営業未払金の増減額(△は減少)	95,226	14,935
未払金の増減額(△は減少)	123,956	△107,982
未払消費税等の増減額(△は減少)	△285,428	477,033
前受金の増減額(△は減少)	642,252	110,704
長期前払費用の増減額(△は増加)	98,548	16,891
信託有形固定資産の売却による減少額	—	9,127,507
その他	△230,111	130,195
小計	7,148,669	17,977,812
利息の受取額	771	132
利息の支払額	△617,859	△614,106
法人税等の支払額	△854	△783
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,530,727	17,363,054
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△13,262	△1,824
信託有形固定資産の取得による支出	△34,088,858	△22,667,593
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,281,904	499,436
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,407,399	383,107
預り敷金及び保証金の返還による支出	△264,439	△537,469
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△402	△12,066
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,677,660	△22,336,410
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△9,500,000	△5,500,000
長期借入れによる収入	11,100,000	21,700,000
長期借入金の返済による支出	△6,100,000	△2,200,000
投資口の発行による収入	24,087,566	—
分配金の支払額	△4,031,177	△4,688,695
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,056,388	9,311,304
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,090,543	4,337,948
現金及び現金同等物の期首残高	22,790,813	18,700,269
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,700,269	※1 23,038,217

- (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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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>4～23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	4～23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	4～23年								
工具、器具及び備品	5～18年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該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。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125,633千円、当期は53,870千円です。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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27年11月30日)		当期 (平成28年5月31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27年11月30日)		当期 (平成28年5月31日)
	50,000千円		50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日		自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	11,777,301		11,947,802	
その他賃貸事業収入	60,694		91,980	
不動産賃貸事業収益合計		11,837,995		12,039,783
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	889,597		868,699	
水道光熱費	1,159,084		1,051,126	
租税公課	883,293		895,930	
損害保険料	16,633		17,250	
修繕費	320,996		403,758	
減価償却費	1,703,685		1,726,073	
その他賃貸事業費用	53,042		51,363	
不動産賃貸事業費用合計		5,026,334		5,014,202
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		6,811,661		7,025,580

※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期(自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)

D a i w a 渋谷道玄坂ビル

不動産等売却収入	6,400,000
不動産等売却原価	4,474,586
その他売却費用	225,504
不動産等売却益	1,699,908

D a i w a 南船場ビル

不動産等売却収入	3,335,062
不動産等売却原価	4,652,920
その他売却費用	58,350
不動産等売却損	1,376,208

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日		自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		484,000口		484,000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27年6月1日 至 平成27年11月30日		自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日	
現金及び預金		16,618,092千円		20,940,424千円
信託現金及び信託預金		2,082,177千円		2,097,792千円
現金及び現金同等物		18,700,269千円		23,038,217千円

(金融商品に関する注記)

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

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

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

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除く）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27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	16,618,092	16,618,092	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,082,177	2,082,177	—
資産計	18,700,269	18,700,269	—
(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	3,700,000	3,702,739	2,739
(5) 投資法人債	5,100,000	5,149,380	49,380
(6) 長期借入金	178,000,000	178,318,164	318,164
負債計	192,300,000	192,670,284	370,284
デリバティブ取引(※)	(579,871)	(579,871)	—

当期(平成28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	20,940,424	20,940,424	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,097,792	2,097,792	—
資産計	23,038,217	23,038,217	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,200,000	21,292,249	92,249
(5) 投資法人債	5,100,000	5,221,170	121,170
(6) 長期借入金	180,000,000	180,362,802	362,802
負債計	206,300,000	206,876,221	576,221
デリバティブ取引(※)	(1,365,241)	(1,365,241)	—

(※) 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、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
預り敷金及び保証金	15,531,882	15,881,378
信託預り敷金及び保証金	1,005,375	988,887
合計	16,537,258	16,870,265

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27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	16,618,092	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	2,082,177	—	—	—	—	—
合計	18,700,269	—	—	—	—	—

当期(平成28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	20,940,424	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	2,097,792	—	—	—	—	—
合計	23,038,217	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、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27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	5,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	3,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,000,000	—	2,100,000
長期借入金	—	28,250,000	17,350,000	22,000,000	31,600,000	78,800,000
合計	9,200,000	28,250,000	17,350,000	25,000,000	31,600,000	80,900,000

当期（平成28年5月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	21,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,000,000	—	2,100,000
長期借入金	—	19,400,000	21,500,000	25,000,000	33,300,000	80,800,000
合計	21,200,000	19,400,000	21,500,000	28,000,000	33,300,000	82,900,000

(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27年11月30日）

該当事項はありません。

当期（平成28年5月31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27年11月30日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	82,800,000	81,300,000	△579,871	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	30,350,000	28,350,000	(※)	—
合計			113,150,000	109,650,000	△579,871	—

当期（平成28年5月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	82,800,000	81,300,000	△1,365,241	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	28,350,000	19,850,000	(※)	—
合計			111,150,000	101,150,000	△1,365,241	—

(※) 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を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27年6月1日 至 平成27年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）

該当事項はありません。

（2）親会社又は重要な関連会社に関する注記

前期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（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 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	当期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	406,699,107	439,123,698
期中増減額	32,424,591	11,990,626
期末残高	439,123,698	451,114,325
期末時価	459,820,000	483,390,000

（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3物件の取得（32,518百万円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,703百万円）によるものです。当期の主な増加額は2物件の取得（21,890百万円）によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（9,127百万円）及び減価償却費（1,726百万円）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27年6月1日 至 平成27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。

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	当期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
1口当たり純資産額	511,777円	511,818円
1口当たり当期純利益	9,692円56銭	10,847円50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27年6月1日 至 平成27年11月30日	当期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
当期純利益（千円）	4,688,815	5,250,193
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）	4,688,815	5,250,193
期中平均投資口数（口）	483,754	484,000

(重要な後発事象に関する注記)

(1) 投資口発行について

本投資法人は、平成28年7月15日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口発行に関し決議しました。

a. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (i) 募集投資口数 12,700口
(ii) 払込金額(発行価額) 未定

日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、平成28年7月26日(火曜日)から平成28年7月29日(金曜日)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人が本投資口1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額をいう。

- (iii) 払込金額(発行価額)の総額 未定

- (iv) 払込期日 平成28年8月2日(火曜日)から平成28年8月5日(金曜日)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。

(v) 調達する資金の用途

調達する資金については、「b. 第三者割当による新投資口発行」による調達資金と併せて、6,000,000,000円を平成28年6月1日付で取得した特定資産である「平和東日本橋ビル」及び平成28年6月29日付で取得した特定資産である「スクエア代官山ビル」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当します。残額については、平成28年7月21日付で取得する予定の特定資産である「荻窪TMビル」及び「新宿ウエストビル」の取得資金及び取得に係る諸費用に充当することにより減少する手元資金に充当し、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

b. 第三者割当による新投資口発行

- (i) 募集投資口数(上限) 1,300口
(ii) 払込金額(発行価額) 未定

発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とする。

- (iii) 払込金額(発行価額)の総額(上限) 未定

- (iv) 割当先及び割当投資口数(上限) 大和証券株式会社 1,300口

- (v) 払込期日 平成28年8月31日(水曜日)

(vi) 調達する資金の用途

調達する資金については、「a. 公募による新投資口発行(一般募集)」による調達資金と併せて、6,000,000,000円を平成28年6月1日付で取得した特定資産である「平和東日本橋ビル」及び平成28年6月29日付で取得した特定資産である「スクエア代官山ビル」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当します。残額については、平成28年7月21日付で取得する予定の特定資産である「荻窪TMビル」及び「新宿ウエストビル」の取得資金及び取得に係る諸費用に充当することにより減少する手元資金に充当し、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 資産の取得について

- a. 本投資法人は、平成28年6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	平和東日本橋ビル
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）	東京都中央区東日本橋三丁目10番6号
取得価格	6,370百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年5月26日
引渡日	平成28年6月1日
取得先	非開示（注）

(注) 取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先から同意を得られていないため、開示していません。

- b. 本投資法人は、平成28年6月29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	スクエア代官山ビル
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）	東京都渋谷区代官山町8番7号
取得価格	2,280百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年6月21日
引渡日	平成28年6月29日
取得先	ヒューリック株式会社

- c. 本投資法人は、平成28年7月15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。

(i) 取得資産の概要

資産の名称	新宿ウエストビル
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）	東京都新宿区西新宿八丁目2番5号
取得価格	942百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年7月15日
引渡日	平成28年7月21日(予定)
取得先	合同会社TC1

(ii) 取得資産の概要

資産の名称	荻窪TM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）	東京都杉並区荻窪五丁目26番13号
取得価格	3,800百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年7月15日
引渡日	平成28年7月21日(予定)
取得先	合同会社TC1

(3) 資産の譲渡について

本投資法人は、平成28年7月7日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 九段ビル
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権
譲渡価格	4,040百万円 (固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税等を除きます)
契約締結日	平成28年7月7日
譲渡日	平成28年7月7日
譲渡先	非開示（注）

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

(4) 資金の借入について

- a. 本投資法人は、平成28年6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「(2) 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28年 6月1日	2,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.25% (注)	平成29年 5月31日	無担保・ 一括返済
株式会社みずほ銀行		2,000			
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000			

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

- b. 本投資法人は、平成28年6月29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「(2) 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28年 6月29日	2,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.25% (注)	平成29年 5月31日	無担保・ 一括返済

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において、増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、当期末までの最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年7月2日	公募増資	41,092	436,890	18,522	217,303	(注1)
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2)
平成27年6月1日	公募増資	41,045	482,045	23,145	242,301	(注3)
平成27年6月24日	第三者割当による増資	1,955	484,000	1,102	243,403	(注4)

(注1) 1口当たりの発行価格466,537円(発行価額450,746円)にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注2) 1口当たりの発行価格450,746円(発行価額450,746円)にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格583,050円(発行価額563,914円)にて、取得物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格563,914円(発行価額563,914円)にて、取得物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

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。

なお、現執行役員(大村信明)から平成28年8月19日開催予定の第9回投資主総会の終結の時をもって、本投資法人の執行役員を辞任したい旨の申出がありました。それに伴い、本投資法人は、同投資主総会において以下の通り執行役員の選任議案を付議する予定です。当該議案が承認可決された場合、同日付で下記候補者が執行役員に就任します。

執行役員候補者 村上義美

氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
村上 義美	昭和49年4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 平成2年1月 同社 福井支店長 平成6年7月 同社 事業法人資金運用第二部長 平成11年4月 大和証券S Bキャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券株式会社) 事業法人第二部長 平成13年6月 大和証券株式会社 執行役員 本店担当 兼 本店長 平成17年4月 大和ペンション・コンサルティング株式会社 代表取締役社長 平成19年4月 大和証券株式会社 常務取締役 営業副本部長 兼 法人担当 兼 大和インベスター・リレーションズ株式会社 取締役(非常勤) 平成21年4月 同社 専務取締役 営業副本部長 平成22年4月 株式会社大和証券ビジネスセンター 代表取締役社長 平成24年6月 同社 代表取締役社長 兼 大和ペンション・コンサルティング株式会社 代表取締役社長 平成25年4月 株式会社大和証券ビジネスセンター 特別顧問	—

(2) 資産運用会社の役員の異動

平成28年3月31日及び平成28年4月1日付にて資産運用会社の役員が異動しております。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	山内 章	昭和61年4月 平成14年4月 平成14年5月 平成15年3月 平成16年8月 平成20年2月 平成21年2月 平成21年7月 平成22年4月 平成22年5月	丸紅株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 出向 同社 代表取締役社長 転籍 日本レジデンシャル投資法人(現 アドバンス・レジデンス投資法人) 執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役(非常勤) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問 同社 代表取締役社長(現任)	—
代表取締役副社長 経営企画部長	篠塚 裕司	平成元年4月 平成21年6月 平成21年7月 平成21年11月 平成23年4月 平成24年10月 平成24年12月 平成26年1月 平成26年8月 平成28年4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 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 代表取締役副社長 IR総合企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長兼財務部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 執行役員(現任) 日本ヘルスケア投資法人 執行役員 日本ヘルスケア投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 経営企画部長 転籍(現任)	—
代表取締役副社長 ファンド運用部長	西垣 佳機	平成4年4月 平成16年5月 平成18年2月 平成19年3月 平成20年3月 平成20年11月 平成22年5月 平成22年8月 平成23年2月 平成24年4月 平成25年10月 平成26年4月	シティトラスト信託銀行株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 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) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 本投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 営業推進部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 総務部長	尾和 直之	昭和61年4月 平成2年4月 平成18年6月 平成18年10月 平成21年7月	東京高等裁判所 入所 裁判所事務官 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 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 経営企画部部長兼財務部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役総務部長（現任）	—
取締役 (非常勤)	小松 幹太	昭和60年4月 平成17年10月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年4月 平成24年4月 平成25年4月 平成28年4月 平成28年6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 株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券エスエムビーシー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 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 執行役員 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役 同社 専務執行役 同社 取締役 専務執行役（現任）	—
取締役 (非常勤)	荻野 明彦	平成元年4月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年4月 平成23年7月 平成26年4月 平成28年4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 株式会社大和証券グループ本社 秘書室長 同社 経営企画部長 同社 経営企画部長兼法務部長 同社 経営企画部長 同社 執行役員（現任） 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	—
監査役	柴山 珠樹	昭和57年4月 昭和61年9月 平成11年4月 平成14年4月 平成22年10月 平成24年4月 平成27年4月	日本商工会議所 入所 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 大和証券エスビーキャピタル・マーケット株式会社 転籍 大和証券エスエムビーシー株式会社 公開引受部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 監査役室長 大和証券株式会社 事業法人第七部担当部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（現任）	—
監査役 (非常勤)	松田 守正	平成元年4月 平成11年4月 平成12年6月 平成15年2月 平成19年6月 平成21年12月 平成23年4月 平成25年4月 平成28年4月 平成28年6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 大和証券エスビーキャピタル・マーケット株式会社 転籍 株式会社大和証券グループ本社 転籍 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 転籍 同社 経営企画部長 同社 アジア戦略室長 株式会社大和証券グループ本社 IR室長 同社 内部監査部長 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 株式会社大和証券グループ本社 取締役（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	木曾 慎二	平成13年4月 平成21年12月 平成23年7月 平成25年6月 平成26年5月 平成27年6月 平成28年1月	大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社)入社 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部(現任) 大和証券株式会社 経営企画部(現任) アストマックス株式会社 取締役(非常勤)(現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 株式会社マネーパートナーズグループ 取締役(非常勤)(現任) 株式会社IDIインフラストラクチャーズ 監査役(非常勤)(現任)	—

(注1) 松井 敏浩は、平成28年3月31日付をもって取締役(非常勤)を退任しています。

(注2) 白瀧 勝は、平成28年3月31日付をもって監査役(非常勤)を退任しています。

(注3) 荻野 明彦は、平成28年4月1日付をもって取締役(非常勤)に就任しています。

(注4) 松田 守正は、平成28年4月1日付をもって監査役(非常勤)に就任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成28年5月31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	16,057	3.4
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	385,920	81.0
		首都圏	34,351	7.2
		地方主要都市	14,784	3.1
小計			451,114	94.6
預金・その他の資産			25,575	5.4
資産総額計(注2)			476,690	100.0
			(451,114)	(94.6)

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

(注2) 「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28年5月31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	13,243	16,300	3.1
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,814	3,440	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,005	7,520	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,454	4,360	1.0
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,211	3,340	0.7
	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	3,320	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,700	2,290	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,389	2,900	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,185	2,680	0.5
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,134	2,430	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,341	1,590	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,164	1,390	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,952	9,170	1.7
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,485	2,510	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,536	1,830	0.3
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,300	3,270	0.8
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,865	2,690	0.6
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,449	13,100	3.0
	新宿マインズタワー(注8)	不動産信託受益権	133,800	130,157	119,000	29.2
	S H I B U Y A E D G E	不動産信託受益権	5,900	5,708	4,750	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,400	2,110	0.5
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,080	3,340	0.9
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,845	5,510	1.1
	D a i w a 九段ビル	不動産信託受益権	4,000	3,803	3,360	0.9
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,369	7,570	1.2
	D a i w a 神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,450	4,500	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,664	32,500	5.2
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,641	2,190	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,811	12,600	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,385	12,500	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,233	8,580	1.5
	麻布グリーンテラス	不動産信託受益権	14,000	14,239	15,700	3.1
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,275	5,300	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,610	10,100	1.8
	コンセプト青山	不動産信託受益権	9,800	10,045	11,400	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,915	6,150	1.0
	グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	16,094	17,500	3.5
	リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	28,190	29,900	6.1
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,974	3,130	0.6
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	不動産信託受益権	1,647	1,709	1,750	0.4
	日廣ビル	不動産信託受益権	13,710	13,983	14,400	3.0
麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,326	8,220	1.8	

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区合計(42物件)			408,438	401,978	426,190	89.1
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,727	3,580	0.6
	D a i w a 品川Northビル	不動産信託受益権	7,710	7,267	5,870	1.7
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,649	2,270	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,975	2,470	0.4
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,113	18,100	3.3
	目黒プレイスタワー	不動産信託受益権	5,600	5,616	6,290	1.2
首都圏合計(6物件)			35,138	34,351	38,580	7.7
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 名駅ビル	不動産信託受益権	5,300	5,315	7,320	1.2
	北浜グランドビル	不動産信託受益権	9,481	9,468	11,300	2.1
地方主要都市合計(2物件)			14,781	14,784	18,620	3.2
合計(50物件)			458,357	451,114	483,390	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28年5月31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28年5月31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。

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	8,175.26	7,680.00	27	93.9	388,955
	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	89,018
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.67	9,538.13	54	99.1	243,550
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,715.54	2,304.37	5	84.8	123,516
	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	131,581
	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	71,486
	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	84,201
	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	2,641.56	2,326.23	6	88.0	78,385
	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	55,724
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,328.52	4	89.2	45,389
	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	274,707
	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	2,850.81	8	100.0	82,806
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,697.88	1,697.88	10	100.0	56,087
	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	97,019
	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	90,734
	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	337,495
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,543.97	45,012.19	35	98.8	2,455,214
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	114,261
	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	63,626
	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	103,433
	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	11	100.0	156,566
	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	98,947
	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	110,547
	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	785,083
	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	60,579
	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	326,200
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル(注10)	SRC B1/11F	昭和63年3月	-	-	-	-	93,374
D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	平成2年9月	8,739.17	8,739.17	20	100.0	311,393	
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	233,581	
麻布グリーンテラス	S・RC B1/6F	平成21年9月	13,234.39	12,560.80	10	94.9	413,576	

大和証券オフィス投資法人(8976)平成28年5月期決算短信

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5 区	D a i w a 恵比寿4丁目ビル (注8)	SRC B1/9F	平成9年12月	2,885.64	2,885.64	1	100.0	-
	ラクアス東新宿	S 10F	平成22年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	225,363
	コンセプト青山	S・RC B1/7F	平成13年11月	4,421.79	4,045.73	4	91.4	215,914
	神泉プレイス(注8)	RC B1/9F	平成13年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0	-
	グラスシティ渋谷	S・SRC B1/11F	平成16年2月	8,566.73	8,566.73	11	100.0	370,957
	リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	平成6年2月	32,063.06	31,621.00	85	98.6	932,951
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	平成18年2月	2,622.42	2,622.42	9	100.0	78,266
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	平成8年2月	1,723.15	1,723.15	8	100.0	44,901
	日廣ビル	SRC・RC・S B2/11F	平成3年8月	6,967.61	6,924.71	7	99.3	85,050
	麒麟日本橋ビル(注8)	S・SRC 7F	平成11年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	-
東京主要5区合計(43物件)				270,324.28	266,795.29	457	98.6	10,110,865
首都 圏	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	122,206
	D a i w a 品川N o r t hビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,548.17	6,548.17	14	100.0	188,044
	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	1,409.70	4	78.9	60,999
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	平成23年5月	2,630.30	2,364.57	8	89.8	89,082
	インテグラルタワー(注11)	S・SRC B2/18F	平成5年6月	17,778.14	17,697.94	9	99.5	576,531
	目黒プレイスタワー	S・SRC B2/14F	平成21年7月	3,519.50	3,519.50	14	100.0	138,929
首都圏合計(6物件)				36,723.64	36,001.35	56	98.0	1,175,793
地方 主要 都市	D a i w a 南船場ビル(注12)	SRC B1/8F	昭和61年9月	-	-	-	-	74,068
	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	249,751
	北浜グラントビル	S・SRC B1/16F	平成20年2月	13,517.62	13,517.62	6	100.0	337,322
地方主要都市合計(3物件)				20,979.52	20,979.52	30	100.0	661,142
合計(52物件)				328,027.44	323,776.16	543	98.7	11,947,802

(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28年5月31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28年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

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

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

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

(注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。

(注9) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の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) 本物件は平成28年4月1日付で譲渡いたしました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。

（注11）本件建物は3つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。

（注12）本物件は平成28年4月13日付で譲渡いたしました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。

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)	監視カメラ増設工事	自 平成28年8月 至 平成28年11月	77	—	—
D a i w a 月島ビル (東京都中央区)	トイレ改修工事	自 平成28年4月 至 平成28年8月	75	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	機械駐車設備補修工事	自 平成28年7月 至 平成28年11月	74	—	—
D a i w a 芝浦ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 平成28年4月 至 平成28年11月	63	—	—
D a i w a 神宮前ビル (東京都渋谷区)	個別空調機更新工事	自 平成28年6月 至 平成28年7月	57	—	—

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516百万円であり、当期費用に区分された修繕費403百万円と合わせ、920百万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)	温水コイル交換	自 平成28年3月 至 平成28年5月	123
リバーゲート (東京都中央区)	特高変電設備バンク増設及び MC B盤増設工事	自 平成28年1月 至 平成28年5月	84
D a i w a 麹町4丁目ビル (東京都千代田区)	エレベーターリニューアル工事	自 平成28年4月 至 平成28年5月	21
その他		自 平成27年12月 至 平成28年5月	287
合 計			516

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第17期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	第18期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	第19期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	第20期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	第21期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
当期首積立金残高	830	1,021	1,199	2,742	1,060
当期積立額	794	764	1,678	—	1,255
当期積立金取崩額	603	586	135	1,682	472
次期繰越額	1,021	1,199	2,742	1,060	1,843

④ 期末算定価格の概要(平成28年5月31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	16,300	16,600	3.8	16,000	3.6	4.0
D a i w a 銀座アネックス	3,440	3,470	3.7	3,410	3.5	3.9
D a i w a 芝浦ビル	7,520	7,630	4.2	7,470	4.0	4.4
D a i w a 南青山ビル	4,360	4,410	4.1	4,300	3.9	4.3
D a i w a 猿楽町ビル	3,340	3,390	4.7	3,290	4.5	4.9
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,320	3,380	4.0	3,300	3.8	4.2
D a i w a 神宮前ビル	2,290	2,310	4.0	2,270	3.8	4.2
D a i w a 芝大門ビル	2,900	2,980	3.9	2,870	3.7	4.1
D a i w a 三崎町ビル	2,680	2,710	4.2	2,660	4.0	4.4
D a i w a 新橋510ビル	2,430	2,480	4.3	2,370	4.1	4.5
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	1,590	1,600	4.5	1,580	4.5	4.7
D a i w a 築地ビル	1,390	1,380	4.4	1,400	4.4	4.6
D a i w a 月島ビル	9,170	9,270	4.4	9,120	4.0	4.5
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,510	2,550	4.3	2,470	4.1	4.5
D a i w a 麻布台ビル	1,830	1,860	4.2	1,800	4.0	4.4
D a i w a 京橋ビル	3,270	3,310	4.2	3,230	4.0	4.4
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,690	2,710	3.9	2,670	3.7	4.1
D a i w a 御成門ビル	13,100	13,400	4.0	12,800	3.8	4.2
新宿マインズタワー(注4)	119,000	142,000	3.5	136,000	3.3	3.7
SHIBUYA EDGE	4,750	4,840	4.0	4,660	3.8	4.2
D a i w a 小伝馬町ビル	2,110	2,130	4.5	2,090	4.3	4.7
D a i w a 神保町ビル	3,340	3,420	4.3	3,300	4.3	4.5
D a i w a 西新橋ビル	5,510	5,640	4.0	5,460	3.8	4.2
D a i w a 九段ビル	3,360	3,430	4.1	3,350	4.1	4.3
大和茅場町ビル	7,570	7,700	3.6	7,510	3.4	3.8
D a i w a 神保町3丁目ビル	4,500	4,600	3.6	4,450	3.4	3.8
E・スペースタワー	32,500	33,100	3.6	31,800	3.4	3.8
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,190	2,220	4.2	2,170	4.0	4.4
新四c u r u m uビル	12,600	12,800	3.5	12,500	3.3	3.7
D a i w a 赤坂ビル	12,500	12,800	3.5	12,400	3.3	3.7
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	8,580	8,730	3.8	8,420	3.6	4.0
麻布グリーンテラス	15,700	15,800	4.1	15,600	3.8	4.2
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	5,300	5,270	3.9	5,310	3.7	4.1
ラクアス東新宿	10,100	10,500	3.5	9,940	3.3	3.7

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 (%)
コンセプト青山	11,400	11,500	3.6	11,300	3.3	3.7
神泉プレイス	6,150	6,230	3.6	6,120	3.5	3.8
グラスシティ渋谷	17,500	17,600	3.7	17,300	3.4	3.8
リバーゲート	29,900	30,000	4.3	29,700	4.0	4.4
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,130	3,280	3.7	3,070	3.5	3.9
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,750	1,830	3.8	1,720	3.6	4.0
日廣ビル	14,400	15,100	3.6	14,100	3.4	3.8
麒麟日本橋ビル	8,220	8,460	4.1	7,980	3.9	4.2
D a i w a 東池袋ビル	3,580	3,640	4.4	3,550	4.2	4.6
D a i w a 品川N o r t hビル	5,870	5,980	4.5	5,750	4.3	4.7
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,270	2,310	4.0	2,250	3.8	4.2
D a i w a 上大岡ビル	2,470	2,470	4.8	2,470	4.6	5.0
インテグラルタワー	18,100	18,500	4.0	17,900	3.8	4.2
目黒プレイスタワー	6,290	6,510	3.8	6,200	3.6	4.0
D a i w a 名駅ビル	7,320	7,490	4.4	7,250	4.4	4.6
北浜グランドビル	11,300	11,600	4.0	11,100	3.8	4.2
合計	483,390	512,920	-	495,730	-	-

(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28年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は3年度以降(2年度まで4.4%)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21期（平成27年12月1日～平成28年5月31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（%）	3.1	0.7	1.8	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	13,243	2,814	8,005	4,454	3,211
	期末算定価格（百万円）	16,300	3,440	7,520	4,360	3,340
賃貸借情報	テナント数（注1）	27	7	54	5	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,175.26	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,680.00	2,032.11	9,538.13	2,304.37	3,657.43
	稼働率（%）					
	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
	平成27年5月末	91.8	100.0	99.5	100.0	100.0
	平成27年11月末	93.9	100.0	98.7	100.0	100.0
平成28年5月末	93.9	100.0	99.1	84.8	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）	388,955	89,018	245,293	123,516	—
	賃貸事業収入	388,955	89,018	243,550	123,516	—
	その他賃貸事業収入	—	—	1,743	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	169,150	40,205	92,731	43,655	—
	外注委託費	19,826	6,693	16,649	5,585	—
	水道光熱費	24,964	5,910	19,980	6,440	—
	租税公課	28,001	9,097	19,598	11,849	—
	損害保険料	447	104	408	163	—
	修繕費	13,730	453	10,337	6,224	—
	減価償却費③	70,338	17,945	25,736	13,391	—
	その他賃貸事業費用	11,841	—	20	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	219,805	48,813	152,562	79,861	—
N O I ⑤（④＋③）（千円）	290,143	66,759	178,298	93,252	84,830	
資本的支出⑥（千円）	4,589	2,529	9,384	2,479	—	
N C F（⑤－⑥）（千円）	285,554	64,229	168,914	90,772	84,830	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	43.49	45.16	37.80	35.34	—
	平成28年度固定資産税等年額 （千円）	55,915	18,119	38,633	23,240	13,326
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	346,060	86,510	347,210	185,215	171,199

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注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(%)	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	2,822	2,700	2,389	2,185	2,134
	期末算定価格(百万円)	3,320	2,290	2,900	2,680	2,430
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	4	6	1	6
	賃貸可能面積(m ²)	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,641.56
	賃貸面積(m ²)	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,326.23
	稼働率(%)					
	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
	平成27年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
平成28年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0	
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)	131,581	71,486	84,201	—	78,385
	賃貸事業収入	131,581	71,486	84,201	—	78,385
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	73,767	23,688	29,274	—	38,467
	外注委託費	10,377	4,073	6,907	—	6,138
	水道光熱費	8,960	5,162	6,199	—	5,988
	租税公課	8,773	6,365	6,239	—	5,704
	損害保険料	190	88	130	—	133
	修繕費	992	370	154	—	12,801
	減価償却費③	15,072	7,621	9,643	—	7,682
	その他賃貸事業費用	29,400	7	—	—	18
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	57,813	47,797	54,927	—	39,918
NOI⑤(④+③)(千円)	72,886	55,418	64,570	61,321	47,600	
資本的支出⑥(千円)	10,040	10,389	890	1,041	10,977	
NCF(⑤-⑥)(千円)	62,846	45,029	63,680	60,280	36,623	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	56.06	33.14	34.77	—	49.07
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	17,345	12,730	12,142	10,328	11,283
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	100,430	117,930	150,927	182,856	169,555

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 築地駅前ビル	D a i w a 築地ビル	D a i w a 月島ビル	D a i w a 日本橋堀留町 ビル	D a i w a 麻布台ビル
取得年月		平成18年1月	平成18年1月	平成18年3月	平成18年5月	平成18年5月
価格情報	取得価格(百万円)	1,560	1,240	7,840	2,520	1,600
	投資比率(%)	0.3	0.3	1.7	0.5	0.3
	貸借対照表計上額(百万円)	1,341	1,164	6,952	2,485	1,536
	期末算定価格(百万円)	1,590	1,390	9,170	2,510	1,830
賃貸借情報	テナント数(注1)	6	4	3	8	10
	賃貸可能面積(m ²)	2,659.59	1,487.82	8,426.85	2,850.81	1,697.88
	賃貸面積(m ²)	2,659.59	1,328.52	8,426.85	2,850.81	1,697.88
	稼働率(%)					
	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	87.8	100.0
	平成27年5月末	100.0	89.2	100.0	100.0	100.0
	平成27年11月末	100.0	89.2	100.0	100.0	100.0
平成28年5月末	100.0	89.2	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)	55,724	45,389	274,707	82,806	57,467
	賃貸事業収入	55,724	45,389	274,707	82,806	56,087
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	1,380
	賃貸事業費用合計② (千円)	39,698	17,981	101,168	32,833	26,952
	外注委託費	4,300	3,817	12,029	5,203	3,731
	水道光熱費	5,740	2,663	21,372	5,289	3,300
	租税公課	5,072	3,866	13,681	6,706	4,911
	損害保険料	104	67	309	141	79
	修繕費	10,968	271	160	1,420	6,252
	減価償却費③	13,493	7,295	53,615	14,072	8,677
	その他賃貸事業費用	18	—	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	16,025	27,407	173,539	49,972	30,515	
NOI⑤(④+③)(千円)	29,519	34,703	227,154	64,045	39,193	
資本的支出⑥(千円)	148	—	—	3,747	2,371	
NCF(⑤-⑥)(千円)	29,371	34,703	227,154	60,297	36,822	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	71.24	39.62	36.83	39.65	46.90
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	10,113	7,666	27,332	13,192	9,805
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	120,530	109,848	102,930	234,846	108,280

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 京橋ビル	D a i w a 麹町4丁目ビル	D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー	S H I B U Y A E D G E
取得年月		平成18年7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
価格情報	取得価格（百万円）	3,460	2,910	13,860	133,800	5,900
	投資比率（%）	0.8	0.6	3.0	29.2	1.3
	貸借対照表計上額（百万円）	3,300	2,865	13,449	130,157	5,708
	期末算定価格（百万円）	3,270	2,690	13,100	119,000	4,750
賃貸借情報	テナント数（注1）	9	7	7	35	5
	賃貸可能面積（㎡）	3,265.83	2,690.90	11,614.92	45,543.97	2,480.65
	賃貸面積（㎡）	3,265.83	2,690.90	11,614.92	45,012.19	2,480.65
	稼働率（%）					
	平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	94.7	100.0
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	94.0	100.0
	平成27年5月末	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	96.1	100.0
平成28年5月末	100.0	100.0	100.0	98.8	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）	97,019	90,734	337,495	2,455,214	114,261
	賃貸事業収入	97,019	90,734	337,495	2,455,214	114,261
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	48,225	40,698	111,463	1,117,289	37,773
	外注委託費	6,980	5,844	15,912	161,946	6,878
	水道光熱費	7,870	6,228	22,702	271,207	6,905
	租税公課	7,114	14,935	34,928	247,651	7,250
	損害保険料	138	154	429	3,938	112
	修繕費	6,382	1,690	6,601	47,639	419
	減価償却費③	19,739	11,843	30,890	380,807	16,207
その他賃貸事業費用	—	—	—	4,098	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	48,794	50,036	226,031	1,337,925	76,488	
NOI⑤（④＋③）（千円）	68,534	61,880	256,922	1,718,732	92,695	
資本的支出⑥（千円）	6,913	24,961	1,337	155,135	529	
NCF⑦（⑤－⑥）（千円）	61,621	36,918	255,585	1,563,596	92,166	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	49.71	44.85	33.03	45.51	33.06
	平成28年度固定資産税等年額 （千円）	14,096	29,659	69,813	501,241	14,474
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	140,200	169,753	459,880	4,460,870	62,460

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 小伝馬町ビル	D a i w a 神保町ビル	D a i w a 西新橋ビル	D a i w a 九段ビル	大和茅場町 ビル（注4）
取得年月		平成19年8月	平成22年3月	平成22年8月	平成22年9月	平成23年3月
価格情報	取得価格（百万円）	2,460	4,150	5,000	4,000	5,600
	投資比率（%）	0.5	0.9	1.1	0.9	1.2
	貸借対照表計上額（百万円）	2,400	4,080	4,845	3,803	5,369
	期末算定価格（百万円）	2,110	3,340	5,510	3,360	7,570
賃貸借情報	テナント数（注1）	8	7	11	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	2,882.61	5,899.11
	賃貸面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	2,882.61	5,899.11
	稼働率（%）					
	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	100.0
	平成27年5月末	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成28年5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）	63,626	103,433	156,566	98,947	—
	賃貸事業収入	63,626	103,433	156,566	98,947	—
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	22,505	47,613	79,996	48,148	—
	外注委託費	4,053	6,447	18,853	5,751	—
	水道光熱費	4,470	7,324	9,697	6,517	—
	租税公課	3,637	10,894	15,736	8,747	—
	損害保険料	100	144	244	120	—
	修繕費	63	1,038	1,455	2,280	—
	減価償却費③	9,356	21,501	34,006	24,731	—
	その他賃貸事業費用	822	263	3	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	41,120	55,819	76,570	50,799	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	50,477	77,321	110,577	75,530	144,399	
資本的支出⑥（千円）	389	1,038	2,785	—	1,232	
NCF（⑤－⑥）（千円）	50,088	76,282	107,791	75,530	143,166	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	35.37	46.03	51.09	48.66	—
	平成28年度固定資産税等年額 （千円）	7,293	21,459	31,228	17,446	24,919
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）（注3）	100,234	128,200	187,580	181,610	125,988

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神保町3丁目 ビル	E・スペース タワー	D a i w a 日本橋本石町 ビル	新四 c u r u m u ビル	D a i w a 渋谷道玄坂ビル (注5)
取得年月		平成23年3月	平成23年7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
価格情報	取得価格(百万円)	3,550	24,000	1,721	9,650	—
	投資比率(%)	0.8	5.2	0.4	2.1	—
	貸借対照表計上額(百万円)	3,450	23,664	1,641	9,811	—
	期末算定価格(百万円)	4,500	32,500	2,190	12,600	—
賃貸借情報	テナント数(注1)	8	6	6	18	—
	賃貸可能面積(m ²)	2,889.34	13,960.87	2,143.08	6,751.31	—
	賃貸面積(m ²)	2,889.34	13,960.87	2,143.08	6,751.31	—
	稼働率(%)					
	平成26年5月末	88.1	89.1	100.0	96.3	100.0
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成27年5月末	100.0	96.4	100.0	100.0	100.0
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	91.9
平成28年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	—	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	122
	総賃貸事業収入合計① (千円)	110,547	785,083	60,579	326,200	93,374
	賃貸事業収入	110,547	785,083	60,579	326,200	93,374
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	43,411	229,399	27,074	113,890	60,488
	外注委託費	7,298	51,141	5,624	22,153	8,784
	水道光熱費	6,637	45,927	3,373	21,251	10,312
	租税公課	9,395	56,893	4,420	33,622	20,128
	損害保険料	127	672	77	334	143
	修繕費	200	9,342	410	669	5,976
	減価償却費③	19,751	64,921	13,169	35,834	15,144
その他賃貸事業費用	—	500	—	25	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	67,135	555,684	33,505	212,309	32,885	
NOI⑤(④+③)(千円)	86,887	620,606	46,674	248,144	48,030	
資本的支出⑥(千円)	802	25,802	480	—	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	86,084	594,803	46,194	248,144	48,030	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	39.27	29.22	44.69	34.91	64.78
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	18,715	113,542	8,802	66,956	—
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	82,470	574,150	22,401	65,855	—

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	麻布 グリーンテラス	D a i w a 恵比寿4丁目 ビル（注4）	ラクアス東新宿 ビル
取得年月		平成25年8月	平成25年9月	平成26年7月	平成26年12月	平成26年12月
価格情報	取得価格（百万円）	9,200	7,000	14,000	4,135	8,450
	投資比率（%）	2.0	1.5	3.1	0.9	1.8
	貸借対照表計上額（百万円）	9,385	7,233	14,239	4,275	8,610
	期末算定価格（百万円）	12,500	8,580	15,700	5,300	10,100
賃貸借情報	テナント数（注1）	20	8	10	1	4
	賃貸可能面積（㎡）	8,739.17	6,327.95	13,234.39	2,885.64	7,498.33
	賃貸面積（㎡）	8,739.17	6,327.95	12,560.80	2,885.64	7,498.33
	稼働率（%）					
	平成26年5月末	100.0	100.0	—	—	—
	平成26年11月末	85.8	100.0	100.0	—	—
	平成27年5月末	85.8	100.0	100.0	0.0	100.0
	平成27年11月末	88.4	100.0	100.0	100.0	100.0
平成28年5月末	100.0	100.0	94.9	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）	311,393	233,581	458,576	—	225,363
	賃貸事業収入	311,393	233,581	413,576	—	225,363
	その他賃貸事業収入	—	—	45,000	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	125,530	90,538	174,763	—	79,297
	外注委託費	25,779	23,820	41,068	—	11,402
	水道光熱費	34,721	15,811	43,614	—	13,753
	租税公課	33,101	19,977	31,841	—	20,342
	損害保険料	433	303	616	—	319
	修繕費	4,361	7,207	7,101	—	1,031
	減価償却費③	26,933	23,357	50,391	—	32,290
その他賃貸事業費用	200	60	130	—	158	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	185,862	143,042	283,812	—	146,066	
NOI⑤（④＋③）（千円）	212,796	166,400	334,204	39,407	178,357	
資本的支出⑥（千円）	1,434	48,782	2,715	4,147	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	211,361	117,617	331,489	35,260	178,357	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	40.31	38.76	38.11	—	35.19
	平成28年度固定資産税等年額 （千円）	66,117	39,952	63,176	17,851	40,533
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	430,612	416,816	325,054	115,410	125,440

地域		東京主要5区				
物件名		コンセプト青山	神泉プレイス (注4)	ガラスシティ 渋谷	リバーゲート	D a i w a 八丁堀駅前ビル
取得年月		平成27年3月	平成27年3月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年9月
価格情報	取得価格(百万円)	9,800	4,800	16,000	28,000	2,871
	投資比率(%)	2.1	1.0	3.5	6.1	0.6
	貸借対照表計上額(百万円)	10,045	4,915	16,094	28,190	2,974
	期末算定価格(百万円)	11,400	6,150	17,500	29,900	3,130
賃貸借情報	テナント数(注1)	4	1	11	85	9
	賃貸可能面積(m ²)	4,421.79	2,811.35	8,566.73	32,063.06	2,622.42
	賃貸面積(m ²)	4,045.73	2,811.35	8,566.73	31,621.00	2,622.42
	稼働率(%)					
	平成26年5月末	—	—	—	—	—
	平成26年11月末	—	—	—	—	—
	平成27年5月末	85.9	100.0	100.0	—	—
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0
平成28年5月末	91.4	100.0	100.0	98.6	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	241,533	—	384,623	935,993	78,266
	賃貸事業収入	215,914	—	370,957	932,951	78,266
	その他賃貸事業収入	25,618	—	13,666	3,041	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	50,769	—	83,213	439,324	25,694
	外注委託費	12,342	—	20,892	89,787	7,544
	水道光熱費	8,226	—	25,747	132,117	6,982
	租税公課	0	—	333	68	46
	損害保険料	162	—	379	1,858	133
	修繕費	12,599	—	3,671	63,033	987
	減価償却費③	17,436	—	32,188	152,338	9,955
	その他賃貸事業費用	—	—	—	120	46
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	190,764	—	301,410	496,669	52,571	
NOI⑤(④+③)(千円)	208,201	131,248	333,598	649,007	62,527	
資本的支出⑥(千円)	6,402	6,068	2,620	124,002	350	
NCF⑦(⑤-⑥)(千円)	201,798	125,179	330,978	525,005	62,177	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	21.02	—	21.64	46.94	32.83
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	25,451	16,250	53,901	201,569	17,811
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	97,530	112,510	202,340	1,970,900	114,190

地域		東京主要5区			首都圏	
物件名		D a i w a 八丁堀駅前ビル 西館	日廣ビル	麒麟日本橋 ビル(注4)	D a i w a 東池袋ビル	D a i w a 品川N o r t h ビル
取得年月		平成27年9月	平成28年3月	平成28年5月	平成17年10月	平成19年7月
価格情報	取得価格(百万円)	1,647	13,710	8,180	2,958	7,710
	投資比率(%)	0.4	3.0	1.8	0.6	1.7
	貸借対照表計上額(百万円)	1,709	13,983	8,326	2,727	7,267
	期末算定価格(百万円)	1,750	14,400	8,220	3,580	5,870
賃貸借情報	テナント数(注1)	8	7	1	7	14
	賃貸可能面積(m ²)	1,723.15	6,967.61	5,630.17	4,461.47	6,548.17
	賃貸面積(m ²)	1,723.15	6,924.71	5,630.17	4,461.47	6,548.17
	稼働率(%)					
	平成26年5月末	—	—	—	92.2	100.0
	平成26年11月末	—	—	—	100.0	100.0
	平成27年5月末	—	—	—	100.0	90.0
	平成27年11月末	100.0	—	—	100.0	100.0
平成28年5月末	100.0	99.3	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	64	6	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	44,901	85,050	—	122,206	189,574
	賃貸事業収入	44,901	85,050	—	122,206	188,044
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	1,530
	賃貸事業費用合計② (千円)	13,462	17,456	—	58,301	91,382
	外注委託費	4,643	5,478	—	10,756	16,176
	水道光熱費	3,668	3,190	—	12,192	15,107
	租税公課	15	8	—	8,594	18,442
	損害保険料	68	110	—	228	351
	修繕費	915	—	—	3,220	7,531
	減価償却費③	4,140	8,667	—	23,309	33,772
	その他賃貸事業費用	10	1	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	31,439	67,593	—	63,905	98,192	
NOI⑤(④+③)(千円)	35,580	76,260	5,879	87,215	131,964	
資本的支出⑥(千円)	—	544	—	5,254	8,199	
NCF(⑤-⑥)(千円)	35,580	75,715	5,879	81,960	123,765	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	29.98	20.53	—	47.71	48.20
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	7,995	—	—	17,120	35,647
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	84,620	284,170	216,720	228,260	331,160

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	目黒プレイス タワー	D a i w a 南船場ビル (注5)
取得年月		平成24年9月	平成25年3月	平成26年5月	平成27年5月	平成19年8月
価格情報	取得価格(百万円)	1,650	2,000	15,220	5,600	—
	投資比率(%)	0.4	0.4	3.3	1.2	—
	貸借対照表計上額(百万円)	1,649	1,975	15,113	5,616	—
	期末算定価格(百万円)	2,270	2,470	18,100	6,290	—
賃貸借情報	テナント数(注1)	4	8	9	14	—
	賃貸可能面積(m ²)	1,786.06	2,630.30	17,778.14	3,519.50	—
	賃貸面積(m ²)	1,409.70	2,364.57	17,697.94	3,519.50	—
	稼働率(%)					
	平成26年5月末	88.4	85.4	96.7	—	75.7
	平成26年11月末	100.0	85.4	99.5	—	95.7
	平成27年5月末	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0
平成27年11月末	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0	
平成28年5月末	78.9	89.8	99.5	100.0	—	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	134
	総賃貸事業収入合計① (千円)	60,999	89,082	576,531	138,929	74,068
	賃貸事業収入	60,999	89,082	576,531	138,929	74,068
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	24,383	37,535	387,755	44,863	63,178
	外注委託費	3,697	5,645	51,992	12,308	9,299
	水道光熱費	2,977	6,873	74,437	8,635	10,206
	租税公課	3,903	6,357	44,206	187	16,406
	損害保険料	70	121	900	179	182
	修繕費	2,392	654	121,846	85	90
	減価償却費③	11,342	17,864	93,991	22,562	26,994
	その他賃貸事業費用	—	18	380	905	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	36,615	51,546	188,775	94,065	10,890	
NOI⑤(④+③)(千円)	47,957	69,410	282,767	116,628	37,884	
資本的支出⑥(千円)	922	711	24,258	—	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	47,035	68,698	258,508	116,628	37,884	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	39.97	42.14	67.26	32.29	85.30
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	7,870	12,666	88,260	26,776	—
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	37,912	24,782	834,324	110,053	—

地域		地方主要都市	
物件名		D a i w a 名駅ビル	北浜 グランドビル
取得年月		平成25年2月	平成26年8月
価格情報	取得価格(百万円)	5,300	9,481
	投資比率(%)	1.2	2.1
	貸借対照表計上額(百万円)	5,315	9,468
	期末算定価格(百万円)	7,320	11,300
賃貸借情報	テナント数(注1)	24	6
	賃貸可能面積(m ²)	7,461.90	13,517.62
	賃貸面積(m ²)	7,461.90	13,517.62
	稼働率(%)		
	平成26年5月末	98.4	—
	平成26年11月末	100.0	100.0
	平成27年5月末	98.5	100.0
平成27年11月末	100.0	100.0	
平成28年5月末	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	249,751	337,322
	賃貸事業収入	249,751	337,322
	その他賃貸事業収入	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	96,832	148,977
	外注委託費	21,561	24,957
	水道光熱費	15,810	33,183
	租税公課	20,152	32,935
	損害保険料	394	599
	修繕費	3,893	4,020
	減価償却費③	35,020	53,184
その他賃貸事業費用	—	96	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	152,918	188,344	
NOI⑤(④+③)(千円)	187,938	241,529	
資本的支出⑥(千円)	—	130	
NCF(⑤-⑥)(千円)	187,938	241,399	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	38.77	44.16
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	40,581	65,728
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	170,803	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年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注3) 「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年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注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。
- (注5) 「D a i w a 渋谷道玄坂ビル」は平成28年4月1日付で、「D a i w a 南船場ビル」は平成28年4月13日付で譲渡しています。