

平成29年5月期 決算短信 (REIT)

平成29年7月18日

不動産投資信託証券発行者名 大和証券オフィス投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8976 U R L <http://www.daiwa-office.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 村上 義美  
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山内 章  
 問合せ先責任者 (役職名) 営業推進部長 (氏名) 安住 健太郎  
 T E L 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成29年8月24日 分配金支払開始予定日 平成29年8月10日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年5月期の運用、資産の状況 (平成28年12月1日～平成29年5月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年5月期	12,547	△2.4	6,133	△0.2	5,360	0.7	5,359	0.7
28年11月期	12,853	4.0	6,143	0.6	5,325	△0.0	5,324	1.4

	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	%	%	%
29年5月期	10,764	2.1	1.1	42.7
28年11月期	10,800	2.1	1.1	41.4

(注) 1口当たり当期純利益は、次の日数加重平均投資口数により算出しております。  
 29年5月期 497,869口、28年11月期 492,984口

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年5月期	10,764	5,359	0	0	100.0	2.1
28年11月期	10,695	5,324	0	0	100.0	2.1

(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
29年5月期	483,730	256,560	53.0	515,317
28年11月期	483,450	256,517	53.1	515,230

(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
29年5月期	7,510	△2,875	△5,324	19,978
28年11月期	11,157	△14,558	1,031	20,667

2. 平成29年11月期の運用状況の予想（平成29年6月1日～平成29年11月30日）及び平成30年5月期の運用状況の予想（平成29年12月1日～平成30年5月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年11月期	12,655	0.9	6,087	△0.7	5,364	0.1	5,362	0.1	10,770	0
30年5月期	12,684	0.2	6,075	△0.2	5,379	0.3	5,377	0.3	10,800	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年11月期）10,770円、（30年5月期）10,800円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	29年5月期	497,869口	28年11月期	497,869口
② 期末自己投資口数	29年5月期	－口	28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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、9ページ記載の「平成29年11月期（平成29年6月1日～平成29年11月30日）及び平成30年5月期（平成29年12月1日～平成30年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成29年2月21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、記載を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本書の日付現在において、最近の有価証券報告書(平成29年2月21日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

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

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、平成29年5月末日現在で469,341百万円となっております。

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

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境(平成28年12月～平成29年5月)

当期のわが国の経済は、日本銀行による継続的な量的・質的金融緩和政策の下、平成29年1～3月期の実質GDP成長率(二次速報)は年率1.0%と、5四半期連続のプラスを記録し、緩やかな回復基調を続けています。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、新規供給が落ち着いたことから、空室率については平成25年6月をピークに反転し、平成29年5月末時点では3.41%まで低下しました。既存の大型ビルの空室率改善が牽引する中、中小規模ビルを含めた全体の空室率は改善傾向が続いています。空室率の低下を受け、オフィス賃料についてもエリアによっては上昇が見られ、市場全体としては小幅ながら賃料上昇が継続しています。

オフィスビルの売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢が継続する中、景気の回復期待に伴う物件価格の先高感等を背景に、不動産会社、ファンド(J-REITを含みます。)及び海外投資家による物件取得意欲が引き続き高い状況にあります。

###### b. 運用実績

当期において、本投資法人は、巡航EPS(物件売却益を控除したEPS(1口当たり当期純利益)をいいます。)を中長期にわたり成長させるため、物件の取得により収益の向上を目指す「外部成長」並びに既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に引き続き取り組みました。

外部成長においては、平成28年12月に「新神田美倉町ビル」(取得価格1,592百万円)を取得しました。これにより、当期末(平成29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54物件、取得価格合計469,341百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が改善傾向で推移する中、既存テナントとのリレーション強化による内部増床ニーズの取込み、賃貸仲介会社並びにプロパティ・マネジメント会社との連携強化等、積極的なリーシングを実施しました。これにより、当期末(平成29年5月31日現在)の稼働率は97.7%となりました。

## C. 資金調達の概要

## a. 借入金返済資金の調達

本投資法人は、当期において、返済期限の到来した借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- ・平成29年5月10日に返済期限が到来した株式会社日本政策投資銀行からの借入金1,700百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。
- ・平成29年5月22日に返済期限が到来した株式会社日本政策投資銀行からの借入金6,500百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。
- ・平成29年5月31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及びみずほ信託銀行株式会社からの借入金総額9,500百万円の返済資金として、同日にそれぞれ同行より同額の借入れを行いました。

なお、当期中において、総額13,000百万円の変動金利借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジするための金利スワップ契約を締結しました。

## b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末(平成29年5月31日現在)の有利子負債残高は総額204,300百万円(短期借入金1,000百万円、長期借入金198,200百万円、投資法人債5,100百万円)となりました。長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来するものが19,400百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.3年となりました。

## 当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間
株式会社日本政策投資銀行	1,700	平成29年5月10日	平成35年11月30日	6.6年
株式会社日本政策投資銀行	3,500	平成29年5月22日	平成36年5月31日	7.0年
株式会社日本政策投資銀行	3,000	平成29年5月22日	平成36年11月29日	7.5年
株式会社三井住友銀行	1,000	平成29年5月31日	平成30年5月31日	1.0年
株式会社三井住友銀行	2,000	平成29年5月31日	平成37年5月30日	8.0年
みずほ信託銀行株式会社	1,500	平成29年5月31日	平成37年5月30日	8.0年
三井住友信託銀行株式会社	3,000	平成29年5月31日	平成37年11月28日	8.5年
株式会社三井住友銀行	2,000	平成29年5月31日	平成37年11月28日	8.5年

なお、当期末（平成29年5月31日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（%）（注）
株式会社三井住友銀行	41,400	20.78
三井住友信託銀行株式会社	24,850	12.47
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.92
株式会社みずほ銀行	19,400	9.74
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,000	8.03
株式会社新生銀行	14,000	7.03
株式会社りそな銀行	12,500	6.28
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,500	4.27
みずほ信託銀行株式会社	6,000	3.01
株式会社福岡銀行	5,500	2.76
株式会社関西アーバン銀行	5,000	2.51
株式会社あおぞら銀行	3,000	1.51
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.51
オリックス銀行株式会社	2,500	1.26
株式会社群馬銀行	2,500	1.26
株式会社七十七銀行	2,000	1.00
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.00
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.00
株式会社山口銀行	2,000	1.00
株式会社東日本銀行	1,500	0.75
日本生命保険相互会社	1,300	0.65
株式会社香川銀行	1,000	0.50
株式会社広島銀行	1,000	0.50
太陽生命保険株式会社	300	0.15
富国生命保険相互会社	200	0.10
合計	199,200	100.00

（注）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

#### c. 格付の状況

当期末（平成29年5月31日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

#### D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益12,547百万円、営業利益6,133百万円、経常利益5,360百万円、当期純利益は5,359百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,764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、現政権が推進する公共事業を中心とした各種経済対策及び日本銀行による金融緩和が継続する中で、良好な雇用環境や所得環境の改善を背景とする個人消費の堅調な推移を通じて、緩やかに景気が回復していくことが期待されます。但し、米国トランプ大統領の政策、中国経済の下振れ、米国の「出口戦略」に伴う新興国市場の動揺、地政学的リスク及び政治リスクを背景とする「リスクオフ」、英国のEU離脱交渉や欧州金融機関のデレバレッジ等の要因は、わが国の実体経済及び金融環境をかく乱するリスクとなる可能性があるため、注意を要すると考えられます。

東京オフィスビルの賃貸市場は、雇用の改善等が必要を喚起し、空室率が低下しています。企業業績の改善に伴うオフィス床の需要増加が予想されることにより、緩やかな賃料上昇の継続が期待されます。オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境及び賃料の上昇期待等を背景に、海外の投資家や不動産会社及びファンド（J-REITを含みます。）による物件取得意欲が引き続き高い状況を継続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場ではありますが、従前に引き続き、立地やビルスペックはもとより、防犯・防災体制、管理運営等のソフト面も含めてテナント側からの物件選別もより厳しく進んでいくものと考えられます。既存物件の競争力の向上を図り、本投資法人は巡航EPSを中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

## (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、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に参加していくことにより、テナントニーズの把握を強化することで、より満足度の高いサービスを提供し、稼働率の維持及び向上に努めます。

## (ii) 収益性の維持及び向上

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

## (iii) 運営管理コストの低減

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

## b. 新規物件の投資戦略

本投資法人は、資産取得の環境や資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスビルに投資を行います。投資対象エリアは、原則として、東京都内を中心に検討を行いますが、地域分散投資の視点で東京都以外の都市においても競争力を有する物件への投資を検討します。

パイプラインとしては、独自情報ルートの拡大の他、引き続き、資産運用会社及びスポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集し、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、当期においては、東京都内に所在する「新神田美倉町ビル」を取得しました。当該取得は、更なるポートフォリオの安定と充実に寄与するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

## c. 財務戦略

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

(i) 原則として、総資産に対する有利子負債の比率は、実質的な総資産有利子負債比率（以下、「LTV」といいます。）等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

(ii) 原則として、1決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行います。

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

(iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。

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

## C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

本投資法人は、平成29年6月1日付で、下記のとおり、匿名組合出資持分を取得しました。

## 取得資産の概要

資産の名称	合同会社よこはまオフィスマネジメント匿名組合出資持分(注1)
取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
信託対象不動産	コンカード横浜(注2)
出資金額	3,920百万円(匿名組合出資総額の10%)
契約締結日	平成29年5月23日
出資持分取得日	平成29年6月1日
出資持分取得資金	自己資金による
決済方法	取得時一括決済

(注1) 合同会社よこはまオフィスマネジメントを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(注2) 上記合同会社は、平成29年6月1日付で上記の信託対象不動産を主な信託財産とする信託の受益権に係る100分の75の準共有持分を取得しました。

(注3) 本投資法人は、本取得に伴い、上記準共有持分の取得に係る優先交渉権(期間:平成30年7月31日まで)を付与されており、優先交渉の際の価格条件である38,100百万円(不動産鑑定評価額39,100百万円:平成29年3月31日時点)で当該準共有持分の取得が可能となっています。

(注4) 本匿名組合の詳細は平成29年5月23日に公表したとおりですが、計算期間については、毎年3月1日から8月31日までと9月1日から翌年2月末日までに変更されました。なお、最初の計算期間は当初出資時における契約締結日から平成30年2月末日までとなっています。

## D. 運用状況の見通し

平成29年11月期(平成29年6月1日～平成29年11月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、9ページ記載の「平成29年11月期(平成29年6月1日～平成29年11月30日)及び平成30年5月期(平成29年12月1日～平成30年5月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成29年11月期(第24期:平成29年6月1日～平成29年11月30日)

営業収益	12,655	百万円
営業利益	6,087	百万円
経常利益	5,364	百万円
当期純利益	5,362	百万円
1口当たり分配金	10,770	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「平成29年11月期及び平成30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30年5月期(平成29年12月1日～平成30年5月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成30年5月期(第25期:平成29年12月1日～平成30年5月31日)

営業収益	12,684	百万円
営業利益	6,075	百万円
経常利益	5,379	百万円
当期純利益	5,377	百万円
1口当たり分配金	10,800	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29年11月期（平成29年6月1日～平成29年11月30日）及び平成30年5月期（平成29年12月1日～平成30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29年11月期及び平成30年5月期：平成29年5月31日現在所有している54物件を前提としております。</li> <li>上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しております。</li> <li>実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。</li> <li>受取配当金については、平成30年5月期に100百万円を見込んでおります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成29年11月期に7,364百万円、平成30年5月期に7,258百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成29年11月期に950百万円、平成30年5月期に882百万円を想定しております。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成29年11月期に1,109百万円、平成30年5月期に1,109百万円を想定しております。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。</li> <li>減価償却費として平成29年11月期に1,769百万円、平成30年5月期に1,803百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年11月期は、723百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は719百万円を想定しております。</li> <li>平成30年5月期は、695百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は691百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、平成29年11月期末204,300百万円、平成30年5月期末204,300百万円を前提としております。</li> <li>平成29年11月期は、平成29年8月31日及び平成29年11月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ6,050百万円及び5,500百万円について全額借換を行うことを前提としております。</li> <li>平成30年5月期は、平成30年2月28日及び平成30年5月31日に返済期限が到来する借入金、それぞれ6,850百万円及び2,000百万円について全額借換を行うことを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年5月31日現在の発行済投資口の総口数497,869口を前提としております。</li> <li>上記の他に平成30年5月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。</li> </ul>

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

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成29年2月21日提出)中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成28年11月30日)	当期 (平成29年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,070,683	18,280,633
信託現金及び信託預金	1,597,181	1,697,781
営業未収入金	145,235	145,154
未収消費税等	55,305	—
前払費用	369,096	371,845
繰延税金資産	11	2,087
その他	16,773	44,307
流動資産合計	21,254,286	20,541,810
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,205,177	3,245,133
減価償却累計額	△1,891,204	△1,981,221
建物(純額)	1,313,973	1,263,911
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△4,278	△4,749
構築物(純額)	10,066	9,595
工具、器具及び備品	19,126	19,953
減価償却累計額	△10,006	△10,789
工具、器具及び備品(純額)	9,119	9,163
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	2,661	773
信託建物	103,827,953	104,660,217
減価償却累計額	△20,523,653	△22,145,961
信託建物(純額)	※1 83,304,300	※1 82,514,255
信託構築物	959,053	959,436
減価償却累計額	△195,189	△208,706
信託構築物(純額)	763,863	750,730
信託機械及び装置	886,637	968,629
減価償却累計額	△411,719	△441,667
信託機械及び装置(純額)	474,917	526,961
信託工具、器具及び備品	228,556	242,357
減価償却累計額	△97,495	△111,213
信託工具、器具及び備品(純額)	131,060	131,144
信託その他	4,336	—
減価償却累計額	△4,336	—
信託その他(純額)	—	—
信託土地	359,306,652	360,772,887
信託建設仮勘定	399,429	741,404
有形固定資産合計	458,018,269	459,023,054

(単位:千円)

	前期 (平成28年11月30日)	当期 (平成29年5月31日)
<b>無形固定資産</b>		
商標権	541	487
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	1,924	31,733
無形固定資産合計	2,707,626	2,737,381
<b>投資その他の資産</b>		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,074,158	1,071,191
繰延税金資産	165,910	159,766
デリバティブ債権	80,482	50,507
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	1,444,256	1,405,169
固定資産合計	462,170,152	463,165,605
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	26,481	23,543
繰延資産合計	26,481	23,543
資産合計	483,450,920	483,730,959
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,996,736	1,394,961
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	28,250,000	19,400,000
未払金	456,273	457,360
未払法人税等	831	943
未払消費税等	89,141	336,451
前受金	2,028,280	2,040,616
その他	264,659	571,466
流動負債合計	34,085,923	25,201,798
<b>固定負債</b>		
投資法人債	5,100,000	5,100,000
長期借入金	169,950,000	178,800,000
預り敷金及び保証金	16,447,831	16,768,298
信託預り敷金及び保証金	504,267	504,009
デリバティブ債務	845,574	796,226
固定負債合計	192,847,673	201,968,535
負債合計	226,933,597	227,170,333
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	251,551,759	251,551,759
<b>剰余金</b>		
<b>任意積立金</b>		
圧縮積立金	164,162	164,162
任意積立金合計	164,162	164,162
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,324,776	5,359,285
剰余金合計	5,488,939	5,523,447
投資主資本合計	257,040,698	257,075,206
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△523,375	△514,581
評価・換算差額等合計	△523,375	△514,581
純資産合計	*2 256,517,323	*2 256,560,625
負債純資産合計	483,450,920	483,730,959

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 12,687,269	※1 12,513,018
その他賃貸事業収入	※1 63,616	※1 33,995
不動産等売却益	※2 102,138	-
営業収益合計	12,853,024	12,547,014
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,433,014	※1 5,151,041
資産運用報酬	1,043,440	1,034,063
資産保管手数料	24,159	24,104
一般事務委託手数料	82,492	75,571
信託報酬	18,936	18,606
役員報酬	6,300	7,200
その他営業費用	101,196	103,258
営業費用合計	6,709,539	6,413,845
営業利益	6,143,484	6,133,168
営業外収益		
受取利息	45	140
未払分配金戻入	624	603
雑収入	10,357	6,548
営業外収益合計	11,026	7,292
営業外費用		
支払利息	603,225	587,969
投資法人債利息	16,707	16,892
融資手数料	173,072	170,990
投資口交付費	31,338	-
その他	4,738	4,433
営業外費用合計	829,082	780,286
経常利益	5,325,428	5,360,175
税引前当期純利益	5,325,428	5,360,175
法人税、住民税及び事業税	836	964
法人税等調整額	6	△6
法人税等合計	843	957
当期純利益	5,324,585	5,359,217
前期繰越利益	191	67
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,324,776	5,359,285

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成28年6月1日至平成28年11月30日)

(単位:千円)

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

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

当期(自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	251,551,759	164,162	164,162	5,324,776	5,488,939	257,040,698
当期変動額						
剰余金の配当				△5,324,708	△5,324,708	△5,324,708
当期純利益				5,359,217	5,359,217	5,359,217
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計	-	-	-	34,508	34,508	34,508
当期末残高	251,551,759	164,162	164,162	5,359,285	5,523,447	257,075,206

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	△523,375	△523,375	256,517,323
当期変動額			
剰余金の配当			△5,324,708
当期純利益			5,359,217
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	8,793	8,793	8,793
当期変動額合計	8,793	8,793	43,301
当期末残高	△514,581	△514,581	256,560,625

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,324,776,691	5,359,285,070
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	5,324,708,955  (10,695)	5,359,061,916  (10,764)
III 次期繰越利益	67,736	223,154
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の総口数497,869口の整数倍の最大値となる5,324,708,955円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数497,869口の整数倍の最大値となる5,359,061,916円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)	当期 (自 平成28年12月1日 至 平成29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	5,325,428	5,360,175
減価償却費	1,750,178	1,772,265
投資法人債発行費償却	2,954	2,938
投資口交付費	31,338	-
受取利息	△45	△140
支払利息	619,933	604,861
営業未収入金の増減額(△は増加)	29,608	80
未収消費税等の増減額(△は増加)	△55,305	55,305
前払費用の増減額(△は増加)	58,864	△2,749
営業未払金の増減額(△は減少)	382,326	△176,463
未払金の増減額(△は減少)	△29	△6,759
未払消費税等の増減額(△は減少)	△445,049	247,309
前受金の増減額(△は減少)	△23,447	12,335
長期前払費用の増減額(△は増加)	115,003	2,967
信託有形固定資産の売却による減少額	3,795,173	-
その他	191,043	243,585
小計	11,777,976	8,115,711
利息の受取額	45	140
利息の支払額	△620,025	△604,769
法人税等の支払額	△975	△852
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,157,021	7,510,230
<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	△16,739	△68,655
信託有形固定資産の取得による支出	△14,541,472	△3,126,686
無形固定資産の取得による支出	△82,008	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	637,097	936,065
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	515,643	25,619
預り敷金及び保証金の返還による支出	△683,992	△641,475
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△386,915	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,558,386	△2,875,133
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	8,000,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	1,500,000	16,700,000
長期借入金の返済による支出	△4,500,000	△16,700,000
投資口の発行による収入	8,116,546	-
分配金の支払額	△5,085,533	△5,324,546
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,031,012	△5,324,546
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,370,352	△689,449
現金及び現金同等物の期首残高	23,038,217	20,667,865
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,667,865	※1 19,978,415

- (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（信託財産を含みます。） 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" data-bbox="678 414 1236 571"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～64年	構築物	10～56年	機械及び装置	7～23年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～64年								
構築物	10～56年								
機械及び装置	7～23年								
工具、器具及び備品	5～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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計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39,920千円、当期は188千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 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。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>								

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(貸借対照表に関する注記)

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成28年11月30日)	当期 (平成29年5月31日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成28年11月30日)	当期 (平成29年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	自	平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入		12,687,269		12,513,018
その他賃貸事業収入		63,616		33,995
不動産賃貸事業収益合計		12,750,885		12,547,014
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費		942,415		980,112
水道光熱費		1,068,008		985,941
租税公課		1,045,891		1,034,433
損害保険料		17,056		14,657
修繕費		456,738		316,200
減価償却費		1,749,716		1,770,760
その他賃貸事業費用		153,188		48,934
不動産賃貸事業費用合計		5,433,014		5,151,041
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		7,317,871		7,395,973

※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期(自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日)

D a i w a 九段ビル

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

当期(自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	自	平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		497,869口		497,869口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自	平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	自	平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
現金及び預金		19,070,683千円		18,280,633千円
信託現金及び信託預金		1,597,181千円		1,697,781千円
現金及び現金同等物		20,667,865千円		19,978,415千円

(金融商品に関する注記)

## (1) 金融商品の状況に関する事項

## ① 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は主に資産(不動産信託受益権等)の取得並びに既存の借入金・投資法人債の返済・償還資金です。これらは、返済・償還期限において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を低位に保ち、期日分散を図り、有利子負債の長期比率を高位に保つとともに、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を図ることで、当該リスクを管理しています。なお、変動金利による借入金等は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

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

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

## ③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## (2) 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2)をご参照下さい。)

前期(平成28年11月30日)

(単位:千円)

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

当期(平成29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	18,280,633	18,280,633	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,697,781	1,697,781	—
資産計	19,978,415	19,978,415	—
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,422,667	22,667
(5) 投資法人債	5,100,000	5,178,750	78,750
(6) 長期借入金	178,800,000	178,786,894	△13,105
負債計	204,300,000	204,388,312	88,312
デリバティブ取引(※)	(752,224)	(752,224)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

## 資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

## 負債

## (3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額(※)を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(※) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。)については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

## (5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

## デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

## (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (平成28年11月30日)	当期 (平成29年5月31日)
預り敷金及び保証金	16,447,831	16,768,298
信託預り敷金及び保証金	504,267	504,009
合計	16,952,099	17,272,308

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

## (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成28年11月30日)

(単位:千円)

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

当期(平成29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	18,280,633	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	1,697,781	—	—	—	—	—
合計	19,978,415	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（平成28年11月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	28,250,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	—	—	2,100,000
長期借入金	—	17,350,000	22,000,000	31,600,000	24,200,000	74,800,000
合計	29,250,000	17,350,000	25,000,000	31,600,000	24,200,000	76,900,000

当期（平成29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
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	—	—	2,100,000
長期借入金	—	21,500,000	25,000,000	33,300,000	21,500,000	77,500,000
合計	20,400,000	21,500,000	28,000,000	33,300,000	21,500,000	79,600,000

(デリバティブ取引に関する注記)

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成28年11月30日）

該当事項はありません。

当期（平成29年5月31日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成28年11月30日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	99,600,000	99,600,000	△765,091	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	28,350,000	14,350,000	(※)	—
合計			127,950,000	113,950,000	△765,091	—



当期(平成29年5月31日)

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	112,600,000	110,100,000	△752,224	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	19,850,000	9,000,000	(※)	—
合計			132,450,000	119,100,000	△752,224	—

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成28年6月1日至平成28年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年12月1日至平成29年5月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等(土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自平成28年6月1日 至平成28年11月30日	当期 自平成28年12月1日 至平成29年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	451,114,325	460,321,339
期中増減額	9,207,014	664,697
期末残高	460,321,339	460,986,036
期末時価	505,430,000	518,560,000

(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4物件の取得(13,392百万円)によるものであり、主な減少額はD a i w a 九段ビルの譲渡(3,795百万円)及び減価償却費(1,749百万円)によるものです。当期の主な増加額は新神田美倉町ビルの取得(1,592百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,770百万円)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、前記「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28年6月1日 至 平成28年11月30日)

① 製品及びサービスごとの情報

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

② 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)

① 製品及びサービスごとの情報

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

② 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客ごとの情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	当期 自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
1口当たり純資産額	515,230円	515,317円
1口当たり当期純利益	10,800円73銭	10,764円31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28年6月1日 至 平成28年11月30日	当期 自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
当期純利益(千円)	5,324,585	5,359,217
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,324,585	5,359,217
期中平均投資口数(口)	492,984	497,869

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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、当期末までの最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年7月2日	公募増資	41,092	436,890	18,522	217,303	(注1)
平成26年7月30日	第三者割当による増資	4,110	441,000	1,852	219,155	(注2)
平成27年6月1日	公募増資	41,045	482,045	23,145	242,301	(注3)
平成27年6月24日	第三者割当による増資	1,955	484,000	1,102	243,403	(注4)
平成28年8月2日	公募増資	12,700	496,700	7,461	250,864	(注5)
平成28年8月31日	第三者割当による増資	1,169	497,869	686	251,551	(注6)

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

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

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

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

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

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

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

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29年3月31日及び平成29年4月1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20年2月 平成21年2月 平成21年7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 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 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) 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 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 コーポレート本部長 経営企画部長	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 平成24年10月 平成24年12月 平成26年1月 平成26年8月 平成28年4月 平成29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 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 執行役員(現任) 日本ヘルスケア投資法人 執行役員 同投資法人 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 経営企画部長 転籍 同社 代表取締役副社長 コーポレート本部長兼経営企画部長(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役 副社長 ファンド本 部長 ファンド 運用部長	西垣 佳機	平成4年4月 平成16年5月 平成18年2月  平成19年3月 平成20年3月 平成20年11月 平成22年5月  平成22年8月 平成23年2月  平成24年4月 平成25年10月 平成26年4月 平成29年4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 大和証券オフィス投資法人 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 大和証券オフィス投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 営業推進部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド本部長兼ファンド運用部長(現任)	—
取締役 投資運用本 部長 資産運用部 長 投資オリジ ネーション 部長	福島 寿雄	平成4年4月 平成16年7月 平成21年8月 平成23年3月  平成25年6月 平成27年11月 平成28年4月 平成29年4月	東急不動産株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 三菱地所株式会社 入社 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 入社 同社 投資企画部長 同社 投資企画部長兼投資オリジネーション部長 同社 資産運用部長兼投資オリジネーション部長 同社 取締役 投資運用本部長兼資産運用部長兼投資オリジネーション部長(現任)	—
取締役 総務部長	忌部 肇	昭和63年4月 平成18年6月 平成21年4月  平成22年1月  平成22年10月 平成24年4月 平成25年4月 平成29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 大和証券株式会社 人事部部長 大和証券エスエムビーシー株式会社(現大和証券株式会社) 投資銀行企画部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 グローバル・インベストメント・バンキング企画部部長 同社 法人統括部部長 大和証券株式会社 法人統括部部長 同社 法人統括部部長 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)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 (非常勤)	小松 幹太	昭和60年4月 平成17年10月 平成20年10月  平成22年4月 平成23年4月 平成24年4月  平成25年4月 平成28年4月 平成28年6月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券エスエムビーシーヨーロッパリミテッド(現 大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド)社長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 執行役員 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 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 同社 専務執行役 同社 取締役 専務執行役(現任)	—
取締役 (非常勤)	大谷 直也	昭和63年4月 平成18年6月 平成21年4月  平成23年7月  平成29年4月  平成29年6月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 株式会社大和証券グループ本社 法務部部長兼経営企画部部長 大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 経営企画部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部長(現任) 大和証券株式会社 経営企画部部長(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) 日本レコード・キーピング・ネットワーク株式会社 監査役 (非常勤)(現任)	—
監査役	柴山 珠樹	昭和57年4月 昭和61年9月 平成14年4月  平成22年10月 平成24年4月 平成27年4月	日本商工会議所 入所 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 大和証券株式会社) 公開引受部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 監査役室長 大和証券株式会社 事業法人第七部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(現任)	—
監査役 (非常勤)	松田 守正	平成元年4月 平成19年6月  平成21年12月 平成23年4月 平成25年4月 平成28年4月  平成28年6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 大和証券株式会社) 経営企画部部長 同社 アジア戦略室長 株式会社大和証券グループ本社 IR室長 同社 内部監査部長 同社 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 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)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	木曾 慎二	平成13年4月	大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 入社	—
		平成21年12月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部(現任)	
		平成23年7月	大和証券株式会社 経営企画部(現任)	
		平成25年6月	アストマックス株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
		平成26年5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)	
		平成27年6月	株式会社マネーパートナーズグループ 取締役(非常勤)(現任)	
		平成28年1月	株式会社IDIインフラストラクチャーズ 監査役(非常勤)(現任)	

(注1) 尾和 直之は、平成29年3月31日付をもって取締役を退任しています。

(注2) 荻野 明彦は、平成29年3月31日付をもって取締役(非常勤)を退任しています。

(注3) 福島 寿雄は、平成29年4月1日付をもって取締役に就任しています。

(注4) 忌部 肇は、平成29年4月1日付をもって取締役に就任しています。

(注5) 大谷 直也は、平成29年4月1日付をもって取締役(非常勤)に就任しています。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成29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	オフィス	東京主要5区	15,983	3.3
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	392,333	81.1
		首都圏	38,039	7.9
		地方主要都市	14,630	3.0
小計			460,986	95.3
預金・その他の資産			22,744	4.7
資産総額計(注2)			483,730	100.0
			(460,986)	(95.3)

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

(注2) 「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産及び不動産信託受益権の金額には含まれていません。



## (2) 投資不動産物件(平成29年5月31日現在)

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	13,198	17,100	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,784	3,560	0.6
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,039	7,680	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,443	4,520	1.0
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,226	3,550	0.7
	D a i w a A浜松町ビル(注8)	不動産信託受益権	2,865	2,806	3,460	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,726	2,460	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,420	3,040	0.5
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,174	2,790	0.5
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,136	2,530	0.4
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,314	1,720	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,151	1,490	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,994	9,570	1.7
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,473	2,590	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,523	1,890	0.3
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,262	3,390	0.7
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,850	2,820	0.6
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,394	13,800	3.0
	新宿マインズタワー(注8)	不動産信託受益権	133,800	129,636	125,000	28.5
	SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,681	5,050	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,383	2,200	0.5
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,045	3,530	0.9
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,791	6,350	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,315	7,880	1.2
	D a i w a 神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,413	4,760	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,617	33,300	5.1
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,615	2,320	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,742	14,800	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,415	13,200	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,222	8,740	1.5
	D a i w a 麻布テラス(注9)	不動産信託受益権	14,000	14,161	16,100	3.0
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,246	5,420	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,548	10,400	1.8
	D a i w a 青山ビル(注9)	不動産信託受益権	9,800	10,070	12,000	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,917	6,520	1.0
	グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	16,042	18,300	3.4
	D a i w a リバーゲート(注9)	不動産信託受益権	28,000	28,178	30,100	6.0
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,958	3,220	0.6
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	不動産信託受益権	1,647	1,733	1,820	0.4
	日廣ビル	不動産信託受益権	13,710	13,967	14,900	2.9
キリン日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,316	8,290	1.7	
D a i w a 東日本橋ビル(注9)	不動産信託受益権	6,370	6,389	6,750	1.4	
スクエア代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,391	2,530	0.5	
新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	983	1,200	0.2	
新神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,609	1,700	0.3	

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京主要5区合計(45物件)			415,622	408,316	454,340	88.6
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,697	3,690	0.6
	D a i w a 品川Northビル	不動産信託受益権	7,710	7,210	6,020	1.6
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,628	2,320	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,948	2,700	0.4
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	14,968	19,200	3.2
	D a i w a 目黒スクエア(注9)	不動産信託受益権	5,600	5,574	6,550	1.2
	D a i w a 荻窪ビル(注9)	不動産信託受益権	3,800	4,012	4,390	0.8
首都圏合計(7物件)			38,938	38,039	44,870	8.3
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 名駅ビル	不動産信託受益権	5,300	5,256	7,750	1.1
	D a i w a 北浜ビル(注9)	不動産信託受益権	9,481	9,373	11,600	2.0
地方主要都市合計(2物件)			14,781	14,630	19,350	3.1
合計(54物件)			469,341	460,986	518,560	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29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29年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

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

(注9) 本投資法人は、運用資産の名称について平成29年4月1日付で、「リバーゲート」を「D a i w a リバーゲート」に、「平和東日本橋ビル」を「D a i w a 東日本橋ビル」に、「目黒プレイスタワー」を「D a i w a 目黒スクエア」に、「荻窪TMビル」を「D a i w a 荻窪ビル」に、「北浜グランドビル」を「D a i w a 北浜ビル」に、平成29年5月1日付で、「コンセプト青山」を「D a i w a 青山ビル」に、平成29年6月1日付で、「麻布グリーンテラス」を「D a i w a 麻布テラス」に、それぞれ変更しています。以下、本書において同様です。

## 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	8,170.23	7,924.91	27	96.9	373,786
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	92,928
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.67	8,688.11	55	90.3	241,800
	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	119,154
	D a i w a 猿楽町ビル(注8)	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1	100.0	-
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	平成5年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0	130,390
	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	69,217
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,386.48	2,386.48	6	100.0	84,910
	D a i w a 三崎町ビル(注8)	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	-
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,641.56	2,633.16	7	99.6	77,071
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	平成8年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	56,621
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.44	1,487.44	5	100.0	47,982
	D a i w a 月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	99,687
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,850.81	2,850.81	8	100.0	84,497
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,697.88	1,697.88	10	100.0	55,652
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,265.83	2,871.69	9	87.9	85,126
	D a i w a 麴町4丁目ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,690.90	2,690.90	7	100.0	91,104
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,614.92	11,614.92	8	100.0	326,769
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,543.97	44,009.84	37	96.6	2,529,595
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	117,697
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	64,341
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,164.26	3,164.26	7	100.0	105,712
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	4,815.84	11	100.0	169,101
	大和茅場町ビル(注8)	S・SRC B1/8F	平成22年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	-
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	平成22年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	107,334
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	平成14年10月	13,960.87	13,960.87	7	100.0	733,592
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	平成22年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	64,257
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	平成24年1月	6,751.31	6,720.81	17	99.5	337,540
D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	平成2年9月	8,739.17	8,739.17	20	100.0	354,816	
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	昭和63年12月	6,327.95	6,327.95	8	100.0	244,736	
D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	平成21年9月	13,234.39	13,192.63	11	99.6	441,054	

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5 区	D a i w a 恵比寿4丁目ビル (注8)	SRC B1/9F	平成9年12月	2,885.64	2,885.64	1	100.0	-
	ラクアス東新宿	S 10F	平成22年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	224,590
	D a i w a 青山ビル	S・RC B1/7F	平成13年11月	4,424.48	3,802.63	6	85.9	126,890
	神泉プレイス(注8)	RC B1/9F	平成13年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0	-
	グラスシティ渋谷	S・SRC B1/11F	平成16年2月	8,566.73	8,566.73	10	100.0	409,131
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	平成6年2月	32,063.06	28,962.35	79	90.3	1,032,701
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	平成18年2月	2,622.42	2,622.42	9	100.0	78,618
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	平成8年2月	1,723.15	1,723.15	8	100.0	45,540
	日廣ビル	SRC・RC・S B2/11F	平成3年8月	6,967.61	6,924.71	7	99.3	299,338
	キリン日本橋ビル(注8)	S・SRC 7F	平成11年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	-
	D a i w a 東日本橋ビル	S 7F	平成20年3月	5,015.88	5,015.88	5	100.0	166,398
	スクエア代官山ビル(注8)	S 6F	平成13年3月	1,588.35	1,588.35	1	100.0	-
	新宿ウエストビル	RC 4F	平成元年3月	1,120.58	1,120.58	8	100.0	34,589
	新神田美倉町ビル	SRC・S B1/7F	平成3年1月	1,720.83	1,196.17	5	69.5	15,281
東京主要5区合計(45物件)				276,883.43	269,407.50	474	97.2	10,629,208
首都 圏	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,461.47	4,461.47	7	100.0	120,777
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,548.17	6,548.17	14	100.0	192,897
	D a i w a 大崎3丁目ビル	S・RC B1/6F	平成19年9月	1,786.06	1,786.06	5	100.0	61,620
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	平成23年5月	2,630.30	2,630.30	9	100.0	85,666
	インテグラルタワー(注10)	S・SRC B2/18F	平成5年6月	17,778.14	17,778.14	9	100.0	587,563
	D a i w a 目黒スクエア	S・SRC B2/14F	平成21年7月	3,519.50	3,519.50	16	100.0	146,092
	D a i w a 荻窪ビル	SRC B1/7F	平成2年11月	3,849.63	3,849.63	11	100.0	125,404
首都圏合計(7物件)				40,573.27	40,573.27	71	100.0	1,320,021
地方 主要 都市	D a i w a 名駅ビル	S 12F	平成19年12月	7,461.90	7,461.90	26	100.0	225,455
	D a i w a 北浜ビル	S・SRC B1/16F	平成20年2月	13,517.62	13,364.78	6	98.8	338,332
地方主要都市合計(2物件)				20,979.52	20,826.68	32	99.2	563,788
合計(54物件)				338,436.22	330,807.45	577	97.7	12,513,018

- (注1) 「構造/階数」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、平成29年5月31日現在、各物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成29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等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

- (注7) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に各物件から生じた収入（但し、その他の賃貸事業収入を除きます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。
- (注10) 本件建物は3つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。

## ③ 運用資産の資本的支出

## A. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払金額	既支払総額
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	空調システム更新工事	自 平成28年11月 至 平成30年6月	1,091	327	-
インテグラルタワー (東京都杉並区)	空調システム更新工事	自 平成29年3月 至 平成30年4月	935	277	-
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	中水設備改造工事	自 平成29年7月 至 平成29年11月	84	-	-
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	専有室内LED化工事 (グリーンリース)	自 平成29年8月 至 平成29年11月	60	-	-

## 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823百万円であり、当期費用に区分された修繕費316百万円と合わせ、1,139百万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 荻窪ビル (東京都杉並区)	空調機更新工事	自 平成29年3月 至 平成29年5月	69
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	機械駐車設備更新工事	自 平成29年2月 至 平成29年5月	43
D a i w a 芝大門ビル (東京都港区)	個別空調機更新工事	自 平成29年3月 至 平成29年5月	41
その他		自 平成28年12月 至 平成29年5月	669
合 計			823

## C. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

営業期間	第19期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	第20期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	第21期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日	第22期 自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日	第23期 自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日
当期首積立金残高	1,199	2,742	1,060	1,843	2,043
当期積立額	1,678	-	1,255	524	84
当期積立金取崩額	135	1,682	472	324	227
次期繰越額	2,742	1,060	1,843	2,043	1,900

## ④ 期末算定価格の概要(平成29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				
		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	17,100	17,400	3.6	16,700	3.4	3.8
D a i w a 銀座アネックス	3,560	3,640	3.5	3,470	3.3	3.7
D a i w a 芝浦ビル	7,680	7,710	4.1	7,670	3.9	4.3
D a i w a 南青山ビル	4,520	4,560	3.9	4,480	3.7	4.1
D a i w a 猿楽町ビル	3,550	3,620	4.5	3,480	4.3	4.7
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,460	3,510	3.8	3,440	3.6	4.0
D a i w a 神宮前ビル	2,460	2,490	3.8	2,430	3.6	4.0
D a i w a 芝大門ビル	3,040	3,100	3.7	3,010	3.5	3.9
D a i w a 三崎町ビル	2,790	2,820	4.0	2,770	3.8	4.2
D a i w a 新橋510ビル	2,530	2,580	4.1	2,470	3.9	4.3
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	1,720	1,740	4.3	1,710	4.3	4.5
D a i w a 築地ビル	1,490	1,450	4.2	1,510	4.2	4.4
D a i w a 月島ビル	9,570	9,670	4.2	9,530	3.9	4.4
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,590	2,650	4.1	2,530	3.9	4.3
D a i w a 麻布台ビル	1,890	1,930	4.0	1,850	3.8	4.2
D a i w a 京橋ビル	3,390	3,450	4.0	3,330	3.8	4.2
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,820	2,830	3.7	2,810	3.5	3.9
D a i w a 御成門ビル	13,800	14,400	3.8	13,500	3.6	4.0
新宿マインズタワー(注4)	125,000	149,000	3.3	142,000	3.1	3.5
SHIBUYA EDGE	5,050	5,160	3.8	4,940	3.6	4.0
D a i w a 小伝馬町ビル	2,200	2,210	4.3	2,180	4.1	4.5
D a i w a 神保町ビル	3,530	3,620	4.0	3,490	4.0	4.2
D a i w a 西新橋ビル	6,350	6,480	3.6	6,300	3.4	3.8
大和茅場町ビル	7,880	8,030	3.4	7,810	3.2	3.6
D a i w a 神保町3丁目ビル	4,760	4,870	3.4	4,710	3.2	3.6
E・スペースタワー	33,300	34,000	3.4	32,600	3.2	3.6
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,320	2,350	4.0	2,310	3.8	4.2
新四c u r u m uビル	14,800	15,100	3.3	14,700	3.1	3.5
D a i w a 赤坂ビル	13,200	13,500	3.3	13,100	3.1	3.5
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	8,740	8,900	3.7	8,580	3.5	3.9
D a i w a 麻布テラス	16,100	16,300	3.9	15,800	3.7	4.1
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	5,420	5,410	3.75	5,420	3.55	3.95
ラクアス東新宿	10,400	10,700	3.4	10,200	3.2	3.6

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		DCF法		
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
D a i w a 青山ビル	12,000	12,300	3.3	11,800	3.1	3.5
神泉プレイス	6,520	6,620	3.4	6,480	3.3	3.6
グラスシティ渋谷	18,300	18,400	3.5	18,100	3.2	3.6
D a i w a リバーゲート	30,100	30,200	4.1	29,900	3.8	4.2
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,220	3,360	3.6	3,160	3.4	3.8
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,820	1,880	3.7	1,790	3.5	3.9
日廣ビル	14,900	15,500	3.4	14,700	3.2	3.6
麒麟日本橋ビル	8,290	8,450	4.0	8,120	3.7	4.1
D a i w a 東日本橋ビル	6,750	6,950	3.9	6,660	3.7	4.1
スクエア代官山ビル(注5)	2,530	2,560	3.5	2,520	3.5	3.7
新宿ウエストビル	1,200	1,210	3.8	1,190	3.6	4.0
新神田美倉町ビル	1,700	1,740	4.1	1,680	4.1	4.3
D a i w a 東池袋ビル	3,690	3,740	4.2	3,670	4.0	4.4
D a i w a 品川N o r t hビル	6,020	6,090	4.3	5,950	4.1	4.5
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,320	2,340	3.9	2,310	3.7	4.1
D a i w a 上大岡ビル	2,700	2,690	4.6	2,700	4.4	4.8
インテグラルタワー	19,200	19,500	3.8	19,100	3.6	4.0
D a i w a 目黒スクエア	6,550	6,750	3.6	6,460	3.4	3.8
D a i w a 荻窪ビル	4,390	4,470	4.0	4,350	3.8	4.2
D a i w a 名駅ビル	7,750	7,930	4.2	7,670	4.2	4.4
D a i w a 北浜ビル	11,600	11,900	3.8	11,500	3.6	4.0
合計	518,560	549,760	-	530,640	-	-

(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29年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は2年度以降(初年度は4.2%)の数値を記載しています。

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

(注5) スクエア代官山ビルの割引率は11年度(10年度まで3.6%)の数値を記載しています。



## ⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第23期（平成28年12月1日～平成29年5月31日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「3. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 猿楽町ビル (注4)
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190
	投資比率（%）	3.0	0.6	1.8	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	13,198	2,784	8,039	4,443	3,226
	期末算定価格（百万円）	17,100	3,560	7,680	4,520	3,550
賃貸借情報	テナント数（注1）	27	7	55	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,170.23	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,924.91	2,032.11	8,688.11	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	平成27年5月末	91.8	100.0	99.5	100.0	100.0
	平成27年11月末	93.9	100.0	98.7	100.0	100.0
	平成28年5月末	93.9	100.0	99.1	84.8	100.0
平成28年11月末	94.9	100.0	97.6	100.0	100.0	
平成29年5月末	96.9	100.0	90.3	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）	373,786	92,928	244,041	119,154	—
	賃貸事業収入	373,786	92,928	241,800	119,154	—
	その他賃貸事業収入	—	—	2,241	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	173,390	40,504	90,592	39,083	—
	外注委託費	23,683	5,527	17,984	5,158	—
	水道光熱費	23,387	5,641	17,234	5,780	—
	租税公課	27,976	9,131	19,584	11,850	—
	損害保険料	366	85	336	134	—
	修繕費	13,088	1,893	6,935	2,220	—
	減価償却費③	73,045	18,225	28,497	13,939	—
その他賃貸事業費用	11,841	—	20	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	200,395	52,423	153,448	80,070	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	273,441	70,649	181,945	94,009	82,659	
資本的支出⑥（千円）	40,282	500	6,508	811	37,777	
NC F（⑤－⑥）（千円）	233,158	70,149	175,437	93,198	44,882	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	46.39	43.59	37.12	32.80	—
	平成29年度固定資産税等年額 （千円）	55,785	18,067	38,645	23,401	13,316
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	346,060	86,510	347,210	185,215	171,199

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注4)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格(百万円)	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	投資比率(%)	0.6	0.6	0.5	0.5	0.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,806	2,726	2,420	2,174	2,136
	期末算定価格(百万円)	3,460	2,460	3,040	2,790	2,530
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	4	6	1	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,641.56
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,633.16
	稼働率(%)					
	平成27年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	平成28年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0
	平成28年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
平成29年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	
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)	130,390	69,217	84,910	—	77,071
	賃貸事業収入	130,390	69,217	84,910	—	77,071
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	74,715	24,710	39,645	—	24,606
	外注委託費	11,943	4,310	7,063	—	4,993
	水道光熱費	8,085	4,654	5,662	—	5,485
	租税公課	8,795	6,365	6,240	—	5,673
	損害保険料	156	72	106	—	109
	修繕費	1,203	172	10,442	—	338
	減価償却費③	15,131	9,127	10,129	—	8,006
その他賃貸事業費用	29,400	7	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	55,674	44,507	45,264	—	52,465	
NOI⑤(④+③)(千円)	70,806	53,634	55,393	62,560	60,471	
資本的支出⑥(千円)	3,558	928	45,937	11,390	13,726	
NC F(⑤-⑥)(千円)	67,247	52,706	9,455	51,170	46,744	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	57.30	35.70	46.69	—	31.93
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	17,366	12,714	12,173	10,329	11,296
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	100,430	117,930	150,927	182,856	169,555

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 築地駅前ビル	D a i w a 築地ビル	D a i w a 月島ビル	D a i w a 日本橋堀留町 ビル	D a i w a 麻布台ビル
取得年月		平成18年1月	平成18年1月	平成18年3月	平成18年5月	平成18年5月
価格情報	取得価格(百万円)	1,560	1,240	7,840	2,520	1,600
	投資比率(%)	0.3	0.3	1.7	0.5	0.3
	貸借対照表計上額(百万円)	1,314	1,151	6,994	2,473	1,523
	期末算定価格(百万円)	1,720	1,490	9,570	2,590	1,890
賃貸借情報	テナント数(注1)	6	5	4	8	10
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,850.81	1,697.88
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,850.81	1,697.88
	稼働率(%)					
	平成27年5月末	100.0	89.2	100.0	100.0	100.0
	平成27年11月末	100.0	89.2	100.0	100.0	100.0
	平成28年5月末	100.0	89.2	100.0	100.0	100.0
	平成28年11月末	100.0	100.0	56.7	100.0	100.0
平成29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)	56,621	48,282	99,687	84,497	55,652
	賃貸事業収入	56,621	47,982	99,687	84,497	55,652
	その他賃貸事業収入	—	300	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	29,084	18,365	132,352	34,302	24,874
	外注委託費	4,183	3,768	50,093	5,161	3,645
	水道光熱費	5,462	2,704	9,884	4,866	2,947
	租税公課	5,072	3,863	13,706	6,719	4,913
	損害保険料	86	55	255	116	65
	修繕費	755	650	899	3,031	4,390
	減価償却費③	13,505	7,322	57,497	14,407	8,912
その他賃貸事業費用	18	—	16	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	27,537	29,917	△32,664	50,194	30,778	
NOI⑤(④+③)(千円)	41,043	37,240	24,832	64,602	39,690	
資本的支出⑥(千円)	136	830	611	10,880	1,492	
NC F(⑤-⑥)(千円)	40,907	36,410	24,221	53,722	38,198	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	51.37	38.04	—	40.60	44.70
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	10,101	7,663	27,454	13,193	9,813
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	120,530	109,848	102,930	234,846	108,280

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 京橋ビル	D a i w a 麹町4丁目ビル	D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー	S H I B U Y A E D G E
取得年月		平成18年7月	平成18年10月	平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月
価格情報	取得価格(百万円)	3,460	2,910	13,860	133,800	5,900
	投資比率(%)	0.7	0.6	3.0	28.5	1.3
	貸借対照表計上額(百万円)	3,262	2,850	13,394	129,636	5,681
	期末算定価格(百万円)	3,390	2,820	13,800	125,000	5,050
賃貸借情報	テナント数(注1)	9	7	8	37	5
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,265.83	2,690.90	11,614.92	45,543.97	2,480.65
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,871.69	2,690.90	11,614.92	44,009.84	2,480.65
	稼働率(%)					
	平成27年5月末	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	96.1	100.0
	平成28年5月末	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0
	平成28年11月末	88.2	100.0	100.0	99.2	100.0
平成29年5月末	87.9	100.0	100.0	96.6	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)	87,662	91,104	340,499	2,529,595	117,697
	賃貸事業収入	85,126	91,104	326,769	2,529,595	117,697
	その他賃貸事業収入	2,535	—	13,730	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	50,433	47,941	112,881	1,093,245	40,528
	外注委託費	9,516	6,026	23,649	160,905	8,632
	水道光熱費	6,591	6,368	20,892	262,064	6,529
	租税公課	7,114	14,952	34,932	253,767	7,240
	損害保険料	114	126	352	3,221	92
	修繕費	7,128	7,850	1,888	18,486	1,692
	減価償却費③	19,969	12,615	31,165	392,653	16,341
その他賃貸事業費用	—	—	—	2,146	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	37,229	43,163	227,618	1,436,350	77,168	
NOI⑤(④+③)(千円)	57,199	55,779	258,783	1,829,003	93,510	
資本的支出⑥(千円)	180	7,020	1,830	67,083	415	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	57,019	48,758	256,953	1,761,920	93,095	
経費率(%) (②÷①)	57.53	52.62	33.15	43.22	34.43	
平成29年度固定資産税等年額 (千円)	14,092	29,646	69,800	500,692	14,448	
長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	140,200	169,753	459,880	4,460,870	62,460	

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 小伝馬町ビル	D a i w a 神保町ビル	D a i w a 西新橋ビル	大和茅場町 ビル（注4）	D a i w a 神保町3丁目 ビル
取得年月		平成19年8月	平成22年3月	平成22年8月	平成23年3月	平成23年3月
価格情報	取得価格（百万円）	2,460	4,150	5,000	5,600	3,550
	投資比率（%）	0.5	0.9	1.1	1.2	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	2,383	4,045	4,791	5,315	3,413
	期末算定価格（百万円）	2,200	3,530	6,350	7,880	4,760
賃貸借情報	テナント数（注1）	8	7	11	1	8
	賃貸可能面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	5,899.11	2,889.34
	賃貸面積（㎡）	2,379.31	3,164.26	4,815.84	5,899.11	2,889.34
	稼働率（%）					
	平成27年5月末	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成28年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成28年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成29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）	64,341	105,712	169,101	—	107,334
	賃貸事業収入	64,341	105,712	169,101	—	107,334
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	23,565	47,182	80,341	—	46,899
	外注委託費	4,043	7,048	17,909	—	9,722
	水道光熱費	4,102	6,675	9,940	—	6,296
	租税公課	3,646	10,875	15,766	—	9,375
	損害保険料	82	118	214	—	110
	修繕費	1,451	836	2,272	—	1,569
	減価償却費③	9,415	21,368	34,237	—	19,825
その他賃貸事業費用	822	261	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	40,776	58,529	88,760	—	60,435	
NOI⑤（④＋③）（千円）	50,192	79,897	122,998	148,486	80,260	
資本的支出⑥（千円）	1,138	1,153	12,509	323	780	
NC F（⑤－⑥）（千円）	49,053	78,744	110,488	148,163	79,480	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	36.63	44.63	47.51	—	43.69
	平成29年度固定資産税等年額 （千円）	7,285	21,506	31,196	24,822	18,699
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）（注3）	100,234	128,200	187,580	125,988	82,470

地域		東京主要5区				
物件名		E・スペース タワー	D a i w a 日本橋本石町 ビル	新四c u r u m u ビル	D a i w a 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル
取得年月		平成23年7月	平成24年5月	平成24年12月 及び平成25年4月	平成25年8月	平成25年9月
価格情報	取得価格(百万円)	24,000	1,721	9,650	9,200	7,000
	投資比率(%)	5.1	0.4	2.1	2.0	1.5
	貸借対照表計上額(百万円)	23,617	1,615	9,742	9,415	7,222
	期末算定価格(百万円)	33,300	2,320	14,800	13,200	8,740
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	6	17	20	8
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	13,960.87	2,143.08	6,751.31	8,739.17	6,327.95
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	13,960.87	2,143.08	6,720.81	8,739.17	6,327.95
	稼働率(%)					
	平成27年5月末	96.4	100.0	100.0	85.8	100.0
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	88.4	100.0
	平成28年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成28年11月末	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	
平成29年5月末	100.0	100.0	99.5	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)	733,592	64,257	341,791	354,816	244,736
	賃貸事業収入	733,592	64,257	337,540	354,816	244,736
	その他賃貸事業収入	—	—	4,250	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	231,964	24,914	122,733	132,186	84,278
	外注委託費	54,022	3,910	33,452	25,065	21,311
	水道光熱費	42,643	3,034	19,350	33,726	14,545
	租税公課	56,789	4,407	33,523	33,179	20,001
	損害保険料	571	64	275	357	250
	修繕費	10,148	324	208	16,045	6,308
減価償却費③	67,286	13,174	35,924	23,611	21,765	
その他賃貸事業費用	502	—	—	200	96	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	501,627	39,342	219,057	222,630	160,458	
NOI⑤(④+③)(千円)	568,914	52,517	254,981	246,241	182,223	
資本的支出⑥(千円)	61,309	350	400	57,087	480	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	507,604	52,167	254,581	189,154	181,743	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	31.62	38.77	35.91	37.25	34.44
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	113,486	8,784	66,671	66,067	40,089
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	574,150	50,940	65,855	430,612	416,816

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 麻布テラス	D a i w a 恵比寿4丁目 ビル(注4)	ラクアス東新宿	D a i w a 青山ビル	神泉プレイス (注4)
取得年月		平成26年7月	平成26年12月	平成26年12月	平成27年3月	平成27年3月
価格情報	取得価格(百万円)	14,000	4,135	8,450	9,800	4,800
	投資比率(%)	3.0	0.9	1.8	2.1	1.0
	貸借対照表計上額(百万円)	14,161	4,246	8,548	10,070	4,917
	期末算定価格(百万円)	16,100	5,420	10,400	12,000	6,520
賃貸借情報	テナント数(注1)	11	1	4	6	1
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	13,234.39	2,885.64	7,498.33	4,424.48	2,811.35
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	13,192.63	2,885.64	7,498.33	3,802.63	2,811.35
	稼働率(%)					
	平成27年5月末	100.0	0.0	100.0	85.9	100.0
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成28年5月末	94.9	100.0	100.0	91.4	100.0
	平成28年11月末	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0
平成29年5月末	99.6	100.0	100.0	85.9	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)	441,054	—	224,590	126,890	—
	賃貸事業収入	441,054	—	224,590	126,890	—
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	164,642	—	80,294	95,890	—
	外注委託費	31,430	—	11,208	21,008	—
	水道光熱費	42,306	—	11,846	5,869	—
	租税公課	31,814	—	20,426	12,748	—
	損害保険料	508	—	262	132	—
	修繕費	7,852	—	4,055	36,640	—
	減価償却費③	50,600	—	32,336	19,491	—
	その他賃貸事業費用	130	—	158	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	276,411	—	144,296	30,999	—	
NOI⑤(④+③)(千円)	327,012	116,454	176,632	50,490	121,395	
資本的支出⑥(千円)	21,912	—	2,350	2,066	22,840	
NCF(⑤-⑥)(千円)	305,099	116,454	174,282	48,424	98,554	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	37.33	—	35.75	75.57	—
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	63,132	17,886	40,350	25,421	16,292
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	325,054	115,410	125,440	97,530	112,510

地域		東京主要5区				
物件名		グラスシティ 渋谷	D a i w a リバーゲート	D a i w a 八丁堀駅前ビル	D a i w a 八丁堀駅前ビル 西館	日廣ビル
取得年月		平成27年5月	平成27年6月	平成27年9月	平成27年9月	平成28年3月
価格情報	取得価格(百万円)	16,000	28,000	2,871	1,647	13,710
	投資比率(%)	3.4	6.0	0.6	0.4	2.9
	貸借対照表計上額(百万円)	16,042	28,178	2,958	1,733	13,967
	期末算定価格(百万円)	18,300	30,100	3,220	1,820	14,900
賃貸借情報	テナント数(注1)	10	79	9	8	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,566.73	32,063.06	2,622.42	1,723.15	6,967.61
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,566.73	28,962.35	2,622.42	1,723.15	6,924.71
	稼働率(%)					
	平成27年5月末	100.0	—	—	—	—
	平成27年11月末	100.0	95.3	100.0	100.0	—
	平成28年5月末	100.0	98.6	100.0	100.0	99.3
	平成28年11月末 平成29年5月末	100.0 100.0	95.1 90.3	100.0 100.0	100.0 100.0	99.3 99.3
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)	409,131	1,038,014	78,618	45,540	299,338
	賃貸事業収入	409,131	1,032,701	78,618	45,540	299,338
	その他賃貸事業収入	—	5,312	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	97,906	553,446	34,625	17,729	58,062
	外注委託費	14,726	100,169	7,669	4,819	20,840
	水道光熱費	22,400	116,066	6,165	3,243	17,310
	租税公課	27,200	103,211	8,998	4,029	214
	損害保険料	314	1,528	110	56	263
	修繕費	408	70,922	1,618	326	1,739
	減価償却費③ その他賃貸事業費用	32,856 —	161,427 120	10,062 —	5,254 —	17,690 3
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	311,224	484,567	43,993	27,811	241,275	
NOI⑤(④+③)(千円)	344,081	645,995	54,056	33,065	258,966	
資本的支出⑥(千円)	2,608	180,476	2,100	2,653	14,800	
NCF(⑤-⑥)(千円)	341,473	465,518	51,956	30,412	244,165	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	23.93	53.32	44.04	38.93	19.40
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	53,883	202,886	17,772	7,988	70,212
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	202,340	1,970,900	114,190	84,620	284,170



地域		東京主要5区				
物件名		麒麟日本橋ビル(注4)	D a i w a 東日本橋ビル	スクエア代官山ビル(注4)	新宿ウエストビル	新神田美倉町ビル
取得年月		平成28年5月	平成28年6月	平成28年6月	平成28年7月	平成28年12月
価格情報	取得価格(百万円)	8,180	6,370	2,280	942	1,592
	投資比率(%)	1.7	1.4	0.5	0.2	0.3
	貸借対照表計上額(百万円)	8,316	6,389	2,391	983	1,609
	期末算定価格(百万円)	8,290	6,750	2,530	1,200	1,700
賃貸借情報	テナント数(注1)	1	5	1	8	5
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,630.17	5,015.88	1,588.35	1,120.58	1,720.83
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,630.17	5,015.88	1,588.35	1,120.58	1,196.17
	稼働率(%)					
	平成27年5月末	—	—	—	—	—
	平成27年11月末	—	—	—	—	—
	平成28年5月末	100.0	—	—	—	—
	平成28年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	—
平成29年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	69.5	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	162
	総賃貸事業収入合計①(千円)	—	166,398	—	34,589	16,814
	賃貸事業収入	—	166,398	—	34,589	15,281
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	1,532
	賃貸事業費用合計②(千円)	—	49,122	—	9,707	18,910
	外注委託費	—	7,618	—	4,889	10,882
	水道光熱費	—	10,625	—	2,392	1,297
	租税公課	—	81	—	9	9
	損害保険料	—	178	—	36	42
	修繕費	—	5,526	—	204	1,795
	減価償却費③	—	25,087	—	2,165	4,872
	その他賃貸事業費用	—	4	—	10	9
	賃貸事業損益④(①-②)(千円)	—	117,276	—	24,881	△2,095
NOI⑤(④+③)(千円)	170,892	142,363	27,898	27,046	2,777	
資本的支出⑥(千円)	16,867	1,403	24,662	1,298	2,246	
NCF⑦(⑤-⑥)(千円)	154,025	140,960	3,235	25,748	530	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	—	29.52	—	28.07	—
	平成29年度固定資産税等年額(千円)	21,272	22,479	9,096	6,198	6,704
	長期修繕費用の見積額(千円)(注2)	216,720	158,880	45,044	79,330	74,026

地域		首都圏				
物件名		D a i w a 東池袋ビル	D a i w a 品川N o r t h ビル	D a i w a 大崎3丁目ビル	D a i w a 上大岡ビル	インテグラル タワー
取得年月		平成17年10月	平成19年7月	平成24年9月	平成25年3月	平成26年5月
価格情報	取得価格(百万円)	2,958	7,710	1,650	2,000	15,220
	投資比率(%)	0.6	1.6	0.4	0.4	3.2
	貸借対照表計上額(百万円)	2,697	7,210	1,628	1,948	14,968
	期末算定価格(百万円)	3,690	6,020	2,320	2,700	19,200
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	14	5	9	9
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30	17,778.14
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,461.47	6,548.17	1,786.06	2,630.30	17,778.14
	稼働率(%)					
	平成27年5月末	100.0	90.0	100.0	100.0	99.5
	平成27年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.5
	平成28年5月末	100.0	100.0	78.9	89.8	99.5
平成28年11月末	100.0	100.0	100.0	93.7	100.0	
平成29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)	120,777	192,922	61,620	85,666	587,563
	賃貸事業収入	120,777	192,897	61,620	85,666	587,563
	その他賃貸事業収入	—	24	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	57,837	86,630	22,205	37,292	267,599
	外注委託費	11,295	15,217	3,912	5,966	52,742
	水道光熱費	11,589	13,950	2,848	6,827	66,397
	租税公課	8,598	18,375	3,935	6,333	44,311
	損害保険料	188	290	58	100	740
	修繕費	2,809	4,474	37	—	12,249
減価償却費③	23,356	34,313	11,393	18,065	90,773	
その他賃貸事業費用	—	9	20	—	384	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	62,939	106,291	39,414	48,373	319,963	
NOI⑤(④+③)(千円)	86,296	140,605	50,808	66,439	410,737	
資本的支出⑥(千円)	8,366	6,548	465	—	30,945	
NCF(⑤-⑥)(千円)	77,929	134,056	50,343	66,439	379,791	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	47.89	44.90	36.04	43.53	45.54
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	17,084	35,553	7,845	12,567	88,483
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	228,260	331,160	37,912	24,782	834,324

地域		首都圏		地方主要都市	
物件名		D a i w a 目黒スクエア	D a i w a 荻窪ビル	D a i w a 名駅ビル	D a i w a 北浜ビル
取得年月		平成27年5月	平成28年7月	平成25年2月	平成26年8月
価格情報	取得価格(百万円)	5,600	3,800	5,300	9,481
	投資比率(%)	1.2	0.8	1.1	2.0
	貸借対照表計上額(百万円)	5,574	4,012	5,256	9,373
	期末算定価格(百万円)	6,550	4,390	7,750	11,600
賃貸借情報	テナント数(注1)	16	11	26	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,519.50	3,849.63	7,461.90	13,517.62
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,519.50	3,849.63	7,461.90	13,364.78
	稼働率(%)				
	平成27年5月末	100.0	—	98.5	100.0
	平成27年11月末	100.0	—	100.0	100.0
	平成28年5月末	100.0	—	100.0	100.0
	平成28年11月末	96.1	100.0	100.0	100.0
平成29年5月末	100.0	100.0	100.0	98.8	
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	146,092	125,404	225,455	342,400
	賃貸事業収入	146,092	125,404	225,455	338,332
	その他賃貸事業収入	—	—	—	4,068
	賃貸事業費用合計② (千円)	59,716	42,188	93,879	144,796
	外注委託費	9,761	9,859	22,642	24,992
	水道光熱費	8,762	6,125	14,083	30,816
	租税公課	13,575	26	20,292	32,864
	損害保険料	146	126	324	493
	修繕費	4,814	15,300	1,050	2,017
	減価償却費③	22,655	10,746	35,486	53,379
	その他賃貸事業費用	—	4	—	232
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	86,375	83,215	131,576	197,604	
NOI⑤(④+③)(千円)	109,030	93,961	167,062	250,984	
資本的支出⑥(千円)	1,218	76,469	3,321	10,680	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	107,812	17,491	163,740	240,304	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	40.88	33.64	41.64	42.29
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	26,671	15,467	40,334	65,541
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	110,053	161,340	170,803	264,054

- (注1) テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- (注2) 長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注3) 「大和茅場町ビル」の長期修繕費用の見積額に関しては、建物調査診断報告書に記載された1年目から10年目の10年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注4) 当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。