

平成27年5月期 決算短信 (REIT)

平成27年7月15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27年8月25日 分配金支払開始予定日 平成27年8月11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27年5月期の運用、資産の状況 (平成26年12月1日～平成27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	%
27年5月期	10,387	6.4	4,770	7.5	4,032	10.7	4,031	10.7
26年11月期	9,763	13.7	4,438	18.0	3,642	21.2	3,641	20.7

	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	%	%	%
27年5月期	9,141	1.8	1.0	38.8
26年11月期	8,414	1.7	0.9	37.3

(注) 1口当たり当期純利益は、次の日数加重平均投資口数により算出しております。
 27年5月期 441,000口、26年11月期 432,713口

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年5月期	9,142	4,031	—	—	100.0	1.8
26年11月期	8,256	3,640	—	—	100.0	1.6

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年5月期	432,232	222,954	51.6	505,566
26年11月期	399,555	222,593	55.7	504,746

(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
27年5月期	27,578	△49,414	26,859	22,790
26年11月期	4,886	△24,030	14,373	17,767

2. 平成27年11月期の運用状況の予想（平成27年6月1日～平成27年11月30日）及び平成28年5月期の運用状況の予想（平成27年12月1日～平成28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
27年11月期	11,755	13.2	5,469	14.7	4,527	12.3	4,525	12.3	9,350	—
28年5月期	11,725	△0.3	5,505	0.6	4,721	4.3	4,719	4.3	9,750	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年11月期）9,350円、（28年5月期）9,750円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	27年5月期	441,000口	26年11月期	441,000口
② 期末自己投資口の総口数	27年5月期	—口	26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、29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、9ページ記載の「平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27年11月30日）及び平成28年5月期（平成27年12月1日～平成28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27年2月23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。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本書の日付現在において、最近の有価証券報告書(平成27年2月23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。

(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27年5月末日現在で413,259百万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26年12月～平成27年5月)

当期のわが国経済は、雇用・所得環境の改善を背景に、平成26年4月に実施された消費税率引き上げに伴う駆け込み需要による反動の影響を脱し、緩やかな回復が見られました。また、日本銀行による大規模な追加金融緩和政策により円安・株高が進んでいることに加え、消費税の増税延期決定、原油安による物価の押し下げが追い風となり、企業業績の改善や、設備投資の増加が見られました。内閣府が公表した平成27年1-3月期のGDPは、2四半期連続のプラス成長となっており、雇用・所得環境に着実な改善が見られ、個人消費の下支えが期待されることから、日本経済は緩やかに回復していくものと期待されます。

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27年5月末時点では5.17%まで低下しました。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が続いています。空室率の低下を受け、オフィス賃料についても底入れ感が強まっており、エリアによっては大型ビルで賃料上昇が見られ、市場全体としては小幅ながら賃料上昇が継続しています。

オフィスビルの売買市場については、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感等を背景に、不動産会社、ファンド(J-REITを含む)及び海外投資家による物件取得意欲が引き続き高い状況にあります。

b. 運用実績

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

外部成長においては、平成26年12月に「Da i w a 恵比寿4丁目ビル」（取得価格4,135百万円）及び「ラクアス東新宿」（取得価格8,450百万円）、平成27年3月に「コンセプト青山」（取得価格9,800百万円）及び「神泉プレイス」（取得価格4,800百万円）、平成27年5月に「グラスシティ渋谷」（取得価格16,000百万円）及び「目黒プレイスタワー」（取得価格5,600百万円）を取得しました。また、当期において5物件（Da i w a 日本橋本町ビル、Da i w a 銀座1丁目ビル、Da i w a 錦糸町ビル、Da i w a 築地616ビル及びベネックスS-3）を売却したことにより、当期末（平成27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47物件、取得価格合計413,259百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が改善傾向で推移する中、既存テナントとのリレーション強化による内部増床ニーズの取込み、賃貸仲介会社並びにプロパティ・マネジメント会社との連携強化等、積極的なリレーシングを実施しました。これにより、当期末（平成27年5月31日現在）の稼働率は97.3%となりました。

C. 資金調達の概要

a. 新規物件の取得資金の調達

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等に充当するため、以下の借入を行いました。

- 平成26年12月1日に取得した新規物件（Da i w a 恵比寿4丁目ビル）の取得資金等に充当するため、同日に株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社新生銀行より総額4,000百万円の借入を行いました。
- 平成26年12月3日に取得した新規物件（ラクアス東新宿）の取得資金等に充当するため、同日に株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社より総額8,500百万円の借入を行いました。
- 平成27年5月1日に取得した新規物件（グラスシティ渋谷及び目黒プレイスタワー）の取得資金等に充当するため、同日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社七十七銀行より総額22,500百万円の借入を行いました。

また、平成27年6月2日に取得した新規物件（リバーゲート）の取得資金の調達のため、同日を払込とする公募による新投資口の発行を行いました。当公募における実際の手取金が当初予定した見込額よりも低額となった場合に備え、平成27年4月27日に株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び株式会社新生銀行との間で、総額20,500百万円を最大借入可能金額とするコミットメント型タームローン契約を締結しました。（当契約は平成27年6月17日の借入可能期間の満了をもって終了しました。）

b. 借入金返済資金の調達

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

- 平成27年2月27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3,000百万円の返済資金として、同日に同行より2,500百万円の借入を行い、残りの500百万円は手元資金を充当しました。
- 平成27年3月31日に返済期限が到来した株式会社日本政策投資銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行からの借入金総額7,500百万円の返済資金として、同日に株式会社日本政策投資銀行及び株式会社新生銀行より総額3,500百万円の借入を行い、残りの4,000百万円は手元資金を充当しました。
- 平成27年5月29日に返済期限が到来した株式会社みずほ銀行及び株式会社横浜銀行からの借入金総額2,500百万円の返済資金として、同日に株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行より総額2,500百万円の借入を行いました。

c. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（平成27年5月31日現在）の有利子負債残高は総額191,300百万円（短期借入金9,500百万円、長期借入金176,700百万円、投資法人債5,100百万円）となりました。長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する残高は8,300百万円です。

当期の借入においては、借入期間7年から8年半を中心に、最長9年の借入を行い、平均残存期間は4.39年(平成26年11月期)から4.63年(平成27年5月期)へと長期化しました。さらに、クレジット・スプレッドの縮小により負債コストを低減しました。

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
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	平成26年12月1日	平成34年5月31日	7.5年
株式会社みずほ銀行	1,000	平成26年12月1日	平成34年11月30日	8.0年
株式会社三井住友銀行	1,000	平成26年12月1日	平成35年5月31日	8.5年
株式会社新生銀行	1,000	平成26年12月1日	平成35年5月31日	8.5年
株式会社日本政策投資銀行	1,000	平成26年12月3日	平成33年11月30日	7.0年
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	平成26年12月3日	平成33年11月30日	7.0年
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	平成26年12月3日	平成34年5月31日	7.5年
株式会社みずほ銀行	1,500	平成26年12月3日	平成34年11月30日	8.0年
株式会社りそな銀行	1,500	平成26年12月3日	平成34年11月30日	8.0年
三井住友信託銀行株式会社	1,000	平成26年12月3日	平成34年11月30日	8.0年
株式会社三井住友銀行	1,500	平成26年12月3日	平成35年5月31日	8.5年
株式会社りそな銀行	2,500	平成27年2月27日	平成35年2月28日	8.0年
株式会社日本政策投資銀行	2,000	平成27年3月31日	平成34年3月31日	7.0年
株式会社新生銀行	1,500	平成27年3月31日	平成35年5月31日	8.2年
株式会社三井住友銀行	5,500	平成27年5月1日	平成27年7月31日	0.2年
三井住友信託銀行株式会社	4,000	平成27年5月1日	平成27年7月31日	0.2年
株式会社七十七銀行	1,000	平成27年5月1日	平成33年5月31日	6.1年
株式会社日本政策投資銀行	1,500	平成27年5月1日	平成34年5月31日	7.1年
株式会社福岡銀行	1,500	平成27年5月1日	平成35年5月31日	8.1年
三井住友信託銀行株式会社	1,500	平成27年5月1日	平成35年11月30日	8.6年
株式会社みずほ銀行	1,500	平成27年5月1日	平成35年11月30日	8.6年
株式会社新生銀行	1,500	平成27年5月1日	平成35年11月30日	8.6年
株式会社りそな銀行	1,500	平成27年5月1日	平成35年11月30日	8.6年
株式会社三井住友銀行	3,000	平成27年5月1日	平成36年5月31日	9.1年
株式会社みずほ銀行	2,000	平成27年5月29日	平成35年11月30日	8.5年
株式会社三菱東京UFJ銀行	500	平成27年5月29日	平成35年11月30日	8.5年

なお、当期末（平成27年5月31日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（%）（注）
株式会社三井住友銀行	41,900	22.50
三井住友信託銀行株式会社	25,850	13.88
株式会社日本政策投資銀行	20,250	10.88
株式会社みずほ銀行	17,400	9.34
株式会社新生銀行	13,000	6.98
株式会社三菱東京UFJ銀行	12,500	6.71
株式会社りそな銀行	11,500	6.18
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,000	3.22
株式会社福岡銀行	5,500	2.95
株式会社関西アーバン銀行	5,000	2.69
みずほ信託銀行株式会社	5,000	2.69
株式会社あおぞら銀行	4,500	2.42
オリックス銀行株式会社	2,500	1.34
株式会社群馬銀行	2,500	1.34
株式会社静岡銀行	2,000	1.07
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.07
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.07
株式会社七十七銀行	2,000	1.07
株式会社東日本銀行	1,500	0.81
株式会社広島銀行	1,000	0.54
株式会社香川銀行	1,000	0.54
株式会社山口銀行	500	0.27
太陽生命保険株式会社	300	0.16
日本生命保険相互会社	300	0.16
富国生命保険相互会社	200	0.11
合計	186,200	100.00

（注）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

d. 格付の状況

当期末（平成27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

e. 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。なお、本書日付現在の発行可能額は949億円です。

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、本投資法人の当期の実績は、営業収益10,387百万円、営業利益4,770百万円、経常利益4,032百万円、当期純利益は4,031百万円となりました。

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9,142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政策の継続、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。但し、消費税増税の先送りを受けた国内金融市場の混乱、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。

オフィスの賃貸市場は、新規供給が低水準である中、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、緩やかな賃料上昇の継続が期待されます。オフィスの売買市場は、良好な資金調達環境及び賃料の上昇期待等を背景に、海外の投資家や不動産会社及びファンド（J-REITを含む）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場の中、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えられます。既存物件の競争力の向上を図り、本投資法人は巡航EPSを中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(i) 稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に参加していくことにより、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㎡以上のオフィスのビルに投資を行います。投資対象エリアは、原則として、東京都内を中心に検討を行いますが、地域分散投資の視点で東京都以外の都市においても競争力を有する物件への投資を検討します。

パイプラインとしては、独自情報ルート拡大の他、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「Da i wa 恵比寿4丁目ビル」、「ラクアス東新宿」、「コンセプト青山」、「神泉プレイス」、「グラスシティ渋谷」及び「目黒プレイスタワー」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、「LTV」といいます。）等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

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

(iii) 原則として、借入残高に対する長期借入の比率は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 投資口発行について

本投資法人は、平成27年4月27日及び平成27年5月20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。また、平成27年6月1日及び平成27年6月24日にそれぞれ払込が完了しています。

a. 公募による新投資口発行(一般募集)

(i) 募集投資口数	41,045口(国内 19,545口、海外 21,500口)
(ii) 払込金額(発行価額)	1口当たり 563,914円
(iii) 払込金額(発行価額)の総額	23,145,850,130円
(iv) 払込期日	平成27年6月1日
(v) 調達する資金の用途	「リバーゲート」の取得資金及び取得に係る諸費用並びに「グラスシティ渋谷」及び「目黒プレイスタワー」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当

b. 第三者割当による新投資口発行

(i) 募集投資口数	1,955口
(ii) 払込金額(発行価額)	1口当たり 563,914円
(iii) 払込金額(発行価額)の総額	1,102,451,870円
(iv) 割当先及び割当投資口数	大和証券株式会社 1,955口
(v) 払込期日	平成27年6月24日
(vi) 調達する資金の用途	「リバーゲート」の取得資金及び取得に係る諸費用並びに「グラスシティ渋谷」及び「目黒プレイスタワー」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当

② 資産の取得について

本投資法人は、平成27年6月2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	リバーゲート
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)	東京都中央区日本橋箱崎町36番2号
取得価格	28,000百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます)
契約締結日	平成27年4月27日
引渡日	平成27年6月2日
取得先	テムズ特定目的会社

D. 運用状況の見通し

平成27年11月期(平成27年6月1日～平成27年11月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、9ページ記載の「平成27年11月期(平成27年6月1日～平成27年11月30日)及び平成28年5月期(平成27年12月1日～平成28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27年11月期(第20期:平成27年6月1日～平成27年11月30日)

営業収益	11,755	百万円
営業利益	5,469	百万円
経常利益	4,527	百万円
当期純利益	4,525	百万円
1口当たり分配金	9,350	円
1口当たり利益超過分配金	-	円

また、「平成27年11月期及び平成28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28年5月期(平成27年12月1日～平成28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28年5月期(第21期:平成27年12月1日～平成28年5月31日)

営業収益	11,725	百万円
営業利益	5,505	百万円
経常利益	4,721	百万円
当期純利益	4,719	百万円
1口当たり分配金	9,750	円
1口当たり利益超過分配金	-	円

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

平成27年11月期(平成27年6月1日～平成27年11月30日)及び平成28年5月期(平成27年12月1日～平成28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27年11月期：平成27年5月31日現在所有している47物件に平成27年6月2日取得の1物件を加えた48物件を前提としております。 平成28年5月期：上記の48物件を前提としております。 実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。
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27年11月期に6,651百万円、平成28年5月期に6,687百万円を想定しております。 外注委託費として平成27年11月期に822百万円、平成28年5月期に836百万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27年11月期に885百万円、平成28年5月期に883百万円を想定しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、平成27年に取得した物件については、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等が平成28年11月期から費用計上されることとなります。 減価償却費として平成27年11月期に1,716百万円、平成28年5月期に1,740百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年11月期は、942百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は780百万円、新投資口の発行に係る費用は151百万円を想定しております。 平成28年5月期は、784百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は773百万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27年11月期末185,800百万円、平成28年5月期末185,800百万円を前提としております。 平成27年11月期は、平成27年6月2日に取得した「リバーゲート」の取得資金の一部として、平成27年6月1日の公募増資及び同月24日の第三者割当により、総額24,248百万円の新投資口の発行を行いました。平成27年7月31日に返済期限が到来する借入金9,500百万円については、うち4,000百万円につき借換を行い、残りは手元資金を充当する前提としております。平成27年8月31日に返済期限が到来する借入金4,500百万円及び平成27年11月30日に返済期限が到来する借入金1,600百万円については、全額借換を行うことを前提としております。 平成28年5月期は、平成28年5月31日に返済期限が到来する借入金2,200百万円について、全額借換を行うことを前提としております。

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年5月31日現在の発行済投資口の総口数441,000口に、平成27年4月27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の発行41,045口及び第三者割当による新投資口の発行1,955口を加えた484,000口を前提としております。 ・上記の他に平成28年5月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成27年2月23日提出)中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略しております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,984,949	16,703,952
信託現金及び信託預金	4,782,914	6,086,861
営業未収入金	303,995	275,792
未収消費税等	243,388	—
前払費用	322,520	403,224
繰延税金資産	1,488	185
その他	62,838	72,378
流動資産合計	18,702,095	23,542,394
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,099,008	3,119,987
減価償却累計額	△1,542,328	△1,629,652
建物(純額)	1,556,679	1,490,335
構築物	10,296	10,296
減価償却累計額	△2,730	△2,999
構築物(純額)	7,566	7,297
工具、器具及び備品	18,538	18,958
減価償却累計額	△6,638	△7,645
工具、器具及び備品(純額)	11,899	11,312
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	4,031	3,448
信託建物	89,130,153	90,901,721
減価償却累計額	△17,907,783	△16,661,537
信託建物(純額)	※1 71,222,370	※1 74,240,183
信託構築物	908,701	902,042
減価償却累計額	△159,022	△160,128
信託構築物(純額)	749,679	741,913
信託機械及び装置	826,878	707,599
減価償却累計額	△425,369	△367,021
信託機械及び装置(純額)	401,509	340,577
信託工具、器具及び備品	116,862	150,964
減価償却累計額	△64,114	△66,677
信託工具、器具及び備品(純額)	52,748	84,287
信託その他	5,909	4,336
減価償却累計額	△5,909	△4,336
信託その他(純額)	—	—
信託土地	289,916,770	314,767,115
信託建設仮勘定	548,058	408,642
有形固定資産合計	376,773,540	404,397,340

(単位：千円)

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
無形固定資産		
商標権	1,071	883
借地権	2,407,101	2,407,101
信託借地権	306,884	306,884
その他	3,857	3,518
無形固定資産合計	2,718,915	2,718,387
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,094,349	1,304,601
繰延税金資産	104,136	110,867
その他	10,020	10,020
投資その他の資産合計	1,322,190	1,539,174
固定資産合計	380,814,647	408,654,902
繰延資産		
投資法人債発行費	38,282	35,344
繰延資産合計	38,282	35,344
資産合計	399,555,025	432,232,640
負債の部		
流動負債		
営業未払金	941,244	889,756
短期借入金	2,500,000	9,500,000
1年内返済予定の長期借入金	16,600,000	8,300,000
未払金	336,672	632,431
未払法人税等	975	824
未払消費税等	—	342,585
前受金	1,156,701	1,298,771
その他	95,501	357,535
流動負債合計	21,631,096	21,321,905
固定負債		
投資法人債	5,100,000	5,100,000
長期借入金	136,600,000	168,400,000
預り敷金及び保証金	9,451,317	8,960,270
信託預り敷金及び保証金	3,874,580	5,152,526
デリバティブ債務	304,937	343,138
固定負債合計	155,330,836	187,955,935
負債合計	176,961,932	209,277,840
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	219,155,572	219,155,572
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,641,156	4,031,830
剰余金合計	3,641,156	4,031,830
投資主資本合計	222,796,728	223,187,402
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△203,635	△232,601
評価・換算差額等合計	△203,635	△232,601
純資産合計	※3 222,593,092	※3 222,954,800
負債純資産合計	399,555,025	432,232,640

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 9,693,133	※1 10,112,468
その他賃貸事業収入	※1 70,577	※1 34,234
不動産等売却益	—	※2 240,546
営業収益合計	9,763,710	10,387,249
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,324,674	※1 4,486,646
資産運用報酬	802,292	838,943
資産保管手数料	19,653	20,432
一般事務委託手数料	71,490	67,738
信託報酬	22,678	21,278
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	78,529	176,787
営業費用合計	5,324,718	5,617,225
営業利益	4,438,992	4,770,023
営業外収益		
受取利息	610	798
未払分配金戻入	638	867
雑収入	1,688	11,652
営業外収益合計	2,937	13,318
営業外費用		
支払利息	546,610	566,001
投資法人債利息	※3 35,641	16,892
融資手数料	166,053	159,621
投資口交付費	46,104	—
その他	5,513	8,365
営業外費用合計	799,924	750,879
経常利益	3,642,006	4,032,462
税引前当期純利益	3,642,006	4,032,462
法人税、住民税及び事業税	987	886
法人税等調整額	△3	5
法人税等合計	983	892
当期純利益	3,641,022	4,031,570
前期繰越利益	133	260
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,641,156	4,031,830

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年6月1日 至 平成26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	3,016,510	3,016,510	201,797,461	△142,335	△142,335	201,655,126
当期変動額							
新投資口の発行	20,374,620			20,374,620			20,374,620
剰余金の配当		△3,016,376	△3,016,376	△3,016,376			△3,016,376
当期純利益		3,641,022	3,641,022	3,641,022			3,641,022
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△61,300	△61,300	△61,300
当期変動額合計	20,374,620	624,646	624,646	20,999,266	△61,300	△61,300	20,937,965
当期末残高	219,155,572	3,641,156	3,641,156	222,796,728	△203,635	△203,635	222,593,092

当期(自 平成26年12月1日 至 平成27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	219,155,572	3,641,156	3,641,156	222,796,728	△203,635	△203,635	222,593,092
当期変動額							
剰余金の配当		△3,640,896	△3,640,896	△3,640,896			△3,640,896
当期純利益		4,031,570	4,031,570	4,031,570			4,031,570
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△28,966	△28,966	△28,966
当期変動額合計	—	390,674	390,674	390,674	△28,966	△28,966	361,708
当期末残高	219,155,572	4,031,830	4,031,830	223,187,402	△232,601	△232,601	222,954,800

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,641,156,268	4,031,830,382
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	3,640,896,000 (8,256)	4,031,622,000 (9,142)
III 次期繰越利益	260,268	208,382
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数441,000口の整数倍の最大値となる3,640,896,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数441,000口の整数倍の最大値となる4,031,622,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月1日 至 平成27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	3,642,006	4,032,462
減価償却費	1,498,701	1,555,388
投資法人債発行費償却	3,009	2,938
投資口交付費	46,104	—
受取利息	△610	△798
支払利息	582,252	582,893
営業未収入金の増減額(△は増加)	△11,606	28,202
未収消費税等の増減額(△は増加)	△108,337	243,388
前払費用の増減額(△は増加)	△14,569	△80,704
営業未払金の増減額(△は減少)	71,448	△118,588
未払金の増減額(△は減少)	△10,530	80,444
未払消費税等の増減額(△は減少)	△16,051	342,585
前受金の増減額(△は減少)	185,224	142,070
長期前払費用の増減額(△は増加)	△151,906	△210,252
信託有形固定資産の売却による減少額	—	21,334,754
その他	△235,379	222,262
小計	5,479,755	28,157,048
利息の受取額	610	798
利息の支払額	△592,677	△578,393
法人税等の支払額	△856	△1,037
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,886,832	27,578,415
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	△9,503	△22,916
信託有形固定資産の取得による支出	△24,902,658	△50,177,798
無形固定資産の取得による支出	—	△780
預り敷金及び保証金の受入による収入	740,833	214,501
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	865,635	1,591,294
預り敷金及び保証金の返還による支出	△587,447	△1,013,048
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△136,920	△5,849
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,030,060	△49,414,596
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	—	9,500,000
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	△2,500,000
長期借入れによる収入	17,500,000	34,000,000
長期借入金の返済による支出	△19,000,000	△10,500,000
投資法人債の発行による収入	5,060,426	—
投資法人債の償還による支出	△3,500,000	—
投資口の発行による収入	20,328,516	—
分配金の支払額	△3,015,578	△3,640,869
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,373,364	26,859,130
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,769,863	5,022,949
現金及び現金同等物の期首残高	22,537,727	17,767,863
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,767,863	※1 22,790,813

(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>4～23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	4～23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	4～23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59,351千円、当期は92,107千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>								

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
信託建物	32,898千円	32,898千円

2. コミットメント型タームローン契約

当期において、本投資法人は取引銀行5行とコミットメント型タームローン契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
コミットメント型タームローンの総額	—	20,500,000千円
借入実行残高	—	—千円
差引額	—	20,500,000千円

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

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27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26年6月1日 至 平成26年11月30日		自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	9,693,133		10,112,468	
その他賃貸事業収入	70,577		34,234	
不動産賃貸事業収益合計		9,763,710		10,146,702
B. 不動産賃貸事業費用				
外注委託費	769,360		791,273	
水道光熱費	1,072,401		1,024,278	
租税公課	792,627		811,787	
損害保険料	14,425		14,355	
修繕費	125,020		227,519	
減価償却費	1,497,217		1,553,853	
その他賃貸事業費用	53,621		63,578	
不動産賃貸事業費用合計		4,324,674		4,486,646
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		5,439,036		5,660,056

※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期(自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)

不動産等売却収入	21,846,254
不動産等売却原価	21,325,541
その他売却費用	280,166
不動産等売却益	240,546

個別の譲渡価格については譲渡先からの同意を得られないため非開示としております。当該不動産等売却益には不動産等売却益685,892千円及び不動産等売却損445,345千円が相殺表示されております。

※3. 主要投資主との取引

	前期		当期	
	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日		自 平成26年12月1日 至 平成27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		28,277千円		—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	自	平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		441,000口		441,000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26年6月1日 至 平成26年11月30日	自	平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
現金及び預金		12,984,949千円		16,703,952千円
信託現金及び信託預金		4,782,914千円		6,086,861千円
現金及び現金同等物		17,767,863千円		22,790,813千円

(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。また、フォワード・コミットメント等による物件取得時の資金調達リスクの軽減を図るため、コミットメント型タームローンを利用しております。

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

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

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

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

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

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26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	12,984,949	12,984,949	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,782,914	4,782,914	—
資産計	17,767,863	17,767,863	—
(3) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,600,000	16,603,735	3,735
(5) 投資法人債	5,100,000	5,121,660	21,660
(6) 長期借入金	136,600,000	136,741,916	141,916
負債計	160,800,000	160,967,311	167,311
デリバティブ取引(※)	(309,242)	(309,242)	—

当期(平成27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	16,703,952	16,703,952	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,086,861	6,086,861	—
資産計	22,790,813	22,790,813	—
(3) 短期借入金	9,500,000	9,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	8,303,752	3,752
(5) 投資法人債	5,100,000	5,081,325	△18,674
(6) 長期借入金	168,400,000	168,552,647	152,647
負債計	191,300,000	191,437,725	137,725
デリバティブ取引(※)	(343,641)	(343,641)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

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

(5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
預り敷金及び保証金	9,451,317	8,960,270
信託預り敷金及び保証金	3,874,580	5,152,526
合計	13,325,898	14,112,797

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26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	12,984,949	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	4,782,914	—	—	—	—	—
合計	17,767,863	—	—	—	—	—

当期(平成27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	16,703,952	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,086,861	—	—	—	—	—
合計	22,790,813	—	—	—	—	—

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

前期(平成26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	2,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	16,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,000,000	2,100,000
長期借入金	—	3,700,000	28,250,000	17,350,000	21,000,000	66,300,000
合計	19,100,000	3,700,000	28,250,000	17,350,000	24,000,000	68,400,000

当期(平成27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	9,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	8,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,000,000	2,100,000
長期借入金	—	18,200,000	19,400,000	21,500,000	24,000,000	85,300,000
合計	17,800,000	18,200,000	19,400,000	21,500,000	27,000,000	87,400,000

(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26年11月30日)

該当事項はありません。

当期(平成27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26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	71,400,000	64,400,000	△309,242	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	29,350,000	(※)	—
合計			106,750,000	93,750,000	△309,242	—

当期(平成27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	66,400,000	64,400,000	△343,641	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	32,850,000	27,350,000	(※)	—
合計			99,250,000	91,750,000	△343,641	—

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

(関連当事者との取引に関する注記)

(1) 関連当事者との取引

前期(自 平成26年6月1日 至 平成26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13.45% 間接29.23%	資金の提供	投資法人債の償還	3,500,000	-	-
							投資法人債利息の支払(注1、2)	28,277		

当期(自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)

該当事項はありません。

(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26年6月1日 至 平成26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26年12月1日 至 平成27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 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	355,783,760	378,935,080
期中増減額	23,151,320	27,764,026
期末残高	378,935,080	406,699,107
期末時価	370,600,000	410,990,000

(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麻布グリーンテラス(14,000百万円)及び北浜グランドビル(9,481百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,497百万円)によるものです。当期の主な増加額は6物件の取得(48,785百万円)によるものであり、主な減少額は5物件の譲渡(21,325百万円)及び減価償却費(1,553百万円)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26年6月1日 至 平成26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26年12月1日 至 平成27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26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
1口当たり純資産額	504,746円	505,566円
1口当たり当期純利益	8,414円41銭	9,141円88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26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
当期純利益（千円）	3,641,022	4,031,570
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）	3,641,022	4,031,570
期中平均投資口数（口）	432,713	441,000

（重要な後発事象に関する注記）

（1）投資口発行について

本投資法人は、平成27年4月27日及び平成27年5月20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。また、平成27年6月1日及び平成27年6月24日にそれぞれ払込が完了しています。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

(i) 募集投資口数 41,045口（国内 19,545口、海外 21,500口）

(ii) 払込金額（発行価額） 1口当たり 563,914円

(iii) 払込金額（発行価額）の総額 23,145,850,130円

(iv) 払込期日 平成27年6月1日

(v) 調達する資金の用途 「リバーゲート」の取得資金及び取得に係る諸費用並びに「グラスシティ渋谷」及び「目黒プレイスタワー」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当

b. 第三者割当による新投資口発行

(i) 募集投資口数 1,955口

(ii) 払込金額（発行価額） 1口当たり 563,914円

(iii) 払込金額（発行価額）の総額 1,102,451,870円

(iv) 割当先及び割当投資口数 大和証券株式会社 1,955口

(v) 払込期日 平成27年6月24日

(vi) 調達する資金の用途 「リバーゲート」の取得資金及び取得に係る諸費用並びに「グラスシティ渋谷」及び「目黒プレイスタワー」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当

（2）資産の取得について

本投資法人は、平成27年6月2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	リバーゲート
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）	東京都中央区日本橋箱崎町36番2号
取得価格	28,000百万円 （取得諸経費及び消費税等を除きます）
契約締結日	平成27年4月27日
引渡日	平成27年6月2日
取得先	テムズ特定目的会社

(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、当期末までの増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (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)
平成26年7月2日	公募増資	41,092	436,890	18,522	217,303	(注7)
平成26年7月30日	第三者割当による増資	4,110	441,000	1,852	219,155	(注8)

(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による新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格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による新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格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。

(注7) 1口当たりの発行価格466,537円（発行価額450,746円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注8) 1口当たりの発行価格450,746円（発行価額450,746円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

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27年4月1日付で、柴山 珠樹が監査役(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 平成26年8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 日本ヘルスケア投資法人 執行役員 退任	—
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	柴山 珠樹	昭和57年4月 昭和61年9月 平成11年4月 平成14年4月 平成22年10月 平成24年4月 平成27年4月	日本商工会議所 入所 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスビーキャピタル・マーケット株式会社 転籍 大和証券エスエムビーシー株式会社 公開引受部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 監査役室長 大和証券株式会社 事業法人第七部担当部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(現任)	—
監査役 (非常勤)	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25年6月 平成26年5月 平成27年6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) アストマックス株式会社 取締役(非常勤)(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) 株式会社マネーパートナーズグループ 取締役(非常勤)(現任)	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成27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	16,218	3.8
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	336,181	77.8
		首都圏	34,634	8.0
		地方主要都市	19,664	4.5
小計			406,699	94.1
預金・その他の資産			25,533	5.9
資産総額計(注2)			432,232	100.0
			(406,699)	(94.1)

(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27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	13,372	15,500	3.4
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,845	3,170	0.7
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	8,040	7,240	2.0
	D a i w a 南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,467	4,140	1.1
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,220	3,270	0.8
	D a i w a A浜松町ビル(注8)	不動産信託受益権	2,865	2,821	3,070	0.7
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,698	2,180	0.7
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,405	2,700	0.6
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,205	2,560	0.6
	D a i w a 新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,138	2,400	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,367	1,490	0.4
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,177	1,330	0.3
	D a i w a 月島ビル	不動産信託受益権	7,840	7,060	8,940	1.9
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,504	2,410	0.6
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,550	1,700	0.4
	D a i w a 京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,327	3,120	0.8
	D a i w a 麴町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,860	2,600	0.7
	D a i w a 御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,498	12,600	3.4
	新宿マインズタワー(注8)	不動産信託受益権	133,800	130,254	113,000	32.4
	S H I B U Y A E D G E	不動産信託受益権	5,900	5,738	4,520	1.4
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,417	2,020	0.6
	D a i w a 神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	4,120	3,110	1.0
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,908	5,060	1.2
	D a i w a 九段ビル	不動産信託受益権	4,000	3,848	3,220	1.0
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	5,423	7,080	1.4
	D a i w a 神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,488	4,170	0.9
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,753	31,000	5.8
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,667	2,000	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,883	11,400	2.3
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	不動産信託受益権	4,500	4,489	5,790	1.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,305	11,200	2.2
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,200	7,840	1.7
	麻布グリーンテラス	不動産信託受益権	14,000	14,335	15,600	3.4
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,171	4,720	1.0
ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,674	9,400	2.0	
コンセプト青山	不動産信託受益権	9,800	10,066	10,600	2.4	
神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	4,934	5,720	1.2	
グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	16,155	17,000	3.9	
東京主要5区合計(38物件)			358,530	352,399	354,870	86.8

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 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,767	3,340	0.7
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	7,318	5,780	1.9
	D a i w a 大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	1,663	2,120	0.4
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	2,006	2,260	0.5
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	15,218	16,800	3.7
	目黒プレイスタワー	不動産信託受益権	5,600	5,660	5,810	1.4
首都圏合計(6物件)			35,138	34,634	36,110	8.5
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	4,705	2,570	1.2
	D a i w a 名駅ビル	不動産信託受益権	5,300	5,385	6,840	1.3
	北浜グランドビル	不動産信託受益権	9,481	9,573	10,600	2.3
地方主要都市合計(3物件)			19,591	19,664	20,010	4.7
合計(47物件)			413,259	406,699	410,990	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27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27年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

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

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	7,510.63	27	91.8	367,353
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	昭和47年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	88,001
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	昭和62年10月	9,619.67	9,578.76	55	99.5	216,998
	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	124,553
	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	127,409
	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	54,108
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	平成8年11月	2,386.48	2,386.48	6	100.0	82,615
	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	2,676.52	2,668.12	7	99.6	84,407
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	平成8年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0	56,052
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	平成2年1月	1,487.82	1,328.52	4	89.2	44,253
	D a i w a 築地616ビル(注9)	SRC B1/9F	平成6年3月	-	-	-	-	39,997
	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	281,035
	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	75,660
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	昭和59年4月	1,697.88	1,697.88	10	100.0	50,730
	D a i w a 日本橋本町ビル(注10)	SRC B1/10F	昭和39年1月	-	-	-	-	60,520
	D a i w a 銀座1丁目ビル(注10)	SRC B2/11F	昭和37年1月	-	-	-	-	19,701
	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	96,186
	D a i w a 麴町4丁目ビル	SRC B2/9F	昭和62年10月	2,690.90	2,690.90	7	100.0	91,276
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,614.92	11,614.92	7	100.0	275,733
	新宿マインズタワー(注11)	S・SRC B3/34F	平成7年9月	45,543.97	45,012.19	36	98.8	2,446,339
	S H I B U Y A E D G E	RC B1/9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0	118,063
	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	62,500
	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	96,403
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	平成5年7月	4,815.84	4,639.65	11	96.3	138,606
	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	93,484
	大和茅場町ビル(注8)	S・SRC B1/8F	平成22年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	-
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	平成22年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	99,248
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	平成14年10月	13,960.87	13,471.97	5	96.4	706,695
	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	59,671
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	平成24年1月	6,751.31	6,751.31	18	100.0	299,253
	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	143,967
D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	平成2年9月	8,794.51	7,554.29	18	85.8	282,847	
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	S B1/12F	昭和63年12月	6,327.95	6,327.95	8	100.0	231,356	
麻布グリーンテラス	S・RC B1/6F	平成21年9月	13,234.39	13,234.39	10	100.0	438,746	

地域	物件名称	構造／階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要 5 区	D a i w a 恵比寿4丁目ビル (注8)	SRC B1/9F	平成9年12月	2,743.93	0.00	0	0.0	-
	ラクアス東新宿	S 10F	平成22年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	219,543
	コンセプト青山	S・RC B1/7F	平成13年11月	4,420.18	3,798.32	4	85.9	106,858
	神泉プレイス(注8)	RC B1/9F	平成13年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0	-
	グラスシティ渋谷	S・SRC B1/11F	平成16年2月	8,566.73	8,566.73	11	100.0	64,611
東京主要5区合計(41物件)				225,409.74	218,733.62	353	97.0	8,326,673
首都 圏	D a i w a 錦糸町ビル(注10)	S B1/5F	平成4年1月	-	-	-	-	48,586
	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	平成5年6月	4,461.47	4,461.47	7	100.0	105,678
	ベネックスS-3(注9)	S・SRC B1/12F	平成6年2月	-	-	-	-	84,591
	D a i w a 品川N o r t hビル	SRC B1/11F	平成3年7月	6,548.82	5,898.62	12	90.0	176,838
	D a i w a 大崎3丁目ビル	S・RC B1/6F	平成19年9月	1,786.06	1,786.06	5	100.0	42,095
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	平成23年5月	2,630.30	2,630.30	9	100.0	73,873
	インテグラルタワー(注12)	S・SRC B2/18F	平成5年6月	17,778.14	17,697.94	9	99.5	550,204
	目黒プレイスタワー	S・SRC B2/14F	平成21年7月	3,519.50	3,519.50	15	100.0	23,991
首都圏合計(8物件)				36,724.29	35,993.89	57	98.0	1,105,859
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	5,719.52	5,719.52	11	100.0	100,533
	D a i w a 名駅ビル	S 12F	平成19年12月	7,461.90	7,357.22	23	98.5	244,181
	北浜グランドビル	S・SRC B1/16F	平成20年2月	13,517.62	13,517.62	6	100.0	335,219
地方主要都市合計(3物件)				26,699.04	26,594.36	40	99.6	679,934
合計(52物件)				288,833.07	281,321.87	450	97.3	10,112,468

- (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27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27年5月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に各物件から生じた収入(但し、その他の賃貸事業収入を除きます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 本物件は、平成27年3月5日付で譲渡致しました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。
- (注10) 本物件は、平成27年2月2日付で譲渡致しました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。
- (注11) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、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12) 本件建物は3つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。

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)	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	74	131
D a i w a 恵比寿4丁目ビル (東京都渋谷区)	空調改修工事	自 平成27年7月 至 平成27年11月	121	—	—
新宿マインズタワー (東京都渋谷区)	中央監視システムVAV 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	33	49
D a i w a 赤坂ビル (東京都港区)	公開空地側エントランス 新設工事	自 平成27年1月 至 平成27年9月	101	65	—

B. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は905百万円であり、当期費用に区分された修繕費227百万円と合わせ、1,132百万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)	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	373
D a i w a 月島ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年5月	90
D a i w a 神保町ビル (東京都千代田区)	空調機更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	57
その他		自 平成26年12月 至 平成27年5月	384
合 計			905

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

営業期間	第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	第18期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	第19期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
当期首積立金残高	611	806	830	1,021	1,199
当期積立額	619	181	794	764	1,678
当期積立金取崩額	424	156	603	586	135
次期繰越額	806	830	1,021	1,199	2,742

④ 期末算定価格の概要(平成27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	15,500	15,800	4.0	15,100	3.8	4.2
D a i w a 銀座アネックス	3,170	3,220	3.9	3,120	3.7	4.1
D a i w a 芝浦ビル	7,240	7,350	4.5	7,190	4.3	4.7
D a i w a 南青山ビル	4,140	4,210	4.3	4,070	4.1	4.5
D a i w a 猿楽町ビル	3,270	3,320	4.8	3,220	4.6	5.0
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,070	3,130	4.3	3,050	4.1	4.5
D a i w a 神宮前ビル	2,180	2,190	4.2	2,160	4.0	4.4
D a i w a 芝大門ビル	2,700	2,770	4.1	2,670	3.9	4.3
D a i w a 三崎町ビル	2,560	2,590	4.4	2,550	4.2	4.6
D a i w a 新橋510ビル	2,400	2,430	4.5	2,370	4.3	4.7
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	1,490	1,500	4.7	1,480	4.7	4.9
D a i w a 築地ビル	1,330	1,320	4.6	1,340	4.6	4.8
D a i w a 月島ビル	8,940	9,020	4.6	8,900	4.3	4.8
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,410	2,450	4.5	2,370	4.3	4.7
D a i w a 麻布台ビル	1,700	1,720	4.4	1,680	4.2	4.6
D a i w a 京橋ビル	3,120	3,170	4.4	3,060	4.2	4.6
D a i w a 麴町4丁目ビル	2,600	2,750	4.1	2,540	3.9	4.3
D a i w a 御成門ビル	12,600	12,900	4.2	12,300	4.0	4.4
新宿マインズタワー(注4)	113,000	140,000	3.7	129,000	3.5	3.9
SHIBUYA EDGE	4,520	4,620	4.1	4,420	3.9	4.3
D a i w a 小伝馬町ビル	2,020	2,040	4.7	1,990	4.5	4.9
D a i w a 神保町ビル	3,110	3,210	4.5	3,070	4.5	4.7
D a i w a 西新橋ビル	5,060	5,200	4.3	5,000	4.1	4.5
D a i w a 九段ビル	3,220	3,380	4.3	3,170	4.3	4.5
大和茅場町ビル	7,080	7,190	3.9	7,030	3.7	4.1
D a i w a 神保町3丁目ビル	4,170	4,270	3.9	4,120	3.7	4.1
E・スペースタワー	31,000	31,200	3.8	30,800	3.5	3.9
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,000	2,050	4.5	1,980	4.3	4.7
新四c u r u m uビル	11,400	11,500	3.8	11,300	3.6	4.0
D a i w a 渋谷道玄坂ビル	5,790	6,040	4.0	5,680	3.8	4.2
D a i w a 赤坂ビル	11,200	11,400	3.8	11,100	3.6	4.0
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	7,840	7,890	4.0	7,790	3.7	4.1
麻布グリーンテラス	15,600	15,900	4.1	15,300	3.9	4.3
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	4,720	4,810	4.2	4,680	4.0	4.4
ラクアス東新宿	9,400	9,760	3.8	9,240	3.6	4.0

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 (%)
コンセプト青山	10,600	10,900	3.8	10,500	3.6	4.0
神泉プレイス	5,720	5,760	3.9	5,700	3.8	4.1
グラスシティ渋谷	17,000	17,200	3.8	16,800	3.5	3.9
D a i w a 東池袋ビル	3,340	3,400	4.7	3,320	4.5	4.9
D a i w a 品川N o r t hビル	5,780	5,830	4.7	5,730	4.5	4.9
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,120	2,150	4.3	2,110	4.1	4.5
D a i w a 上大岡ビル	2,260	2,250	5.1	2,270	4.9	5.3
インテグラルタワー	16,800	17,100	4.3	16,600	4.1	4.5
目黒プレイスタワー	5,810	6,030	4.1	5,710	3.9	4.3
D a i w a 南船場ビル	2,570	2,630	5.2	2,510	5.0	5.4
D a i w a 名駅ビル	6,840	6,990	4.7	6,780	4.7	4.9
北浜グランドビル	10,600	10,900	4.3	10,500	4.1	4.5
合計	410,990	443,440	-	423,370	-	-

(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27年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は4年度以降(初年度まで4.5%、2年度～3年度4.6%)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19期（平成26年12月1日～平成27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（%）	3.4	0.7	2.0	1.1	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	13,372	2,845	8,040	4,467	3,220
	期末算定価格（百万円）	15,500	3,170	7,240	4,140	3,270
賃貸借情報	テナント数（注1）	27	7	55	6	1
	賃貸可能面積（㎡）	8,175.26	2,032.11	9,619.67	2,715.53	3,657.43
	賃貸面積（㎡）	7,510.63	2,032.11	9,578.76	2,715.53	3,657.43
	稼働率（%）					
	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
平成26年11月末	92.1	100.0	98.3	100.0	100.0	
平成27年5月末	91.8	100.0	99.5	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① （千円）	375,771	88,001	219,019	124,553	—
	賃貸事業収入	367,353	88,001	216,998	124,553	—
	その他賃貸事業収入	8,417	—	2,020	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	181,361	40,517	89,008	42,825	—
	外注委託費	22,069	5,455	16,084	5,507	—
	水道光熱費	29,155	7,330	23,200	7,947	—
	租税公課	27,551	9,080	19,203	11,715	—
	損害保険料	433	100	404	146	—
	修繕費	19,659	828	4,602	5,410	—
	減価償却費③	70,649	17,723	25,492	12,097	—
	その他賃貸事業費用	11,841	—	20	—	—
賃貸事業損益④（①－②） （千円）	194,409	47,483	130,011	81,727	—	
NOI⑤（④＋③）（千円）	265,058	65,207	155,503	93,825	85,510	
資本的支出⑥（千円）	13,064	8,335	1,473	29,072	655	
NC F（⑤－⑥）（千円）	251,994	56,871	154,030	64,753	84,855	
参考情報	経費率（%）（②÷①）	48.26	46.04	40.64	34.38	—
	平成27年度固定資産税等年額 （千円）	55,966	18,053	38,668	23,240	13,349
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	346,060	86,510	347,210	185,215	171,199

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a A浜松町ビル	D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注4)	D a i w a 新橋510ビル
取得年月		平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月	平成17年10月
価格情報	取得価格(百万円)	2,865	2,800	2,578	2,346	2,080
	投資比率(%)	0.7	0.7	0.6	0.6	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	2,821	2,698	2,405	2,205	2,138
	期末算定価格(百万円)	3,070	2,180	2,700	2,560	2,400
賃貸借情報	テナント数(注1)	12	4	6	1	7
	賃貸可能面積(m ²)	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,676.52
	賃貸面積(m ²)	3,663.38	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,668.12
	稼働率(%)					
	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
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
平成27年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	
損益情報	運用日数	182	182	182	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	127,409	54,108	82,615	—	84,407
	賃貸事業収入	127,409	54,108	82,615	—	84,407
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	73,621	26,002	30,674	—	28,674
	外注委託費	10,193	4,348	6,827	—	5,042
	水道光熱費	10,513	5,613	7,146	—	6,599
	租税公課	8,657	6,305	6,240	—	5,555
	損害保険料	183	81	112	—	110
	修繕費	827	2,274	665	—	4,218
	減価償却費③	13,845	7,372	9,681	—	7,146
	その他賃貸事業費用	29,400	7	—	—	—
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	53,788	28,105	51,941	—	55,733
NOI⑤(④+③)(千円)	67,633	35,478	61,623	62,974	62,879	
資本的支出⑥(千円)	12,482	1,343	6,936	—	24,972	
NC F(⑤-⑥)(千円)	55,151	34,134	54,686	62,974	37,907	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	57.78	48.06	37.13	—	33.97
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	17,302	12,730	12,144	10,325	11,344
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	100,430	117,930	150,927	182,856	169,555

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 築地駅前ビル	D a i w a 築地ビル	D a i w a 築地616ビル (注5)	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	—	7,840	2,520
	投資比率(%)	0.4	0.3	—	1.9	0.6
	貸借対照表計上額(百万円)	1,367	1,177	—	7,060	2,504
	期末算定価格(百万円)	1,490	1,330	—	8,940	2,410
賃貸借情報	テナント数(注1)	6	4	—	3	9
	賃貸可能面積(m ²)	2,659.59	1,487.82	—	8,426.85	2,850.81
	賃貸面積(m ²)	2,659.59	1,328.52	—	8,426.85	2,850.81
	稼働率(%)					
	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
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	87.8
平成27年5月末	100.0	89.2	—	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	94	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	56,052	44,253	39,997	281,035	75,660
	賃貸事業収入	56,052	44,253	39,997	281,035	75,660
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	30,168	20,157	30,955	130,990	34,133
	外注委託費	4,185	3,638	2,500	12,338	6,543
	水道光熱費	6,989	3,437	4,813	26,678	5,870
	租税公課	5,028	3,823	8,997	13,191	6,564
	損害保険料	96	54	63	301	125
	修繕費	381	1,966	529	26,091	1,085
	減価償却費③	13,470	7,237	14,051	52,387	13,944
その他賃貸事業費用	18	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	25,884	24,096	9,041	150,044	41,527	
NOI⑤(④+③)(千円)	39,354	31,333	23,093	202,432	55,471	
資本的支出⑥(千円)	664	100	—	90,419	7,651	
NCF(⑤-⑥)(千円)	38,690	31,233	23,093	112,013	47,820	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	53.82	45.55	77.39	46.61	45.11
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	10,113	7,673	—	27,278	13,167
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	120,530	109,848	—	102,930	234,846

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 日本橋本町ビル (注5)	D a i w a 銀座1丁目ビル (注5)	D a i w a 京橋ビル	D a i w a 麴町4丁目ビル
取得年月		平成18年5月	平成18年7月	平成18年7月	平成18年7月	平成18年10月
価格情報	取得価格(百万円)	1,600	—	—	3,460	2,910
	投資比率(%)	0.4	—	—	0.8	0.7
	貸借対照表計上額(百万円)	1,550	—	—	3,327	2,860
	期末算定価格(百万円)	1,700	—	—	3,120	2,600
賃貸借情報	テナント数(注1)	10	—	—	9	7
	賃貸可能面積(m ²)	1,697.88	—	—	3,265.83	2,690.90
	賃貸面積(m ²)	1,697.88	—	—	3,265.83	2,690.90
	稼働率(%)					
	平成25年5月末	100.0	97.6	89.0	99.5	96.0
	平成25年11月末	100.0	97.3	98.3	100.0	100.0
	平成26年5月末	100.0	87.3	99.2	100.0	100.0
	平成26年11月末	100.0	88.1	71.0	100.0	100.0
平成27年5月末	100.0	—	—	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	63	63	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	52,388	60,520	19,701	96,284	91,276
	賃貸事業収入	50,730	60,520	19,701	96,186	91,276
	その他賃貸事業収入	1,658	—	—	97	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	25,404	46,012	26,671	44,071	41,955
	外注委託費	4,724	9,116	3,758	6,086	5,969
	水道光熱費	3,800	7,265	2,970	9,493	8,588
	租税公課	4,809	13,820	9,205	7,027	14,702
	損害保険料	81	97	48	133	130
	修繕費	3,567	813	630	2,320	1,125
	減価償却費③	8,420	14,898	10,058	19,010	11,440
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	26,983	14,507	△6,970	52,212	49,320	
NOI⑤(④+③)(千円)	35,404	29,406	3,088	71,223	60,760	
資本的支出⑥(千円)	6,693	—	—	24,248	1,161	
NCF(⑤-⑥)(千円)	28,710	29,406	3,088	46,974	59,598	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	48.49	76.03	—	45.77	45.97
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	9,804	—	—	14,098	29,627
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	108,280	—	—	140,200	169,753

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 御成門ビル	新宿マインズ タワー	SHIBUYA EDGE	D a i w a 小伝馬町ビル	D a i w a 神保町ビル
取得年月		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	平成22年3月
価格情報	取得価格(百万円)	13,860	133,800	5,900	2,460	4,150
	投資比率(%)	3.4	32.4	1.4	0.6	1.0
	貸借対照表計上額(百万円)	13,498	130,254	5,738	2,417	4,120
	期末算定価格(百万円)	12,600	113,000	4,520	2,020	3,110
賃貸借情報	テナント数(注1)	7	36	5	8	7
	賃貸可能面積(m ²)	11,614.92	45,543.97	2,480.65	2,379.31	3,164.26
	賃貸面積(m ²)	11,614.92	45,012.19	2,480.65	2,379.31	3,164.26
	稼働率(%)					
	平成25年5月末	100.0	94.9	100.0	100.0	100.0
	平成25年11月末	100.0	95.7	100.0	100.0	100.0
	平成26年5月末	100.0	94.7	100.0	100.0	100.0
	平成26年11月末	100.0	94.0	100.0	100.0	100.0
平成27年5月末	100.0	98.8	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)	275,733	2,446,339	118,063	62,500	96,403
	賃貸事業収入	275,733	2,446,339	118,063	62,500	96,403
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	113,763	1,148,800	39,360	23,197	51,798
	外注委託費	19,187	161,690	5,946	4,108	7,191
	水道光熱費	26,200	295,862	8,103	5,275	9,301
	租税公課	33,647	253,151	7,254	3,609	10,609
	損害保険料	414	3,610	107	81	139
	修繕費	3,905	44,543	1,953	377	4,918
	減価償却費③	30,407	386,048	15,995	8,921	19,377
その他賃貸事業費用	—	3,893	—	822	261	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	161,969	1,297,539	78,702	39,303	44,605	
NOI⑤(④+③)(千円)	192,377	1,683,587	94,697	48,224	63,982	
資本的支出⑥(千円)	3,305	405,637	8,744	15,000	64,945	
NCF(⑤-⑥)(千円)	189,072	1,277,949	85,953	33,224	△963	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	41.26	46.96	33.34	37.12	53.73
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	69,806	494,235	14,493	7,274	21,498
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	459,880	4,460,870	62,460	100,234	128,200

地域		東京主要5区				
物件名		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	E・スペース タワー
取得年月		平成22年8月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年3月	平成23年7月
価格情報	取得価格(百万円)	5,000	4,000	5,600	3,550	24,000
	投資比率(%)	1.2	1.0	1.4	0.9	5.8
	貸借対照表計上額(百万円)	4,908	3,848	5,423	3,488	23,753
	期末算定価格(百万円)	5,060	3,220	7,080	4,170	31,000
賃貸借情報	テナント数(注1)	11	6	1	8	5
	賃貸可能面積(m ²)	4,815.84	2,882.61	5,899.11	2,889.34	13,960.87
	賃貸面積(m ²)	4,639.65	2,882.61	5,899.11	2,889.34	13,471.97
	稼働率(%)					
	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	88.1	89.1
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成27年5月末	96.3	100.0	100.0	100.0	96.4	
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)	138,606	101,125	—	99,248	706,695
	賃貸事業収入	138,606	93,484	—	99,248	706,695
	その他賃貸事業収入	—	7,641	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	79,726	48,694	—	44,805	237,840
	外注委託費	15,769	6,972	—	7,577	57,470
	水道光熱費	12,424	8,304	—	7,744	55,152
	租税公課	15,610	8,456	—	9,322	56,336
	損害保険料	237	117	—	122	645
	修繕費	2,295	424	—	316	3,607
	減価償却費③	33,387	24,419	—	19,722	64,125
	その他賃貸事業費用	3	—	—	—	503
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	58,880	52,430	—	54,443	468,855	
NOI⑤(④+③)(千円)	92,267	76,850	120,911	74,165	532,980	
資本的支出⑥(千円)	10,347	—	—	—	9,824	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	81,920	76,850	120,911	74,165	523,155	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	57.52	48.15	—	45.14	33.66
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	31,167	17,441	25,060	18,757	113,750
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)(注3)	187,140	141,450	38,440	26,390	317,590

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 日本橋本石町 ビル	新四c u r u m u ビル	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	D a i w a 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル
取得年月		平成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	平成25年9月
価格情報	取得価格(百万円)	1,721	9,650	4,500	9,200	7,000
	投資比率(%)	0.4	2.3	1.1	2.2	1.7
	貸借対照表計上額(百万円)	1,667	9,883	4,489	9,305	7,200
	期末算定価格(百万円)	2,000	11,400	5,790	11,200	7,840
賃貸借情報	テナント数(注1)	6	18	5	18	8
	賃貸可能面積(m ²)	2,143.08	6,751.31	4,144.90	8,794.51	6,327.95
	賃貸面積(m ²)	2,143.08	6,751.31	4,144.90	7,554.29	6,327.95
	稼働率(%)					
	平成25年5月末	100.0	55.9	—	—	—
	平成25年11月末	100.0	67.5	100.0	95.6	100.0
	平成26年5月末	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0
	平成26年11月末	100.0	100.0	100.0	85.8	100.0
平成27年5月末	100.0	100.0	100.0	85.8	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)	59,671	300,364	143,967	282,847	231,356
	賃貸事業収入	59,671	299,253	143,967	282,847	231,356
	その他賃貸事業収入	—	1,111	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	25,582	119,782	63,960	120,189	89,076
	外注委託費	3,963	26,084	14,707	23,904	21,016
	水道光熱費	3,964	24,300	14,088	38,329	19,288
	租税公課	4,418	33,424	13,570	32,824	20,307
	損害保険料	76	326	209	425	296
	修繕費	—	205	3,418	1,608	6,668
	減価償却費③	13,160	35,441	17,966	23,097	21,453
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	45	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	34,088	180,582	80,006	162,657	142,280	
NOI⑤(④+③)(千円)	47,248	216,023	97,973	185,755	163,734	
資本的支出⑥(千円)	—	12,289	1,150	55,540	30,360	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	47,248	203,733	96,823	130,215	133,373	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	42.87	39.88	44.43	42.49	38.50
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	8,829	67,174	27,167	65,889	39,906
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	22,401	65,855	230,176	430,612	416,816

地域		東京主要5区				
物件名		麻布 グリーンテラス	D a i w a 恵比寿4丁目 ビル(注4)	ラクアス東新宿	コンセプト青山	神泉プレイス (注4)
取得年月		平成26年7月	平成26年12月	平成26年12月	平成27年3月	平成27年3月
価格情報	取得価格(百万円)	14,000	4,135	8,450	9,800	4,800
	投資比率(%)	3.4	1.0	2.0	2.4	1.2
	貸借対照表計上額(百万円)	14,335	4,171	8,674	10,066	4,934
	期末算定価格(百万円)	15,600	4,720	9,400	10,600	5,720
賃貸借情報	テナント数(注1)	10	0	4	4	1
	賃貸可能面積(m ²)	13,234.39	2,743.93	7,498.33	4,420.18	2,811.35
	賃貸面積(m ²)	13,234.39	0.00	7,498.33	3,798.32	2,811.35
	稼働率(%)					
	平成25年5月末	—	—	—	—	—
	平成25年11月末	—	—	—	—	—
	平成26年5月末	—	—	—	—	—
	平成26年11月末	100.0	—	—	—	—
平成27年5月末	100.0	0.0	100.0	85.9	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	180	91	91
	総賃貸事業収入合計① (千円)	440,135	—	219,543	106,858	—
	賃貸事業収入	438,746	—	219,543	106,858	—
	その他賃貸事業収入	1,388	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	143,044	—	58,154	17,273	—
	外注委託費	31,953	—	10,747	6,275	—
	水道光熱費	52,617	—	14,282	2,177	—
	租税公課	186	—	13	2	—
	損害保険料	610	—	310	78	—
	修繕費	7,461	—	283	155	—
	減価償却費③	50,213	—	32,290	8,523	—
	その他賃貸事業費用	—	—	226	60	—
	賃貸事業損益④(①-②) (千円)	297,090	—	161,389	89,585	—
NOI⑤(④+③)(千円)	347,304	10,397	193,679	98,108	64,443	
資本的支出⑥(千円)	2,255	915	—	—	—	
NCF(⑤-⑥)(千円)	345,049	9,482	193,679	98,108	64,443	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	32.50	—	26.49	16.16	—
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	63,232	17,842	40,367	—	—
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	325,054	115,410	125,440	97,530	112,510

地域		東京主要5区	首都圏			
物件名		グラスシティ 渋谷	D a i w a 錦糸町ビル (注5)	D a i w a 東池袋ビル	ベネックス S-3 (注5)	D a i w a 品川N o r t h ビル
取得年月		平成27年5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)	16,000	—	2,958	—	7,710
	投資比率(%)	3.9	—	0.7	—	1.9
	貸借対照表計上額(百万円)	16,155	—	2,767	—	7,318
	期末算定価格(百万円)	17,000	—	3,340	—	5,780
賃貸借情報	テナント数(注1)	11	—	7	—	12
	賃貸可能面積(m ²)	8,566.73	—	4,461.47	—	6,548.82
	賃貸面積(m ²)	8,566.73	—	4,461.47	—	5,898.62
	稼働率(%)					
	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	93.6	100.0
	平成26年5月末	—	100.0	92.2	98.2	100.0
	平成26年11月末	—	100.0	100.0	100.0	100.0
平成27年5月末	100.0	—	100.0	—	90.0	
損益情報	運用日数	31	63	182	94	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	64,611	48,586	105,678	84,591	188,738
	賃貸事業収入	64,611	48,586	105,678	84,591	176,838
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	11,900
	賃貸事業費用合計② (千円)	8,775	41,965	60,012	71,616	102,932
	外注委託費	3,306	4,615	10,623	8,905	15,606
	水道光熱費	—	7,316	13,711	14,930	18,433
	租税公課	10	14,054	8,809	20,542	18,541
	損害保険料	61	84	232	188	352
	修繕費	38	725	3,546	1,087	16,761
	減価償却費③	5,359	15,169	23,089	25,961	33,236
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	55,835	6,620	45,666	12,974	85,805	
NOI⑤(④+③)(千円)	61,194	21,790	68,755	38,936	119,042	
資本的支出⑥(千円)	—	—	8,153	—	11,782	
NCF(⑤-⑥)(千円)	61,194	21,790	60,601	38,936	107,260	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	13.58	86.37	56.79	84.66	54.54
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	—	—	17,118	—	35,791
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	202,340	—	228,260	—	331,160

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	目黒プレイス タワー	D a i w a 南船場ビル
取得年月		平成24年9月	平成25年3月	平成26年5月	平成27年5月	平成19年8月
価格情報	取得価格(百万円)	1,650	2,000	15,220	5,600	4,810
	投資比率(%)	0.4	0.5	3.7	1.4	1.2
	貸借対照表計上額(百万円)	1,663	2,006	15,218	5,660	4,705
	期末算定価格(百万円)	2,120	2,260	16,800	5,810	2,570
賃貸借情報	テナント数(注1)	5	9	9	15	11
	賃貸可能面積(m ²)	1,786.06	2,630.30	17,778.14	3,519.50	5,719.52
	賃貸面積(m ²)	1,786.06	2,630.30	17,697.94	3,519.50	5,719.52
	稼働率(%)					
	平成25年5月末	100.0	100.0	—	—	100.0
	平成25年11月末	100.0	92.2	—	—	100.0
	平成26年5月末	88.4	85.4	96.7	—	75.7
	平成26年11月末	100.0	85.4	99.5	—	95.7
平成27年5月末	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0	
損益情報	運用日数	182	182	182	31	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	42,095	73,873	550,204	23,991	100,533
	賃貸事業収入	42,095	73,873	550,204	23,991	100,533
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	25,888	38,998	244,011	6,344	77,370
	外注委託費	7,406	8,830	51,463	2,546	21,035
	水道光熱費	3,237	5,748	92,364	—	11,502
	租税公課	3,939	6,443	236	15	10,567
	損害保険料	68	116	885	29	232
	修繕費	187	130	7,655	—	1,650
	減価償却費③	11,048	17,730	91,226	3,753	32,192
その他賃貸事業費用	—	—	180	—	188	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	16,207	34,874	306,192	17,646	23,163	
NOI⑤(④+③)(千円)	27,255	52,604	397,418	21,400	55,356	
資本的支出⑥(千円)	—	726	18,798	—	9,968	
NCF⑤(⑤-⑥)(千円)	27,255	51,877	378,619	21,400	45,388	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	61.50	52.79	44.35	26.45	76.96
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	7,807	12,715	88,050	—	21,015
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	37,912	24,782	834,324	110,053	184,360

地域		地方主要都市	
物件名		D a i w a 名駅ビル	北浜 グランドビル
取得年月		平成25年2月	平成26年8月
価格情報	取得価格(百万円)	5,300	9,481
	投資比率(%)	1.3	2.3
	貸借対照表計上額(百万円)	5,385	9,573
	期末算定価格(百万円)	6,840	10,600
賃貸借情報	テナント数(注1)	23	6
	賃貸可能面積(m ²)	7,461.90	13,517.62
	賃貸面積(m ²)	7,357.22	13,517.62
	稼働率(%)		
	平成25年5月末	85.4	—
	平成25年11月末	81.3	—
	平成26年5月末	98.4	—
平成26年11月末	100.0	100.0	
平成27年5月末	98.5	100.0	
損益情報	運用日数	182	182
	総賃貸事業収入合計① (千円)	244,181	335,219
	賃貸事業収入	244,181	335,219
	その他賃貸事業収入	—	—
	賃貸事業費用合計② (千円)	95,513	117,600
	外注委託費	20,968	24,834
	水道光熱費	18,570	36,706
	租税公課	19,844	—
	損害保険料	386	589
	修繕費	773	2,443
減価償却費③	34,970	52,931	
その他賃貸事業費用	—	96	
賃貸事業損益④(①-②) (千円)	148,667	217,618	
NOI⑤(④+③)(千円)	183,637	270,550	
資本的支出⑥(千円)	1,181	5,146	
NCF(⑤-⑥)(千円)	182,456	265,403	
参考情報	経費率(%) (②÷①)	39.12	35.08
	平成27年度固定資産税等年額 (千円)	40,303	65,871
	長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)	170,803	264,054

- (注1) テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- (注2) 長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に於いて発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注3) 「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年間に於いて発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注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 錦糸町ビル」、「D a i w a 日本橋本町ビル」及び「D a i w a 銀座1丁目ビル」は平成27年2月2日付で、「D a i w a 築地616ビル」及び「ベネックスS-3」は平成27年3月5日付で譲渡しています。