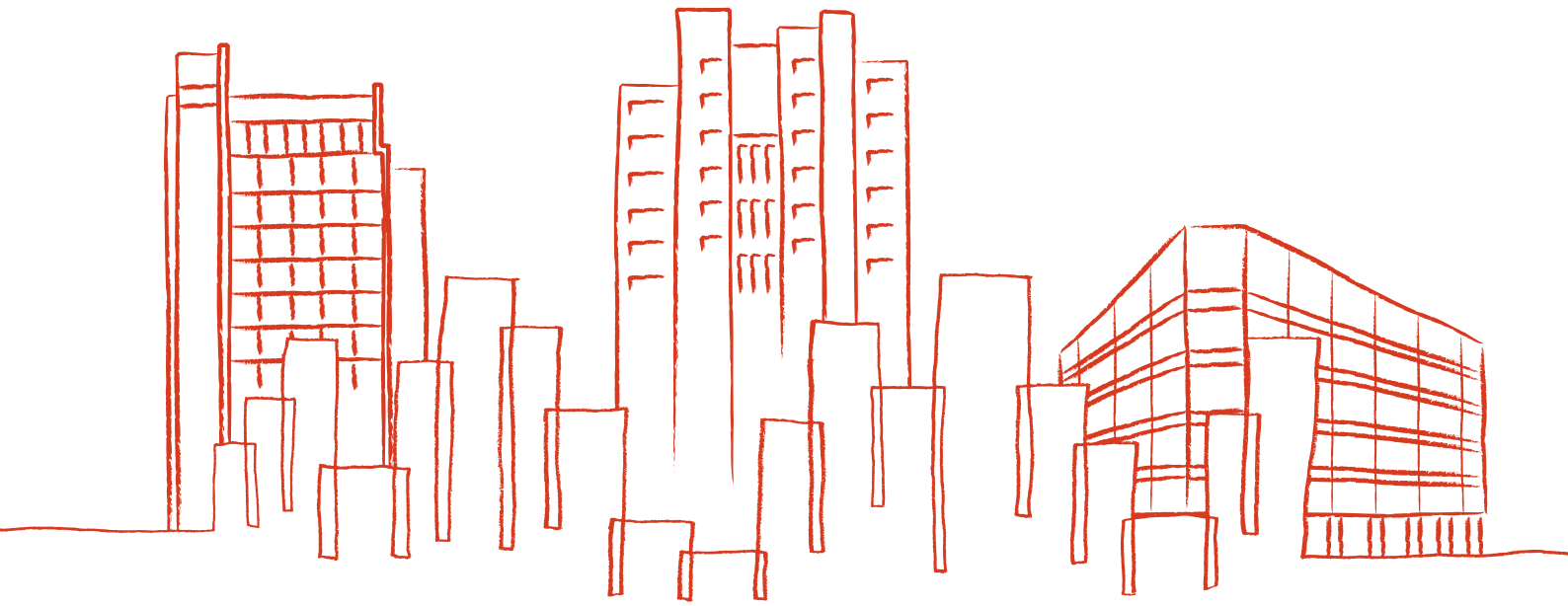
第13期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

2011年12月1日～2012年5月31日



大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

東京都中央区銀座六丁目2番1号　http://www.daiwa-office.co.jp/

Ⅰ. 投資法人の概要

東京中心の好立地なオフィスビルに注力したポートフォリオ運営を拡充

大和証券オフィス投資法人は、東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）に注力したオフィス特化型REIT（不動産投資信託）です。Aクラスビル（延床面積が30,000㎡以上）及びBクラスビル（延床面積が2,000㎡以上、30,000㎡未満）で構成されるポートフォリオにより、幅広いテナントからの多様なニーズにお応えすると共に、市場の変動に柔軟に対応することで、安定的な収益の獲得を図っていきます。

Daiwa銀座ビル

目　次

Ⅰ. 投資法人の概要
- 投資法人の特徴と戦略 …… 3
- 投資主の皆様へ …… 4
- 決算・運用ハイライト …… 5
- 保有資産の概要［ポートフォリオの分布］ …… 6
- 内部成長への取組み …… 8
- 外部成長への取組み …… 11
- 保有資産の概要［ポートフォリオ一覧］ …… 13
- 財務状況 …… 14
- 投資口・投資主情報 …… 15
- 資産運用会社の概要 …… 16

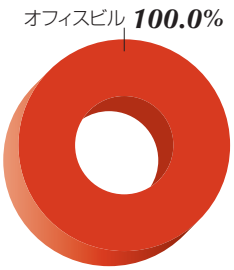
Ⅱ. 資産運用報告 …… 17
Ⅲ. 貸借対照表 …… 32
Ⅳ. 損益計算書 …… 34
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 …… 35
Ⅵ. 注記表 …… 36
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 …… 47
Ⅷ. 独立監査人の監査報告書 …… 48
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書［参考情報］ …… 49
Ⅹ. 投資主インフォメーション …… 51

投資法人の特徴と戦略

本投資法人の３つの特徴

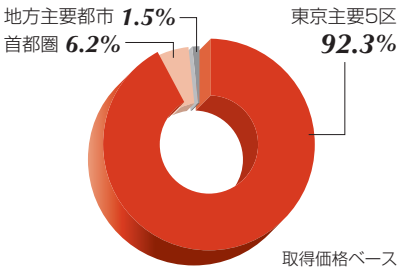
オフィスビル特化型REIT

オフィスビルに特化した
運営ノウハウを駆使



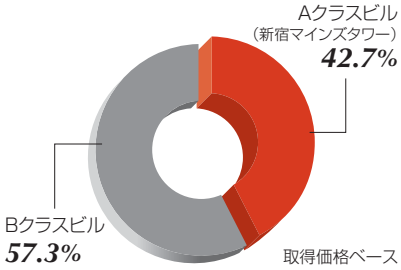
東京主要5区に注力したREIT

需要が高い好立地の
オフィスビルに重点投資



Aクラス・Bクラスビルで構成されたポートフォリオ

中核の新宿マインズタワーと
優良中規模オフィスビルを運営



（注）上記グラフの比率はいずれも2012年5月31日現在の数値です。

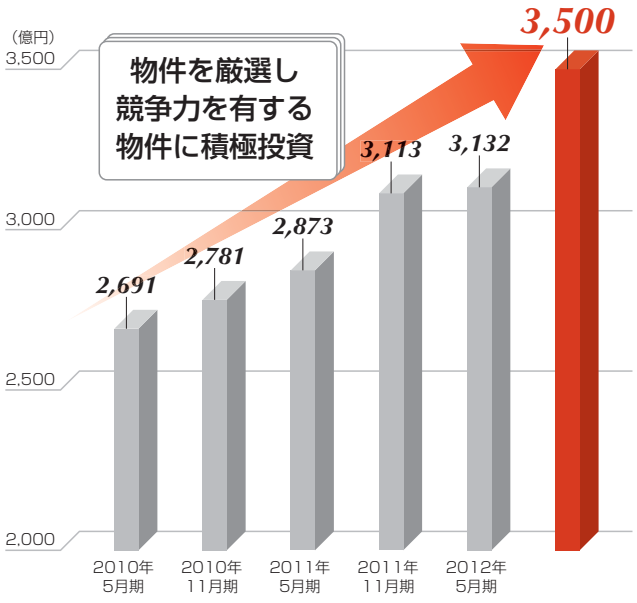
成長戦略

堅実な成長への取組み

・物件取得の継続	▶ 資産規模3,500億円の達成
・調達余力の活用	▶ 中長期的な有利子負債比率上限範囲40%～50%

安定的な収益基盤の確立

・物件運営の取組み	▶ “凡事徹底”の継続 ▶ 稼働率の向上、賃料収入の改善 ▶ テナントリレーションを更に強化
・物件価値の維持向上	▶ 不動産管理会社との連携強化によるテナントニーズの取込み ▶ 物件スペック向上を企図した戦略的リニューアル
・財務の取組み	▶ 借入金の長期化と固定金利の比率を高め、金利上昇リスクを低減



１口当たり分配金

第13期（2012年5月期）	5,107円	（実績）
第14期（2012年11月期）	5,500円	（予想）
第15期（2013年5月期）	5,500円	（予想）

（注）右記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出したもので、状況の変化等により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。

投資主の皆様へ

更なる成長に向けて

投資主の皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は本投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第13期（2012年5月期）の営業収益は7,431百万円、営業利益は3,090百万円、1口当たり分配金は第12期（2011年11月期）を643円上回る5,107円となりました。

第13期における物件取得につきましては、「日本橋本石町トーセイビル」を17.21億円、「Daiwa猿楽町ビル」の底地部分を1.9億円でそれぞれ取得することができました。オフィス不動産の売却意欲はいまだ低迷を続けていますが、本投資法人は、有利子負債比率が低く投資余力が高いことから、比較的多くの売却案件のご紹介をいただいております。本投資法人では引き続き、長期的に競争力が維持できる物件に厳選した投資を行い、投資価格合計3,500億円の達成を目指します。

既存物件の運営につきまして、オフィス市場は空室率の上昇が止まる傾向にあると共に、オフィスの大量供給が一段落することで、改善の兆しは見受けられるものの、いまだ予断の許す状況ではありません。このような中、前期より掲げた「凡事徹底」をモットーに、「新規テナント誘致による稼働率の向上」、「既存テナントとのリレーション強化」、「コスト削減」、「競争力強化を企図した戦略的リニューアル」、「大和証券グループとの連携強化」に努めてまいりました。この結果、新規テナントとしての問い合わせ件数が大幅に増加すると共に、契約を見直すテナントとの解約率を減少させることで、第13期末稼働率は当初の予想を大幅に上回る94.3%になりました。引き続きテナントリレーションを高め、稼働率を維持しつつ、既存物件における収益力の改善に努めていまいります。

財務関連におきましては、借入金の長期化を行いつつ、スワップ契約の実施により固定金利比率を高めて将来の金利上昇リスクの低減を図りました。引き続き、取引金融機関との連携を強化することで、財務基盤の強化につなげてまいります。

第13期は既存物件の収益力改善の足固めができつつあり、第14期、第15期へつなげて行くと共に、物件取得等により、分配金の更なる上昇を目指してまいります。

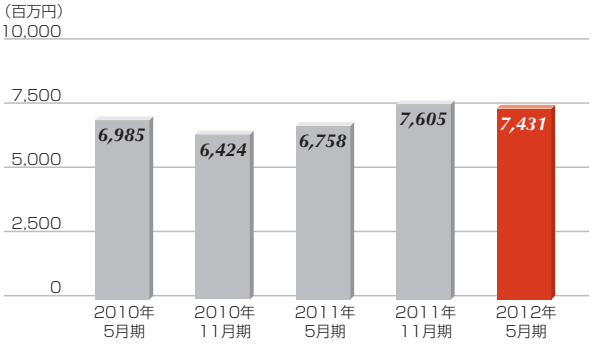
投資主の皆様には引き続きご支援、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

大和証券オフィス投資法人 執行役員 **大高 和夫**

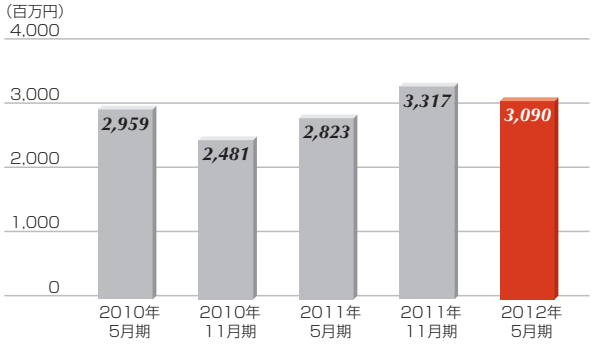
決算・運用ハイライト

オフィスの市場環境が厳しい中、分配金が着実に増加

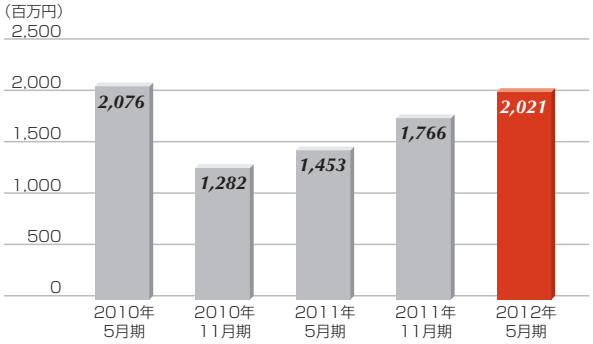
営業収益の推移



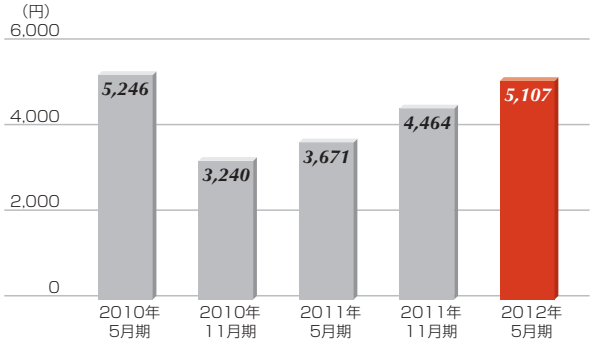
営業利益の推移



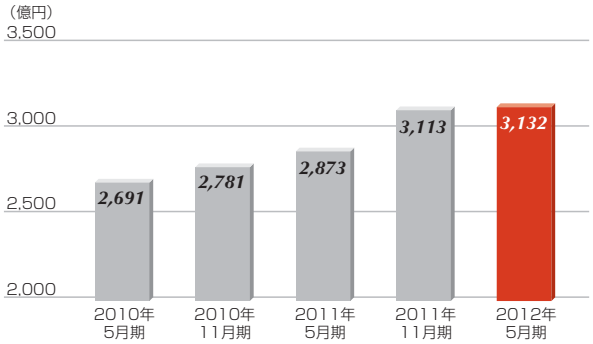
当期純利益の推移



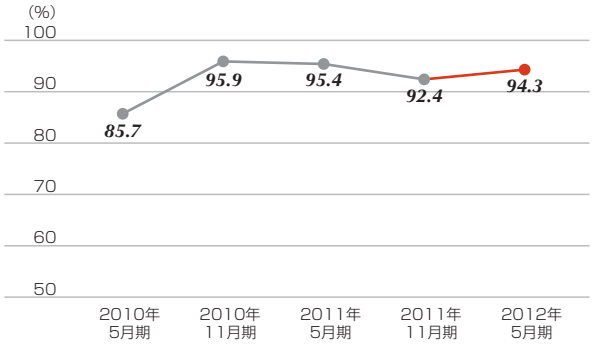
1口当たり分配金の推移



資産規模の推移



期末稼働率の推移



	第9期 2010年5月期	第10期 2010年11月期	第11期 2011年5月期	第12期 2011年11月期	第13期 2012年5月期
営業収益(百万円)	6,985	6,424	6,758	7,605	7,431
営業利益(百万円)	2,959	2,481	2,823	3,317	3,090
経常利益(百万円)	1,773	1,273	1,587	1,767	2,022
当期純利益(百万円)	2,076	1,282	1,453	1,766	2,021
発行済投資口数(口)	395,798	395,798	395,798	395,798	395,798
1口当たり純資産額(円)	507,474	505,468	505,899	506,692	507,330
1口当たり分配金(円)	5,246	3,240	3,671	4,464	5,107
総資産額(百万円)	283,866	294,562	298,626	323,217	325,315
総資産有利子負債比率(%)	25.5	28.1	28.9	34.0	34.2
投資物件数(件)	31	33	35	36	37
資産規模(億円)	2,691	2,781	2,873	3,113	3,132
総賃貸可能面積(㎡)	174,928.31	182,548.82	191,346.43	205,318.62	207,277.34
期末稼働率(%)	85.7	95.9	95.4	92.4	94.3

保有資産の概要 [ポートフォリオの分布]

東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）に投資を集中

㉙新宿マインズタワー

㉛E･スペースタワー

㉔Daiwa東池袋ビル

⑦Daiwa神宮前ビル

⑰Daiwa渋谷SSビル

㉔SHIBUYA EDGE

㊲Daiwa南船場ビル

㉟ベネックスS−3

③Daiwa芝浦ビル

④Daiwa南青山ビル

⑥DaiwaA浜松町ビル

⑧Daiwa芝大門ビル

⑩Daiwa新橋510ビル

⑯Daiwa麻布台ビル

㉒Daiwa御成門ビル

㉗Daiwa西新橋ビル

（2012年5月31日現在）

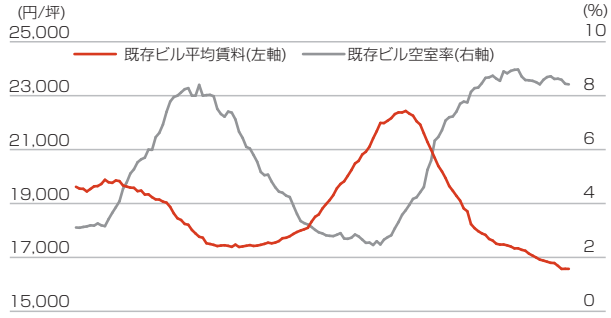
内部成長への取組み

テナント満足度の向上に努めるとともに、積極的なリーシングを実施

オフィス市場の動向

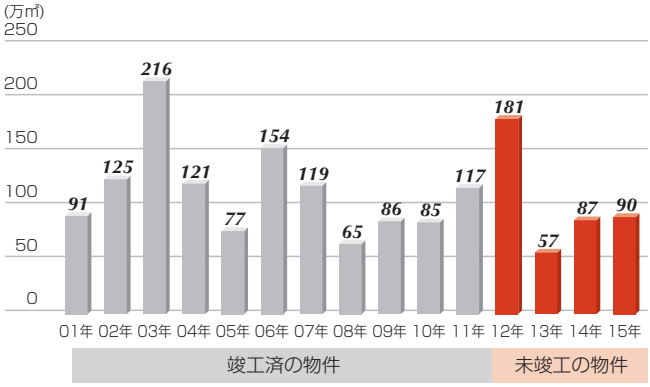
空室率の上昇は止まり、オフィス大量供給の一段落によって、賃料は下げ止まりを模索し始めたと考えられます。

東京のオフィスビルの賃貸市場状況



(出所) 三鬼商事

東京23区の大規模オフィスビル(注)の供給量の推移

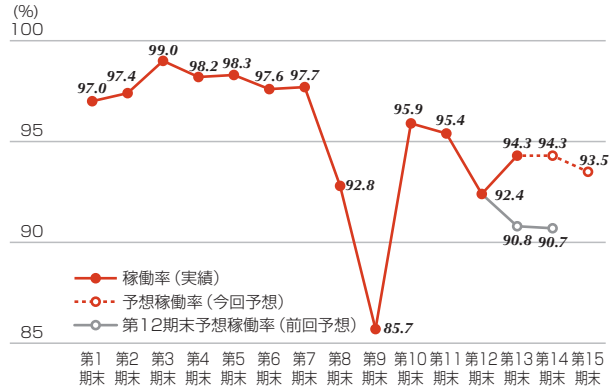


(注) 大規模オフィスビル：事務所延床面積10,000㎡以上
(出所) 三鬼商事、森ビル

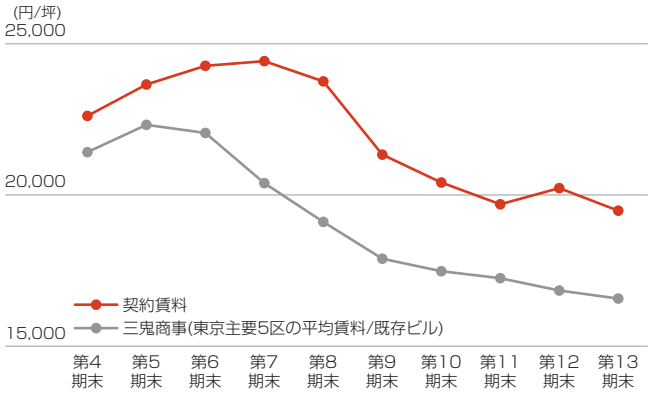
賃貸事業の状況

稼働率の改善に努めると共に、賃貸面積におけるテナントの分散にも注力しました。

稼働率の推移

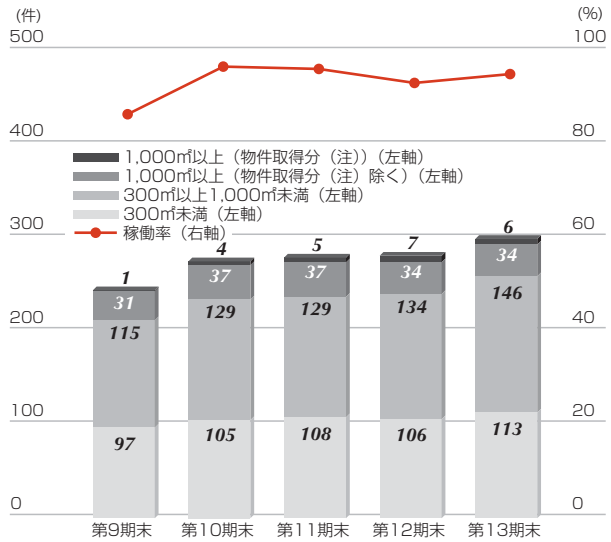


契約賃料とマーケット賃料の推移



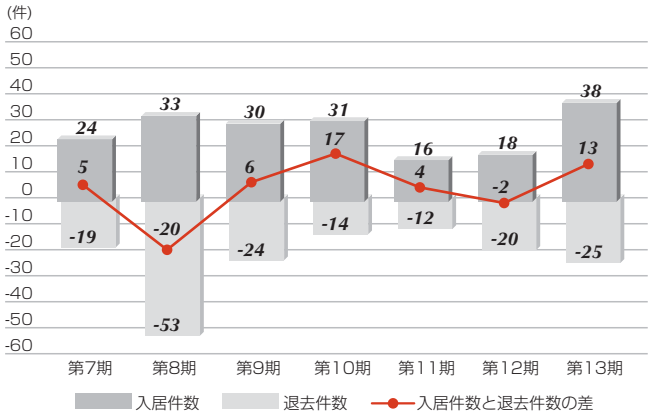
(注) 各期末時点で契約しているテナントとの月額契約賃料の平均

賃貸面積におけるテナントの分散



(注) スポンサー交代後に取得した2010年3月以降の物件に限ります。

テナントの入退去の推移とその理由(注)



第13期内訳	コスト削減	拡張移転	集約移転	縮小移転	立地改善	その他	合計
入　居	11	13	3	2	4	5	38
退　去	4	3	5	6	2	5	25

(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除きます。

内部成長の方針　「凡事徹底」をモットーに内部成長に取組むことで、着実にその効果が現われてきました。

凡事徹底

新規テナント誘致による稼働率の向上

・仲介会社との連携を強化。
多様な仲介会社に併せた定例会や定期訪問を実施。

・迅速でスムーズなリーシングを実施。
新規テナントの内見時にＡＭ担当者が立会い、ＰＭ会社との連絡・連携窓口及び伝達手段を構築。

・物件認知・情報認知の向上。
定期的に更新された空室情報や物件情報を持って仲介会社に訪問し、顔の見えるリーシングを行う。

既存テナントとのリレーション強化による解約防止

・既存テナントとのコミュニケーションを強化し、テナント満足度を向上させる。

・定期的な全テナントの訪問、人的交流を深め、タイムリーな対応を実施、顔の見える対応を行う。

コスト削減策

・適正な費用・価格水準を維持できるように有効な競争原理を働かせ、水光熱（供給）工事費用、管理費用の検証を継続して行う。

競争力強化を企図した戦略的リニューアル

・工事内容の精査及び工事コストの適正化を実施。

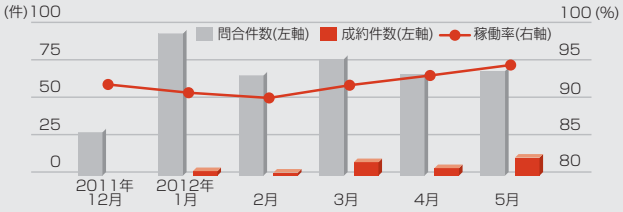
・既存物件の工事内容及び物品等に対し環境への配慮を行う。

大和証券グループとの連携強化

・大和証券の支店網を活用し、リーシングを強化。

・大和証券グループの法人顧客のネットワークを活用したリーシングを実施。

●新規テナント誘致活動

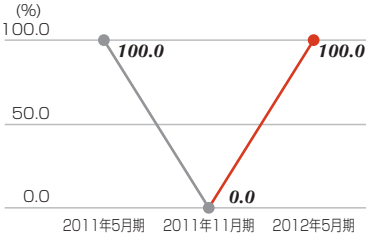


●仲介会社の連携強化

現在100社程度の仲介会社からテナント紹介を取得 ▶ 新たに100社程度の仲介会社からテナント紹介が得られるように連携強化

リーシング強化実績　積極的なリーシング活動により、第13期リーシング強化物件の稼働率は改善しています。

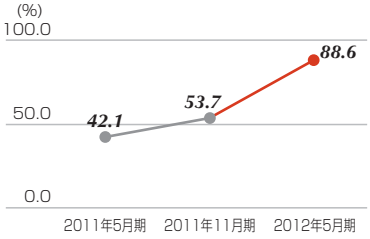
Daiwa猿楽町ビル



●シングルテナントが2011年9月に退去したため、稼働率は一時期0.0%まで下落。

●エリア特性に合ったテナントが2012年3月に入居し、満室稼働に回復。

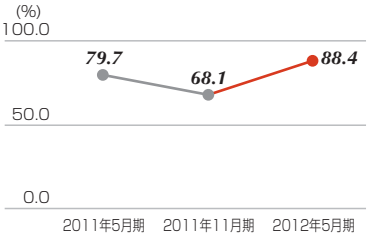
Daiwa京橋ビル



●築年数の古さもあって、震災後稼働率の回復が遅れていたが、交通の利便性や耐震補強工事の実施状況をアピールし、稼働率が改善。

●満室稼働にまで回復する場面も期待される。

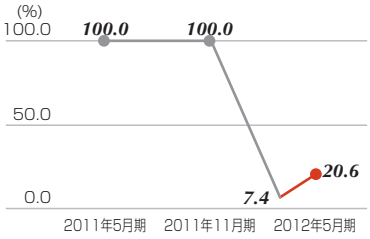
サンライン第7ビル



●外資系テナントの日本からのビジネス撤退のため、2011年6月に稼働率が低下。

●オフィス供給が少ないエリアで、交通の利便性や物件のデザイン性の高さをアピールし、稼働率が回復。

Daiwa神保町ビル



●フロア効率を高めるために、当ビルのメインテナントが2012年1月に退去。稼働率は7.4%まで下落。

●交通の利便性と物件のデザイン性の高さをアピールし、稼働率が着実に回復しており、更に改善する可能性が高い。

内部成長への取組み

リーシング強化物件　第14期のリーシング強化物件も稼働率の早期な回復を目指します。

Daiwa九段ビル

・東京メトロ東西線、半蔵門線、都営新宿線「九段下」駅から徒歩1分
・中規模を中心としたオフィスビルが集積し、従来からオフィス需要が底堅いエリア

●フロア効率改善のためにメインテナントが第14期に退去。稼働率が39.6%まで低下。
●交通の利便性をアピールすると共に、積極的なリニューアル工事により、早期の稼働率改善を目指す。

Daiwa神保町ビル

・東京メトロ半蔵門線、都営三田線、都営新宿線「神保町」駅から徒歩1分
・中規模オフィスビルが集積しているほか、大学・専門学校、店舗が集積

●フロア効率改善のためにメインテナントが第13期に退去。稼働率が大幅に下落。
●駅近物件で、地下鉄3路線が利用できるなどの交通の利便性をアピールし、早期の稼働率回復を目指す。

BPSスクエア

・東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩1分、地下鉄の出口前に位置
・「東京」駅周辺エリア及び「銀座」エリアに本社・本店を構える企業の関連会社が多い

●テナントの事業低迷により、第13期中にテナントが退去。
●駅近物件で「東京」駅や「銀座」エリアに近いことをアピールし、早期の稼働率回復を目指す。

物件スペック向上を企図した戦略的リニューアル

Daiwa九段ビル
共用部リニューアル

新宿マインズタワー
CT防音壁設置

Daiwa西新橋ビル
室外空調機の入替

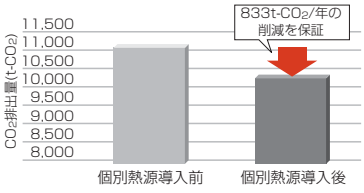
日本橋MSビル
5階バリューアップ

環境に対する具体的な取組み

新宿マインズタワー　個別熱源を導入

新宿マインズタワーは、ビルの空調用冷水の一部について個別熱源を設置し2012年6月から稼動を開始しました。この個別熱源の導入には削減効果を保証してもらうESCOサービスを利用しており、年間833t程度のCO_2（延床面積7,000㎡超の物件一棟分のCO_2排出分に相当）の削減が可能と見込まれています。これによって、東京都環境確保条例に基づく第一計画期間における、新宿マインズタワーのCO_2排出量削減目標は達成できる見込みとなりました。

● 新宿マインズタワーの個別熱源導入によるCO_2排出量削減のイメージ



E・スペースタワー　SMBCサステイナブル認証取得

E・スペースタワーは、SMBCサステイナブルビルディング評価融資による評価において、サステイナブル経営の方針と実践、持続可能な敷地利用、室内環境、節水の面において高い水準であると判断され、「シルバー」の評価を獲得しました。

SMBCサステイナブルビルディング評価融資では、企業が保有・建設するビルディングにおいて、エネルギー・水・マテリアル等の環境性能や、持続可能性確保の為に必要な耐震・BCP・BCM等のリスク管理への取組み、及びそれらを推進するサステイナブル経営の方針と実践等を評価し、融資が実行されるものです。

グリーン購入ネットワークへの加入等

本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、環境負荷の少ない物品等の調達（「グリーン調達」）の推進を図ることを目的とするため、グリーン購入ネットワーク（GPN）に加入するとともに、「グリーン調達ガイドライン」を制定しました。

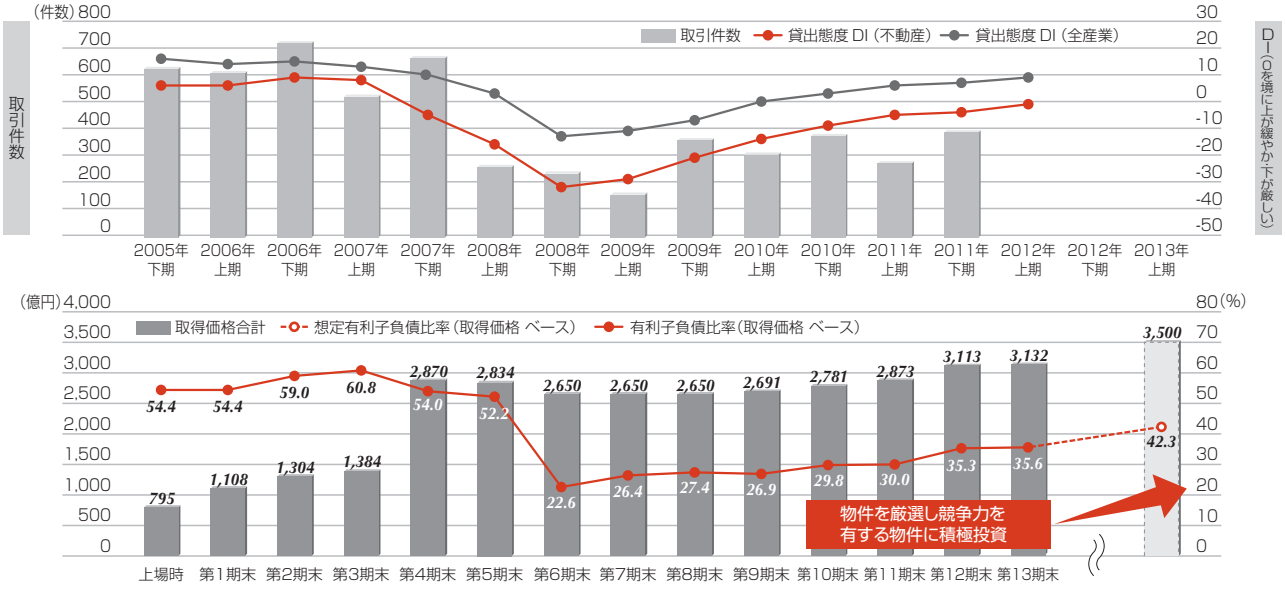
GPN Green Purchasing Network
大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、グリーン購入ネットワークの会員です

外部成長への取組み

物件を厳選し、競争力を有する物件に積極投資

不動産売買市場と取得実績

金融機関の緩和的な融資態度の継続もあって、オフィス物件の売却意欲は低迷を続けていますが、低有利子負債比率を活用し、競争力を有する物件を積み上げることで取得価格3,500億円を目指します。

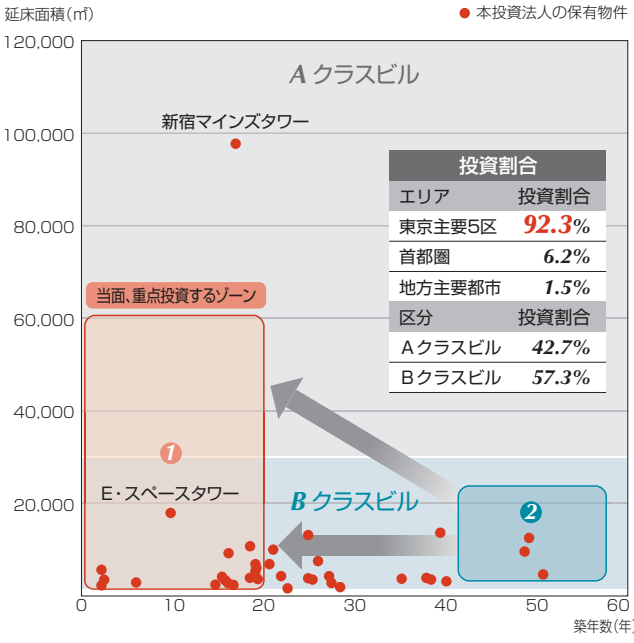


(出所) 都市未来総合研究所 (みずほ信託銀行のシンクタンク)「不動産売買実態調査」のデータ及び日本銀行HP

ポートフォリオの現状と取得方針

本投資法人は借入比率が低く、投資余力も大きいために、多数の物件をご紹介いただいています。こうした物件の長期的に得られる賃料の見通しを見極め、競争力を有する物件に厳選した投資を継続していきます。

保有物件の分布図



取得方針

- 東京主要5区及び同等のエリアへ重点的に投資。
- 築年数20年内を目処にAクラスビル&Bクラスビルの❶ゾーンを重点投資。
- 既存ポートフォリオの安定性・収益性が向上する物件を取得。
- ❷ゾーンの物件売却や物件の入替も常に検討。

運用ガイドラインの変更(変更日:2012年8月21日)

投資対象不動産の明確化

- 容易にオフィスに転用できる部分はオフィスとする。(学校法人やデータセンターとして使用される場合であってもオフィスと同様又はこれに準じた使用がなされる場合にはオフィスの用に供されるものとして投資対象とすることができる。)
- 複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合に主たる用途がオフィスであると判断される場合は投資対象とすることができる。

投資エリアの範囲の見直し

- 東京主要5区の組入比率は60%以上を継続。
- 首都圏及び地方主要都市それぞれ20%以下から、首都圏及び地方主要都市合計で40%以下とする。

匿名組合出資持分、不動産対応証券等に対する投資を明確化

- 匿名組合出資持分や不動産対応証券等への投資を明確化し、主に将来の物件取得の機会を拡大する。

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

第13期取得物件

Daiwa猿楽町ビル（底地）［2012年3月30日取得］

本投資法人が既に保有している「Daiwa猿楽町ビル」の底地部分の土地所有権を1.9億円で取得しました。これにより、借地料の支払いが不要になり収益向上に貢献するだけではなく、既存物件の流動性が向上し資産価値も増加しました。

日本橋本石町トーセイビル［2012年5月11日取得］

- 日本を代表するオフィスエリアである大手町・丸の内・日本橋に隣接するエリアに立地。古くから比較的小規模の店舗兼事務所ビルが中心に建ち並ぶ地域で、中小企業の集積度が高く、従来よりオフィス需要は底堅く推移しており、安定的な運用が期待できます。
- JR中央線・山手線・京浜東北線及び東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩4分、東京メトロ丸ノ内線・千代田線・東西線・半蔵門線・都営三田線「大手町」駅から徒歩6分。

所在地	東京都中央区日本橋本石町
地積	393.01㎡
構造・階数	S・8F
延床面積	2,386.51㎡
賃貸可能面積	2,143.08㎡
建築時期	2010年5月25日
取得価格	17.21億円
稼働率	100.0%（2012年5月31日現在）

スポンサー交代後の物件取得

取得時期	第9期	第10期		第11期		第12期	第13期	合計
物件名	Daiwa神保町ビル	Daiwa西新橋ビル	Daiwa九段ビル	大和茅場町ビル	神保町プレイス	E・スペースタワー	日本橋本石町トーセイビル	
地域	東京都千代田区神田神保町	東京都港区西新橋	東京都千代田区九段南	東京都中央区日本橋茅場町	東京都千代田区神田神保町	東京都渋谷区円山町	東京都中央区日本橋本石町	-
取得価格	4,150百万円	5,000百万円	4,000百万円	5,600百万円	3,550百万円	24,000百万円	1,721百万円	48,021百万円
取得先	オリックス不動産投資法人	ジャパン・コア・アセット・ツー(有)	シャイニング・ノヴァ第5号B(目)	大和プロパティ(株)	東急不動産(株)	エンデバー・リアルティ・ファンド(有)	トーセイ(株)	-
取得年月	2010年3月	2010年8月	2010年9月	2011年3月	2011年3月	2011年7月	2012年5月	-
取得時の築年数	13.0年	17.0年	23.4年	0.9年	1.1年	8.7年	2.0年	9.4年（注）
取得時のNOI利回り	6.0%	5.5%	5.3%	5.1%	5.1%	4.8%	5.3%	5.1%（注）

（注）取得時の築年数と取得時のNOI利回りは取得価格の加重平均により算出

保有資産の概要 [ポートフォリオ一覧]

A クラスビル1棟とB クラスビル36棟からポートフォリオを構成

（2012年5月31日時点）

物件名	所在地	賃貸可能面積（㎡）（注2）	構造階数（注3）	竣工年月	大規模修繕実施年	取得価格		期末算定価格（百万円）（注4）	所有形態		PML（%）（注5）
						百万円	比率		土地	建物	
東京主要5区（注1）											
① Daiwa銀座ビル	東京都中央区銀座	8,273.05	SRC B3/12F	1963年7月	2003年	14,100	4.5	14,000	所有権・賃借権	所有権	9.17
② Daiwa銀座アネックス	東京都中央区銀座	2,032.99	SRC B3/8F	1972年8月	2003年	3,050	1.0	2,960	所有権	所有権	7.46
③ Daiwa芝浦ビル	東京都港区芝浦	9,626.35	SRC B1/12F	1987年10月		8,265	2.6	7,400	所有権	所有権	5.09
④ Daiwa南青山ビル	東京都港区南青山	2,715.54	S・SRC B2/5F	1990年9月		4,550	1.5	3,930	所有権	所有権	12.79
⑤ Daiwa猿楽町ビル	東京都千代田区猿楽町	3,657.43	SRC 8F	1985年6月		3,190	1.0	2,720	所有権	所有権	9.79
⑥ DaiwaA浜松町ビル	東京都港区浜松町	3,663.38	SRC B2/10F	1993年7月		2,865	0.9	2,870	所有権	区分所有権	6.03
⑦ Daiwa神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前	2,198.61	RC B1/4F	1997年12月		2,800	0.9	1,930	所有権	所有権	12.01
⑧ Daiwa芝大門ビル	東京都港区芝大門	2,385.58	SRC・RC B1/7F	1996年11月		2,578	0.8	2,620	所有権	所有権	2.99
⑨ Daiwa三崎町ビル	東京都千代田区三崎町	2,137.53	S 8F	1996年7月		2,346	0.7	2,470	所有権	所有権	6.68
⑩ Daiwa新橋510ビル	東京都港区新橋	2,715.61	SRC B1/8F	1974年4月	2006年	2,080	0.7	2,320	所有権	所有権	8.13
⑪ BPSスクエア	東京都中央区築地	2,852.97	SRC 10F	1996年1月		1,560	0.5	1,510	所有権	所有権	7.67
⑫ Daiwa築地ビル	東京都中央区築地	1,487.82	SRC B1/7F	1990年1月		1,240	0.4	1,420	所有権	所有権	9.70
⑬ Daiwa築地616ビル	東京都中央区築地	2,932.65	SRC B1/9F	1994年3月		2,440	0.8	2,400	所有権	所有権	7.69
⑭ Daiwa月島ビル	東京都中央区月島	8,426.85	S 5F	1996年7月		7,840	2.5	7,660	所有権	所有権	10.89
⑮ 日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町	2,850.81	SRC B2/7F	1993年4月		2,520	0.8	2,340	所有権	所有権	7.84
⑯ Daiwa麻布台ビル	東京都港区麻布台	1,705.44	SRC B2/9F	1984年4月		1,600	0.5	1,740	所有権	所有権	9.57
⑰ Daiwa渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷	2,967.65	SRC・S B1/9F	1977年7月	2003年	3,930	1.3	3,790	所有権	区分所有(100%)	8.67
⑱ Daiwa日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町	7,419.75	SRC B1/10F	1964年1月	2006年	7,420	2.4	6,780	所有権	所有権	8.49
⑲ Daiwa銀座1丁目ビル	東京都中央区銀座	3,758.43	SRC B2/11F	1962年1月	2005年	4,620	1.5	4,270	所有権	所有権	10.16
⑳ Daiwa京橋ビル	東京都中央区八丁堀	3,255.01	SRC B1/8F	1974年10月	2005年	3,460	1.1	2,900	所有権	区分所有(100%)	10.04
㉑ サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町	2,405.04	SRC B2/9F	1987年10月		2,680	0.9	2,170	所有権（共有）	区分所有権	8.62
㉒ Daiwa御成門ビル	東京都港区新橋	11,615.37	SRC 9F	1973年4月	2003年	13,860	4.4	13,000	所有権	区分所有(100%)	5.45
㉓ 新宿マインズタワー（注7）	東京都渋谷区代々木	45,544.04	S・SRC B3/34F	1995年9月		133,800	42.7	108,000	所有権（共有）	所有権（共有）	6.42
㉔ SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町	2,480.65	RC B1/9F	2006年8月		5,900	1.9	3,940	所有権	所有権	3.14
㉕ Daiwa小伝馬町ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町	2,379.31	SRC 8F	1985年3月		2,460	0.8	1,900	所有権・賃借権	所有権	7.71
㉖ Daiwa神保町ビル	東京都千代田区神田神保町	3,166.62	S B1/8F	1997年3月		4,150	1.3	2,760	所有権	所有権	5.58
㉗ Daiwa西新橋ビル	東京都港区西新橋	4,815.84	SRC B1/10F	1993年7月		5,000	1.6	4,860	所有権	所有権	6.76
㉘ Daiwa九段ビル	東京都千代田区九段南	3,072.87	SRC 9F	1987年3月		4,000	1.3	2,820	所有権	区分所有(100%)	7.96
㉙ 大和茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町	5,899.11	S・SRC B1/8F	2010年4月		5,600	1.8	6,110	所有権	所有権	5.58
㉚ 神保町プレイス	東京都千代田区神田神保町	2,889.34	S 9F	2010年2月		3,550	1.1	3,660	所有権	所有権	6.13
㉛ E・スペースタワー	東京都渋谷区円山町	13,960.85	S・SRC B1/15F	2002年10月		24,000	7.7	26,000	所有権	所有権	5.78
㉜ 日本橋本石町トーセイビル	東京都中央区日本橋本石町	2,143.08	S 8F	2010年5月		1,721	0.5	1,810	所有権	所有権	6.93
小　計		177,435.57				289,175	92.3	255,060			
首都圏（注1）											
㉝ Daiwa錦糸町ビル	東京都江東区亀戸	5,468.85	S B1/5F	1992年1月		3,653	1.2	3,220	所有権	所有権	7.42
㉞ Daiwa東池袋ビル	東京都豊島区東池袋	4,631.75	SRC・S B1/9F	1993年6月		2,958	0.9	3,510	所有権	所有権	5.56
㉟ ベネックスS－3	神奈川県横浜市港北区新横浜	7,470.30	S・SRC B1/12F	1994年2月		4,950	1.6	3,200	所有権	所有権	5.66
㊱ Daiwa品川Northビル	東京都品川区北品川	6,551.33	SRC B1/11F	1991年7月		7,710	2.5	5,690	所有権	所有権	5.56
小　計		24,122.23				19,271	6.2	15,620			
地方主要都市（注1）											
㊲ Daiwa南船場ビル	大阪府大阪市中央区南船場	5,719.54	SRC B1/8F	1986年9月		4,810	1.5	2,850	所有権	所有権	11.56
小　計		5,719.54				4,810	1.5	2,850			
合　計		207,277.34				313,256	100.0	273,530			5.64（注6）

（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。
「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。
「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県）、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市、熊本市）、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、前橋市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、大津市、奈良市、和歌山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、大分市、宮崎市及び鹿児島市をいいます。
（注2）賃貸可能面積は、2012年5月31日（第13期末）のものを記載しています。
（注3）構造の略は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。
（注4）期末算定価格は2012年5月31日（第13期末）を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
（注5）PMLは、NKSJリスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書（2012年6月）に記載された数値を記載しています。
（注6）PMLの合計欄は、ポートフォリオPMLを記載しています。
（注7）「新宿マインズタワー」の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。
本投資法人は、2007年7月13日に共有持分の7分の3（取得価格651億円）を、2007年11月26日に共有持分の7分の3（取得価格687億円）をそれぞれ取得しています。
上記表中の賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積を記載しています。

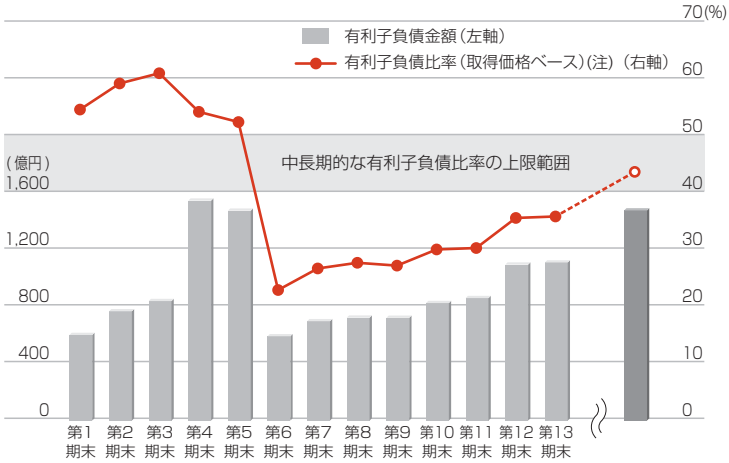
財務状況

借入金の長期化と固定金利比率の上昇により、金利上昇リスクを低減

有利子負債の状況（2012年5月31日現在）

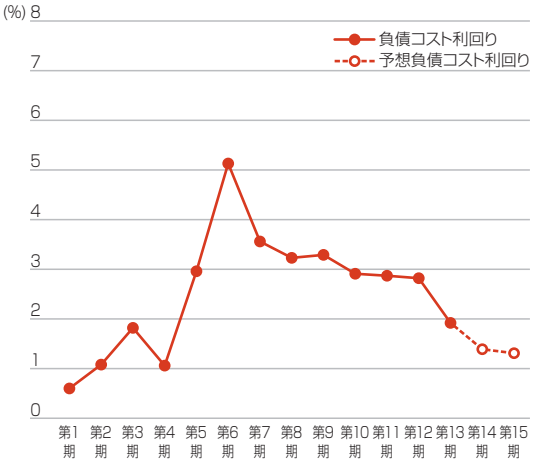
本投資法人は、2012年5月に196億円の借換えを実施し、借入コストを大幅に改善しました。今後も引き続き安定した財務運営に注力し、更なる成長を支えてまいります。

有利子負債比率の推移



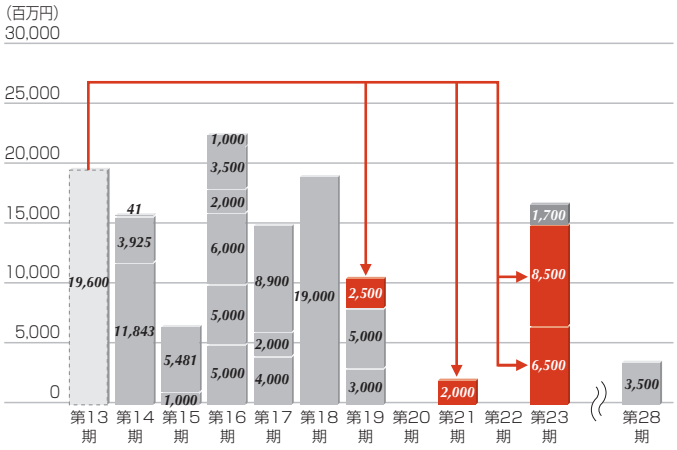
（注）有利子負債比率（取得価格ベース）：有利子負債総額 / 取得価格合計

負債コスト利回り(注)の推移



（注）負債コスト利回り：（（支払利息＋融資関連費用）÷有利子負債）を年換算

返済期日の分散



金融機関別借入残高の推移

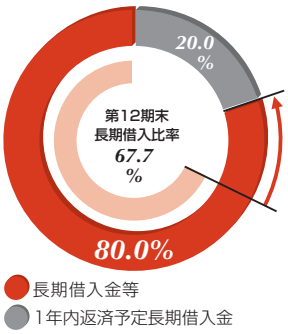
（投資法人債含む）

金融機関名称	残高（百万円）	割合	対前期比
三井住友銀行	24,387	21.9%	+19.5%
日本政策投資銀行	13,787	12.4%	+143.5%
三井住友信託銀行	13,383	12.0%	+28.6%
新生銀行	8,000	7.2%	+33.3%
りそな銀行	7,000	6.3%	0.0%
みずほコーポレート銀行	6,900	6.2%	+40.8%
あおぞら銀行	5,000	4.5%	−79.7%
関西アーバン銀行	5,000	4.5%	0.0%
みずほ信託銀行	4,500	4.0%	+50.0%
三菱UFJ信託銀行	3,000	2.7%	0.0%
福岡銀行	3,000	2.7%	0.0%
オリックス銀行	2,500	2.2%	0.0%
群馬銀行	1,981	1.8%	−0.2%
静岡銀行	1,000	0.9%	0.0%
香川銀行	985	0.9%	−0.4%
七十七銀行	985	0.9%	0.0%
太陽生命保険	981	0.9%	−0.4%
横浜銀行	500	0.4%	−
投資法人債	8,500	7.6%	0.0%
合計	111,391	100.0%	+1.3%

（注）残高の百万円未満は切り捨て

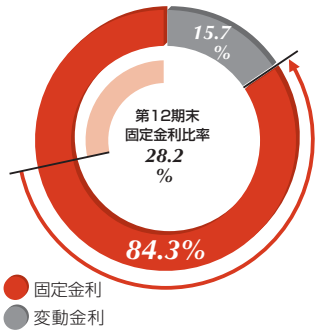
長短比率

第13期末



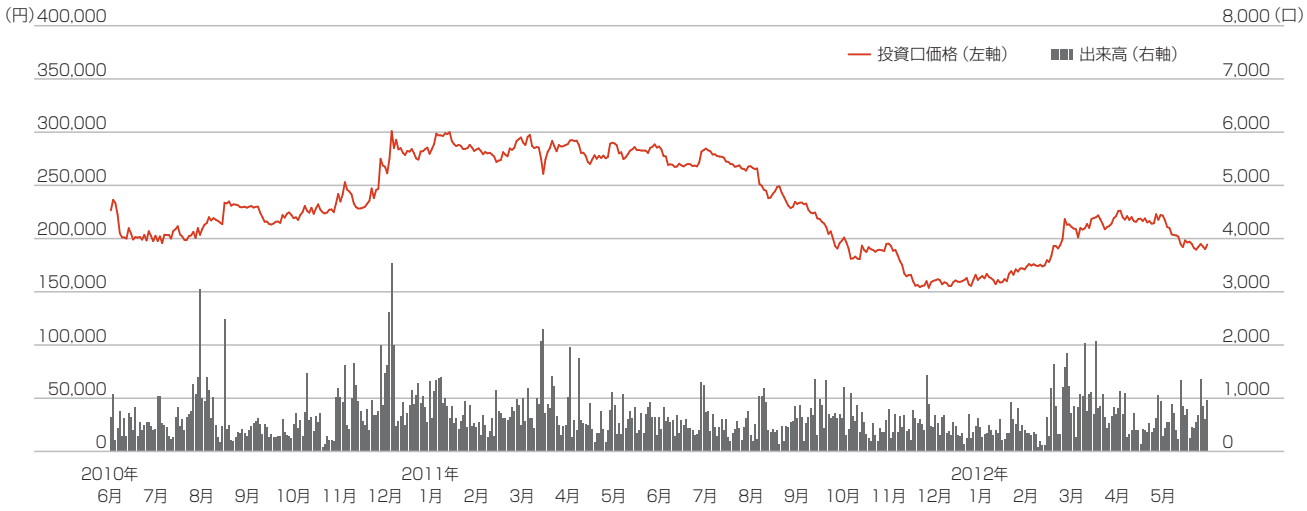
固定・変動比率

第13期末



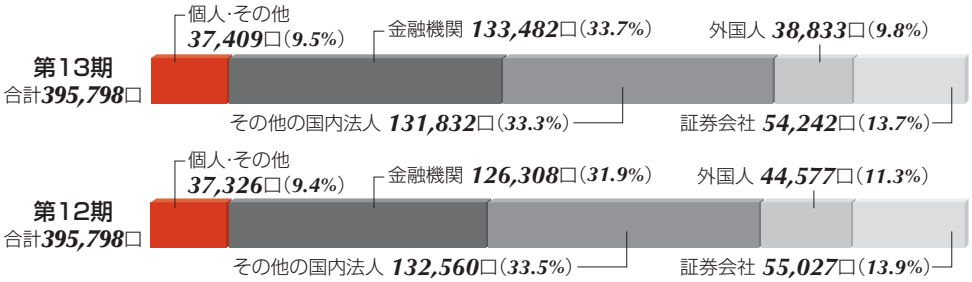
投資口・投資主情報

投資口価格の推移



投資口・投資主の構成 (2012年5月31日現在)

所有者別投資口数



所有者別投資主数

個人・その他	11,425名 (97.2%)
金融機関	20名 (0.2%)
その他の国内法人	175名 (1.5%)
外国人	111名 (0.9%)
証券会社	19名 (0.2%)
合計	11,750名

主要な投資主 (2012年5月31日現在)

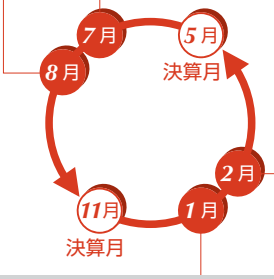
	投資主名	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1.	株式会社大和インベストメント・マネジメント	128,905	32.6
2.	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	70,159	17.7
3.	株式会社大和証券グループ本社	51,893	13.1
4.	野村信託銀行株式会社 (投信口)	24,574	6.2
5.	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	23,674	6.0
6.	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,740	2.7
7.	JP Morgan Chase Bank 380180	8,392	2.1
8.	Nomura Bank (Luxembourg) S. A.	4,428	1.1
9.	個人	2,917	0.7
10.	The Bank of New York, Treaty Jasdec Account	2,515	0.6

(注) 小数点第2位を四捨五入しています。

IRカレンダー

2012年7月13日　・第13期 決算発表

2012年8月2日　・第13期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)発送
2012年8月3日　・第13期 分配金支払開始
2012年8月20日　・第7回 投資主総会



2013年1月　・第14期 決算発表

2013年2月　・第14期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)発送
2013年2月　・第14期 分配金支払開始

資産運用会社の概要

資産運用会社の組織体制（2012年7月13日現在）

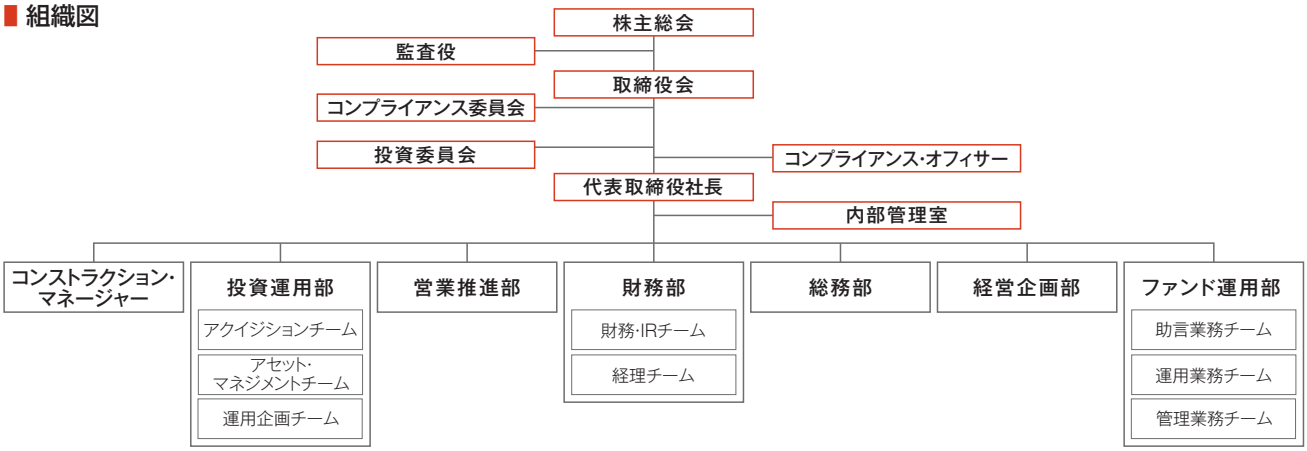
会社概要

商号	大和リアル・エステート・ アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
従業員	43名
金融商品取引業者登録	関東財務局長（金商）第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事（2）第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会員	社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

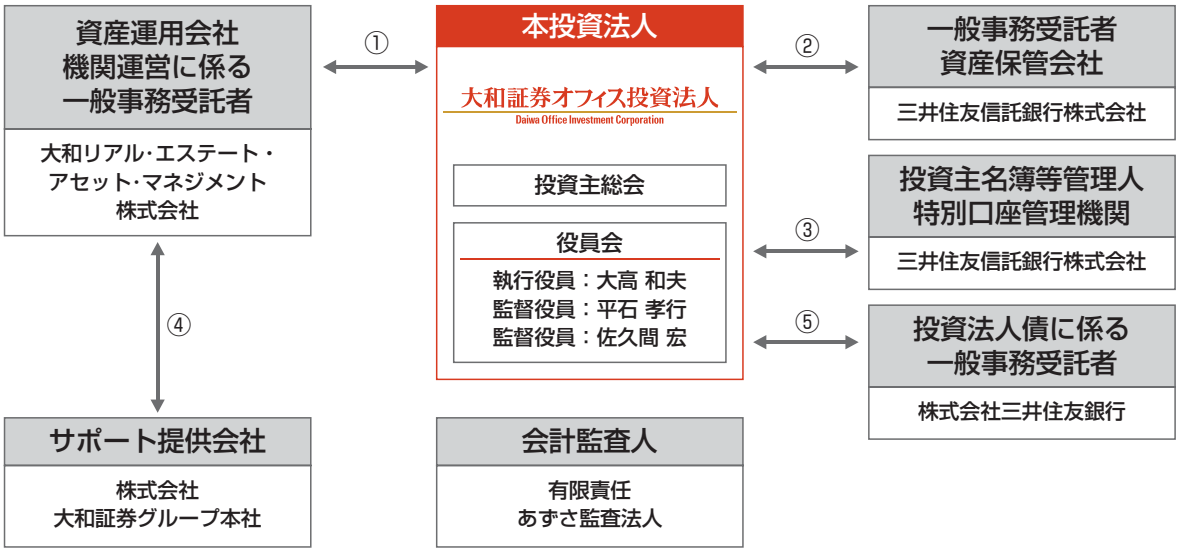
取締役及び監査役

代表取締役社長	山内 章
代表取締役副社長	西垣 佳機（ファンド運用部長）
代表取締役副社長	篠塚 裕司（財務部長兼経営企画部長）
取締役	尾和 直之（総務部長）
取締役（非常勤）	松井 敏浩
取締役（非常勤）	小松 幹太
監査役（非常勤）	大西 敏彦

組織図



本投資法人の仕組図



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

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第9期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日)	第10期 (自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日)	第11期 (自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日)	第12期 (自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日)	第13期 (自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	6,985	6,424	6,758	7,605	7,431
うち賃貸事業収入	百万円	6,610	6,374	6,715	7,550	7,338
営業費用	百万円	4,026	3,942	3,935	4,288	4,341
うち賃貸事業費用	百万円	3,248	3,194	3,165	3,471	3,533
営業利益	百万円	2,959	2,481	2,823	3,317	3,090
経常利益	百万円	1,773	1,273	1,587	1,767	2,022
当期純利益	百万円	2,076	1,282	1,453	1,766	2,021
(2) 財産等の状況 (期末日現在)						
総資産額	百万円	283,866	294,562	298,626	323,217	325,315
(対前期比)	%	(△1.1)	(+3.8)	(+1.4)	(+8.2)	(+0.6)
有利子負債額	百万円	72,408	82,775	86,250	109,916	111,391
純資産額	百万円	200,857	200,063	200,234	200,548	200,800
(対前期比)	%	(△0.3)	(△0.4)	(+0.1)	(+0.2)	(+0.1)
出資総額	百万円	198,780	198,780	198,780	198,780	198,780
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	2,076	1,282	1,452	1,766	2,021
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	395,798	395,798	395,798	395,798	395,798
1口当たり純資産額	円	507,474	505,468	505,899	506,692	507,330
1口当たり分配金	円	5,246	3,240	3,671	4,464	5,107
うち1口当たり利益分配金	円	5,246	3,240	3,671	4,464	5,107
うち1口当たり利益超過分配金	円	−	−	−	−	−
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注2、3)	%	0.6 (1.2)	0.4 (0.9)	0.5 (1.1)	0.6 (1.1)	0.6 (1.2)
自己資本利益率 (注3、4)	%	1.0 (2.1)	0.6 (1.3)	0.7 (1.5)	0.9 (1.8)	1.0 (2.0)
自己資本比率	%	70.8	67.9	67.1	62.0	61.7
(対前期増減)		(+0.6)	(△2.8)	(△0.9)	(△5.0)	(△0.3)
期末総資産有利子負債比率	%	25.5	28.1	28.9	34.0	34.2
賃貸キャッシュ・フロー(NOI)(注5)	百万円	4,546	4,415	4,830	5,426	5,172
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	31	33	35	36	37
テナント数 (注6)	件	298	324	334	340	355
総賃貸可能面積	㎡	174,928.31	182,548.82	191,346.43	205,318.62	207,277.34
期末稼働率 (注7)	%	85.7	95.9	95.4	92.4	94.3
当期減価償却費	百万円	1,184	1,235	1,281	1,347	1,367
当期資本的支出額	百万円	568	363	540	240	640

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
(注2) 総資産経常利益率＝経常利益／｛(期首総資産額＋期末総資産額) ÷2｝×100
(注3) 第9期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。
第10期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。
第11期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。
第12期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。
第13期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。
(注4) 自己資本利益率＝当期純利益／｛(期首純資産額＋期末純資産額) ÷2｝×100
(注5) 賃貸キャッシュ・フロー (NOI) ＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注6) テナント数は、エンドテナントの数を記載しております。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に集計し、記載しております。
(注7) 期末稼働率＝総賃貸面積／総賃貸可能面積

(2) 当期の資産運用の経過

①本投資法人の主な推移

大和証券オフィス投資法人（旧 DAオフィス投資法人。以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）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24年5月末日現在で313,256百万円となっております。

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

②投資環境と運用実績

a. 投資環境（平成23年12月～平成24年5月）

当期の国内景気は、欧州の政府債務問題への懸念はあるものの、東日本大震災後に大きく落ち込んだ生産水準の回復や復興需要の高まりもあり、緩やかに持ち直しました。

オフィスの賃貸市場は、平成23年から平成24年にかけて東京都心部における開発案件が大量に竣工されるため、需給が悪化するとともに、景気の先行き不透明感から、空室率は高止まり、新規募集賃料は弱含んだ状態が続きました。

オフィスの売買市場は、東日本大震災後、取引を見合わせる等の動きが一時期見られましたが、金融機関が緩和的な融資姿勢を継続していることで、引き続き不動産会社並びにファンド（REITを含む。）の購入意欲が旺盛な状況にあり、優良物件を中心に品薄感も出てきているなど市況は改善傾向にあります。

b. 運用実績

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

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

内部成長においては、オフィス賃貸市場が弱含みに推移し、一部テナントの退去が発生する中、テナントとのリレーションを高めることでテナント満足度の向上に努めるとともに、賃貸仲介会社並びにプロパティ・マネジメント会社との連携を強化する等、積極的なリーシングを実施しました。これにより、当期末（平成24年5月31日現在）の稼働率は94.3%となりました。

③資金調達の概要

a. 有利子負債の状況

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

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

平成24年2月29日には、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社香川銀行に総額41.25百万円、平成24年5月31日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、太陽生命保険株式会社及び株式会社群馬銀行に総額84.375百万円を約定弁済いたしました。

この結果、当期末（平成24年5月31日現在）の有利子負債残高は111,391.25百万円（長期借入金102,891.25百万円、投資法人債8,500百万円）となりました。なお、長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する有利子負債の残高は、22,291.25百万円（約定弁済分41.25百万円を含む。）です。

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

当期中の借入一覧

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

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

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

（注1）比率は小数点第3位を四捨五入して記載しています。
（注2）平成24年4月1日に住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社の3社が合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

b. 格付の状況

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

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

c. 発行登録の状況

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

投資法人債（短期投資法人債を除く。）	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成24年4月11日から平成26年4月10日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（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

④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益7,431百万円、営業利益3,090百万円、経常利益2,022百万円、当期純利益は2,021百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を5,107円としました。

（3）増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 7月11日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成17年10月18日	公募増資	99,600	100,000	49,498	49,698	（注2）
平成19年 7月10日	公募増資	100,000	200,000	75,316	125,015	（注3）
平成19年 8月 7日	第三者割当による増資	5,000	205,000	3,765	128,781	（注4）
平成20年 6月 4日	第三者割当による増資	138,905	343,905	59,999	188,780	（注5）
平成21年 7月 1日	第三者割当による増資	51,893	395,798	10,000	198,780	（注6）

（注1）1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
（注2）1口当たりの発行価格515,000円（発行価額496,975円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
（注3）1口当たりの発行価格781,060円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
（注4）1口当たりの発行価格753,165円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の一部に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
（注5）1口当たりの発行価格431,949円（発行価額431,949円）にて、借入金の返済及び投資法人債の償還に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
（注6）1口当たりの発行価格192,705円（発行価額192,705円）にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び物件の取得等に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別 決算年月	第9期 平成22年5月	第10期 平成22年11月	第11期 平成23年5月	第12期 平成23年11月	第13期 平成24年5月
最高	244,400円	275,000円	301,000円	286,500円	226,200円
最低	163,300円	195,700円	260,900円	153,700円	155,400円

(4) 分配金等の実績

当期（第13期）の分配金は、1口当たり5,107円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期別	単位	第9期 （自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日）	第10期 （自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日）	第11期 （自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日）	第12期 （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	第13期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
当期未処分利益総額	千円	2,076,493	1,282,514	1,453,170	1,767,074	2,021,548
利益留保額	千円	137	129	195	232	207
金銭の分配金総額	千円	2,076,356	1,282,385	1,452,974	1,766,842	2,021,340
（1口当たり分配金）	円	(5,246)	(3,240)	(3,671)	(4,464)	(5,107)
うち利益分配金総額	千円	2,076,356	1,282,385	1,452,974	1,766,842	2,021,340
（1口当たり利益分配金）	円	(5,246)	(3,240)	(3,671)	(4,464)	(5,107)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

今後の国内景気は、東日本大震災により低迷した生産活動や消費が回復に向かい、震災復興に伴う需要の増大による緩やかな景気の回復が期待されます。一方、欧州の政府債務問題の深刻化を背景とした海外経済の下振れや円高の進行、電力供給の制約等、国内景気の先行きにはリスクが存在しています。

このような状況の下、オフィスの賃貸市場は、新規の需要が伸びにくい上、平成24年においては東京都心部での開発案件の大量竣工が続くため、当面の間は供給過多の状況が続くと考えられます。また、オフィスの売買市場は、金融機関の緩和的な融資態度の継続を受けて、不動産会社並びにファンド（REITを含む）の購入需要は引き続き堅調に推移することが見込まれます。

②運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

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

(i)稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退居リスクの低減を図り、新規テナントにはマーケットに積極的に参加していくことにより、競合より満足度の高いサービスを提供し、稼働率の維持及び向上に努めます。

(ii)収益性の維持及び向上

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

(iii)運営管理コストの低減

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

b. 新規物件の投資戦略

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

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

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

③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。

a. 原則として、取得価格に対する有利子負債の比率は40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行う。
b. 原則として、1決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行う。
c. 原則として、借入残高に対する長期借入の比率は70%を下限の目安とする。
d. 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行う。
e. 資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持する。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第9期 平成22年5月31日現在	第10期 平成22年11月30日現在	第11期 平成23年5月31日現在	第12期 平成23年11月30日現在	第13期 平成24年5月31日現在
発行可能投資口総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	395,798口	395,798口	395,798口	395,798口	395,798口
出資総額	198,780百万円	198,780百万円	198,780百万円	198,780百万円	198,780百万円
投資主数	13,659名	12,953名	12,146名	11,928名	11,750名

(2) 投資口に関する事項

平成24年5月31日現在における発行済投資口数の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合（%）（注）
株式会社大和インベストメント・マネジメント	128,905	32.57
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	70,159	17.73
株式会社大和証券グループ本社	51,893	13.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	24,574	6.21
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	23,674	5.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,740	2.71
JP Morgan Chase Bank 380180	8,392	2.12
Nomura Bank（Luxembourg）S.A.	4,428	1.12
金子　修	2,917	0.74
The Bank of New York, Treaty Jasdec Account	2,515	0.64
合計	328,197	82.92

（注）発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しております。

(3) 役員等に関する事項

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	大高　和夫	－	1,800
監督役員（注2）	平石　孝行	スプリング法律事務所　弁護士	3,600
	佐久間　宏	佐久間公認会計士事務所　公認会計士 株式会社ジャストプランニング　取締役	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	15,000

（注1）執行役員は、平成24年5月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。
（注2）監督役員は、平成24年5月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成24年5月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社（注1）
一般事務受託者（投資主名簿等管理事務）	三井住友信託銀行株式会社（注2）
一般事務受託者（特別口座管理事務）	三井住友信託銀行株式会社（注2）
一般事務受託者（経理事務等）	三井住友信託銀行株式会社（注1）
一般事務受託者（機関の運営）	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行

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

（注2）中央三井信託銀行株式会社は平成24年4月1日に住友信託銀行株式会社を存続会社として中央三井アセット信託銀行株式会社と共に同社と合併し、合併後の三井住友信託銀行株式会社が当該委託業務に係る地位を承継しました。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期（平成23年11月30日現在）		当期（平成24年5月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）
不動産（注2）	オフィス	東京主要5区	－	－	16,656	5.1
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	282,709	87.5	267,631	82.3
		首都圏	18,289	5.7	18,178	5.6
		地方主要都市	4,879	1.5	4,858	1.5
小計			305,878	94.6	307,324	94.5
預金・その他の資産			17,338	5.4	17,991	5.5
資産総額計（注3）			323,217	100.0	325,315	100.0
			(305,878)	(94.6)	(307,324)	(94.5)

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

（注2）Daiwa銀座ビル及びDaiwa銀座アネックスは、平成23年12月12日付で、ニューヨークメロン信託銀行株式会社との信託契約を解除し、現物所有となっております。

（注3）「資産総額計」の（　）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成24年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（貸借対照表計上額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		貸借対照表計上額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）（注1）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
新宿マインズタワー	（信託受益権）	131,543	45,544.04	45,539.31	99.9	34.7	オフィス
E・スペースタワー	（信託受益権）	24,094	13,960.85	13,960.85	100.0	9.2	オフィス
Daiwa銀座ビル	（不動産）	13,722	8,273.05	7,190.02	86.9	4.4	オフィス
Daiwa御成門ビル	（信託受益権）	13,651	11,615.37	11,615.37	100.0	4.9	オフィス
Daiwa芝浦ビル	（信託受益権）	8,132	9,626.35	9,471.11	98.3	3.6	オフィス
Daiwa品川Northビル	（信託受益権）	7,480	6,551.33	6,551.33	100.0	2.6	オフィス
Daiwa月島ビル	（信託受益権）	7,214	8,426.85	8,426.85	100.0	3.9	オフィス
Daiwa日本橋本町ビル	（信託受益権）	7,168	7,419.75	6,325.52	85.2	2.0	オフィス
SHIBUYA EDGE	（信託受益権）	5,822	2,480.65	2,480.65	100.0	1.6	オフィス
大和茅場町ビル（注2）	（信託受益権）	5,590	5,899.11	5,899.11	100.0	－	オフィス
合計		224,421	119,797.35	117,460.12	98.0	66.9（注3）	－

（注1）「稼働率」は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

（注2）本物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていないため、記載していません。

（注3）大和茅場町ビルの賃貸事業収入を除いた対総賃貸事業収入比率を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

平成24年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）
東京主要5区	Daiwa銀座ビル	東京都中央区銀座六丁目2番1号	不動産	8,273.05	14,000	13,722
	Daiwa銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目2番3号	不動産	2,032.99	2,960	2,933
	Daiwa芝浦ビル	東京都港区芝浦一丁目12番3号	不動産信託受益権	9,626.35	7,400	8,132
	Daiwa南青山ビル	東京都港区南青山二丁目31番8号	不動産信託受益権	2,715.54	3,930	4,487
	Daiwa猿楽町ビル	東京都千代田区猿楽町二丁目6番10号	不動産信託受益権	3,657.43	2,720	3,172
	DaiwaA浜松町ビル	東京都港区浜松町一丁目9番10号	不動産信託受益権	3,663.38	2,870	2,808
	Daiwa神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	不動産信託受益権	2,198.61	1,930	2,746
	Daiwa芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目9番16号	不動産信託受益権	2,385.58	2,620	2,447
	Daiwa三崎町ビル	東京都千代田区三崎町二丁目2番15号	不動産信託受益権	2,137.53	2,470	2,219
	Daiwa新橋510ビル	東京都港区新橋五丁目10番5号	不動産信託受益権	2,715.61	2,320	2,134
	BPSスクエア	東京都中央区築地二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,852.97	1,510	1,368
	Daiwa築地ビル	東京都中央区築地二丁目14番17号	不動産信託受益権	1,487.82	1,420	1,212
	Daiwa築地616ビル	東京都中央区築地六丁目16番1号	不動産信託受益権	2,932.65	2,400	2,309
	Daiwa月島ビル	東京都中央区月島四丁目16番13号	不動産信託受益権	8,426.85	7,660	7,214
	日本橋MSビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	不動産信託受益権	2,850.81	2,340	2,502
	Daiwa麻布台ビル	東京都港区麻布台二丁目3番3号	不動産信託受益権	1,705.44	1,740	1,563
	Daiwa渋谷SSビル	東京都渋谷区渋谷二丁目14番17号	不動産信託受益権	2,967.65	3,790	3,829
	Daiwa日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	不動産信託受益権	7,419.75	6,780	7,168
	Daiwa銀座1丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目13番1号	不動産信託受益権	3,758.43	4,270	4,545
	Daiwa京橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	不動産信託受益権	3,255.01	2,900	3,369
	サンライン第7ビル	東京都千代田区麹町四丁目7番2号	不動産信託受益権	2,405.04	2,170	2,643
	Daiwa御成門ビル	東京都港区新橋六丁目1番11号	不動産信託受益権	11,615.37	13,000	13,651
	新宿マインズタワー（注2）	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	不動産信託受益権	45,544.04	108,000	131,543
	SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町10番3号	不動産信託受益権	2,480.65	3,940	5,822
	Daiwa小伝馬町ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町3番2号	不動産信託受益権	2,379.31	1,900	2,440
	Daiwa神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63（注3）	不動産信託受益権	3,166.62	2,760	4,165
	Daiwa西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目2番1号	不動産信託受益権	4,815.84	4,860	5,128
	Daiwa九段ビル	東京都千代田区九段南一丁目5番5号	不動産信託受益権	3,072.87	2,820	3,972
	大和茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町一丁目1番11号	不動産信託受益権	5,899.11	6,110	5,590
	神保町プレイス	東京都千代田区神田神保町三丁目2番地3他（注3）	不動産信託受益権	2,889.34	3,660	3,606
	E・スペースタワー	東京都渋谷区円山町3番6号	不動産信託受益権	13,960.85	26,000	24,094
	日本橋本石町トーセイビル	東京都中央区日本橋本石町四丁目2番16号	不動産信託受益権	2,143.08	1,810	1,740
	東京主要5区合計（32物件）			177,435.57	255,060	284,287
首都圏	Daiwa錦糸町ビル	東京都江東区亀戸一丁目4番2号	不動産信託受益権	5,468.85	3,220	3,445
	Daiwa東池袋ビル	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	不動産信託受益権	4,631.75	3,510	2,819
	ベネックスS-3	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目20番8号	不動産信託受益権	7,470.30	3,200	4,433
	Daiwa品川Northビル	東京都品川区北品川一丁目8番11号	不動産信託受益権	6,551.33	5,690	7,480
	首都圏合計（4物件）			24,122.23	15,620	18,178
地方主要都市	Daiwa南船場ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目11番28号	不動産信託受益権	5,719.54	2,850	4,858
	地方主要都市合計（1物件）			5,719.54	2,850	4,858
合計（37物件）				207,277.34	273,530	307,324

（注1）期末算定価格は、平成24年5月31日を価格時点とする本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。

（注2）賃貸可能面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積を記載しています。

（注3）Daiwa神保町ビル及び神保町プレイスの所在地（住居表示）については、住居表示未取得のため、建物登記簿の所在を記載しています。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）				当期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）			
		テナント総数（期末時点）（件）（注1）	稼働率（期末時点）（%）（注2）	賃貸事業収入（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数（期末時点）（件）（注1）	稼働率（期末時点）（%）（注2）	賃貸事業収入（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
東京主要5区	Daiwa銀座ビル	26	84.9	313	4.2	26	86.9	322	4.4
	Daiwa銀座アネックス	7	100.0	85	1.1	7	100.0	64	0.9
	Daiwa芝浦ビル	54	99.1	258	3.4	52	98.3	261	3.6
	Daiwa南青山ビル	6	100.0	128	1.7	6	100.0	105	1.4
	Daiwa猿楽町ビル（注3）	0	0.0	－	－	1	100.0	－	－
	DaiwaA浜松町ビル	12	100.0	141	1.9	11	100.0	137	1.9
	Daiwa神宮前ビル	3	78.5	45	0.6	4	100.0	56	0.8
	Daiwa芝大門ビル	5	100.0	86	1.1	5	78.0	64	0.9
	Daiwa三崎町ビル（注3）	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
	Daiwa新橋510ビル	9	97.4	94	1.2	8	99.7	86	1.2
	BPSスクエア（注3）	1	100.0	－	－	0	0.0	－	－
	Daiwa築地ビル	5	100.0	48	0.6	5	100.0	51	0.7
	Daiwa築地616ビル	9	100.0	83	1.1	8	89.7	77	1.1
	Daiwa月島ビル	3	100.0	286	3.8	3	100.0	286	3.9
	日本橋MSビル	9	100.0	83	1.1	8	100.0	75	1.0
	Daiwa麻布台ビル	9	100.0	65	0.9	9	100.0	60	0.8
	Daiwa渋谷SSビル	10	100.0	128	1.7	11	87.0	112	1.5
	Daiwa日本橋本町ビル	10	73.5	140	1.9	11	85.2	143	2.0
	Daiwa銀座1丁目ビル	12	88.1	111	1.5	12	96.9	97	1.3
	Daiwa京橋ビル	6	53.7	49	0.7	8	88.6	56	0.8
	サンライン第7ビル	6	68.1	61	0.8	7	88.4	63	0.9
	Daiwa御成門ビル	8	87.1	417	5.5	9	100.0	358	4.9
	新宿マインズタワー	37	99.9	2,538	33.6	37	99.9	2,546	34.7
	SHIBUYA EDGE	6	100.0	115	1.5	6	100.0	115	1.6
	Daiwa小伝馬町ビル	8	100.0	64	0.9	8	100.0	64	0.9
	Daiwa神保町ビル	2	100.0	161	2.1	2	20.6	57	0.8
	Daiwa西新橋ビル	7	55.0	137	1.8	9	79.6	113	1.5
	Daiwa九段ビル	4	88.1	127	1.7	4	88.0	115	1.6
	大和茅場町ビル（注3）	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
	神保町プレイス	6	100.0	90	1.2	7	100.0	108	1.5
	E・スペースタワー	7	100.0	539	7.1	7	100.0	677	9.2
	日本橋本石町トーセイビル	－	－	－	－	6	100.0	4	0.1
	小計	289	91.8	6,803	90.1	299	93.7	6,604	90.0
首都圏	Daiwa錦糸町ビル	6	100.0	151	2.0	6	100.0	148	2.0
	Daiwa東池袋ビル	6	97.9	145	1.9	5	90.1	129	1.8
	ベネックスS-3	20	89.5	160	2.1	24	96.6	155	2.1
	Daiwa品川Northビル	13	100.0	180	2.4	14	100.0	192	2.6
	小計	45	96.3	638	8.5	49	97.0	625	8.5
主要地方都市	Daiwa南船場ビル	6	91.7	108	1.4	7	100.0	108	1.5
	小計	6	91.7	108	1.4	7	100.0	108	1.5
合計		340	92.4	7,550	100.0	355	94.3	7,338	100.0

（注1）「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が存する場合には、当該テナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。

（注2）「稼働率」は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

（注3）当該物件につきましては、主要テナントから当期の賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていないため、記載していません。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年5月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	54,900,000	54,900,000	△3,204
合計		54,900,000	54,900,000	△3,204

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しております。

(5) その他資産の状況

平成24年5月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他の特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 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
Daiwa猿楽町ビル（東京都千代田区）	共用部リニューアル工事	自 平成24年 3月 至 平成24年 6月	187	－	－
BPSスクエア（東京都中央区）	パッケージ空調機更新工事	自 平成24年 7月 至 平成24年 9月	75	－	－
新宿マインズタワー（東京都渋谷区）	屋上他鉄部塗装（東側）工事	自 平成24年 9月 至 平成24年11月	40	－	－
新宿マインズタワー（東京都渋谷区）	CT防音壁設置工事	自 平成24年 6月 至 平成24年 8月	36	－	－
DaiwaA浜松町ビル（東京都港区）	パッケージ空調機更新工事	自 平成24年 7月 至 平成24年11月	32	－	－

(2) 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は640百万円であり、当期費用に区分された修繕費233百万円と合わせ、874百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称（所在地）	目的	期間	工事金額（百万円）
新宿マインズタワー（東京都渋谷区）	個別熱源導入工事	自 平成23年12月 至 平成24年 5月	245
Daiwa西新橋ビル（東京都港区）	省エネ改修工事	自 平成23年 8月 至 平成23年12月	131
Daiwa神保町ビル（東京都千代田区）	共用部リニューアル工事	自 平成24年 1月 至 平成24年 2月	40
日本橋MSビル（東京都中央区）	5階バリューアップ工事	自 平成23年12月 至 平成24年 1月	10
その他		自 平成23年12月 至 平成24年 5月	212
合計			640

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

営業期間	第9期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日)	第10期 (自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日)	第11期 (自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日)	第12期 (自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日)	第13期 (自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日)
当期首積立金残高	−	643	803	1,369	1,239
当期積立額	643	386	601	−	306
当期積立金取崩額	−	226	36	130	487
次期繰越額	643	803	1,369	1,239	1,058

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	前期 (自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日) (百万円)	当期 (自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日) (百万円)
(a) 資産運用報酬	607	605
(b) 資産保管手数料	15	16
(c) 一般事務委託手数料	66	57
(d) 役員報酬	5	5
(e) その他の費用	121	123
合計	817	808

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、当該不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、前期は取得報酬120百万円、当期は取得報酬14百万円です。

(2) 借入状況

平成24年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成21年 9月18日	4,906	4,887	1.811	（注4）	（注4）	（注2）	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	平成21年 9月18日	3,434	3,421	1.811				
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 9月18日	2,662	2,587	1.540	（注5）	（注5）		
	株式会社七十七銀行	平成21年 9月18日	985	985	1.811	（注6）	（注6）		
	三井住友信託銀行株式会社	平成21年11月30日	1,970	1,962	1.788	（注7）	（注7）		
	太陽生命保険株式会社	平成21年11月30日	985	981	1.788				
	株式会社群馬銀行	平成21年11月30日	985	981	1.441				
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 5月21日	19,600	－	2.526	平成24年 5月21日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 2月26日	－	3,500	1.441	平成25年 2月28日	期限一括		
	株式会社静岡銀行	平成22年 2月26日	－	1,000	1.441				
	株式会社香川銀行	平成22年 2月26日	7	985	1.441	（注8）	（注8）		
	オリックス銀行株式会社	平成23年 7月 8日	－	1,000	0.736	平成25年 1月10日	期限一括	（注3）	
	小計		35,535	22,291					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年 2月26日	3,500	－	1.441	平成25年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社静岡銀行	平成22年 2月26日	1,000	－	1.441				
	株式会社香川銀行	平成22年 2月26日	981	－	1.441	（注8）	（注8）		
	株式会社新生銀行	平成22年 9月 2日	2,000	2,000	1.236	平成25年 7月31日	期限一括		
	オリックス銀行株式会社	平成22年 9月30日	1,500	1,500	1.186	平成25年 9月30日			
	株式会社福岡銀行	平成22年 9月30日	2,000	2,000	1.186				
	株式会社りそな銀行	平成23年 3月18日	2,000	2,000	1.036	平成26年 3月18日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月25日	2,000	2,000	0.948	平成26年 3月25日		（注3）	
	株式会社りそな銀行	平成23年 3月25日	2,000	2,000	1.036	平成26年 3月18日			
	株式会社新生銀行	平成23年 5月25日	1,000	1,000	0.730	平成25年11月29日		（注2）	
	株式会社関西アーバン銀行	平成23年 6月30日	5,000	5,000	0.983	平成25年 6月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年 7月 8日	13,500	13,500	0.936	平成26年 7月 8日		（注3）	
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年 7月 8日	3,000	3,000	0.953	平成26年 7月 8日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 7月 8日	1,500	1,500	0.953	平成26年 7月 8日			
	株式会社新生銀行	平成23年 7月 8日	1,000	1,000	0.953	平成26年 7月 8日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 7月 8日	5,000	5,000	0.851	平成25年 7月 8日			
	株式会社福岡銀行	平成23年 7月 8日	1,000	1,000	0.851	平成25年 7月 8日			
	オリックス銀行株式会社	平成23年 7月 8日	1,000	－	0.736	平成25年 1月10日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	平成23年 8月31日	3,000	3,000	0.859	平成27年 2月27日		（注2）	
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年 9月30日	3,000	3,000	1.089	平成27年 3月31日			
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	2,000	2,000	0.861	平成27年 3月31日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 9月30日	4,900	4,900	0.756	平成26年 3月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 9月30日	3,000	3,000	0.961	平成26年 3月31日			
	株式会社群馬銀行	平成23年 9月30日	1,000	1,000	0.756	平成26年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 5月11日	－	1,700	1.018	平成29年 5月10日		（注3）	
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 5月21日	－	6,500	1.022	平成29年 5月22日		（注2）	
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5月21日	－	4,000	0.859	平成29年 5月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 5月21日	－	3,000	0.847	平成29年 5月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年 5月21日	－	1,500	0.847	平成29年 5月31日			
	株式会社新生銀行	平成24年 5月21日	－	2,000	0.748	平成28年 5月31日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 5月21日	－	2,000	0.669	平成27年 5月29日			
	株式会社横浜銀行	平成24年 5月21日	－	500	0.669	平成27年 5月29日			
	小計		65,881	80,600					
合計			101,416	102,891					

（注1）平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

（注2）資金使途は、借入金の返済資金等です。

（注3）資金使途は、物件の取得費用等です。

（注4）平成21年11月30日を初回として、以降5月、11月の各月末に元本の一部を返済し、平成24年9月18日に元本残高を返済します。

（注5）平成21年11月30日を初回として、以降2月、5月、8月、11月の各月末に元本の一部を返済し、平成24年9月18日に元本残高を返済します。

（注6）平成22年9月17日及び平成23年9月16日に元本の一部を返済し、平成24年9月18日に元本残高を返済します。

（注7）平成22年5月31日を初回として、以降5月、11月の各月末に元本の一部を返済し、平成24年11月30日に元本残高を返済します。

（注8）平成22年8月31日を初回として、以降2月、8月の各月末に元本の一部を返済し、平成25年2月28日に元本残高を返済します。

（注9）平成24年4月1日に住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社の3社が合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

(3) 投資法人債の状況

平成24年5月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）（注2）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（注1）	平成21年9月17日	3,500	3,500	2.841	平成31年9月17日	（注3）	（注4）	変動金利無担保（注6）
第2回無担保投資法人債	平成22年6月24日	5,000	5,000	1.870	平成25年6月24日	期限一括	（注5）	固定金利無担保
合計		8,500	8,500					

（注1）劣後特約付及び適格機関投資家限定であります。
（注2）利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。
（注3）本劣後投資法人債の元金は、平成31年9月17日にその総額を償還します。本劣後投資法人債の元金は、その全部（一部は不可）を、第10回目の支払期日以降に到来するいずれかの支払期日に、各投資法人債の金額100円につき金100円の割合で期限前償還することができます。本劣後投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
（注4）手元流動性として確保するとともに、運転資金、資本的支出資金等に充当します。
（注5）特定資産（Daiwa九段ビル）を取得するとともに、将来の修繕等の支払資金、借入金の返済資金及び運転資金に充当します。
（注6）変動金利（5年経過後ステップアップ）
①払込期日の翌日から第10回目の支払期日まで：6ヶ月日本円TIBOR＋2.40%
②第10回目の支払期日の翌日以降償還期日まで：6ヶ月日本円TIBOR＋3.90%

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	地域	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額（百万円）（注2）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産（注1）	東京主要5区	Daiwa猿楽町ビル（底地）	平成24年3月30日	190	－	－	－	－
不動産信託受益権	東京主要5区	日本橋本石町トーセイビル	平成24年5月11日	1,721	－	－	－	－
合計				1,911	－	－	－	－

（注1）Daiwa猿楽町ビル（底地）は、売買実行時点においては現物不動産による取得を致しましたが、平成24年4月26日付で三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権の設定をしております。
（注2）取得価額は、当該不動産等の取得等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（不動産（信託受益権）売買契約書等に記載された金額）を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

資産の種類	地域	取得又は譲渡	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額（百万円）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
不動産	東京主要5区	取得	Daiwa猿楽町ビル（底地）	平成24年3月30日	190	269	森井総合鑑定株式会社	平成24年3月9日
不動産信託受益権	東京主要5区	取得	日本橋本石町トーセイビル	平成24年5月11日	1,721	1,810	大和不動産鑑定株式会社	平成24年4月30日
合計					1,911	2,079	－	－

（注1）取得価額は、当該不動産等の取得等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（不動産（信託受益権）売買契約書等に記載された金額）を記載しています。
（注2）Daiwa猿楽町ビル（底地）は、売買実行時点においては現物不動産による取得を致しましたが、平成24年4月26日付で三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権の設定をしております。
（注3）特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準　各論　第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

②その他

本投資法人が行った取引で、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。）第201条の定めにより、価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人に調査を委託しております。

平成23年12月1日から平成24年5月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は金利スワップ13件であり、当該取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を依頼し、同監査法人より調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際して、金利スワップ取引に係る取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引開始日、取引終了日及び想定元本額等に関する内容に関して調査を委託しました。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

該当事項はありません。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）は、平成24年5月31日現在、第二種金融商品取引業（本投資法人を顧客とするものを除きます。）及び宅地建物取引業（投資法人から委託を受ける投資運用業に直接関連するものを除きます。）の業務を兼務していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産・負債・元本（出資）及び損益の状況

資産・負債・元本（出資）及び損益の状況につきましては、「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

Ⅲ. 貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成23年11月30日）	当期 （平成24年5月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,818,425	11,504,131
信託現金及び信託預金	5,416,757	5,296,967
営業未収入金	185,288	284,801
未収消費税等	84,177	－
前払費用	391,089	244,403
繰延税金資産	20	16
その他	70,241	101,782
流動資産合計	16,966,000	17,432,103
固定資産		
有形固定資産		
建物	－	3,045,266
減価償却累計額	－	△1,105,180
建物（純額）	－	1,940,086
構築物	－	6,697
減価償却累計額	－	△1,446
構築物（純額）	－	5,251
工具、器具及び備品	4,058	7,299
減価償却累計額	△2,337	△4,457
工具、器具及び備品（純額）	1,721	2,841
その他	3,456	3,741
減価償却累計額	△3,456	△3,741
その他（純額）	－	－
土地	－	12,302,226
信託建物	67,274,713	65,669,119
減価償却累計額	△11,821,542	△12,038,204
信託建物（純額）	55,453,170	※1 53,630,915
信託構築物	828,424	823,429
減価償却累計額	△91,316	△101,101
信託構築物（純額）	737,108	722,328
信託機械及び装置	781,924	793,278
減価償却累計額	△285,121	△313,457
信託機械及び装置（純額）	496,802	479,820
信託工具、器具及び備品	71,940	76,938
減価償却累計額	△27,630	△31,765
信託工具、器具及び備品（純額）	44,310	45,173
信託その他	6,302	6,017
減価償却累計額	△6,302	△6,017
信託その他（純額）	－	－
信託土地	244,177,050	235,483,406
信託建設仮勘定	16,148	22,721
有形固定資産合計	300,926,312	304,634,771
無形固定資産		
商標権	1,285	2,013
借地権	－	2,407,101
信託借地権	4,970,290	306,884
その他	5,530	4,793
無形固定資産合計	4,977,107	2,720,792
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	190,532	368,076
繰延税金資産	－	1,172
デリバティブ債権	－	9,958
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	314,236	502,912
固定資産合計	306,217,656	307,858,476
繰延資産		
投資法人債発行費	33,918	25,335
繰延資産合計	33,918	25,335
資産合計	323,217,575	325,315,915

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成23年11月30日）	当期 （平成24年5月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	546,670	911,636
１年内返済予定の長期借入金	35,535,625	22,291,250
未払金	309,641	261,881
未払法人税等	987	696
未払消費税等	9,217	163,146
前受金	862,004	876,926
その他	173,277	279,867
流動負債合計	37,437,424	24,785,405
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	65,881,250	80,600,000
預り敷金及び保証金	6,250,338	6,024,873
信託預り敷金及び保証金	4,598,914	4,592,006
デリバティブ債務	－	13,163
その他	1,621	－
固定負債合計	85,232,125	99,730,042
負債合計	122,669,549	124,515,448
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	198,780,951	198,780,951
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,767,074	2,021,548
剰余金合計	1,767,074	2,021,548
投資主資本合計	200,548,026	200,802,499
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	－	△2,032
評価・換算差額等合計	－	△2,032
純資産合計	※2　200,548,026	※2　200,800,467
負債純資産合計	323,217,575	325,315,915

Ⅳ. 損益計算書

（単位：千円）

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

Ⅴ. 投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	198,780,951	198,780,951
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	※1 198,780,951	※1 198,780,951
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	1,453,170	1,767,074
当期変動額		
剰余金の配当	△1,452,974	△1,766,842
当期純利益	1,766,878	2,021,315
当期変動額合計	313,904	254,473
当期末残高	1,767,074	2,021,548
剰余金合計		
当期首残高	1,453,170	1,767,074
当期変動額		
剰余金の配当	△1,452,974	△1,766,842
当期純利益	1,766,878	2,021,315
当期変動額合計	313,904	254,473
当期末残高	1,767,074	2,021,548
投資主資本合計		
当期首残高	200,234,121	200,548,026
当期変動額		
剰余金の配当	△1,452,974	△1,766,842
当期純利益	1,766,878	2,021,315
当期変動額合計	313,904	254,473
当期末残高	200,548,026	200,802,499
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	－	－
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	△2,032
当期変動額合計	－	△2,032
当期末残高	－	△2,032
評価・換算差額等合計		
当期首残高	－	－
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	△2,032
当期変動額合計	－	△2,032
当期末残高	－	△2,032
純資産合計		
当期首残高	200,234,121	200,548,026
当期変動額		
剰余金の配当	△1,452,974	△1,766,842
当期純利益	1,766,878	2,021,315
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	△2,032
当期変動額合計	313,904	252,441
当期末残高	200,548,026	200,800,467

Ⅵ. 注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区分	前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 工具、器具及び備品 5年 信託建物 2～56年 信託構築物 4～56年 信託機械及び装置 2～23年 信託工具、器具及び備品 3～18年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～56年 構築物 4～56年 機械及び装置 2～23年 工具、器具及び備品 5～18年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、57,361千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、6,195千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利息 (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。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 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。 (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 (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。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

区分	前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	（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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 （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。	（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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 （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。

3. 追加情報

前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号　平成21年12月4日）を適用しております。	－

4. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成23年11月30日）	当期 （平成24年5月31日）
－	※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 信託建物　32,898千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円

5. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）		当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	7,550,598	賃貸事業収入	7,338,152
その他賃貸事業収入	55,181	その他賃貸事業収入	93,360
不動産賃貸事業収益合計	7,605,780	不動産賃貸事業収益合計	7,431,513
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	509,445	外注委託費	573,208
水道光熱費	649,283	水道光熱費	654,823
租税公課	604,537	租税公課	637,796
損害保険料	12,751	損害保険料	11,831
修繕費	290,405	修繕費	233,867
減価償却費	1,347,971	減価償却費	1,367,437
その他賃貸事業費用	57,303	その他賃貸事業費用	54,138
不動産賃貸事業費用合計	3,471,700	不動産賃貸事業費用合計	3,533,104
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,134,079	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,898,409
※2. 主要投資主との取引 営業取引以外の取引によるもの	（単位：千円）	※2. 主要投資主との取引 営業取引以外の取引によるもの	（単位：千円）
投資法人債利息	49,944	投資法人債利息	49,576

6. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総数 2,000,000口	発行可能投資口の総数 2,000,000口
発行済投資口数 395,798口	発行済投資口数 395,798口

7. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）
（繰延税金資産）	（繰延税金資産）
未払事業税損金不算入額 20	未払事業税損金不算入額 16
繰延税金資産計 20	繰延ヘッジ損失 4,816
（繰延税金資産の純額） 20	繰延税金資産計 4,833
	（繰延税金負債）
	繰延ヘッジ利益 3,643
	繰延税金負債計 3,643
	（繰延税金資産の純額） 1,189
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%）	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%）
法定実効税率 39.33	法定実効税率 39.33
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額 △39.31	支払分配金の損金算入額 △39.31
その他 0.04	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05
3. 決算後の税率の変更 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%にそれぞれ変更されます。 なお、当該変更による影響はありません。	3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%にそれぞれ変更されます。 なお、当該変更による影響は軽微であります。

8. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

9. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）

（1）金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

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

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

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

（2）金融商品の時価等に関する事項

平成23年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	10,818,425	10,818,425	－
（2）信託現金及び信託預金	5,416,757	5,416,757	－
資産計	16,235,183	16,235,183	－
（1）1年内返済予定の長期借入金	35,535,625	35,591,428	55,803
（2）投資法人債	8,500,000	8,505,500	5,500
（3）長期借入金	65,881,250	65,838,142	△43,107
負債計	109,916,875	109,935,070	18,195

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

資　産

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

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

負　債

（１）１年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。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。

（２）投資法人債

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

（注２）賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額6,250,338千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額4,598,914千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	10,818,425	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,416,757	－	－	－	－	－
合計	16,235,183	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	35,535,625	－	－	－	－	－
投資法人債	－	5,000,000	－	－	－	3,500,000
長期借入金	－	23,981,250	33,900,000	8,000,000	－	－
合計	35,535,625	28,981,250	33,900,000	8,000,000	－	3,500,000

当期（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

（1）金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

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

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

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

（2）金融商品の時価等に関する事項

平成24年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

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

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

（注１）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資　産

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

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

負　債

（１）１年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。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（下記「デリバティブ取引」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金利の合計額

（２）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは変動金利によるため、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

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。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				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	41,900,000	41,900,000	△3,204	取引先金融機関から提示された価格等によっている。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	13,000,000	13,000,000	（※）	
合計			54,900,000	54,900,000	△3,204	

（※）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。（前記「負債」（3）をご参照下さい。）

（注２）賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額6,024,873千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額4,592,006千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	11,504,131	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,296,967	－	－	－	－	－
合計	16,801,099	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	22,291,250	－	－	－	－	－
投資法人債	－	5,000,000	－	－	－	3,500,000
長期借入金	－	32,400,000	29,500,000	2,000,000	16,700,000	－
合計	22,291,250	37,400,000	29,500,000	2,000,000	16,700,000	3,500,000

10. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
282,758,576	23,120,156	305,878,732	272,300,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な増加額はE・スペースタワー（24,000百万円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,347百万円）によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年11月期（第12期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の平成24年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
305,878,732	1,445,809	307,324,542	273,530,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な増加額はDaiwa猿楽町ビルの土地所有権（底地）（190百万円）及び日本橋本石町トーセイビル（1,721百万円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,367百万円）によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年5月期（第13期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

11. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社・利害関係人等	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473億円	持株会社	（被所有）直接 13.11% 間接 15.16%	資金の提供	投資法人債利息の支払（注1、2）	49,944	投資法人債	3,500,000
									その他（流動負債）	20,429
利害関係人等	エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社	東京都港区	301万円	不動産業	－	不動産信託受益権の購入	不動産信託受益権の購入（注2、3）	24,000,000	－	－
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市	3,420億円	銀行業	－	資金の提供	資金の借入	5,000,000	1年内返済予定の長期借入金	3,434,375
									長期借入金	5,000,000
							利息の支払（注3）	47,335	－	－
							融資手数料の支払（注3）	13,628	前払費用	26,243
									長期前払費用	7,513

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

（注1）投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、マーケット（銀行債）におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

（注2）利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

（注3）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

当期（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
親会社・利害関係人等	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473億円	持株会社	（被所有）直接 13.11% 間接 32.57%	資金の提供	投資法人債利息の支払（注1、2）	49,576	投資法人債	3,500,000
									その他（流動負債）	20,429
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社（注4）	東京都千代田区	3,420億円	銀行業	－	資金の提供	資金の借入	3,000,000	1年内返済予定の長期借入金	5,383,750
									長期借入金	8,000,000
							利息の支払（注3）	58,509	－	－
							融資手数料の支払（注3）	16,671	前払費用	28,483
									長期前払費用	25,157

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

（注1）投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、マーケット（銀行債）におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

（注2）利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

（注3）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

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

12. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）		当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）	
1口当たり純資産額	506,692円	1口当たり純資産額	507,330円
1口当たり当期純利益	4,464円09銭	1口当たり当期純利益	5,106円93銭
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
当期純利益（千円）	1,766,878	2,021,315
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,766,878	2,021,315
期中平均投資口数（口）	395,798	395,798

13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日）
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	1,767,074,730	2,021,548,364
Ⅱ 分配金の額	1,766,842,272	2,021,340,386
（投資口１口当たり分配金の額）	（4,464）	（5,107）
Ⅲ 次期繰越利益	232,458	207,978
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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる1,766,842,272円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる2,021,340,386円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成 24 年 7 月 13 日

大和証券オフィス投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　[redacted]

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　[redacted]

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、大和証券オフィス投資法人の平成 23 年 12 月 1 日から平成 24 年 5 月 31 日までの第 13 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

（単位：千円）

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

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けておりません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区分	前期 (自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日)
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。	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。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

前期
(自 平成23年 6月 1日
至 平成23年11月30日)

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

(平成23年11月30日現在)
(単位：千円)

現金及び預金	10,818,425
信託現金及び信託預金	5,416,757
現金及び現金同等物	16,235,183

当期
(自 平成23年12月 1日
至 平成24年 5月31日)

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

(平成24年5月31日現在)
(単位：千円)

現金及び預金	11,504,131
信託現金及び信託預金	5,296,967
現金及び現金同等物	16,801,099

X. 投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8976）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社証券代行部　電話0120-782-031（フリーダイヤル）
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社本店及び全国各支店

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録されている投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部（電話0120-782-031（フリーダイヤル））へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。なお、本投資法人規約の規定により、支払開始日から満3年を経過しますとその分配金のお支払いができなくなりますので、お早目にお受取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

お知らせ

[分配金計算書について]

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。当書類は、分配金をお受け取りになった後の分配金額のご確認や、確定申告の資料としてご利用いただけます。確定申告をなされる投資主様は、大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、源泉徴収税額の計算は証券会社等にて行われます。確定申告を行う際の添付資料につきましては、お取引の証券会社等にご確認ください。

ホームページによる情報提供について

大和証券オフィス投資法人ではIR活動の重要なツールとして、ホームページによる情報発信に注力しています。ニュースリリース等をホームページへ掲載する時に、「IRメール配信サービス」にご登録いただいた方へEメールにてお知らせする無料サービスもそのひとつです。今後とも個人投資家の皆様に一層親しんでいただけるようホームページの充実を進めてまいります。

IRメール配信サービスのページへ

大和証券オフィス投資法人ウェブサイト　http://www.daiwa-office.co.jp/

第13期 運用報告会のご案内

大和証券オフィス投資法人の第13期（2011年12月～2012年5月）決算における運用報告会を開催します。

1.日　時　2012年8月20日（月）
「第7回投資主総会」の後に続けて実施します。「第7回投資主総会」は、午前10時より開始（午前9時40分開場）します。
2.場　所　東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
グラントウキョウノースタワー 18階
3.説明者　大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表取締役社長　山内　章

●本運用報告会に関するお願い●
会場には駐車場の用意がございませんので、お車での来場はご遠慮願います。

私たちは大和証券オフィス投資法人のロゴマークを作成しました。このロゴマークには、ドアを開けて『どうぞ、いらっしゃいませ』という意味合いと、明るくてオープンな投資法人でありたいという願いが込められています。私たちはこれからも、投資家やテナントの皆様から、もっと親しまれ信頼される、透明性の高い投資法人であることを目指してまいります。

Daiwa Office Investment Corporation