

2020年5月期 決算短信 (REIT)

2020年7月17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
 コーポレート番号 8976 U R L <http://www.daiwa-office.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 高橋 基
 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) 福島 寿雄
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレート本部 部長 (氏名) 千葉 貴志
 TEL 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 2020年8月20日 分配金支払開始予定日 2020年8月14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. 2020年5月期の運用、資産の状況 (2019年12月1日~2020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	%
2020年5月期	14,272	1.3	7,312	2.8	6,688	3.5	6,687	3.5
2019年11月期	14,094	1.9	7,114	1.9	6,463	2.3	6,462	2.3

	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	%	%	%
2020年5月期	13,595	2.6	1.4	46.9
2019年11月期	13,139	2.5	1.3	45.9

(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	%	%
2020年5月期	13,595	6,687	—	—	100.0	2.6
2019年11月期	13,139	6,462	—	—	100.0	2.5

(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
2020年5月期	487,212	255,127	52.4	518,681
2019年11月期	486,030	254,892	52.4	518,203

(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
2020年5月期	12,819	△6,388	△6,461	31,349
2019年11月期	7,243	196	△6,202	31,380

2. 2020年11月期の運用状況の予想（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期の運用状況の予想（2020年12月1日～2021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
2020年11月期	14,421	1.0	7,363	0.7	6,740	0.8	6,738	0.8	13,700	—
2021年5月期	14,040	△2.6	7,350	△0.2	6,740	0.0	6,738	0.0	13,700	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年11月期）13,700円、（2021年5月期）13,700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）	2020年5月期	491,877口	2019年11月期	491,877口
② 期末自己投資口数	2020年5月期	—口	2019年11月期	—口

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、6ページ記載の「2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021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

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	4
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	25
(1) 投資状況	25
(2) 投資不動産物件(2020年5月31日現在)	26
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	26
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	28
③ 運用資産の資本的支出	31
④ 期末算定価格の概要(2020年5月31日現在)	32
⑤ 個別物件の損益状況等	34

1. 運用状況

(1) 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2005年7月11日に設立され、その後、2005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、2020年5月末日現在で463,183百万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

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、2020年1～3月期の実質GDP成長率(2次速報)は年率△2.2%と、2四半期連続でのマイナス成長となりました。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、空室率については2013年6月をピークに反転し、2020年5月末日時点では1.64%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。新型コロナウイルス感染症による大きな影響は出ていませんが、今後の動向については注視が必要です。

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、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、2019年12月に、「Da i w a 中野坂上ビル」(取得価格2,750百万円)の取得を、また、2020年5月に、「日本橋セントラルスクエア」(取得価格3,521百万円)の取得及び「Da i w a 神保町ビル」(譲渡価格4,000百万円)の譲渡を実施しました。これにより、当期末(2020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60物件、取得価格合計463,183百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が堅調に推移する中、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(2020年5月31日現在)の稼働率は99.5%となりました。

C. 資金調達の概要

a. 借入金返済資金

本投資法人は、当期において、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。

- (i) 2020年1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、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行からの借入金総額5,000百万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。
- (ii) 2020年2月28日に返済期限が到来した株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行からの借入金総額5,500百万円の返済資金として、同日に株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、農林中央金庫及び株式会社七十七銀行より同額の借入れを行いました。
- (iii) 2020年5月29日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社及び株式会社三菱UFJ銀行からの借入金総額6,000百万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。

b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2020年5月31日現在）の有利子負債残高は総額204,450百万円（短期借入金5,000百万円、長期借入金194,350百万円及び投資法人債5,100百万円）となりました。長期借入金のうち1年以内に返済期限が到来するものが33,300百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は3.8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 (年)
株式会社三井住友銀行	2,000	2020年1月31日	2021年1月29日	1.0
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2020年1月31日	2021年1月29日	1.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2020年1月31日	2021年1月29日	1.0
株式会社みずほ銀行	1,000	2020年1月31日	2021年1月29日	1.0
株式会社りそな銀行	2,000	2020年2月28日	2029年2月28日	9.0
三井住友信託銀行株式会社	1,500	2020年2月28日	2025年2月28日	5.0
農林中央金庫	1,000	2020年2月28日	2028年2月29日	8.0
株式会社七十七銀行	1,000	2020年2月28日	2027年2月26日	7.0
三井住友信託銀行株式会社	3,000	2020年5月29日	2027年5月31日	7.0
株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2020年5月29日	2027年5月31日	7.0
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2020年5月29日	2025年5月30日	5.0

なお、当期末（2020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	20.77
三井住友信託銀行株式会社	24,500	12.29
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.91
株式会社三菱UFJ銀行	21,500	10.79
株式会社みずほ銀行	20,400	10.23
株式会社新生銀行	14,000	7.02
株式会社りそな銀行	12,500	6.27
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.77
株式会社福岡銀行	6,500	3.26
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.51
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.50
株式会社七十七銀行	3,000	1.50
農林中央金庫	3,000	1.50
株式会社群馬銀行	2,500	1.25
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
日本生命保険相互会社	1,300	0.65
株式会社東日本銀行	1,000	0.50
株式会社百五銀行	1,000	0.50
株式会社山梨中央銀行	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	199,350	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（2020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	AA-	安定的
株式会社日本格付研究所	AA	安定的

d. 発行登録の状況

本投資法人は、2019年8月7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。なお、本書の日付現在の発行可能額は970億円です。

投資法人債（短期投資法人債を除く。）	
発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2019年8月15日から2021年8月14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（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益14,272百万円、営業利益7,312百万円、経常利益6,688百万円、当期純利益は6,687百万円となりました。

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13,595円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

わが国経済の先行きは、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等を通じて、景気拡大を継続していくことが期待されてきましたが、引き続き、潜在成長率を下回る低空飛行を続ける公算が大きいと見ています。また、米中貿易摩擦や新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大を受け、わが国経済が減速す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、空室率の低下と都心部を中心とした緩やかな賃料上昇が継続してきました。新型コロナウイルス感染症による大きな影響は出ていませんが、今後の動向については注視が必要です。オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境等を背景に、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

オフィス市況のマクロ動向としては、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、空室率が上昇に転じる可能性があることから短期的には東京を中心にオフィス市況は一時的に弱含むものと予想されますが、中長期的には需要が底堅い都心部のプライム立地は安定したマーケットが継続すると思われれます。今後は、働き方や働く場所の多様化に伴い企業毎にオフィスに求めるニーズが変化すると考えられるため、従業員の生産性を高めることができ、時代や環境に応じたニーズに対応できる優良オフィスになるべく建物競争力の維持向上が今後の課題と捉え、引き続き、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介入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) 運営管理コストのコントロール

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コントロールに努めます。

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「D a i w a 中野坂上ビル」を取得し、また、「日本橋セントラルスクエア」を「D a i w a 神保町ビル」との相互売買により取得いたしました。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、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、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。

D. 運用状況の見通し

2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、6ページ記載の「2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2020年11月期（第30期：2020年6月1日～2020年11月30日）

営業収益	14,421	百万円
営業利益	7,363	百万円
経常利益	6,740	百万円
当期純利益	6,738	百万円
1口当たり分配金	13,700	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

また、「2020年11月期及び2021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、2021年5月期（2020年12月1日～2021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。

2021年5月期（第31期：2020年12月1日～2021年5月31日）

営業収益	14,040	百万円
営業利益	7,350	百万円
経常利益	6,740	百万円
当期純利益	6,738	百万円
1口当たり分配金	13,700	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021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"> ・2020年11月期：2020年5月31日現在所有している60物件を前提としております。 ・2021年5月期：上記の想定物件を前提としております。 ・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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 ・不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。 ・上記のほか、賃貸事業収入は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2020年11月期に8,770百万円、2021年5月期に8,749百万円を想定しております。 ・外注委託費として2020年11月期に960百万円、2021年5月期に970百万円を想定しております。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）として2020年11月期に1,165百万円、2021年5月期に1,165百万円を想定しております。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得した物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。 ・減価償却費として2020年11月期に1,833百万円、2021年5月期に1,845百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年11月期は、622百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は617百万円を想定しております。 ・2021年5月期は、610百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は605百万円を想定しております。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2020年11月期末204,450百万円、2021年5月期末204,450百万円を前提としております。 2020年11月期は、2020年8月31日及び2020年11月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ7,600百万円及び9,000百万円について、全額借換を行う前提としております。 2021年5月期は、2021年1月29日、2021年2月26日、2021年3月31日及び2021年5月31日に返済期限が到来する借入金、それぞれ5,000百万円、1,000百万円、12,300百万円及び3,400百万円について、全額借換を行う前提としております。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2020年5月31日現在の発行済投資口の総口数491,877口を前提としております。 上記の他に2021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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2020年2月18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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,799,432	27,688,243
信託現金及び信託預金	3,581,284	3,661,457
営業未収入金	187,778	265,445
前払費用	358,962	351,399
その他	63,165	66,852
流動資産合計	31,990,623	32,033,400
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,269,056	3,277,321
減価償却累計額	△2,391,317	△2,463,751
建物（純額）	877,739	813,570
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△7,034	△7,475
構築物（純額）	7,310	6,869
工具、器具及び備品	19,917	20,207
減価償却累計額	△12,119	△13,159
工具、器具及び備品（純額）	7,797	7,047
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	2,846	3,829
信託建物	108,065,984	108,511,177
減価償却累計額	△24,677,081	△25,945,795
信託建物（純額）	※1,※2 83,388,902	※1,※2 82,565,382
信託構築物	762,104	770,720
減価償却累計額	△189,819	△200,083
信託構築物（純額）	※2 572,285	※2 570,636
信託機械及び装置	876,713	884,623
減価償却累計額	△471,131	△490,777
信託機械及び装置（純額）	405,582	393,845
信託工具、器具及び備品	276,211	297,798
減価償却累計額	△160,826	△176,636
信託工具、器具及び備品（純額）	115,385	121,161
信託土地	※2 352,270,629	※2 354,391,051
信託建設仮勘定	55,178	29,061
有形固定資産合計	450,005,885	451,204,683
無形固定資産		
商標権	215	161
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	16,405	13,003
無形固定資産合計	2,721,781	2,718,325

（単位：千円）

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,123,455	1,046,864
デリバティブ債権	19,097	—
その他	21,055	63,913
投資その他の資産合計	1,277,292	1,224,462
固定資産合計	454,004,959	455,147,471
繰延資産		
投資法人債発行費	34,852	31,997
繰延資産合計	34,852	31,997
資産合計	486,030,435	487,212,868
負債の部		
流動負債		
営業未払金	701,775	929,601
短期借入金	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	28,100,000	33,300,000
未払金	580,867	646,330
未払法人税等	886	996
未払消費税等	321,963	393,369
前受金	2,355,146	2,341,174
その他	479,916	576,816
流動負債合計	37,540,555	43,188,288
固定負債		
投資法人債	5,100,000	5,100,000
長期借入金	166,250,000	161,050,000
預り敷金及び保証金	19,978,837	20,463,036
信託預り敷金及び保証金	1,882,398	1,928,889
繰延税金負債	3,484	8,220
デリバティブ債務	193,083	162,509
その他	189,641	184,620
固定負債合計	193,597,445	188,897,276
負債合計	231,138,001	232,085,565
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	251,551,759	251,551,759
出資総額控除額	△3,675,523	△3,675,523
出資総額（純額）	247,876,236	247,876,236
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	710,209	710,209
任意積立金合計	710,209	710,209
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,462,843	6,687,380
剰余金合計	7,173,052	7,397,590
投資主資本合計	255,049,288	255,273,826
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△156,854	△146,523
評価・換算差額等合計	△156,854	△146,523
純資産合計	※3 254,892,434	※3 255,127,303
負債純資産合計	486,030,435	487,212,868

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,916,051	※1 14,238,965
その他貸貸事業収入	※1 159,798	※1 18,247
不動産等売却益	—	※2 15,435
不動産等交換差益	※3 18,789	—
営業収益合計	14,094,639	14,272,648
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,584,803	※1 5,540,802
資産運用報酬	1,145,795	1,168,091
資産保管手数料	24,249	24,294
一般事務委託手数料	73,635	73,442
信託報酬	18,742	19,439
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	126,183	126,692
営業費用合計	6,980,610	6,959,962
営業利益	7,114,028	7,312,685
営業外収益		
受取利息	16	15
未払分配金戻入	611	630
受取保険金	6,517	5,267
雑収入	1,810	5,471
営業外収益合計	8,955	11,385
営業外費用		
支払利息	499,974	480,295
投資法人債利息	16,646	16,751
融資手数料	137,997	134,367
その他	4,706	4,354
営業外費用合計	659,325	635,767
経常利益	6,463,659	6,688,302
税引前当期純利益	6,463,659	6,688,302
法人税、住民税及び事業税	888	998
法人税等調整額	△4	△5
法人税等合計	884	993
当期純利益	6,462,774	6,687,309
前期繰越利益	68	71
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,462,843	6,687,380

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	△3,675,523	247,876,236	567,422	567,422	6,320,338	6,887,760
当期変動額							
圧縮積立金の積立				142,786	142,786	△142,786	—
剰余金の配当						△6,177,483	△6,177,483
当期純利益						6,462,774	6,462,774
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	—	—	—	142,786	142,786	142,504	285,291
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	6,462,843	7,173,052

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	254,763,996	△303,827	△303,827	254,460,169
当期変動額				
圧縮積立金の積立	—			—
剰余金の配当	△6,177,483			△6,177,483
当期純利益	6,462,774			6,462,774
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		146,973	146,973	146,973
当期変動額合計	285,291	146,973	146,973	432,265
当期末残高	255,049,288	△156,854	△156,854	254,892,434

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	6,462,843	7,173,052
当期変動額							
剰余金の配当						△6,462,771	△6,462,771
当期純利益						6,687,309	6,687,309
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	—	—	—	—	—	224,537	224,537
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	6,687,380	7,397,590

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	255,049,288	△156,854	△156,854	254,892,434
当期変動額				
剰余金の配当	△6,462,771			△6,462,771
当期純利益	6,687,309			6,687,309
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		10,330	10,330	10,330
当期変動額合計	224,537	10,330	10,330	234,868
当期末残高	255,273,826	△146,523	△146,523	255,127,303

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	6,462,843,324	6,687,380,982
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	6,462,771,903 (13,139)	6,687,067,815 (13,595)
III 次期繰越利益	71,421	313,167
分配金の額の算出方法	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491,877口の整数倍の最大値となる6,462,771,903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。	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491,877口の整数倍の最大値となる6,687,067,815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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,463,659	6,688,302
減価償却費	1,829,629	1,842,226
不動産等交換差益	△18,789	—
投資法人債発行費償却	2,921	2,855
受取利息	△16	△15
支払利息	516,621	497,046
営業未収入金の増減額(△は増加)	△13,954	△77,667
前払費用の増減額(△は増加)	△25,913	7,562
営業未払金の増減額(△は減少)	△279,143	110,667
未払金の増減額(△は減少)	14,051	34,982
未払消費税等の増減額(△は減少)	△43,021	71,405
前受金の増減額(△は減少)	32,033	△13,972
長期前払費用の増減額(△は増加)	△332,447	76,590
信託有形固定資産の売却による減少額	—	3,922,534
その他	△387,119	152,137
小計	7,758,511	13,314,656
利息の受取額	16	15
利息の支払額	△514,073	△494,658
法人税等の支払額	△804	△888
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,243,648	12,819,125
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,218	△9,274
信託有形固定資産の取得による支出	△674,035	△6,910,242
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,246,821	901,069
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	191,418	141,657
預り敷金及び保証金の返還による支出	△566,823	△481,085
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△37	△30,953
投資活動によるキャッシュ・フロー	196,124	△6,388,828
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	5,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△5,000,000
長期借入れによる収入	8,000,000	11,500,000
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	△11,500,000
投資法人債の発行による収入	2,973,984	—
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	—
分配金の支払額	△6,176,680	△6,461,313
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,202,695	△6,461,313
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,237,077	△31,016
現金及び現金同等物の期首残高	30,143,640	31,380,717
現金及び現金同等物の期末残高	※1 31,380,717	※1 31,349,701

- (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="676 416 1230 568"> <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>10～23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	10～23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	10～23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53,974千円、当期は7,661千円です。</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>								

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
信託建物	182,563千円	182,563千円
信託構築物	283千円	283千円
信託土地	887,074千円	887,074千円
合計	1,069,921千円	1,069,921千円

※3. 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 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日		自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	13,916,051		14,238,965	
その他賃貸事業収入	159,798		18,247	
不動産賃貸事業収益合計		14,075,850		14,257,212
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	1,010,578		998,730	
水道光熱費	1,074,122		935,302	
租税公課	1,131,152		1,134,736	
損害保険料	16,479		19,923	
修繕費	474,514		538,920	
減価償却費	1,826,120		1,838,770	
その他賃貸事業費用	51,836		74,419	
不動産賃貸事業費用合計		5,584,803		5,540,802
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		8,491,046		8,716,410

※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

D a i w a 神保町ビル

不動産等売却収入	4,000,000
不動産等売却原価	3,922,534
その他売却費用	62,030
不動産等売却益	15,435

※3. 不動産等交換差益の内訳(単位:千円)

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

D a i w a 大崎3丁目ビル

不動産等譲渡対価	2,685,000
不動産等譲渡原価	1,581,029
その他譲渡費用	15,259
固定資産圧縮額	1,069,921
不動産等交換差益	18,789

当期(自 2019年12月1日 至 2020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 2019年6月1日 至 2019年11月30日		自 2019年12月1日 至 2020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	491,877口		491,877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	2019年6月1日 至 2019年11月30日	自	2019年12月1日 至 2020年5月31日
現金及び預金		27,799,432千円		27,688,243千円
信託現金及び信託預金		3,581,284千円		3,661,457千円
現金及び現金同等物		31,380,717千円		31,349,701千円

(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他、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（2019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	27,799,432	27,799,432	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,581,284	3,581,284	—
資産計	31,380,717	31,380,717	—
(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	28,100,000	28,107,557	7,557
(5) 投資法人債	5,100,000	5,115,100	15,100
(6) 長期借入金	166,250,000	166,408,056	158,056
負債計	204,450,000	204,630,714	180,714
デリバティブ取引（※）	(228,850)	(228,850)	—

当期（2020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	27,688,243	27,688,243	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,661,457	3,661,457	—
資産計	31,349,701	31,349,701	—
(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	33,300,000	33,303,783	3,783
(5) 投資法人債	5,100,000	5,057,090	△42,910
(6) 長期借入金	161,050,000	161,206,148	156,148
負債計	204,450,000	204,567,021	117,021
デリバティブ取引（※）	(213,777)	(213,777)	—

（※）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及び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の貸借対照表計上額

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
預り敷金及び保証金（※）	19,978,837千円	20,463,036千円
信託預り敷金及び保証金（※）	1,882,398千円	1,928,889千円
合計	21,861,236千円	22,391,925千円

（※）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（2019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	27,799,432	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,581,284	—	—	—	—	—
合計	31,380,717	—	—	—	—	—

当期（2020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	27,688,243	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,661,457	—	—	—	—	—
合計	31,349,701	—	—	—	—	—

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

前期（2019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	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	28,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,800,000	1,300,000
長期借入金	—	24,200,000	31,600,000	26,200,000	24,300,000	59,950,000
合計	33,100,000	24,200,000	31,600,000	26,200,000	28,100,000	61,250,000

当期（2020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	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	33,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,800,000	1,300,000
長期借入金	—	21,500,000	30,600,000	23,700,000	27,350,000	57,900,000
合計	38,300,000	21,500,000	30,600,000	23,700,000	31,150,000	59,200,000

（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（2019年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2020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（2019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	129,600,000	104,500,000	△228,850	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	3,000,000	1,000,000	(※)	—
合計			132,600,000	105,500,000	△228,850	—

当期（2020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	118,100,000	87,800,000	△213,777	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	3,000,000	1,000,000	(※)	—
合計			121,100,000	88,800,000	△213,777	—

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

（関連当事者との取引に関する注記）

（1）親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

（2）関連会社等

前期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

（3）兄弟会社等

前期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）
該当事項はありません。

（4）役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年12月1日 至 2020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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	453,059,500	452,653,020
期中増減額	△406,479	1,223,931
期末残高	452,653,020	453,876,951
期末時価	562,730,000	572,090,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はD a i w a 三田2丁目ビルの取得（1,565百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 大崎3丁目ビルの譲渡（1,581百万円）及び減価償却費（1,826百万円）によるものです。当期の主な増加額はD a i w a 中野坂上ビルの取得（2,750百万円）及び日本橋セントラルスクエアの取得（3,521百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 神保町ビルの譲渡（3,922百万円）及び減価償却費（1,838百万円）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 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

① 製品及びサービスに関する情報

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 地域に関する情報

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 主要な顧客に関する情報

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 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

① 製品及びサービスに関する情報

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 地域に関する情報

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 主要な顧客に関する情報

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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
1口当たり純資産額	518,203円	518,681円
1口当たり当期純利益	13,139円	13,595円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
当期純利益（千円）	6,462,774	6,687,309
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）	6,462,774	6,687,309
期中平均投資口数（口）	491,877	491,877

（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年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年6月1日	公募増資	41,045	482,045	23,145	242,301	(注1)
2015年6月24日	第三者割当による増資	1,955	484,000	1,102	243,403	(注2)
2016年8月2日	公募増資	12,700	496,700	7,461	250,864	(注3)
2016年8月31日	第三者割当による増資	1,169	497,869	686	251,551	(注4)
2018年5月31日	消却	△5,992	491,877	△3,675	247,876	(注5)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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。

(注5) 2018年3月1日から2018年5月18日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,992口）については、2018年5月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2018年5月31日に消却いたしました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2020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(注2)	15,527	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	348,481	71.5
		首都圏(注3)	80,743	16.6
		地方主要都市(注4)	9,124	1.9
小計			453,876	93.2
預金・その他の資産			33,335	6.8
資産総額計(注5)			487,212	100.0
			(453,876)	(93.2)

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

(注2) 「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3) 「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4) 「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5) 「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(2020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1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
東京 主要 5区	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	12,795	17,600	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,732	4,060	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,944	8,380	1.8
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,390	4,840	1.0
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,131	4,230	0.7
	D a i w a A浜松町ビル(注5)	不動産信託受益権	2,865	2,726	3,970	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,677	3,100	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,358	3,970	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,106	3,040	0.5
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,112	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	1,246	2,240	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,119	1,740	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,666	10,800	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	2,408	3,000	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,487	1,940	0.3
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,152	3,450	0.7
	D a i w a 麹町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,850	2,910	0.6
	新宿マインズタワー(注5)	不動産信託受益権	66,900	63,805	64,300	14.4
	D a i w a SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,597	5,410	1.3
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,336	2,310	0.5
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,608	7,360	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,153	8,230	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	3,295	5,250	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,406	36,600	5.2
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,540	2,690	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,558	16,500	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	10,126	15,500	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,316	12,900	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,883	18,200	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	4,198	6,440	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,378	11,300	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,959	12,600	2.1
	神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,915	6,790	1.0
	D a i w a 渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,859	22,000	3.5
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,668	33,700	6.0
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,904	3,320	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	1,709	1,970	0.4
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,958	17,200	3.0
	キリン日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,354	8,350	1.8
	D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,313	7,150	1.4
D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,370	3,590	0.5	
D a i w a 新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	989	1,250	0.2	
D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,586	1,810	0.3	
D a i w a 神田イーストビル	不動産信託受益権	4,200	4,249	5,700	0.9	
D a i w a 神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,377	2,820	0.5	

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
東京 主要 5区	D a i w a 笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	16,005	16,000	3.3
	D a i w a 笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,180	3,560	0.6
	D a i w a 晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	11,266	12,600	2.4
	D a i w a 三田2丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,593	3,980	0.6
	日本橋セントラルスクエア (注5)	不動産信託受益権	3,521	3,630	3,800	0.8
東京主要5区合計 (50物件)			373,063	364,009	462,980	80.5
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,593	4,360	0.6
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	7,057	6,350	1.7
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,841	2,900	0.4
	D a i w a 荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	16,449	23,200	3.3
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,456	7,270	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,975	4,820	0.8
	コンカード横浜 (注5)	不動産信託受益権	38,100	37,939	41,200	8.2
	D a i w a 品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,575	2,860	0.5
	D a i w a 中野坂上ビル	不動産信託受益権	2,750	2,855	2,850	0.6
首都圏合計 (9物件)			80,638	80,743	95,810	17.4
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	不動産信託受益権	9,481	9,124	13,300	2.0
地方主要都市合計 (1物件)			9,481	9,124	13,300	2.0
合計 (60物件)			463,183	453,876	572,090	100.0

(注1) 「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2) 「貸借対照表計上額」は、2020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3) 「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、JLL森井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2020年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注4) 「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5) D a i w a A浜松町ビル、新宿マインズタワー、日本橋セントラルスクエア及びコンカード横浜については、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	1963年7月	8,114.93	8,067.49	25	99.4	437,057
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	1972年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	103,213
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	9,427.17	52	97.9	264,107
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	1990年9月	2,715.54	2,715.54	5	100.0	129,711
	D a i w a 猿楽町ビル(注8)	SRC 8F	1985年6月	3,657.43	3,657.43	2	100.0	(非開示)
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	1993年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0	135,911
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	1997年12月	2,198.61	1,726.65	4	78.5	84,374
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	1996年11月	2,386.48	2,386.48	7	100.0	94,959
	D a i w a 三崎町ビル(注8)	S 8F	1996年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	1974年4月	2,595.76	2,595.76	7	100.0	76,387
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	1996年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	67,674
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	1990年1月	1,487.44	1,487.44	6	100.0	51,821
	D a i w a 月島ビル	S 5F	1996年7月	8,425.69	8,425.69	4	100.0	281,609
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	1993年4月	2,848.91	2,848.91	8	100.0	87,629
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	1984年4月	1,697.88	1,697.88	11	100.0	56,734
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	1974年10月	3,265.83	3,265.83	10	100.0	103,629
	D a i w a 麹町4丁目ビル	SRC B2/9F	1987年10月	2,695.31	2,695.31	7	100.0	89,950
	新宿マインズタワー(注9)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,768.41	22,768.41	38	100.0	1,342,677
	D a i w a SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	2006年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	129,811
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	1985年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	67,408
	D a i w a 神保町ビル(注10)	S B1/8F	1997年3月	—	—	—	—	107,937
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	1993年7月	4,815.84	4,815.84	11	100.0	186,509
	大和茅場町ビル(注8)	S・SRC B1/8F	2010年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	2010年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	122,434
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.87	13,960.87	12	100.0	821,943
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	2010年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	68,588
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,751.31	16	100.0	392,335
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,747.39	8,747.39	16	100.0	366,890
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	1988年12月	6,328.94	6,328.94	9	100.0	323,938
	D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,234.39	13,234.39	12	100.0	476,940
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル(注8)	SRC B1/9F	1997年12月	2,951.70	2,951.70	1	100.0	(非開示)
	ラクアス東新宿	S 10F	2010年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	230,466
	D a i w a 青山ビル	S・RC B1/7F	2001年11月	4,426.10	4,426.10	7	100.0	245,641
	神泉プレイス(注8)	RC B1/9F	2001年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0	(非開示)
D a i w a 渋谷スクエア	S・SRC B1/11F	2004年2月	8,566.73	8,566.73	13	100.0	484,264	
D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,055.85	31,887.39	93	99.4	1,065,265	
D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	2006年2月	2,622.42	2,622.42	9	100.0	85,255	
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	1996年2月	1,734.68	1,734.68	8	100.0	50,860	
D a i w a 西新宿ビル	SRC・RC・S B2/11F	1991年8月	6,967.61	6,967.61	7	100.0	357,263	
キリン日本橋ビル(注8)	S・SRC 7F	1999年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	(非開示)	

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 東日本橋ビル	S 7F	2008年3月	5,015.88	5,015.88	5	100.0	175,532
	D a i w a 代官山ビル(注8)	S 6F	2001年3月	1,642.83	1,642.83	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 新宿ウエストビル	RC 4F	1989年3月	1,120.58	1,120.58	8	100.0	38,695
	D a i w a 神田美倉町ビル	SRC・S B1/7F	1991年1月	1,719.51	1,719.51	7	100.0	52,215
	D a i w a 神田イーストビル	S 9F	2005年2月	3,980.56	3,980.56	5	100.0	142,336
	D a i w a 神田須田町ビル	S・RC B1/10F	1990年8月	2,211.64	2,211.64	8	100.0	65,166
	D a i w a 笹塚タワー	SRC・RC・S B2/18F	1993年2月	16,160.25	16,160.25	5	100.0	458,842
	D a i w a 笹塚ビル	SRC・S B1/8F	1991年12月	3,828.95	3,644.09	8	95.1	84,465
	D a i w a 晴海ビル	S B1/12F	2008年1月	11,227.10	11,227.10	7	100.0	243,020
	D a i w a 三田2丁目ビル(注8)	S 8F	2017年3月	2,101.61	2,101.61	1	100.0	(非開示)
	日本橋セントラルスクエア(注11)	S 8F	2010年1月	1,837.05	1,837.05	10	100.0	4,663
東京主要5区合計(51物件)				280,711.63	279,646.41	525	99.6	11,290,511
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	1993年6月	4,462.28	4,462.28	9	100.0	129,302
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,548.17	6,548.17	11	100.0	202,002
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	2011年5月	2,630.30	2,630.30	9	100.0	92,377
	D a i w a 荻窪タワー(注12)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	17,778.14	9	100.0	658,430
	D a i w a 目黒スクエア	S・SRC B2/14F	2009年7月	3,519.50	3,519.50	16	100.0	166,673
	D a i w a 荻窪ビル	SRC B1/7F	1990年11月	3,849.63	3,849.63	11	100.0	128,662
	コンカード横浜(注13)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	27,618.80	36	98.4	1,048,679
	D a i w a 品川御殿山ビル	SRC・S 8F	1992年7月	2,396.96	2,396.96	6	100.0	73,342
	D a i w a 中野坂上ビル	SRC B1/8F	1995年1月	2,869.13	2,869.13	6	100.0	72,001
首都圏合計(9物件)				72,107.09	71,672.91	113	99.3	2,571,474
地方主要都市	D a i w a 北浜ビル	S・SRC B1/16F	2008年2月	13,517.62	13,517.62	7	100.0	376,980
地方主要都市合計(1物件)				13,517.62	13,517.62	7	100.0	376,980
合計(61物件)				366,336.34	364,836.94	645	99.5	14,238,965

- (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、2020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、2020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3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3に相当する面積を記載しています。
- (注10) 本物件は2020年5月21日付で譲渡いたしました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。
- (注11) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。本物件は区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入（賃料収入等）の本投資法人の持分は301,220分の183,715です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、同事業対象部分の301,220分の183,715に相当する数値を、テナント総数及び稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。
- (注12) 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。
- (注13) 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100分の75に相当する準共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の100分の75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 芝浦ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2020年3月 至 2020年11月	200	—	—
E・スペースタワー (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2020年2月 至 2020年11月	149	—	—
D a i w a 青山ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2020年2月 至 2020年11月	86	—	—
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	外壁改修・屋根部分 塗装工事	自 2020年1月 至 2020年11月	79	—	—
D a i w a 西新橋ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2019年12月 至 2020年10月	59	—	—
D a i w a 麻布テラス (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2020年6月 至 2020年11月	58	—	—

B. 期中の資本的支出

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489百万円であり、当期費用に区分された修繕費538百万円と合わせ、1,028百万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）
神泉プレイス (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2020年3月 至 2020年5月	75
D a i w a 東日本橋ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2019年9月 至 2020年3月	70
D a i w a 荻窪タワー (東京都杉並区)	自動火災報知設備感知器更新工事	自 2020年3月 至 2020年4月	16
その他			327
合計			489

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おります。

(単位：百万円)

計算期間	第25期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	第26期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	第27期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	第28期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	第29期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
当期首積立金残高	1,839	1,576	1,629	2,089	2,150
当期積立額	—	476	460	61	—
当期積立金取崩額	263	423	—	—	—
次期繰越額	1,576	1,629	2,089	2,150	2,150

④ 期末算定価格の概要(2020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	17,600	17,900	3.4	17,200	3.2	3.6
D a i w a 銀座アネックス	4,060	4,120	3.4	3,990	3.2	3.6
D a i w a 芝浦ビル	8,380	8,330	3.9	8,400	3.7	4.1
D a i w a 南青山ビル	4,840	4,900	3.7	4,770	3.5	3.9
D a i w a 猿楽町ビル	4,230	4,290	4.3	4,160	4.1	4.5
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,970	4,070	3.6	3,930	3.4	3.8
D a i w a 神宮前ビル	3,100	3,160	3.7	3,040	3.5	3.9
D a i w a 芝大門ビル	3,970	4,030	3.5	3,950	3.3	3.7
D a i w a 三崎町ビル	3,040	3,080	3.8	3,020	3.6	4.0
D a i w a 新橋510ビル	2,530	2,570	4.0	2,480	3.8	4.2
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,240	2,250	4.0	2,230	4.0	4.2
D a i w a 築地ビル	1,740	1,760	3.9	1,730	3.9	4.1
D a i w a 月島ビル	10,800	10,900	4.0	10,700	3.7	4.2
D a i w a 日本橋堀留町ビル	3,000	3,030	3.9	2,970	3.7	4.1
D a i w a 麻布台ビル	1,940	1,970	3.9	1,900	3.7	4.1
D a i w a 京橋ビル	3,450	3,490	4.1	3,400	3.9	4.3
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,910	2,950	3.6	2,870	3.4	3.8
新宿マインズタワー(注4)	64,300	153,000	3.1	147,000	2.9	3.3
D a i w a SHIBUYA EDGE	5,410	5,500	3.6	5,310	3.4	3.8
D a i w a 小伝馬町ビル	2,310	2,350	4.1	2,260	3.9	4.3
D a i w a 西新橋ビル	7,360	7,490	3.4	7,300	3.2	3.6
大和茅場町ビル	8,230	8,380	3.3	8,170	3.1	3.5
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,250	5,340	3.3	5,210	3.1	3.5
E・スペースタワー	36,600	37,300	3.0	35,800	2.8	3.2
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,690	2,700	3.9	2,680	3.7	4.1
新四c u r u m uビル	16,500	16,800	3.1	16,300	2.9	3.3
D a i w a 赤坂ビル	15,500	15,800	3.2	15,400	3.0	3.4
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	12,900	13,100	3.3	12,700	3.1	3.5
D a i w a 麻布テラス	18,200	18,500	3.5	17,800	3.3	3.7
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,440	6,440	3.6	6,440	3.7	3.8
ラクアス東新宿	11,300	11,700	3.3	11,100	3.1	3.5
D a i w a 青山ビル	12,600	12,900	3.1	12,500	2.9	3.3
神泉プレイス	6,790	6,930	3.2	6,730	3.1	3.4
D a i w a 渋谷スクエア	22,000	22,200	3.3	21,800	3.1	3.5
D a i w a リバーゲート	33,700	33,800	3.7	33,600	3.4	3.8
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,320	3,410	3.4	3,280	3.2	3.6
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,970	2,020	3.5	1,950	3.3	3.7

物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		DCF法		
		価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
D a i w a 西新宿ビル	17,200	17,500	3.2	17,000	3.0	3.4
キリン日本橋ビル	8,350	8,480	3.8	8,210	3.5	3.9
D a i w a 東日本橋ビル	7,150	7,280	3.8	7,090	3.6	4.0
D a i w a 代官山ビル (注5)	3,590	3,650	3.2	3,560	3.2	3.4
D a i w a 新宿ウエストビル	1,250	1,260	3.8	1,240	3.6	4.0
D a i w a 神田美倉町ビル	1,810	1,840	3.8	1,790	3.8	4.0
D a i w a 神田イーストビル	5,700	5,800	3.4	5,590	3.2	3.6
D a i w a 神田須田町ビル	2,820	2,900	3.6	2,780	3.6	3.8
D a i w a 笹塚タワー	16,000	16,600	3.8	15,800	3.6	4.0
D a i w a 笹塚ビル	3,560	3,670	3.9	3,510	3.7	4.1
D a i w a 晴海ビル	12,600	12,800	3.7	12,300	3.7	3.9
D a i w a 三田2丁目ビル	3,980	4,050	3.7	3,900	3.5	3.9
日本橋セントラルスクエア (注6)	3,800	6,370	3.5	6,080	3.3	3.7
D a i w a 東池袋ビル	4,360	4,400	4.0	4,340	3.8	4.2
D a i w a 品川N o r t hビル	6,350	6,420	4.1	6,280	3.9	4.3
D a i w a 上大岡ビル	2,900	2,910	4.4	2,890	4.2	4.6
D a i w a 荻窪タワー	23,200	23,400	3.6	23,100	3.4	3.8
D a i w a 目黒スクエア	7,270	7,430	3.5	7,200	3.3	3.7
D a i w a 荻窪ビル	4,820	4,910	3.9	4,780	3.7	4.1
コンカード横浜 (注7)	41,200	42,300	4.2	40,700	4.0	4.4
D a i w a 品川御殿山ビル	2,860	2,920	3.9	2,840	3.7	4.1
D a i w a 中野坂上ビル	2,850	2,950	4.0	2,800	3.7	4.2
D a i w a 北浜ビル	13,300	13,400	3.7	13,200	3.5	3.9
合計	572,090	671,700	—	651,050	—	—

(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、J L L 森井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2020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4年度以降（3年度まで3.9%）の数値を記載しています。

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

(注5) D a i w a 代官山ビルの割引率は11年度（10年度まで3.3%）の数値を記載しています。

(注6) 日本橋セントラルスクエア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7) コンカード横浜の価格は、持分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29期（2019年12月1日～2020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「2. 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3)
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月
価格 情報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190
	投資比率（%）	3.0	0.7	1.8	1.0	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	12,795	2,732	7,944	4,390	3,131
	期末算定価格（百万円）	17,600	4,060	8,380	4,840	4,230
賃貸 借 情報	テナント総数（注1）	25	7	52	5	2
	賃貸可能面積（㎡）	8,114.93	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	8,067.49	2,032.11	9,427.17	2,715.54	3,657.43
	稼働率（%）					
	2018年5月末	95.0	100.0	99.1	84.8	100.0
	2018年11月末	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0
	2019年5月末	99.6	100.0	99.1	100.0	100.0
	2019年11月末 2020年5月末	99.4 99.4	100.0 100.0	99.5 97.9	100.0 100.0	100.0 100.0
損益 情報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	437,507	103,213	265,465	129,711	（非開示）
	賃貸事業収入	437,057	103,213	264,107	129,711	（非開示）
	その他賃貸事業収入	450	—	1,358	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	164,329	37,763	158,330	39,272	（非開示）
	外注委託費	20,867	8,362	17,583	6,662	（非開示）
	水道光熱費	19,515	5,235	14,841	4,428	（非開示）
	租税公課	31,715	10,478	20,850	13,018	（非開示）
	損害保険料	509	118	457	180	（非開示）
	修繕費	11,540	4,843	73,435	600	（非開示）
	減価償却費③	65,190	8,724	31,142	14,381	（非開示）
	その他賃貸事業費用	14,990	—	20	—	（非開示）
	賃貸事業損益④（①－②） （千円）	273,177	65,449	107,134	90,438	（非開示）
NOI⑤（④＋③）（千円）	338,367	74,174	138,276	104,820	98,236	
資本的支出⑥（千円）	8,064	490	17,701	1,735	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	330,302	73,684	120,575	103,085	98,236	
参考 情報	経費率（%）（②÷①）	37.56	36.59	59.64	30.28	（非開示）
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	67,880	22,393	41,072	25,570	14,093
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	400,440	80,790	302,630	184,613	96,757

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3)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	投資比率（%）	0.6	0.6	0.6	0.5	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	2,726	2,677	2,358	2,106	2,112
	期末算定価格（百万円）	3,970	3,100	3,970	3,040	2,530
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	12	4	7	1	7
	賃貸可能面積（㎡）	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,595.76
	賃貸面積（㎡）	3,663.38	1,726.65	2,386.48	2,137.53	2,595.76
	稼働率（%）					
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年11月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年5月末	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	135,911	84,374	94,959	(非開示)	76,387
	賃貸事業収入	135,911	84,374	94,959	(非開示)	76,387
	その他賃貸事業収入	—	—	—	(非開示)	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	73,224	37,382	48,253	(非開示)	30,263
	外注委託費	9,777	4,061	5,826	(非開示)	8,040
	水道光熱費	6,419	3,537	4,245	(非開示)	3,901
	租税公課	9,067	6,894	6,652	(非開示)	6,157
	損害保険料	211	100	144	(非開示)	146
	修繕費	3,276	13,861	20,751	(非開示)	3,093
	減価償却費③	15,072	8,919	10,632	(非開示)	8,924
その他賃貸事業費用	29,400	7	—	(非開示)	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	62,686	46,991	46,706	(非開示)	46,124	
NOI⑤（④＋③）（千円）	77,759	55,911	57,338	64,614	55,049	
資本的支出⑥（千円）	9,306	242	1,958	690	2,690	
NCF（⑤－⑥）（千円）	68,453	55,669	55,380	63,924	52,358	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	53.88	44.31	50.81	(非開示)	39.62
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	17,944	13,791	12,941	10,742	12,224
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	103,380	99,700	87,656	114,585	89,426

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		2006年1月	2006年1月	2006年3月	2006年5月	2006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）	1,246	1,119	6,666	2,408	1,487
	期末算定価格（百万円）	2,240	1,740	10,800	3,000	1,940
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	6	6	4	8	11
	賃貸可能面積（㎡）	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88
	賃貸面積（㎡）	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88
	稼働率（%）					
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	67,674	51,821	281,609	87,629	56,734
	賃貸事業収入	67,674	51,821	281,609	87,629	56,734
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	65,011	18,142	95,811	35,214	21,704
	外注委託費	3,866	3,810	12,245	7,191	4,033
	水道光熱費	3,630	2,091	9,181	3,550	2,436
	租税公課	5,272	4,102	14,992	7,005	5,070
	損害保険料	117	74	347	156	88
	修繕費	38,638	385	3,130	1,871	1,681
	減価償却費③	13,468	7,678	55,914	15,439	8,395
その他賃貸事業費用	18	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	2,662	33,679	185,798	52,414	35,029	
NOI⑤（④＋③）（千円）	16,131	41,357	241,712	67,853	43,424	
資本的支出⑥（千円）	—	6,931	2,666	2,101	400	
NCF（⑤－⑥）（千円）	16,131	34,425	239,046	65,751	43,024	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	96.07	35.01	34.02	40.19	38.26
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	10,504	8,138	30,192	13,828	10,109
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	120,530	97,348	102,930	147,575	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 麴町4丁目ビル	新宿マインズ タワー	D a i w a SHIBUYA EDGE	D a i w a 小伝馬町ビル
取得年月		2006年7月	2006年10月	2007年7月 及び11月	2007年7月	2007年8月
価 格 情 報	取得価格(百万円)	3,460	2,910	66,900	5,900	2,460
	投資比率(%)	0.7	0.6	14.4	1.3	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	3,152	2,850	63,805	5,597	2,336
	期末算定価格(百万円)	3,450	2,910	64,300	5,410	2,310
賃 貸 借 情 報	テナント総数(注1)	10	7	38	5	8
	賃貸可能面積(m ²)	3,265.83	2,695.31	22,768.41	2,480.65	2,379.31
	賃貸面積(m ²)	3,265.83	2,695.31	22,768.41	2,480.65	2,379.31
	稼働率(%)					
	2018年5月末	100.0	100.0	99.8	100.0	100.0
	2018年11月末	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	99.3	100.0	100.0
2019年11月末	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	103,629	89,950	1,344,859	129,811	67,408
	賃貸事業収入	103,629	89,950	1,342,677	129,811	67,408
	その他賃貸事業収入	—	—	2,181	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	42,712	42,758	586,452	37,472	24,682
	外注委託費	6,072	5,961	87,835	5,878	5,091
	水道光熱費	6,960	4,782	125,255	5,878	4,263
	租税公課	7,536	16,419	135,652	7,983	3,841
	損害保険料	153	169	2,166	127	111
	修繕費	2,289	201	32,353	674	890
	減価償却費③	19,698	15,223	200,721	16,930	9,661
その他賃貸事業費用	—	—	2,466	—	822	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	60,916	47,191	758,407	92,338	42,726	
NOI⑤(④+③)(千円)	80,615	62,415	959,128	109,268	52,387	
資本的支出⑥(千円)	2,942	2,568	21,749	1,305	1,118	
NCF(⑤-⑥)(千円)	77,672	59,846	937,379	107,963	51,268	
参 考 情 報	経費率(%) (②÷①)	41.22	47.54	43.61	28.87	36.62
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	14,916	32,559	270,974	16,262	7,668
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	116,200	142,915	5,834,950	62,460	84,051

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神保町ビル (注4)	D a i w a 西新橋ビル	大和茅場町 ビル(注3)	D a i w a 神保町3丁目 ビル	E・スペース タワー
取得年月		2010年3月	2010年8月	2011年3月	2011年3月	2011年7月
価 格 情 報	取得価格(百万円)	—	5,000	5,600	3,550	24,000
	投資比率(%)	—	1.1	1.2	0.8	5.2
	貸借対照表計上額(百万円)	—	4,608	5,153	3,295	23,406
	期末算定価格(百万円)	—	7,360	8,230	5,250	36,600
賃 貸 借 情 報	テナント総数(注1)	—	11	1	8	12
	賃貸可能面積(m ²)	—	4,815.84	5,899.11	2,889.34	13,960.87
	賃貸面積(m ²)	—	4,815.84	5,899.11	2,889.34	13,960.87
	稼働率(%)					
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	93.3
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	88.1	89.6
2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	
2020年5月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	172	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	107,937	186,509	(非開示)	122,434	821,943
	賃貸事業収入	107,937	186,509	(非開示)	122,434	821,943
	その他賃貸事業収入	—	—	(非開示)	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	53,826	78,112	(非開示)	43,033	226,330
	外注委託費	6,921	16,587	(非開示)	7,490	48,995
	水道光熱費	4,457	8,028	(非開示)	5,566	33,627
	租税公課	20,706	16,246	(非開示)	9,940	62,367
	損害保険料	151	290	(非開示)	150	775
	修繕費	340	1,394	(非開示)	15	4,645
	減価償却費③	21,211	35,566	(非開示)	19,871	75,415
その他賃貸事業費用	36	—	(非開示)	—	504	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	54,111	108,397	(非開示)	79,401	595,612	
NOI⑤(④+③)(千円)	75,322	143,964	150,387	99,272	671,028	
資本的支出⑥(千円)	—	586	1,288	537	10,913	
NCF(⑤-⑥)(千円)	75,322	143,377	149,098	98,734	660,114	
参 考 情 報	経費率(%) (②÷①)	49.87	41.88	(非開示)	35.15	27.54
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	—	32,184	25,607	19,828	124,572
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	—	187,580	125,988	82,470	574,150

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 麻布テラス
取得年月		2012年5月	2012年12月 及び2013年4月	2013年8月	2013年9月	2014年7月
価 格 情 報	取得価格(百万円)	1,721	9,650	9,200	7,000	14,000
	投資比率(%)	0.4	2.1	2.0	1.5	3.0
	貸借対照表計上額(百万円)	1,540	9,558	10,126	7,316	13,883
	期末算定価格(百万円)	2,690	16,500	15,500	12,900	18,200
賃 貸 借 情 報	テナント総数(注1)	6	16	16	9	12
	賃貸可能面積(m ²)	2,143.08	6,751.31	8,747.39	6,328.94	13,234.39
	賃貸面積(m ²)	2,143.08	6,751.31	8,747.39	6,328.94	13,234.39
	稼働率(%)					
	2018年5月末	100.0	99.5	100.0	100.0	99.6
	2018年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年11月末	93.9	100.0	100.0	100.0	100.0
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① (千円)	68,588	392,335	366,890	323,938	476,940
	賃貸事業収入	68,588	392,335	366,890	323,938	476,940
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	27,862	115,769	151,014	84,099	166,272
	外注委託費	7,101	23,260	27,578	18,412	33,266
	水道光熱費	2,465	16,818	19,371	11,350	44,620
	租税公課	4,556	37,272	35,764	22,650	33,777
	損害保険料	91	401	515	373	727
	修繕費	313	997	8,451	3,921	1,751
	減価償却費③	13,335	36,993	59,062	27,354	52,047
その他賃貸事業費用	—	25	270	36	82	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	40,725	276,565	215,876	239,838	310,667	
NOI⑤(④+③)(千円)	54,060	313,558	274,938	267,193	362,714	
資本的支出⑥(千円)	—	2,787	1,949	4,064	5,084	
NCF(⑤-⑥)(千円)	54,060	310,771	272,989	263,128	357,630	
参 考 情 報	経費率(%) (②÷①)	40.62	29.51	41.16	25.96	34.86
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	9,096	75,935	70,972	47,365	67,167
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	50,940	166,089	327,392	457,625	491,112

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 恵比寿4丁目 ビル（注3）	ラクアス 東新宿	D a i w a 青山ビル	神泉プレイス （注3）	D a i w a 渋谷スクエア
取得年月		2014年12月	2014年12月	2015年3月	2015年3月	2015年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	4,135	8,450	9,800	4,800	16,000
	投資比率（%）	0.9	1.8	2.1	1.0	3.5
	貸借対照表計上額（百万円）	4,198	8,378	9,959	4,915	15,859
	期末算定価格（百万円）	6,440	11,300	12,600	6,790	22,000
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	1	4	7	1	13
	賃貸可能面積（㎡）	2,951.70	7,498.33	4,426.10	2,811.35	8,566.73
	賃貸面積（㎡）	2,951.70	7,498.33	4,426.10	2,811.35	8,566.73
	稼働率（%）					
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年11月末	100.0	100.0	91.5	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	（非開示）	230,466	245,641	（非開示）	493,908
	賃貸事業収入	（非開示）	230,466	245,641	（非開示）	484,264
	その他賃貸事業収入	（非開示）	—	—	（非開示）	9,644
	賃貸事業費用合計② （千円）	（非開示）	79,389	64,709	（非開示）	97,871
	外注委託費	（非開示）	10,903	18,649	（非開示）	15,418
	水道光熱費	（非開示）	11,764	6,904	（非開示）	18,951
	租税公課	（非開示）	21,166	14,324	（非開示）	29,104
	損害保険料	（非開示）	354	181	（非開示）	439
	修繕費	（非開示）	1,600	6,917	（非開示）	498
	減価償却費③	（非開示）	33,442	17,731	（非開示）	33,459
その他賃貸事業費用	（非開示）	158	—	（非開示）	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	（非開示）	151,076	180,932	（非開示）	396,036	
NOI⑤（④＋③）（千円）	134,353	184,519	198,664	113,198	429,496	
資本的支出⑥（千円）	—	2,511	564	76,038	3,497	
NCF（⑤－⑥）（千円）	134,353	182,007	198,099	37,159	425,999	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	（非開示）	34.45	26.34	（非開示）	19.82
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	19,410	42,068	30,570	17,223	57,616
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	98,692	162,700	175,290	178,610	234,380

地域		東京主要5区				
物件名		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	D a i w a 西新宿ビル	麒麟日本橋 ビル（注3）
取得年月		2015年6月	2015年9月	2015年9月	2016年3月	2016年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	28,000	2,871	1,647	13,710	8,180
	投資比率（%）	6.0	0.6	0.4	3.0	1.8
	貸借対照表計上額（百万円）	27,668	2,904	1,709	13,958	8,354
	期末算定価格（百万円）	33,700	3,320	1,970	17,200	8,350
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	93	9	8	7	1
	賃貸可能面積（㎡）	32,055.85	2,622.42	1,734.68	6,967.61	5,630.17
	賃貸面積（㎡）	31,887.39	2,622.42	1,734.68	6,967.61	5,630.17
	稼働率（%）					
	2018年5月末	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年11月末	99.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0
2019年11月末	98.9	100.0	100.0	90.5	100.0	
2020年5月末	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	1,069,728	85,255	50,860	357,263	（非開示）
	賃貸事業収入	1,065,265	85,255	50,860	357,263	（非開示）
	その他賃貸事業収入	4,463	—	—	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	513,868	33,433	16,958	109,577	（非開示）
	外注委託費	87,528	7,686	4,695	32,603	（非開示）
	水道光熱費	114,110	5,573	2,739	15,331	（非開示）
	租税公課	104,874	9,316	4,260	39,399	（非開示）
	損害保険料	2,050	149	77	358	（非開示）
	修繕費	71,210	323	321	1,167	（非開示）
	減価償却費③	133,972	10,383	4,865	20,717	（非開示）
その他賃貸事業費用	120	—	—	—	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	555,860	51,822	33,901	247,685	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	689,833	62,205	38,766	268,403	156,720	
資本的支出⑥（千円）	39,822	268	1,299	6,339	4,633	
NCF（⑤－⑥）（千円）	650,010	61,937	37,466	262,063	152,086	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	48.04	39.22	33.34	30.67	（非開示）
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	204,542	18,413	8,468	78,172	22,141
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	1,970,900	159,500	91,420	284,170	216,720

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 東日本橋ビル	D a i w a 代官山ビル (注3)	D a i w a 新宿ウエスト ビル	D a i w a 神田美倉町 ビル	D a i w a 神田イースト ビル
取得年月		2016年6月	2016年6月	2016年7月	2016年12月	2018年1月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	6,370	2,280	942	1,592	4,200
	投資比率（%）	1.4	0.5	0.2	0.3	0.9
	貸借対照表計上額（百万円）	6,313	2,370	989	1,586	4,249
	期末算定価格（百万円）	7,150	3,590	1,250	1,810	5,700
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	5	1	8	7	5
	賃貸可能面積（㎡）	5,015.88	1,642.83	1,120.58	1,719.51	3,980.56
	賃貸面積（㎡）	5,015.88	1,642.83	1,120.58	1,719.51	3,980.56
	稼働率（%）					
	2018年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	91.8
	2018年11月末	100.0	100.0	99.0	100.0	100.0
	2019年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	175,532	（非開示）	38,695	52,215	142,336
	賃貸事業収入	175,532	（非開示）	38,695	52,215	142,336
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	117,654	（非開示）	11,557	15,517	50,199
	外注委託費	10,983	（非開示）	3,459	4,999	11,825
	水道光熱費	9,472	（非開示）	2,497	2,430	9,066
	租税公課	11,725	（非開示）	3,116	3,545	10,464
	損害保険料	240	（非開示）	49	65	177
	修繕費	58,646	（非開示）	569	153	233
	減価償却費③	26,585	（非開示）	1,865	4,322	18,431
その他賃貸事業費用	—	（非開示）	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	57,878	（非開示）	27,137	36,697	92,136	
NOI⑤（④＋③）（千円）	84,463	59,204	29,002	41,020	110,567	
資本的支出⑥（千円）	72,731	425	13,939	2,068	216	
NCF（⑤－⑥）（千円）	11,732	58,779	15,062	38,952	110,351	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	67.03	（非開示）	29.87	29.72	35.27
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	23,197	11,092	6,225	7,045	20,609
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	158,880	45,044	79,330	74,026	133,611

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神田須田町ビル	D a i w a 笹塚タワー	D a i w a 笹塚ビル	D a i w a 晴海ビル	D a i w a 三田2丁目ビル (注3)
取得年月		2018年6月 及び2018年11月	2018年10月	2018年12月	2019年2月	2019年7月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,295	15,500	3,000	11,200	2,635
	投資比率（%）	0.5	3.3	0.6	2.4	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	2,377	16,005	3,180	11,266	1,593
	期末算定価格（百万円）	2,820	16,000	3,560	12,600	3,980
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	8	5	8	7	1
	賃貸可能面積（㎡）	2,211.64	16,160.25	3,828.95	11,227.10	2,101.61
	賃貸面積（㎡）	2,211.64	16,160.25	3,644.09	11,227.10	2,101.61
	稼働率（%）					
	2018年5月末	—	—	—	—	—
	2018年11月末	100.0	100.0	—	—	—
	2019年5月末	100.0	100.0	96.0	47.3	—
2019年11月末	100.0	100.0	92.7	100.0	100.0	
2020年5月末	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	65,166	458,842	84,465	243,020	（非開示）
	賃貸事業収入	65,166	458,842	84,465	243,020	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	27,541	228,980	41,762	116,293	（非開示）
	外注委託費	8,476	50,082	10,751	30,283	（非開示）
	水道光熱費	2,690	54,978	8,066	26,415	（非開示）
	租税公課	4,620	55,288	8,856	212	（非開示）
	損害保険料	83	928	170	531	（非開示）
	修繕費	4,759	6,014	1,272	3,195	（非開示）
	減価償却費③	6,889	61,687	12,645	35,116	（非開示）
その他賃貸事業費用	21	—	—	20,538	（非開示）	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	37,625	229,862	42,703	126,726	（非開示）	
NOI⑤（④＋③）（千円）	44,515	291,549	55,348	161,843	55,964	
資本的支出⑥（千円）	13,058	35,006	5,321	6,137	—	
NCF（⑤－⑥）（千円）	31,457	256,542	50,027	155,705	55,964	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	42.26	49.90	49.44	47.85	（非開示）
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	9,120	111,002	17,772	54,258	17,892
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	76,730	718,270	129,490	253,020	5,360

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		日本橋 セントラル スクエア	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 上大岡ビル	D a i w a 荻窪タワー
取得年月		2020年5月	2005年10月	2007年7月	2013年3月	2014年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	3,521	2,958	7,710	2,000	15,220
	投資比率（%）	0.8	0.6	1.7	0.4	3.3
	貸借対照表計上額（百万円）	3,630	2,593	7,057	1,841	16,449
	期末算定価格（百万円）	3,800	4,360	6,350	2,900	23,200
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	9	11	9	9
	賃貸可能面積（㎡）	1,837.05	4,462.28	6,548.17	2,630.30	17,778.14
	賃貸面積（㎡）	1,837.05	4,462.28	6,548.17	2,630.30	17,778.14
	稼働率（%）					
	2018年5月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	2018年11月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	2019年5月末	—	100.0	100.0	100.0	99.6
2019年11月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0	
2020年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	11	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	4,663	129,302	202,002	92,377	658,430
	賃貸事業収入	4,663	129,302	202,002	92,377	658,430
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	1,751	55,517	87,546	37,210	298,743
	外注委託費	327	10,927	17,979	5,856	51,082
	水道光熱費	12	9,394	11,029	6,625	67,098
	租税公課	—	8,598	18,968	6,399	45,088
	損害保険料	8	252	390	142	1,036
	修繕費	—	1,649	2,610	102	3,999
	減価償却費③	1,402	24,694	36,568	18,084	129,607
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	830	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	2,912	73,785	114,455	55,167	359,687	
NOI⑤（④＋③）（千円）	4,314	98,479	151,024	73,251	489,295	
資本的支出⑥（千円）	—	9,395	6,692	1,654	32,912	
NCF（⑤－⑥）（千円）	4,314	89,084	144,331	71,596	456,382	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	37.55	42.94	43.34	40.28	45.37
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	—	17,005	36,998	12,723	89,079
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	134,280	294,300	441,710	63,700	575,795

地域		首都圏				
物件名		D a i w a 目黒スクエア	D a i w a 荻窪ビル	コンカード 横浜	D a i w a 品川御殿山ビル	D a i w a 中野坂上ビル
取得年月		2015年5月	2016年7月	2018年1月	2018年9月	2019年12月
価 格 情 報	取得価格(百万円)	5,600	3,800	38,100	2,500	2,750
	投資比率(%)	1.2	0.8	8.2	0.5	0.6
	貸借対照表計上額(百万円)	5,456	3,975	37,939	2,575	2,855
	期末算定価格(百万円)	7,270	4,820	41,200	2,860	2,850
賃 貸 借 情 報	テナント総数(注1)	16	11	36	6	6
	賃貸可能面積(m ²)	3,519.50	3,849.63	28,052.98	2,396.96	2,869.13
	賃貸面積(m ²)	3,519.50	3,849.63	27,618.80	2,396.96	2,869.13
	稼働率(%)					
	2018年5月末	100.0	100.0	93.2	—	—
	2018年11月末	100.0	100.0	99.3	58.6	—
	2019年5月末	100.0	100.0	98.7	100.0	—
2019年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	—	
2020年5月末	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	171
	総賃貸事業収入合計① (千円)	166,673	128,662	1,048,829	73,342	72,001
	賃貸事業収入	166,673	128,662	1,048,679	73,342	72,001
	その他賃貸事業収入	—	—	150	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	56,107	55,958	368,155	46,227	22,845
	外注委託費	9,808	9,551	59,140	6,419	8,664
	水道光熱費	8,241	6,099	78,861	3,539	5,240
	租税公課	13,827	8,205	57,684	5,514	10
	損害保険料	200	170	788	105	136
	修繕費	682	20,244	56,466	24,873	360
	減価償却費③	23,346	11,686	114,596	5,776	8,421
その他賃貸事業費用	—	—	616	—	11	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	110,566	72,704	680,674	27,115	49,155	
NOI⑤(④+③)(千円)	133,913	84,390	795,270	32,891	57,577	
資本的支出⑥(千円)	7,855	7,277	21,345	1,483	1,218	
NCF(⑤-⑥)(千円)	126,057	77,112	773,924	31,407	56,359	
参 考 情 報	経費率(%) (②÷①)	33.66	43.49	35.10	63.03	31.73
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	27,270	16,327	154,432	10,960	13,874
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	122,800	161,340	718,980	102,564	193,251

	地域	地方主要都市
	物件名	D a i w a 北浜ビル
	取得年月	2014年8月
価格 情報	取得価格（百万円）	9,481
	投資比率（%）	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	9,124
	期末算定価格（百万円）	13,300
賃貸 借 情報	テナント総数（注1）	7
	賃貸可能面積（㎡）	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	13,517.62
	稼働率（%）	
	2018年5月末	100.0
	2018年11月末	100.0
	2019年5月末	86.9
2019年11月末	100.0	
2020年5月末	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	376,980
	賃貸事業収入	376,980
	その他賃貸事業収入	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	156,739
	外注委託費	32,027
	水道光熱費	31,035
	租税公課	34,109
	損害保険料	712
	修繕費	2,060
	減価償却費③	56,498
その他賃貸事業費用	296	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	220,240	
NOI⑤（④＋③）（千円）	276,738	
資本的支出⑥（千円）	4,141	
NC F（⑤－⑥）（千円）	272,597	
参 考 情 報	経費率（%）（②÷①）	41.58
	2020年度固定資産税等年額 （千円）	69,048
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	275,080

- (注1) テナント総数は、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年間に於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) 当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注4) 「D a i w a 神保町ビル」は2020年5月21日付で譲渡しています。