

平成23年11月期 決算短信 (REIT)

平成24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 代表取締役副社長 篠塚 裕司 TEL (03) 6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成24年2月23日
 分配金支払開始予定日 平成24年2月13日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年11月期の運用、資産の状況 (平成23年6月1日～平成23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	%
23年11月期	7,605	(12.5)	3,317	(17.5)	1,767	(11.4)	1,766	(21.6)
23年5月期	6,758	(5.2)	2,823	(13.8)	1,587	(24.6)	1,453	(13.3)

	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	%	%	%
23年11月期	4,464	0.9	0.6	23.2
23年5月期	3,671	0.7	0.5	23.5

(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	%	%
23年11月期	4,464	1,766	0	—	100.0	0.9
23年5月期	3,671	1,452	0	—	100.0	0.7

(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
23年11月期	323,217	200,548	62.0	506,692
23年5月期	298,626	200,234	67.1	505,899

(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
23年11月期	3,264	△23,779	22,214	16,235
23年5月期	3,228	△9,387	2,189	14,535

2. 平成24年5月期の運用状況の予想（平成23年12月1日～平成24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
24年5月期	百万円 % 7,269 (△4.4)	百万円 % 3,004 (△9.4)	百万円 % 1,921 (8.7)	百万円 % 1,919 (8.7)	円 4,850	円 0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成24年5月期） 4,850円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|---------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 23年11月期 | 395,798口 | 23年5月期 | 395,798口 |
| ② 期末自己投資口数 | 23年11月期 | -口 | 23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、25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、6ページ記載の「平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）及び平成24年11月期（平成24年6月1日～平成24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

最近の有価証券報告書（平成23年8月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年8月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（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、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23年11月末日現在で311,345百万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、欧州の政府債務問題への懸念はあるものの、東日本大震災後に大きく落ち込んだ生産水準の回復や復興需要の高まりもあり、緩やかに持ち直しました。

オフィスの賃貸市場は、2011年から2012年にかけて東京都心部における開発案件が大量に竣工されるため、需給が悪化すると共に、景気の先行き不透明感から、空室率は高止まり、新規募集賃料は弱含んだ状態が続きました。

オフィスの売買市場は、金融機関が緩和的な融資姿勢を継続していることで、引き続き不動産会社並びにファンド（REITを含む）の購入意欲が旺盛な状況にあります。東日本大震災後、取引を見合わせる等の動きが一時期見られましたが、徐々に市場は落ち着きを取り戻し、取引も回復傾向にあります。

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」に引き続き取り組みました。

外部成長では、平成23年7月8日に「E・スペースタワー」（取得価格24,000百万円）を購入し、巡航EPSの増加に貢献しました。これにより、当期末（平成23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36物件、取得価格合計311,345百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が弱含みに推移し、一部テナントの退去が発生する中、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るとともに、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ました。当期末（平成23年11月30日現在）の稼働率は92.4%となりました。

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23年6月30日に、株式会社関西アーバン銀行より平成20年6月30日に借入を行った5,500百万円に関し、資金の借換を行うため同行より5,000百万円を借入いたしました。また、同年7月8日に、物件購入資金等に充当するため、株式会社三井住友銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行及びオリックス銀行株式会社（オリックス信託銀行株式会社は平成23年10月1日付でオリックス銀行株式会社に名称を変更いたしました。なお、本書においては以下、新名称で記載します。）から総額26,000百万円を借入いたしました。また、同年8月31日に、株式会社りそな銀行より平成20年8月29日に借入を行った3,000百万円に関し、資金の借換を行うため同行より3,000百万円を借入いたしました。

また、同年9月30日に、株式会社みずほ銀行より平成20年9月30日に借入を行っていた3,500百万円に関し、資金の借換を行うため、また、株式会社新生銀行より平成21年2月20日に借入を行っていた7,100百万円及びアメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニーより平成20年9月2日に借入を行っていた5,000百万円、総額12,100百万円に関して期限前弁済を行うため、株式会社日本政策投資銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社群馬銀行から総額13,900百万円の借入を行い、残額は手元資金にて返済いたしました。

平成23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23年9月16日に株式会社七十七銀行に7.5百万円、平成23年11月30日に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23年11月30日現在）の有利子負債残高は109,916.875百万円（長期借入金101,416.875百万円、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、35,535.625百万円（約定弁済分166.875百万円を含む）です。

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
株式会社関西アーバン銀行	5,000	平成23年6月30日	平成25年6月28日	2年
株式会社三井住友銀行	13,500	平成23年7月8日	平成26年7月8日	3年
みずほ信託銀行株式会社	3,000	平成23年7月8日	平成26年7月8日	3年
株式会社あおぞら銀行	1,500	平成23年7月8日	平成26年7月8日	3年
株式会社新生銀行	1,000	平成23年7月8日	平成26年7月8日	3年
住友信託銀行株式会社	5,000	平成23年7月8日	平成25年7月8日	2年
株式会社福岡銀行	1,000	平成23年7月8日	平成25年7月8日	2年
オリックス銀行株式会社	1,000	平成23年7月8日	平成25年1月10日	1年6ヶ月
株式会社りそな銀行	3,000	平成23年8月31日	平成27年2月27日	3年6ヶ月
株式会社日本政策投資銀行	3,000	平成23年9月30日	平成27年3月31日	3年6ヶ月
株式会社新生銀行	2,000	平成23年9月30日	平成27年3月31日	3年6ヶ月
株式会社みずほコーポレート銀行	4,900	平成23年9月30日	平成26年3月31日	2年6ヶ月
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	平成23年9月30日	平成26年3月31日	2年6ヶ月
株式会社群馬銀行	1,000	平成23年9月30日	平成26年3月31日	2年6ヶ月

なお、当期末（平成23年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（％）
株式会社あおぞら銀行	24,600	24.26
株式会社三井住友銀行	20,406	20.12
住友信託銀行株式会社	8,434	8.32
株式会社りそな銀行	7,000	6.90
株式会社新生銀行	6,000	5.92
株式会社日本政策投資銀行	5,662	5.58
株式会社関西アーバン銀行	5,000	4.92
株式会社みずほコーポレート銀行	4,900	4.83
株式会社福岡銀行	3,000	2.96
みずほ信託銀行株式会社	3,000	2.96
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	2.96
オリックス銀行株式会社	2,500	2.47
株式会社群馬銀行	1,985	1.96
中央三井信託銀行株式会社	1,970	1.94
株式会社静岡銀行	1,000	0.99
株式会社香川銀行	988	0.97
株式会社七十七銀行	985	0.97
太陽生命保険株式会社	985	0.97
合計	101,416	100.00

（注）比率は小数点第3位を四捨五入して記載しています。

b. 担保設定の状況

本投資法人は、平成23年9月30日付で取引金融機関との間で、全ての担保権を解除しました。（詳細は平成23年9月26日付プレスリリース「担保権の解除に関するお知らせ」をご参照下さい。）

c. 格付の状況

当期末（平成23年11月30日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社格付投資情報センター	A	安定的

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。その概要は以下のとおりです。

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
資金用途	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7,605百万円、営業利益3,317百万円、経常利益1,767百万円、当期純利益は1,766百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を4,464円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

今後の国内景気は、東日本大震災により低迷した生産活動や消費が回復に向かい、震災復興に伴う需要の増大による緩やかな回復が期待されます。一方、欧州の政府債務問題の深刻化を背景とした海外経済の下振れや円高の進行、電力供給の制約等、国内景気の先行きにはリスクが存在しています。

このような状況の下、オフィスの賃貸市場は、新規の需要が伸びにくい上、東京都心部での開発案件の大量竣工が2012年まで続くため、当面の間は供給過多の状況が続くと考えられます。また、オフィスの売買市場は、金融機関の緩和的な融資態度の継続を受けて、不動産会社並びにファンド（REITを含む）の購入需要は引き続き堅調に推移するものと思われま

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

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、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Aクラスビル及びBクラ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ビル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 of 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「E・スペースタワー」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、取得価格に対する有利子負債の比率は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う。

(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う。

(iii) 原則として、借入残高に対する長期借入の比率は70%を下限の目安とする。

(iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行う。

(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する。

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24年5月期（平成23年12月1日～平成24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、6ページ記載の「平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）及び平成24年11月期（平成24年6月1日～平成24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	7,269	百万円
営業利益	3,004	百万円
経常利益	1,921	百万円
当期純利益	1,919	百万円
1口当たり分配金	4,850	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「平成24年5月期及び平成24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24年11月期（平成24年6月1日～平成24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	7,055	百万円
営業利益	2,927	百万円
経常利益	2,119	百万円
当期純利益	2,117	百万円
1口当たり分配金	5,350	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

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

平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）及び平成24年11月期（平成24年6月1日～平成24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"> 平成24年5月期：平成23年11月30日現在保有している36物件を前提としております。 平成24年11月期：上記の36物件を前提としております。 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。
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。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、平成24年5月期に3,806百万円、平成24年11月期に3,732百万円を想定しております。 外注委託費として平成24年5月期に565百万円、平成24年11月期に546百万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24年5月期に639百万円、平成24年11月期に690百万円を想定しております。 減価償却費として平成24年5月期に1,376百万円、平成24年11月期に1,290百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年5月期は、1,082百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は1,073百万円を想定しております。 平成24年11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関連費用は798百万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24年5月期末109,791.25百万円、平成24年11月期末109,750百万円を前提としております。 平成24年5月期に返済する借入金については、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24年2月29日：41.25百万円、返済期限平成24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。 平成24年11月期に返済する借入金については、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41.25百万円（返済期限平成24年8月31日）については手元資金による返済を前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 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24年11月30日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<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、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23年8月25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23年5月31日現在)	当期 (平成23年11月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,164,744	10,818,425
信託現金及び信託預金	※1 5,370,579	5,416,757
営業未収入金	174,669	185,288
未収消費税等	—	84,177
前払費用	626,451	391,089
繰延税金資産	21	20
その他	230,461	70,241
流動資産合計	15,566,926	16,966,000
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	4,058	4,058
減価償却累計額	△2,109	△2,337
工具、器具及び備品 (純額)	1,949	1,721
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	61,891,282	67,274,713
減価償却累計額	△10,518,559	△11,821,542
信託建物 (純額)	※1 51,372,722	55,453,170
信託構築物	788,860	828,424
減価償却累計額	△80,205	△91,316
信託構築物 (純額)	※1 708,654	737,108
信託機械及び装置	755,291	781,924
減価償却累計額	△256,904	△285,121
信託機械及び装置 (純額)	※1 498,386	496,802
信託工具、器具及び備品	69,972	71,940
減価償却累計額	△21,969	△27,630
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 48,003	44,310
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 —	—
信託土地	※1 225,160,517	244,177,050
信託建設仮勘定	※1 27,738	16,148
有形固定資産合計	277,817,973	300,926,312
無形固定資産		
商標権	1,250	1,285
信託借地権	※1 4,970,290	4,970,290
その他	6,268	5,530
無形固定資産合計	4,977,809	4,977,107

(単位：千円)

	前期 (平成23年5月31日現在)	当期 (平成23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	92,644	190,532
その他	14,806	10,020
投資その他の資産合計	221,135	314,236
固定資産合計	283,016,919	306,217,656
繰延資産		
投資法人債発行費	42,501	33,918
繰延資産合計	42,501	33,918
資産合計	298,626,347	323,217,575
負債の部		
流動負債		
営業未払金	875,740	546,670
1年内返済予定の長期借入金	※1 38,958,750	35,535,625
未払金	245,156	309,641
未払法人税等	849	987
未払消費税等	43,826	9,217
前受金	716,017	862,004
災害損失引当金	63,721	—
その他	236,082	173,277
流動負債合計	41,140,144	37,437,424
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	※1 38,791,250	65,881,250
預り敷金及び保証金	5,339,027	6,250,338
信託預り敷金及び保証金	4,617,729	4,598,914
その他	4,074	1,621
固定負債合計	57,252,081	85,232,125
負債合計	98,392,226	122,669,549
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(△)	1,453,170	1,767,074
剰余金合計	1,453,170	1,767,074
投資主資本合計	200,234,121	200,548,026
純資産合計	※2 200,234,121	※2 200,548,026
負債純資産合計	298,626,347	323,217,575

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,715,058	※1 7,550,598
その他貸貸事業収入	※1 43,728	※1 55,181
営業収益合計	6,758,786	7,605,780
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,165,923	※1 3,471,700
資産運用報酬	542,152	607,648
資産保管手数料	14,809	15,845
一般事務委託手数料	82,612	66,478
信託報酬	36,222	40,460
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	87,886	81,227
営業費用合計	3,935,007	4,288,759
営業利益	2,823,779	3,317,020
営業外収益		
受取利息	1,464	711
未払分配金戻入	6,029	5,491
雑収入	1,685	5,269
営業外収益合計	9,179	11,473
営業外費用		
支払利息	729,850	761,640
投資法人債利息	96,480	96,950
融資手数料	410,557	692,923
その他	8,536	9,080
営業外費用合計	1,245,425	1,560,594
経常利益	1,587,534	1,767,898
特別利益		
固定資産受贈益	610	—
特別利益合計	610	—
特別損失		
災害による損失	※2 70,342	—
災害損失引当金繰入額	※2 63,721	—
特別損失合計	134,063	—
税引前当期純利益	1,454,080	1,767,898
法人税、住民税及び事業税	1,042	1,018
法人税等調整額	△2	1
法人税等合計	1,039	1,020
当期純利益	1,453,041	1,766,878
前期繰越利益	129	195
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,453,170	1,767,074

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	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 (△)		
当期首残高	1,282,514	1,453,170
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282,385	△1,452,974
当期純利益	1,453,041	1,766,878
当期変動額合計	170,655	313,904
当期末残高	1,453,170	1,767,074
剰余金合計		
当期首残高	1,282,514	1,453,170
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282,385	△1,452,974
当期純利益	1,453,041	1,766,878
当期変動額合計	170,655	313,904
当期末残高	1,453,170	1,767,074
投資主資本合計		
当期首残高	200,063,466	200,234,121
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282,385	△1,452,974
当期純利益	1,453,041	1,766,878
当期変動額合計	170,655	313,904
当期末残高	200,234,121	200,548,026
純資産合計		
当期首残高	200,063,466	200,234,121
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282,385	△1,452,974
当期純利益	1,453,041	1,766,878
当期変動額合計	170,655	313,904
当期末残高	200,234,121	200,548,026

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,453,170,330	1,767,074,730
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分 配金の額)	1,452,974,458 (3,671)	1,766,842,272 (4,464)
III 次期繰越利益	195,872	232,458
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数395,798口の整数倍の最大値となる1,452,974,458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1,766,842,272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22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,454,080	1,767,898
減価償却費	1,282,285	1,349,080
投資法人債発行費償却	8,536	8,583
受取利息	△1,464	△711
支払利息	826,331	858,591
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	63,721	△63,721
営業未収入金の増減額 (△は増加)	2,250	△10,619
未収消費税等の増減額 (△は増加)	119,735	△84,177
前払費用の増減額 (△は増加)	140,052	235,361
営業未払金の増減額 (△は減少)	△69,732	△114,248
未払金の増減額 (△は減少)	7,255	64,485
未払消費税等の増減額 (△は減少)	15,289	△34,609
前受金の増減額 (△は減少)	△91,703	145,986
長期前払費用の増減額 (△は増加)	242,010	△97,887
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,452	△2,452
その他	55,953	91,642
小計	4,052,148	4,113,201
利息の受取額	1,464	711
利息の支払額	△823,838	△848,350
法人税等の支払額	△987	△880
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,228,787	3,264,682
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,472,147	△24,671,359
無形固定資産の取得による支出	—	△178
預り敷金及び保証金の受入による収入	249,951	362,637
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	402,361	1,210,383
預り敷金及び保証金の返還による支出	△338,036	△680,080
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△229,353	△443
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,387,225	△23,779,041
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,000,000	47,900,000
長期借入金の返済による支出	△3,525,625	△24,233,125
分配金の支払額	△1,284,580	△1,452,656
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,189,794	22,214,218
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,968,643	1,699,859
現金及び現金同等物の期首残高	18,503,967	14,535,323
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,535,323	※1 16,235,183

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期 (自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日)
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5年</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>2～56年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>4～56年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～23年</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>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	2～56年	信託構築物	4～56年	信託機械及び装置	2～23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	2～56年										
信託構築物	4～56年										
信託機械及び装置	2～23年										
信託工具、器具及び備品	3～18年										
2. 繰延資産の処理方法	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。										
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、決算日において合理的に見積もることができる額を計上しております。										
4. 収益及び費用の計上基準	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、57,361千円です。										
5. 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</p> <table><tr><td>ヘッジ手段</td><td>金利キャップ取引</td></tr><tr><td>ヘッジ対象</td><td>借入金利息</td></tr></table> <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>	ヘッジ手段	金利キャップ取引	ヘッジ対象	借入金利息						
ヘッジ手段	金利キャップ取引										
ヘッジ対象	借入金利息										

6. 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。
7. 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) 追加情報

当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)
<p>会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準</p> <p>当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。</p>

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、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)

前期 (平成23年5月31日現在)	当期 (平成23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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,787,369</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">32,837,142</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">484,297</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">367,027</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">35,124</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;">163,817,609</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">17,044</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">2,281,475</td></tr> <tr><td><hr/></td><td></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">203,627,092</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">38,951,250</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,806,250</td></tr> <tr><td><hr/></td><td></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">59,757,500</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,787,369	信託建物	32,837,142	信託構築物	484,297	信託機械及び装置	367,027	信託工具、器具及び備品	35,124	信託その他	—	信託土地	163,817,609	信託建設仮勘定	17,044	信託借地権	2,281,475	<hr/>		合計	203,627,092	1年内返済予定の長期借入金	38,951,250	長期借入金	20,806,250	<hr/>		合計	59,757,500	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 該当事項はありません。</p>
信託現金及び信託預金	3,787,369																														
信託建物	32,837,142																														
信託構築物	484,297																														
信託機械及び装置	367,027																														
信託工具、器具及び備品	35,124																														
信託その他	—																														
信託土地	163,817,609																														
信託建設仮勘定	17,044																														
信託借地権	2,281,475																														
<hr/>																															
合計	203,627,092																														
1年内返済予定の長期借入金	38,951,250																														
長期借入金	20,806,250																														
<hr/>																															
合計	59,757,500																														
<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22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23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 6,715,058 その他賃貸事業収入 43,728 不動産賃貸事業収益合計 <u>6,758,786</u> B. 不動産賃貸事業費用 外注委託費 463,342 水道光熱費 565,645 租税公課 594,935 損害保険料 12,091 修繕費 187,178 減価償却費 1,281,117 その他賃貸事業費用 61,611 不動産賃貸事業費用合計 <u>3,165,923</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>3,592,863</u>	※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 7,550,598 その他賃貸事業収入 55,181 不動産賃貸事業収益合計 <u>7,605,780</u> B. 不動産賃貸事業費用 外注委託費 509,445 水道光熱費 649,283 租税公課 604,537 損害保険料 12,751 修繕費 290,405 減価償却費 1,347,971 その他賃貸事業費用 57,303 不動産賃貸事業費用合計 <u>3,471,700</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>4,134,079</u>
※2. 特別損失の内訳 東日本大震災に伴う復旧費用等であります。	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23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22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23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23年5月31日現在) (単位:千円) 現金及び預金 9,164,744 信託現金及び信託預金 5,370,579 現金及び現金同等物 <u>14,535,323</u>	※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23年11月30日現在) (単位:千円) 現金及び預金 10,818,425 信託現金及び信託預金 5,416,757 現金及び現金同等物 <u>16,235,183</u>

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31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、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）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23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）をご参照下さい。）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,164,744	9,164,744	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,370,579	5,370,579	—
資産計	14,535,323	14,535,323	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	38,958,750	38,977,858	19,108
(2) 投資法人債	8,500,000	8,508,500	8,500
(3) 長期借入金	38,791,250	38,989,518	198,268
負債計	86,250,000	86,475,876	225,876
(1) デリバティブ取引	4,806	9	△4,796

(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	1年内返済予定の長期借入金	7,100,000	—	9	※

※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5,339,027千円)及び信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額4,617,729千円)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	9,164,744	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,370,579	—	—	—	—
合計	14,535,323	—	—	—	—

(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	38,958,750	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	3,500,000
長期借入金	—	21,291,250	17,500,000	—	—	—
合計	38,958,750	21,291,250	22,500,000	—	—	3,500,000

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23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（金利スワップ取引等）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23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）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	10,818,425	10,818,425	—
（2）信託現金及び信託預金	5,416,757	5,416,757	—
資産計	16,235,183	16,235,183	—
（1）1年内返済予定の長期借入金	35,535,625	35,591,428	55,803
（2）投資法人債	8,500,000	8,505,500	5,500
（3）長期借入金	65,881,250	65,838,142	△43,107
負債計	109,916,875	109,935,070	18,195

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

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います。

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引いて算定する方法によっています。

(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います。

(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6,250,338千円)及び信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額4,598,914千円)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	5年超
現金及び預金	10,818,425	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,416,757	—	—	—	—	—
合計	16,235,183	—	—	—	—	—

(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	35,535,625	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	3,500,000
長期借入金	—	23,981,250	33,900,000	8,000,000	—	—
合計	35,535,625	28,981,250	33,900,000	8,000,000	—	3,500,000

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社	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, 2)	49,986	投資法人債	3,500,000
									その他 (流動負債)	20,496
その他の 関係会社 の子会社	大和プロパティ株式会社	東京都 中央区	100百万円	不動産 賃貸業	—	不動産信託 受益権の 購入	不動産信託 受益権の 購入 (注2, 3)	5,600,000	—	—

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、マーケット(銀行債)におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

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

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
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, 2)	49,944	投資法人債	3,500,000
									その他 (流動負債)	20,429

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、マーケット(銀行債)におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31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。これら賃貸等不動産の平成23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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
274,219,899	8,538,676	282,758,576	249,930,000

(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、主な増加額は大和茅場町ビル(5,600百万円)及び神保町プレイス(3,550百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,281百万円)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23年5月期(第11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23年6月1日 至 平成23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。これら賃貸等不動産の平成23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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
282,758,576	23,120,156	305,878,732	272,300,000

(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E・スペースタワー(24,000百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,347百万円)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23年11月期(第12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。

(セグメント情報等に関する注記)

前期(自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)

(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23年6月1日 至 平成23年11月30日)

(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22年12月1日 至 平成23年5月31日)		当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)	
1口当たり純資産額	505,899円	1口当たり純資産額	506,692円
1口当たり当期純利益	3,671円16銭	1口当たり当期純利益	4,464円09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22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)
当期純利益(千円)	1,453,041	1,766,878
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)	1,453,041	1,766,878
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)

当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)
該当事項はありません。

(10) 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とおりです。

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

(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. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

当期中における該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

平成23年6月22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18年8月 平成20年2月 平成20年2月 平成21年2月 平成21年3月 平成21年7月 平成22年3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 (現 パシフィックホールディングス株式会社) 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 同法人 執行役員 退任 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) 代表取締役社長 退任 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) 同社 退社 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 同社 退社 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 助言業務 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	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 (現任)	—
代表取締役 副社長 経営企画 部長 財務部長	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	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 (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 コンストラクション・マネージャー	高橋 篤子	平成3年4月 平成4年6月 平成14年4月 平成17年4月 平成20年11月 平成23年11月	株式会社リクルート 入社 株式会社リクルートビルマネジメント (現 株式会社ザイマックス) 出向 株式会社ザイマックスアルファ (現 株式会社ザイマックスアクシス) 兼務出向 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 アクイジションチーム マネージャー 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 取締役投資運用部長 同社 取締役コンストラクション・マネージャー(現任)	—
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 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 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)	松井 敏浩	昭和60年4月 平成16年5月 平成17年4月 平成17年10月 平成18年10月 平成19年4月 平成20年10月 平成21年4月 平成21年7月 平成23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 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 事業法人第五部長 同社 事業法人第四部長 同社 コーポレート・ファイナンス部長 同社 コーポレート・ファイナンス第一部長 同社 金融市場部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部長 同社 執行役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 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 (現任)	—
取締役 (非常勤)	阪上 光	昭和59年4月 平成13年4月 平成16年7月 平成17年10月 平成20年10月 平成21年7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 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 経営企画部部長 大和証券株式会社 財務部長 株式会社大和証券グループ本社 移転業務統括室長 同社 財務部長 (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)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	大西 敏彦	昭和59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19年4月	大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 企画担当付 部長 兼 大和証券エスエムビーシープリンシパル・インベストメンツ株式会社 常務取締役	
		平成20年4月	同社 執行役員 兼 大和証券エスエムビーシープリンシパル・インベストメンツ株式会社 代表取締役副社長	
		平成21年9月	同社 執行役員 (プリンシパル・インベストメンツ担当) 兼 大和証券エスエムビーシープリンシパル・インベストメンツ株式会社 代表取締役会長	
		平成22年4月	大和証券キャピタル・マーケット株式会社 執行役員 (コーポレート・ファイナンス副担当 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門Co-ヘッド)	
		平成23年4月	株式会社大和証券グループ本社 執行役員	
		平成23年6月	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)	

(注) 平成23年6月22日付をもって監査役(非常勤) 富永繁治が退任し、平成23年6月22日付にて監査役(非常勤) 大西敏彦が就任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成23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	282,709	87.5
		首都圏	18,289	5.7
		地方主要都市	4,879	1.5
	計	305,878	94.6	
預金・その他の資産			17,338	5.4
資産総額計(注2)			323,217	100.0
			(305,878)	(94.6)

(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23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	13,571	13,900	4.5
	D a i w a 銀座アネックス	3,050	2,920	2,860	1.0
	D a i w a 芝浦ビル	8,265	8,145	7,380	2.7
	D a i w a 南青山ビル	4,550	4,497	3,970	1.5
	D a i w a 猿楽町ビル	3,000	2,953	2,120	1.0
	D a i w a A浜松町ビル (注8)	2,865	2,810	2,870	0.9
	D a i w a 神宮前ビル	2,800	2,755	2,010	0.9
	D a i w a 芝大門ビル	2,578	2,460	2,730	0.8
	D a i w a 三崎町ビル	2,346	2,233	2,470	0.8
	D a i w a 新橋510ビル	2,080	2,139	2,250	0.7
	B P Sスクエア	1,560	1,384	1,560	0.5
	D a i w a 築地ビル	1,240	1,217	1,370	0.4
	D a i w a 築地616ビル	2,440	2,323	2,400	0.8
	D a i w a 月島ビル	7,840	7,282	7,870	2.5
	日本橋MSビル	2,520	2,503	2,330	0.8
	D a i w a 麻布台ビル	1,600	1,570	1,760	0.5
	D a i w a 渋谷SSビル	3,930	3,837	3,810	1.3
	D a i w a 日本橋本町ビル	7,420	7,197	6,740	2.4
	D a i w a 銀座1丁目ビル	4,620	4,545	4,190	1.5
	D a i w a 京橋ビル	3,460	3,381	2,880	1.1
	サンライン第7ビル (注8)	2,680	2,646	2,250	0.9
	D a i w a 御成門ビル	13,860	13,680	14,400	4.5
	新宿マインズタワー (注8)	133,800	131,775	106,000	43.0
	S H I B U Y A E D G E	5,900	5,835	4,060	1.9
	D a i w a 小伝馬町ビル	2,460	2,446	1,920	0.8
	D a i w a 神保町ビル	4,150	4,140	2,930	1.3
	D a i w a 西新橋ビル	5,000	5,072	5,600	1.6
	D a i w a 九段ビル	4,000	3,993	2,960	1.3
	大和茅場町ビル	5,600	5,618	6,110	1.8
	神保町プレイス	3,550	3,626	3,640	1.1
	E・スペースタワー	24,000	24,141	25,900	7.7
東京主要5区合計 (31物件)	287,264	282,709	253,240	92.3	

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	3,470	3,540	1.2
	D a i w a 東池袋ビル	2,958	2,840	3,500	1.0
	ベネックスS-3	4,950	4,469	3,410	1.6
	D a i w a 品川N o r t hビル	7,710	7,508	5,670	2.5
首都圏合計 (4物件)		19,271	18,289	16,120	6.2
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 南船場ビル	4,810	4,879	2,940	1.5
地方主要都市合計 (1物件)		4,810	4,879	2,940	1.5
合計 (36物件)		311,345	305,878	272,300	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、前橋市、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23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、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23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	8,273.05	7,027.59	1 (26)	84.9	313,360
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.99	2,032.99	1 (7)	100.0	85,170
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,626.35	9,544.53	1 (54)	99.1	258,115
	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	128,889
	D a i w a 猿楽町ビル (注8)	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	0.00	1 (0)	0.0	-
	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	141,900
	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	45,017
	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	86,083
	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 (1)	100.0	-
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,803.80	2,733.66	1 (9)	97.4	94,338
	B P S スクエア (注8)	SRC 10F	平成8年1月	2,852.97	2,852.97	1 (1)	100.0	-
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	1 (5)	100.0	48,653
	D a i w a 築地616ビル	SRC B1/9F	平成6年3月	2,932.65	2,932.65	1 (9)	100.0	83,399
	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	286,383
	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	83,401
	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	65,863
	D a i w a 渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	2,978.87	2,978.87	1 (10)	100.0	128,490
	D a i w a 日本橋本町ビル	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.75	5,460.20	1 (10)	73.5	140,378
	D a i w a 銀座1丁目ビル	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.77	3,312.70	1 (12)	88.1	111,947
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,233.37	1,739.51	1 (6)	53.7	49,375
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,405.15	1,639.69	1 (6)	68.1	61,553
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,615.37	10,121.00	1 (8)	87.1	417,593
	新宿マインズタワー (注9)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,544.04	45,539.31	1 (37)	99.9	2,538,947
	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 (6)	100.0	115,806
	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	64,935
	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	161,481
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	2,652.87	1 (7)	55.0	137,671
	D a i w a 九段ビル	SRC 9F	昭和62年3月	3,104.23	2,737.37	1 (4)	88.1	127,697
	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 (1)	100.0	-
	神保町プレイス	S 9F	平成22年2月	2,889.34	2,889.34	1 (6)	100.0	90,942
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	平成14年10月	13,960.85	13,960.85	1 (7)	100.0	539,461
東京主要5区合計 (31物件)				175,477.66	161,257.98	31(289)	91.8	6,803,824

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	151,854
	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	145,311
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,470.30	6,690.43	1 (20)	89.5	160,166
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,551.33	6,551.33	1 (13)	100.0	180,917
首都圏合計 (4物件)				24,121.42	23,248.32	4 (45)	96.3	638,250
地方 主要 都市	D a i w a 南船場ビル	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,719.54	5,249.30	1 (6)	91.7	108,522
地方主要都市合計 (1物件)				5,719.54	5,249.30	1 (6)	91.7	108,522
合計 (36物件)				205,318.62	189,755.60	36 (340)	92.4	7,550,598

- (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23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) 当該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ため、記載していません。
- (注9) 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
D a i w a 猿楽町ビル (東京都千代田区)	空調更新・照明省エネ 化・共用部リニューアル	自 平成24年1月 至 平成24年3月	400	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	個別熱源導入	自 平成23年12月 至 平成24年5月	270	—	—
D a i w a 西新橋ビル (東京都港区)	パッケージ空調機更新	自 平成23年6月 至 平成23年12月	150	—	—
D a i w a 神保町ビル (東京都千代田区)	共用部リニューアル	自 平成23年12月 至 平成24年1月	50	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	省エネ工事 (駐車場照 明)	自 平成24年1月 至 平成24年5月	21	—	—

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240百万円であり、当期費用に区分された修繕費290百万円と合わせ、530百万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)	階段通路誘導灯更新工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	23
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	エントランス風除室天井改修工事	自 平成23年7月 至 平成23年11月	15
日本橋MSビル (東京都中央区)	加湿設備改修工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	11
D a i w a 銀座1丁目ビル (東京都中央区)	2階空調更新工事	自 平成23年9月 至 平成23年10月	11
その他		自 平成23年6月 至 平成23年11月	177
合 計			240

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	第11期	第12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	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日
当期首積立金残高	—	643	803	1,369
当期積立額	643	386	601	—
当期積立金取崩額	—	226	36	130
次期繰越額	643	803	1,369	1,239

④ 期末算定価格の概要（平成23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	13,900	15,200	4.6	13,400	4.3	4.9	11,100
D a i w a 銀座アネックス	2,860	3,060	4.5	2,780	4.2	4.8	2,880
D a i w a 芝浦ビル	7,380	7,430	5.1	7,360	4.9	5.3	5,630
D a i w a 南青山ビル	3,970	4,060	4.9	3,870	4.6	5.2	3,380
D a i w a 猿樂町ビル	2,120	2,330	5.3	2,030	5.0	5.6	1,340
D a i w a A浜松町ビル (注3)	2,870	2,900	4.8	2,850	4.6	5.0	1,810
D a i w a 神宮前ビル	2,010	2,080	4.7	1,980	4.4	5.0	2,040
D a i w a 芝大門ビル	2,730	2,790	4.7	2,710	4.5	4.9	1,640
D a i w a 三崎町ビル	2,470	2,500	5.1	2,450	4.9	5.3	1,330
D a i w a 新橋510ビル	2,250	2,260	5.2	2,240	4.9	5.5	1,780
B P S スクエア	1,560	1,620	5.3	1,540	5.3	5.6	960
D a i w a 築地ビル	1,370	1,380	5.2	1,360	5.2	5.5	680
D a i w a 築地616ビル	2,400	2,410	5.0	2,400	4.7	5.2	1,170
D a i w a 月島ビル	7,870	7,950	5.2	7,840	4.9	5.4	4,250
日本橋MSビル	2,330	2,510	5.0	2,250	4.7	5.3	1,590
D a i w a 麻布台ビル	1,760	1,840	5.0	1,720	4.7	5.3	1,210
D a i w a 渋谷SSビル	3,810	4,120	5.0	3,680	4.7	5.3	2,730
D a i w a 日本橋本町ビル	6,740	7,360	5.1	6,470	4.7	5.4	3,990
D a i w a 銀座1丁目ビル	4,190	4,500	4.8	4,060	4.4	5.1	4,000
D a i w a 京橋ビル	2,880	3,050	5.0	2,800	4.7	5.3	1,910
サンライン第7ビル (注3)	2,250	2,400	5.0	2,180	4.7	5.3	3,190
D a i w a 御成門ビル	14,400	15,500	4.9	13,900	4.6	5.2	10,300
新宿マインズタワー (注4)	106,000	132,000	4.0	121,000	3.8	4.1	100,000
SHIBUYA EDGE	4,060	4,140	4.6	3,970	4.3	4.9	2,950
D a i w a 小伝馬町ビル	1,920	2,030	5.3	1,870	5.0	5.6	977
D a i w a 神保町ビル	2,930	3,060	5.2	2,870	5.2	5.5	2,600
D a i w a 西新橋ビル	5,600	5,750	4.9	5,540	4.6	5.1	3,470
D a i w a 九段ビル	2,960	3,050	5.0	2,930	5.0	5.3	1,990
大和茅場町ビル	6,110	6,220	4.5	6,060	4.3	4.7	4,660
神保町プレイス	3,640	3,760	4.5	3,590	4.3	4.7	3,240
E・スペースタワー	25,900	26,300	4.3	25,500	4.1	4.5	21,300
D a i w a 錦糸町ビル	3,540	3,570	5.4	3,530	5.2	5.6	2,110
D a i w a 東池袋ビル	3,500	3,520	5.2	3,490	5.0	5.4	2,130
ベネックスS-3	3,410	3,580	5.8	3,330	5.5	6.1	3,310
D a i w a 品川Northビル	5,670	6,230	5.3	5,430	5.0	5.6	4,620
D a i w a 南船場ビル	2,940	2,960	5.5	2,910	5.2	5.8	1,900
合計	272,300	305,420	-	283,890	-	-	224,167

- (注1) 「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、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23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) 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、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12期（平成23年6月1日～平成23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 (注5)
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（%）	4.5	1.0	2.7	1.5	1.0
	貸借対照表計上額（百万円）	13,571	2,920	8,145	4,497	2,953
	期末算定価格（百万円）	13,900	2,860	7,380	3,970	2,120
賃貸借情報	テナント数（注1）	26	7	54	6	0
	賃貸可能面積（㎡）	8,273.05	2,032.99	9,626.35	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,027.59	2,032.99	9,544.53	2,715.54	0
	稼働率（%）					
	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
平成23年5月末	80.1	88.0	98.8	100.0	100.0	
平成23年11月末	84.9	100.0	99.1	100.0	0.0	
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）	313,360	85,170	259,632	128,889	—
	賃貸事業収入	313,360	85,170	258,115	128,889	—
	その他賃貸事業収入	—	—	1,517	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	154,658	41,889	89,591	41,904	—
	外注委託費	18,605	6,794	16,777	6,088	—
	水道光熱費	26,634	4,677	21,076	7,821	—
	租税公課	26,357	8,806	20,588	11,883	—
	損害保険料	509	122	497	181	—
	修繕費	2,548	3,483	6,309	4,585	—
	減価償却費③	67,934	17,731	24,342	11,343	—
	その他賃貸事業費用	12,067	272	—	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	158,701	43,281	170,041	86,985	—
NOI⑤（④＋③）（千円）	226,636	61,012	194,383	98,328	61,788	
資本的支出⑥（千円）	13,809	2,171	21,296	5,370	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	212,827	58,841	173,086	92,958	61,788	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	49.35	49.18	34.51	32.51	—
	平成23年度固定資産税等年額 （千円）	52,682	17,468	40,706	23,594	6,067
	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（注4）	無	無	無	無	無

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5)	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(%)	0.9	0.9	0.8	0.8	0.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,810	2,755	2,460	2,233	2,139
	期末算定価格(百万円)	2,870	2,010	2,730	2,470	2,250
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	3	5	1	9
	賃貸可能面積(m ²)	3,671.25	2,198.61	2,384.70	2,137.53	2,803.80
	賃貸面積(m ²)	3,671.25	1,726.65	2,384.70	2,137.53	2,733.66
	稼働率(%)					
	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
平成23年5月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	
平成23年11月末	100.0	78.5	100.0	100.0	97.4	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	141,900	45,017	86,083	—	94,338
	賃貸事業収入	141,900	45,017	86,083	—	94,338
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	74,282	26,489	36,247	—	24,346
	外注委託費	10,844	3,825	7,164	—	5,192
	水道光熱費	9,041	4,800	6,752	—	5,828
	租税公課	9,207	6,601	6,295	—	5,667
	損害保険料	229	89	139	—	136
	修繕費	4,141	1,180	1,354	—	1,030
	減価償却費③	11,418	9,901	14,542	—	6,430
その他賃貸事業費用	29,400	89	—	—	61	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	67,618	18,527	49,835	—	69,992	
NOI⑤(④+③)(千円)	79,036	28,429	64,377	68,849	76,422	
資本的支出⑥(千円)	—	6,048	8,774	—	500	
NCF(⑤-⑥)(千円)	79,036	22,381	55,602	68,849	75,922	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	52.35	58.84	42.11	—	25.81
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	18,239	13,203	12,310	10,965	11,298
	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(注4)	無	無	無	無	無

地域		東京主要5区				
物件名		B P Sスクエア (注5)	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(%)	0.5	0.4	0.8	2.5	0.8
	貸借対照表計上額(百万円)	1,384	1,217	2,323	7,282	2,503
	期末算定価格(百万円)	1,560	1,370	2,400	7,870	2,330
賃貸借情報	テナント数(注1)	1	5	9	3	9
	賃貸可能面積(m ²)	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	2,920.19
	賃貸面積(m ²)	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	2,920.19
	稼働率(%)					
	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
	平成23年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成23年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	—	48,653	83,399	286,383	83,401
	賃貸事業収入	—	48,653	83,399	286,383	83,401
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	—	18,267	42,407	126,230	29,958
	外注委託費	—	3,546	6,351	12,781	5,076
	水道光熱費	—	3,104	7,627	26,264	5,303
	租税公課	—	4,143	7,214	13,802	7,059
	損害保険料	—	68	152	367	155
	修繕費	—	365	773	5,178	998
	減価償却費③	—	7,039	20,288	67,835	11,365
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	—	30,386	40,992	160,153	53,443	
NOI⑤(④+③)(千円)	41,638	37,425	61,280	227,988	64,808	
資本的支出⑥(千円)	300	200	3,746	3,593	13,062	
NCF(⑤-⑥)(千円)	41,338	37,225	57,533	224,395	51,745	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	—	37.55	50.85	44.08	35.92
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	10,789	8,257	14,263	27,604	13,900
	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(注4)	無	無	無	無	無

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(%)	0.5	1.3	2.4	1.5	1.1
	貸借対照表計上額(百万円)	1,570	3,837	7,197	4,545	3,381
	期末算定価格(百万円)	1,760	3,810	6,740	4,190	2,880
賃貸借情報	テナント数(注1)	9	10	10	12	6
	賃貸可能面積(m ²)	1,705.44	2,978.87	7,419.75	3,757.77	3,233.37
	賃貸面積(m ²)	1,705.44	2,978.87	5,460.20	3,312.70	1,739.51
	稼働率(%)					
	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
	平成23年5月末	100.0	100.0	73.5	97.9	42.1
平成23年11月末	100.0	100.0	73.5	88.1	53.7	
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)	65,863	129,060	140,378	130,245	49,375
	賃貸事業収入	65,863	128,490	140,378	111,947	49,375
	その他賃貸事業収入	—	570	—	18,297	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	20,216	44,070	89,224	54,760	57,924
	外注委託費	3,633	6,771	8,107	9,189	6,006
	水道光熱費	3,171	9,143	12,969	7,573	5,311
	租税公課	5,199	10,658	12,089	8,390	7,176
	損害保険料	100	166	348	170	161
	修繕費	373	1,382	27,101	10,900	22,366
	減価償却費③	7,736	15,948	28,608	18,536	16,903
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	45,647	84,990	51,153	75,484	△8,549	
NOI⑤(④+③)(千円)	53,384	100,939	79,762	94,020	8,354	
資本的支出⑥(千円)	1,539	2,464	7,532	19,374	3,861	
NCF(⑤-⑥)(千円)	51,845	98,475	72,229	74,646	4,492	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	30.69	34.15	63.56	42.04	—
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	10,384	21,280	23,849	16,771	14,255
	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(注4)	無	無	無	無	無

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	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（%）	0.9	4.5	43.0	1.9	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	2,646	13,680	131,775	5,835	2,446
	期末算定価格（百万円）	2,250	14,400	106,000	4,060	1,920
賃貸借情報	テナント数（注1）	6	8	37	6	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（㎡）	1,639.69	10,121.00	45,539.31	2,480.65	2,379.31
	稼働率（%）					
	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
平成23年5月末	79.7	100.0	99.9	100.0	100.0	
平成23年11月末	68.1	87.1	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）	70,373	417,593	2,541,293	115,806	64,935
	賃貸事業収入	61,553	417,593	2,538,947	115,806	64,935
	その他賃貸事業収入	8,819	—	2,346	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	38,691	107,347	1,358,110	38,370	21,466
	外注委託費	5,677	17,817	151,354	6,695	3,975
	水道光熱費	5,220	19,873	292,440	6,080	4,248
	租税公課	14,341	36,682	263,549	7,456	3,824
	損害保険料	155	518	4,463	130	93
	修繕費	3,702	3,013	113,960	1,344	323
	減価償却費③	9,592	29,443	528,283	16,662	8,177
その他賃貸事業費用	—	—	4,057	—	822	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	31,682	310,245	1,183,182	77,436	43,469	
NOI⑤（④＋③）（千円）	41,274	339,688	1,711,466	94,098	51,647	
資本的支出⑥（千円）	3,915	2,476	85,319	400	615	
NCF（⑤－⑥）（千円）	37,359	337,212	1,626,147	93,698	51,032	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	54.98	25.71	53.44	33.13	33.06
	平成23年度固定資産税等年額 （千円）	28,437	73,313	527,097	14,889	7,649
	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（注4）	無	無	無	無	無

地域		東京主要5区				
物件名		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5)	神保町 プレイス
取得年月		平成22年3月	平成22年8月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年3月
価格情報	取得価格(百万円)	4,150	5,000	4,000	5,600	3,550
	投資比率(%)	1.3	1.6	1.3	1.8	1.1
	貸借対照表計上額(百万円)	4,140	5,072	3,993	5,618	3,626
	期末算定価格(百万円)	2,930	5,600	2,960	6,110	3,640
賃貸借情報	テナント数(注1)	2	7	4	1	6
	賃貸可能面積(m ²)	3,166.84	4,815.84	3,104.23	5,899.11	2,889.34
	賃貸面積(m ²)	3,166.84	2,652.87	2,737.37	5,899.11	2,889.34
	稼働率(%)					
	平成21年11月末	—	—	—	—	—
	平成22年5月末	100.0	—	—	—	—
	平成22年11月末	100.0	85.5	90.7	—	—
	平成23年5月末	100.0	79.1	100.0	100.0	100.0
平成23年11月末	100.0	55.0	88.1	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)	161,481	137,671	127,697	—	90,942
	賃貸事業収入	161,481	137,671	127,697	—	90,942
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	56,692	135,275	47,473	—	33,506
	外注委託費	7,889	14,050	6,552	—	7,703
	水道光熱費	11,627	10,830	7,166	—	5,814
	租税公課	11,212	17,040	8,987	—	6
	損害保険料	181	303	153	—	155
	修繕費	2,678	46,070	652	—	118
	減価償却費③	23,062	46,976	23,961	—	19,708
	その他賃貸事業費用	40	3	—	—	—
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	104,788	2,396	80,224	—	57,435
NOI⑤(④+③)(千円)	127,850	49,372	104,185	159,796	77,144	
資本的支出⑥(千円)	1,748	3,541	2,427	—	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	126,102	45,831	101,758	159,796	77,144	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	35.11	98.26	37.18	—	36.84
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	22,425	33,597	17,928	—	—
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)(注3)	126,090	187,140	141,450	38,440	26,390
	担保提供の状況(注4)	無	無	無	無	無

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		E・スペース タワー	D a i w a 錦糸町ビル	D a i w a 東池袋ビル	ベネックス S-3	D a i w a 品川N o r t h ビル
取得年月		平成23年7月	平成17年10月	平成17年10月	平成18年5月	平成19年7月
価格情報	取得価格(百万円)	24,000	3,653	2,958	4,950	7,710
	投資比率(%)	7.7	1.2	1.0	1.6	2.5
	貸借対照表計上額(百万円)	24,141	3,470	2,840	4,469	7,508
	期末算定価格(百万円)	25,900	3,540	3,500	3,410	5,670
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	6	6	20	13
	賃貸可能面積(m ²)	13,960.85	5,468.85	4,630.94	7,470.30	6,551.33
	賃貸面積(m ²)	13,960.85	5,468.85	4,537.71	6,690.43	6,551.33
	稼働率(%)					
	平成21年11月末	—	100.0	100.0	67.2	100.0
	平成22年5月末	—	100.0	100.0	80.4	90.8
	平成22年11月末	—	100.0	97.9	100.0	95.2
平成23年5月末	—	100.0	97.9	95.6	100.0	
平成23年11月末	100.0	100.0	97.9	89.5	100.0	
損益情報	運用日数	146	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	539,461	151,854	155,983	163,025	180,917
	賃貸事業収入	539,461	151,854	145,311	160,166	180,917
	その他賃貸事業収入	—	—	10,671	2,858	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	135,202	69,559	67,694	93,983	86,309
	外注委託費	53,353	15,209	12,344	18,060	14,961
	水道光熱費	28,500	11,643	15,590	16,983	15,155
	租税公課	13	13,067	9,632	8,160	19,645
	損害保険料	632	303	292	455	409
	修繕費	490	1,049	7,579	5,120	2,805
	減価償却費③	52,078	28,286	22,254	45,202	33,332
その他賃貸事業費用	135	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	404,258	82,295	88,288	69,041	94,608	
NOI⑤(④+③)(千円)	456,336	110,582	110,543	114,244	127,940	
資本的支出⑥(千円)	2,462	3,160	1,075	13,684	1,782	
NCF(⑤-⑥)(千円)	453,874	107,422	109,468	100,560	126,158	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	25.06	45.81	43.40	57.65	47.71
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	—	25,551	19,213	32,638	38,361
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	317,590	285,600	141,210	402,880	191,640
	担保提供の状況(注4)	無	無	無	無	無

	地域	地方主要都市
	物件名	D a i w a 南船場ビル
	取得年月	平成19年8月
価格情報	取得価格（百万円）	4,810
	投資比率（%）	1.5
	貸借対照表計上額（百万円）	4,879
	期末算定価格（百万円）	2,940
賃貸借情報	テナント数（注1）	6
	賃貸可能面積（㎡）	5,719.54
	賃貸面積（㎡）	5,249.30
	稼働率（%）	
	平成21年11月末	63.2
	平成22年5月末	63.2
	平成22年11月末	91.7
平成23年5月末	91.7	
平成23年11月末	91.7	
損益情報	運用日数	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	108,522
	賃貸事業収入	108,522
	その他賃貸事業収入	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	62,826
	外注委託費	13,872
	水道光熱費	10,501
	租税公課	5,811
	損害保険料	273
	修繕費	497
減価償却費③	31,871	
その他賃貸事業費用	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	45,696	
NOI⑤（④＋③）（千円）	77,567	
資本的支出⑥（千円）	4,054	
NCF（⑤－⑥）（千円）	73,512	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	57.89
	平成23年度固定資産税等年額 （千円）	23,245
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	107,090
	担保提供の状況（注4）	無

- (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) 本投資法人は、平成23年9月30日付で取引金融機関との間での、全ての担保権を解除しました。
- (注5) 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ため、記載していません。