

平成28年11月期 決算短信 (REIT)

平成29年1月20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) 村上 義美  
 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29年2月21日 分配金支払開始予定日 平成29年2月15日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年11月期の運用、資産の状況 (平成28年6月1日～平成28年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年11月期	12,853	4.0	6,143	0.6	5,325	△0.0	5,324	1.4
28年5月期	12,363	4.4	6,108	8.8	5,326	13.6	5,250	12.0

  

	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11月期	10,800	2.1	1.1	41.4
28年5月期	10,847	2.1	1.1	43.1

(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11月期 492,984口、28年5月期 484,000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11月期	10,695	5,324	0	0	100.0	2.1
28年5月期	10,508	5,085	0	0	96.9	2.1

(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11月期	483,450	256,517	53.1	515,230
28年5月期	476,690	247,720	52.0	511,818

(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11月期	11,157	△14,558	1,031	20,667
28年5月期	17,363	△22,336	9,311	23,038

2. 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）及び平成29年11月期の運用状況の予想（平成29年6月1日～平成29年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年5月期	12,462	△3.0	6,109	△0.6	5,329	0.1	5,327	0.1	10,700	0
29年11月期	12,655	1.6	6,051	△0.9	5,334	0.1	5,332	0.1	10,710	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年5月期）10,700円、（29年11月期）10,710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11月期	497,869口	28年5月期	484,000口
② 期末自己投資口数	28年11月期	－口	28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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、8ページ記載の「平成29年5月期（平成28年12月1日～平成29年5月31日）及び平成29年11月期（平成29年6月1日～平成29年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成28年8月24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8月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(旧株式会社ダヴィンチ・セレクト。以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として平成17年7月11日に設立され、その後、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行(99,600口)を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場へ上場(銘柄コード8976)しました。

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、平成28年11月末日現在で467,749百万円となっております。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在する概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビルに重点を置いた明快なポートフォリオ構築方針の下、テナント満足度向上に努めることにより、将来にわたる安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を目指します。

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境(平成28年6月～平成28年11月)

当期のわが国の経済は、日本銀行による継続的な量的・質的金融緩和政策の下、平成28年7～9月期の実質GDP成長率(二次速報)は年率1.3%と、3四半期連続のプラスを記録し、緩やかな回復基調を続けています。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、新規供給が落ち着いたことから、空室率については平成25年6月をピークに反転し、平成28年11月末時点では3.75%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6月に「平和東日本橋ビル」(取得価格6,370百万円)、「スクエア代官山ビル」(取得価格2,280百万円)、平成28年7月に「荻窪TMビル」(取得価格3,800百万円)、「新宿ウエストビル」(取得価格942百万円)を取得しました。また、当期において、1物件(Daiwa九段ビル)を売却したことにより、当期末(平成28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53物件、取得価格合計467,749百万円となりました。

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、積極的なリーシングを実施しました。これにより、当期末(平成28年11月30日現在)の稼働率は97.7%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、以下の借入れ及び新投資口の発行を行いました。

- 平成28年6月1日に取得した新規物件（平和東日本橋ビル）の取得資金等の一部に充当するため、同日に株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行より総額6,000百万円の短期借入れを行いました。
- 平成28年6月29日に取得した新規物件（スクエア代官山ビル）の取得資金等の一部に充当するため、同日に株式会社三井住友銀行より2,000百万円の短期借入れを行いました。
- 上記、短期借入金総額8,000百万円の返済資金の一部及び平成28年7月21日に取得した新規物件（荻窪TMビル及び新宿ウエストビル）の取得資金等に充当することにより減少した手元資金に充当するため、平成28年8月2日を払込日とする公募増資（発行投資口数12,700口、1口当たり発行価額587,489円、発行価額の総額7,461,110,300円）及び平成28年8月31日を払込日とする第三者割当増資（発行投資口数1,169口、1口当たり発行価額587,489円、発行価額の総額686,774,641円）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、以下の借入れを行いました。

- 平成28年8月31日に返済期限が到来した株式会社あおぞら銀行からの借入金1,500百万円の返済資金として、同日に株式会社山口銀行より同額の借入れを行いました。

なお、平成28年5月26日に株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社から借入れた長期借入金、平成28年6月1日に株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行から借入れた短期借入金、並びに平成28年6月29日に株式会社三井住友銀行から借入れた短期借入金の総額11,000百万円のうち10,000百万円を平成28年9月30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11月30日現在）の有利子負債残高は総額204,300百万円（短期借入金1,000百万円、長期借入金198,200百万円、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ものが28,250百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.1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	2,000	平成28年6月1日	平成29年5月31日	1.0年
株式会社みずほ銀行	2,000	平成28年6月1日	平成29年5月31日	1.0年
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	平成28年6月1日	平成29年5月31日	1.0年
株式会社三井住友銀行	2,000	平成28年6月29日	平成29年5月31日	0.9年
株式会社山口銀行	1,500	平成28年8月31日	平成38年8月31日	10.0年

なお、当期末（平成28年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（％）（注）
株式会社三井住友銀行	41,400	20.78
三井住友信託銀行株式会社	24,850	12.47
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.92
株式会社みずほ銀行	19,400	9.74
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,000	8.03
株式会社新生銀行	14,000	7.03
株式会社りそな銀行	12,500	6.28
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,500	4.27
みずほ信託銀行株式会社	6,000	3.01
株式会社福岡銀行	5,500	2.76
株式会社関西アーバン銀行	5,000	2.51
株式会社あおぞら銀行	3,000	1.51
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.51
オリックス銀行株式会社	2,500	1.26
株式会社群馬銀行	2,500	1.26
株式会社七十七銀行	2,000	1.00
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.00
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.00
株式会社山口銀行	2,000	1.00
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
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	199,200	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11月30日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社格付投資情報センター	A+	安定的
株式会社日本格付研究所	AA-	安定的

#### 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12,853百万円、営業利益6,143百万円、経常利益5,325百万円、当期純利益は5,324百万円となりました。

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10,695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、米国大統領選挙に勝利したトランプ氏の政策、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、欧州経済の悪化等の要因は、わが国の実体経済及び金融環境をかく乱するリスクとなる可能性があるため、注意を要すると考えられます。

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、空室率が低下しています。企業業績の改善に伴うオフィス床の需要増加が予想されることにより、緩やかな賃料上昇の継続が期待されます。オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境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ではありますが、立地やビルスペックはもとより、防犯・防災体制、管理運営等のソフト面も含めてテナント側からの物件選別もより厳しく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しております。

## (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、独自情報ルートの拡大の他、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「平和東日本橋ビル」、「スクエア代官山ビル」、「新宿ウエストビル」及び「荻窪TMビル」を取得しました。当該取得は、更なるポートフォリオの安定と充実に寄与するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

## c. 財務戦略

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

(i) 原則として、総資産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れの比率は70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。

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

## C. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成28年12月21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	新神田美倉町ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都千代田区神田美倉町5番地1
取得価格	1,592百万円 (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12月15日
引渡日	平成28年12月21日
取得先	株式会社OHリアルエステート・マネジメント

## D. 運用状況の見通し

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。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「平成29年5月期(平成28年12月1日～平成29年5月31日)及び平成29年11月期(平成29年6月1日～平成29年11月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成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	12,462	百万円
営業利益	6,109	百万円
経常利益	5,329	百万円
当期純利益	5,327	百万円
1口当たり分配金	10,700	円
1口当たり利益超過分配金	-	円

また、「平成29年5月期及び平成29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29年11月期(平成29年6月1日～平成29年11月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成29年11月期(第24期:平成29年6月1日～平成29年11月30日)

営業収益	12,655	百万円
営業利益	6,051	百万円
経常利益	5,334	百万円
当期純利益	5,332	百万円
1口当たり分配金	10,710	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29年5月期（平成28年12月1日～平成29年5月31日）及び平成29年11月期（平成29年6月1日～平成29年11月30日）  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年5月期：平成28年11月30日現在所有している53物件に平成28年12月取得済の1物件（新神田美倉町ビル）を加えた54物件を前提としております。</li> <li>平成29年11月期：上記の54物件を前提としております。</li> <li>実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成29年5月期に7,373百万円、平成29年11月期に7,327百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成29年5月期に933百万円、平成29年11月期に904百万円を想定しております。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成29年5月期に1,034百万円、平成29年11月期に1,114百万円を想定しております。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、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。</li> <li>減価償却費として平成29年5月期に1,778百万円、平成29年11月期に1,777百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年5月期は、779百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は775百万円を想定しております。</li> <li>平成29年11月期は、716百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は712百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、平成29年5月期末204,300百万円、平成29年11月期末204,300百万円を前提としております。</li> <li>平成29年5月期は、平成29年5月10日、平成29年5月22日及び平成29年5月31日に返済期限が到来する借入金、それぞれ1,700百万円、6,500百万円及び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。</li> <li>平成29年11月期は、平成29年8月31日及び平成29年11月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ6,050百万円及び5,500百万円について全額借換を行うことを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年11月30日現在の発行済投資口の総口数497,869口を前提としております。</li> <li>上記の他に平成29年11月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。</li> </ul>

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

### (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成28年8月24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28年5月31日)	当期 (平成28年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,940,424	19,070,683
信託現金及び信託預金	2,097,792	1,597,181
営業未収入金	174,843	145,235
未収消費税等	—	55,305
前払費用	427,960	369,096
繰延税金資産	307	11
その他	188,382	16,773
流動資産合計	23,829,711	21,254,286
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,131,970	3,205,177
減価償却累計額	△1,803,895	△1,891,204
建物(純額)	1,328,074	1,313,973
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△3,806	△4,278
構築物(純額)	10,537	10,066
工具、器具及び備品	18,958	19,126
減価償却累計額	△9,260	△10,006
工具、器具及び備品(純額)	9,697	9,119
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,448	2,661
信託建物	101,441,708	103,827,953
減価償却累計額	△19,195,589	△20,523,653
信託建物(純額)	※ <sub>1</sub> 82,246,118	※ <sub>1</sub> 83,304,300
信託構築物	946,189	959,053
減価償却累計額	△182,877	△195,189
信託構築物(純額)	763,311	763,863
信託機械及び装置	756,801	886,637
減価償却累計額	△389,889	△411,719
信託機械及び装置(純額)	366,911	474,917
信託工具、器具及び備品	187,063	228,556
減価償却累計額	△86,203	△97,495
信託工具、器具及び備品(純額)	100,860	131,060
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	351,272,600	359,306,652
信託建設仮勘定	42,085	399,429
有形固定資産合計	448,445,873	458,018,269

（単位：千円）

	前期 (平成28年5月31日)	当期 (平成28年11月30日)
無形固定資産		
商標権	596	541
借地権	2,407,101	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	2,332	1,924
無形固定資産合計	2,716,915	2,707,626
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	1,189,161	1,074,158
繰延税金資産	355,230	165,910
デリバティブ債権	—	80,482
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	1,668,096	1,444,256
固定資産合計	452,830,885	462,170,152
繰延資産		
投資法人債発行費	29,435	26,481
繰延資産合計	29,435	26,481
資産合計	476,690,032	483,450,920
負債の部		
流動負債		
営業未払金	988,220	1,996,736
短期借入金	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,200,000	28,250,000
未払金	494,490	456,273
未払法人税等	970	831
未払消費税等	534,190	89,141
前受金	2,051,727	2,028,280
その他	365,653	264,659
流動負債合計	25,635,253	34,085,923
固定負債		
投資法人債	5,100,000	5,100,000
長期借入金	180,000,000	169,950,000
預り敷金及び保証金	15,881,378	16,447,831
信託預り敷金及び保証金	988,887	504,267
デリバティブ債務	1,364,329	845,574
固定負債合計	203,334,595	192,847,673
負債合計	228,969,848	226,933,597
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	243,403,874	251,551,759
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	164,162
任意積立金合計	—	164,162
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,250,225	5,324,776
剰余金合計	5,250,225	5,488,939
投資主資本合計	248,654,100	257,040,698
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△933,915	△523,375
評価・換算差額等合計	△933,915	△523,375
純資産合計	※2 247,720,184	※2 256,517,323
負債純資産合計	476,690,032	483,450,920

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)	当期 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,947,802	※1 12,687,269
その他賃貸事業収入	※1 91,980	※1 63,616
不動産等売却益	※2 323,700	※2 102,138
営業収益合計	12,363,483	12,853,024
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,014,202	※1 5,433,014
資産運用報酬	994,954	1,043,440
資産保管手数料	23,182	24,159
一般事務委託手数料	73,682	82,492
信託報酬	19,720	18,936
役員報酬	5,400	6,300
その他営業費用	123,886	101,196
営業費用合計	6,255,028	6,709,539
営業利益	6,108,455	6,143,484
営業外収益		
受取利息	132	45
未払分配金戻入	688	624
雑収入	4,901	10,357
営業外収益合計	5,722	11,026
営業外費用		
支払利息	597,306	603,225
投資法人債利息	16,892	16,707
融資手数料	166,855	173,072
投資口交付費	—	31,338
その他	6,154	4,738
営業外費用合計	787,208	829,082
経常利益	5,326,969	5,325,428
税引前当期純利益	5,326,969	5,325,428
法人税、住民税及び事業税	977	836
法人税等調整額	75,798	6
法人税等合計	76,775	843
当期純利益	5,250,193	5,324,585
前期繰越利益	32	191
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,250,225	5,324,776

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(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				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期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

当期(自平成28年6月1日至平成28年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	243,403,874	-	-	5,250,225	5,250,225	248,654,100
当期変動額						
新投資口の発行	8,147,884					8,147,884
圧縮積立金の積立		164,162	164,162	△164,162	-	-
剰余金の配当				△5,085,872	△5,085,872	△5,085,872
当期純利益				5,324,585	5,324,585	5,324,585
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	8,147,884	164,162	164,162	74,550	238,713	8,386,598
当期末残高	251,551,759	164,162	164,162	5,324,776	5,488,939	257,040,698

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△933,915	△933,915	247,720,184
当期変動額			
新投資口の発行			8,147,884
圧縮積立金の積立			-
剰余金の配当			△5,085,872
当期純利益			5,324,585
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	410,540	410,540	410,540
当期変動額合計	410,540	410,540	8,797,138
当期末残高	△523,375	△523,375	256,517,323

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)	当期 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,250,225,912	5,324,776,691
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	5,085,872,000 (10,508)	5,324,708,955 (10,695)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	164,162,797	—
IV 次期繰越利益	191,115	67,736
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数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>	<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497,869口の整数倍の最大値となる5,324,708,955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12月1日 至 平成28年5月31日)	当期 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	5,326,969	5,325,428
減価償却費	1,726,589	1,750,178
投資法人債発行費償却	2,954	2,954
投資口交付費	—	31,338
受取利息	△132	△45
支払利息	614,198	619,933
営業未収入金の増減額(△は増加)	63,992	29,608
未収消費税等の増減額(△は増加)	515,291	△55,305
前払費用の増減額(△は増加)	△41,335	58,864
営業未払金の増減額(△は減少)	14,935	382,326
未払金の増減額(△は減少)	△107,982	△29
未払消費税等の増減額(△は減少)	477,033	△445,049
前受金の増減額(△は減少)	110,704	△23,447
長期前払費用の増減額(△は増加)	16,891	115,003
信託有形固定資産の売却による減少額	9,127,507	3,795,173
その他	130,195	191,043
小計	17,977,812	11,777,976
利息の受取額	132	45
利息の支払額	△614,106	△620,025
法人税等の支払額	△783	△975
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,363,054	11,157,021
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,824	△16,739
信託有形固定資産の取得による支出	△22,667,593	△14,541,472
無形固定資産の取得による支出	—	△82,008
預り敷金及び保証金の受入による収入	499,436	637,097
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	383,107	515,643
預り敷金及び保証金の返還による支出	△537,469	△683,992
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,066	△386,915
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,336,410	△14,558,386
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	8,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	21,700,000	1,500,000
長期借入金の返済による支出	△2,200,000	△4,500,000
投資口の発行による収入	—	8,116,546
分配金の支払額	△4,688,695	△5,085,533
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,311,304	1,031,012
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,337,948	△2,370,352
現金及び現金同等物の期首残高	18,700,269	23,038,217
現金及び現金同等物の期末残高	※1 23,038,217	※1 20,667,865

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～64年	構築物	10～56年	機械及び装置	7～23年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～64年								
構築物	10～56年								
機械及び装置	7～23年								
工具、器具及び備品	5～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は53,870千円、当期は39,920千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</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 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>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金利息				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金利息								

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成28年5月31日)		当期 (平成28年11月30日)
信託建物	32,898千円	信託建物	32,898千円

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

	前期 (平成28年5月31日)		当期 (平成28年11月30日)
	50,000千円		50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日		自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	11,947,802		12,687,269	
その他賃貸事業収入	91,980		63,616	
不動産賃貸事業収益合計		12,039,783		12,750,885
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	868,699		942,415	
水道光熱費	1,051,126		1,068,008	
租税公課	895,930		1,045,891	
損害保険料	17,250		17,056	
修繕費	403,758		456,738	
減価償却費	1,726,073		1,749,716	
その他賃貸事業費用	51,363		153,188	
不動産賃貸事業費用合計		5,014,202		5,433,014
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		7,025,580		7,317,871

※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期(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

当期(自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)

D a i w a 九段ビル

不動産等売却収入	4,048,485
不動産等売却原価	3,795,173
その他売却費用	151,172
不動産等売却益	102,138

(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12月1日 至 平成28年5月31日		自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		484,000口		497,869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12月1日 至 平成28年5月31日		自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	
現金及び預金	20,940,424千円		19,070,683千円	
信託現金及び信託預金	2,097,792千円		1,597,181千円	
現金及び現金同等物	23,038,217千円		20,667,865千円	

(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)	—

当期(平成28年11月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	19,070,683	19,070,683	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,597,181	1,597,181	—
資産計	20,667,865	20,667,865	—
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	28,250,000	28,320,007	70,007
(5) 投資法人債	5,100,000	5,184,930	84,930
(6) 長期借入金	169,950,000	170,032,842	82,842
負債計	204,300,000	204,537,780	237,780
デリバティブ取引(※)	(765,091)	(765,091)	—

(※) 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28年5月31日)	当期 (平成28年11月30日)
預り敷金及び保証金	15,881,378	16,447,831
信託預り敷金及び保証金	988,887	504,267
合計	16,870,265	16,952,099

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	—	—	—	—	—

## 当期(平成28年11月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	19,070,683	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	1,597,181	—	—	—	—	—
合計	20,667,865	—	—	—	—	—

(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

当期（平成28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	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	28,250,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	—	—	2,100,000
長期借入金	—	17,350,000	22,000,000	31,600,000	24,200,000	74,800,000
合計	29,250,000	17,350,000	25,000,000	31,600,000	24,200,000	76,900,000

(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28年5月31日）

該当事項はありません。

当期（平成28年11月30日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成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	—

当期(平成28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	99,600,000	99,600,000	△765,091	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	14,350,000	(※)	—
合計			127,950,000	113,950,000	△765,091	—

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(前記「金融商品に関する注記」(2)金融商品の時価等に関する事項(注1)「負債」(4)(6)をご参照下さい。)

(関連当事者との取引に関する注記)

(1) 関連当事者との取引

前期(自平成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。

当期(自平成28年6月1日至平成28年11月30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12月1日至平成28年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年6月1日至平成28年11月30日)

該当事項はありません。

## （賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（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12月1日 至 平成28年5月31日	当期 自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	439,123,698	451,114,325
期中増減額	11,990,626	9,207,014
期末残高	451,114,325	460,321,339
期末時価	483,390,000	505,430,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は2物件の取得（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。当期の主な増加額は4物件の取得（13,392百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 九段ビルの譲渡（3,795百万円）及び減価償却費（1,749百万円）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全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期(自 平成28年6月1日 至 平成28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全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日	当期 自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日
1口当たり純資産額	511,818円	515,230円
1口当たり当期純利益	10,847円50銭	10,800円73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12月1日 至 平成28年5月31日	当期 自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日
当期純利益(千円)	5,250,193	5,324,585
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,250,193	5,324,585
期中平均投資口数(口)	484,000	492,984

（重要な後発事象に関する注記）

本投資法人は、平成28年12月21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	新神田美倉町ビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地	東京都千代田区神田美倉町5番地1
取得価格	1,592百万円 (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12月15日
引渡日	平成28年12月21日
取得先	株式会社OHリアルエステート・マネジメント

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成28年7月15日及び平成28年7月26日開催の本投資法人役員会において新投資口発行を決議し、公募については平成28年8月2日に、第三者割当については平成28年8月31日にそれぞれ払込が完了しました。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)
平成28年8月2日	公募増資	12,700	496,700	7,461	250,864	(注5)
平成28年8月31日	第三者割当による増資	1,169	497,869	686	251,551	(注6)

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

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

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

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

(注5) 1口当たりの発行価格607,425円(発行価額587,489円)にて、借入金の返済資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たりの発行価格587,489円(発行価額587,489円)にて、借入金の返済資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

平成28年8月19日開催の第9回投資主総会の終結の時をもって執行役員大村信明が退任し、同総会において執行役員に選任された村上義美が同日付で就任しました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	村上 義美	昭和49年4月 平成2年1月 平成6年7月 平成11年4月  平成13年6月 平成17年4月 平成19年4月  平成21年4月 平成22年4月 平成24年6月  平成25年4月 平成28年8月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 同社 福井支店長 同社 事業法人資金運用第二部長 大和証券S Bキャピタル・マーケティング株式会社(現 大和証券株式会社) 事業法人第二部長 大和証券株式会社 執行役員 本店担当 兼 本店長 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 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) 大和証券株式会社 専務取締役 営業副本部長 株式会社大和証券ビジネスセンター 代表取締役社長 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 株式会社大和証券ビジネスセンター 特別顧問 本投資法人 執行役員 就任(現任)	—
監督役員	平石 孝行	平成4年4月  平成7年9月 平成8年9月  平成9年9月  平成17年7月 平成26年1月 平成26年8月	弁護士登録(第一東京弁護士会) スプリング法律事務所 (旧名称: 沖信・石原・清法律事務所) 入所 University of Connecticut School of Law 留学 Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP(旧名称: Pillsbury, Madison & Sutro LLP) 法律事務所Los Angeles Office勤務 スプリング法律事務所 復帰(現職) 本投資法人 監督役員 就任(現任) 日本ヘルスケア投資法人 監督役員 日本ヘルスケア投資法人 監督役員 退任	—
監督役員	佐久間 宏	昭和58年4月 平成元年9月 平成3年4月 平成7年9月 平成8年7月 平成10年4月 平成12年5月 平成17年7月 平成26年1月 平成26年8月	日本電気株式会社 入社 アーサーアンダーセン 入社 クーパーズ&ライブランド 入社 スミス・バーニー証券会社 入社 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 入社 佐久間公認会計士事務所 設立(現職) 株式会社ジャストプランニング取締役 就任(現任) 本投資法人 監督役員 就任(現任) 日本ヘルスケア投資法人 監督役員 日本ヘルスケア投資法人 監督役員 退任	—

(注) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、上記投資主総会において、西垣佳機を補欠執行役員に選任いたしました。なお、西垣佳機は本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の代表取締役副社長であります。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成28年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィス	東京主要5区	16,033	3.3
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	391,455	81.0
		首都圏	38,126	7.9
		地方主要都市	14,705	3.0
小計			460,321	95.2
預金・その他の資産			23,129	4.8
資産総額計(注2)			483,450	100.0
			(460,321)	(95.2)

(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11月30日現在)

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	13,231	16,700	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,802	3,500	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,061	7,670	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,456	4,410	1.0
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,204	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	2,818	3,380	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,734	2,320	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,384	2,960	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,174	2,730	0.5
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,131	2,470	0.4
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,328	1,650	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,157	1,430	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	7,051	9,230	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	2,477	2,530	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,530	1,860	0.3
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,282	3,290	0.7
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,856	2,750	0.6
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,424	13,400	3.0
	新宿マインズタワー(注8)	不動産信託受益権	133,800	129,961	122,000	28.6
	SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,697	4,870	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,392	2,150	0.5
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,065	3,470	0.9
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,813	6,000	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,342	7,710	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	3,432	4,620	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,623	32,800	5.1
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,628	2,310	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,777	13,700	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,381	12,900	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,244	8,660	1.5
	麻布グリーンテラス	不動産信託受益権	14,000	14,190	15,900	3.0
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,263	5,380	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,578	10,200	1.8
	コンセプト青山	不動産信託受益権	9,800	10,088	11,800	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,907	6,260	1.0
	グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	16,073	17,800	3.4
	リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	28,159	30,100	6.0
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,966	3,210	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	1,736	1,800	0.4
	日廣ビル	不動産信託受益権	13,710	13,970	14,800	2.9
麒麟日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,320	8,230	1.7	
平和東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,412	6,560	1.4	
スクエア代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,371	2,470	0.5	
新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	984	1,160	0.2	

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(44物件)			414,030	407,489	442,480	88.5
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	2,712	3,650	0.6
	D a i w a 品川Northビル	不動産信託受益権	7,710	7,238	6,010	1.6
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,639	2,320	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,966	2,600	0.4
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,027	18,500	3.3
	目黒プレイスタワー	不動産信託受益権	5,600	5,595	6,410	1.2
	荻窪TMビル	不動産信託受益権	3,800	3,947	4,300	0.8
首都圏合計(7物件)			38,938	38,126	43,790	8.3
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	5,288	7,660	1.1
	北浜グランドビル	不動産信託受益権	9,481	9,416	11,500	2.0
地方主要都市合計(2物件)			14,781	14,705	19,160	3.2
合計(53物件)			467,749	460,321	505,430	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11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注7) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第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	8,179.62	7,766.44	27	94.9	395,979
	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	88,749
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.67	9,394.66	52	97.6	240,358
	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	6	100.0	113,035
	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	132,392
	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	71,675
	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	85,853
	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	2,633.16	7	99.6	69,202
	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	56,720
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.44	1,487.44	5	100.0	47,332
	D a i w a 月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.28	4,784.14	2	56.7	129,017
	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	82,561
	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	53,489
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,265.83	2,882.69	8	88.2	93,383
	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	92,072
	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	341,453
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,543.97	45,182.00	36	99.2	2,514,385
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	125,017
	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	64,621
	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	105,713
	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	163,966
	D a i w a 九段ビル(注10)	SRC 9F	昭和62年3月	-	-	-	-	21,811
	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	114,455
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	平成14年10月	13,960.87	13,521.40	6	96.8	793,932
	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	63,187
	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	322,419
	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	342,044
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	242,942	
麻布グリーンテラス	S・RC B1/6F	平成21年9月	13,234.39	13,192.63	11	99.6	436,169	

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	227,681
	コンセプト青山	S・RC B1/7F	平成13年11月	4,421.15	4,421.15	5	100.0	215,785
	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	10	100.0	416,414
	リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	平成6年2月	32,063.06	30,512.63	80	95.1	1,039,686
	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	78,032
	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	45,625
	日廣ビル	SRC・RC・S B2/11F	平成3年8月	6,967.61	6,924.71	7	99.3	311,095
	キリン日本橋ビル(注8)	S・SRC 7F	平成11年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	-
	平和東日本橋ビル	S 7F	平成20年3月	5,015.88	5,015.88	5	100.0	165,841
	スクエア代官山ビル(注8)	S 6F	平成13年3月	1,588.35	1,588.35	1	100.0	-
	新宿ウエストビル	RC 4F	平成元年3月	1,120.58	1,120.58	7	100.0	26,716
	東京主要5区合計(45物件)				275,169.25	268,060.85	460	97.4
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	121,229
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,548.17	6,548.17	14	100.0	196,667
	D a i w a 大崎3丁目ビル	S・RC B1/6F	平成19年9月	1,786.06	1,786.06	5	100.0	52,347
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	平成23年5月	2,630.30	2,465.71	8	93.7	82,673
	インテグラルタワー(注11)	S・SRC B2/18F	平成5年6月	17,778.14	17,778.14	9	100.0	574,331
	目黒プレイスタワー	S・SRC B2/14F	平成21年7月	3,519.50	3,382.93	14	96.1	145,224
	荻窪TMビル	SRC B1/7F	平成2年11月	3,849.63	3,849.63	11	100.0	90,039
首都圏合計(7物件)				40,573.27	40,272.11	68	99.2	1,262,513
地方主要都市	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	248,690
	北浜グランドビル	S・SRC B1/16F	平成20年2月	13,517.62	13,517.62	6	100.0	347,799
地方主要都市合計(2物件)				20,979.52	20,979.52	30	100.0	596,490
合計(54物件)				336,722.04	329,312.48	558	97.7	12,686,666

- (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11月30日現在、各物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成28年11月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

- (注7) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に各物件から生じた収入（但し、その他の賃貸事業収入を除きます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、平成28年4月13日付で譲渡いたしましたD a i w a 南船場ビルの当期賃貸事業収入（602千円）は含まれておりません。
- (注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。
- (注10) 本物件は平成28年7月7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。

## 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 赤坂ビル (東京都港区)	空調システム更新工事	自 平成28年11月 至 平成30年6月	1,091	—	—
荻窪TMビル (東京都杉並区)	空調機更新工事	自 平成29年2月 至 平成29年5月	88	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	専用室内LED化工事 (グリーンリース)	自 平成28年12月 至 平成29年5月	60	—	—
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	機械駐車設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年5月	55	—	—
D a i w a 芝大門ビル (東京都港区)	個別空調機更新工事	自 平成29年2月 至 平成29年5月	54	—	—

## 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992百万円であり、当期費用に区分された修繕費456百万円と合わせ、1,449百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額(百万円)
D a i w a 月島ビル (東京都中央区)	共用部改修工事	自 平成28年4月 至 平成28年7月	69
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10月	69
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8月 至 平成28年11月	63
その他		自 平成28年6月 至 平成28年11月	789
合 計			992

## 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	第22期 自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日
当期首積立金残高	1,021	1,199	2,742	1,060	1,843
当期積立額	764	1,678	—	1,255	524
当期積立金取崩額	586	135	1,682	472	324
次期繰越額	1,199	2,742	1,060	1,843	2,043

## ④ 期末算定価格の概要(平成28年11月30日現在)

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		DCF法		
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
D a i w a 銀座ビル	16,700	17,000	3.7	16,400	3.5	3.9
D a i w a 銀座アネックス	3,500	3,530	3.6	3,470	3.4	3.8
D a i w a 芝浦ビル	7,670	7,760	4.1	7,630	3.9	4.3
D a i w a 南青山ビル	4,410	4,450	4.0	4,360	3.8	4.2
D a i w a 猿楽町ビル	3,340	3,400	4.6	3,280	4.4	4.8
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,380	3,430	3.9	3,360	3.7	4.1
D a i w a 神宮前ビル	2,320	2,340	3.9	2,300	3.7	4.1
D a i w a 芝大門ビル	2,960	3,030	3.8	2,930	3.6	4.0
D a i w a 三崎町ビル	2,730	2,760	4.1	2,710	3.9	4.3
D a i w a 新橋510ビル	2,470	2,520	4.2	2,420	4.0	4.4
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	1,650	1,670	4.4	1,640	4.4	4.6
D a i w a 築地ビル	1,430	1,400	4.3	1,440	4.3	4.5
D a i w a 月島ビル	9,230	9,430	4.3	9,150	4.0	4.5
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,530	2,580	4.2	2,470	4.0	4.4
D a i w a 麻布台ビル	1,860	1,890	4.1	1,820	3.9	4.3
D a i w a 京橋ビル	3,290	3,360	4.1	3,210	3.9	4.3
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,750	2,760	3.8	2,730	3.6	4.0
D a i w a 御成門ビル	13,400	13,700	3.9	13,100	3.7	4.1
新宿マインズタワー(注4)	122,000	145,000	3.4	139,000	3.2	3.6
SHIBUYA EDGE	4,870	4,950	3.9	4,780	3.7	4.1
D a i w a 小伝馬町ビル	2,150	2,160	4.4	2,130	4.2	4.6
D a i w a 神保町ビル	3,470	3,560	4.1	3,430	4.1	4.3
D a i w a 西新橋ビル	6,000	6,140	3.7	5,940	3.5	3.9
大和茅場町ビル	7,710	7,840	3.5	7,660	3.3	3.7
D a i w a 神保町3丁目ビル	4,620	4,720	3.5	4,580	3.3	3.7
E・スペースタワー	32,800	33,500	3.5	32,100	3.3	3.7
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,310	2,340	4.1	2,300	3.9	4.3
新四c u r u m uビル	13,700	14,000	3.4	13,600	3.2	3.6
D a i w a 赤坂ビル	12,900	13,100	3.4	12,800	3.2	3.6
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	8,660	8,820	3.7	8,500	3.5	3.9
麻布グリーンテラス	15,900	16,000	4.0	15,800	3.7	4.1
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	5,380	5,370	3.8	5,390	3.6	4.0
ラクアス東新宿	10,200	10,500	3.5	10,000	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	11,800	12,100	3.4	11,600	3.2	3.6
神泉プレイス	6,260	6,340	3.5	6,230	3.4	3.7
グラスシティ渋谷	17,800	17,900	3.6	17,700	3.3	3.7
リバーゲート	30,100	30,200	4.2	29,900	3.9	4.3
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,210	3,350	3.6	3,150	3.4	3.8
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,800	1,880	3.7	1,760	3.5	3.9
日廣ビル	14,800	15,400	3.5	14,500	3.3	3.7
麒麟日本橋ビル	8,230	8,440	4.0	8,020	3.8	4.1
平和東日本橋ビル	6,560	6,760	4.0	6,480	3.8	4.2
スクエア代官山ビル(注5)	2,470	2,490	3.6	2,460	3.6	3.8
新宿ウエストビル	1,160	1,180	3.9	1,150	3.7	4.1
D a i w a 東池袋ビル	3,650	3,700	4.3	3,630	4.1	4.5
D a i w a 品川N o r t hビル	6,010	6,130	4.4	5,890	4.2	4.6
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,320	2,350	3.9	2,310	3.7	4.1
D a i w a 上大岡ビル	2,600	2,600	4.7	2,600	4.5	4.9
インテグラルタワー	18,500	18,800	3.9	18,400	3.7	4.1
目黒プレイスタワー	6,410	6,620	3.7	6,320	3.5	3.9
荻窪TMビル	4,300	4,380	4.1	4,270	3.9	4.3
D a i w a 名駅ビル	7,660	7,860	4.3	7,580	4.3	4.5
北浜ランドビル	11,500	11,800	3.9	11,300	3.7	4.1
合計	505,430	535,290	-	517,680	-	-

(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11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

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

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は3年度以降(2年度まで4.3%)の数値を記載しています。

(注4) 新宿マインズタワーの期末算定価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びDCF法による価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

(注5) スクエア代官山ビルの割引率は11年度(10年度まで3.7%)の数値を記載しています。

## ⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第22期（平成28年6月1日～平成28年11月30日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「3. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 猿楽町ビル (注4)
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190
	投資比率（%）	3.0	0.7	1.8	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	13,231	2,802	8,061	4,456	3,204
	期末算定価格（百万円）	16,700	3,500	7,670	4,410	3,340
賃貸借情報	テナント数（注1）	27	7	52	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,179.62	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,766.44	2,032.11	9,394.66	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	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	
平成28年11月末	94.9	100.0	97.6	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）	395,979	88,749	242,624	113,035	—
	賃貸事業収入	395,979	88,749	240,358	113,035	—
	その他賃貸事業収入	—	—	2,266	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	268,659	43,934	95,231	50,992	—
	外注委託費	20,120	5,630	16,590	10,764	—
	水道光熱費	25,340	6,228	17,995	6,866	—
	租税公課	27,981	9,132	19,582	11,850	—
	損害保険料	431	100	394	157	—
	修繕費	21,657	4,769	14,211	7,850	—
	減価償却費③	70,452	18,073	26,457	13,501	—
その他賃貸事業費用	102,675	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	127,319	44,814	147,393	62,043	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	197,772	62,887	173,850	75,545	86,152	
資本的支出⑥（千円）	67,362	6,012	81,782	15,146	8,563	
NC F（⑤－⑥）（千円）	130,409	56,875	92,068	60,398	77,589	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	67.85	49.50	39.25	45.11	—
	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	0.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,818	2,734	2,384	2,174	2,131
	期末算定価格(百万円)	3,380	2,320	2,960	2,730	2,470
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	4	6	1	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,641.56
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,633.16
	稼働率(%)					
	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
平成28年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	132,392	71,675	85,853	—	69,202
	賃貸事業収入	132,392	71,675	85,853	—	69,202
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	75,571	32,241	31,534	—	28,898
	外注委託費	10,568	4,410	7,255	—	6,674
	水道光熱費	8,746	5,292	6,693	—	6,091
	租税公課	8,794	6,365	6,240	—	5,673
	損害保険料	184	85	125	—	128
	修繕費	2,799	7,243	1,527	—	2,512
	減価償却費③	15,078	8,835	9,691	—	7,817
	その他賃貸事業費用	29,400	7	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	56,821	39,434	54,319	—	40,304	
NOI⑤(④+③)(千円)	71,900	48,270	64,011	64,906	48,121	
資本的支出⑥(千円)	10,716	42,574	5,399	310	4,100	
NCF(⑤-⑥)(千円)	61,183	5,695	58,611	64,596	44,020	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	57.08	44.98	36.73	—	41.76
	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)	1,328	1,157	7,051	2,477	1,530
	期末算定価格(百万円)	1,650	1,430	9,230	2,530	1,860
賃貸借情報	テナント数(注1)	6	5	2	8	10
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,659.59	1,487.44	8,426.28	2,850.81	1,697.88
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,659.59	1,487.44	4,784.14	2,850.81	1,697.88
	稼働率(%)					
	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
平成28年11月末	100.0	100.0	56.7	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)	56,720	50,807	129,017	82,561	53,489
	賃貸事業収入	56,720	47,332	129,017	82,561	53,489
	その他賃貸事業収入	—	3,474	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	29,277	18,814	124,984	32,804	22,036
	外注委託費	4,254	4,794	32,019	5,573	4,627
	水道光熱費	5,950	2,618	11,307	4,993	3,225
	租税公課	5,072	3,863	13,666	6,750	4,934
	損害保険料	101	65	298	136	76
	修繕費	383	176	11,454	1,143	394
	減価償却費③	13,497	7,297	56,204	14,157	8,778
	その他賃貸事業費用	18	—	34	50	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	27,442	31,992	4,033	49,757	31,453	
NOI⑤(④+③)(千円)	40,940	39,289	60,237	63,915	40,231	
資本的支出⑥(千円)	105	215	154,929	5,653	2,674	
NCF(⑤-⑥)(千円)	40,835	39,074	△94,692	58,261	37,557	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	51.62	37.03	96.87	39.73	41.20
	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(%)	0.7	0.6	3.0	28.6	1.3
	貸借対照表計上額(百万円)	3,282	2,856	13,424	129,961	5,697
	期末算定価格(百万円)	3,290	2,750	13,400	122,000	4,870
賃貸借情報	テナント数(注1)	8	7	7	36	5
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,265.83	2,690.90	11,614.92	45,543.97	2,480.65
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,882.69	2,690.90	11,614.92	45,182.00	2,480.65
	稼働率(%)					
	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	
平成28年11月末	88.2	100.0	100.0	99.2	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)	93,383	92,072	341,453	2,514,385	125,017
	賃貸事業収入	93,383	92,072	341,453	2,514,385	125,017
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	46,642	49,133	107,635	1,216,124	37,737
	外注委託費	6,173	5,949	15,825	156,047	6,529
	水道光熱費	7,396	6,692	23,432	273,181	6,991
	租税公課	7,134	14,951	34,932	253,764	7,241
	損害保険料	133	149	413	3,794	108
	修繕費	5,858	8,907	2,034	135,569	616
減価償却費③	19,946	12,483	30,996	386,650	16,250	
その他賃貸事業費用	—	—	—	7,116	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	46,741	42,938	233,818	1,298,260	87,279	
NOI⑤(④+③)(千円)	66,687	55,422	264,814	1,684,911	103,529	
資本的支出⑥(千円)	1,435	3,446	5,771	191,113	4,951	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	65,251	51,976	259,043	1,493,798	98,578	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	49.95	53.36	31.52	48.37	30.19
	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(注5)	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	—	5,600
	投資比率(%)	0.5	0.9	1.1	—	1.2
	貸借対照表計上額(百万円)	2,392	4,065	4,813	—	5,342
	期末算定価格(百万円)	2,150	3,470	6,000	—	7,710
賃貸借情報	テナント数(注1)	8	7	11	—	1
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,379.31	3,164.26	4,815.84	—	5,899.11
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,379.31	3,164.26	4,815.84	—	5,899.11
	稼働率(%)					
	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
平成28年11月末	100.0	100.0	100.0	—	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	36	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	64,621	105,713	163,966	21,811	—
	賃貸事業収入	64,621	105,713	163,966	21,811	—
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	23,299	47,148	79,181	20,664	—
	外注委託費	4,622	6,105	15,452	1,176	—
	水道光熱費	4,730	6,917	10,659	1,880	—
	租税公課	3,646	10,874	15,766	8,988	—
	損害保険料	97	139	238	23	—
	修繕費	—	1,483	2,925	350	—
	減価償却費③	9,379	21,587	34,136	8,244	—
	その他賃貸事業費用	822	40	3	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	41,322	58,564	84,785	1,147	—	
NOI⑤(④+③)(千円)	50,701	80,152	118,921	9,392	148,719	
資本的支出⑥(千円)	1,190	6,453	1,539	—	1,833	
NCF(⑤-⑥)(千円)	49,511	73,698	117,382	9,392	146,886	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	36.05	44.60	48.29	94.74	—
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	7,293	21,459	31,228	—	24,919
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)(注3)	100,234	128,200	187,580	—	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 赤坂ビル
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8月
価格情報	取得価格(百万円)	3,550	24,000	1,721	9,650	9,200
	投資比率(%)	0.8	5.1	0.4	2.1	2.0
	貸借対照表計上額(百万円)	3,432	23,623	1,628	9,777	9,381
	期末算定価格(百万円)	4,620	32,800	2,310	13,700	12,900
賃貸借情報	テナント数(注1)	8	6	6	18	20
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,889.34	13,960.87	2,143.08	6,751.31	8,739.17
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,889.34	13,521.40	2,143.08	6,751.31	8,739.17
	稼働率(%)					
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.8
	平成27年5月末	100.0	96.4	100.0	100.0	85.8
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.4
平成28年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
平成28年11月末	100.0	96.8	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)	114,455	797,381	63,187	322,419	342,044
	賃貸事業収入	114,455	793,932	63,187	322,419	342,044
	その他賃貸事業収入	—	3,448	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	48,830	261,927	28,672	121,803	136,059
	外注委託費	8,326	54,239	7,460	29,816	26,442
	水道光熱費	7,408	49,851	3,217	22,100	41,499
	租税公課	9,374	56,790	4,407	33,513	33,494
	損害保険料	124	653	74	322	418
	修繕費	3,816	34,465	339	177	9,802
減価償却費③	19,780	65,855	13,173	35,874	24,402	
その他賃貸事業費用	—	72	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	65,625	535,453	34,514	200,615	205,984	
NOI⑤(④+③)(千円)	85,405	601,308	47,688	236,489	230,387	
資本的支出⑥(千円)	1,255	24,764	—	1,878	20,205	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	84,150	576,544	47,688	234,611	210,182	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	42.66	32.85	45.38	37.78	39.78
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	18,715	113,542	8,802	66,956	66,117
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	82,470	574,150	22,401	65,855	430,612

地域		東京主要5区				
物件名		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	コンセプト青山
取得年月		平成25年9月	平成26年7月	平成26年12月	平成26年12月	平成27年3月
価格情報	取得価格（百万円）	7,000	14,000	4,135	8,450	9,800
	投資比率（%）	1.5	3.0	0.9	1.8	2.1
	貸借対照表計上額（百万円）	7,244	14,190	4,263	8,578	10,088
	期末算定価格（百万円）	8,660	15,900	5,380	10,200	11,800
賃貸借情報	テナント数（注1）	8	11	1	4	5
	賃貸可能面積（㎡）	6,327.95	13,234.39	2,885.64	7,498.33	4,421.15
	賃貸面積（㎡）	6,327.95	13,192.63	2,885.64	7,498.33	4,421.15
	稼働率（%）					
	平成26年11月末	100.0	100.0	—	—	—
	平成27年5月末	100.0	100.0	0.0	100.0	85.9
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成28年5月末 平成28年11月末	100.0 100.0	94.9 99.6	100.0 100.0	100.0 100.0	91.4 100.0
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	242,942	436,169	—	227,681	265,285
	賃貸事業収入	242,942	436,169	—	227,681	215,785
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	49,500
	賃貸事業費用合計② （千円）	99,148	171,408	—	81,484	122,317
	外注委託費	23,400	40,911	—	11,173	29,102
	水道光熱費	15,555	44,123	—	16,254	8,395
	租税公課	20,000	31,815	—	20,426	12,736
	損害保険料	292	595	—	307	156
	修繕費	17,038	3,395	—	803	54,028
	減価償却費③ その他賃貸事業費用	22,861 —	50,467 99	— —	32,292 226	17,897 —
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	143,793	264,761	—	146,196	142,967	
NOI⑤（④＋③）（千円）	166,654	315,229	113,147	178,489	160,865	
資本的支出⑥（千円）	33,530	1,376	5,283	220	60,872	
NCF（⑤－⑥）（千円）	133,124	313,853	107,864	178,269	99,993	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	40.81	39.30	—	35.79	46.11
	平成28年度固定資産税等年額 （千円）	39,952	63,176	17,851	40,533	25,451
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	416,816	325,054	115,410	125,440	97,530

地域		東京主要5区				
物件名		神泉プレイス (注4)	グラスシティ 渋谷	リバーゲート	D a i w a 八丁堀駅前ビル	D a i w a 八丁堀駅前ビル 西館
取得年月		平成27年3月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年9月	平成27年9月
価格情報	取得価格（百万円）	4,800	16,000	28,000	2,871	1,647
	投資比率（%）	1.0	3.4	6.0	0.6	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	4,907	16,073	28,159	2,966	1,736
	期末算定価格（百万円）	6,260	17,800	30,100	3,210	1,800
賃貸借情報	テナント数（注1）	1	10	80	9	8
	賃貸可能面積（㎡）	2,811.35	8,566.73	32,063.06	2,622.42	1,723.15
	賃貸面積（㎡）	2,811.35	8,566.73	30,512.63	2,622.42	1,723.15
	稼働率（%）					
	平成26年11月末	—	—	—	—	—
	平成27年5月末	100.0	100.0	—	—	—
	平成27年11月末	100.0	100.0	95.3	100.0	100.0
	平成28年5月末	100.0	100.0	98.6	100.0	100.0
平成28年11月末	100.0	100.0	95.1	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）	—	416,414	1,043,216	78,032	45,625
	賃貸事業収入	—	416,414	1,039,686	78,032	45,625
	その他賃貸事業収入	—	—	3,529	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	—	111,010	515,137	39,838	39,799
	外注委託費	—	20,936	83,857	7,775	4,286
	水道光熱費	—	28,026	126,682	7,445	3,588
	租税公課	—	27,200	105,226	8,999	4,029
	損害保険料	—	366	1,792	128	66
	修繕費	—	2,111	40,865	5,479	23,506
	減価償却費③	—	32,368	156,711	10,010	4,322
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	—	305,404	528,078	38,193	5,825	
NOI⑤（④＋③）（千円）	123,692	337,773	684,790	48,204	10,147	
資本的支出⑥（千円）	4,915	10,592	125,813	1,987	30,758	
NC F（⑤－⑥）（千円）	118,777	327,181	558,977	46,217	△20,610	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	—	26.66	49.38	51.05	87.23
	平成28年度固定資産税等年額 （千円）	16,250	53,901	201,569	17,811	7,995
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	112,510	202,340	1,970,900	114,190	84,620

地域		東京主要5区				
物件名		日廣ビル	麒麟日本橋ビル(注4)	平和東日本橋ビル	スクエア代官山ビル(注4)	新宿ウエストビル
取得年月		平成28年3月	平成28年5月	平成28年6月	平成28年6月	平成28年7月
価格情報	取得価格(百万円)	13,710	8,180	6,370	2,280	942
	投資比率(%)	2.9	1.7	1.4	0.5	0.2
	貸借対照表計上額(百万円)	13,970	8,320	6,412	2,371	984
	期末算定価格(百万円)	14,800	8,230	6,560	2,470	1,160
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	1	5	1	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	6,967.61	5,630.17	5,015.88	1,588.35	1,120.58
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	6,924.71	5,630.17	5,015.88	1,588.35	1,120.58
	稼働率(%)					
	平成26年11月末	—	—	—	—	—
	平成27年5月末	—	—	—	—	—
	平成27年11月末	—	—	—	—	—
	平成28年5月末	99.3	100.0	—	—	—
平成28年11月末	99.3	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	155	133
	総賃貸事業収入合計①(千円)	311,095	—	165,841	—	26,862
	賃貸事業収入	311,095	—	165,841	—	26,716
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	145
	賃貸事業費用合計②(千円)	55,802	—	43,125	—	6,066
	外注委託費	15,130	—	7,825	—	2,650
	水道光熱費	20,614	—	9,942	—	1,578
	租税公課	72	—	3	—	8
	損害保険料	306	—	208	—	30
	修繕費	2,253	—	10	—	—
	減価償却費③	17,424	—	25,061	—	1,788
	その他賃貸事業費用	0	—	72	—	9
賃貸事業損益④(①-②)(千円)	255,293	—	122,716	—	20,795	
NOI⑤(④+③)(千円)	272,717	175,410	147,778	43,002	22,584	
資本的支出⑥(千円)	4,269	1,015	515	—	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	268,448	174,395	147,263	43,002	22,584	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	17.94	—	26.00	—	22.58
	平成28年度固定資産税等年額(千円)	—	—	—	—	—
	長期修繕費用の見積額(千円)(注2)	284,170	216,720	158,880	45,044	79,330

地域		首都圏				
物件名		D a i w a 東池袋ビル	D a i w a 品川N o r t h ビル	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
取得年月		平成17年10月	平成19年7月	平成24年9月	平成25年3月	平成26年5月
価格情報	取得価格(百万円)	2,958	7,710	1,650	2,000	15,220
	投資比率(%)	0.6	1.6	0.4	0.4	3.3
	貸借対照表計上額(百万円)	2,712	7,238	1,639	1,966	15,027
	期末算定価格(百万円)	3,650	6,010	2,320	2,600	18,500
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	14	5	8	9
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30	17,778.14
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,465.71	17,778.14
	稼働率(%)					
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	85.4	99.5
	平成27年5月末	100.0	90.0	100.0	100.0	99.5
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.5
平成28年5月末	100.0	100.0	78.9	89.8	99.5	
平成28年11月末	100.0	100.0	100.0	93.7	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	121,229	196,667	52,347	82,673	574,331
	賃貸事業収入	121,229	196,667	52,347	82,673	574,331
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	55,461	85,653	24,211	39,304	275,940
	外注委託費	11,152	15,011	6,050	6,437	56,014
	水道光熱費	11,622	15,472	2,681	6,602	68,113
	租税公課	8,598	18,374	3,935	6,333	44,329
	損害保険料	220	339	68	117	868
	修繕費	819	2,404	98	1,893	12,661
減価償却費③	23,048	34,050	11,377	17,920	93,773	
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	180	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	65,768	111,014	28,136	43,368	298,390	
NOI⑤(④+③)(千円)	88,817	145,064	39,513	61,288	392,163	
資本的支出⑥(千円)	8,312	4,255	888	8,173	7,786	
NC F(⑤-⑥)(千円)	80,504	140,809	38,625	53,114	384,377	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	45.75	43.55	46.25	47.54	48.05
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	17,120	35,647	7,870	12,666	88,260
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	228,260	331,160	37,912	24,782	834,324

地域		首都圏		地方主要都市	
物件名		目黒プレイス タワー	荻窪TMビル	D a i w a 名駅ビル	北浜 グランドビル
取得年月		平成27年5月	平成28年7月	平成25年2月	平成26年8月
価格情報	取得価格(百万円)	5,600	3,800	5,300	9,481
	投資比率(%)	1.2	0.8	1.1	2.0
	貸借対照表計上額(百万円)	5,595	3,947	5,288	9,416
	期末算定価格(百万円)	6,410	4,300	7,660	11,500
賃貸借情報	テナント数(注1)	14	11	24	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,519.50	3,849.63	7,461.90	13,517.62
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,382.93	3,849.63	7,461.90	13,517.62
	稼働率(%)				
	平成26年11月末	—	—	100.0	100.0
	平成27年5月末	100.0	—	98.5	100.0
	平成27年11月末	100.0	—	100.0	100.0
	平成28年5月末	100.0	—	100.0	100.0
平成28年11月末	96.1	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	133	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	146,476	90,039	248,690	347,799
	賃貸事業収入	145,224	90,039	248,690	347,799
	その他賃貸事業収入	1,251	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	57,039	20,544	98,199	147,284
	外注委託費	9,192	7,703	26,084	25,260
	水道光熱費	9,477	3,753	16,324	34,575
	租税公課	13,576	8	20,291	32,864
	損害保険料	172	105	380	578
	修繕費	2,023	485	—	689
	減価償却費③	22,597	8,487	35,117	53,219
その他賃貸事業費用	—	—	—	96	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	89,436	69,495	150,491	200,514	
NOI⑤(④+③)(千円)	112,034	77,982	185,609	253,733	
資本的支出⑥(千円)	1,798	105	7,989	1,018	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	110,235	77,877	177,620	252,715	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	38.94	22.82	39.49	42.35
	平成28年度固定資産税等年額 (千円)	26,776	—	40,581	65,728
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	110,053	161,340	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 九段ビル」は平成28年7月7日付で譲渡しています。