

平成26年5月期 決算短信 (REIT)

平成26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
 コード番号 8976 U R L <http://www.daiwa-office.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大村 信明
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山内 章
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 (氏名) 篠塚 裕司
 TEL 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成26年8月25日 分配金支払開始予定日 平成26年8月5日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年5月期の運用、資産の状況 (平成25年12月1日～平成26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	%
26年5月期	8,587	1.8	3,760	2.3	3,005	1.7	3,016	1.9
25年11月期	8,432	10.7	3,677	11.1	2,955	14.1	2,959	14.3

	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	%	%	%
26年5月期	7,620	1.5	0.8	35.0
25年11月期	7,478	1.5	0.8	35.1

(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	%	%
26年5月期	7,621	3,016	0	-	100.0	1.5
25年11月期	7,478	2,959	0	-	100.0	1.5

(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
26年5月期	380,723	201,655	53.0	509,490
25年11月期	363,653	201,683	55.5	509,560

(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
26年5月期	7,969	△15,396	13,040	22,537
25年11月期	4,581	△20,526	16,811	16,924

2. 平成26年11月期の運用状況の予想 (平成26年6月1日～平成26年11月30日) 及び平成27年5月期の運用状況の予想 (平成26年12月1日～平成27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
26年11月期	9,692	12.9	4,351	15.7	3,450	14.8	3,448	14.3	7,820	0
27年5月期	9,842	1.6	4,444	2.1	3,674	6.5	3,672	6.5	8,328	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成26年11月期) 7,820円 (平成27年5月期) 8,328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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年5月期	395,798口	25年11月期	395,798口
② 期末自己投資口数	26年5月期	-口	25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、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、11ページ記載の「平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）及び平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年2月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

なお、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。）の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、株式会社大和証券グループ本社です。

株式会社大和証券グループ本社は、資産運用会社の親会社（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。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

本書の日付時点において、最近の有価証券報告書（平成26年2月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

なお、本投資法人は、平成26年8月19日開催予定の第8回投資主総会において、「資産運用の対象及び方針」を含む規約の一部変更議案を付議する予定であります。

変更事項中、資産運用の対象について、不動産への投資にあたり必要がある場合に投資することができる資産として、以下の各資産を追加しております。

- ・著作権法に基づく著作権等
- ・民法上の組合の出資持分
- ・各種の損害保険契約及びこれに基づく権利または利益
- ・温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

規約の一部変更議案については、平成26年7月17日のプレスリリース「規約変更及び役員等の選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

（2）運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人の主な推移

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

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、平成26年5月末日現在で364,076百万円となっております。

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

B. 投資環境と運用実績

a. 投資環境（平成25年12月～平成26年5月）

当期のわが国経済は、安倍政権が推進する金融政策を中心とした経済政策、日本銀行による大規模な金融緩和、高水準の公共投資等を背景に、円安・株高に伴う景況感や輸出関連企業を中心とする企業業績の改善により、景気は回復傾向が見られます。消費税増税に伴う駆け込み需要の反動による消費の減少が懸念されておりましたが、雇用の改善等を受け、今後は景気の着実な回復が期待されます。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、新規供給が落ち着いたことから、空室率については平成25年6月をピークに反転し、平成26年5月末時点では6.52%に低下しました。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も改善傾向にあります。空室率の低下を受け、オフィス賃料についても底入れ感が強まっておりますが、エリアによっては大型ビルで賃料上昇が見られたものの、市場全体としては小幅な上昇にとどまっています。

オフィスビルの売買市場については、良好なエクイティ調達環境及び金融機関の積極的な融資姿勢が継続する中、景気の回復期待に伴う物件価格の先高観等を背景に、不動産会社及びファンド（J-REITを含む）による物件取得意欲が引き続き高い状況にあります。

b. 運用実績

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

外部成長においては、平成26年5月に「インテグラルタワー」（取得価格15,220百万円）を取得しました。なお、平成26年5月に「Daiwa渋谷SSビル」（譲渡価格3,800百万円）を譲渡しました。これにより、当期末（平成26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44物件、取得価格合計364,076百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が弱含みで推移する中、既存テナントとのリレーション強化による内部増床ニーズの取込み、賃貸仲介会社並びにプロパティ・マネジメント会社との連携強化等、積極的なリーシングを実施しました。これにより、当期末（平成26年5月31日現在）の稼働率は96.4%となりました。

C. 資金調達の概要

a. 有利子負債の状況

(i) 新規物件の取得資金の調達

本投資法人は、当期において、インテグラルタワーの新規取得資金等に充当するため、以下のように借入を行いました。

- ・新規物件（インテグラルタワー、平成26年5月29日引渡）の取得資金に充当するため、平成26年5月29日に株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社武蔵野銀行から総額16,000百万円の借入を行いました。

(ii) 借入金返済資金の調達（借換え）

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

- ・平成26年3月18日に返済期限が到来した株式会社りそな銀行からの借入金4,000百万円の返済資金として、同年3月18日に同行より総額4,000百万円の借入を行いました。
- ・平成26年3月25日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行からの借入金2,000百万円の返済資金として、同年3月25日に同行より総額2,000百万円の借入を行いました。
- ・平成26年3月31日に返済期限が到来した株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社群馬銀行からの借入金総額8,900百万円の返済資金として、同年3月31日に株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社群馬銀行より総額8,900百万円の借入を行いました。

(iii) 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（平成26年5月31日現在）の有利子負債残高は総額163,700百万円（短期借入金5,500百万円、長期借入金154,700百万円、投資法人債3,500百万円）となりました。長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する残高は29,500百万円です。

当期の借入においては、期間5年から8年の期間を中心に、最長8年半の借入を行い、平均残存期間は3.43年（平成25年11月期）から3.82年（平成26年5月期）へと長期化しました。また、クレジット・スプレッドの縮小により負債コストが低減しました。なお当期中において、金利上昇リスクをヘッジする目的で総額19,600百万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
株式会社りそな銀行	2,000	平成26年3月18日	平成31年9月30日	5.5年
株式会社りそな銀行	2,000	平成26年3月18日	平成33年3月31日	7.0年
株式会社三井住友銀行	1,000	平成26年3月25日	平成33年3月31日	7.0年
株式会社三井住友銀行	1,000	平成26年3月25日	平成34年2月28日	7.9年
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	平成26年3月31日	平成31年3月29日	5.0年
株式会社群馬銀行	1,000	平成26年3月31日	平成31年3月29日	5.0年
株式会社みずほ銀行	1,000	平成26年3月31日	平成32年3月31日	6.0年
株式会社みずほ銀行	3,900	平成26年3月31日	平成33年3月31日	7.0年
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	平成26年5月29日	平成27年3月31日	0.8年
株式会社三井住友銀行	500	平成26年5月29日	平成27年3月31日	0.8年
株式会社みずほ銀行	500	平成26年5月29日	平成27年3月31日	0.8年
三井住友信託銀行株式会社	2,000	平成26年5月29日	平成31年5月31日	5.0年
株式会社武蔵野銀行	500	平成26年5月29日	平成31年5月31日	5.0年
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	平成26年5月29日	平成32年5月29日	6.0年
みずほ信託銀行株式会社	500	平成26年5月29日	平成32年5月29日	6.0年
株式会社日本政策投資銀行	1,000	平成26年5月29日	平成32年11月30日	6.5年
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	平成26年5月29日	平成33年11月30日	7.5年
株式会社みずほ銀行	1,500	平成26年5月29日	平成34年5月31日	8.0年
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	平成26年5月29日	平成34年5月31日	8.0年
株式会社三井住友銀行	3,000	平成26年5月29日	平成34年11月30日	8.5年
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	平成26年5月29日	平成34年11月30日	8.5年

なお、当期末（平成26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	33,400	20.85
三井住友信託銀行株式会社	20,350	12.70
株式会社日本政策投資銀行	18,750	11.70
株式会社みずほ銀行	13,900	8.68
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,500	7.18
株式会社新生銀行	11,000	6.87
株式会社りそな銀行	9,000	5.62
株式会社あおぞら銀行	6,000	3.75
株式会社三菱UFJ信託銀行	5,000	3.12
株式会社関西アーバン銀行	5,000	3.12
みずほ信託銀行株式会社	5,000	3.12
株式会社福岡銀行	4,000	2.50
オリックス銀行株式会社	2,500	1.56
株式会社群馬銀行	2,500	1.56
株式会社静岡銀行	2,000	1.25
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.25
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.25
株式会社東日本銀行	1,500	0.94
株式会社広島銀行	1,000	0.62
株式会社香川銀行	1,000	0.62
株式会社七十七銀行	1,000	0.62
株式会社横浜銀行	500	0.31
株式会社山口銀行	500	0.31
太陽生命保険株式会社	300	0.19
日本生命保険相互会社	300	0.19
富国生命保険相互会社	200	0.12
合計	160,200	100.00

（注）比率は小数点第3位を四捨五入して記載しています。

b. 格付の状況

当期末（平成26年5月31日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

c. 発行登録の状況

本投資法人は、平成26年7月17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26年7月25日から平成28年7月24日まで
資金用途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益8,587百万円、営業利益3,760百万円、経常利益3,005百万円、当期純利益は3,016百万円となりました。

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7,621円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

先行きのわが国経済は、安倍政権が推進する公共事業・金融政策を中心とした各種経済対策及び日本銀行による大規模な金融緩和策の継続、先進国を中心とした海外経済の持ち直しにより、公共投資・輸出関連企業を中心とした企業業績の改善、個人消費の回復を通じて、緩やかに景気が回復していくことが期待されます。ただし、地政学リスクの顕在化に伴う海外経済・海外金融市場の混乱等の要因は、わが国の実体経済及び金融環境をかく乱するリスクとなる可能性があるため、注意を要すると考えられます。

オフィスビルの賃貸市場は、新規供給が減少する中、雇用の改善等が需要を喚起し、空室率が低下しました。企業業績の改善に伴うオフィス床の需要増加が予想されることにより、賃料の改善が期待されます。オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境及び賃料の上昇期待等を背景に、不動産会社及びファンド(J-R E I Tを含む)による物件取得意欲は更に強くなるものと考えられます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

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

(i) 稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に参加していくことにより、競合物件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。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「インテグラルタワー」を取得しました。当該取得は、さらなるポートフォリオの安定と充実に寄与するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

c. 財務戦略

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

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

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

(iii) 原則として、借入残高に対する長期借入の比率は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

① 投資口発行

本投資法人は、平成26年6月17日及び平成26年6月25日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口発行に関し決議しました。平成26年7月2日に公募による新投資口発行の払込が完了しております。また、第三者割当による新投資口発行については、平成26年7月30日に払込予定となっております。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

(i) 募集投資口数	41,092口
(ii) 払込金額（発行価額）	1口当たり 450,746円
(iii) 払込金額（発行価額）の総額	18,522,054,632円
(iv) 払込期日	平成26年7月2日
(v) 調達する資金の用途	下記②に記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用に充当

b. 第三者割当による新投資口発行

(i) 募集投資口数（上限）	4,110口
(ii) 払込金額（発行価額）	1口当たり 450,746円
(iii) 払込金額（発行価額）の総額（上限）	1,852,566,060円
(iv) 割当先及び割当投資口数（上限）	大和証券株式会社 4,110口
(v) 払込期日	平成26年7月30日
(vi) 調達する資金の用途	下記②に記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用に充当

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

② 資産の取得について

a. 本投資法人は、平成26年7月4日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を取得しました。
取得資産の概要

資産の名称	麻布グリーンテラス
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地（住居表示）	東京都港区南麻布三丁目20番1号
取得価格	14,000百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成26年6月17日
引渡日	平成26年7月4日
取得先	麻布グリーンテラス合同会社

b. 本投資法人は、平成26年6月17日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	北浜グランドビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目2番14号
取得価格	9,481.5百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成26年6月17日
引渡日	平成26年8月1日（予定）
取得先	合同会社ノースビーチ

D. 運用状況の見通し

平成26年11月期(平成26年6月1日～平成26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、11ページ記載の「平成26年11月期(平成26年6月1日～平成26年11月30日)及び平成27年5月期(平成26年12月1日～平成27年5月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成26年11月期(第18期:平成26年6月1日～平成26年11月30日)

営業収益	9,692	百万円
営業利益	4,351	百万円
経常利益	3,450	百万円
当期純利益	3,448	百万円
1口当たり分配金	7,820	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、「平成26年11月期及び平成27年5月期運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成27年5月期(平成26年12月1日～平成27年5月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成27年5月期(第19期:平成26年12月1日～平成27年5月31日)

営業収益	9,842	百万円
営業利益	4,444	百万円
経常利益	3,674	百万円
当期純利益	3,672	百万円
1口当たり分配金	8,328	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

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

平成26年11月期(平成26年6月1日～平成26年11月30日)及び平成27年5月期(平成26年12月1日～平成27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"> 平成26年11月期及び平成27年5月期：平成26年5月31日現在所有している44物件に平成26年7月取得及び平成26年8月取得予定の2物件を含めた46物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用(減価償却費を含む。)控除後の賃貸事業利益(不動産等売却益を除く。)は、平成26年11月期に5,357百万円、平成27年5月期に5,481百万円を想定しております。 外注委託費として平成26年11月期に743百万円、平成27年5月期に744百万円を想定しております。 公租公課(固定資産税・都市計画税等)として平成26年11月期に792百万円、平成27年5月期に799百万円を想定しております。 減価償却費として平成26年11月期に1,493百万円、平成27年5月期に1,539百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年11月期は、901百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は821百万円を想定しております。 平成27年5月期は、769百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は762百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成26年11月期末162,200百万円、平成27年5月期末162,200百万円を前提としております。 平成26年11月期は、平成26年7月8日に返済期限が到来した借入金19,000百万円については、17,500百万円の借換を行い、1,500百万円については手元資金にて返済を行いました。平成26年9月17日に返済期限が到来する借入金3,000百万円については、全額借換を行うことを前提としております。また、第1回期限前償還条項付無担保投資法人債3,500百万円については、平成26年9月17日に期限前償還を全額借換により行うことを前提としております。 平成27年5月期は、平成27年2月27日に返済期限が到来する借入金3,000百万円、平成27年3月31日に返済期限が到来する借入金7,500百万円及び平成27年5月29日に返済期限が到来する2,500百万円については全額借換を行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年5月31日現在の発行済投資口数395,798口に、平成26年6月17日及び平成26年6月25日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口41,092口及び第三者割当による新投資口の発行上限4,110口を加えた441,000口を前提としております。 上記の他に平成26年11月期末及び平成27年5月期末まで新投資口の発行等による投資口数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。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	・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	・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成26年2月25日提出）中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク（1）リスク要因 ⑥その他」に、「（ハ）取得予定資産を組み入れることができないリスク」として、以下の内容を追加します。

（ハ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、北浜グランドビルを信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の取得を予定していません。

しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、又は、市場環境、資金調達環境等の著しい変動、売主若しくは本投資法人の個別の事情等によりかかる契約が解除され、本投資法人が上記資産を予定どおりに取得することができない可能性があります。その場合、本投資法人は見込んでいた営業収益をあげられず、その結果、1口当たり分配金が見込んでいた額を下回ることとなる可能性があります。

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

（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

本投資法人は、北浜グランドビルを信託する信託受益権の売買契約を締結し、今後の取得を予定していますが、当該売買契約は上記のフォワード・コミットメントに該当します。

当該物件の売主との売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は売主による違反があったときは、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。なお、売買対象の資産の購入のために必要な資金に関する規定は、売買の実行に関する資金調達が行われ若しくは行われることが確実であることを要件として、買主の売買実行に際しての義務が発生するものとされています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成25年11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,479,896	16,842,863
信託現金及び信託預金	5,445,075	5,694,864
営業未収入金	299,238	292,388
未収消費税等	—	135,051
前払費用	289,694	307,951
繰延税金資産	7,426	3,729
その他	108,600	80,830
流動資産合計	17,629,931	23,357,677
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,073,746	3,092,757
減価償却累計額	△1,367,157	△1,454,946
建物(純額)	1,706,588	1,637,811
構築物	10,296	10,296
減価償却累計額	△2,192	△2,461
構築物(純額)	8,103	7,834
工具、器具及び備品	7,422	8,947
減価償却累計額	△5,593	△6,042
工具、器具及び備品(純額)	1,828	2,905
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	2,457	3,871
信託建物	75,848,965	80,499,042
減価償却累計額	△15,550,718	△16,541,892
信託建物(純額)	※1 60,298,247	※1 63,957,149
信託構築物	858,205	887,486
減価償却累計額	△135,345	△146,565
信託構築物(純額)	722,860	740,921
信託機械及び装置	861,301	781,249
減価償却累計額	△399,705	△401,379
信託機械及び装置(純額)	461,596	379,869
信託工具、器具及び備品	94,734	108,841
減価償却累計額	△50,484	△57,254
信託工具、器具及び備品(純額)	44,249	51,586
信託その他	6,017	5,909
減価償却累計額	△6,017	△5,909
信託その他(純額)	—	—
信託土地	266,787,276	273,990,050
信託建設仮勘定	39,544	433,065
有形固定資産合計	342,374,979	353,507,294

(単位:千円)

	前期 (平成25年11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
無形固定資産		
商標権	1,448	1,259
借地権	2,407,101	2,407,101
信託借地権	306,884	306,884
その他	2,818	4,925
無形固定資産合計	2,718,252	2,720,171
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	778,748	942,443
繰延税金資産	23,705	70,133
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	926,158	1,136,282
固定資産合計	346,019,390	357,363,748
繰延資産		
投資法人債発行費	4,585	1,717
繰延資産合計	4,585	1,717
資産合計	363,653,907	380,723,143
負債の部		
流動負債		
営業未払金	772,417	904,316
短期借入金	3,000,000	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	33,900,000	29,500,000
未払金	286,983	461,153
未払法人税等	811	844
未払消費税等	96,308	16,051
前受金	977,470	971,476
その他	164,118	365,068
流動負債合計	39,198,109	37,718,910
固定負債		
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	107,300,000	125,200,000
預り敷金及び保証金	7,306,108	7,674,101
信託預り敷金及び保証金	4,597,921	4,769,695
デリバティブ債務	68,576	205,310
固定負債合計	122,772,606	141,349,107
負債合計	161,970,715	179,068,017
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	198,780,951	198,780,951
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,959,947	3,016,510
剰余金合計	2,959,947	3,016,510
投資主資本合計	201,740,899	201,797,461
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△57,707	△142,335
評価・換算差額等合計	△57,707	△142,335
純資産合計	※2 201,683,191	※2 201,655,126
負債純資産合計	363,653,907	380,723,143

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,367,068	※1 8,491,129
その他賃貸事業収入	※1 65,001	※1 92,758
不動産等売却益	※2 ー	※2 3,610
営業収益合計	8,432,069	8,587,498
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,870,374	※1 3,931,000
資産運用報酬	696,224	710,204
資産保管手数料	17,657	18,162
一般事務委託手数料	63,107	62,686
信託報酬	21,717	22,026
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	80,559	77,284
営業費用合計	4,755,040	4,826,763
営業利益	3,677,029	3,760,734
営業外収益		
受取利息	1,423	931
未払分配金戻入	1,101	630
雑収入	2,464	4,068
営業外収益合計	4,989	5,630
営業外費用		
支払利息	522,251	554,143
投資法人債利息	※3 53,609	※3 47,448
融資手数料	144,284	151,045
その他	5,935	7,938
営業外費用合計	726,080	760,575
経常利益	2,955,938	3,005,789
特別利益		
固定資産受贈益	4,884	11,484
特別利益合計	4,884	11,484
税引前当期純利益	2,960,822	3,017,273
法人税、住民税及び事業税	992	929
法人税等調整額	△6	4
法人税等合計	986	933
当期純利益	2,959,835	3,016,340
前期繰越利益	111	170
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,959,947	3,016,510

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成25年6月1日至平成25年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	198,780,951	2,589,422	2,589,422	201,370,373	△25,003	△25,003	201,345,370
当期変動額							
剰余金の配当		△2,589,310	△2,589,310	△2,589,310			△2,589,310
当期純利益		2,959,835	2,959,835	2,959,835			2,959,835
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△32,704	△32,704	△32,704
当期変動額合計	—	370,525	370,525	370,525	△32,704	△32,704	337,821
当期末残高	198,780,951	2,959,947	2,959,947	201,740,899	△57,707	△57,707	201,683,191

当期(自平成25年12月1日至平成26年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	198,780,951	2,959,947	2,959,947	201,740,899	△57,707	△57,707	201,683,191
当期変動額							
剰余金の配当		△2,959,777	△2,959,777	△2,959,777			△2,959,777
当期純利益		3,016,340	3,016,340	3,016,340			3,016,340
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△84,627	△84,627	△84,627
当期変動額合計	—	56,562	56,562	56,562	△84,627	△84,627	△28,065
当期末残高	198,780,951	3,016,510	3,016,510	201,797,461	△142,335	△142,335	201,655,126

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,959,947,688	3,016,510,262
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配 金の額)	2,959,777,444 (7,478)	3,016,376,558 (7,621)
III 次期繰越利益	170,244	133,704
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数395,798口の整数倍の最大値となる2,959,777,444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数395,798口の整数倍の最大値となる3,016,376,558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 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月1日 至 平成26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	2,960,822	3,017,273
減価償却費	1,330,093	1,357,076
投資法人債発行費償却	3,631	2,867
受取利息	△1,423	△931
支払利息	575,860	601,592
営業未収入金の増減額(△は増加)	△69,086	6,849
未収消費税等の増減額(△は増加)	248,781	△135,051
前払費用の増減額(△は増加)	△26,739	△18,256
営業未払金の増減額(△は減少)	201,239	△74,232
未払金の増減額(△は減少)	29,441	60,440
未払消費税等の増減額(△は減少)	63,881	△80,257
前受金の増減額(△は減少)	102,540	△5,993
長期前払費用の増減額(△は増加)	△294,805	△163,695
信託有形固定資産の売却による減少額	—	3,776,563
その他	72,548	226,221
小計	5,196,784	8,570,465
利息の受取額	1,423	931
利息の支払額	△615,390	△601,109
法人税等の支払額	△960	△896
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,581,857	7,969,391
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	△25,556	△22,821
信託有形固定資産の取得による支出	△21,370,401	△15,910,756
無形固定資産の取得による支出	—	△3,024
預り敷金及び保証金の受入による収入	372,769	615,668
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	835,362	755,378
預り敷金及び保証金の返還による支出	△332,947	△670,820
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,404	△160,460
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,526,177	△15,396,834
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	8,000,000	2,500,000
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	38,900,000	28,400,000
長期借入金の返済による支出	△17,500,000	△14,900,000
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	—
分配金の支払額	△2,588,480	△2,959,802
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,811,519	13,040,197
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	867,199	5,612,755
現金及び現金同等物の期首残高	16,057,772	16,924,971
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,924,971	※1 22,537,727

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～64年	構築物	4～56年	機械及び装置	3～23年	工具、器具及び備品	5～18年
建物	2～64年								
構築物	4～56年								
機械及び装置	3～23年								
工具、器具及び備品	5～18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決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は71,391千円、当期は54,857千円です。</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。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>								

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(貸借対照表に関する注記)

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成25年11月30日)		当期 (平成26年5月31日)
信託建物	32,898千円	信託建物	32,898千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成25年11月30日)		当期 (平成26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 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日		自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	8,367,068		8,491,129	
その他賃貸事業収入	65,001		92,758	
不動産賃貸事業収益合計		8,432,069		8,583,887
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	654,832		692,132	
水道光熱費	877,331		842,933	
租税公課	692,430		705,980	
損害保険料	12,927		12,785	
修繕費	251,073		272,158	
減価償却費	1,328,912		1,355,744	
その他賃貸事業費用	52,866		49,265	
不動産賃貸事業費用合計		3,870,374		3,931,000
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		4,561,695		4,652,887

※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

D a i w a 渋谷SSビル		
不動産等売却収入		3,800,000
不動産等売却原価		3,776,563
その他売却費用		19,825
不動産等売却益		3,610

※3. 主要投資主との取引

	前期		当期	
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日		自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
営業取引以外の取引によるもの				
投資法人債利息		48,102千円		47,448千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数				
発行可能投資口の総数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		395,798口		395,798口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期		当期	
	自	平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
現金及び預金		11,479,896千円		16,842,863千円
信託現金及び信託預金		5,445,075千円		5,694,864千円
現金及び現金同等物		16,924,971千円		22,537,727千円

(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。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

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

前期(平成25年11月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,479,896	11,479,896	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,445,075	5,445,075	—
資産計	16,924,971	16,924,971	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	33,900,000	33,902,829	2,829
(3) 投資法人債	3,500,000	3,500,000	—
(4) 長期借入金	107,300,000	107,324,155	24,155
負債計	147,700,000	147,726,984	26,984
デリバティブ取引(※)	(88,820)	(88,820)	—

当期(平成26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	16,842,863	16,842,863	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,694,864	5,694,864	—
資産計	22,537,727	22,537,727	—
(1) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	29,500,000	29,506,081	6,081
(3) 投資法人債	3,500,000	3,500,000	—
(4) 長期借入金	125,200,000	125,287,009	87,009
負債計	163,700,000	163,793,091	93,091
デリバティブ取引(※)	(216,183)	(216,183)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金、(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

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

(3) 投資法人債

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 (平成25年11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
預り敷金及び保証金	7,306,108	7,674,101
信託預り敷金及び保証金	4,597,921	4,769,695
合計	11,904,029	12,443,797

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成25年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	11,479,896	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,445,075	—	—	—	—	—
合計	16,924,971	—	—	—	—	—

当期(平成26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	16,842,863	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,694,864	—	—	—	—	—
合計	22,537,727	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(平成25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	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	33,900,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,500,000
長期借入金	—	16,600,000	3,700,000	28,250,000	17,350,000	41,400,000
合計	36,900,000	16,600,000	3,700,000	28,250,000	17,350,000	44,900,000

当期(平成26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	5,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	29,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,500,000
長期借入金	—	8,300,000	18,200,000	19,400,000	21,500,000	57,800,000
合計	35,000,000	8,300,000	18,200,000	19,400,000	21,500,000	61,300,000

(デリバティブ取引に関する注記)

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年11月30日）

該当事項はありません。

当期（平成26年5月31日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年11月30日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	65,400,000	34,500,000	△88,820	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	32,350,000	32,350,000	(※)	
合計			97,750,000	66,850,000	△88,820	

当期（平成26年5月31日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	70,100,000	46,100,000	△216,183	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	35,350,000	32,850,000	(※)	
合計			105,450,000	78,950,000	△216,183	

(※) 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」（2）（4）をご参照下さい。）。

(関連当事者との取引に関する注記)

(1) 関連当事者との取引

前期(自平成25年6月1日至平成25年11月30日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
親会社	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473億円	持株会社	(被所有) 直接14.99% 間接32.57%	資金の提供	投資法人債利息の支払(注1、2)	48,102	投資法人債	3,500,000
									その他(流動負債)	19,358

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

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

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

当期(自平成25年12月1日至平成26年5月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
親会社	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473億円	持株会社	(被所有) 直接14.99% 間接32.57%	資金の提供	投資法人債利息の支払(注1、2)	47,448	投資法人債	3,500,000
									その他(流動負債)	19,457

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

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

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

(2) 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前期(自平成25年6月1日至平成25年11月30日)

親会社情報

株式会社大和証券グループ本社(株式会社東京証券取引所及び株式会社名古屋証券取引所に上場)

当期(自平成25年12月1日至平成26年5月31日)

親会社情報

株式会社大和証券グループ本社(株式会社東京証券取引所及び株式会社名古屋証券取引所に上場)

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	324,976,352	345,046,153
期中増減額	20,069,800	10,737,607
期末残高	345,046,153	355,783,760
期末時価	328,290,000	342,230,000

(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トウセン道玄坂第二ビル(4,500百万円)、赤坂ビジネスプレイス(9,200百万円)及び日石渋谷ビル(7,000百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,328百万円)によるものです。当期の主な増加額はインテグラルタワー(15,220百万円)の取得によるものであり、主な減少額はD a i w a 渋谷SSビル(3,776百万円)の譲渡及び減価償却費(1,355百万円)によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(1) セグメント情報

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

(2) 関連情報

前期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

① 製品及びサービスごとの情報

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

② 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

① 製品及びサービスごとの情報

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

② 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客ごとの情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
1口当たり純資産額	509,560円	509,490円
1口当たり当期純利益	7,478円15銭	7,620円91銭

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
当期純利益(千円)	2,959,835	3,016,340
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,959,835	3,016,340
期中平均投資口数(口)	395,798	395,798

(重要な後発事象に関する注記)

(1) 投資口発行

本投資法人は、平成26年6月17日及び平成26年6月25日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口発行に関し決議しました。平成26年7月2日に公募による新投資口発行の払込が完了しております。また、第三者割当による新投資口発行については、平成26年7月30日に払込予定となっております。

a. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (i) 募集投資口数 41,092口
- (ii) 払込金額(発行価額) 1口当たり 450,746円
- (iii) 払込金額(発行価額)の総額 18,522,054,632円
- (iv) 払込期日 平成26年7月2日
- (v) 調達する資金の使途 下記「(2)資産の取得について」に記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用に充当

b. 第三者割当による新投資口発行

- (i) 募集投資口数(上限) 4,110口
- (ii) 払込金額(発行価額) 1口当たり 450,746円
- (iii) 払込金額(発行価額)の総額(上限) 1,852,566,060円
- (iv) 割当先及び割当投資口数(上限) 大和証券株式会社 4,110口
- (v) 払込期日 平成26年7月30日
- (vi) 調達する資金の使途 下記「(2)資産の取得について」に記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用に充当

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 資産の取得について

a. 本投資法人は、平成26年7月4日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

取得資産の概要

資産の名称	麻布グリーンテラス
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地(住居表示)	東京都港区南麻布三丁目20番1号
取得価格	14,000百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成26年6月17日
引渡日	平成26年7月4日
取得先	麻布グリーンテラス合同会社

b. 本投資法人は、平成26年6月17日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	北浜グランドビル
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目2番14号
取得価格	9,481.5百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成26年6月17日
引渡日	平成26年8月1日(予定)
取得先	合同会社ノースビーチ

(9) 発行済投資口数の増減

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

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

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格515,000円（発行価額496,975円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格781,060円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格753,165円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の一部に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たりの発行価格431,949円（発行価額431,949円）にて、借入金の返済及び投資法人債の償還に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たりの発行価格192,705円（発行価額192,705円）にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び物件の取得等に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

平成26年5月1日付で、木曾 慎二が監査役(非常勤)に就任しております。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	山内 章	昭和61年4月 平成14年4月 平成14年5月 平成15年3月 平成16年8月 平成20年2月 平成21年2月 平成21年7月 平成22年4月 平成22年5月	丸紅株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 出向 同社 代表取締役社長 転籍 日本レジデンシャル投資法人(現 アドバンス・レジデンス投資法人) 執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役(非常勤) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問 同社 代表取締役社長(現任)	—
代表取締役副社長 経営企画部長	篠塚 裕司	平成元年4月 平成21年6月 平成21年7月 平成21年11月 平成23年4月 平成24年10月 平成24年12月 平成26年1月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 同社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 代表取締役副社長 IR総合企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長兼財務部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長(現任) 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 執行役員(現任) 日本ヘルスケア投資法人 執行役員(現任)	—
代表取締役副社長 ファンド運用部長	西垣 佳機	平成4年4月 平成16年5月 平成18年2月 平成19年3月 平成20年3月 平成20年11月 平成22年5月 平成22年8月 平成23年2月 平成24年4月 平成25年10月 平成26年4月	シティトラスト信託銀行株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト(現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 本投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 営業推進部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 総務部長	尾和 直之	昭和61年4月 平成2年4月 平成18年6月 平成18年10月 平成21年7月	東京高等裁判所 入所 裁判所事務官 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 経営企画部部長兼財務部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役総務部長(現任)	—
取締役 (非常勤)	松井 敏浩	昭和60年4月 平成16年5月 平成17年4月 平成17年10月 平成18年10月 平成19年4月 平成20年10月 平成21年4月 平成21年7月 平成23年4月 平成26年4月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 事業法人第五部長 同社 事業法人第四部長 同社 コーポレート・ファイナンス部長 同社 コーポレート・ファイナンス第一部長 同社 金融市場部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部長 同社 執行役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役 同社 専務執行役(現任)	—
取締役 (非常勤)	小松 幹太	昭和60年4月 平成17年10月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年4月 平成24年4月 平成25年4月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券エスエムビーシー ヨーロッパリミテッド(現 大和証券キャピタル・マーケット ヨーロッパリミテッド) 社長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 執行役員 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役(現任)	—
監査役 (非常勤)	白瀧 勝	昭和60年4月 平成16年4月 平成21年10月 平成23年4月 平成25年4月 平成25年6月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 経営企画部 部長 株式会社大和証券グループ本社 法務部長 同社 グループ内部監査部長 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 取締役(現任)	—
監査役 (非常勤)	木曾 慎二	平成13年4月 平成21年12月 平成23年7月 平成26年5月	大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 入社 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部(現任) 大和証券株式会社 経営企画部(現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成26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	16,357	4.3
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	292,285	76.8
		首都圏	36,938	9.7
		地方主要都市	10,202	2.7
小計			355,783	93.4
預金・その他の資産			24,939	6.6
資産総額計(注2)			380,723	100.0
			(355,783)	(93.4)

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

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

(2) 投資不動産物件(平成26年5月31日現在)

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	13,486	15,400	3.9
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,871	3,150	0.8
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,074	7,180	2.3
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,458	4,100	1.2
	D a i w a 猿樂町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,245	3,160	0.9
	D a i w a A浜松町ビル(注8)	不動産信託受益権	2,865	2,798	2,860	0.8
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,712	2,100	0.8
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,407	2,640	0.7
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,228	2,500	0.6
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,118	2,380	0.6
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,393	1,470	0.4
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,189	1,440	0.3
	D a i w a 築地616ビル	不動産信託受益権	2,440	2,249	2,480	0.7
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	6,992	8,140	2.2
	D a i w a 日本橋堀留町ビル(注9)	不動産信託受益権	2,520	2,477	2,490	0.7
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,549	1,700	0.4
	D a i w a 日本橋本町ビル	不動産信託受益権	7,420	7,071	7,100	2.0
	D a i w a 銀座1丁目ビル	不動産信託受益権	4,620	4,491	4,500	1.3
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,330	3,110	1.0
	D a i w a 麴町4丁目ビル(注9)	不動産信託受益権	2,910	2,879	2,660	0.8
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,543	13,000	3.8
	新宿マインズタワー(注8)	不動産信託受益権	133,800	130,441	113,000	36.8
	SHIBUYA EDGE	不動産信託受益権	5,900	5,762	4,300	1.6
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,419	1,980	0.7
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,085	2,900	1.1
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,964	4,800	1.4
	D a i w a 九段ビル	不動産信託受益権	4,000	3,897	2,960	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,479	6,610	1.5
	D a i w a 神保町3丁目ビル(注9)	不動産信託受益権	3,550	3,528	3,860	1.0
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,864	28,100	6.6
	D a i w a 日本橋本石町ビル(注9)	不動産信託受益権	1,721	1,693	1,890	0.5
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,941	10,400	2.7
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル(注9)	不動産信託受益権	4,500	4,522	4,750	1.2
	赤坂ビジネスプレイス	不動産信託受益権	9,200	9,280	10,700	2.5
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル(注9)	不動産信託受益権	7,000	7,192	7,450	1.9
東京主要5区合計(35物件)			315,825	308,642	297,260	86.7

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
首都圏 (注2)	D a i w a 錦糸町ビル	不動産信託受益権	3,653	3,373	3,570	1.0
	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,786	3,240	0.8
	ベネックスS-3	不動産信託受益権	4,950	4,311	3,240	1.4
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	7,361	5,890	2.1
	D a i w a 大崎3丁目ビル(注9)	不動産信託受益権	1,650	1,685	2,030	0.5
	D a i w a 上大岡ビル(注9)	不動産信託受益権	2,000	2,040	2,120	0.5
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,380	15,700	4.2
首都圏合計(7物件)			38,141	36,938	35,790	10.5
地方 主要 都市 (注3)	D a i w a 南船場ビル	不動産信託受益権	4,810	4,748	2,770	1.3
	D a i w a 名駅ビル(注9)	不動産信託受益権	5,300	5,453	6,410	1.5
地方主要都市合計(2物件)			10,110	10,202	9,180	2.8
合計(44物件)			364,076	355,783	342,230	100.0

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

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

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県、岐阜県)及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

(注4) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注5) 貸借対照表計上額は、平成26年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成26年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

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

(注9) 本投資法人は、運用資産の名称について平成26年4月1日付で、「日本橋MSビル」を「D a i w a 日本橋堀留町ビル」に、「サンライン第7ビル」を「D a i w a 麹町4丁目ビル」に、「神保町プレイス」を「D a i w a 神保町3丁目ビル」に、「日本橋本石町トーセイビル」を「D a i w a 日本橋本石町ビル」に、「トウセン道玄坂ビル」を「D a i w a 渋谷道玄坂ビル」に、「日石渋谷ビル」を「D a i w a 渋谷宮益坂ビル」に、「ウエストパーク大崎」を「D a i w a 大崎3丁目ビル」に、「上大岡アイマークビル」を「D a i w a 上大岡ビル」に「本州名駅ビル」を「D a i w a 名駅ビル」に、それぞれ変更しています。

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5 区	D a i w a 銀座ビル	SRC B3/12F	昭和38年7月	8,175.26	7,573.41	27	92.6	294,524
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.99	2,032.99	7	100.0	92,349
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.63	9,497.18	53	98.7	221,486
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2/5F	平成2年9月	2,715.53	2,715.53	6	100.0	120,056
	D a i w a 猿楽町ビル(注8)	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1	100.0	-
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	平成5年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0	134,479
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	平成9年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0	69,075
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,386.02	2,386.02	7	100.0	76,623
	D a i w a 三崎町ビル(注8)	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	-
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1/8F	昭和49年4月	2,676.14	2,660.92	6	99.4	82,815
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	平成8年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	26,128
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,487.82	5	100.0	49,658
	D a i w a 築地616ビル	SRC B1/9F	平成6年3月	2,931.93	2,931.93	9	100.0	83,656
	D a i w a 月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	3	100.0	281,196
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	平成5年4月	2,850.81	2,850.81	9	100.0	79,488
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,697.38	1,697.38	10	100.0	48,491
	D a i w a 渋谷SSビル (注9)	SRC・S B1/9F	昭和52年7月	-	-	-	-	114,447
	D a i w a 日本橋本町ビル	SRC B1/10F	昭和39年1月	7,418.61	6,477.22	12	87.3	191,760
	D a i w a 銀座1丁目ビル	SRC B2/11F	昭和37年1月	3,758.43	3,731.66	13	99.2	120,655
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1/8F	昭和49年10月	3,265.83	3,265.83	9	100.0	96,255
	D a i w a 麴町4丁目ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,690.90	2,690.90	7	100.0	86,851
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,615.37	11,615.37	9	100.0	352,856
	新宿マインズタワー(注10)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,543.98	43,166.51	37	94.7	2,297,413
	SHIBUYA EDGE	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	103,330
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	63,105
	D a i w a 神保町ビル	S B1/8F	平成9年3月	3,164.26	3,164.26	7	100.0	92,921
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	4,815.84	12	100.0	151,659
	D a i w a 九段ビル	SRC 9F	昭和62年3月	2,882.61	2,882.61	6	100.0	92,083
	大和茅場町ビル(注8)	S・SRC B1/8F	平成22年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	-
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	平成22年2月	2,889.34	2,545.95	7	88.1	98,186
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	平成14年10月	13,960.87	12,448.65	6	89.1	683,134
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	平成22年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	61,128
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	平成24年1月	6,751.31	6,505.00	18	96.3	148,764
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	SRC B1/11F	昭和63年3月	4,144.90	4,144.90	5	100.0	145,915
	赤坂ビジネスプレイス	SRC B2/7F	平成2年9月	8,794.51	8,794.51	15	100.0	324,550
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	昭和63年12月	6,327.95	6,327.95	9	100.0	216,489	
東京主要5区合計(35物件)				200,243.76	194,056.69	358	96.9	7,466,398

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
首都圏	D a i w a 錦糸町ビル	S B1/5F	平成4年1月	5,347.27	5,347.27	6	100.0	132,365
	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,461.48	4,115.48	7	92.2	78,712
	ベネックスS-3	S・SRC B1/12F	平成6年2月	7,470.18	7,338.82	24	98.2	159,547
	D a i w a 品川Northビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,549.98	6,549.98	13	100.0	188,433
	D a i w a 大崎3丁目ビル	S・RC B1/6F	平成19年9月	1,786.58	1,579.64	4	88.4	64,357
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	平成23年5月	2,630.30	2,248.34	7	85.4	76,015
	インテグラルタワー(注11)	S・SRC B2/18F	平成5年6月	17,710.63	17,140.81	10	96.7	7,061
首都圏合計(7物件)				45,956.42	44,320.34	71	96.4	706,493
地方 主要 都市	D a i w a 南船場ビル	SRC B1/8F	昭和61年9月	5,719.54	4,333.61	6	75.7	111,035
	D a i w a 名駅ビル	S 12F	平成19年12月	7,461.90	7,348.48	23	98.4	207,202
地方主要都市合計(2物件)				13,181.44	11,682.09	29	88.6	318,237
合計(44物件)				259,381.62	250,059.12	458	96.4	8,491,129

- (注1) 「構造/階数」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、平成26年5月31日現在、各物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成26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(D a i w a 銀座ビル及びD a i w a 銀座アネックス以外の物件については、マスターリース契約が締結されております。)。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に各物件から生じた収入(ただし、その他の賃貸事業収入を除きます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 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) 本物件は平成26年5月30日付で譲渡致しました。各合計への反映は、当期賃貸事業収入のみ行っています。
- (注10) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。
- (注11) 本件建物は3つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払金額	既支払総額
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	C V C F 更新工事及び防災 設備リノベーション工事	自 平成25年10月 至 平成27年3月	406	254	6
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	中央監視システムリノベ ーション工事	自 平成25年10月 至 平成27年9月	297	54	5
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	中央監視システムV A V 本 体及びコントローラー更新 工事	自 平成25年10月 至 平成27年9月	110	14	1
D a i w a 月島ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成26年7月 至 平成26年11月	101	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	別置型蓄電池交換工事	自 平成26年6月 至 平成26年7月	56	—	—

B. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は453百万円であり、当期費用に区分された修繕費272百万円と合わせ、726百万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)	B 1 F 店舗リニューアル工事	自 平成26年1月 至 平成26年5月	98
D a i w a 三崎町ビル (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 平成26年4月 至 平成26年5月	47
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	共用部改修工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	27
その他		自 平成25年12月 至 平成26年5月	280
合 計			453

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

営業期間	第13期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	第14期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	第15期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	第16期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	第17期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
当期首積立金残高	1,239	1,058	611	806	830
当期積立額	306	89	619	181	794
当期積立金取崩額	487	536	424	156	603
次期繰越額	1,058	611	806	830	1,021

④ 期末算定価格の概要(平成26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	15,400	15,700	4.2	15,000	4.0	4.4
D a i w a 銀座アネックス	3,150	3,200	4.1	3,100	3.9	4.3
D a i w a 芝浦ビル	7,180	7,360	4.8	7,100	4.6	5.0
D a i w a 南青山ビル	4,100	4,180	4.5	4,020	4.3	4.7
D a i w a 猿楽町ビル	3,160	3,200	5.0	3,110	4.8	5.2
D a i w a A浜松町ビル (注2)	2,860	2,910	4.5	2,840	4.3	4.7
D a i w a 神宮前ビル	2,100	2,110	4.4	2,080	4.2	4.6
D a i w a 芝大門ビル	2,640	2,700	4.4	2,610	4.2	4.6
D a i w a 三崎町ビル	2,500	2,520	4.7	2,490	4.5	4.9
D a i w a 新橋510ビル	2,380	2,430	4.7	2,320	4.5	4.9
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	1,470	1,510	4.9	1,450	4.9	5.1
D a i w a 築地ビル	1,440	1,450	4.8	1,440	4.8	5.0
D a i w a 築地616ビル	2,480	2,490	4.8	2,470	4.5	5.0
D a i w a 月島ビル	8,140	8,180	4.9	8,120	4.6	5.1
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,490	2,520	4.7	2,450	4.5	4.9
D a i w a 麻布台ビル	1,700	1,730	4.6	1,660	4.4	4.8
D a i w a 日本橋本町ビル	7,100	7,260	4.6	6,930	4.3	4.8
D a i w a 銀座1丁目ビル	4,500	4,590	4.4	4,400	4.1	4.6
D a i w a 京橋ビル	3,110	3,160	4.6	3,050	4.4	4.8
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,660	2,800	4.3	2,600	4.1	4.5
D a i w a 御成門ビル	13,000	13,200	4.4	12,700	4.2	4.6
新宿マインズタワー(注4)	113,000	139,000	3.8	129,000	3.6	4.0
SHIBUYA EDGE	4,300	4,400	4.3	4,200	4.1	4.5
D a i w a 小伝馬町ビル	1,980	2,010	4.9	1,950	4.7	5.1
D a i w a 神保町ビル	2,900	3,070	4.8	2,830	4.8	5.0
D a i w a 西新橋ビル	4,800	4,940	4.6	4,740	4.4	4.8
D a i w a 九段ビル	2,960	3,170	4.6	2,890	4.6	4.8
大和茅場町ビル	6,610	6,710	4.2	6,560	4.0	4.4
D a i w a 神保町3丁目ビル	3,860	3,960	4.2	3,810	4.0	4.4
E・スペースタワー	28,100	28,500	4.1	27,700	3.8	4.3
D a i w a 日本橋本石町ビル	1,890	1,920	4.8	1,870	4.6	5.0
新四c u r u m uビル	10,400	10,600	4.1	10,300	3.9	4.3
D a i w a 渋谷道玄坂ビル	4,750	4,910	4.3	4,680	4.1	4.5
赤坂ビジネスプレイス	10,700	10,900	4.1	10,600	3.9	4.3
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	7,450	7,490	4.2	7,400	3.9	4.3

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 錦糸町ビル	3,570	3,610	5.1	3,550	4.9	5.3
D a i w a 東池袋ビル	3,240	3,320	5.0	3,200	4.8	5.2
ベネックスS-3	3,240	3,290	5.6	3,180	5.4	5.8
D a i w a 品川Northビル	5,890	6,010	4.9	5,760	4.7	5.1
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,030	2,050	4.6	2,020	4.4	4.8
D a i w a 上大岡ビル	2,120	2,120	5.4	2,120	5.2	5.6
インテグラルタワー	15,700	16,000	4.6	15,600	4.4	4.8
D a i w a 南船場ビル	2,770	2,810	5.4	2,720	5.2	5.6
D a i w a 名駅ビル	6,410	6,580	5.0	6,340	5.0	5.2
合計	342,230	372,570	-	354,960	-	-

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成26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5年度以降(2年度まで4.7%、3年度～4年度4.8%)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。

⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第17期(平成25年12月1日～平成26年5月31日)の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「3. 財務諸表(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 南青山ビル	D a i w a 猿楽町ビル (注4)
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格(百万円)	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190
	投資比率(%)	3.9	0.8	2.3	1.2	0.9
	貸借対照表計上額(百万円)	13,486	2,871	8,074	4,458	3,245
	期末算定価格(百万円)	15,400	3,150	7,180	4,100	3,160
賃貸借情報	テナント数(注1)	27	7	53	6	1
	賃貸可能面積(m ²)	8,175.26	2,032.99	9,619.63	2,715.53	3,657.43
	賃貸面積(m ²)	7,573.41	2,032.99	9,497.18	2,715.53	3,657.43
	稼働率(%)					
	平成24年5月末	86.9	100.0	98.3	100.0	100.0
	平成24年11月末	94.3	100.0	98.8	100.0	100.0
	平成25年5月末	96.4	100.0	87.4	94.1	100.0
平成25年11月末	86.9	100.0	90.2	94.1	100.0	
平成26年5月末	92.6	100.0	98.7	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	304,356	92,349	223,181	120,056	—
	賃貸事業収入	294,524	92,349	221,486	120,056	—
	その他賃貸事業収入	9,831	—	1,695	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	176,678	39,314	100,684	40,222	—
	外注委託費	30,002	5,148	26,426	7,064	—
	水道光熱費	28,289	6,739	20,465	8,464	—
	租税公課	27,616	9,096	19,207	11,691	—
	損害保険料	441	103	409	148	—
	修繕費	8,102	333	9,164	924	—
	減価償却費③	70,384	17,892	24,992	11,930	—
その他賃貸事業費用	11,841	—	20	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	127,678	53,034	122,496	79,834	—	
NOI⑤(④+③)(千円)	198,063	70,927	147,488	91,764	86,519	
資本的支出⑥(千円)	6,461	2,664	18,394	1,201	100	
NCF(⑤-⑥)(千円)	191,602	68,263	129,094	90,562	86,419	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	58.05	42.57	45.11	33.50	—
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	55,063	18,021	37,881	22,975	13,273
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	128,190	34,770	218,640	111,190	162,170

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注4)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格(百万円)	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	投資比率(%)	0.8	0.8	0.7	0.6	0.6
	貸借対照表計上額(百万円)	2,798	2,712	2,407	2,228	2,118
	期末算定価格(百万円)	2,860	2,100	2,640	2,500	2,380
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	4	7	1	6
	賃貸可能面積(m ²)	3,663.38	2,198.61	2,386.02	2,137.53	2,676.14
	賃貸面積(m ²)	3,663.38	2,198.61	2,386.02	2,137.53	2,660.92
	稼働率(%)					
	平成24年5月末	100.0	100.0	78.0	100.0	99.7
	平成24年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
	平成25年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	134,479	69,075	76,623	—	82,815
	賃貸事業収入	134,479	69,075	76,623	—	82,815
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	73,488	24,755	30,397	—	24,595
	外注委託費	10,884	4,088	6,747	—	5,063
	水道光熱費	10,549	5,619	7,413	—	6,732
	租税公課	8,640	6,302	6,249	—	5,575
	損害保険料	189	82	114	—	113
	修繕費	1,186	192	297	—	339
	減価償却費③	12,637	8,463	9,575	—	6,772
	その他賃貸事業費用	29,400	7	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	60,991	44,320	46,225	—	58,220	
NOI⑤(④+③)(千円)	73,628	52,783	55,801	62,799	64,992	
資本的支出⑥(千円)	12,824	—	2,974	48,093	1,355	
NCF(⑤-⑥)(千円)	60,804	52,783	52,827	14,706	63,637	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	54.65	35.84	39.67	—	29.70
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	17,073	12,608	12,148	10,306	11,049
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	115,840	84,980	98,390	129,500	117,390

地域		東京主要5区				
物件名		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 築地616ビル	D a i w a 月島ビル	D a i w a 日本橋堀留町 ビル
取得年月		平成18年1月	平成18年1月	平成18年3月	平成18年3月	平成18年5月
価格情報	取得価格（百万円）	1,560	1,240	2,440	7,840	2,520
	投資比率（%）	0.4	0.3	0.7	2.2	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	1,393	1,189	2,249	6,992	2,477
	期末算定価格（百万円）	1,470	1,440	2,480	8,140	2,490
賃貸借情報	テナント数（注1）	6	5	9	3	9
	賃貸可能面積（㎡）	2,659.59	1,487.82	2,931.93	8,426.85	2,850.81
	賃貸面積（㎡）	2,659.59	1,487.82	2,931.93	8,426.85	2,850.81
	稼働率（%）					
	平成24年5月末	0.0	100.0	89.7	100.0	100.0
	平成24年11月末	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成25年5月末	10.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	26,128	49,658	83,656	281,196	81,132
	賃貸事業収入	26,128	49,658	83,656	281,196	79,488
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	1,644
	賃貸事業費用合計② （千円）	30,265	18,854	40,288	102,127	31,321
	外注委託費	4,205	3,766	4,836	12,369	5,285
	水道光熱費	6,634	3,463	7,262	27,146	6,440
	租税公課	5,019	3,824	6,764	13,213	6,556
	損害保険料	95	57	125	308	129
	修繕費	61	582	1,046	306	1,080
	減価償却費③	14,233	7,160	20,253	48,783	11,829
その他賃貸事業費用	15	—	—	—	—	
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	△4,137	30,804	43,367	179,069	49,810	
NOI⑤（④＋③）（千円）	10,096	37,965	63,620	227,852	61,639	
資本的支出⑥（千円）	548	—	12,840	10,485	18,281	
NCF（⑤－⑥）（千円）	9,548	37,965	50,780	217,366	43,358	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	—	37.97	48.16	36.32	38.61
	平成26年度固定資産税等年額 （千円）	10,024	7,587	13,199	26,382	12,958
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	114,750	49,770	73,410	331,450	139,000

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 麻布台ビル	D a i w a 渋谷SSビル (注5)	D a i w a 日本橋本町ビル	D a i w a 銀座1丁目ビル	D a i w a 京橋ビル
取得年月		平成18年5月	平成18年5月	平成18年7月	平成18年7月	平成18年7月
価格情報	取得価格(百万円)	1,600	—	7,420	4,620	3,460
	投資比率(%)	0.4	—	2.0	1.3	1.0
	貸借対照表計上額(百万円)	1,549	—	7,071	4,491	3,330
	期末算定価格(百万円)	1,700	—	7,100	4,500	3,110
賃貸借情報	テナント数(注1)	10	—	12	13	9
	賃貸可能面積(m ²)	1,697.38	—	7,418.61	3,758.43	3,265.83
	賃貸面積(m ²)	1,697.38	—	6,477.22	3,731.66	3,265.83
	稼働率(%)					
	平成24年5月末	100.0	87.0	85.2	96.9	88.6
	平成24年11月末	80.2	100.0	97.6	98.8	100.0
	平成25年5月末	100.0	100.0	97.6	89.0	99.5
	平成25年11月末	100.0	100.0	97.3	98.3	100.0
平成26年5月末	100.0	—	87.3	99.2	100.0	
損益情報	運用日数	182	180	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	49,872	114,447	195,041	120,770	96,255
	賃貸事業収入	48,491	114,447	191,760	120,655	96,255
	その他賃貸事業収入	1,380	—	3,281	114	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	21,388	54,380	66,888	44,013	41,558
	外注委託費	3,789	6,098	8,564	6,792	6,376
	水道光熱費	4,040	10,011	15,188	8,364	9,582
	租税公課	4,812	16,835	11,840	7,784	6,964
	損害保険料	83	244	290	141	135
	修繕費	553	4,861	1,353	691	278
	減価償却費③	8,109	16,330	29,650	20,164	18,221
	その他賃貸事業費用	—	—	—	74	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	28,483	60,066	128,153	76,757	54,696	
NOI⑤(④+③)(千円)	36,593	76,397	157,803	96,922	72,918	
資本的支出⑥(千円)	9,075	—	—	1,599	4,945	
NCF(⑤-⑥)(千円)	27,517	76,397	157,803	95,323	67,972	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	42.89	47.52	34.29	36.44	43.18
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	9,599	—	22,906	15,581	13,927
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	67,880	—	116,900	191,730	61,450

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 麴町4丁目ビル	D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー	S H I B U Y A E D G E	D a i w a 小伝馬町ビル
取得年月		平成18年10月	平成18年12月	平成19年7月 及び11月	平成19年7月	平成19年8月
価格情報	取得価格(百万円)	2,910	13,860	133,800	5,900	2,460
	投資比率(%)	0.8	3.8	36.8	1.6	0.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,879	13,543	130,441	5,762	2,419
	期末算定価格(百万円)	2,660	13,000	113,000	4,300	1,980
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	9	37	5	8
	賃貸可能面積(m ²)	2,690.90	11,615.37	45,543.98	2,480.65	2,379.31
	賃貸面積(m ²)	2,690.90	11,615.37	43,166.51	2,480.65	2,379.31
	稼働率(%)					
	平成24年5月末	88.4	100.0	99.9	100.0	100.0
	平成24年11月末	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0
	平成25年5月末	96.0	100.0	94.9	100.0	100.0
	平成25年11月末	100.0	100.0	95.7	100.0	100.0
平成26年5月末	100.0	100.0	94.7	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	86,851	352,856	2,302,813	103,330	63,105
	賃貸事業収入	86,851	352,856	2,297,413	103,330	63,105
	その他賃貸事業収入	—	—	5,400	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	43,474	109,705	1,250,607	37,476	24,421
	外注委託費	6,864	16,963	156,978	5,793	5,915
	水道光熱費	7,633	27,379	295,955	6,904	5,034
	租税公課	13,475	33,659	253,292	7,272	3,595
	損害保険料	132	419	3,711	104	83
	修繕費	4,128	1,511	165,822	832	292
	減価償却費③	11,239	29,772	371,206	16,569	8,677
	その他賃貸事業費用	—	—	3,641	—	822
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	43,376	243,150	1,052,206	65,853	38,684	
NOI⑤(④+③)(千円)	54,615	272,922	1,423,412	82,422	47,362	
資本的支出⑥(千円)	9,071	2,172	185,978	1,354	3,557	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	45,544	270,749	1,237,434	81,068	43,804	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	50.06	31.09	54.31	36.27	38.70
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	29,161	67,244	493,583	14,501	7,218
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	68,810	236,800	2,502,610	48,290	70,970

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神保町ビル	D a i w a 西新橋ビル	D a i w a 九段ビル	大和茅場町 ビル(注4)	D a i w a 神保町3丁目 ビル
取得年月		平成22年3月	平成22年8月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年3月
価格情報	取得価格(百万円)	4,150	5,000	4,000	5,600	3,550
	投資比率(%)	1.1	1.4	1.1	1.5	1.0
	貸借対照表計上額(百万円)	4,085	4,964	3,897	5,479	3,528
	期末算定価格(百万円)	2,900	4,800	2,960	6,610	3,860
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	12	6	1	7
	賃貸可能面積(m ²)	3,164.26	4,815.84	2,882.61	5,899.11	2,889.34
	賃貸面積(m ²)	3,164.26	4,815.84	2,882.61	5,899.11	2,545.95
	稼働率(%)					
	平成24年5月末	20.6	79.6	88.0	100.0	100.0
	平成24年11月末	86.7	80.7	100.0	100.0	100.0
	平成25年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成26年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	92,921	158,769	97,802	—	98,186
	賃貸事業収入	92,921	151,659	92,083	—	98,186
	その他賃貸事業収入	—	7,109	5,719	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	48,708	82,637	48,608	—	47,090
	外注委託費	5,932	18,180	7,237	—	10,782
	水道光熱費	9,150	12,331	7,920	—	7,112
	租税公課	10,600	15,649	8,464	—	9,352
	損害保険料	142	245	120	—	127
	修繕費	864	1,292	665	—	—
	減価償却費③	21,756	34,936	24,199	—	19,715
	その他賃貸事業費用	261	3	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	44,213	76,131	49,194	—	51,095	
NOI⑤(④+③)(千円)	65,970	111,067	73,393	148,128	70,811	
資本的支出⑥(千円)	3,590	2,064	7,500	—	512	
NCF(⑤-⑥)(千円)	62,380	109,002	65,893	148,128	70,298	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	52.42	52.05	49.70	—	47.96
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	20,930	30,918	16,860	25,015	18,610
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)(注3)	126,090	187,140	141,450	38,440	26,390

地域		東京主要5区				
物件名		E・スペース タワー	D a i w a 日本橋本石町 ビル	新四 c u r u m u ビル	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	赤坂ビジネス プレイス
取得年月		平成23年7月	平成24年5月	平成24年12月 及び平成25年4月	平成25年7月	平成25年8月
価格情報	取得価格(百万円)	24,000	1,721	9,650	4,500	9,200
	投資比率(%)	6.6	0.5	2.7	1.2	2.5
	貸借対照表計上額(百万円)	23,864	1,693	9,941	4,522	9,280
	期末算定価格(百万円)	28,100	1,890	10,400	4,750	10,700
賃貸借情報	テナント数(注1)	6	6	18	5	15
	賃貸可能面積(m ²)	13,960.87	2,143.08	6,751.31	4,144.90	8,794.51
	賃貸面積(m ²)	12,448.65	2,143.08	6,505.00	4,144.90	8,794.51
	稼働率(%)					
	平成24年5月末	100.0	100.0	—	—	—
	平成24年11月末	100.0	100.0	—	—	—
	平成25年5月末	100.0	100.0	55.9	—	—
平成25年11月末	100.0	100.0	67.5	100.0	95.6	
平成26年5月末	89.1	100.0	96.3	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	683,134	61,128	148,764	145,915	324,550
	賃貸事業収入	683,134	61,128	148,764	145,915	324,550
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	232,226	26,049	108,502	45,384	99,975
	外注委託費	55,401	4,272	37,124	11,760	27,257
	水道光熱費	51,351	3,715	18,026	13,839	46,373
	租税公課	56,499	4,434	17,800	22	57
	損害保険料	671	78	309	214	427
	修繕費	3,607	389	—	1,671	3,624
	減価償却費③	63,933	13,160	35,242	17,875	22,235
その他賃貸事業費用	761	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	450,908	35,078	40,261	100,531	224,574	
NOI⑤(④+③)(千円)	514,841	48,238	75,503	118,406	246,809	
資本的支出⑥(千円)	4,541	—	7,059	1,150	12,014	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	510,300	48,238	68,444	117,256	234,795	
経費率(%) (②÷①)	33.99	42.62	72.94	31.10	30.80	
平成26年度固定資産税等年額 (千円)	112,633	8,825	66,706	27,071	65,420	
長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	317,590	22,401	65,855	230,176	430,612	

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		D a i w a 渋谷宮益坂ビル	D a i w a 錦糸町ビル	D a i w a 東池袋ビル	ベネックス S-3	D a i w a 品川North ビル
取得年月		平成25年9月	平成17年10月	平成17年10月	平成18年5月	平成19年7月
価格情報	取得価格(百万円)	7,000	3,653	2,958	4,950	7,710
	投資比率(%)	1.9	1.0	0.8	1.4	2.1
	貸借対照表計上額(百万円)	7,192	3,373	2,786	4,311	7,361
	期末算定価格(百万円)	7,450	3,570	3,240	3,240	5,890
賃貸借情報	テナント数(注1)	9	6	7	24	13
	賃貸可能面積(m ²)	6,327.95	5,347.27	4,461.48	7,470.18	6,549.98
	賃貸面積(m ²)	6,327.95	5,347.27	4,115.48	7,338.82	6,549.98
	稼働率(%)					
	平成24年5月末	—	100.0	90.1	96.6	100.0
	平成24年11月末	—	100.0	100.0	88.0	100.0
	平成25年5月末	—	100.0	100.0	98.2	100.0
	平成25年11月末	100.0	100.0	100.0	93.6	100.0
平成26年5月末	100.0	100.0	92.2	98.2	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	216,489	135,365	83,822	159,547	191,800
	賃貸事業収入	216,489	132,365	78,712	159,547	188,433
	その他賃貸事業収入	—	3,000	5,110	—	3,366
	賃貸事業費用合計② (千円)	65,161	71,535	69,735	95,819	87,705
	外注委託費	23,976	15,429	15,473	17,792	15,978
	水道光熱費	19,039	13,020	11,276	21,228	17,190
	租税公課	20	11,970	8,770	15,242	18,626
	損害保険料	300	251	242	375	360
	修繕費	1,843	1,239	11,357	2,266	2,865
	減価償却費③	19,943	29,622	22,615	38,915	32,685
	その他賃貸事業費用	36	—	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	151,328	63,830	14,087	63,727	104,095	
NOI⑤(④+③)(千円)	171,272	93,452	36,702	102,642	136,780	
資本的支出⑥(千円)	669	6,396	35,406	5,864	4,536	
NCF(⑤-⑥)(千円)	170,603	87,056	1,296	96,778	132,243	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	30.10	52.85	83.19	60.06	45.73
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	40,499	23,594	17,546	30,537	35,975
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	416,816	285,600	141,210	402,880	191,640

地域		首都圏			地方主要都市	
物件名		D a i w a 大崎3丁目ビル	D a i w a 上大岡ビル	インテグラル タワー	D a i w a 南船場ビル	D a i w a 名駅ビル
取得年月		平成24年9月	平成25年3月	平成26年5月	平成19年8月	平成25年2月
価格情報	取得価格(百万円)	1,650	2,000	15,220	4,810	5,300
	投資比率(%)	0.5	0.5	4.2	1.3	1.5
	貸借対照表計上額(百万円)	1,685	2,040	15,380	4,748	5,453
	期末算定価格(百万円)	2,030	2,120	15,700	2,770	6,410
賃貸借情報	テナント数(注1)	4	7	10	6	23
	賃貸可能面積(m ²)	1,786.58	2,630.30	17,710.63	5,719.54	7,461.90
	賃貸面積(m ²)	1,579.64	2,248.34	17,140.81	4,333.61	7,348.48
	稼働率(%)					
	平成24年5月末	—	—	—	100.0	—
	平成24年11月末	100.0	—	—	92.7	—
	平成25年5月末	100.0	100.0	—	100.0	85.4
	平成25年11月末	100.0	92.2	—	100.0	81.3
平成26年5月末	88.4	85.4	96.7	75.7	98.4	
損益情報	運用日数	182	182	3	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	64,357	89,728	7,110	142,378	207,202
	賃貸事業収入	64,357	76,015	7,061	111,035	207,202
	その他賃貸事業収入	—	13,712	48	31,342	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	23,314	39,427	15,977	90,121	82,826
	外注委託費	3,792	6,493	767	16,680	27,556
	水道光熱費	4,010	5,886	—	9,891	14,471
	租税公課	3,945	0	8	10,603	4
	損害保険料	70	121	14	242	388
	修繕費	486	9,217	—	20,934	5,513
	減価償却費③	11,009	17,709	15,155	31,769	34,892
その他賃貸事業費用	—	—	30	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	41,042	50,300	△8,866	52,256	124,375	
NOI⑤(④+③)(千円)	52,051	68,009	6,288	84,025	159,267	
資本的支出⑥(千円)	1,039	651	—	2,949	4,051	
NCF(⑤-⑥)(千円)	51,012	67,357	6,288	81,076	155,215	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	36.23	43.94	—	63.30	39.97
	平成26年度固定資産税等年額 (千円)	7,878	12,884	—	21,133	39,687
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	37,912	24,782	834,324	107,090	170,803

- (注1) テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- (注2) 長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注3) 「大和茅場町ビル」の長期修繕費用の見積額に関しては、建物調査診断報告書に記載された1年目から10年目の10年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注4) 当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注5) 「D a i w a 渋谷SSビル」は、平成26年5月30日付で譲渡しています。