

平成24年11月期 決算短信 (REIT)

平成25年 1月16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 大村 信明
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者 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25年 2月22日 分配金支払開始予定日 平成25年 2月13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11月期の運用、資産の状況 (平成24年 6月 1日～平成24年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年11月期	7,566	(1.8)	3,146	(1.8)	2,364	(16.9)	2,369	(17.2)
24年 5月期	7,431	(△2.3)	3,090	(△6.8)	2,022	(14.4)	2,021	(14.4)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
24年11月期	5,986	1.2	0.7	31.3
24年 5月期	5,106	1.0	0.6	27.2

(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11月期	5,986	2,369	0	—	100.0	1.2
24年 5月期	5,107	2,021	0	—	100.0	1.0

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年11月期	325,665	201,117	61.8	508,132
24年 5月期	325,315	200,800	61.7	507,330

(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11月期	3,465	△2,889	△1,330	16,046
24年 5月期	3,820	△2,962	△292	16,801

2. 平成25年5月期の運用状況の予想（平成24年12月1日～平成25年5月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
25年5月期	7,605	(0.5)	3,224	(2.5)	2,475	(4.7)	2,473	(4.4)	6,250	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成25年5月期） 6,250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11月期 | 395,798口 | 24年5月期 | 395,798口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24年11月期 | -口 | 24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、30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、8ページ記載の「平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成24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

本書の日付時点において、最近の有価証券報告書（平成24年8月24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。

(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11月末日現在で314,906百万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

当期のわが国経済は、当初は震災復興需要等を背景として緩やかに回復しつつありましたが、期末にかけて海外経済の減速等を背景として、弱含みとなりました。

オフィスビルの賃貸市場は、東京都心部では、平成24年前半の大量供給で生じた一次空室の解消が進むとともに、二次空室が顕在化したものの、空室率は市場全体としては改善の傾向が見られました。しかしながら、新規募集賃料は引き続き弱含んだ状況が続きました。

オフィスビルの売買市場は、金融機関が緩和的な融資姿勢を継続する中、不動産会社及びファンド（J-REITを含む）の購入需要が堅調に推移しました。

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9月18日に「ウエストパーク大崎」（取得価格1,650百万円）を取得しました。これにより、当期末（平成24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38物件、取得価格合計314,906百万円となりました。

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11月30日現在）の稼働率は96.4%となりました。

C. 資金調達の概要

a. 有利子負債の状況

本投資法人は、株式会社静岡銀行と平成24年8月29日付で2,000百万円の借入契約を締結し、同年8月31日に借入を行いました。2,000百万円のうち1,000百万円は同行からの借入の期限前借換の実施に、残額については同年9月18日の借入金の返済に充当しております。

また、平成24年9月18日に返済期限が到来した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及び株式会社七十七銀行からの借入金11,843.75百万円の返済資金および物件購入資金等に充当するため、平成24年9月13日付で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、株式会社七十七銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社広島銀行及び株式会社武蔵野銀行と総額11,950百万円の借入契約を締結し、同年9月18日に借入を行い、残額は手元資金より返済いたしました。

平成24年11月30日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社、太陽生命保険株式会社及び株式会社群馬銀行からの借入金3,925百万円については、返済資金に充当するため、同年9月13日付で三井住友信託銀行株式会社、同年11月28日付で太陽生命保険株式会社、株式会社群馬銀行及び日本生命保険相互会社と総額3,550百万円の借入契約を締結し、同年11月30日に借入を行い、残額は手元資金にて返済いたしました。

上記のほか、平成24年8月31日に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41.25百万円を約定弁済いたしました。

この結果、当期末（平成24年11月30日現在）の有利子負債残高は112,081.25百万円（長期借入金103,581.25百万円、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年以内に返済期限が到来する残高は22,981.25百万円、投資法人債のうち、1年以内に償還期限が到来する残高は5,000百万円です。

なお、平成24年11月期中において、金利上昇リスクをヘッジする目的で総額16,350百万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
株式会社静岡銀行	2,000	平成24年8月31日	平成27年8月31日	3年
株式会社日本政策投資銀行	2,550	平成24年9月18日	平成29年8月31日	5年
三井住友信託銀行株式会社	3,400	平成24年9月18日	平成30年2月28日	5.5年
株式会社三井住友銀行	1,500	平成24年9月18日	平成29年8月31日	5年
株式会社広島銀行	1,000	平成24年9月18日	平成29年8月31日	5年
株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行	1,500	平成24年9月18日	平成27年8月31日	3年
株式会社七十七銀行	1,000	平成24年9月18日	平成27年8月31日	3年
株式会社みずほコーポレート銀行	1,000	平成24年9月18日	平成29年8月31日	5年
三井住友信託銀行株式会社	1,950	平成24年11月30日	平成30年2月28日	5.2年
株式会社群馬銀行	1,000	平成24年11月30日	平成27年11月30日	3年
太陽生命保険株式会社	300	平成24年11月30日	平成27年11月30日	3年
日本生命保険相互会社	300	平成24年11月30日	平成27年11月30日	3年

なお、当期末（平成24年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率
株式会社三井住友銀行	21,500	20.76%
株式会社日本政策投資銀行	13,750	13.27%
三井住友信託銀行株式会社	13,350	12.89%
株式会社新生銀行	8,000	7.72%
株式会社みずほコーポレート銀行	7,900	7.63%
株式会社りそな銀行	7,000	6.76%
株式会社あおぞら銀行	5,000	4.83%
株式会社関西アーバン銀行	5,000	4.83%
みずほ信託銀行株式会社	4,500	4.34%
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	2.90%
株式会社福岡銀行	3,000	2.90%
オリックス銀行株式会社	2,500	2.41%
株式会社静岡銀行	2,000	1.93%
株式会社群馬銀行	2,000	1.93%
株式会社広島銀行	1,000	0.97%
株式会社七十七銀行	1,000	0.97%
株式会社武蔵野銀行	1,000	0.97%
株式会社香川銀行	981.25	0.95%
株式会社横浜銀行	500	0.48%
太陽生命保険株式会社	300	0.29%
日本生命保険相互会社	300	0.29%
合計	103,581.25	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11月29日付で株式会社日本政策投資銀行及び株式会社新生銀行と借入契約締結済みの借入金総額4,000百万円は、平成24年11月30日時点で実行されておられませんので上記に含んでおりません。

b. 格付の状況

当期末（平成24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

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

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益7,566百万円、営業利益3,146百万円、経常利益2,364百万円、当期純利益は2,369百万円となりました。

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5,986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、当面弱めに推移するとみられますが、震災復興需要が引き続き下支えするなかで、海外経済が減速した状態から次第に脱していくにつれて、緩やかに回復していくものと考えられます。ただし、海外経済の不確実性は依然として高く、わが国経済を下押しするリスクとなっており、また、個人の雇用・所得環境の先行きにも注意を要すると考えられます。

オフィスビルの賃貸市場は、新規供給の減少と割安感のある賃料が需要を喚起し、優良物件を中心に、空室率、賃料共に今年後半に向けて緩やかな改善が期待されます。また、オフィスビルの売買市場は、不動産会社及びファンド（J-R E I Tを含む）の購入需要が引き続き堅調に推移するものと考えられます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

上記のようなオフィス賃貸市況の中、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えられますので、既存物件の競争力の向上を図り、本投資法人は巡航E P Sを中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(i) 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、東京都内に所在する「ウエストパーク大崎」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

a. 資産の取得について

(i) 本投資法人は、平成24年12月3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	新四c u r u m uビル
取得資産	不動産を信託する信託受益権（区分所有権※） （※議決権割合685,495分の359,323）
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿四丁目2番23号
取得価格	5,090百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます）
契約締結日	平成24年11月27日
引渡日	平成24年12月3日
取得先	非開示

(ii) 本投資法人は、平成24年11月27日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	新四c u r u m uビル
取得資産	不動産を信託する信託受益権（区分所有権※） （※議決権割合685,495分の326,172）
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿四丁目2番23号
取得価格	4,560百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます）
契約締結日	平成24年11月27日
引渡日	平成25年4月12日（予定）
取得先	非開示

(iii) 本投資法人は、平成24年12月26日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	本州名駅ビル	上大岡アイマークビル
取得資産	不動産を信託する信託受益権	不動産を信託する信託受益権
所在地 （住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目21番19号	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目14番6号
取得価格	5,300百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます）	2,000百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます）
契約締結日	平成24年12月26日	平成24年12月26日
引渡日	平成25年2月1日（予定）	平成25年3月1日（予定）
取得先	非開示	清水建設株式会社

b. 資金の借入について

本投資法人は、平成24年12月3日付で、下記のとおり、資金の借入を行いました。

この借入金は、上記「a. 資産の取得について (i)」に記載した新規物件の取得資金及び取得諸経費等の一部に充当しました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・返済方法
株式会社 日本政策 投資銀行	平成24年 12月3日	2,000	0.847%	平成29年 11月30日	無担保・一括返済
株式会社 新生銀行	平成24年 12月3日	2,000	3ヶ月円LIBOR +0.40% (注)	平成29年 11月30日	無担保・一括返済

(注) 利払日は、2月、5月、8月及び11月の各末日及び満期日（但し、当該日が営業日ではない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始日の2営業日前に公表される3ヶ月円LIBORに基づき算出します。

D. 運用状況の見通し

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。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25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30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11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。

（営業収益及び営業利益の増加）

- ・新規物件（新四c u r u m uビル、本州名駅ビル及び上大岡アイマークビル）の取得による賃貸事業収入の増加
- ・既存物件の修繕費の減少

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	7,605	百万円
営業利益	3,224	百万円
経常利益	2,475	百万円
当期純利益	2,473	百万円
1口当たり分配金	6,250	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「平成25年5月期及び平成25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25年11月期（平成25年6月1日～平成25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25年11月期（第16期：平成25年6月1日～平成25年11月30日）

営業収益	7,966	百万円
営業利益	3,348	百万円
経常利益	2,594	百万円
当期純利益	2,592	百万円
1口当たり分配金	6,550	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25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年5月期：平成24年11月30日現在保有している38物件に、平成24年12月3日に引渡し1物件（区分所有権2つのうち1つを引渡し、もう一方は平成25年4月12日に引渡し予定）、平成25年2月1日及び平成25年3月1日引渡し予定の2物件を加えた、41物件を前提としております。 ・平成25年11月期：上記の41物件を前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 ・不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成25年5月期に4,061百万円、平成25年11月期に4,202百万円を想定しております。 ・外注委託費として平成25年5月期に580百万円、平成25年11月期に602百万円を想定しております。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成25年5月期に671百万円、平成25年11月期に695百万円を想定しております。 ・減価償却費として平成25年5月期に1,286百万円、平成25年11月期に1,302百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年5月期は、748百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は739百万円を想定しております。 ・平成25年11月期は、753百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は744百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、平成25年5月期末128,400百万円、平成25年11月期末128,400百万円を前提としております。 ・平成25年5月期は平成25年1月10日に返済期限が到来する借入金1,000百万円については全額借換、平成25年2月28日に返済期限が到来する4,481.25百万円については約定弁済前の借入金額である4,500百万円での全額借換を行うことを前提としております。また、平成24年11月27日及び平成24年12月26日に発表した新規物件の取得資金に充当するため、新四c u r u m uビル取得資金として8,800百万円（平成24年12月3日に4,000百万円借入済み、平成25年4月12日に4,800百万円借入予定）、本州名駅ビル取得資金として5,500百万円（平成25年2月1日借入予定）、上大岡アイマークビル取得資金として2,000百万円（平成25年3月1日借入予定）の総額16,300百万円の新規借入を行うことを前提としております。 ・平成25年11月期は、平成25年6月24日に償還期限が到来する投資法人債5,000百万円、平成25年6月28日に返済期限が到来する借入金5,000百万円、平成25年7月8日に返済期限が到来する6,000百万円、平成25年7月31日に返済期限が到来する2,000百万円、平成25年9月30日に返済期限が到来する3,500百万円、平成25年11月29日に返済期限が到来する1,000百万円について、それぞれ全額借換を行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の提出日現在の発行済投資口数395,798口を前提としており、平成25年11月30日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成24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（1）リスク要因 ⑥その他」に、「（ハ）取得予定資産を組み入れることができないリスク」として、以下の内容を追加します。

（ハ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、以下の不動産を信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の取得を予定しています。

・新四c u r u m uビル※（平成24年11月27日付売買契約、平成25年4月12日取得予定）

※平成24年12月3日に一部区分所有権を取得した残り部分の区分所有権

・本州名駅ビル（平成24年12月26日付売買契約、平成25年2月1日取得予定）

・上大岡アイマークビル（平成24年12月26日付売買契約、平成25年3月1日取得予定）

しかしながら、市場環境、資金調達環境等の著しい変動、売主又は本投資法人の個別の事情等により本件売買契約が解除され、本投資法人が上記資産を予定通りに取得することができない可能性があります。その場合、本投資法人は見込んでいた営業収益をあげられず、その結果、1口当たり分配金が見込んでいた額を下回ることとなる可能性があります。

また、上記有価証券報告書中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク（1）リスク要因 ④不動産及び信託の受益権に関するリスク（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク」を以下の通り変更します（下線は変更部分）。

（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後で代金支払い・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。かかる売買契約が、買主の都合により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負うこととなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもあります。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、代金支払い・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取引取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

本投資法人は、以下の不動産を信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の取得を予定しています。

・新四c u r u m uビル※（平成24年11月27日付売買契約、平成25年4月12日取得予定）

※平成24年12月3日に一部区分所有権を取得した残り部分の区分所有権

・本州名駅ビル（平成24年12月26日付売買契約、平成25年2月1日取得予定）

・上大岡アイマークビル（平成24年12月26日付売買契約、平成25年3月1日取得予定）

これらの売買契約は上記のフォワード・コミットメントに該当します。売主との売買契約において、本投資法人又は売主による本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として契約解除された本信託受益権の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。なお、本信託受益権の購入のために必要な資金は、取得先からの物件引渡し時に併せて新たな資金調達を実施する予定です。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,504,131	11,336,277
信託現金及び信託預金	5,296,967	4,710,687
営業未収入金	284,801	261,649
前払費用	244,403	246,572
繰延税金資産	16	18
その他	101,782	94,278
流動資産合計	17,432,103	16,649,484
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,045,266	3,047,562
減価償却累計額	△1,105,180	△1,192,192
建物（純額）	1,940,086	1,855,370
構築物	6,697	10,296
減価償却累計額	△1,446	△1,655
構築物（純額）	5,251	8,641
工具、器具及び備品	7,299	7,299
減価償却累計額	△4,457	△4,836
工具、器具及び備品（純額）	2,841	2,463
その他	3,741	3,741
減価償却累計額	△3,741	△3,741
その他（純額）	—	—
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	—	787
信託建物	65,669,119	66,638,834
減価償却累計額	△12,038,204	△13,210,517
信託建物（純額）	※1 53,630,915	※1 53,428,316
信託構築物	823,429	831,407
減価償却累計額	△101,101	△112,263
信託構築物（純額）	722,328	719,144
信託機械及び装置	793,278	802,223
減価償却累計額	△313,457	△342,212
信託機械及び装置（純額）	479,820	460,011
信託工具、器具及び備品	76,938	81,324
減価償却累計額	△31,765	△37,945
信託工具、器具及び備品（純額）	45,173	43,379
信託その他	6,017	6,017
減価償却累計額	△6,017	△6,017
信託その他（純額）	—	—
信託土地	235,483,406	236,574,999
信託建設仮勘定	22,721	352,661
有形固定資産合計	304,634,771	305,748,002

(単位：千円)

	前期 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
無形固定資産		
商標権	2,013	1,824
借地権	2,407,101	2,407,101
信託借地権	306,884	306,884
その他	4,793	4,055
無形固定資産合計	2,720,792	2,719,866
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	368,076	387,956
繰延税金資産	1,172	18,817
デリバティブ債権	9,958	1,119
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	502,912	531,597
固定資産合計	307,858,476	308,999,466
繰延資産		
投資法人債発行費	25,335	16,752
繰延資産合計	25,335	16,752
資産合計	325,315,915	325,665,703
負債の部		
流動負債		
営業未払金	911,636	546,346
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	22,291,250	22,981,250
未払金	261,881	258,426
未払法人税等	696	797
未払消費税等	163,146	85,802
前受金	876,926	831,967
その他	279,867	207,903
流動負債合計	24,785,405	29,912,493
固定負債		
投資法人債	8,500,000	3,500,000
長期借入金	80,600,000	80,600,000
預り敷金及び保証金	6,024,873	6,457,058
信託預り敷金及び保証金	4,592,006	4,025,769
デリバティブ債務	13,163	52,638
固定負債合計	99,730,042	94,635,466
負債合計	124,515,448	124,547,959

(単位：千円)

	前期 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	198,780,951	198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,021,548	2,369,494
剰余金合計	2,021,548	2,369,494
投資主資本合計	200,802,499	201,150,445
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,032	△32,701
評価・換算差額等合計	△2,032	△32,701
純資産合計	※2 200,800,467	※2 201,117,743
負債純資産合計	325,315,915	325,665,703

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,338,152	※1 7,384,164
その他貸貸事業収入	※1 93,360	※1 182,049
営業収益合計	7,431,513	7,566,213
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,533,104	※1 3,601,886
資産運用報酬	605,808	621,489
資産保管手数料	16,147	16,264
一般事務委託手数料	57,646	63,886
信託報酬	30,302	23,137
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	93,062	87,362
営業費用合計	4,341,471	4,419,425
営業利益	3,090,042	3,146,788
営業外収益		
受取利息	2,014	1,386
未払分配金戻入	6,824	1,082
雑収入	3,494	2,938
営業外収益合計	12,333	5,406
営業外費用		
支払利息	703,954	534,555
投資法人債利息	※2 96,326	※2 97,319
融資手数料	266,813	142,687
その他	12,983	12,684
営業外費用合計	1,080,077	787,247
経常利益	2,022,298	2,364,947
特別利益		
補助金収入	32,898	—
固定資産受贈益	—	5,314
特別利益合計	32,898	5,314
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	2,022,298	2,370,262
法人税、住民税及び事業税	979	977
法人税等調整額	3	△1
法人税等合計	982	976
当期純利益	2,021,315	2,369,286
前期繰越利益	232	207
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,021,548	2,369,494

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	198,780,951	198,780,951
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 198,780,951	※1 198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,767,074	2,021,548
当期変動額		
剰余金の配当	△1,766,842	△2,021,340
当期純利益	2,021,315	2,369,286
当期変動額合計	254,473	347,945
当期末残高	2,021,548	2,369,494
剰余金合計		
当期首残高	1,767,074	2,021,548
当期変動額		
剰余金の配当	△1,766,842	△2,021,340
当期純利益	2,021,315	2,369,286
当期変動額合計	254,473	347,945
当期末残高	2,021,548	2,369,494
投資主資本合計		
当期首残高	200,548,026	200,802,499
当期変動額		
剰余金の配当	△1,766,842	△2,021,340
当期純利益	2,021,315	2,369,286
当期変動額合計	254,473	347,945
当期末残高	200,802,499	201,150,445
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	△2,032
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	△30,669
当期変動額合計	△2,032	△30,669
当期末残高	△2,032	△32,701
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	△2,032
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	△30,669
当期変動額合計	△2,032	△30,669
当期末残高	△2,032	△32,701

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
純資産合計		
当期首残高	200,548,026	200,800,467
当期変動額		
剰余金の配当	△1,766,842	△2,021,340
当期純利益	2,021,315	2,369,286
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,032	△30,669
当期変動額合計	252,441	317,276
当期末残高	200,800,467	201,117,743

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,021,548,364	2,369,494,076
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配 金の額)	2,021,340,386 (5,107)	2,369,246,828 (5,986)
III 次期繰越利益	207,978	247,248
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>	<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2,369,246,828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12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,022,298	2,370,262
減価償却費	1,368,583	1,306,935
投資法人債発行費償却	8,583	8,583
受取利息	△2,014	△1,386
支払利息	800,281	631,875
補助金収入	△32,898	—
固定資産圧縮損	32,898	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△99,512	23,151
未収消費税等の増減額 (△は増加)	84,177	—
前払費用の増減額 (△は増加)	146,685	△2,169
営業未払金の増減額 (△は減少)	274,711	△23,542
未払金の増減額 (△は減少)	△48,356	△3,278
未払消費税等の増減額 (△は減少)	153,929	△77,344
前受金の増減額 (△は減少)	14,921	△44,959
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△177,544	△19,879
長期前受金の増減額 (△は減少)	△1,621	—
その他	80,300	△68,087
小計	4,625,421	4,100,160
利息の受取額	2,014	1,386
利息の支払額	△805,821	△634,768
法人税等の支払額	△1,289	△857
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,820,325	3,465,920
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△337,503	△10,842
信託有形固定資産の取得による支出	△2,299,787	△2,745,006
無形固定資産の取得による支出	△125,534	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	490,600	456,312
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	56,972	189,987
預り敷金及び保証金の返還による支出	△716,066	△475,954
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,881	△304,396
補助金の受取額	32,898	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,962,300	△2,889,900
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	21,200,000	17,500,000
長期借入金の返済による支出	△19,725,625	△16,810,000
分配金の支払額	△1,766,483	△2,020,153
財務活動によるキャッシュ・フロー	△292,108	△1,330,153
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	565,916	△754,133
現金及び現金同等物の期首残高	16,235,183	16,801,099
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,801,099	※1 16,046,965

(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 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は6,195千円、当期は7,947千円です。								
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	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(貸借対照表に関する注記)

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

前期 (平成24年5月31日)		当期 (平成24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24年5月31日)		当期 (平成24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. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	7,338,152		7,384,164	
その他賃貸事業収入	93,360		182,049	
不動産賃貸事業収益合計		7,431,513		7,566,213
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	573,208		549,515	
水道光熱費	654,823		737,020	
租税公課	637,796		652,109	
損害保険料	11,831		11,847	
修繕費	233,867		280,098	
減価償却費	1,367,437		1,305,782	
その他賃貸事業費用	54,138		65,511	
不動産賃貸事業費用合計		3,533,104		3,601,886
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,898,409		3,964,327

※2. 主要投資主との取引

	前期		当期	
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
営業取引以外の取引によるもの 投資法人債利息		49,576千円		50,313千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
※1 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数				
発行可能投資口の総数		2,000,000口		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		当期	
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
現金及び預金		11,504,131千円		11,336,277千円
信託現金及び信託預金		5,296,967千円		4,710,687千円
現金及び現金同等物		16,801,099千円		16,046,965千円

(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年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	22,291,250	22,327,560	36,310
(3) 投資法人債	8,500,000	8,507,500	7,500
(4) 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)	—

当期（平成24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	11,336,277	11,336,277	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,710,687	4,710,687	—
資産計	16,046,965	16,046,965	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,004,000	4,000
(2) 1年内返済予定の長期借入金	22,981,250	22,983,566	2,316
(3) 投資法人債	3,500,000	3,500,000	—
(4) 長期借入金	80,600,000	80,596,241	△3,758
負債計	112,081,250	112,083,807	2,557
デリバティブ取引（※）	(51,519)	(51,519)	—

（※）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示しています。

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 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、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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

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 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
預り敷金及び保証金	6,024,873	6,457,058
信託預り敷金及び保証金	4,592,006	4,025,769
合計	10,616,879	10,482,828

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	—	—	—	—	—

当期(平成24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	11,336,277	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	4,710,687	—	—	—	—	—
合計	16,046,965	—	—	—	—	—

(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

当期 (平成24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年内償還予定 の投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	22,981,250	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,500,000
長期借入金	—	33,900,000	16,600,000	2,000,000	22,750,000	5,350,000
合計	27,981,250	33,900,000	16,600,000	2,000,000	22,750,000	8,850,000

(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24年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成24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つています。
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	

当期 (平成24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
				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	43,900,000	37,900,000	△51,519	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
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	27,350,000	27,350,000	(※)	
合計			71,250,000	65,250,000	△51,519	

(※) 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)(4)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。

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24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)
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)	50,313	投資法人債	3,500,000
									その他 (流動負債)	21,166

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

前期 (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)

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30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12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	305,878,732	307,324,542
期中増減額	1,445,809	782,731
期末残高	307,324,542	308,107,273
期末時価	273,530,000	276,330,000

(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。当期の主な増加額はウエストパーク大崎（1,650百万円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,305百万円）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。

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
1口当たり純資産額	507,330円	508,132円
1口当たり当期純利益	5,106円93銭	5,986円09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23年12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
当期純利益(千円)	2,021,315	2,369,286
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,021,315	2,369,286
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)

(1) 資産の取得について

①本投資法人は、平成24年12月3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	新四c u r u m uビル
取得資産	不動産を信託する信託受益権(区分所有権※) (※議決権割合685,495分の359,323)
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿四丁目2番23号
取得価格	5,090百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成24年11月27日
引渡日	平成24年12月3日
取得先	非開示

②本投資法人は、平成24年12月26日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	本州名駅ビル	上大岡アイマークビル
取得資産	不動産を信託する信託受益権	不動産を信託する信託受益権
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目21番19号	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目14番6号
取得価格	5,300百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)	2,000百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成24年12月26日	平成24年12月26日
引渡日	平成25年2月1日(予定)	平成25年3月1日(予定)
取得先	非開示	清水建設株式会社

(2) 資金の借入について

本投資法人は、平成24年12月3日付で、下記のとおり、資金の借入を行いました。

この借入金は、上記「(1) 資産の取得について①」に記載した新規物件の取得資金及び取得諸経費等の一部に充当しました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・返済方法
株式会社 日本政策 投資銀行	平成24年 12月3日	2,000	0.847%	平成29年 11月30日	無担保・一括返済
株式会社 新生銀行	平成24年 12月3日	2,000	3ヶ月円LIBOR +0.40% (注)	平成29年 11月30日	無担保・一括返済

(注) 利払日は、2月、5月、8月及び11月の各末日及び満期日（但し、当該日が営業日ではない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始日の2営業日前に公表される3ヶ月円LIBORに基づき算出します。

(追加情報)

資産の取得について

本投資法人は、平成24年11月27日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	新四c u r u m uビル
取得資産	不動産を信託する信託受益権（区分所有権※） （※議決権割合685,495分の326,172）
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿四丁目2番23号
取得価格	4,560百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます）
契約締結日	平成24年11月27日
引渡日	平成25年4月12日（予定）
取得先	非開示

(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

平成24年8月20日付で役員が変動しております。なお、本書の日付現在における投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	大村 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 大和証券エスピーキャピタル・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 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 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 平成7年9月 University of Connecticut School of Law 留学 平成8年9月 Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP(旧名称: Pillsbury, Madison & Sutro LLP) 法律事務所Los Angeles Office勤務 平成9年9月 スプリング法律事務所 復帰(現職) 平成17年7月 本投資法人 監督役員 就任(現任)	—
監督役員	佐久間 宏	昭和58年4月 日本電気株式会社 入社 平成元年9月 アーサーアンダーセン 入社 平成3年4月 クーパーズ&ライブランド 入社 平成7年9月 スミス・バーニー証券会社 入社 平成8年7月 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 入社 平成10年4月 佐久間公認会計士事務所 設立(現職) 平成12年5月 株式会社ジャストプランニング取締役 就任(現任) 平成17年7月 本投資法人 監督役員 就任(現任)	—

(注1) 大村信明は、平成24年8月20日付で執行役員に就任しております。これに伴い、前執行役員の大高和夫は同日付をもって退任いたしました。

(注2) 執行役員が法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、平成24年8月20日開催の第7回投資主総会において、補欠執行役員として篠塚裕司を選任いたしました。なお、篠塚裕司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

平成24年6月25日付で、取締役 高橋 篤子が退任しております。

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	16,574	5.1
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	266,913	82.0
		首都圏	19,789	6.1
		地方主要都市	4,829	1.5
小計			308,107	94.6
預金・その他の資産			17,558	5.4
資産総額計 (注2)			325,665	100.0
			(308,107)	(94.6)

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

(注2) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載してい
ます。

(2) 投資不動産物件（平成24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	13,658	14,300	4.5
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,915	3,010	1.0
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,114	7,470	2.6
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,476	3,950	1.4
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,289	2,980	1.0
	D a i w a A浜松町ビル (注8)	不動産信託受益権	2,865	2,799	2,830	0.9
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,736	1,990	0.9
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,433	2,620	0.8
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,205	2,470	0.7
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,132	2,340	0.7
	B P S スクエア	不動産信託受益権	1,560	1,406	1,430	0.5
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,207	1,420	0.4
	D a i w a 築地616ビル	不動産信託受益権	2,440	2,291	2,320	0.8
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	7,148	7,810	2.5
	日本橋MSビル	不動産信託受益権	2,520	2,490	2,380	0.8
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,556	1,740	0.5
	D a i w a 渋谷SSビル	不動産信託受益権	3,930	3,814	3,710	1.2
	D a i w a 日本橋本町ビル	不動産信託受益権	7,420	7,152	6,790	2.4
	D a i w a 銀座1丁目ビル	不動産信託受益権	4,620	4,541	4,340	1.5
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,352	2,930	1.1
	サンライン第7ビル (注8)	不動産信託受益権	2,680	2,640	2,110	0.9
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,623	13,000	4.4
	新宿マインズタワー (注8)	不動産信託受益権	133,800	131,155	108,000	42.5
	S H I B U Y A E D G E	不動産信託受益権	5,900	5,807	3,930	1.9
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,436	1,910	0.8
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,141	2,730	1.3
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	5,078	4,900	1.6
	D a i w a 九段ビル	不動産信託受益権	4,000	3,959	2,730	1.3
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,563	6,260	1.8
	神保町プレイス	不動産信託受益権	3,550	3,587	3,660	1.1
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	24,038	26,000	7.6
	日本橋本石町トーセイビル	不動産信託受益権	1,721	1,732	1,810	0.5
東京主要5区合計 (32物件)			289,175	283,488	255,870	91.8

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
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	3,418	3,300	1.2
	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,799	3,510	0.9
	ベネックスS-3	不動産信託受益権	4,950	4,405	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	7,450	5,690	2.4
	ウエストパーク大崎	不動産信託受益権	1,650	1,715	1,910	0.5
首都圏合計 (5物件)			20,921	19,789	17,610	6.6
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	4,829	2,850	1.5
地方主要都市合計 (1物件)			4,810	4,829	2,850	1.5
合計 (38物件)			314,906	308,107	276,330	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24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24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、小数点第2位を四捨五入しています。

(注8) D a i w a A浜松町ビル、サンライン第7ビル及び新宿マインズタワーについては、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5 区	D a i w a 銀座ビル	SRC B3/12F	昭和38年7月	8,267.17	7,799.21	27	94.3	327,239
	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	7	100.0	91,621
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,626.38	9,512.05	54	98.8	236,974
	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	124,846
	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	13	100.0	131,185
	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	59,173
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,386.02	2,386.02	7	100.0	65,204
	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	2,715.61	2,708.79	8	99.7	85,902
	B P Sスクエア(注8)	SRC 10F	平成8年1月	2,852.97	0.00	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	5	100.0	52,063
	D a i w a 築地616ビル	SRC B1/9F	平成6年3月	2,931.93	2,931.93	9	100.0	71,879
	D a i w a 月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	3	100.0	287,081
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,850.81	2,850.81	9	100.0	81,808
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,697.34	1,362.75	8	80.2	48,258
	D a i w a 渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	2,969.11	2,969.11	12	100.0	100,197
	D a i w a 日本橋本町ビル	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,418.61	7,247.52	13	97.6	165,123
	D a i w a 銀座1丁目ビル	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,758.43	3,713.64	13	98.8	112,450
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,265.83	3,265.83	9	100.0	68,646
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,405.04	2,405.04	7	100.0	73,052
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,615.37	11,615.37	9	100.0	336,575
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,544.04	44,784.41	34	98.3	2,453,884
	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	5	100.0	109,793
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	63,580
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,164.48	2,745.56	6	86.7	24,524
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	3,888.24	10	80.7	104,788
	D a i w a 九段ビル	SRC 9F	昭和62年3月	2,882.61	2,882.61	7	100.0	47,612
	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	-
	神保町プレイス	S 9F	平成22年2月	2,889.34	2,889.34	7	100.0	118,219
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	平成14年10月	13,960.85	13,960.85	7	100.0	766,722
	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	6	100.0	60,386
東京主要5区合計(32物件)				177,240.08	171,141.38	316	96.5	6,657,443

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	5,378.02	5,378.02	6	100.0	134,407
	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,589.17	4,589.17	6	100.0	122,312
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,470.01	6,577.20	24	88.0	145,305
	D a i w a 品川N o r t hビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,549.98	6,549.98	13	100.0	185,120
	ウエストパーク大崎	S・RC B1/6F	平成19年9月	1,786.58	1,786.58	5	100.0	24,280
首都圏合計 (5物件)				25,773.76	24,880.95	54	96.5	611,426
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	5,307.68	6	92.7	115,294
地方主要都市合計 (1物件)				5,719.54	5,307.68	6	92.7	115,294
合計 (38物件)				208,733.38	201,330.01	376	96.4	7,384,164

(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11月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。(D a i w a 銀座ビル及びD a i w a 銀座アネックス以外の物件については、マスターリース契約が締結されております。)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等の理由により、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 月島ビル (東京都中央区)	油圧ダンパー設置工事	自 平成25年2月 至 平成25年5月	150	—	—
B P S スクエア (東京都中央区)	テナント対応工事	自 平成25年1月 至 平成25年4月	60	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	屋上他鉄部塗装(西側)工事	自 平成25年1月 至 平成25年5月	42	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	共用部リニューアル工事	自 平成24年12月 至 平成25年4月	36	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	電力量計交換工事	自 平成25年1月 至 平成25年2月	21	—	—

B. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中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357百万円であり、当期費用に区分された修繕費280百万円と合わせ、637百万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 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	127
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及び リニューアル工事	自 平成24年7月 至 平成24年9月	49
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	防音壁設置工事(冷却塔周り)	自 平成24年2月 至 平成24年8月	29
D a i w a 銀座1丁目ビル (東京都中央区)	地下1、2階空調更新工事	自 平成24年9月 至 平成24年11月	14
その他		自 平成24年6月 至 平成24年11月	136
合 計			357

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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
当期首積立金残高	643	803	1,369	1,239	1,058
当期積立額	386	601	—	306	89
当期積立金取崩額	226	36	130	487	536
次期繰越額	803	1,369	1,239	1,058	611

④ 期末算定価格の概要（平成24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			積算価格 (百万円)
		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	14,300	15,400	4.4	13,800	4.1	4.7	10,500
D a i w a 銀座アネックス	3,010	3,070	4.3	2,950	4.0	4.6	2,730
D a i w a 芝浦ビル	7,470	7,620	5.0	7,400	4.8	5.2	5,550
D a i w a 南青山ビル	3,950	4,030	4.7	3,860	4.4	5.0	3,310
D a i w a 猿楽町ビル	2,980	3,020	5.2	2,930	4.9	5.5	1,580
D a i w a A浜松町ビル (注2)	2,830	2,880	4.7	2,810	4.5	4.9	1,770
D a i w a 神宮前ビル	1,990	2,010	4.6	1,960	4.3	4.9	2,010
D a i w a 芝大門ビル	2,620	2,700	4.6	2,590	4.4	4.8	1,580
D a i w a 三崎町ビル	2,470	2,500	5.1	2,450	4.9	5.3	1,320
D a i w a 新橋510ビル	2,340	2,390	4.9	2,280	4.6	5.2	1,760
B P S スクエア	1,430	1,510	5.2	1,390	5.2	5.5	920
D a i w a 築地ビル	1,420	1,420	5.1	1,420	5.1	5.4	659
D a i w a 築地616ビル	2,320	2,360	4.9	2,300	4.6	5.1	1,120
D a i w a 月島ビル	7,810	7,890	5.1	7,780	4.8	5.3	4,180
日本橋MSビル	2,380	2,430	4.8	2,320	4.5	5.1	1,560
D a i w a 麻布台ビル	1,740	1,770	4.7	1,710	4.4	5.0	1,180
D a i w a 渋谷SSビル	3,710	3,900	4.7	3,630	4.4	5.0	2,700
D a i w a 日本橋本町ビル	6,790	7,130	4.8	6,640	4.4	5.1	3,940
D a i w a 銀座1丁目ビル	4,340	4,620	4.6	4,220	4.2	4.9	3,760
D a i w a 京橋ビル	2,930	3,000	4.8	2,860	4.5	5.1	1,860
サンライン第7ビル(注2)	2,110	2,240	4.7	2,060	4.4	5.0	3,090
D a i w a 御成門ビル	13,000	13,200	4.6	12,700	4.3	4.9	9,990
新宿マインズタワー(注3)	108,000	132,000	4.0	123,000	3.8	4.1	97,900
S H I B U Y A E D G E	3,930	4,140	4.5	3,840	4.2	4.8	2,830
D a i w a 小伝馬町ビル	1,910	1,950	5.1	1,860	4.8	5.4	935
D a i w a 神保町ビル	2,730	2,960	5.1	2,630	5.1	5.4	2,540
D a i w a 西新橋ビル	4,900	5,140	4.8	4,790	4.6	5.0	3,340
D a i w a 九段ビル	2,730	2,960	4.9	2,640	4.9	5.2	1,940
大和茅場町ビル	6,260	6,390	4.4	6,210	4.2	4.6	4,470
神保町プレイス	3,660	3,760	4.4	3,610	4.2	4.6	3,110
E・スペースタワー	26,000	26,300	4.4	25,600	4.2	4.6	21,200
日本橋本石町トーセイビル	1,810	1,860	5.0	1,790	4.8	5.2	1,300
D a i w a 錦糸町ビル	3,300	3,380	5.3	3,270	5.1	5.5	2,060
D a i w a 東池袋ビル	3,510	3,570	5.1	3,490	4.9	5.3	2,070
ベネックスS-3	3,200	3,250	5.7	3,150	5.4	6.0	3,230
D a i w a 品川N o r t hビル	5,690	5,960	5.1	5,570	4.8	5.4	4,370
ウエストパーク大崎	1,910	1,950	4.8	1,890	4.6	5.0	1,310
D a i w a 南船場ビル	2,850	2,890	5.5	2,800	5.2	5.8	1,880
合計	276,330	305,550	-	288,200	-	-	221,554

- (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24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、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14期（平成24年6月1日～平成24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（%）	4.5	1.0	2.6	1.4	1.0
	貸借対照表計上額（百万円）	13,658	2,915	8,114	4,476	3,289
	期末算定価格（百万円）	14,300	3,010	7,470	3,950	2,980
賃貸借情報	テナント数（注1）	27	7	54	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,267.17	2,032.99	9,626.38	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,799.21	2,032.99	9,512.05	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	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	
平成24年11月末	94.3	100.0	98.8	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）	327,239	91,621	240,845	124,846	—
	賃貸事業収入	327,239	91,621	236,974	124,846	—
	その他賃貸事業収入	—	—	3,871	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	170,392	38,227	96,321	38,436	—
	外注委託費	23,933	5,005	21,931	5,264	—
	水道光熱費	32,936	5,917	22,553	9,519	—
	租税公課	27,683	9,118	19,232	11,573	—
	損害保険料	457	110	450	163	—
	修繕費	3,021	45	6,780	524	—
	減価償却費③	69,341	18,030	25,371	11,391	—
	その他賃貸事業費用	13,018	—	—	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	156,846	53,393	144,524	86,409	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	226,187	71,424	169,896	97,801	96,690	
資本的支出⑥（千円）	5,895	—	6,851	996	128,722	
NCF（⑤－⑥）（千円）	220,292	71,424	163,044	96,804	△32,031	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	52.07	41.72	39.99	30.79	—
	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)	2,799	2,736	2,433	2,205	2,132
	期末算定価格(百万円)	2,830	1,990	2,620	2,470	2,340
賃貸借情報	テナント数(注1)	13	4	7	1	8
	賃貸可能面積(m ²)	3,663.38	2,198.61	2,386.02	2,137.53	2,715.61
	賃貸面積(m ²)	3,663.38	2,198.61	2,386.02	2,137.53	2,708.79
	稼働率(%)					
	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
平成24年11月末	100.0	100.0	100.0	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)	131,185	59,173	65,204	—	85,902
	賃貸事業収入	131,185	59,173	65,204	—	85,902
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	72,667	26,848	35,414	—	25,778
	外注委託費	11,336	4,316	6,841	—	5,227
	水道光熱費	10,068	5,773	7,237	—	7,364
	租税公課	8,657	6,354	6,243	—	5,612
	損害保険料	208	82	126	—	124
	修繕費	1,092	129	45	—	819
	減価償却費③	11,904	10,135	14,921	—	6,568
	その他賃貸事業費用	29,400	57	—	—	61
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	58,518	32,325	29,789	—	60,123
NOI⑤(④+③)(千円)	70,423	42,460	44,711	68,446	66,692	
資本的支出⑥(千円)	3,722	260	1,230	—	5,134	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	66,701	42,200	43,480	68,446	61,557	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	55.39	45.37	54.31	—	30.01
	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)	1,406	1,207	2,291	7,148	2,490
	期末算定価格(百万円)	1,430	1,420	2,320	7,810	2,380
賃貸借情報	テナント数(注1)	0	5	9	3	9
	賃貸可能面積(m ²)	2,852.97	1,487.82	2,931.93	8,426.85	2,850.81
	賃貸面積(m ²)	0.00	1,487.82	2,931.93	8,426.85	2,850.81
	稼働率(%)					
	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
平成24年11月末	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	—	55,278	71,879	287,081	81,808
	賃貸事業収入	—	52,063	71,879	287,081	81,808
	その他賃貸事業収入	—	3,215	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	—	21,427	44,441	135,152	31,356
	外注委託費	—	3,744	8,319	12,833	5,223
	水道光熱費	—	3,411	7,404	30,157	6,519
	租税公課	—	3,837	6,750	13,269	6,576
	損害保険料	—	61	137	334	141
	修繕費	—	3,256	1,259	10,608	1,065
	減価償却費③	—	7,115	20,570	67,949	11,831
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	—	33,850	27,437	151,929	50,451
NOI⑤(④+③)(千円)	△11,619	40,966	48,007	219,878	62,282	
資本的支出⑥(千円)	50,534	2,084	2,828	2,019	350	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	△62,154	38,881	45,179	217,858	61,932	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	—	38.76	61.83	47.08	38.33
	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	1.2	2.4	1.5	1.1
	貸借対照表計上額（百万円）	1,556	3,814	7,152	4,541	3,352
	期末算定価格（百万円）	1,740	3,710	6,790	4,340	2,930
賃貸借情報	テナント数（注1）	8	12	13	13	9
	賃貸可能面積（㎡）	1,697.34	2,969.11	7,418.61	3,758.43	3,265.83
	賃貸面積（㎡）	1,362.75	2,969.11	7,247.52	3,713.64	3,265.83
	稼働率（%）					
	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
平成24年11月末	80.2	100.0	97.6	98.8	100.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	51,003	101,497	165,123	112,450	73,546
	賃貸事業収入	48,258	100,197	165,123	112,450	68,646
	その他賃貸事業収入	2,744	1,300	—	—	4,900
	賃貸事業費用合計② （千円）	25,104	46,543	69,963	43,625	46,861
	外注委託費	3,844	8,149	11,916	6,869	8,591
	水道光熱費	3,786	10,235	15,859	8,860	8,351
	租税公課	4,864	9,531	11,843	7,873	7,043
	損害保険料	91	149	311	154	145
	修繕費	4,700	2,259	919	496	5,468
	減価償却費③	7,816	16,219	29,113	19,370	17,261
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	25,898	54,953	95,160	68,825	26,685	
NOI⑤（④＋③）（千円）	33,715	71,172	124,273	88,196	43,946	
資本的支出⑥（千円）	380	390	12,300	15,615	445	
NCF（⑤－⑥）（千円）	33,335	70,782	111,972	72,580	43,501	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	49.22	45.86	42.37	38.80	63.72
	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	SHIBUYA EDGE	D a i w a 小伝馬町ビル
取得年月		平成18年10月	平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価格（百万円）	2,680	13,860	133,800	5,900	2,460
	投資比率（%）	0.9	4.4	42.5	1.9	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	2,640	13,623	131,155	5,807	2,436
	期末算定価格（百万円）	2,110	13,000	108,000	3,930	1,910
賃貸借情報	テナント数（注1）	7	9	34	5	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（㎡）	2,405.04	11,615.37	44,784.41	2,480.65	2,379.31
	稼働率（%）					
	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	
平成24年11月末	100.0	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）	75,666	336,575	2,496,694	110,649	63,580
	賃貸事業収入	73,052	336,575	2,453,884	109,793	63,580
	その他賃貸事業収入	2,614	—	42,810	856	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	39,459	108,697	1,250,360	39,263	22,794
	外注委託費	6,229	16,238	159,840	7,741	4,715
	水道光熱費	7,609	27,709	294,948	7,257	5,104
	租税公課	13,611	33,677	247,460	7,319	3,632
	損害保険料	140	466	4,079	117	86
	修繕費	1,875	1,155	87,172	367	122
	減価償却費③	9,992	29,449	451,359	16,460	8,310
その他賃貸事業費用	—	—	5,498	—	822	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	36,207	227,877	1,246,334	71,385	40,785	
NOI⑤（④＋③）（千円）	46,199	257,327	1,697,693	87,846	49,096	
資本的支出⑥（千円）	6,558	2,049	63,294	1,080	4,702	
NC F（⑤－⑥）（千円）	39,641	255,277	1,634,399	86,766	44,394	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	52.15	32.30	50.08	35.48	35.85
	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)	4,141	5,078	3,959	5,563	3,587
	期末算定価格(百万円)	2,730	4,900	2,730	6,260	3,660
賃貸借情報	テナント数(注1)	6	10	7	1	7
	賃貸可能面積(m ²)	3,164.48	4,815.84	2,882.61	5,899.11	2,889.34
	賃貸面積(m ²)	2,745.56	3,888.24	2,882.61	5,899.11	2,889.34
	稼働率(%)					
	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
平成24年11月末	86.7	80.7	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)	24,524	108,349	68,612	—	118,219
	賃貸事業収入	24,524	104,788	47,612	—	118,219
	その他賃貸事業収入	—	3,560	21,000	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	51,245	94,081	73,633	—	46,237
	外注委託費	9,805	16,155	13,397	—	7,285
	水道光熱費	5,343	10,967	6,362	—	9,074
	租税公課	10,785	15,805	8,553	—	9,433
	損害保険料	159	272	134	—	140
	修繕費	748	418	20,748	—	594
	減価償却費③	24,362	50,461	24,435	—	19,708
	その他賃貸事業費用	40	—	—	—	—
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	△26,720	14,268	△5,020	—	71,982
NOI⑤(④+③)(千円)	△2,358	64,729	19,415	146,405	91,690	
資本的支出⑥(千円)	1,146	270	11,626	—	—	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	△3,504	64,459	7,788	146,405	91,690	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	—	86.83	—	—	39.11
	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（%）	7.6	0.5	1.2	0.9	1.6
	貸借対照表計上額（百万円）	24,038	1,732	3,418	2,799	4,405
	期末算定価格（百万円）	26,000	1,810	3,300	3,510	3,200
賃貸借情報	テナント数（注1）	7	6	6	6	24
	賃貸可能面積（㎡）	13,960.85	2,143.08	5,378.02	4,589.17	7,470.01
	賃貸面積（㎡）	13,960.85	2,143.08	5,378.02	4,589.17	6,577.20
	稼働率（%）					
	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
平成24年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0	
損益情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	766,722	60,386	149,135	122,312	147,394
	賃貸事業収入	766,722	60,386	134,407	122,312	145,305
	その他賃貸事業収入	—	—	14,727	—	2,089
	賃貸事業費用合計② （千円）	242,071	20,827	78,869	67,755	88,866
	外注委託費	47,771	4,087	14,270	14,729	20,403
	水道光熱費	57,819	3,358	13,752	17,040	19,356
	租税公課	57,365	0	11,983	8,797	7,634
	損害保険料	719	92	277	266	415
	修繕費	14,658	132	10,043	4,526	1,536
	減価償却費③	63,296	13,156	28,541	22,395	39,520
	その他賃貸事業費用	439	—	—	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	524,651	39,559	70,265	54,557	58,527
NOI⑤（④＋③）（千円）	587,948	52,715	98,807	76,952	98,047	
資本的支出⑥（千円）	6,578	—	1,612	2,316	12,036	
NCF（⑤－⑥）（千円）	581,369	52,715	97,194	74,636	86,011	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	31.57	34.49	52.88	55.40	60.29
	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	ウエストパーク 大崎	D a i w a 南船場ビル
取得年月		平成19年7月	平成24年9月	平成19年8月
価格情報	取得価格（百万円）	7,710	1,650	4,810
	投資比率（%）	2.4	0.5	1.5
	貸借対照表計上額（百万円）	7,450	1,715	4,829
	期末算定価格（百万円）	5,690	1,910	2,850
賃貸借情報	テナント数（注1）	13	5	6
	賃貸可能面積（㎡）	6,549.98	1,786.58	5,719.54
	賃貸面積（㎡）	6,549.98	1,786.58	5,307.68
	稼働率（%）			
	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
平成24年11月末	100.0	100.0	92.7	
損益情報	運用日数	183	74	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	185,120	24,280	115,294
	賃貸事業収入	185,120	24,280	115,294
	その他賃貸事業収入	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	86,372	8,380	62,029
	外注委託費	16,103	1,986	13,510
	水道光熱費	17,336	886	11,014
	租税公課	18,628	9	5,437
	損害保険料	378	31	251
	修繕費	1,266	—	530
	減価償却費③	32,660	5,466	31,284
	その他賃貸事業費用	—	—	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	98,748	15,899	53,264
NOI⑤（④＋③）（千円）	131,408	21,365	84,549	
資本的支出⑥（千円）	2,406	—	2,050	
NCF（⑤－⑥）（千円）	129,002	21,365	82,499	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	46.66	34.52	53.80
	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	37,912	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等の理由により、記載していません。