

# 平成24年5月期 決算短信 (REIT)

平成24年7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8月24日 分配金支払開始予定日 平成24年8月3日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成24年5月期の運用、資産の状況 (平成23年12月1日～平成24年5月31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	%
24年5月期	7,431	(△2.3)	3,090	(△6.8)	2,022	(14.4)	2,021	(14.4)
23年11月期	7,605	(12.5)	3,317	(17.5)	1,767	(11.4)	1,766	(21.6)

	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	%	%	%
24年5月期	5,106	1.0	0.6	27.2
23年11月期	4,464	0.9	0.6	23.2

### (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	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	%	%
24年5月期	5,107	2,021	0	—	100.0	1.0
23年11月期	4,464	1,766	0	—	100.0	0.9

### (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
24年5月期	325,315	200,800	61.7	507,330
23年11月期	323,217	200,548	62.0	506,692

### (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
24年5月期	3,820	△2,962	△292	16,801
23年11月期	3,264	△23,779	22,214	16,235

2. 平成24年11月期の運用状況の予想（平成24年6月1日～平成24年11月30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
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
24年11月期	7,413	(△0.2)	2,973	(△3.8)	2,179	(7.7)	2,177	(7.7)	5,500	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成24年11月期） 5,500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） | 24年5月期 | 395,798口 | 23年11月期 | 395,798口 |
| ② 期末自己投資口数            | 24年5月期 | -口       | 23年11月期 | -口       |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

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

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「平成24年11月期（平成24年6月1日～平成24年11月30日）及び平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31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

後記46ページ「5. 参考情報（3）投資法人の関係法人」をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

本書の日付時点において、最近の有価証券報告書（平成24年2月23日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

なお、本投資法人は、平成24年8月20日開催予定の第7回投資主総会において、「資産運用の対象及び方針」を含む規約の一部変更議案を付議する予定であります。また、本投資法人の資産運用会社では、平成24年7月13日開催の取締役会において、社内規程である運用ガイドラインの変更を決議しました（変更日は平成24年8月21日付）。

規約の一部変更議案については、平成24年7月13日のプレスリリース「規約変更及び役員等の選任に関するお知らせ」をご参照下さい。また、資産運用会社の運用ガイドラインの変更については、平成24年7月13日のプレスリリース「資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）改正に関するお知らせ」及び平成24年7月13日に提出した臨時報告書をご参照下さい。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

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24年5月末日現在で313,256百万円となっております。

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

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

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、平成23年から平成24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、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、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、優良物件を中心に品薄感も出てきているなど市況は改善傾向にあります。

###### 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24年3月30日に「Da i w a 猿楽町ビル」の土地所有権（底地）（取得価格190百万円）を、平成24年5月11日に「日本橋本石町トーセイビル」（取得価格1,721百万円）を、それぞれ取得しました。これにより、当期末（平成24年5月31日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数37物件、取得価格合計313,256百万円となりました。

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。これにより、当期末（平成24年5月31日現在）の稼働率は94.3%となりました。

## C. 資金調達概要

### a. 有利子負債の状況

本投資法人は、平成24年5月11日に、物件購入資金等に充当するため、株式会社日本政策投資銀行から1,700百万円を借入いたしました。

また、平成21年5月21日に株式会社あおぞら銀行より借入を行った19,600百万円に関し、資金の借換えを行うため株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社みずほコーポレート銀行及び株式会社横浜銀行より平成24年5月21日に総額19,500百万円の借入を行い、残額は手元資金にて返済いたしました。

平成24年2月29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24年5月31日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、太陽生命保険株式会社及び株式会社群馬銀行に総額84.375百万円を約定返済いたしました。

この結果、当期末（平成24年5月31日現在）の有利子負債残高は111,391.25百万円（長期借入金102,891.25百万円、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、22,291.25百万円（約定返済分41.25百万円を含む。）です。

なお、当期において、金利上昇リスクをヘッジする目的で総額54,900百万円の借入金に対して将来の支払金利を固定化するための金利スワップ契約を締結しました。

### 当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間
株式会社日本政策投資銀行	1,700	平成24年5月11日	平成29年5月10日	5年
株式会社日本政策投資銀行	6,500	平成24年5月21日	平成29年5月22日	5年
株式会社三井住友銀行	4,000	平成24年5月21日	平成29年5月31日	5年
三井住友信託銀行株式会社	3,000	平成24年5月21日	平成29年5月31日	5年
みずほ信託銀行株式会社	1,500	平成24年5月21日	平成29年5月31日	5年
株式会社新生銀行	2,000	平成24年5月21日	平成28年5月31日	4年
株式会社みずほコーポレート銀行	2,000	平成24年5月21日	平成27年5月29日	3年
株式会社横浜銀行	500	平成24年5月21日	平成27年5月29日	3年

なお、当期末（平成24年5月31日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末 (百万円)	比率（注1） (%)
株式会社三井住友銀行	24,387	23.70
株式会社日本政策投資銀行	13,787	13.40
三井住友信託銀行株式会社（注2）	13,383	13.01
株式会社新生銀行	8,000	7.78
株式会社りそな銀行	7,000	6.80
株式会社みずほコーポレート銀行	6,900	6.71
株式会社あおぞら銀行	5,000	4.86
株式会社関西アーバン銀行	5,000	4.86
みずほ信託銀行株式会社	4,500	4.37
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	2.92
株式会社福岡銀行	3,000	2.92
オリックス銀行株式会社	2,500	2.43
株式会社群馬銀行	1,981	1.93
株式会社静岡銀行	1,000	0.97
株式会社七十七銀行	985	0.96
株式会社香川銀行	985	0.96
太陽生命保険株式会社	981	0.95
株式会社横浜銀行	500	0.49
合計	102,891	100.00

（注1）比率は小数点第3位を四捨五入して記載しています。

（注2）平成24年4月1日に住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社の3社が合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

b. 格付の状況

当期末（平成24年5月31日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

c. 発行登録の状況

本投資法人は、平成24年4月3日に投資法人債に係る発行登録書を提出しております。その概要は以下のとおりです。

投資法人債（短期投資法人債を除く。）	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成24年4月11日から平成26年4月10日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金（短期投資法人債を含む。）、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7,431百万円、営業利益3,090百万円、経常利益2,022百万円、当期純利益は2,021百万円となりました。

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5,107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、平成24年においては東京都心部での開発案件の大量竣工が続くため、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ことが見込まれます。

### B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### a. 既存物件の運用戦略

上記のようなオフィス賃貸市況の中、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えられますので、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

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、退居リスクの低減を図り、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、既存物件である「D a i w a 猿楽町ビル」の土地所有権（底地）の追加取得及び、東京主要5区に所在する「日本橋本石町トーセイビル」を取得しました。当該取得は、さらなるポートフォリオの安定と充実に寄与するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

#### c. 財務戦略

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

(i) 原則として、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。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11月期（平成24年6月1日～平成24年11月30日）及び平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

なお、平成24年5月期からの主な増減要因として、以下を見込んでおります。

（営業収益の減少）

- ・D a i w a 神保町ビル及びD a i w a 九段ビル等の主要テナント退去による賃貸事業収入の減少（営業外費用の減少）
- ・第13期中に返済期限を向かえた19,600百万円の借入金の借換えによる借入コスト改善

平成24年11月期（第14期：平成24年6月1日～平成24年11月30日）

営業収益	7,413	百万円
営業利益	2,973	百万円
経常利益	2,179	百万円
当期純利益	2,177	百万円
1口当たり分配金	5,500	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「平成24年11月期及び平成25年5月期運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成25年5月期（第15期：平成24年12月1日～平成25年5月31日）

営業収益	7,080	百万円
営業利益	2,923	百万円
経常利益	2,179	百万円
当期純利益	2,177	百万円
1口当たり分配金	5,500	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11月期（平成24年6月1日～平成24年11月30日）及び平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年11月期：平成24年5月31日現在保有している37物件を前提としております。</li> <li>平成25年5月期：上記の37物件を前提としております。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>不動産等売却損益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24年11月期に3,794百万円、平成25年5月期に3,717百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成24年11月期に560百万円、平成25年5月期に548百万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24年11月期に667百万円、平成25年5月期に700百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費として平成24年11月期に1,304百万円、平成25年5月期に1,229百万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24年11月期は、794百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は781百万円を想定しております。</li> <li>平成25年5月期は、744百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は732百万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24年11月期末112,081.25百万円、平成25年5月期末112,100百万円を前提としております。</li> <li>平成24年11月期は、返済期限が到来する11,843.75百万円（返済期限平成24年9月18日）については約定弁済前の借入金額である12,500百万円での全額借換えを行い、3,925百万円（返済期限平成24年11月30日）については約定弁済前の借入金額である4,000百万円での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。</li> <li>平成25年5月期に返済する借入金1,000百万円（返済期限平成25年1月10日）については全額借換えを行い、5,481.25百万円（返済期限平成25年2月28日）については約定弁済前の借入金額である5,500百万円での全額借換えを行うことを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の提出日現在の発行済投資口数395,798口を前提としており、平成25年5月31日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
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、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24年2月23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11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,818,425	11,504,131
信託現金及び信託預金	5,416,757	5,296,967
営業未収入金	185,288	284,801
未収消費税等	84,177	—
前払費用	391,089	244,403
繰延税金資産	20	16
その他	70,241	101,782
流動資産合計	16,966,000	17,432,103
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	3,045,266
減価償却累計額	—	△1,105,180
建物（純額）	—	1,940,086
構築物	—	6,697
減価償却累計額	—	△1,446
構築物（純額）	—	5,251
工具、器具及び備品	4,058	7,299
減価償却累計額	△2,337	△4,457
工具、器具及び備品（純額）	1,721	2,841
その他	3,456	3,741
減価償却累計額	△3,456	△3,741
その他（純額）	—	—
土地	—	12,302,226
信託建物	67,274,713	65,669,119
減価償却累計額	△11,821,542	△12,038,204
信託建物（純額）	55,453,170	※1 53,630,915
信託構築物	828,424	823,429
減価償却累計額	△91,316	△101,101
信託構築物（純額）	737,108	722,328
信託機械及び装置	781,924	793,278
減価償却累計額	△285,121	△313,457
信託機械及び装置（純額）	496,802	479,820
信託工具、器具及び備品	71,940	76,938
減価償却累計額	△27,630	△31,765
信託工具、器具及び備品（純額）	44,310	45,173
信託その他	6,302	6,017
減価償却累計額	△6,302	△6,017
信託その他（純額）	—	—
信託土地	244,177,050	235,483,406
信託建設仮勘定	16,148	22,721
有形固定資産合計	300,926,312	304,634,771
無形固定資産		
商標権	1,285	2,013
借地権	—	2,407,101
信託借地権	4,970,290	306,884
その他	5,530	4,793
無形固定資産合計	4,977,107	2,720,792

(単位：千円)

	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
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	190,532	368,076
繰延税金資産	—	1,172
デリバティブ債権	—	9,958
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	314,236	502,912
固定資産合計	306,217,656	307,858,476
繰延資産		
投資法人債発行費	33,918	25,335
繰延資産合計	33,918	25,335
資産合計	323,217,575	325,315,915
負債の部		
流動負債		
営業未払金	546,670	911,636
1年内返済予定の長期借入金	35,535,625	22,291,250
未払金	309,641	261,881
未払法人税等	987	696
未払消費税等	9,217	163,146
前受金	862,004	876,926
その他	173,277	279,867
流動負債合計	37,437,424	24,785,405
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	65,881,250	80,600,000
預り敷金及び保証金	6,250,338	6,024,873
信託預り敷金及び保証金	4,598,914	4,592,006
デリバティブ債務	—	13,163
その他	1,621	—
固定負債合計	85,232,125	99,730,042
負債合計	122,669,549	124,515,448
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(△)	1,767,074	2,021,548
剰余金合計	1,767,074	2,021,548
投資主資本合計	200,548,026	200,802,499
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△2,032
評価・換算差額等合計	—	△2,032
純資産合計	※2 200,548,026	※2 200,800,467
負債純資産合計	323,217,575	325,315,915

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,550,598	※1 7,338,152
その他貸貸事業収入	※1 55,181	※1 93,360
営業収益合計	7,605,780	7,431,513
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,471,700	※1 3,533,104
資産運用報酬	607,648	605,808
資産保管手数料	15,845	16,147
一般事務委託手数料	66,478	57,646
信託報酬	40,460	30,302
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	81,227	93,062
営業費用合計	4,288,759	4,341,471
営業利益	3,317,020	3,090,042
営業外収益		
受取利息	711	2,014
未払分配金戻入	5,491	6,824
雑収入	5,269	3,494
営業外収益合計	11,473	12,333
営業外費用		
支払利息	761,640	703,954
投資法人債利息	96,950	96,326
融資手数料	692,923	266,813
その他	9,080	12,983
営業外費用合計	1,560,594	1,080,077
経常利益	1,767,898	2,022,298
特別利益		
補助金収入	—	32,898
特別利益合計	—	32,898
特別損失		
固定資産圧縮損	—	32,898
特別損失合計	—	32,898
税引前当期純利益	1,767,898	2,022,298
法人税、住民税及び事業税	1,018	979
法人税等調整額	1	3
法人税等合計	1,020	982
当期純利益	1,766,878	2,021,315
前期繰越利益	195	232
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,767,074	2,021,548

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)		当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	
<b>投資主資本</b>				
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		1,453,170		1,767,074
当期変動額				
剰余金の配当		△1,452,974		△1,766,842
当期純利益		1,766,878		2,021,315
当期変動額合計		313,904		254,473
当期末残高		1,767,074		2,021,548
剰余金合計				
当期首残高		1,453,170		1,767,074
当期変動額				
剰余金の配当		△1,452,974		△1,766,842
当期純利益		1,766,878		2,021,315
当期変動額合計		313,904		254,473
当期末残高		1,767,074		2,021,548
投資主資本合計				
当期首残高		200,234,121		200,548,026
当期変動額				
剰余金の配当		△1,452,974		△1,766,842
当期純利益		1,766,878		2,021,315
当期変動額合計		313,904		254,473
当期末残高		200,548,026		200,802,499
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		—		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		—		△2,032
当期変動額合計		—		△2,032
当期末残高		—		△2,032
評価・換算差額等合計				
当期首残高		—		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		—		△2,032
当期変動額合計		—		△2,032
当期末残高		—		△2,032
純資産合計				
当期首残高		200,234,121		200,548,026
当期変動額				
剰余金の配当		△1,452,974		△1,766,842
当期純利益		1,766,878		2,021,315
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		—		△2,032
当期変動額合計		313,904		252,441
当期末残高		200,548,026		200,800,467

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,767,074,730	2,021,548,364
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配 金の額)	1,766,842,272 (4,464)	2,021,340,386 (5,107)
III 次期繰越利益	232,458	207,978
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1,766,842,272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>	<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2,021,340,386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23年6月1日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31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	1,767,898	2,022,298
減価償却費	1,349,080	1,368,583
投資法人債発行費償却	8,583	8,583
受取利息	△711	△2,014
支払利息	858,591	800,281
補助金収入	—	△32,898
固定資産圧縮損	—	32,898
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	△63,721	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△10,619	△99,512
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△84,177	84,177
前払費用の増減額 (△は増加)	235,361	146,685
営業未払金の増減額 (△は減少)	△114,248	274,711
未払金の増減額 (△は減少)	64,485	△48,356
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△34,609	153,929
前受金の増減額 (△は減少)	145,986	14,921
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△97,887	△177,544
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,452	△1,621
その他	91,642	80,300
小計	4,113,201	4,625,421
利息の受取額	711	2,014
利息の支払額	△848,350	△805,821
法人税等の支払額	△880	△1,289
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,264,682	3,820,325
<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	—	△337,503
信託有形固定資産の取得による支出	△24,671,359	△2,299,787
無形固定資産の取得による支出	△178	△125,534
預り敷金及び保証金の受入による収入	362,637	490,600
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,210,383	56,972
預り敷金及び保証金の返還による支出	△680,080	△716,066
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△443	△63,881
補助金の受取額	—	32,898
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,779,041	△2,962,300
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	47,900,000	21,200,000
長期借入金の返済による支出	△24,233,125	△19,725,625
分配金の支払額	△1,452,656	△1,766,483
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,214,218	△292,108
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,699,859	565,916
現金及び現金同等物の期首残高	14,535,323	16,235,183
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,235,183	※1 16,801,099

(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>2～56年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>4～56年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～23年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～18年</td></tr></table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～56年	構築物	4～56年	機械及び装置	2～23年	工具、器具及び備品	5～18年
建物	2～56年								
構築物	4～56年								
機械及び装置	2～23年								
工具、器具及び備品	5～18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. 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。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57,361千円、当期は6,195千円です。								
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。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は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23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
— 千円	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23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	7,550,598	7,338,152
その他賃貸事業収入	55,181	93,360
不動産賃貸事業収益合計	7,605,780	7,431,513
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	509,445	573,208
水道光熱費	649,283	654,823
租税公課	604,537	637,796
損害保険料	12,751	11,831
修繕費	290,405	233,867
減価償却費	1,347,971	1,367,437
その他賃貸事業費用	57,303	54,138
不動産賃貸事業費用合計	3,471,700	3,533,104
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,134,079	3,898,409

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31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	2,000,000口
発行済投資口数	395,798口	395,798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 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
現金及び預金	10,818,425千円	11,504,131千円
信託現金及び信託預金	5,416,757千円	5,296,967千円
現金及び現金同等物	16,235,183千円	16,801,099千円

(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。ただし、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

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23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	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

当期（平成24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	11,504,131	11,504,131	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,296,967	5,296,967	—
資産計	16,801,099	16,801,099	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	22,291,250	22,327,560	36,310
(2) 投資法人債	8,500,000	8,507,500	7,500
(3) 長期借入金	80,600,000	80,377,337	△222,662
負債計	111,391,250	111,212,398	△178,851
デリバティブ取引（※）	( 3,204 )	( 3,204 )	—

（※）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、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、当該帳簿価額によつています。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つています。

（※）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

(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、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、当該帳簿価額によつています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品（千円）

	前期		当期	
	自	平成23年6月1日	自	平成23年12月1日
	至	平成23年11月30日	至	平成24年5月31日
預り敷金及び保証金		6,250,338		6,024,873
信託預り敷金及び保証金		4,598,914		4,592,006
合計		10,849,253		10,616,879

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23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	10,818,425	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,416,757	—	—	—	—	—
合 計	16,235,183	—	—	—	—	—

当期 (平成24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	11,504,131	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,296,967	—	—	—	—	—
合 計	16,801,099	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前期 (平成23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
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

当期 (平成24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	22,291,250	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	3,500,000
長期借入金	—	32,400,000	29,500,000	2,000,000	16,700,000	—
合 計	22,291,250	37,400,000	29,500,000	2,000,000	16,700,000	3,500,000

(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  
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23年11月30日）  
該当事項はありません。

当期（平成24年5月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	41,900,000	41,900,000	△3,204	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	13,000,000	13,000,000	(※)	
合計			54,900,000	54,900,000	△3,204	

(※) 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）（3）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。

当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	株式会社 大和証券 グループ 本社	東京都 千代田区	2,473億円	持株 会社	(被所有) 直接13.11% 間接32.57%	資金の 提供	投資法人債 利息の支払 (注1, 2)	49,576	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。

(2) 親会社又は重要な関連会社に関する注記

当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

親会社情報

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

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	当期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	282,758,576	305,878,732
期中増減額	23,120,156	1,445,809
期末残高	305,878,732	307,324,542
期末時価	272,300,000	273,530,000

(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。当期の主な増加額はD a i w a 猿楽町ビルの土地所有権（底地）（190百万円）及び日本橋本石町トーセイビル（1,721百万円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,367百万円）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23年6月1日 至 平成23年11月30日)

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
1口当たり純資産額	506,692円	507,330円
1口当たり当期純利益	4,464円09銭	5,106円93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	当期
	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
当期純利益(千円)	1,766,878	2,021,315
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)	1,766,878	2,021,315
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)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、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。

なお、執行役員大高和夫は平成24年8月20日付をもって任期満了により退任します。

また、本投資法人は、平成24年8月20日開催予定の第7回投資主総会において以下の通り執行役員選任議案を付議する予定です。当該議案が承認可決された場合、同日付で執行役員に就任します。

執行役員候補者 大村 信明

氏名	主要略歴
大村 信明	昭和46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8年5月 同社 経理部長兼業務部長 平成9年2月 同社 債券部長 平成9年6月 同社 取締役 平成9年10月 同社 債券・資金本部長兼金融派生商品部 担当 平成9年12月 同社 商品本部債券担当 平成10年11月 同社 商品本部債券担当兼海外業務部担当 平成11年2月 同社 インベストメント・バンク業務上席担当兼海外拠点担当 平成11年4月 大和証券エスビーキャピタル・マーケット株式会社 常務取締役 インベストメント・バンク業務上席担当兼海外拠点担当 平成12年2月 同社 インベストメント・バンク業務上席担当兼M&A担当兼ストラクチャード・ファイナンス担当 平成13年4月 同社 コーポレート・ファイナンス上席担当兼プリンシパル・ファイナンス担当 平成14年6月 同社 海外上席担当 平成15年6月 同社 専務取締役 平成18年4月 大和住銀投信投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成22年4月 同社 特別顧問 平成24年3月 同社 特別顧問退任 平成24年8月 大和証券オフィス投資法人 執行役員就任予定

(2) 資産運用会社の役員の異動

平成24年3月31日、平成24年4月1日及び平成24年6月25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 ファンド運用部長	西垣 佳機	平成4年4月 平成16年5月 平成18年2月 平成19年3月 平成20年3月 平成20年11月 平成22年5月 平成22年8月 平成23年2月 平成24年4年	シティトラスト信託銀行株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト (現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 本投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 (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 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 経営企画部部长兼財務部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部长 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 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)	小松 幹太	昭和60年4月 平成17年10月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年4月 平成24年4月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券エスエムビーシー ヨーロッパリミテッド(現 大和証券キャピタル・マーケット ヨーロッパリミテッド) 社長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 執行役員 株式会社大和証券グループ本社 執行役員(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(現 大和P I パートナーズ株式会社) 常務取締役	
		平成20年4月	大和証券エスエムビーシー株式会社 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	大和証券エスエムビーシー株式会社 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) 株式会社大和証券グループ本社 執行役員	
		平成23年4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	
		平成23年6月	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1) 阪上光は平成24年3月31日付をもって取締役(非常勤)を退任しています。

(注2) 小松幹太は平成24年4月1日付をもって取締役(非常勤)に就任しています。

(注3) 高橋篤子は平成24年6月25日付をもって取締役(常勤)を退任しています。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成24年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産(注2)	オフィス	東京主要5区	16,656	5.1
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	267,631	82.3
		首都圏	18,178	5.6
		地方主要都市	4,858	1.5
小計			307,324	94.5
預金・その他の資産			17,991	5.5
資産総額計(注3)			325,315	100.0
			(307,324)	(94.5)

(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) D a i w a 銀座ビル及びD a i w a 銀座アネックスは、平成23年12月12日付で、ニューヨークメロン信託銀行株  
式会社との信託契約を解除し、現物所有となっております。

(注3) 「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24年5月31日現在）

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	13,722	14,000	4.5
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,933	2,960	1.0
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,132	7,400	2.6
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,487	3,930	1.5
	D a i w a 猿楽町ビル（注8）	不動産信託受益権	3,190	3,172	2,720	1.0
	D a i w a A浜松町ビル（注9）	不動産信託受益権	2,865	2,808	2,870	0.9
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,746	1,930	0.9
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,447	2,620	0.8
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,219	2,470	0.7
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,134	2,320	0.7
	B P S スクエア	不動産信託受益権	1,560	1,368	1,510	0.5
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,212	1,420	0.4
	D a i w a 築地616ビル	不動産信託受益権	2,440	2,309	2,400	0.8
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	7,214	7,660	2.5
	日本橋MSビル	不動産信託受益権	2,520	2,502	2,340	0.8
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,563	1,740	0.5
	D a i w a 渋谷SSビル	不動産信託受益権	3,930	3,829	3,790	1.3
	D a i w a 日本橋本町ビル	不動産信託受益権	7,420	7,168	6,780	2.4
	D a i w a 銀座1丁目ビル	不動産信託受益権	4,620	4,545	4,270	1.5
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,369	2,900	1.1
	サンライン第7ビル（注9）	不動産信託受益権	2,680	2,643	2,170	0.9
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,651	13,000	4.4
	新宿マインズタワー（注9）	不動産信託受益権	133,800	131,543	108,000	42.7
	S H I B U Y A E D G E	不動産信託受益権	5,900	5,822	3,940	1.9
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,440	1,900	0.8
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,165	2,760	1.3
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	5,128	4,860	1.6
	D a i w a 九段ビル	不動産信託受益権	4,000	3,972	2,820	1.3
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,590	6,110	1.8
	神保町プレイス	不動産信託受益権	3,550	3,606	3,660	1.1
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	24,094	26,000	7.7
	日本橋本石町トーセイビル	不動産信託受益権	1,721	1,740	1,810	0.5
東京主要5区合計（32物件）			289,175	284,287	255,060	92.3

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
首都圏 (注2)	D a i w a 錦糸町ビル	不動産信託受益権	3,653	3,445	3,220	1.2
	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,819	3,510	0.9
	ベネックスS-3	不動産信託受益権	4,950	4,433	3,200	1.6
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	7,480	5,690	2.5
首都圏合計(4物件)			19,271	18,178	15,620	6.2
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 南船場ビル	不動産信託受益権	4,810	4,858	2,850	1.5
地方主要都市合計(1物件)			4,810	4,858	2,850	1.5
合計(37物件)			313,256	307,324	273,530	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、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

(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24年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び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24年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注7) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

(注8) D a i w a 猿楽町ビルは、平成24年3月30日に底地を190百万円で取得したことによって、取得価格が3,190百万円となりました。

(注9) 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	7,190.02	1 (26)	86.9	322,919
	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	64,448
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,626.35	9,471.11	1 (52)	98.3	261,958
	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	105,122
	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 (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	1 (11)	100.0	137,785
	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	1 (4)	100.0	56,151
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,385.58	1,861.38	1 (5)	78.0	64,147
	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	2,715.61	2,708.79	1 (8)	99.7	86,138
	B P Sスクエア (注8)	SRC 10F	平成8年1月	2,852.97	0.00	1 (0)	0.0	-
	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	51,634
	D a i w a 築地616ビル	SRC B1/9F	平成6年3月	2,932.65	2,632.52	1 (8)	89.7	77,720
	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	286,370
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,850.81	2,850.81	1 (8)	100.0	75,368
	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	60,034
	D a i w a 渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	2,967.65	2,584.28	1 (11)	87.0	112,332
	D a i w a 日本橋本町ビル	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.75	6,325.52	1 (11)	85.2	143,954
	D a i w a 銀座1丁目ビル	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,758.43	3,644.39	1 (12)	96.9	97,902
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,255.01	2,884.77	1 (8)	88.6	56,681
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,405.04	2,126.98	1 (7)	88.4	63,668
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,615.37	11,615.37	1 (9)	100.0	358,681
	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	2,546,329
	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	115,182
	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	64,684
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,166.62	653.10	1 (2)	20.6	57,150
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	3,835.35	1 (9)	79.6	113,237
	D a i w a 九段ビル	SRC 9F	昭和62年3月	3,072.87	2,706.01	1 (4)	88.0	115,311
	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 (7)	100.0	108,730
	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	677,807
	日本橋本石町トーセイビル	S 8F	平成22年5月	2,143.08	2,143.08	1 (6)	100.0	4,816
東京主要5区合計 (32物件)				177,435.57	166,407.64	32 (299)	93.7	6,604,519

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	148,409
	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,631.75	4,175.37	1 (5)	90.1	129,122
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,470.30	7,218.90	1 (24)	96.6	155,494
	D a i w a 品川N o r t hビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,551.33	6,551.33	1 (14)	100.0	192,421
首都圏合計 (4物件)				24,122.23	23,414.45	4 (49)	97.0	625,448
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	5,719.54	1 (7)	100.0	108,185
地方主要都市合計 (1物件)				5,719.54	5,719.54	1 (7)	100.0	108,185
合計 (37物件)				207,277.34	195,541.63	37 (355)	94.3	7,338,152

- (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24年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約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(ただし、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)	共用部リニューアル工事	自 平成24年3月 至 平成24年6月	187	—	—
B P S スクエア (東京都中央区)	パッケージ空調機更新工事	自 平成24年7月 至 平成24年9月	75	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	屋上他鉄部塗装(東側)工事	自 平成24年9月 至 平成24年11月	40	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	C T 防音壁設置工事	自 平成24年6月 至 平成24年8月	36	—	—
D a i w a A 浜松町ビル (東京都港区)	パッケージ空調機更新工事	自 平成24年7月 至 平成24年11月	32	—	—

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640百万円であり、当期費用に区分された修繕費233百万円と合わせ、874百万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)	個別熱源導入工事	自 平成23年12月 至 平成24年5月	245
D a i w a 西新橋ビル (東京都港区)	省エネ改修工事	自 平成23年8月 至 平成23年12月	131
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工事	自 平成24年1月 至 平成24年2月	40
日本橋M S ビル (東京都中央区)	5階バリューアップ工事	自 平成23年12月 至 平成24年1月	10
その他		自 平成23年12月 至 平成24年5月	212
合 計			640

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 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	第10期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	第11期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	第12期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	第13期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
当期首積立金残高	—	643	803	1,369	1,239
当期積立額	643	386	601	—	306
当期積立金取崩額	—	226	36	130	487
次期繰越額	643	803	1,369	1,239	1,058

④ 期末算定価格の概要（平成24年5月31日現在）

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					積算価格 (百万円)
		直接還元法		DCF法			
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
D a i w a 銀座ビル	14,000	15,000	4.5	13,600	4.2	4.8	10,100
D a i w a 銀座アネックス	2,960	3,010	4.4	2,900	4.1	4.7	2,770
D a i w a 芝浦ビル	7,400	7,510	5.1	7,350	4.9	5.3	5,580
D a i w a 南青山ビル	3,930	4,010	4.8	3,850	4.5	5.1	3,340
D a i w a 猿楽町ビル	2,720	2,760	5.3	2,670	5.0	5.6	1,600
D a i w a A浜松町ビル (注2)	2,870	2,930	4.8	2,850	4.6	5.0	1,780
D a i w a 神宮前ビル	1,930	1,970	4.7	1,890	4.4	5.0	2,030
D a i w a 芝大門ビル	2,620	2,710	4.7	2,580	4.5	4.9	1,600
D a i w a 三崎町ビル	2,470	2,510	5.1	2,450	4.9	5.3	1,320
D a i w a 新橋510ビル	2,320	2,360	5.0	2,280	4.7	5.3	1,770
B P S スクエア	1,510	1,610	5.2	1,460	5.2	5.5	950
D a i w a 築地ビル	1,420	1,420	5.1	1,420	5.1	5.4	668
D a i w a 築地616ビル	2,400	2,410	5.0	2,390	4.7	5.2	1,160
D a i w a 月島ビル	7,660	7,740	5.2	7,630	4.9	5.4	4,190
日本橋MSビル	2,340	2,380	4.9	2,300	4.6	5.2	1,570
D a i w a 麻布台ビル	1,740	1,780	4.8	1,700	4.5	5.1	1,200
D a i w a 渋谷SSビル	3,790	4,000	4.8	3,700	4.5	5.1	2,710
D a i w a 日本橋本町ビル	6,780	7,150	4.9	6,620	4.5	5.2	3,960
D a i w a 銀座1丁目ビル	4,270	4,520	4.7	4,160	4.3	5.0	3,820
D a i w a 京橋ビル	2,900	3,050	4.9	2,830	4.6	5.2	1,890
サンライン第7ビル(注2)	2,170	2,300	4.8	2,110	4.5	5.1	3,130
D a i w a 御成門ビル	13,000	13,300	4.7	12,700	4.4	5.0	10,000
新宿マインズタワー(注3)	108,000	132,000	4.0	123,000	3.8	4.1	98,500
S H I B U Y A E D G E	3,940	4,140	4.6	3,860	4.3	4.9	2,840
D a i w a 小伝馬町ビル	1,900	1,920	5.2	1,870	4.9	5.5	959
D a i w a 神保町ビル	2,760	3,000	5.1	2,660	5.1	5.4	2,570
D a i w a 西新橋ビル	4,860	5,040	4.9	4,780	4.6	5.1	3,360
D a i w a 九段ビル	2,820	3,030	4.9	2,740	4.9	5.2	1,970
大和茅場町ビル	6,110	6,240	4.5	6,060	4.3	4.7	4,560
神保町プレイス	3,660	3,770	4.5	3,610	4.3	4.7	3,200
E・スペースタワー	26,000	26,300	4.3	25,600	4.1	4.5	21,200
日本橋本石町トーセイビル	1,810	1,870	5.1	1,790	4.9	5.3	1,330
D a i w a 錦糸町ビル	3,220	3,280	5.4	3,190	5.1	5.6	2,110
D a i w a 東池袋ビル	3,510	3,540	5.2	3,490	5.0	5.4	2,070
ベネックスS-3	3,200	3,220	5.8	3,180	5.5	6.1	3,280
D a i w a 品川N o r t hビル	5,690	5,960	5.2	5,580	4.9	5.5	4,440
D a i w a 南船場ビル	2,850	2,900	5.5	2,790	5.2	5.8	1,880
合計	273,530	302,640	-	285,640	-	-	221,407

- (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24年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。
- (注2) D a i w a A浜松町ビル、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3) 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、DCF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13期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「3. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 猿楽町ビル (注4)
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190
	投資比率（%）	4.5	1.0	2.6	1.5	1.0
	貸借対照表計上額（百万円）	13,722	2,933	8,132	4,487	3,172
	期末算定価格（百万円）	14,000	2,960	7,400	3,930	2,720
賃貸借情報	テナント数（注1）	26	7	52	6	1
	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（㎡）	7,190.02	2,032.99	9,471.11	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	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	
平成24年5月末	86.9	100.0	98.3	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	322,919	64,448	264,758	105,122	—
	賃貸事業収入	322,919	64,448	261,958	105,122	—
	その他賃貸事業収入	—	—	2,800	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	159,401	40,503	89,986	40,745	—
	外注委託費	19,440	5,093	16,233	5,730	—
	水道光熱費	26,993	5,204	22,410	7,306	—
	租税公課	26,361	8,810	20,588	11,883	—
	損害保険料	456	111	455	165	—
	修繕費	5,247	3,260	5,237	4,281	—
	減価償却費③	68,889	18,023	25,061	11,377	—
	その他賃貸事業費用	12,011	—	0	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	163,517	23,945	174,771	64,377	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	232,407	41,968	199,833	75,754	△20,696	
資本的支出⑥（千円）	4,460	2,516	12,117	736	12,321	
NCF（⑤－⑥）（千円）	227,947	39,452	187,715	75,018	△33,018	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	49.36	62.85	33.99	38.76	—
	平成24年度固定資産税等年額 （千円）	55,332	18,090	37,993	22,973	5,497
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	128,190	34,770	218,640	111,190	162,170

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注4)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格(百万円)	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	投資比率(%)	0.9	0.9	0.8	0.7	0.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,808	2,746	2,447	2,219	2,134
	期末算定価格(百万円)	2,870	1,930	2,620	2,470	2,320
賃貸借情報	テナント数(注1)	11	4	5	1	8
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,385.58	2,137.53	2,715.61
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	1,861.38	2,137.53	2,708.79
	稼働率(%)					
	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	
平成24年5月末	100.0	100.0	78.0	100.0	99.7	
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)	137,785	56,151	64,147	—	86,138
	賃貸事業収入	137,785	56,151	64,147	—	86,138
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	70,996	29,372	36,635	—	59,504
	外注委託費	10,828	7,250	10,105	—	7,294
	水道光熱費	9,110	4,764	5,209	—	5,612
	租税公課	9,208	6,602	6,297	—	5,667
	損害保険料	210	81	128	—	125
	修繕費	668	503	36	—	34,259
	減価償却費③	11,569	10,080	14,859	—	6,484
その他賃貸事業費用	29,400	89	—	—	61	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	66,789	26,778	27,511	—	26,633	
NOI⑤(④+③)(千円)	78,358	36,858	42,371	65,521	33,118	
資本的支出⑥(千円)	8,933	825	1,911	—	1,415	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	69,424	36,033	40,459	65,521	31,703	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	51.53	52.31	57.11	—	69.08
	平成24年度固定資産税等年額 (千円)	17,137	12,708	12,204	10,300	11,190
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	115,840	84,980	98,390	129,500	117,390

地域		東京主要5区				
物件名		B P Sスクエア (注4)	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)	1,368	1,212	2,309	7,214	2,502
	期末算定価格(百万円)	1,510	1,420	2,400	7,660	2,340
賃貸借情報	テナント数(注1)	0	5	8	3	8
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	2,850.81
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	0.00	1,487.82	2,632.52	8,426.85	2,850.81
	稼働率(%)					
	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
平成24年5月末	0.0	100.0	89.7	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)	—	51,634	77,720	286,370	75,368
	賃貸事業収入	—	51,634	77,720	286,370	75,368
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	—	19,736	42,431	120,909	33,189
	外注委託費	—	3,526	6,338	14,407	6,241
	水道光熱費	—	3,192	6,790	24,117	5,597
	租税公課	—	4,150	7,214	13,802	7,036
	損害保険料	—	62	139	338	142
	修繕費	—	1,756	1,433	331	2,207
	減価償却費③	—	7,048	20,484	67,912	11,963
	その他賃貸事業費用	—	—	31	—	—
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	—	31,898	35,288	165,461	42,178
NOI⑤(④+③)(千円)	14,250	38,946	55,773	233,373	54,142	
資本的支出⑥(千円)	674	1,489	6,092	210	10,824	
NC F(⑤-⑥)(千円)	13,575	37,457	49,680	233,163	43,317	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	—	38.22	54.60	42.22	44.04
	平成24年度固定資産税等年額 (千円)	10,005	7,629	13,318	26,538	12,980
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	114,750	49,770	73,410	331,450	139,000

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 麻布台ビル	D a i w a 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）	1,563	3,829	7,168	4,545	3,369
	期末算定価格（百万円）	1,740	3,790	6,780	4,270	2,900
賃貸借情報	テナント数（注1）	9	11	11	12	8
	賃貸可能面積（㎡）	1,705.44	2,967.65	7,419.75	3,758.43	3,255.01
	賃貸面積（㎡）	1,705.44	2,584.28	6,325.52	3,644.39	2,884.77
	稼働率（%）					
	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
平成24年5月末	100.0	87.0	85.2	96.9	88.6	
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）	61,415	123,350	143,954	106,647	56,681
	賃貸事業収入	60,034	112,332	143,954	97,902	56,681
	その他賃貸事業収入	1,380	11,018	—	8,744	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	20,558	57,468	66,855	50,270	47,991
	外注委託費	3,701	8,324	10,723	10,071	14,872
	水道光熱費	3,404	8,721	13,327	7,326	5,894
	租税公課	5,199	10,659	12,085	8,390	7,177
	損害保険料	92	152	315	155	146
	修繕費	362	13,506	1,456	5,157	2,783
	減価償却費③	7,796	16,103	28,947	19,095	17,116
	その他賃貸事業費用	—	—	—	74	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	40,856	65,882	77,099	56,376	8,690
NOI⑤（④＋③）（千円）	48,653	81,985	106,046	75,471	25,806	
資本的支出⑥（千円）	1,349	8,345	—	18,229	4,707	
NCF⑤－⑥（千円）	47,304	73,640	106,046	57,242	21,098	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	33.47	46.59	46.44	47.14	84.67
	平成24年度固定資産税等年額 （千円）	9,713	19,010	23,264	15,747	13,990
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	67,880	113,840	116,900	191,730	61,450

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	S H I B U Y A E D G E	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	4.4	42.7	1.9	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	2,643	13,651	131,543	5,822	2,440
	期末算定価格（百万円）	2,170	13,000	108,000	3,940	1,900
賃貸借情報	テナント数（注1）	7	9	37	6	8
	賃貸可能面積（㎡）	2,405.04	11,615.37	45,544.04	2,480.65	2,379.31
	賃貸面積（㎡）	2,126.98	11,615.37	45,539.31	2,480.65	2,379.31
	稼働率（%）					
	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	
平成24年5月末	88.4	100.0	99.9	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	63,668	358,681	2,569,616	115,182	64,684
	賃貸事業収入	63,668	358,681	2,546,329	115,182	64,684
	その他賃貸事業収入	—	—	23,286	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	39,468	114,742	1,275,739	37,579	21,921
	外注委託費	7,707	25,505	148,615	6,094	4,013
	水道光熱費	5,503	20,993	288,990	6,296	4,258
	租税公課	14,341	36,682	269,849	7,448	3,824
	損害保険料	142	475	4,099	118	86
	修繕費	2,051	1,624	27,597	928	668
	減価償却費③	9,721	29,462	532,827	16,693	8,247
その他賃貸事業費用	—	—	3,758	—	822	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	24,200	243,938	1,293,877	77,602	42,762	
NOI⑤（④＋③）（千円）	33,922	273,400	1,826,704	94,295	51,009	
資本的支出⑥（千円）	7,256	740	300,335	3,562	2,319	
NCF（⑤－⑥）（千円）	26,665	272,660	1,526,369	90,732	48,690	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	61.99	31.99	49.65	32.63	33.89
	平成24年度固定資産税等年額 （千円）	26,977	67,303	494,710	14,632	7,264
	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

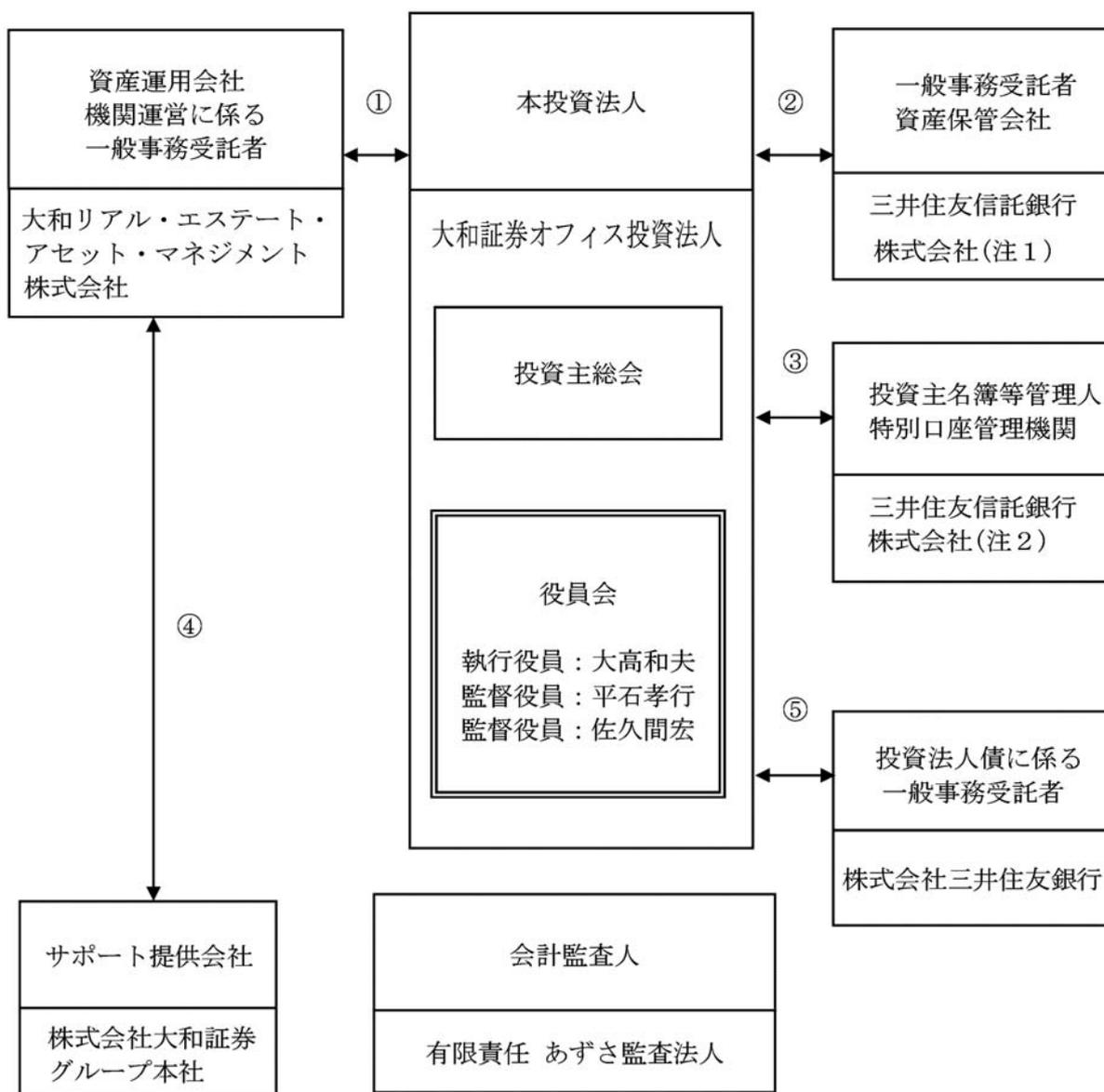
地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神保町ビル	D a i w a 西新橋ビル	D a i w a 九段ビル	大和茅場町 ビル(注4)	神保町 プレイス
取得年月		平成22年3月	平成22年8月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年3月
価格情報	取得価格(百万円)	4,150	5,000	4,000	5,600	3,550
	投資比率(%)	1.3	1.6	1.3	1.8	1.1
	貸借対照表計上額(百万円)	4,165	5,128	3,972	5,590	3,606
	期末算定価格(百万円)	2,760	4,860	2,820	6,110	3,660
賃貸借情報	テナント数(注1)	2	9	4	1	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,166.62	4,815.84	3,072.87	5,899.11	2,889.34
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	653.10	3,835.35	2,706.01	5,899.11	2,889.34
	稼働率(%)					
	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
平成24年5月末	20.6	79.6	88.0	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)	92,150	113,237	115,311	—	108,730
	賃貸事業収入	57,150	113,237	115,311	—	108,730
	その他賃貸事業収入	35,000	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	92,351	103,698	78,280	—	33,856
	外注委託費	14,491	19,318	11,511	—	7,594
	水道光熱費	6,109	9,301	6,796	—	6,394
	租税公課	11,212	16,957	8,990	—	17
	損害保険料	164	277	138	—	142
	修繕費	36,213	7,506	26,709	—	—
	減価償却費③	23,920	50,334	24,134	—	19,708
	その他賃貸事業費用	238	3	—	—	—
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	△201	9,539	37,030	—	74,873
NOI⑤(④+③)(千円)	23,719	59,873	61,164	160,502	94,581	
資本的支出⑥(千円)	48,158	139,162	3,231	—	—	
NCF⑤-⑥(千円)	△24,439	△79,289	57,933	160,502	94,581	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	—	91.58	67.89	—	31.14
	平成24年度固定資産税等年額 (千円)	21,187	31,304	17,052	25,500	18,833
	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

地域		東京主要5区		首都圏		
物件名		E・スペース タワー	日本橋本石町 トーセイビル	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
取得年月		平成23年7月	平成24年5月	平成17年10月	平成17年10月	平成18年5月
価格情報	取得価格（百万円）	24,000	1,721	3,653	2,958	4,950
	投資比率（%）	7.7	0.5	1.2	0.9	1.6
	貸借対照表計上額（百万円）	24,094	1,740	3,445	2,819	4,433
	期末算定価格（百万円）	26,000	1,810	3,220	3,510	3,200
賃貸借情報	テナント数（注1）	7	6	6	5	24
	賃貸可能面積（㎡）	13,960.85	2,143.08	5,468.85	4,631.75	7,470.30
	賃貸面積（㎡）	13,960.85	2,143.08	5,468.85	4,175.37	7,218.90
	稼働率（%）					
	平成22年5月末	—	—	100.0	100.0	80.4
	平成22年11月末	—	—	100.0	97.9	100.0
	平成23年5月末	—	—	100.0	97.9	95.6
	平成23年11月末	100.0	—	100.0	97.9	89.5
平成24年5月末	100.0	100.0	100.0	90.1	96.6	
損益情報	運用日数	183	21	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	677,807	4,816	148,409	135,753	155,494
	賃貸事業収入	677,807	4,816	148,409	129,122	155,494
	その他賃貸事業収入	—	—	—	6,630	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	158,344	2,855	89,783	61,528	103,143
	外注委託費	47,595	659	19,580	11,706	19,257
	水道光熱費	42,218	—	11,574	15,017	18,749
	租税公課	15	—	13,069	9,630	23,955
	損害保険料	724	10	280	269	419
	修繕費	4,934	—	16,901	2,600	1,472
	減価償却費③	62,738	2,185	28,377	22,303	39,290
	その他賃貸事業費用	118	—	—	—	—
	賃貸事業損益④（①-②） （千円）	519,462	1,960	58,626	74,225	52,351
NOI⑤（④+③）（千円）	582,201	4,146	87,003	96,528	91,641	
資本的支出⑥（千円）	16,366	—	3,348	985	2,842	
NCF⑤-⑥（千円）	565,835	4,146	83,655	95,542	88,799	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	23.36	59.29	60.50	45.32	66.33
	平成24年度固定資産税等年額 （千円）	114,694	—	23,383	17,546	30,537
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	317,590	22,401	285,600	141,210	402,880

地域		首都圏	地方主要都市
物件名		D a i w a 品川N o r t h ビル	D a i w a 南船場ビル
取得年月		平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価格（百万円）	7,710	4,810
	投資比率（%）	2.5	1.5
	貸借対照表計上額（百万円）	7,480	4,858
	期末算定価格（百万円）	5,690	2,850
賃貸借情報	テナント数（注1）	14	7
	賃貸可能面積（㎡）	6,551.33	5,719.54
	賃貸面積（㎡）	6,551.33	5,719.54
	稼働率（%）		
	平成22年5月末	90.8	63.2
	平成22年11月末	95.2	91.7
	平成23年5月末	100.0	91.7
	平成23年11月末	100.0	91.7
平成24年5月末	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	196,921	108,185
	賃貸事業収入	192,421	108,185
	その他賃貸事業収入	4,500	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	89,247	73,827
	外注委託費	15,314	14,840
	水道光熱費	15,766	9,480
	租税公課	19,644	17,060
	損害保険料	377	250
	修繕費	4,985	1,198
	減価償却費③	33,159	30,998
	その他賃貸事業費用	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	107,674	34,357
NOI⑤（④＋③）（千円）	140,834	65,355	
資本的支出⑥（千円）	5,581	9,889	
NCF（⑤－⑥）（千円）	135,253	55,465	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	45.32	68.24
	平成24年度固定資産税等年額 （千円）	36,328	21,749
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	191,640	107,090

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

(3) 投資法人の関係法人



(注1) 住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日に自らを存続会社として中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、同日付で商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しました。

(注2) 中央三井信託銀行株式会社は平成24年4月1日に住友信託銀行株式会社を存続会社として中央三井アセット信託銀行株式会社と共に同社と合併し、合併後の三井住友信託銀行株式会社が投資主名簿等管理人・特別口座管理機関に係る地位を承継しました。

- ① 資産運用委託契約／機関運営に係る一般事務委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管委託契約
- ③ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 財務代理契約