

# 平成23年5月期 決算短信 (REIT)

平成23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23年8月25日  
 分配金支払開始予定日 平成23年8月15日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成23年5月期の運用、資産の状況 (平成22年12月1日～平成23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	%
23年5月期	6,758	(5.2)	2,823	(13.8)	1,587	(24.6)	1,453	(13.3)
22年11月期	6,424	(△8.0)	2,481	(△16.1)	1,273	(△28.2)	1,282	(△38.2)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
23年5月期	3,671	0.7	0.5	23.5
22年11月期	3,239	0.6	0.4	19.8

### (2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年5月期	3,671	1,452	0	—	100.0	0.7
22年11月期	3,240	1,282	0	—	100.0	0.6

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年5月期	298,626	200,234	67.1	505,899
22年11月期	294,562	200,063	67.9	505,468

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年5月期	3,228	△9,387	2,189	14,535
22年11月期	2,852	△8,609	8,257	18,503

2. 平成23年11月期の運用状況の予想（平成23年6月1日～平成23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
23年11月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
	7,420	9.8	3,182	12.7	1,624	2.4	1,622	11.7	4,100	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成23年11月期） 4,100円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 23年5月期 395,798口 22年11月期 395,798口  
② 期末自己投資口数 23年5月期 -口 22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、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）及び平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24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

本投資法人は、平成23年7月11日付で機関運営に係る一般事務受託者を、住友信託銀行株式会社より、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社へ変更いたしました。なお、詳細は後記54ページをご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年2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開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

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

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入れ替え等により、平成23年5月末日現在で287,345百万円となっております。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在するAクラスビル及びBクラスビルに重点を置いた明快なポートフォリオ構築方針のもと、テナント満足度向上にも努めることにより、安定収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

（「Aクラスビル」とは延床面積が30,000㎡以上のビルをいい、「Bクラスビル」とは延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満のビルをいいます。）

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

当期の国内景気は、世界経済の回復を背景に持ち直しの動きが見られましたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災は大きな被害をもたらし、地震直後は、生産活動の低下、消費の落ち込み等、我が国経済に打撃を与えました。その後は、生産設備及び部品供給網の復旧に伴い、生産活動における制約が和らぎ始め、家計や企業のマインドも改善しつつある中で、生産活動や消費に持ち直しの動きが見られました。

オフィスの賃貸市場は、テナントの統合や拡張による移転の動きなどにより、空室率は一進一退の動きとなっております。新規募集賃料は引き続き弱含んでおりますが、下落幅が縮小してきており、底値を確認するような動きをしております。

オフィスの売買市場は、金融機関の貸出態度の緩和の影響を受けて、不動産会社並びにファンド（REITを含む）の購入需要が増しつつあります。東日本大震災直後は取引を見合わせる等の動きが見られましたが、徐々に市場は落ち着きを取り戻し取引も再開されるようになっております。

###### b. 運用実績

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」に取り組みました。

外部成長では、平成23年3月25日に「大和茅場町ビル」（取得価格5,600百万円）、平成23年3月29日に「神保町プレイス」（取得価格3,550百万円）を購入し、巡航EPSに貢献しました。これにより、当期末（平成23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35物件、取得価格合計287,345百万円となりました。また、本投資法人が最重点投資エリアとして位置づける東京主要5区への組入比率は91.6%（取得価格比）に上昇しています。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が弱含みに推移する中、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、当期末（平成23年5月31日現在）の稼働率は95.4%を維持しております。更に、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ています。

### C. 資金調達の概要

#### a. 有利子負債の状況

本投資法人は平成23年3月18日に、株式会社りそな銀行より平成20年3月21日に借入を行った2,000百万円に関し、資金の借換を行うため同行より2,000百万円を借入いたしました。また、同年3月25日に、物件購入資金等に充当するため、株式会社りそな銀行及び株式会社三井住友銀行から総額4,000百万円を借入いたしました。

また、同年5月25日に、株式会社みずほ銀行より平成21年9月18日に借入を行っていた1,400百万円に関し、期限前弁済を行うため、株式会社新生銀行より1,000百万円の借入を行い、残額は手元資金にて返済いたしました。

平成23年2月28日には、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社香川銀行に総額41.25百万円、平成23年5月31日に株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、中央三井信託銀行株式会社、太陽生命保険株式会社及び株式会社群馬銀行に総額84.375百万円を約定弁済いたしました。

この結果、当期末（平成23年5月31日現在）の有利子負債残高は86,250百万円（長期借入金77,750百万円、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、38,958.75百万円（約定弁済分258.75百万円含む）です。

また、金利上昇リスクのヘッジを目的とし、変動金利による借入金のうち平成24年2月20日に元本返済期日が到来する長期借入金7,100百万円について、金利キャップにより金利の上限が設定されております。

#### 当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期日	借入期間
株式会社りそな銀行	2,000	平成23年3月18日	平成26年3月18日	3年
株式会社りそな銀行	2,000	平成23年3月25日	平成26年3月18日	3年
株式会社三井住友銀行	2,000	平成23年3月25日	平成26年3月25日	3年
株式会社新生銀行	1,000	平成23年5月25日	平成25年11月29日	2年6ヶ月

なお、当期末（平成23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（%）
株式会社あおぞら銀行	23,100	29.71
株式会社新生銀行	10,100	12.99
株式会社りそな銀行	7,000	9.00
株式会社三井住友銀行	6,925	8.91
株式会社関西アーバン銀行	5,500	7.07
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	5,000	6.43
株式会社みずほ銀行	3,500	4.50
住友信託銀行株式会社	3,447.5	4.43
株式会社日本政策投資銀行	2,737.5	3.52
株式会社福岡銀行	2,000	2.57
中央三井信託銀行株式会社	1,977.5	2.54
オリックス信託銀行株式会社	1,500	1.93
株式会社静岡銀行	1,000	1.29
株式会社香川銀行	992.5	1.28
株式会社七十七銀行	992.5	1.28
株式会社群馬銀行	988.75	1.27
太陽生命保険株式会社	988.75	1.27
合計	77,750	100.00

b. 担保設定の状況

本投資法人は、以下の12物件を除く全ての物件に担保を付しております。担保対象物件の期末算定価格は合計で177,296百万円であり、担保対象外物件の期末算定価格は以下のとおりです。

物件名称	期末算定価格 (百万円)
D a i w a 猿楽町ビル	2,490
B P S スクエア	1,660
D a i w a 築地616ビル	2,410
ベネックスS-3	3,410
サンライン第7ビル	2,280
新宿マインズタワー（7分の2）	35,333
D a i w a 小伝馬町ビル	1,920
D a i w a 神保町ビル	3,820
D a i w a 西新橋ビル	5,680
D a i w a 九段ビル（注）	3,990
大和茅場町ビル	5,980
神保町プレイス	3,660
小計	72,633
担保対象物件	177,296
合計	249,930

（注）平成23年7月1日よりD a i w a 九段ビル（旧 共同ビル（九段一号館））に物件名称を変更しております。なお、本書においては以下、新名称で記載しています。

c. 格付の状況

当期末（平成23年5月31日現在）における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

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

d. 発行登録の状況

本投資法人は、平成22年3月16日に投資法人債に係る発行登録書を提出しております。その概要は以下のとおりです。

投資法人債	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成22年3月24日から平成24年3月23日まで
資金使途	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、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6,758百万円、営業利益2,823百万円、経常利益1,587百万円となりましたが、東日本大震災により一部の保有物件に生じた軽度な損傷についての復旧費用等134百万円を特別損失（災害による損失70百万円、災害損失引当金繰入額63百万円）として計上したことにより、当期純利益は1,453百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（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3,671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損傷した生産設備及び部品供給網の復旧が進捗し、生産活動や消費が回復に向かう中で、震災復興に伴う需要の増大による景気の拡大が期待されます。一方、電力会社による設備復旧、家計や企業の節電対応の進捗から、電力不足の懸念も払拭されつつあるものの、企業の業況判断は非製造業を中心に慎重さが見られることに加えて、原子力発電所の運転停止による電力供給の制約による生産活動への影響が懸念され、国内景気に下押し圧力がかかる可能性が考えられます。

このような国内景気の見通しの中で、オフィスの賃貸市場は、空室率の緩やかな低下傾向は引き続き続いていくであろうと予測されますが、今回の東日本大震災を契機として、テナントが入居ビルの選定を行うにあたり、耐震性能、非常用発電等の防災性能の高いビルを選好する動きが見られることから、市場は二極化していくことが考えられます。なお、新規募集賃料については、底入れに向けての動きが期待されるものの、改善傾向にいたるまではもう少し時間を要するものと想定されます。

オフィスの売買市場は、金融機関の貸出態度の緩和の影響を受けて、不動産会社並びにファンド（REITを含む）の購入需要は引き続き堅調に推移するものと想定されますが、投資対象としてのオフィスビルが前述のように防災性能という観点から選別されて、市場が二極化していくことも予想されます。

### 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場の中、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) 高稼働率の維持及び向上

建物設備のクオリティの維持、共用部のリニューアル等を積極的に実施することにより、入居テナントに対し満足度の高いオフィス環境を提供し、退去リスクの低減を図り、高稼働率の維持及び向上に努めます。

##### (ii) 収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。

##### (iii) 運営管理コストの低減

積極的な外部成長の実現により得られたスケールメリットを最大限活用した効率的な運営管理の実施や計画工事の精査により、満足度の高いオフィス環境の維持を前提とした運営管理コストの低減に努めます。

#### b. 新規物件の投資戦略

本投資法人は、資産取得の環境や資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略によりAクラスビル及びBクラスビルに投資を行います。投資対象エリアは、原則として東京都内を中心に検討を行います。地域分散投資の観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、独自情報ルート拡大の他、引き続き、資産運用会社及びスポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集し、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、当期においては、東京主要5区に所在する「大和茅場町ビル」及び「神保町プレイス」を取得しました。特に、「大和茅場町ビル」は、現スポンサー会社からの初の取得であり、外部成長におけるスポンサー・サポートを実施しました。これら物件の取得は、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) 有利子負債比率40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

(ii) 1決算期間中に期日が到来する有利子負債につき200億円を上限の目安とする期日分散を行います。

(iii) 長期比率60%から70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を実現します。

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

また、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化についても引き続き推進してまいります。

C. 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得について

本投資法人は、平成23年7月8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

(i) 取得資産	不動産を信託する信託受益権
(ii) 資産の名称	E・スペースタワー
(iii) 所在地	東京都渋谷区円山町3番6号
(iv) 取得価格	240億円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
(v) 契約締結日	平成23年6月30日
(vi) 引渡日	平成23年7月8日
(vii) 取得先	エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社

b. 資金の借入について

本投資法人は、平成23年7月8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、新規物件の取得資金及び諸経費等に充当し、残額は手元資金に充当します。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
株式会社三井住友銀行	平成23年 7月8日	13,500	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.60% (注1、2)	平成26年 7月8日	期限一括	変動金利 無担保
みずほ信託銀行株式会社	平成23年 7月8日	3,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.60% (注1、2)	平成26年 7月8日	期限一括	変動金利 無担保
株式会社あおぞら銀行	平成23年 7月8日	1,500	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.60% (注1、2)	平成26年 7月8日	期限一括	変動金利 無担保
株式会社新生銀行	平成23年 7月8日	1,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.60% (注1、2)	平成26年 7月8日	期限一括	変動金利 無担保
住友信託銀行株式会社	平成23年 7月8日	5,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.50% (注1、3)	平成25年 7月8日	期限一括	変動金利 無担保
株式会社福岡銀行	平成23年 7月8日	1,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.50% (注1、3)	平成25年 7月8日	期限一括	変動金利 無担保
オリックス信託銀行 株式会社	平成23年 7月8日	1,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.40% (注1、4)	平成25年 1月10日	期限一括	変動金利 無担保

(注1) 利払日は、毎年2月、5月、8月及び11月末日（月末が営業日ではない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、直前回の利払日の2営業日前に公表される全銀協3ヶ月日本円TIBORに基づき算出します。また、平成23年7月8日から平成23年8月末日までの基準金利は、平成23年7月6日に公表された全銀協2ヶ月日本円TIBORとなります。

(注2) 平成26年6月1日から平成26年7月8日までの基準金利は、平成26年5月28日に公表される全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

(注3) 平成25年6月1日から平成25年7月8日までの基準金利は、平成25年5月29日に公表される全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

(注4) 平成24年12月1日から平成25年1月10日までの基準金利は、平成24年11月28日に公表される全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

#### D. 運用状況の見直し

平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23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。

なお、運用状況の予想の前提条件につきましては、7ページ記載の「平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）及び平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	7,420	百万円
営業利益	3,182	百万円
経常利益	1,624	百万円
当期純利益	1,622	百万円
1口当たり分配金	4,100	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「平成23年11月期及び平成24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24年5月期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

営業収益	7,207	百万円
営業利益	3,069	百万円
経常利益	1,921	百万円
当期純利益	1,919	百万円
1口当たり分配金	4,850	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

（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、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23年11月期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）及び平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24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23年11月期：平成23年5月31日現在保有している35物件に、平成23年7月8日に引渡しの1物件を加え、36物件を前提としております。</li> <li>平成24年5月期：上記の36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>不動産等売却損益は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23年11月期に4,041百万円、平成24年5月期に3,890百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成23年11月期に529百万円、平成24年5月期に600百万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23年11月期に605百万円、平成24年5月期に639百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費として平成23年11月期に1,368百万円、平成24年5月期に1,384百万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23年11月期は、1,557百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は1,546百万円を想定しております。</li> <li>平成24年5月期は、1,147百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用は1,139百万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23年11月期末111,616.875百万円、平成24年5月期末111,491.25百万円を前提としております。</li> <li>平成23年11月期は、平成23年6月30日のプレスリリースにて発表したとおり、新規物件の取得資金等に充当するため、合計26,000百万円の資金調達を行なっています。返済期限が到来する5,500百万円（返済期限平成23年6月30日）については5,000百万円を借換えし、3,000百万円（返済期限平成23年8月31日）及び3,500百万円（返済期限平成23年9月30日）の合計6,500百万円については、全額借換えを行い、その他借入金の一部を期限前弁済による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133.125百万円（返済期限平成23年8月31日：41.25百万円、返済期限平成23年9月16日：7.5百万円、返済期限平成23年11月30日：84.375百万円）については手元資金による返済を前提としております。</li> <li>平成24年5月期に返済する借入金については、全額借換えを行うことを前提としております。また、約定弁済による125.625百万円（返済期限平成24年2月29日：41.25百万円、返済期限平成24年5月31日：84.375百万円）については手元資金による返済を前提としております。</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24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>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、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23年2月24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22年11月30日現在)	当期 (平成23年5月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,191,204	9,164,744
信託現金及び信託預金	※1 5,312,762	※1 5,370,579
営業未収入金	176,919	174,669
未収消費税等	119,735	—
前払費用	766,503	626,451
繰延税金資産	18	21
その他	224,878	230,461
流動資産合計	19,792,022	15,566,926
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	4,058	4,058
減価償却累計額	△1,854	△2,109
工具、器具及び備品 (純額)	2,204	1,949
その他	3,456	3,456
減価償却累計額	△3,456	△3,456
その他 (純額)	—	—
信託建物	58,527,997	61,891,282
減価償却累計額	△9,284,724	△10,518,559
信託建物 (純額)	※1 49,243,272	※1 51,372,722
信託構築物	779,508	788,860
減価償却累計額	△69,839	△80,205
信託構築物 (純額)	※1 709,669	※1 708,654
信託機械及び装置	743,396	755,291
減価償却累計額	△225,280	△256,904
信託機械及び装置 (純額)	※1 518,116	※1 498,386
信託工具、器具及び備品	64,513	69,972
減価償却累計額	△16,678	△21,969
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 47,835	※1 48,003
信託その他	6,302	6,302
減価償却累計額	△6,302	△6,302
信託その他 (純額)	※1 —	※1 —
信託土地	※1 218,730,714	※1 225,160,517
信託建設仮勘定	※1 22,408	※1 27,738
有形固定資産合計	269,274,222	277,817,973
無形固定資産		
商標権	1,383	1,250
信託借地権	※1 4,970,290	※1 4,970,290
その他	7,047	6,268
無形固定資産合計	4,978,722	4,977,809

(単位：千円)

	前期 (平成22年11月30日現在)	当期 (平成23年5月31日現在)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	334,655	92,644
その他	18,107	14,806
投資その他の資産合計	466,448	221,135
固定資産合計	274,719,392	283,016,919
繰延資産		
投資法人債発行費	51,037	42,501
繰延資産合計	51,037	42,501
資産合計	294,562,452	298,626,347
負債の部		
流動負債		
営業未払金	593,106	875,740
1年内返済予定の長期借入金	※1 14,258,750	※1 38,958,750
未払金	237,901	245,156
未払法人税等	794	849
未払消費税等	28,537	43,826
前受金	807,721	716,017
災害損失引当金	—	63,721
その他	176,938	236,082
流動負債合計	16,103,749	41,140,144
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	※1 60,016,875	※1 38,791,250
預り敷金及び保証金	5,375,088	5,339,027
信託預り敷金及び保証金	4,496,746	4,617,729
その他	6,527	4,074
固定負債合計	78,395,236	57,252,081
負債合計	94,498,986	98,392,226
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(△)	1,282,514	1,453,170
剰余金合計	1,282,514	1,453,170
投資主資本合計	200,063,466	200,234,121
純資産合計	※2 200,063,466	※2 200,234,121
負債純資産合計	294,562,452	298,626,347

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 6,374,684	※1 6,715,058
その他貸貸事業収入	※1 49,803	※1 43,728
営業収益合計	6,424,488	6,758,786
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,194,661	※1 3,165,923
資産運用報酬	516,632	542,152
資産保管手数料	14,575	14,809
一般事務委託手数料	83,794	82,612
信託報酬	27,773	36,222
役員報酬	4,880	5,400
その他営業費用	100,667	87,886
営業費用合計	3,942,984	3,935,007
営業利益	2,481,503	2,823,779
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,788	1,464
未払分配金戻入	1,903	6,029
雑収入	1,142	1,685
営業外収益合計	4,834	9,179
<b>営業外費用</b>		
支払利息	719,395	729,850
投資法人債利息	92,015	96,480
融資手数料	391,405	410,557
その他	9,866	8,536
営業外費用合計	1,212,683	1,245,425
経常利益	1,273,655	1,587,534
<b>特別利益</b>		
固定資産受贈益	9,713	610
特別利益合計	9,713	610
<b>特別損失</b>		
災害による損失	—	※2 70,342
災害損失引当金繰入額	—	※2 63,721
特別損失合計	—	134,063
税引前当期純利益	1,283,368	1,454,080
法人税、住民税及び事業税	986	1,042
法人税等調整額	4	△2
法人税等合計	991	1,039
当期純利益	1,282,377	1,453,041
前期繰越利益	137	129
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,282,514	1,453,170

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	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 (△)		
前期末残高	2,076,493	1,282,514
当期変動額		
剰余金の配当	△2,076,356	△1,282,385
当期純利益	1,282,377	1,453,041
当期変動額合計	△793,978	170,655
当期末残高	1,282,514	1,453,170
剰余金合計		
前期末残高	2,076,493	1,282,514
当期変動額		
剰余金の配当	△2,076,356	△1,282,385
当期純利益	1,282,377	1,453,041
当期変動額合計	△793,978	170,655
当期末残高	1,282,514	1,453,170
投資主資本合計		
前期末残高	200,857,444	200,063,466
当期変動額		
剰余金の配当	△2,076,356	△1,282,385
当期純利益	1,282,377	1,453,041
当期変動額合計	△793,978	170,655
当期末残高	200,063,466	200,234,121
純資産合計		
前期末残高	200,857,444	200,063,466
当期変動額		
剰余金の配当	△2,076,356	△1,282,385
当期純利益	1,282,377	1,453,041
当期変動額合計	△793,978	170,655
当期末残高	200,063,466	200,234,121

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,282,514,781	1,453,170,330
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分 配金の額)	1,282,385,520 (3,240)	1,452,974,458 (3,671)
III 次期繰越利益	129,261	195,872
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1,282,385,520円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる1,452,974,458円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月 1日 至 平成23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	1,283,368	1,454,080
減価償却費	1,237,420	1,282,285
投資法人債発行費償却	7,866	8,536
受取利息	△1,788	△1,464
支払利息	811,411	826,331
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)	△34,817	2,250
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△87,205	119,735
前払費用の増減額 (△は増加)	△399	140,052
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,418	△69,732
未払金の増減額 (△は減少)	△31,192	7,255
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△12,213	15,289
前受金の増減額 (△は減少)	155,002	△91,703
長期前払費用の増減額 (△は増加)	319,612	242,010
長期前受金の増減額 (△は減少)	△2,452	△2,452
その他	△13,030	55,953
小計	3,621,162	4,052,148
利息の受取額	1,788	1,464
利息の支払額	△770,028	△823,838
法人税等の支払額	△544	△987
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,852,378	3,228,787
<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	△2,183	—
信託有形固定資産の取得による支出	△9,504,225	△9,472,147
無形固定資産の取得による支出	△7,374	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	507,739	249,951
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	933,943	402,361
預り敷金及び保証金の返還による支出	△415,956	△338,036
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△121,372	△229,353
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,609,428	△9,387,225
<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	5,500,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△133,125	△3,525,625
投資法人債の発行による収入	4,965,833	—
分配金の支払額	△2,075,329	△1,284,580
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,257,379	2,189,794
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,500,328	△3,968,643
現金及び現金同等物の期首残高	16,003,638	18,503,967
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,503,967	※1 14,535,323



## (6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針

区分	前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～22年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具、器具及び備品	5年	信託建物	2～49年	信託構築物	4～50年	信託機械及び装置	2～22年	信託工具、器具及び備品	3～18年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～23年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	工具、器具及び備品	5年	信託建物	2～49年	信託構築物	4～50年	信託機械及び装置	2～23年	信託工具、器具及び備品	3～18年
工具、器具及び備品	5年																					
信託建物	2～49年																					
信託構築物	4～50年																					
信託機械及び装置	2～22年																					
信託工具、器具及び備品	3～18年																					
工具、器具及び備品	5年																					
信託建物	2～49年																					
信託構築物	4～50年																					
信託機械及び装置	2～23年																					
信託工具、器具及び備品	3～18年																					
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。																				
3. 引当金の計上基準	—	(1) 災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しております。																				

区分	前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、19,130千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 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 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 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 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
6. 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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>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り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>

区分	前期 (自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日)
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p>

(8) 会計方針の変更

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。なお、これによる損益に与える影響はありません。	該当事項はありません。

(9) 表示方法の変更

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)				
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで、営業外費用の「支払利息」に含めて表示しておりました「投資法人債利息」は、金額的重要性が増したため、それぞれ区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前期における「支払利息」及び「投資法人債利息」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。</p> <table data-bbox="220 1014 632 1081"><tr><td>(1) 支払利息</td><td>716,334千円</td></tr><tr><td>(2) 投資法人債利息</td><td>52,599千円</td></tr></table>	(1) 支払利息	716,334千円	(2) 投資法人債利息	52,599千円	該当事項はありません。
(1) 支払利息	716,334千円				
(2) 投資法人債利息	52,599千円				

## (10) 財務諸表に関する注記事項

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

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成22年11月30日現在)	当期 (平成23年5月31日現在)																																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,693,237</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">41,950,334</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">604,554</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">459,648</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">44,667</td> </tr> <tr> <td>信託その他</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">190,766,117</td> </tr> <tr> <td>信託建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">22,373</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">4,970,290</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">243,511,225</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,258,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">54,516,875</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">68,775,625</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	4,693,237	信託建物	41,950,334	信託構築物	604,554	信託機械及び装置	459,648	信託工具、器具及び備品	44,667	信託その他	—	信託土地	190,766,117	信託建設仮勘定	22,373	信託借地権	4,970,290	合計	243,511,225	1年内返済予定の長期借入金	14,258,750	長期借入金	54,516,875	合計	68,775,625	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,787,369</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">32,837,142</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">484,297</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">367,027</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">35,124</td> </tr> <tr> <td>信託その他</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">163,817,609</td> </tr> <tr> <td>信託建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">17,044</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">2,281,475</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">203,627,092</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">38,951,250</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,806,250</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,757,500</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,787,369	信託建物	32,837,142	信託構築物	484,297	信託機械及び装置	367,027	信託工具、器具及び備品	35,124	信託その他	—	信託土地	163,817,609	信託建設仮勘定	17,044	信託借地権	2,281,475	合計	203,627,092	1年内返済予定の長期借入金	38,951,250	長期借入金	20,806,250	合計	59,757,500
信託現金及び信託預金	4,693,237																																																				
信託建物	41,950,334																																																				
信託構築物	604,554																																																				
信託機械及び装置	459,648																																																				
信託工具、器具及び備品	44,667																																																				
信託その他	—																																																				
信託土地	190,766,117																																																				
信託建設仮勘定	22,373																																																				
信託借地権	4,970,290																																																				
合計	243,511,225																																																				
1年内返済予定の長期借入金	14,258,750																																																				
長期借入金	54,516,875																																																				
合計	68,775,625																																																				
信託現金及び信託預金	3,787,369																																																				
信託建物	32,837,142																																																				
信託構築物	484,297																																																				
信託機械及び装置	367,027																																																				
信託工具、器具及び備品	35,124																																																				
信託その他	—																																																				
信託土地	163,817,609																																																				
信託建設仮勘定	17,044																																																				
信託借地権	2,281,475																																																				
合計	203,627,092																																																				
1年内返済予定の長期借入金	38,951,250																																																				
長期借入金	20,806,250																																																				
合計	59,757,500																																																				
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																				

## (損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 6,374,684 その他賃貸事業収入 49,803 不動産賃貸事業収益合計 6,424,488  B. 不動産賃貸事業費用 外注委託費 534,440 水道光熱費 624,108 租税公課 560,634 損害保険料 13,106 修繕費 163,878 減価償却費 1,235,682 その他賃貸事業費用 62,810 不動産賃貸事業費用合計 3,194,661  C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,229,827	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 6,715,058 その他賃貸事業収入 43,728 不動産賃貸事業収益合計 6,758,786  B. 不動産賃貸事業費用 外注委託費 463,342 水道光熱費 565,645 租税公課 594,935 損害保険料 12,091 修繕費 187,178 減価償却費 1,281,117 その他賃貸事業費用 61,611 不動産賃貸事業費用合計 3,165,923  C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,592,863  ※2. 特別損失の内訳 東日本大震災に伴う復旧費用等であります。

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23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 発行済投資口数 395,798 口	※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 395,798 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年11月30日現在) (単位：千円)  現金及び預金 13,191,204 信託現金及び信託預金 5,312,762 <hr/> 現金及び現金同等物 18,503,967	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年5月31日現在) (単位：千円)  現金及び預金 9,164,744 信託現金及び信託預金 5,370,579 <hr/> 現金及び現金同等物 14,535,323

(金融商品に関する注記)

前期(自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

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

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

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける(決済性預金を除く)等により、当該リスクを管理しています。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。



(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）を参照ください。）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	13,191,204	13,191,204	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,312,762	5,312,762	—
資産計	18,503,967	18,503,967	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,258,750	14,298,433	39,683
(2) 投資法人債	8,500,000	8,509,500	9,500
(3) 長期借入金	60,016,875	60,241,171	224,296
負債計	82,775,625	83,049,104	273,479
(1) デリバティブ取引	8,107	574	△7,533

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(2) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは変動金利によるため、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

## デリバティブ取引

### (1) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	7,100,000	7,100,000	574	※

※取引先金融機関から提示された価格によっております。

(注2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額5,375,088千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額4,496,746千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
現金及び預金	13,191,204	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,312,762	—	—	—	—
合計	18,503,967	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	14,258,750	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	3,500,000
長期借入金	—	44,035,625	15,981,250	—	—	—
合計	14,258,750	44,035,625	20,981,250	—	—	3,500,000

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

（1）金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

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

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

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除く）等により、当該リスクを管理しています。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成23年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）を参照ください。）。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(2) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは変動金利によるため、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

## デリバティブ取引

### (1) デリバティブ取引

#### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

#### ②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	1年内返済予定の長期借入金	7,100,000	—	9	※

※取引先金融機関から提示された価格によっております。

(注2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額5,339,027千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額4,617,729千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

### (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
現金及び預金	9,164,744	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,370,579	—	—	—	—
合計	14,535,323	—	—	—	—

### (注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	38,958,750	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	3,500,000
長期借入金	—	21,291,250	17,500,000	—	—	—
合計	38,958,750	21,291,250	22,500,000	—	—	3,500,000

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)

(1) 親会社及び主要投資主等

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)	51,285	投資法人債	3,500,000
									その他 (流動負債)	18,649

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人債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。

(2) 子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

(3) 同一の親会社を持つ会社等及びその他の関係会社の子会社等

該当事項はありません。

(4) 役員及び主要投資主等

該当事項はありません。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

（1）親会社及び主要投資主等

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)	49,986	投資法人債	3,500,000
									その他 (流動負債)	20,496

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人債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。

（2）子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

（3）同一の親会社を持つ会社等及びその他の関係会社の子会社等

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）
その他の関係会社の子会社	大和プロパティ株式会社	東京都中央区	100百万円	不動産賃貸業	—	不動産信託受益権の購入	不動産信託受益権の購入	5,600,000	—	—

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。なお、利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

(注2) 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。

（4）役員及び主要投資主等

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等(土地を含む。)を有しています。これら賃貸不動産の平成22年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
265,860,150	8,359,749	274,219,899	242,859,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は共同ビル(西新橋)(5,000百万円)及び共同ビル(九段一号館)

(4,000百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,235百万円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年11月期(第10期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等(土地を含む。)を有しています。これら賃貸不動産の平成23年 5 月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
274,219,899	8,538,676	282,758,576	249,930,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は大和茅場町ビル(5,600百万円)及び神保町プレイス(3,550百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,281百万円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年 5 月期(第11期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。



(セグメント情報等)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)

(追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(1) セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(2) 関連情報

① 製品及びサービスごとの情報

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

② 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべての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。

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。

当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)

(1) セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(2) 関連情報

① 製品及びサービスごとの情報

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

② 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客ごとの情報

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

## (1口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
1口当たり純資産額 505,468円	1口当たり純資産額 505,899円
1口当たり当期純利益 3,239円98銭	1口当たり当期純利益 3,671円16銭
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
当期純利益(千円)	1,282,377	1,453,041
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)	1,282,377	1,453,041
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)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
—	<p>1. 資産の取得について 本投資法人は、平成23年7月8日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を取得しました。</p> <p>取得資産の概要</p> <p>(1) 取得資産 不動産を信託する信託受益権 (2) 資産の名称 E・スペースタワー (3) 所在地 東京都渋谷区円山町3番6号 (4) 取得価格 240億円(取得諸経費及び消費税等を除きます) (5) 契約締結日 平成23年6月30日 (6) 引渡日 平成23年7月8日 (7) 取得先 エンデバー・リアルティ・ファンド 有限会社</p>

前期  
(自 平成22年6月1日  
至 平成22年11月30日)

当期  
(自 平成22年12月1日  
至 平成23年5月31日)

—

2. 資金の借入について

本投資法人は、平成23年7月8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、新規物件の取得資金及び諸経費等に充当し、残額は手元資金に充当します。

借入先	借入日	借入 金額 (百万円)	利率	返済 期限	返済 方法	摘要
株式会社 三井住友 銀行	平成 23年 7月 8日	13,500	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+ 0.60% (注1, 2)	平成 26年 7月 8日	期限 一括	変動 金利 無担保
みずほ 信託銀行 株式会社	平成 23年 7月 8日	3,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+ 0.60% (注1, 2)	平成 26年 7月 8日	期限 一括	変動 金利 無担保
株式会社 あおぞら 銀行	平成 23年 7月 8日	1,500	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+ 0.60% (注1, 2)	平成 26年 7月 8日	期限 一括	変動 金利 無担保
株式会社 新生銀行	平成 23年 7月 8日	1,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+ 0.60% (注1, 2)	平成 26年 7月 8日	期限 一括	変動 金利 無担保
住友信託 銀行株式 会社	平成 23年 7月 8日	5,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+ 0.50% (注1, 3)	平成 25年 7月 8日	期限 一括	変動 金利 無担保
株式会社 福岡銀行	平成 23年 7月 8日	1,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+ 0.50% (注1, 3)	平成 25年 7月 8日	期限 一括	変動 金利 無担保
オリック ス 信託銀行 株式会社	平成 23年 7月 8日	1,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+ 0.40% (注1, 4)	平成 25年 1月 10日	期限 一括	変動 金利 無担保

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
—	<p>(注1) 利払日は、毎年2月、5月、8月及び11月末日（月末が営業日ではない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、直前回の利払日の2営業日前に公表される全銀協3ヶ月日本円TIBORに基づき算出します。また、平成23年7月8日から平成23年8月末日までの基準金利は、平成23年7月6日に公表された全銀協2ヶ月日本円TIBORとなります。</p> <p>(注2) 平成26年6月1日から平成26年7月8日までの基準金利は、平成26年5月28日に公表される全銀協1ヶ月日本円TIBORです。</p> <p>(注3) 平成25年6月1日から平成25年7月8日までの基準金利は、平成25年5月29日に公表される全銀協1ヶ月日本円TIBORです。</p> <p>(注4) 平成24年12月1日から平成25年1月10日までの基準金利は、平成24年11月28日に公表される全銀協1ヶ月日本円TIBORです。</p>

(11) 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。

(2) 資産運用会社の役員の変動

平成23年3月31日付及び平成23年6月22日付にて資産運用会社の役員が異動しております。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

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

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 投資運用 部長	高橋 篤子	平成3年4月 平成4年6月 平成14年4月 平成17年4月 平成20年11月	株式会社リクルート 入社 株式会社リクルートビルマネジメント (現 株式会社ザイマックス) 出向 株式会社ザイマックスアルファ (現 株式会社ザイマックスアクシス) 兼務出向 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 アクイジションチーム マネージャー 株式会社ダヴィンチ・セレクト (現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 取締役投資運用部長 (現任)	—
取締役 総務部長	尾和 直之	昭和61年4月 平成2年4月 平成18年6月 平成18年10月 平成21年7月	東京高等裁判所 入所 裁判所事務官 大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 経営企画部部長兼財務部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役総務部長 (現任)	—
取締役 (非常勤)	松井 敏浩	昭和60年4月 平成16年5月 平成17年4月 平成17年10月 平成18年10月 平成19年4月 平成20年10月 平成21年4月 平成21年7月 平成23年4月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 事業法人第五部長 同社 事業法人第四部長 同社 コーポレート・ファイナンス部長 同社 コーポレート・ファイナンス第一部長 同社 金融市場部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部長 同社 執行役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任) 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役 (現任)	—
取締役 (非常勤)	阪上 光	昭和59年4月 平成13年4月 平成16年7月 平成17年10月 平成20年10月 平成21年7月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社) 経営企画部部長 大和証券株式会社 財務部長 株式会社大和証券グループ本社 移転業務統括室長 同社 財務部長 (現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	—

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

(注1) 大西敏彦は、平成23年6月22日付をもって監査役 (非常勤) に就任しています。

(注2) 植田陽二は、平成23年3月31日付をもって取締役 (常勤) を辞任しています。

(注3) 富永繁治は、平成23年6月22日付をもって監査役 (非常勤) を辞任しています。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成23年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	259,452	86.9
		首都圏	18,398	6.2
		地方主要都市	4,907	1.6
	計	282,758	94.7	
預金・その他の資産			15,867	5.3
資産総額計(注2)			298,626	100.0
			(282,758)	(94.7)

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

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



## (2) 投資不動産物件（平成23年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	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	14,100	13,625	13,900	4.9
	D a i w a 銀座アネックス	3,050	2,935	2,900	1.1
	D a i w a 芝浦ビル	8,265	8,148	7,290	2.9
	D a i w a 南青山ビル	4,550	4,503	3,980	1.6
	D a i w a 猿楽町ビル	3,000	2,964	2,490	1.0
	D a i w a A浜松町ビル（注8）	2,865	2,822	2,910	1.0
	D a i w a 神宮前ビル	2,800	2,759	2,020	1.0
	D a i w a 芝大門ビル	2,578	2,466	2,820	0.9
	D a i w a 三崎町ビル	2,346	2,247	2,410	0.8
	D a i w a 新橋510ビル	2,080	2,145	2,540	0.7
	B P Sスクエア	1,560	1,401	1,660	0.5
	D a i w a 築地ビル	1,240	1,224	1,370	0.4
	D a i w a 築地616ビル	2,440	2,340	2,410	0.8
	D a i w a 月島ビル	7,840	7,346	7,710	2.7
	日本橋MSビル	2,520	2,501	2,420	0.9
	D a i w a 麻布台ビル	1,600	1,576	1,830	0.6
	D a i w a 渋谷SSビル	3,930	3,851	3,940	1.4
	D a i w a 日本橋本町ビル	7,420	7,218	6,980	2.6
	D a i w a 銀座1丁目ビル	4,620	4,545	4,190	1.6
	D a i w a 京橋ビル	3,460	3,394	3,130	1.2
	サンライン第7ビル（注8）	2,680	2,651	2,280	0.9
	D a i w a 御成門ビル	13,860	13,707	14,400	4.8
	新宿マインズタワー（注8）	133,800	132,218	106,000	46.6
	S H I B U Y A E D G E	5,900	5,851	4,060	2.1
	D a i w a 小伝馬町ビル	2,460	2,454	1,920	0.9
	D a i w a 神保町ビル	4,150	4,162	3,820	1.4
	D a i w a 西新橋ビル	5,000	5,116	5,680	1.7
	D a i w a 九段ビル	4,000	4,015	3,990	1.4
	大和茅場町ビル	5,600	5,625	5,980	1.9
	神保町プレイス	3,550	3,630	3,660	1.2
東京主要5区合計（30物件）	263,264	259,452	230,690	91.6	

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
首都圏 (注2)	D a i w a 錦糸町ビル	3,653	3,495	3,570	1.3
	D a i w a 東池袋ビル	2,958	2,862	3,570	1.0
	ベネックスS-3	4,950	4,501	3,410	1.7
	D a i w a 品川N o r t hビル	7,710	7,539	5,770	2.7
首都圏合計 (4物件)		19,271	18,398	16,320	6.7
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 南船場ビル	4,810	4,907	2,920	1.7
地方主要都市合計 (1物件)		4,810	4,907	2,920	1.7
合計 (35物件)		287,345	282,758	249,930	100.0

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県）、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市）、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、前橋市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、大津市、奈良市、和歌山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市をいいます。

(注4) 取得価格は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(注5) 貸借対照表計上額は、平成23年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及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成23年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信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を四捨五入しています。

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

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造／階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要5区	D a i w a 銀座ビル	SRC B3/12F	昭和38年7月	8,273.05	6,632.08	1 (24)	80.1	329,343
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.52	1,789.58	1 (6)	88.0	101,703
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,626.35	9,512.02	1 (54)	98.8	233,066
	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	127,423
	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	3,671.25	3,671.25	1 (12)	100.0	142,078
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	平成9年12月	2,198.61	1,726.65	1 (3)	78.5	38,603
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,384.70	2,384.70	1 (5)	100.0	97,389
	D a i w a 三崎町ビル (注8)	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1 (1)	100.0	-
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,803.80	2,803.80	1 (9)	100.0	91,194
	B P Sスクエア (注8)	SRC 10F	平成8年1月	2,852.97	2,852.97	1 (1)	100.0	-
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	1 (5)	100.0	47,742
	D a i w a 築地616ビル	SRC B1/9F	平成6年3月	2,932.65	2,932.65	1 (9)	100.0	80,591
	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	284,270
	日本橋MSビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,920.19	2,920.19	1 (9)	100.0	81,582
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,705.44	1,705.44	1 (9)	100.0	65,474
	D a i w a 渋谷SSビル	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	2,980.92	2,980.92	1 (11)	100.0	134,613
	D a i w a 日本橋本町ビル	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,419.75	5,460.20	1 (10)	73.5	113,178
	D a i w a 銀座1丁目ビル	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,757.77	3,682.57	1 (11)	97.9	118,811
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,220.47	1,356.37	1 (5)	42.1	72,107
	サンライン第7ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,405.15	1,917.75	1 (7)	79.7	71,939
	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	441,543
	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	2,346,390
	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 (7)	100.0	111,206
	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	62,618
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,166.84	3,166.84	1 (2)	100.0	160,377
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	3,810.89	1 (8)	79.1	163,664
	D a i w a 九段ビル	SRC 9F	昭和62年3月	3,104.23	3,104.23	1 (4)	100.0	118,550
	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 (3)	100.0	29,614
東京主要5区合計 (30物件)				161,505.49	153,639.36	30(280)	95.1	5,998,588

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	149,522
	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,630.94	4,537.71	1 (6)	97.9	143,306
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,470.28	7,146.81	1 (23)	95.6	158,773
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,551.33	6,551.33	1 (13)	100.0	158,658
首都圏合計 (4物件)				24,121.40	23,704.70	4 (48)	98.2	610,261
地方 主要 都市	D a i w a 南船場ビル	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,719.54	5,249.30	1 (6)	91.7	106,209
地方主要都市合計 (1物件)				5,719.54	5,249.30	1 (6)	91.7	106,209
合計 (35物件)				191,346.43	182,593.36	35 (334)	95.4	6,715,058

- (注1) 「構造/階数」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、各投資不動産物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成23年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（但し、その他の賃貸事業収入を除きます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 当該物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていないため、記載していません。
- (注9) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払金額	既支払総額
D a i w a 猿楽町ビル (東京都千代田区)	空調・電源増設・共用部 等リニューアル工事	自 平成23年9月 至 平成23年11月	350	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	防災設備誘導灯交換工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	42	—	—

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540百万円であり、当期費用に区分された修繕費187百万円と合わせ、727百万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)	各階空調機冷水コイル交換工事	自 平成23年3月 至 平成23年5月	249
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	防犯設備更新	自 平成23年3月 至 平成23年5月	105
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	ゴンドラロープ交換及び 通信装置改修	自 平成23年4月 至 平成23年5月	13
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	27階増設空調機器工事	自 平成23年1月 至 平成23年2月	10
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	27・30・33階共用部床及び 壁張り替え	自 平成23年1月 至 平成23年4月	10
その他		自 平成22年12月 至 平成23年5月	151
合 計			540

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

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

(単位：百万円)

営業期間	第9期	第10期	第11期
	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日
前期末積立金残高	—	643	803
当期積立額	643	386	601
当期積立金取崩額	—	226	36
次期繰越額	643	803	1,369

④ 期末算定価格の概要（平成23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) (注2)
		直接還元法		DCF法			
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
D a i w a 銀座ビル	13,900	15,200	4.6	13,400	4.3	4.9	11,100
D a i w a 銀座アネックス	2,900	3,070	4.5	2,830	4.2	4.8	2,890
D a i w a 芝浦ビル	7,290	7,320	5.2	7,280	5.0	5.4	5,750
D a i w a 南青山ビル	3,980	4,070	4.9	3,880	4.6	5.2	3,390
D a i w a 猿楽町ビル	2,490	2,650	5.3	2,420	5.0	5.6	1,370
D a i w a A浜松町ビル (注5)	2,910	2,940	4.9	2,900	4.7	5.1	1,830
D a i w a 神宮前ビル	2,020	2,100	4.7	1,990	4.4	5.0	2,120
D a i w a 芝大門ビル	2,820	2,880	4.8	2,800	4.6	5.0	1,660
D a i w a 三崎町ビル	2,410	2,440	5.2	2,390	5.0	5.4	1,330
D a i w a 新橋510ビル	2,540	2,550	5.2	2,520	4.9	5.5	1,780
B P Sスクエア	1,660	1,670	5.3	1,650	5.1 (注3) 5.3 (注4)	5.6	970
D a i w a 築地ビル	1,370	1,390	5.2	1,360	5.2	5.5	691
D a i w a 築地616ビル	2,410	2,440	5.1	2,400	4.8	5.3	1,220
D a i w a 月島ビル	7,710	7,770	5.3	7,680	5.0	5.5	4,110
日本橋MSビル	2,420	2,460	5.0	2,370	4.7	5.3	1,600
D a i w a 麻布台ビル	1,830	1,870	5.0	1,790	4.7	5.3	1,220
D a i w a 渋谷SSビル	3,940	4,110	5.0	3,870	4.7	5.3	2,880
D a i w a 日本橋本町ビル	6,980	7,680	5.1	6,680	4.7	5.4	4,150
D a i w a 銀座1丁目ビル	4,190	4,550	4.8	4,030	4.4	5.1	4,160
D a i w a 京橋ビル	3,130	3,400	5.0	3,020	4.7	5.3	1,940
サンライン第7ビル (注5)	2,280	2,390	5.0	2,230	4.7	5.3	3,200
D a i w a 御成門ビル	14,400	15,500	4.9	13,900	4.6	5.2	10,100
新宿マインズタワー (注6)	106,000	132,000	4.0	121,000	3.8	4.1	102,000
SHIBUYA EDGE	4,060	4,140	4.6	3,970	4.3	4.9	3,190
D a i w a 小伝馬町ビル	1,920	2,030	5.3	1,870	5.0	5.6	991
D a i w a 神保町ビル	3,820	3,920	5.2	3,780	5.2	5.5	2,640
D a i w a 西新橋ビル	5,680	5,800	5.0	5,630	4.7	5.2	3,500
D a i w a 九段ビル	3,990	3,920	5.0	4,030	4.9 (注3) 5.0 (注4)	5.3	2,000
大和茅場町ビル	5,980	6,080	4.6	5,930	4.4	4.8	4,720
神保町プレイス	3,660	3,710	4.6	3,640	4.4	4.8	3,290
D a i w a 錦糸町ビル	3,570	3,620	5.5	3,550	5.3	5.7	2,160
D a i w a 東池袋ビル	3,570	3,580	5.3	3,560	5.1	5.5	2,150
ベネックスS-3	3,410	3,580	5.8	3,340	5.5	6.1	3,430
D a i w a 品川Northビル	5,770	6,350	5.2	5,520	4.9	5.5	4,690
D a i w a 南船場ビル	2,920	2,940	5.5	2,890	5.2	5.8	1,910
合計	249,930	282,120	-	262,100	-	-	206,132

- (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及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成23年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。
- (注2) 「積算価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 1年目の割引率を記載しています。
- (注4) 2年目以降の割引率を記載しています。
- (注5) 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6) 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11期（平成22年12月1日～平成23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、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 猿楽町ビル (注5)
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,000
	投資比率（%）	4.9	1.1	2.9	1.6	1.0
	貸借対照表計上額（百万円）	13,625	2,935	8,148	4,503	2,964
	期末算定価格（百万円）	13,900	2,900	7,290	3,980	2,490
貸借情報	テナント数（注1）	24	6	54	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,273.05	2,032.52	9,626.35	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	6,632.08	1,789.58	9,512.02	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	平成21年5月末	94.9	96.6	90.3	80.6	100.0
	平成21年11月末	85.4	86.4	88.5	100.0	100.0
	平成22年5月末	89.2	86.5	99.1	100.0	100.0
	平成22年11月末	91.1	86.5	97.1	100.0	100.0
平成23年5月末	80.1	88.0	98.8	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	329,343	101,703	235,866	127,423	—
	賃貸事業収入	329,343	101,703	233,066	127,423	—
	その他賃貸事業収入	—	—	2,799	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	160,995	37,827	141,346	35,685	—
	外注委託費	22,372	5,745	20,356	5,305	—
	水道光熱費	23,113	4,391	19,011	6,565	—
	租税公課	24,913	8,206	20,293	11,388	—
	損害保険料	522	125	507	184	—
	修繕費	10,222	1,668	57,390	1,161	—
	減価償却費③	67,459	17,673	23,788	11,077	—
	その他賃貸事業費用	12,391	17	—	2	—
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	168,348	63,875	94,519	91,737	—
NOI⑤（④＋③）（千円）	235,808	81,549	118,308	102,814	100,254	
資本的支出⑥（千円）	4,371	1,140	17,379	—	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	231,437	80,408	100,928	102,814	100,254	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	48.88	37.19	59.93	28.01	—
	平成23年度固定資産税等年額 （千円）	52,682	17,468	40,706	23,594	6,067
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	128,190	34,770	218,640	111,190	162,170
	担保提供の状況	有	有	有	有	無



地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注5)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格(百万円)	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	投資比率(%)	1.0	1.0	0.9	0.8	0.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,822	2,759	2,466	2,247	2,145
	期末算定価格(百万円)	2,910	2,020	2,820	2,410	2,540
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	3	5	1	9
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,671.25	2,198.61	2,384.70	2,137.53	2,803.80
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,671.25	1,726.65	2,384.70	2,137.53	2,803.80
	稼働率(%)					
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成21年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.2
	平成22年5月末	100.0	0.0	100.0	100.0	88.2
平成22年11月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	
平成23年5月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	142,078	38,636	103,226	—	91,194
	賃貸事業収入	142,078	38,603	97,389	—	91,194
	その他賃貸事業収入	—	33	5,837	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	70,441	25,553	40,491	—	23,102
	外注委託費	10,461	3,952	10,325	—	5,256
	水道光熱費	8,634	4,450	6,178	—	4,969
	租税公課	9,071	6,488	6,014	—	5,965
	損害保険料	233	91	141	—	139
	修繕費	404	652	3,434	—	294
	減価償却費③	12,236	9,829	14,395	—	6,416
その他賃貸事業費用	29,400	89	—	—	60	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	71,636	13,082	62,735	—	68,091	
NOI⑤(④+③)(千円)	83,873	22,911	77,131	69,283	74,508	
資本的支出⑥(千円)	3,201	2,508	—	610	579	
NCF(⑤-⑥)(千円)	80,671	20,403	77,131	68,673	73,929	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	49.58	66.14	39.23	—	25.33
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	18,239	13,203	12,310	10,965	11,298
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	115,840	84,980	98,390	129,500	117,390
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

地域		東京主要5区				
物件名		B P Sスクエア (注5)	D a i w a 築地ビル	D a i w a 築地616ビル	D a i w a 月島ビル	日本橋MS ビル
取得年月		平成18年1月	平成18年1月	平成18年3月	平成18年3月	平成18年5月
価格情報	取得価格(百万円)	1,560	1,240	2,440	7,840	2,520
	投資比率(%)	0.5	0.4	0.8	2.7	0.9
	貸借対照表計上額(百万円)	1,401	1,224	2,340	7,346	2,501
	期末算定価格(百万円)	1,660	1,370	2,410	7,710	2,420
貸借情報	テナント数(注1)	1	5	9	3	9
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	2,920.19
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,852.97	1,487.82	2,932.65	8,426.85	2,920.19
	稼働率(%)					
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9
	平成21年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成22年5月末	100.0	85.1	100.0	100.0	100.0
平成22年11月末	100.0	85.1	87.0	100.0	100.0	
平成23年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	—	47,742	80,591	284,270	81,582
	賃貸事業収入	—	47,742	80,591	284,270	81,582
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	—	19,974	50,154	117,138	28,666
	外注委託費	—	4,937	6,663	12,433	5,024
	水道光熱費	—	2,814	6,750	22,382	4,863
	租税公課	—	4,182	7,453	13,378	7,189
	損害保険料	—	69	155	374	157
	修繕費	—	948	359	1,044	188
	減価償却費③	—	7,022	28,772	67,526	11,241
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	—	27,768	30,436	167,131	52,916	
NOI⑤(④+③)(千円)	49,110	34,790	59,209	234,657	64,158	
資本的支出⑥(千円)	—	1,045	2,979	9,896	2,898	
NCF(⑤-⑥)(千円)	49,110	33,744	56,229	224,761	61,260	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	—	41.84	62.23	41.21	35.14
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	10,789	8,257	14,263	27,604	13,900
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	114,750	49,770	73,410	331,450	139,000
	担保提供の状況	無	有	無	有	有

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(%)	0.6	1.4	2.6	1.6	1.2
	貸借対照表計上額(百万円)	1,576	3,851	7,218	4,545	3,394
	期末算定価格(百万円)	1,830	3,940	6,980	4,190	3,130
賃貸借情報	テナント数(注1)	9	11	10	11	5
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,705.44	2,980.92	7,419.75	3,757.77	3,220.47
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,705.44	2,980.92	5,460.20	3,682.57	1,356.37
	稼働率(%)					
	平成21年5月末	97.2	93.0	100.0	90.7	100.0
	平成21年11月末	87.9	91.3	84.9	78.9	100.0
	平成22年5月末	100.0	100.0	38.2	78.9	88.1
平成22年11月末	100.0	100.0	65.2	97.4	100.0	
平成23年5月末	100.0	100.0	73.5	97.9	42.1	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	65,474	134,613	113,178	118,811	72,107
	賃貸事業収入	65,474	134,613	113,178	118,811	72,107
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	19,715	41,957	65,345	46,502	37,530
	外注委託費	3,506	6,296	10,108	6,660	7,447
	水道光熱費	2,964	8,453	11,816	6,777	5,452
	租税公課	5,280	11,007	12,739	7,839	6,994
	損害保険料	102	169	355	173	164
	修繕費	508	554	1,808	6,533	618
	減価償却費③	7,353	15,477	28,516	18,442	16,853
その他賃貸事業費用	—	—	—	74	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	45,758	92,655	47,833	72,309	34,576	
NOI⑤(④+③)(千円)	53,112	108,133	76,350	90,752	51,430	
資本的支出⑥(千円)	7,217	12,520	543	1,339	1,865	
NCF(⑤-⑥)(千円)	45,894	95,612	75,806	89,412	49,565	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	30.11	31.17	57.74	39.14	52.05
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	10,384	21,280	23,849	16,771	14,255
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	67,880	113,840	116,900	191,730	61,450
	担保提供の状況	有	有	有	有	有

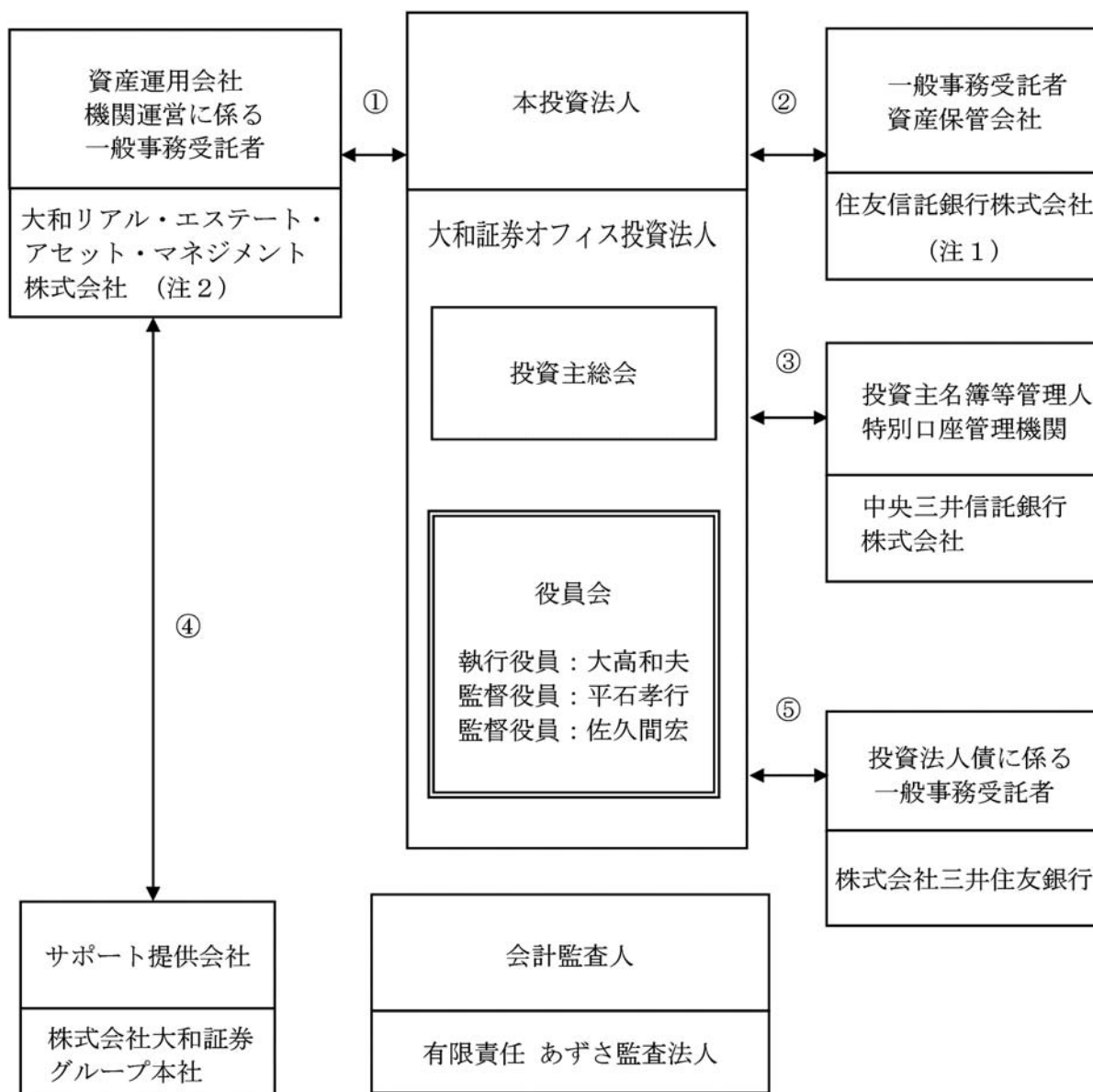
地域		東京主要5区				
物件名		サンライン 第7ビル	D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー (注4)	SHIBUYA EDGE	D a i w a 小伝馬町ビル
取得年月		平成18年10月	平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価格 (百万円)	2,680	13,860	133,800	5,900	2,460
	投資比率 (%)	0.9	4.8	46.6	2.1	0.9
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,651	13,707	132,218	5,851	2,454
	期末算定価格 (百万円)	2,280	14,400	106,000	4,060	1,920
賃貸借情報	テナント数 (注1)	7	9	37	7	8
	賃貸可能面積 (㎡)	2,405.15	11,615.37	45,544.04	2,480.65	2,379.31
	賃貸面積 (㎡)	1,917.75	11,615.37	45,539.31	2,480.65	2,379.31
	稼働率 (%)					
	平成21年5月末	97.2	97.3	99.9	100.0	100.0
	平成21年11月末	76.9	86.6	99.1	100.0	100.0
	平成22年5月末	79.7	100.0	78.1	100.0	86.8
平成22年11月末	80.5	100.0	99.9	100.0	100.0	
平成23年5月末	79.7	100.0	99.9	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	72,998	441,543	2,348,714	121,564	62,618
	賃貸事業収入	71,939	441,543	2,346,390	111,206	62,618
	その他賃貸事業収入	1,059	—	2,323	10,357	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	50,176	142,886	1,239,203	43,374	21,297
	外注委託費	5,787	16,679	152,000	9,559	4,024
	水道光熱費	4,999	19,522	274,128	5,678	4,190
	租税公課	14,643	36,722	265,758	7,210	3,848
	損害保険料	158	527	4,544	132	95
	修繕費	15,223	40,062	19,221	4,149	165
	減価償却費③	9,363	29,371	515,729	16,642	8,150
その他賃貸事業費用	—	—	7,820	—	822	
賃貸事業損益④ (①-②) (千円)	22,822	298,657	1,109,510	78,190	41,320	
NOI⑤ (④+③) (千円)	32,186	328,029	1,625,239	94,832	49,471	
資本的支出⑥ (千円)	4,364	904	440,230	—	559	
NCF (⑤-⑥) (千円)	27,821	327,124	1,185,009	94,832	48,912	
経費率 (%) (②÷①)	68.74	32.36	52.76	35.68	34.01	
参考情報	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	28,437	73,313	527,097	14,889	7,649
	長期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	68,810	236,800	2,502,610	48,290	70,970
	担保提供の状況	無	有	有 (注4)	有	無

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神保町ビル	D a i w a 西新橋ビル	D a i w a 九段ビル	大和茅場町 ビル(注5)	神保町 プレイス
取得年月		平成22年3月	平成22年8月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年3月
価格情報	取得価格(百万円)	4,150	5,000	4,000	5,600	3,550
	投資比率(%)	1.4	1.7	1.4	1.9	1.2
	貸借対照表計上額(百万円)	4,162	5,116	4,015	5,625	3,630
	期末算定価格(百万円)	3,820	5,680	3,990	5,980	3,660
賃貸借情報	テナント数(注1)	2	8	4	1	3
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,166.84	4,815.84	3,104.23	5,899.11	2,889.34
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,166.84	3,810.89	3,104.23	5,899.11	2,889.34
	稼働率(%)					
	平成21年5月末	—	—	—	—	—
	平成21年11月末	—	—	—	—	—
	平成22年5月末	100.0	—	—	—	—
平成22年11月末	100.0	85.5	90.7	—	—	
平成23年5月末	100.0	79.1	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	68	64
	総賃貸事業収入合計① (千円)	160,377	184,982	118,550	—	29,614
	賃貸事業収入	160,377	163,664	118,550	—	29,614
	その他賃貸事業収入	—	21,317	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	44,079	88,447	37,789	—	12,685
	外注委託費	7,636	19,229	6,550	—	2,246
	水道光熱費	10,244	9,717	7,068	—	507
	租税公課	—	77	8	—	1
	損害保険料	185	308	156	—	55
	修繕費	2,774	12,444	80	—	40
	減価償却費③	22,999	46,667	23,926	—	9,808
その他賃貸事業費用	238	3	0	—	27	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	116,298	96,534	80,760	—	16,929	
NOI⑤(④+③)(千円)	139,297	143,202	104,686	58,587	26,737	
資本的支出⑥(千円)	239	11,446	100	—	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	139,058	131,756	104,586	58,587	26,737	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	27.48	47.81	31.88	—	42.84
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	22,425	33,597	17,928	—	—
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)(注3)	126,090	187,140	141,450	38,440	26,390
	担保提供の状況	無	無	無	無	無

地域		首都圏				地方主要都市
物件名		D a i w a 錦糸町ビル	D a i w a 東池袋ビル	ベネックス S-3	D a i w a 品川N o r t h ビル	D a i w a 南船場ビル
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成18年 5 月	平成19年 7 月	平成19年 8 月
価格情報	取得価格（百万円）	3,653	2,958	4,950	7,710	4,810
	投資比率（%）	1.3	1.0	1.7	2.7	1.7
	貸借対照表計上額（百万円）	3,495	2,862	4,501	7,539	4,907
	期末算定価格（百万円）	3,570	3,570	3,410	5,770	2,920
賃貸借情報	テナント数（注1）	6	6	23	13	6
	賃貸可能面積（㎡）	5,468.85	4,630.94	7,470.28	6,551.33	5,719.54
	賃貸面積（㎡）	5,468.85	4,537.71	7,146.81	6,551.33	5,249.30
	稼働率（%）					
	平成21年5月末	100.0	100.0	100.0	91.8	100.0
	平成21年11月末	100.0	100.0	67.2	100.0	63.2
	平成22年5月末	100.0	100.0	80.4	90.8	63.2
平成22年11月末	100.0	97.9	100.0	95.2	91.7	
平成23年5月末	100.0	97.9	95.6	100.0	91.7	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	149,522	143,306	158,773	158,658	106,209
	賃貸事業収入	149,522	143,306	158,773	158,658	106,209
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	69,700	60,503	116,339	85,860	75,691
	外注委託費	15,090	11,742	17,483	16,796	14,464
	水道光熱費	10,676	15,013	16,274	13,527	9,399
	租税公課	13,046	9,678	24,493	19,365	17,430
	損害保険料	308	297	463	416	278
	修繕費	2,179	247	1,151	879	129
減価償却費③	28,400	23,524	56,473	34,866	33,990	
その他賃貸事業費用	—	—	—	9	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	79,821	82,802	42,434	72,797	30,517	
NOI⑤（④＋③）（千円）	108,222	106,326	98,907	107,664	64,507	
資本的支出⑥（千円）	651	658	5,207	3,686	1,985	
NCF（⑤－⑥）（千円）	107,570	105,668	93,700	103,978	62,522	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	46.62	42.22	73.27	54.12	71.27
	平成23年度固定資産税等年額 （千円）	25,551	19,213	32,638	38,361	23,245
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	285,600	141,210	402,880	191,640	107,090
	担保提供の状況	有	有	無	有	有

- (注1) テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- (注2) 長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注3) 「大和茅場町ビル」の長期修繕費用の見積額に関しては、建物調査診断報告書に記載された1年目から10年目の10年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注4) 本投資法人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。このうち7分の4に相当する共有持分について、担保が設定されています。
- (注5) 当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていないため、記載していません。

(3) 投資法人の関係法人



(注1) 平成23年7月11日付で本投資法人は住友信託銀行株式会社との間で締結していた一般事務委託契約を変更し、本投資法人の機関運営に係る一般事務について大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に委託先を変更いたしました。また、同日付で本投資法人と住友信託銀行株式会社との間で締結していた資産保管委託契約も契約内容を一部変更しております。

(注2) 平成23年7月11日付で本投資法人は大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社との間で新たに機関運営に係る一般事務委託契約を締結し、機関運営に係る一般事務について平成23年7月11日より大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に委託先を変更いたしました。

- 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