

## 2024年11月期 決算短信 (REIT)

2025年1月22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 URL <https://www.daiwa-office.co.jp/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 田中 稔介  
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) 西垣 佳機  
問合せ先責任者 (役職名) 投資運用本部 部長 (氏名) 安住 健太郎  
TEL 03-6215-9649

有価証券報告書提出予定日 2025年2月19日 分配金支払開始予定日 2025年2月14日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年11月期の運用、資産の状況 (2024年6月1日~2024年11月30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	%
2024年11月期	15,215	12.1	7,973	16.0	7,164	15.3	7,163	15.3
2024年5月期	13,570	△0.6	6,871	1.8	6,215	1.0	6,214	0.4

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年11月期	7,545	2.9	1.5	47.1
2024年5月期	6,496	2.5	1.3	45.8

(注1) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算定しております。

2024年11月期 949,417口、2024年5月期 956,516口

(注2) 2024年5月31日を分割の基準日とし、2024年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2024年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

## (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	%	%
2024年11月期	6,920	6,549	—	—	91.4	2.7
2024年5月期	13,700	6,552	—	—	105.4	2.6

(注) 2024年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(614百万円)を控除した残額の全額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。また、2024年11月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

2024年5月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部337百万円(圧縮積立金337百万円)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、圧縮積立金の取崩によるものです。

## (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
2024年11月期	491,237	244,968	49.9	258,831
2024年5月期	488,526	247,342	50.6	258,587

(注) 2024年5月31日を分割の基準日とし、2024年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2024年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2024年11月期	10,844	△1,785	△4,580	33,305
2024年5月期	8,201	△9,127	47	28,826

2. 2025年5月期の運用状況の予想（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期の運用状況の予想（2025年6月1日～2025年11月30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
2025年5月期	15,097	△0.8	7,850	△1.5	6,886	△3.9	6,885	△3.9	6,920	—
2025年11月期	15,007	△0.6	7,596	△3.2	6,550	△4.9	6,549	△4.9	6,920	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2025年5月期）7,275円、（2025年11月期）6,920円

(注) 2025年5月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額（336百万円）を控除した残額を分配することを想定して計算しております。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。

※ 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）	2024年11月期	946,439口	2024年5月期	478,258口
② 期末自己投資口数	2024年11月期	—口	2024年5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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、9ページ記載の「2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	6
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 投資状況	32
(2) 投資不動産物件（2024年11月30日現在）	33
① 投資不動産物件の価格及び投資比率	33
② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要	35
③ 運用資産の資本的支出	38
④ 期末算定価格の概要（2024年11月30日現在）	39
⑤ 個別物件の損益状況等	41

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（旧株式会社ダヴィンチ・セレクト。以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2005年7月11日に設立され、その後、2005年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場へ上場（銘柄コード8976）しました。

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、2024年11月末日現在で470,653百万円となっております。

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

##### B. 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

当期のわが国の経済は、2024年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）は前期比年率プラス1.2%と、2四半期連続のプラス成長となりました。大規模地震への警戒によるサービス需要への抑制などが見られたものの、春闘での大幅賃上げや夏のボーナス増加の影響による所得環境の改善を背景とした個人消費の回復が続いたことがプラス成長に寄与しました。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、平均空室率が2024年8月には2021年1月以来の4%台まで低下し、2024年11月末時点で4.16%となっております（三鬼商事株式会社公表の東京都心5区平均空室率）。業容拡大による拡張、人材確保のための環境改善を目的とした移転等による企業のオフィス需要は拡大傾向が続いており、空室率低下を受けて賃料水準についても回復局面に入っています。

一方、オフィスビルの売買市場については、日銀の金融政策変更以降も資金調達環境に大きな変化はなく、国内外投資家による物件取得意欲は継続していますが、今後の動向については注視が必要です。

###### 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」及び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、2021年12月に開発用地を取得した「神田須田町二丁目開発プロジェクト」における開発事業が2024年6月に完了し、開発事業により建設した建物「D a i w a 秋葉原ビル」を取得しました。また、「D a i w a 月島ビル」について3期（当期、2025年5月期（第39期）、2025年11月期（第40期））にわたっての譲渡を決定し、2024年11月に不動産信託受益権の準共有持分40%の譲渡を実施しています。これにより、当期末（2024年11月30日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数59物件、取得価格合計470,653百万円となりました。

内部成長においては、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、賃貸仲介会社及びプロパティ・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（2024年11月30日現在）の稼働率は97.7%となりました。

## C. 資金調達の概要

## a. 新規物件の取得資金等、借入金返済資金及び投資法人債償還資金の調達

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等、借入金返済資金及び投資法人債償還資金に充当するため、以下の借入れ及び投資法人債の発行を行いました。

- (i) 2024年6月28日に取得した新規物件（D a i w a 秋葉原ビル）の取得資金等に充当するため、2024年7月31日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社SBI新生銀行より総額4,500百万円の借入れを行いました。
- (ii) 2024年9月12日に償還期限が到来した第4回無担保投資法人債2,100百万円の償還資金及び第5回無担保投資法人債1,700百万円の償還資金として、2024年8月19日に第9回無担保投資法人債2,200百万円及び第10回無担保投資法人債1,600百万円の発行を行いました。
- (iii) 2024年8月30日に株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社第四北越銀行から総額6,000百万円の借入れを行い、以下の資金に充当しました。
  - ・同日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行からの総額5,500百万円の借入金の返済資金。
  - ・2024年6月28日に取得した新規物件（D a i w a 秋葉原ビル）の取得資金等。
- (iv) 2024年9月30日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社からの借入金1,000百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。
- (v) 2024年11月29日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社SBI新生銀行からの総額8,300百万円の借入金の返済資金として、同日に同3行より同額の借入れを行いました。

## b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2024年11月30日現在）の有利子負債残高は総額219,400百万円（長期借入金210,400百万円及び投資法人債9,000百万円）となりました。長期借入金のうち1年以内に返済期限が到来するものが23,000百万円、投資法人債のうち1年以内に償還期限が到来するものが1,500百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.4年となりました。

## 当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間 (年)
株式会社三井住友銀行	1,600	2024年7月31日	2033年1月31日	8.5
三井住友信託銀行株式会社	1,450	2024年7月31日	2032年7月30日	8.0
株式会社SBI新生銀行	1,000	2024年7月31日	2032年7月30日	8.0
株式会社SBI新生銀行	450	2024年7月31日	2029年5月31日	4.8
株式会社三井住友銀行	1,500	2024年8月30日	2032年8月31日	8.0
株式会社あおぞら銀行	1,000	2024年8月30日	2032年2月27日	7.5
株式会社三菱UFJ銀行	2,500	2024年8月30日	2029年8月31日	5.0
株式会社第四北越銀行	500	2024年8月30日	2029年8月31日	5.0
株式会社第四北越銀行	500	2024年8月30日	2029年8月31日	5.0
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2024年9月30日	2032年9月30日	8.0
株式会社日本政策投資銀行	2,000	2024年11月29日	2032年11月30日	8.0
株式会社SBI新生銀行	2,000	2024年11月29日	2032年11月30日	8.0
三井住友信託銀行株式会社	1,300	2024年11月29日	2032年11月30日	8.0
三井住友信託銀行株式会社	2,000	2024年11月29日	2030年11月29日	6.0
株式会社日本政策投資銀行	1,000	2024年11月29日	2030年11月29日	6.0

## 第9回、第10回無担保投資法人債の内容

銘柄	発行総額 (百万円)	発行日	償還期限	利率 (%)
第9回無担保投資法人債	2,200	2024年8月19日	2029年8月17日	0.826
第10回無担保投資法人債	1,600	2024年8月19日	2034年8月18日	1.473

なお、当期末（2024年11月30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	45,600	21.67
三井住友信託銀行株式会社	26,950	12.81
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.34
株式会社みずほ銀行	19,400	9.22
株式会社三菱UFJ銀行	18,950	9.01
株式会社SBI新生銀行	15,950	7.58
株式会社りそな銀行	12,500	5.94
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.52
株式会社福岡銀行	6,500	3.09
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.38
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.43
株式会社七十七銀行	3,000	1.43
農林中央金庫	3,000	1.43
三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	3,000	1.43
株式会社群馬銀行	2,500	1.19
株式会社武蔵野銀行	2,000	0.95
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	0.95
株式会社山口銀行	2,000	0.95
日本生命保険相互会社	1,300	0.62
株式会社百五銀行	1,000	0.48
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.48
株式会社もみじ銀行	1,000	0.48
株式会社山形銀行	1,000	0.48
株式会社第四北越銀行	1,000	0.48
株式会社あおぞら銀行	1,000	0.48
太陽生命保険株式会社	300	0.14
富国生命保険相互会社	200	0.10
合 計	210,400	100.00

（注）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

c. 格付の状況

当期末（2024年11月30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/見通し
株式会社格付投資情報センター	AA-	安定的
株式会社日本格付研究所	AA	安定的

d. 発行登録の状況

本投資法人は、2024年5月31日に投資法人債に係る発行登録書を提出しております。その概要は以下のとおりです。なお、本書の日付現在の発行可能額は96,200百万円です。

投資法人債（短期投資法人債を除く。）	
発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2024年6月10日から2026年6月9日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

## D. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、資産運用に当たりESGを重視することが中長期的な投資法人の企業価値向上に資するという認識のもと、様々なサステナビリティ課題の変化や多様化するステークホルダーのニーズを踏まえながら、組織的にサステナビリティへの取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、環境負荷低減に向けた省エネ性能の高いLED等の設置導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水においては雨水・中水の利用、節水機能の高い設備への交換など限りある資源の有効活用を通じてポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでいます。2024年11月30日現在における本投資法人が保有する環境認証（注1）取得物件は計36物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は67.5%となっています。また、本投資法人は、Daiwa秋葉原ビルで、本投資法人のESGに関する方針に則り、設計段階から検討を重ね、一次消費エネルギー量が従来の建物と比較して60%以下と、テナントの光熱費負担が少ない省エネ性能に優れた設計を採用し、本投資法人初となる「ZEB Oriented認証」（注2）を取得しました。

社会への取組みとしては、保有不動産に関する社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展の貢献に努めており、保有物件への寄付型自動販売機の設置を通じた小児医療支援や児童虐待防止活動を行う非営利活動法人等への寄付支援や運用会社に展示するアートを通じた障がい者への支援等に取り組んでいます。

ガバナンスへの取組みとしては、資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しており、投資主利益との連動性を重視し、運用成果に連動した資産運用報酬体系を導入しています。また、2024年6月には、次世代育成支援対策推進法に基づき、一般事業主行動計画を策定した企業のうち、計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした企業である「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣認定の「くるみん認定」を取得しました。

本投資法人は、2011年からGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、2024年にはESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を13年連続で取得しました。また、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングでの「4スター」評価を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2024年GRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を4年連続で取得しました。

（注1）本投資法人の保有物件が取得している環境認証としては、CASBE不動産評価認証、DBJ Green Building認証及びBELS認証があります。

（注2）ZEB（Net Zero Energy Building）とは、室内環境の質を維持しつつ、エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建物のことです。BELSの評価制度において、その評価制度はZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階で表示されます。

## E. 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15,215百万円、営業利益7,973百万円、経常利益7,164百万円、当期純利益は7,163百万円となりました。

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います。その上で、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の適用による614,429,128円を圧縮積立金とし、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額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6,920円としました。

## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

わが国の経済の先行きは、所得環境の改善、インバウンド需要の増加などが景気を下支えし、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、物価上昇、中東・ウクライナ地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に留意するとともに、各国中央銀行による金融政策の動向、米国のトランプ次期政権の政策の影響など、海外景気の下振れリスクに引き続き注意する必要があります。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場は、業容拡大による拡張、人材確保のための環境改善を目的とした移転等による企業のオフィス需要は拡大傾向が続いており、空室率低下を受けて賃料水準についても回復局面に入っていますが、2025年に見込まれる東京都心部でのオフィスビル新規大量供給が与える影響には注視が必要です。

オフィスビルの売買市場は、日銀の金融政策変更以降も資金調達環境に大きな変化はなく、賃料上昇への期待等を背景に、国内外投資家による物件取得意欲は継続すると見込まれますが、国内外の金融政策、社会・経済情勢の変化に伴う今後の市場動向を注視する必要があります。

## B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

## a. 既存物件の運用戦略

オフィス市況のマクロ動向としては、企業の前向きな移転需要が顕在化し、回復基調が明確となっている一方で、立地条件に課題があるエリアについては大幅な改善に至っておらず、企業によるオフィス選別が進んでおります。本投資法人においては、中小企業を中心とした底堅い新規需要を着実に獲得できており、エリア毎にマーケット環境を見極め、稼働率の維持・向上や賃料の引き上げに努めてまいります。今後も、働き方や働く場所の多様化に伴い企業毎にオフィスに求めるニーズが変化すると考えられるため、従業員の生産性を高めることができ、時代や環境に応じたニーズに対応できる優良オフィスになるべく建物競争力の維持向上が今後の課題と捉え、引き続き、以下の方針で運営管理をまいります。

## (i) 稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に介入していくことにより、テナントニーズの把握を強化することで、より満足度の高いサービスを提供し、稼働率の維持及び向上に努めます。

## (ii) 収益性の維持及び向上

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

## (iii) 運営管理コストのコントロール

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

## b. 新規物件の投資戦略

本投資法人は、資産取得の環境や資金調達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、資産運用会社の独自情報ルートの拡大の他、引き続き、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、2021年12月に開発用地を取得した「神田須田町二丁目開発プロジェクト」における開発事業が完了し、開発事業により建設した建物「D a i w a 秋葉原ビル」を取得いたしました。

好立地・築浅物件を取得し、中長期的な収益性の向上を実現するため、本投資法人では東京都心に所在する土地を取得し、新築オフィスビルを開発する取組みを行っており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。



## c. 財務戦略

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

- (i) 原則として、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。
- (ii) 原則として、1 決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行います。
- (iii) 原則として、借入残高に対する長期借入れの比率は70%を下限の目安とします。
- (iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。
- (v) 資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持します。

## C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の譲渡について

本投資法人は、2024年7月19日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。

## 譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 月島ビル		
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権		
譲渡予定価格（注1）	9,800百万円（固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。）		
	①3,920百万円 （準共有持分40%）	②2,940百万円 （準共有持分30%）	③2,940百万円 （準共有持分30%）
契約締結日	2024年7月19日		
譲渡予定日（注2）	①2024年11月29日	②2025年5月30日	③2025年11月28日
譲渡先	大和証券リアルティ株式会社		

(注1) 本投資法人は、譲渡先に対して、土壤汚染調査・対策費を精算金として支払う予定です。また、今後のテナントとの協議の状況等を踏まえ、テナント対応費用について、売主である本投資法人が負担することとなる場合があります。なお、土壤汚染調査・対策費については、本投資法人が2024年8月21日付で提出した有価証券報告書に記載のとおり、本物件の土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合に東京都環境確保条例により義務付けられる土壤汚染調査に関するものとなります。

(注2) ①については2024年11月29日付で譲渡済みです。

## D. 運用状況の見通し

2025年5月期（2024年12月1日～2025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。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「2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2025年5月期（第39期：2024年12月1日～2025年5月31日）

営業収益	15,097	百万円
営業利益	7,850	百万円
経常利益	6,886	百万円
当期純利益	6,885	百万円
1口当たり分配金	6,920	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

また、「2025年5月期及び2025年11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、2025年11月期（2025年6月1日～2025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。

2025年11月期（第40期：2025年6月1日～2025年11月30日）

営業収益	15,007	百万円
営業利益	7,596	百万円
経常利益	6,550	百万円
当期純利益	6,549	百万円
1口当たり分配金	6,920	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。

2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（2025年6月1日～2025年11月30日）  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年5月期：2024年11月30日現在所有している59物件において、「D a i w a月島ビル」の準共有持分（30%）の譲渡（2025年5月30日予定）を前提としております。</li> <li>2025年11月期：上記の59物件において、「D a i w a月島ビル」の準共有持分（30%）の譲渡（2025年11月28日予定）による残準共有持分の譲渡を完了した58物件を前提としております。</li> <li>実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>2025年5月期に「D a i w a月島ビル」の準共有持分（30%）の譲渡による不動産等売却益を926百万円と想定しております。</li> <li>2025年11月期に「D a i w a月島ビル」の準共有持分（30%）の譲渡による不動産等売却益を400百万円と想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2025年5月期に8,359百万円、2025年11月期に8,632百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として2025年5月期に1,061百万円、2025年11月期に997百万円を想定しております。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）として2025年5月期に1,249百万円、2025年11月期に1,315百万円を想定しております。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得した物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。</li> <li>減価償却費として2025年5月期に1,877百万円、2025年11月期に1,876百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年5月期は、963百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は951百万円を想定しております。</li> <li>2025年11月期は、1,046百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は1,034百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2025年5月期末219,450百万円、2025年11月期末219,450百万円を前提としております。</li> <li>2025年5月期は、2021年10月20日に発表した「神田須田町二丁目開発プロジェクト（D a i w a秋葉原ビル）」の建物の取得資金に充当するため、500百万円の新規借入を行うほか、2025年1月31日、2025年2月28日及び2025年5月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ2,450百万円、1,500百万円及び12,050百万円について、全額借換を行う前提としております。</li> <li>2025年11月期は、2025年8月29日、2025年11月28日に返済期限が到来する借入金、それぞれ1,500百万円、5,500百万円及び2025年9月11日に償還期限が到来する第7回無担保投資法人債1,500百万円について、全額借換を行う前提としております。</li> </ul>

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2024年11月30日現在の発行済投資口の総口数946,439口を前提としております。</li> <li>・上記の他に2025年11月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・2025年5月期については、期中に発生する見込みの「D a i w a月島ビル」の準共有持分（30%）の譲渡による譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額（336百万円）を控除した残額を分配することを想定しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## （2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年8月21日提出）中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	24,965,028	29,401,527
信託現金及び信託預金	3,861,736	3,904,100
営業未収入金	112,837	110,605
未収消費税等	38,028	131,361
前払費用	405,450	427,352
その他	79,395	121,999
流動資産合計	29,462,477	34,096,946
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,649,472	3,649,692
減価償却累計額	△2,983,208	△3,027,683
建物（純額）	666,263	622,008
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△10,941	△11,364
構築物（純額）	3,403	2,980
工具、器具及び備品	22,546	23,002
減価償却累計額	△20,429	△20,993
工具、器具及び備品（純額）	2,116	2,008
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	-	220
信託建物	114,192,800	118,223,414
減価償却累計額	△37,471,541	△38,382,744
信託建物（純額）	※1, ※2 76,721,259	※1, ※2 79,840,670
信託構築物	793,682	840,234
減価償却累計額	△280,167	△283,251
信託構築物（純額）	※2 513,514	※2 556,983
信託機械及び装置	1,106,380	1,283,992
減価償却累計額	△652,321	△697,663
信託機械及び装置（純額）	454,059	586,328
信託工具、器具及び備品	491,798	533,200
減価償却累計額	△301,614	△321,321
信託工具、器具及び備品（純額）	190,183	211,878
信託土地	※2 359,705,136	※2 358,005,190
信託建設仮勘定	3,568,041	42,111
有形固定資産合計	454,126,205	452,172,607
無形固定資産		
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	14,219	15,458
無形固定資産合計	2,719,379	2,720,618

(単位：千円)

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,359,733	1,372,952
デリバティブ債権	605,649	593,220
その他	115,107	119,132
投資その他の資産合計	2,194,175	2,198,989
固定資産合計	459,039,760	457,092,215
繰延資産		
投資法人債発行費	24,260	48,589
繰延資産合計	24,260	48,589
資産合計	488,526,498	491,237,752
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,458,941	916,094
1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	30,800,000	23,000,000
未払金	552,096	665,839
未払法人税等	880	854
未払消費税等	139,720	110,136
前受金	2,287,235	2,314,452
その他	834,330	629,523
流動負債合計	39,873,204	29,136,900
固定負債		
投資法人債	5,200,000	7,500,000
長期借入金	174,600,000	187,400,000
預り敷金及び保証金	19,273,804	20,034,995
信託預り敷金及び保証金	2,024,486	1,994,603
繰延税金負債	196,447	202,752
デリバティブ債務	15,681	-
固定負債合計	201,310,419	217,132,351
負債合計	241,183,624	246,269,252
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	251,551,759	251,551,759
出資総額控除額	※4 △13,457,770	※4 △16,457,533
出資総額（純額）	238,093,989	235,094,225
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,606,668	2,268,733
任意積立金合計	2,606,668	2,268,733
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,214,200	7,163,787
剰余金合計	8,820,868	9,432,520
投資主資本合計	246,914,857	244,526,746
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	428,016	441,753
評価・換算差額等合計	428,016	441,753
純資産合計	※5 247,342,874	※5 244,968,500
負債純資産合計	488,526,498	491,237,752

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,562,061	※1 13,993,119
その他貸貸事業収入	※1 8,481	※1 18,474
不動産等売却益	-	※2 1,204,303
営業収益合計	13,570,542	15,215,897
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,348,011	※1 5,802,404
資産運用報酬	1,119,555	1,180,393
資産保管手数料	24,164	24,465
一般事務委託手数料	72,649	80,881
信託報酬	17,821	18,321
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	109,544	128,897
営業費用合計	6,698,948	7,242,565
営業利益	6,871,594	7,973,332
営業外収益		
受取利息	40	471
未払分配金戻入	514	681
受取保険金	3,156	5,074
雑収入	0	43
営業外収益合計	3,711	6,270
営業外費用		
支払利息	454,546	610,166
投資法人債利息	26,328	32,512
融資手数料	167,302	154,927
その他	12,046	17,326
営業外費用合計	660,223	814,933
経常利益	6,215,082	7,164,668
税引前当期純利益	6,215,082	7,164,668
法人税、住民税及び事業税	881	881
法人税等合計	881	881
当期純利益	6,214,200	7,163,787
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,214,200	7,163,787

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,966,633	2,966,633	6,192,169	9,158,802
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△359,965	△359,965	359,965	-
剰余金の配当						△6,552,134	△6,552,134
当期純利益						6,214,200	6,214,200
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	△359,965	△359,965	22,030	△337,934
当期末残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,606,668	2,606,668	6,214,200	8,820,868

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	247,252,791	270,361	270,361	247,523,153
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	-			-
剰余金の配当	△6,552,134			△6,552,134
当期純利益	6,214,200			6,214,200
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		157,655	157,655	157,655
当期変動額合計	△337,934	157,655	157,655	△180,279
当期末残高	246,914,857	428,016	428,016	247,342,874



当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,606,668	2,606,668	6,214,200	8,820,868
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△337,934	△337,934	337,934	-
剰余金の配当						△6,552,134	△6,552,134
当期純利益						7,163,787	7,163,787
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,999,763	△2,999,763				
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	△2,999,763	△2,999,763	△337,934	△337,934	949,586	611,652
当期末残高	251,551,759	△16,457,533	235,094,225	2,268,733	2,268,733	7,163,787	9,432,520

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	-	246,914,857	428,016	428,016	247,342,874
当期変動額					
圧縮積立金の取崩		-			-
剰余金の配当		△6,552,134			△6,552,134
当期純利益		7,163,787			7,163,787
自己投資口の取得	△2,999,763	△2,999,763			△2,999,763
自己投資口の消却	2,999,763	-			-
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			13,737	13,737	13,737
当期変動額合計	-	△2,388,111	13,737	13,737	△2,374,374
当期末残高	-	244,526,746	441,753	441,753	244,968,500

## （4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	6,214,200,337	7,163,787,008
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	337,934,263	—
III 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	6,552,134,600 (13,700)	6,549,357,880 (6,920)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	614,429,128
V 次期繰越利益	—	—
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、当期末処分利益に圧縮積立金の取崩額を加算した後の全額6,552,134,600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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額6,549,357,880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 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	6,215,082	7,164,668
減価償却費	1,825,232	1,924,770
投資法人債発行費償却	5,030	5,310
受取利息	△40	△471
支払利息	480,874	642,678
営業未収入金の増減額（△は増加）	△16,843	2,232
未収消費税等の増減額（△は増加）	△38,028	△93,333
前払費用の増減額（△は増加）	△14,585	△21,901
営業未払金の増減額（△は減少）	301,524	△560,827
未払金の増減額（△は減少）	△22,481	113,943
未払消費税等の増減額（△は減少）	△137,409	△29,584
前受金の増減額（△は減少）	△20,295	27,217
長期前払費用の増減額（△は増加）	△33,222	△13,218
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,502,161
その他	138,263	△187,285
小計	8,683,100	11,476,361
利息の受取額	40	471
利息の支払額	△480,674	△631,877
法人税等の支払額	△881	△907
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,201,585	10,844,048
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△5,717	△3,941
信託有形固定資産の取得による支出	△8,860,776	△2,508,985
無形固定資産の取得による支出	-	△3,530
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,076,093	949,978
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	254,352	11,625
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,590,900	△188,787
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△592	△41,508
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,127,542	△1,785,148
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△1,500,000	-
長期借入れによる収入	19,500,000	19,800,000
長期借入金の返済による支出	△12,400,000	△14,800,000
投資法人債の発行による収入	-	3,770,360
投資法人債の償還による支出	-	△3,800,000
自己投資口の取得による支出	-	△2,999,763
分配金の支払額	△6,552,649	△6,550,633
財務活動によるキャッシュ・フロー	47,350	△4,580,036
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△878,606	4,478,863
現金及び現金同等物の期首残高	29,705,371	28,826,765
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,826,765	※1 33,305,628

（6）継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>（1）有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>5～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～56年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～23年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>（2）無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>（3）長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	5～64年	構築物	10～56年	機械及び装置	10～23年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	5～64年								
構築物	10～56年								
機械及び装置	10～23年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>（1）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は8,171千円、当期は9,964千円です。</p> <p>（2）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 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 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
信託建物	77,363千円	77,363千円

※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
信託建物	182,563千円	182,563千円
信託構築物	283千円	283千円
信託土地	887,074千円	887,074千円
合計	1,069,921千円	1,069,921千円

## 3. コミットメントラインの設定に関する契約

本投資法人は取引銀行1行とコミットメントラインの設定に関する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実行残高はありません。

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
コミットメントラインの総額	5,500,000千円	5,500,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	5,500,000千円	5,500,000千円

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
総消却口数	19,611口	29,688口
消却総額	13,457,770千円	16,457,533千円

(注) 当期中の消却口数は10,077口、消却総額は2,999,763千円です。

※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30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 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	13,562,061	13,993,119
その他賃貸事業収入	8,481	18,474
不動産賃貸事業収益合計	13,570,542	14,011,593
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	1,061,359	1,044,734
水道光熱費	1,000,803	1,168,620
租税公課	1,205,932	1,250,987
損害保険料	25,400	26,554
修繕費	155,778	309,018
減価償却費	1,823,065	1,922,479
その他賃貸事業費用	75,670	80,009
不動産賃貸事業費用合計	5,348,011	5,802,404
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	8,222,531	8,209,189

※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

D a i w a 月島ビル（準共有持分40%）		
不動産等売却収入		3,920,000
不動産等売却原価		2,502,161
その他売却費用		213,534
不動産等売却益		1,204,303

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30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	4,000,000口
発行済投資口の総口数	478,258口	946,439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 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
現金及び預金	24,965,028千円	29,401,527千円
信託現金及び信託預金	3,861,736千円	3,904,100千円
現金及び現金同等物	28,826,765千円	33,305,628千円

(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及びコミットメントラインの活用等に留意しています。

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

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

## ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除きます。）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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期（2024年5月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	3,800,610	610
(2) 1年内返済予定の長期借入金	30,800,000	30,779,533	△20,466
(3) 投資法人債	5,200,000	5,014,400	△185,600
(4) 長期借入金	174,600,000	173,269,744	△1,330,255
負債計	214,400,000	212,864,288	△1,535,711
デリバティブ取引（※）	624,476	624,476	—

当期（2024年11月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,492,950	△7,050
(2) 1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	22,983,295	△16,704
(3) 投資法人債	7,500,000	7,277,530	△222,470
(4) 長期借入金	187,400,000	186,081,592	△1,318,407
負債計	219,400,000	217,835,368	△1,564,631
デリバティブ取引（※）	644,519	644,519	—

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

## (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

## 負債

## (1) 1年内償還予定の投資法人債、(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、市場価格に基づきます。

## (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

## 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）預り敷金及び保証金（2024年5月31日貸借対照表計上額19,273,804千円、2024年11月30日貸借対照表計上額20,034,995千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2024年5月31日貸借対照表計上額2,024,486千円、2024年11月30日貸借対照表計上額1,994,603千円）については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

（注3）1年内償還予定の投資法人債、1年内返済予定の長期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（2024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
1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	30,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,500,000	—	—	—	3,700,000
長期借入金	—	20,700,000	20,200,000	31,600,000	20,200,000	81,900,000
合計	34,600,000	22,200,000	20,200,000	31,600,000	20,200,000	85,600,000

当期（2024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
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,200,000	5,300,000
長期借入金	—	22,400,000	27,600,000	26,200,000	29,050,000	82,150,000
合計	24,500,000	22,400,000	27,600,000	26,200,000	31,250,000	87,450,000

（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（2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年11月30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（2024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、ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	57,500,000	37,700,000	624,476	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	28,000,000	28,000,000	(※)	—
合計			85,500,000	65,700,000	624,476	—

当期（2024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、ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	46,700,000	31,200,000	644,519	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	28,000,000	28,000,000	(※)	—
合計			74,700,000	59,200,000	644,519	—

(※) 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

①親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

②関連会社等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

③兄弟会社等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

④役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

(2) 親会社又は重要な関連会社に関する情報

前期（自 2023年12月1日 至 2024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）

当期（自 2024年6月1日 至 2024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）

## （収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	892,940	892,940
その他	—	12,677,602
合計	892,940	13,570,542

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却及び水道光熱費収入です。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	3,920,000	1,204,303
水道光熱費収入	1,068,716	1,068,716
その他	—	12,942,876
合計	4,988,716	15,215,897

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

## （賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 （自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）	当期 （自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）
貸借対照表計上額		
期首残高	447,535,958	453,263,324
期中増減額	5,727,365	1,572,111
期末残高	453,263,324	454,835,435
期末時価	594,750,000	598,630,000

（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S-GATE FIT日本橋馬喰町の取得（6,300百万円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,823百万円）によるものです。当期の主な増加額はD a i w a 秋葉原ビルの取得（4,903百万円）によるものであり、主な減少額はD a i w a 月島ビル（準共有持分40%）の譲渡（2,502百万円）及び減価償却費（1,922百万円）によるものです。

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

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

（セグメント情報等に関する注記）

（1）セグメント情報

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

（2）関連情報

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

① 製品及びサービスに関する情報

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

② 地域に関する情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客に関する情報

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

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

① 製品及びサービスに関する情報

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

② 地域に関する情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

③ 主要な顧客に関する情報

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

## （1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
1口当たり純資産額	258,587円	258,831円
1口当たり当期純利益	6,496円	7,545円

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

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

（注2）2024年5月31日を分割の基準日とし、2024年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注3）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 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
当期純利益（千円）	6,214,200	7,163,787
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,214,200	7,163,787
期中平均投資口数（口）	956,516	949,417

## （重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

## （追加情報）

## 資産の譲渡について

本投資法人は、2024年7月19日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。

## 譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 月島ビル		
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権		
譲渡予定価格（注1）	9,800百万円（固定資産税、都市計画税の精算金及び消費税等を除きます。）		
	①3,920百万円 （準共有持分40%）	②2,940百万円 （準共有持分30%）	③2,940百万円 （準共有持分30%）
契約締結日	2024年7月19日		
譲渡予定日（注2）	①2024年11月29日	②2025年5月30日	③2025年11月28日
譲渡先	大和証券リアルティ株式会社		

（注1）本投資法人は、譲渡先に対して、土壌汚染調査・対策費を精算金として支払う予定です。また、今後のテナントとの協議の状況等を踏まえ、テナント対応費用について、売主である本投資法人が負担することとなる場合があります。なお、土壌汚染調査・対策費については、本投資法人が2024年8月21日付で提出した有価証券報告書に記載のとおり、本物件の土地の切盛り及び掘削等改変を行う場合に東京都環境確保条例により義務付けられる土壌汚染調査に関するものとなります。

（注2）①については2024年11月29日付で譲渡済みです。



## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額） （百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年5月31日	消却	△3,789	488,088	△2,782	245,093	(注2)
2022年5月31日	消却	△5,559	482,529	△3,999	241,093	(注3)
2022年11月30日	消却	△4,271	478,258	△2,999	238,093	(注4)
2024年6月1日	分割	478,258	956,516	—	238,093	(注5)
2024年11月29日	消却	△10,077	946,439	△2,999	235,094	(注6)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注2) 2021年2月24日から2021年5月14日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（3,789口）については、2021年5月26日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2021年5月31日に消却いたしました。

(注3) 2022年2月25日から2022年3月31日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,559口）については、2022年5月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年5月31日に消却いたしました。

(注4) 2022年8月25日から2022年9月28日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（4,271口）については、2022年11月25日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年11月30日に消却いたしました。

(注5) 2024年5月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2024年6月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

(注6) 2024年7月22日から2024年9月3日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,077口）については、2024年11月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却いたしました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2024年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	東京主要5区(注3)	15,327	3.1
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注3)	352,291	71.7
		首都圏(注4)	78,465	16.0
		地方主要都市(注5)	8,751	1.8
小計			454,835	92.6
預金・その他の資産			36,402	7.4
資産総額計(注6)			491,237	100.0
			(454,835)	(92.6)

(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) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「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4) 「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5) 「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6) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含みます。）の金額は、不動産及び不動産信託受益権の金額には含まれていません。

## (2) 投資不動産物件（2024年11月30日現在）

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
東京 主要 5区	D a i w a 銀座ビル	不動産	14,100	12,588	15,100	3.0
	D a i w a 銀座アネックス	不動産	3,050	2,739	3,180	0.6
	D a i w a 芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,915	9,160	1.8
	D a i w a 猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	2,999	4,120	0.7
	D a i w a A浜松町ビル（注5）	不動産信託受益権	2,865	2,625	3,990	0.6
	D a i w a 神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,614	3,240	0.6
	D a i w a 芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,294	4,220	0.5
	D a i w a 三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,063	3,200	0.5
	D a i w a 築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,207	2,400	0.3
	D a i w a 築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,126	1,690	0.3
	D a i w a 月島ビル（注6）	不動産信託受益権	4,704	3,753	5,820	1.0
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,301	3,130	0.5
	D a i w a 麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,460	1,890	0.3
	新宿マインズタワー（注5）	不動産信託受益権	66,900	62,393	66,900	14.2
	D a i w a 小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,367	2,310	0.5
	D a i w a 西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,424	7,640	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	4,973	8,790	1.2
	D a i w a 神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,129	5,560	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,160	38,900	5.1
	D a i w a 日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,430	2,880	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	9,328	17,600	2.1
	D a i w a 赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,791	16,600	2.0
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,103	13,100	1.5
	D a i w a 麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,559	18,500	3.0
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,123	6,800	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,159	11,600	1.8
	D a i w a 青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,867	12,900	2.1
	D a i w a 渋谷神泉ビル	不動産信託受益権	4,800	4,936	6,740	1.0
	D a i w a 渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,861	23,200	3.4
	D a i w a リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,292	36,000	5.9
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,855	3,510	0.6
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	不動産信託受益権	1,647	1,685	2,100	0.3
	D a i w a 西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	13,904	17,100	2.9
	キリン日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,205	8,400	1.7
	D a i w a 東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,118	7,550	1.4
	D a i w a 代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,329	3,760	0.5
	D a i w a 新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	975	1,350	0.2
	D a i w a 神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,596	1,940	0.3
	D a i w a 神田イーストビル	不動産信託受益権	4,200	4,306	5,940	0.9
	D a i w a 神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,406	3,090	0.5
	D a i w a 笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	16,036	15,200	3.3
D a i w a 笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,255	3,510	0.6	
D a i w a 晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	11,040	12,000	2.4	
D a i w a 三田2丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,543	4,160	0.6	
日本橋セントラルスクエア（注5）	不動産信託受益権	3,521	3,557	3,950	0.7	

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
東京 主要 5区	D a i w a 日本橋馬喰町ビル	不動産信託受益権	5,733	5,669	7,020	1.2
	D a i w a 神田橋ビル	不動産信託受益権	1,970	2,038	2,170	0.4
	D a i w a 秋葉原ビル	不動産信託受益権	15,503	15,935	20,800	3.3
	D a i w a 日本橋馬喰町Ⅱ（注5、7）	不動産信託受益権	6,300	6,566	6,820	1.3
東京主要5区合計（49物件）			380,534	367,618	487,530	80.9
首都圏	D a i w a 東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,449	4,380	0.6
	D a i w a 品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	6,802	6,250	1.6
	D a i w a 上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,701	2,920	0.4
	D a i w a 荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	15,529	23,200	3.2
	D a i w a 目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,286	7,300	1.2
	D a i w a 荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,964	5,110	0.8
	コンカード横浜（注5）	不動産信託受益権	38,100	37,203	41,900	8.1
	D a i w a 品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,609	2,880	0.5
D a i w a 中野坂上ビル	不動産信託受益権	2,750	2,918	2,260	0.6	
首都圏合計（9物件）			80,638	78,465	96,200	17.1
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	不動産信託受益権	9,481	8,751	14,900	2.0
地方主要都市合計（1物件）			9,481	8,751	14,900	2.0
合計（59物件）			470,653	454,835	598,630	100.0

（注1）「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。なお、D a i w a 日本橋馬喰町ビル及びD a i w a 秋葉原ビルについては、本物件土地の取得価格に建物建築コストを加算した金額を記載しています。

（注2）「貸借対照表計上額」は、2024年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注3）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、J L L 森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2024年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

（注4）「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

（注5）D a i w a A 浜松町ビル、新宿マインズタワー、日本橋セントラルスクエア、D a i w a 日本橋馬喰町Ⅱ及びコンカード横浜については、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

（注6）本投資法人は、D a i w a 月島ビルについて、2024年11月29日付で100分の40に相当する準共有持分を分割譲渡しており、信託受益権に係る信託不動産の100分の60に相当する準共有持分を保有しています。したがって、D a i w a 月島ビルについては、本投資法人の持分に係る数値を記載しております。以下同じです。

（注7）物件名称について、2024年9月1日付で「S-GATE FIT日本橋馬喰町」を「D a i w a 日本橋馬喰町Ⅱ」に変更しています。以下同じです。

## ② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	当期 賃貸事業収入 (千円) (注7)
東京 主要5区	D a i w a 銀座ビル	SRC B3/12F	1963年7月	8,117.07	8,053.89	21	99.2	442,606
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3/8F	1972年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	86,423
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1/12F	1987年10月	9,619.67	8,688.11	56	90.3	222,366
	D a i w a 猿樂町ビル (注8)	SRC 8F	1985年6月	3,657.43	3,657.43	2	100.0	(非開示)
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2/10F	1993年7月	3,663.38	3,360.88	11	91.7	134,214
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1/4F	1997年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0	85,667
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1/7F	1996年11月	2,386.48	2,224.61	7	93.2	105,069
	D a i w a 三崎町ビル (注8)	S 8F	1996年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	1996年1月	2,659.59	2,659.59	9	100.0	71,398
	D a i w a 築地ビル	SRC B1/7F	1990年1月	1,487.44	1,487.44	7	100.0	43,155
	D a i w a 月島ビル (注9)	S 5F	1996年7月	5,055.41	2,055.13	3	40.6	105,917
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2/7F	1993年4月	2,848.91	2,848.91	6	100.0	90,005
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2/9F	1984年4月	1,697.88	1,502.27	11	88.4	49,811
	新宿マインズタワー (注10)	S・SRC B3/34F	1995年9月	22,790.70	22,617.39	43	99.2	1,326,138
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	1985年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	67,179
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1/10F	1993年7月	4,816.37	4,816.37	10	100.0	173,045
	大和茅場町ビル (注8)	S・SRC B1/8F	2010年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	2010年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	124,283
	E・スペースタワー	S・SRC B1/15F	2002年10月	13,960.84	13,960.84	15	100.0	838,393
	D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	2010年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	78,093
	新四c u r u m uビル	S・RC B2/11F	2012年1月	6,751.31	6,751.31	16	100.0	411,076
	D a i w a 赤坂ビル	SRC B2/7F	1990年9月	8,752.21	8,752.21	17	100.0	379,568
	D a i w a 渋谷宮益坂ビル (注11)	S B1/12F	1988年12月	6,328.28	6,328.28	10	100.0	336,222
	D a i w a 麻布テラス	S・RC B1/6F	2009年9月	13,240.61	13,240.61	13	100.0	465,077
	D a i w a 恵比寿4丁目ビル (注8)	SRC B1/9F	1997年12月	2,951.70	2,951.70	1	100.0	(非開示)
	ラクアス東新宿	S 10F	2010年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	239,743
	D a i w a 青山ビル	S・RC B1/7F	2001年11月	4,426.10	4,426.10	7	100.0	258,240
	D a i w a 渋谷神泉ビル	RC B1/9F	2001年9月	2,674.97	2,674.97	5	100.0	121,668
	D a i w a 渋谷スクエア	S・SRC B1/11F	2004年2月	8,566.73	8,566.73	10	100.0	455,543
	D a i w a リバーゲート	S・SRC・RC B2/20F	1994年2月	32,045.98	29,850.98	95	93.1	999,795
	D a i w a 八丁堀駅前ビル	S・SRC B1/10F	2006年2月	2,622.42	2,622.42	10	100.0	92,189
	D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	SRC B1/9F	1996年2月	1,746.21	1,746.21	9	100.0	50,457
D a i w a 西新宿ビル	SRC・RC・S B2/11F	1991年8月	6,965.73	6,965.73	6	100.0	363,407	
麒麟日本橋ビル (注8)	S・SRC 7F	1999年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	(非開示)	
D a i w a 東日本橋ビル	S 7F	2008年3月	5,015.88	5,015.88	5	100.0	182,942	

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 代官山ビル (注8)	S 6F	2001年3月	1,642.83	1,642.83	1	100.0	(非開示)
	D a i w a 新宿ウエストビル	RC 4F	1989年3月	1,118.74	1,118.74	9	100.0	36,815
	D a i w a 神田美倉町ビル	SRC・S B1/7F	1991年1月	1,719.51	1,719.51	7	100.0	47,539
	D a i w a 神田イーストビル	S 9F	2005年2月	3,980.56	3,980.56	5	100.0	147,792
	D a i w a 神田須田町ビル	S・RC B1/10F	1990年8月	2,211.60	1,971.59	8	89.1	76,144
	D a i w a 笹塚タワー	SRC・RC・S B2/18F	1993年2月	16,152.35	15,438.82	10	95.5	351,991
	D a i w a 笹塚ビル	SRC・S B1/8F	1991年12月	3,828.95	3,828.95	9	100.0	104,098
	D a i w a 晴海ビル	S B1/12F	2008年1月	11,227.13	10,910.80	11	97.1	306,960
	D a i w a 三田2丁目ビル (注8)	S 8F	2017年3月	2,101.61	2,101.61	1	100.0	(非開示)
	日本橋セントラルスクエア (注12)	S 8F	2010年1月	1,837.05	1,837.05	9	100.0	93,423
	D a i w a 日本橋馬喰町ビル	S 10F	2022年11月	3,677.63	3,677.63	5	100.0	161,471
	D a i w a 神田橋ビル	S B1/10F	2009年8月	1,224.00	1,224.00	12	100.0	44,034
	D a i w a 秋葉原ビル	RC・SRC・S B1/12F	2024年6月	9,385.73	9,385.73	9	100.0	66,035
	D a i w a 日本橋馬喰町II	S・RC B1/11F	2023年4月	3,757.52	3,757.52	6	100.0	136,548
東京主要5区合計 (49物件)				281,522.10	273,228.92	547	97.0	10,892,774
首都 圏	D a i w a 東池袋ビル	SRC・S B1/9F	1993年6月	4,462.28	4,462.28	7	100.0	139,633
	D a i w a 品川N o r t hビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,546.03	6,546.03	13	100.0	212,484
	D a i w a 上大岡ビル	S・SRC B3/7F	2011年5月	2,630.30	2,630.30	9	100.0	94,526
	D a i w a 荻窪タワー (注13)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	17,778.14	10	100.0	707,010
	D a i w a 目黒スクエア	S・SRC B2/14F	2009年7月	3,519.50	3,519.50	18	100.0	166,533
	D a i w a 荻窪ビル	SRC B1/7F	1990年11月	3,849.63	3,849.63	12	100.0	127,369
	コンカード横浜 (注14)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	28,052.98	38	100.0	1,104,089
	D a i w a 品川御殿山ビル	SRC・S 8F	1992年7月	2,396.96	2,396.96	6	100.0	79,292
	D a i w a 中野坂上ビル	SRC B1/8F	1995年1月	2,716.92	2,716.92	6	100.0	66,603
首都圏合計 (9物件)				71,952.74	71,952.74	119	100.0	2,697,543
地方 主要 都市	D a i w a 北浜ビル	S・SRC B1/16F	2008年2月	13,517.62	13,517.62	8	100.0	402,801
地方主要都市合計 (1物件)				13,517.62	13,517.62	8	100.0	402,801
合計 (59物件)				366,992.46	358,699.28	674	97.7	13,993,119

(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、2024年11月30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、2024年11月30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。なお、「当期賃貸事業収入」に記載の数値は「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づく数値を記載しております。

- (注8) 本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の100分の60に相当する準共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の100分の60に相当する面積を記載しています。
- (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3に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の3に相当する面積を記載しています。
- (注11) 本物件は、2024年5月以降、再開発組合から家賃損失補償を受けているため、「賃貸面積」、「テナント総数」及び「稼働率」は、補償部分も含めた数値を記載しています。以下、同じです。
- (注12) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。本物件は区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入（賃料収入等）の本投資法人の持分は301,220分の183,715です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、同事業対象部分の301,220分の183,715に相当する数値を、テナント総数及び稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。
- (注13) 本物件の建物は3つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。
- (注14) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の100分の75に相当する準共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の100分の75に相当する面積を記載しています。

## ③ 運用資産の資本的支出

## A. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払金額	既支払総額
D a i w a リバーゲート (東京都中央区)	AHUモータ更新工事	自 2024年12月 至 2025年5月	163	—	—
D a i w a 品川N o r t h ビル (東京都品川区)	E L Vリニューアル 工事	自 2024年12月 至 2025年5月	134	—	—
D a i w a リバーゲート (東京都中央区)	E L Vリニューアル 工事	自 2024年12月 至 2025年5月	117	—	—
D a i w a 八丁堀駅前ビル (東京都中央区)	パッケージ空調機更新 工事	自 2024年12月 至 2025年5月	101	—	—
D a i w a 目黒スクエア (東京都目黒区)	外壁改修工事	自 2024年12月 至 2025年5月	79	—	—

## B. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は980百万円であり、当期費用に区分された修繕費309百万円と合わせ、1,289百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額（百万円）
D a i w a 秋葉原ビル (東京都千代田区)	テナント入居工事	自 2024年8月 至 2024年10月	65
D a i w a 秋葉原ビル (東京都千代田区)	テナント入居工事	自 2024年8月 至 2024年11月	61
D a i w a リバーゲート (東京都中央区)	E L Vリニューアル工事	自 2024年6月 至 2024年8月	49
その他			804
合計			980

## C. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

計算期間	第34期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	第35期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	第36期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	第37期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	第38期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
当期首積立金残高	1,619	1,402	1,623	1,919	1,666
当期積立額	98	1,377	1,336	781	1,055
当期積立金取崩額	316	1,156	1,041	1,035	1,433
次期繰越額	1,402	1,623	1,919	1,666	1,288



## ④ 期末算定価格の概要（2024年11月30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	15,100	15,000	3.6	15,200	3.1	3.8
D a i w a 銀座アネックス	3,180	3,200	3.6	3,160	3.1	3.8
D a i w a 芝浦ビル	9,160	9,170	3.7	9,150	3.5	3.9
D a i w a 猿楽町ビル	4,120	4,190	4.1	4,050	3.9	4.3
D a i w a A浜松町ビル (注2)	3,990	4,080	3.5	3,950	3.3	3.7
D a i w a 神宮前ビル	3,240	3,290	3.5	3,190	3.3	3.7
D a i w a 芝大門ビル	4,220	4,290	3.3	4,190	3.1	3.5
D a i w a 三崎町ビル	3,200	3,260	3.6	3,180	3.4	3.8
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	2,400	2,420	3.9	2,390	3.9	4.1
D a i w a 築地ビル	1,690	1,710	3.7	1,680	3.7	3.9
D a i w a 月島ビル(注2)	5,820	5,950	3.8	5,770	3.5	4.0
D a i w a 日本橋堀留町ビル	3,130	3,170	3.8	3,080	3.6	4.0
D a i w a 麻布台ビル	1,890	1,920	3.8	1,860	3.6	4.0
新宿マインズタワー(注4)	66,900	162,000	2.9	154,000	2.7	3.1
D a i w a 小伝馬町ビル	2,310	2,360	3.9	2,260	3.7	4.1
D a i w a 西新橋ビル	7,640	7,770	3.3	7,580	3.1	3.5
大和茅場町ビル	8,790	8,960	3.1	8,710	2.9	3.3
D a i w a 神保町3丁目ビル	5,560	5,710	3.1	5,500	2.9	3.3
E・スペースタワー	38,900	39,400	2.8	38,400	2.6	2.9
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,880	2,910	3.7	2,860	3.5	3.9
新四c u r u m uビル	17,600	17,900	3.0	17,500	2.8	3.2
D a i w a 赤坂ビル	16,600	16,900	3.0	16,400	2.8	3.2
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.1	12,900	2.9	3.2
D a i w a 麻布テラス	18,500	18,700	3.3	18,200	3.1	3.4
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	6,800	6,830	3.4	6,790	3.5	3.6
ラクアス東新宿	11,600	12,100	3.1	11,400	2.9	3.3
D a i w a 青山ビル	12,900	13,200	3.0	12,700	2.8	3.2
D a i w a 渋谷神泉ビル	6,740	6,940	3.1	6,660	2.9	3.3
D a i w a 渋谷スクエア	23,200	23,200	3.1	23,200	2.9	3.2
D a i w a リバーゲート	36,000	36,300	3.4	35,700	3.2	3.5
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,510	3,590	3.2	3,480	3.0	3.4
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	2,100	2,150	3.3	2,080	3.1	3.5
D a i w a 西新宿ビル	17,100	17,500	3.1	16,900	2.9	3.3
キリン日本橋ビル	8,400	8,480	3.5	8,310	3.3	3.6
D a i w a 東日本橋ビル	7,550	7,700	3.6	7,480	3.4	3.8
D a i w a 代官山ビル(注5)	3,760	3,800	3.0	3,740	3.0	3.2
D a i w a 新宿ウエストビル	1,350	1,360	3.6	1,340	3.4	3.8

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 神田美倉町ビル	1,940	1,950	3.6	1,930	3.6	3.8
D a i w a 神田イーストビル	5,940	5,990	3.2	5,880	3.0	3.3
D a i w a 神田須田町ビル	3,090	3,060	3.4	3,100	3.4	3.6
D a i w a 笹塚タワー	15,200	15,300	3.7	15,100	3.5	3.9
D a i w a 笹塚ビル	3,510	3,580	3.8	3,480	3.6	4.0
D a i w a 晴海ビル	12,000	12,100	3.5	11,800	3.5	3.7
D a i w a 三田2丁目ビル	4,160	4,200	3.5	4,120	3.3	3.6
日本橋セントラルスクエア (注2)	3,950	4,100	3.3	3,880	3.1	3.5
D a i w a 日本橋馬喰町ビル	7,020	7,170	3.4	6,860	3.2	3.6
D a i w a 神田橋ビル	2,170	2,240	3.2	2,140	3.0	3.4
D a i w a 秋葉原ビル	20,800	21,200	3.3	20,300	3.1	3.5
D a i w a 日本橋馬喰町II (注2)	6,820	6,860	3.4	6,770	3.1	3.5
D a i w a 東池袋ビル	4,380	4,440	3.9	4,360	3.7	4.1
D a i w a 品川N o r t hビル	6,250	6,400	4.0	6,100	3.8	4.2
D a i w a 上大岡ビル	2,920	2,950	4.3	2,910	4.1	4.5
D a i w a 荻窪タワー	23,200	23,500	3.5	23,100	3.3	3.7
D a i w a 目黒スクエア	7,300	7,510	3.3	7,210	3.1	3.5
D a i w a 荻窪ビル	5,110	5,160	3.7	5,090	3.5	3.9
コンカード横浜(注2)	41,900	43,000	4.0	41,400	3.8	4.2
D a i w a 品川御殿山ビル	2,880	2,900	3.8	2,870	3.6	4.0
D a i w a 中野坂上ビル	2,260	2,290	3.9	2,250	3.6	4.1
D a i w a 北浜ビル	14,900	15,300	3.5	14,700	3.3	3.7
合計	598,630	701,910	—	680,290	—	—

(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、JLL森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2024年11月30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、D a i w a 月島ビル、日本橋セントラルスクエア、D a i w a 日本橋馬喰町II及びコンカード横浜の価格は、持分に係る価格を記載しています。

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は3年度以降（初年度～2年度は3.8%）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。

(注5) D a i w a 代官山ビルの割引率は11年度（10年度まで3.1%）の数値を記載しています。

## ⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第38期（2024年6月1日～2024年11月30日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「2. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 銀座ビル	D a i w a 銀座アネックス	D a i w a 芝浦ビル	D a i w a 猿楽町ビル (注3)	D a i w a A浜松町ビル
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月	2005年10月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	14,100	3,050	8,265	3,190	2,865
	投資比率（%）	3.0	0.6	1.8	0.7	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	12,588	2,739	7,915	2,999	2,625
	期末算定価格（百万円）	15,100	3,180	9,160	4,120	3,990
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	21	7	56	2	11
	賃貸可能面積（㎡）	8,117.07	2,032.11	9,619.67	3,657.43	3,663.38
	賃貸面積（㎡）	8,053.89	2,032.11	8,688.11	3,657.43	3,360.88
	稼働率（%）					
	2022年11月末	99.2	100.0	89.8	100.0	100.0
	2023年5月末	99.2	100.0	89.8	100.0	100.0
	2023年11月末	99.2	87.9	98.7	100.0	100.0
2024年5月末	99.2	100.0	90.3	100.0	100.0	
2024年11月末	99.2	100.0	90.3	100.0	91.7	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	442,606	86,423	224,567	（非開示）	136,483
	賃貸事業収入	442,606	86,423	222,366	（非開示）	134,214
	その他賃貸事業収入	—	—	2,200	（非開示）	2,268
	賃貸事業費用合計② （千円）	124,325	26,662	67,165	（非開示）	62,718
	外注委託費	29,087	5,822	17,738	（非開示）	11,246
	水道光熱費	29,494	6,150	15,235	（非開示）	9,289
	租税公課	41,357	13,832	23,627	（非開示）	10,201
	損害保険料	671	155	616	（非開示）	293
	修繕費	2,304	701	9,947	（非開示）	2,286
	その他賃貸事業費用	21,409	—	—	（非開示）	29,400
	NOI③（①－②）（千円）	318,281	59,761	157,402	95,689	73,764
	減価償却費④（千円）	37,418	8,043	38,824	15,743	14,092
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	280,862	51,718	118,577	（非開示）	59,672	
資本的支出⑥（千円）	676	—	35,377	4,164	2,085	
NCF（③－⑥）（千円）	317,605	59,761	122,024	91,525	71,678	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	36.54	40.16	47.20	（非開示）	56.28
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	82,696	27,518	46,723	16,377	20,285
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	808,290	252,350	184,960	191,126	103,380

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 神宮前ビル	D a i w a 芝大門ビル	D a i w a 三崎町ビル (注3)	D a i w a 築地駅前ビル	D a i w a 築地ビル
取得年月		2005年10月	2005年10月	2005年10月	2006年1月	2006年1月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,800	2,578	2,346	1,560	1,240
	投資比率（%）	0.6	0.5	0.5	0.3	0.3
	貸借対照表計上額（百万円）	2,614	2,294	2,063	1,207	1,126
	期末算定価格（百万円）	3,240	4,220	3,200	2,400	1,690
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	4	7	1	9	7
	賃貸可能面積（㎡）	2,198.61	2,386.48	2,137.53	2,659.59	1,487.44
	賃貸面積（㎡）	2,198.61	2,224.61	2,137.53	2,659.59	1,487.44
	稼働率（%）					
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	89.6	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	89.6	100.0
2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2024年11月末	100.0	93.2	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	85,667	105,069	（非開示）	71,398	43,155
	賃貸事業収入	85,667	105,069	（非開示）	71,398	43,155
	その他賃貸事業収入	—	—	（非開示）	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	24,052	22,484	（非開示）	15,519	11,445
	外注委託費	4,144	6,830	（非開示）	3,844	3,799
	水道光熱費	4,064	7,421	（非開示）	4,981	2,611
	租税公課	8,069	7,693	（非開示）	5,819	4,716
	損害保険料	132	191	（非開示）	161	98
	修繕費	7,633	347	（非開示）	695	220
	その他賃貸事業費用	7	—	（非開示）	18	—
NOI③（①－②）（千円）	61,614	82,585	63,753	55,879	31,709	
減価償却費④（千円）	9,177	10,921	13,981	15,415	8,602	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	52,437	71,664	（非開示）	40,463	23,107	
資本的支出⑥（千円）	4,204	2,685	3,235	9,910	270	
NCF（③－⑥）（千円）	57,410	79,900	60,517	45,969	31,439	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	38.79	31.79	（非開示）	43.33	46.46
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	16,138	15,049	12,276	11,606	9,374
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	99,700	87,656	114,585	79,450	97,348

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 月島ビル (注4)	D a i w a 日本橋堀留町 ビル	D a i w a 麻布台ビル	新宿マインズ タワー	D a i w a 小伝馬町ビル
取得年月		2006年3月	2006年5月	2006年5月	2007年7月 及び11月	2007年8月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	4,704	2,520	1,600	66,900	2,460
	投資比率（%）	1.0	0.5	0.3	14.2	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	3,753	2,301	1,460	62,393	2,367
	期末算定価格（百万円）	5,820	3,130	1,890	66,900	2,310
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	3	6	11	43	8
	賃貸可能面積（㎡）	5,055.41	2,848.91	1,697.88	22,790.70	2,379.31
	賃貸面積（㎡）	2,055.13	2,848.91	1,502.27	22,617.39	2,379.31
	稼働率（%）					
	2022年11月末	78.5	100.0	100.0	93.4	100.0
	2023年5月末	78.5	100.0	100.0	95.1	100.0
	2023年11月末	78.5	100.0	88.4	97.6	100.0
2024年5月末	40.6	100.0	88.4	95.4	100.0	
2024年11月末	40.6	100.0	88.4	99.2	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	105,917	90,005	49,811	1,326,138	67,179
	賃貸事業収入	105,917	90,005	49,811	1,326,138	67,179
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	42,142	22,088	15,287	376,952	19,867
	外注委託費	9,722	5,788	4,103	82,026	5,684
	水道光熱費	8,553	6,209	2,327	130,917	5,300
	租税公課	21,781	7,817	5,821	149,158	4,326
	損害保険料	460	205	119	3,029	148
	修繕費	1,624	2,067	2,914	11,056	3,585
	その他賃貸事業費用	—	—	—	765	822
NOI③（①－②）（千円）	63,775	67,917	34,524	949,186	47,311	
減価償却費④（千円）	56,307	14,476	8,767	193,511	10,584	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	7,467	53,440	25,756	755,674	36,727	
資本的支出⑥（千円）	9,739	14,868	8,252	53,352	43,827	
NCF（③－⑥）（千円）	54,035	53,048	26,271	895,834	3,484	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	92.95	40.63	48.29	43.02	45.33
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	32,806	15,452	11,623	295,540	8,652
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	136,680	147,575	110,990	5,811,680	147,478

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 西新橋ビル	大和茅場町 ビル（注3）	D a i w a 神保町3丁目 ビル	E・スペース タワー	D a i w a 日本橋本石町 ビル
取得年月		2010年8月	2011年3月	2011年3月	2011年7月	2012年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	5,000	5,600	3,550	24,000	1,721
	投資比率（%）	1.1	1.2	0.8	5.1	0.4
	貸借対照表計上額（百万円）	4,424	4,973	3,129	23,160	1,430
	期末算定価格（百万円）	7,640	8,790	5,560	38,900	2,880
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	1	8	15	6
	賃貸可能面積（㎡）	4,816.37	5,899.11	2,889.34	13,960.84	2,143.08
	賃貸面積（㎡）	4,816.37	5,899.11	2,889.34	13,960.84	2,143.08
	稼働率（%）					
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	96.3	86.5
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	86.5
2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2024年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	173,045	（非開示）	124,283	838,393	78,093
	賃貸事業収入	173,045	（非開示）	124,283	838,393	78,093
	その他賃貸事業収入	—	（非開示）	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	91,716	（非開示）	28,777	183,548	14,063
	外注委託費	15,098	（非開示）	7,390	48,118	3,478
	水道光熱費	11,952	（非開示）	9,676	59,783	4,159
	租税公課	18,413	（非開示）	10,760	72,161	4,995
	損害保険料	433	（非開示）	203	1,029	125
	修繕費	45,812	（非開示）	746	2,383	1,304
	その他賃貸事業費用	6	（非開示）	—	72	—
NOI③（①－②）（千円）	81,328	146,058	95,505	654,844	64,030	
減価償却費④（千円）	40,372	31,112	20,349	76,424	13,748	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	40,956	（非開示）	75,156	578,419	50,282	
資本的支出⑥（千円）	9,983	4,811	213	20,706	158	
NCF（③－⑥）（千円）	71,345	141,247	95,292	634,138	63,872	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	76.33	（非開示）	39.53	31.01	35.61
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	36,573	28,183	21,487	144,285	9,978
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	178,710	138,850	98,780	696,050	75,395

地域		東京主要5区				
物件名		新四 c u r u m u ビル	D a i w a 赤坂ビル	D a i w a 渋谷宮益坂ビル	D a i w a 麻布テラス	D a i w a 恵比寿4丁目 ビル（注3）
取得年月		2012年12月 及び2013年4月	2013年8月	2013年9月	2014年7月	2014年12月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	9,650	9,200	7,000	14,000	4,135
	投資比率（%）	2.1	2.0	1.5	3.0	0.9
	貸借対照表計上額（百万円）	9,328	9,791	7,103	13,559	4,123
	期末算定価格（百万円）	17,600	16,600	13,100	18,500	6,800
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	16	17	10	13	1
	賃貸可能面積（㎡）	6,751.31	8,752.21	6,328.28	13,240.61	2,951.70
	賃貸面積（㎡）	6,751.31	8,752.21	6,328.28	13,240.61	2,951.70
	稼働率（%）					
	2022年11月末	100.0	95.5	100.0	84.2	100.0
	2023年5月末	99.7	100.0	100.0	87.5	100.0
	2023年11月末	99.7	100.0	100.0	94.3	100.0
2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2024年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	411,076	379,568	336,222	465,077	（非開示）
	賃貸事業収入	411,076	379,568	336,222	465,077	（非開示）
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	（非開示）
	賃貸事業費用合計② （千円）	96,405	104,839	63,595	124,747	（非開示）
	外注委託費	25,041	30,686	21,014	30,170	（非開示）
	水道光熱費	27,323	30,029	17,066	51,929	（非開示）
	租税公課	41,579	39,856	22,862	38,253	（非開示）
	損害保険料	519	670	495	973	（非開示）
	修繕費	1,940	3,596	2,133	3,321	（非開示）
	その他賃貸事業費用	—	—	24	99	（非開示）
NOI③（①－②）（千円）	314,670	274,729	272,627	340,330	139,188	
減価償却費④（千円）	41,377	63,211	26,145	57,500	17,648	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	273,292	211,517	246,481	282,829	（非開示）	
資本的支出⑥（千円）	3,977	12,895	350	11,060	6,464	
NCF（③－⑥）（千円）	310,693	261,834	272,277	329,270	132,723	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	33.52	44.27	26.69	39.19	（非開示）
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	83,130	79,644	45,671	76,195	22,289
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	301,626	277,846	591,581	566,043	98,160

地域		東京主要5区				
物件名		ラクアス 東新宿	D a i w a 青山ビル	D a i w a 渋谷神泉ビル	D a i w a 渋谷スクエア	D a i w a リバーゲート
取得年月		2014年12月	2015年3月	2015年3月	2015年5月	2015年6月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	8,450	9,800	4,800	16,000	28,000
	投資比率（%）	1.8	2.1	1.0	3.4	5.9
	貸借対照表計上額（百万円）	8,159	9,867	4,936	15,861	27,292
	期末算定価格（百万円）	11,600	12,900	6,740	23,200	36,000
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	4	7	5	10	95
	賃貸可能面積（㎡）	7,498.33	4,426.10	2,674.97	8,566.73	32,045.98
	賃貸面積（㎡）	7,498.33	4,426.10	2,674.97	8,566.73	29,850.98
	稼働率（%）					
	2022年11月末	100.0	100.0	67.5	100.0	99.7
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	91.4
2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	93.2	
2024年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	93.1	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	239,743	258,240	121,668	455,543	1,004,080
	賃貸事業収入	239,743	258,240	121,668	455,543	999,795
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	4,284
	賃貸事業費用合計② （千円）	60,128	43,468	27,940	72,736	320,990
	外注委託費	10,779	13,410	10,550	18,661	78,332
	水道光熱費	20,107	9,167	6,483	19,689	104,080
	租税公課	23,527	18,737	9,497	33,136	104,367
	損害保険料	474	236	185	584	2,824
	修繕費	5,081	1,916	1,224	665	31,385
	その他賃貸事業費用	158	—	—	—	—
NOI③（①－②）（千円）	179,615	214,772	93,727	382,806	683,089	
減価償却費④（千円）	36,611	19,326	18,027	33,094	156,156	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	143,003	195,445	75,699	349,712	526,933	
資本的支出⑥（千円）	19,869	3,458	3,538	2,352	88,523	
NCF（③－⑥）（千円）	159,746	211,314	90,188	380,454	594,566	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	40.35	24.32	37.78	23.23	47.52
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	46,933	37,474	18,794	65,957	204,283
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	286,340	172,960	169,120	368,060	2,001,250



地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 八丁堀駅前 ビル	D a i w a 八丁堀駅前 ビル西館	D a i w a 西新宿ビル	麒麟日本橋 ビル（注3）	D a i w a 東日本橋ビル
取得年月		2015年9月	2015年9月	2016年3月	2016年5月	2016年6月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,871	1,647	13,710	8,180	6,370
	投資比率（%）	0.6	0.3	2.9	1.7	1.4
	貸借対照表計上額（百万円）	2,855	1,685	13,904	8,205	6,118
	期末算定価格（百万円）	3,510	2,100	17,100	8,400	7,550
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	9	6	1	5
	賃貸可能面積（㎡）	2,622.42	1,746.21	6,965.73	5,630.17	5,015.88
	賃貸面積（㎡）	2,622.42	1,746.21	6,965.73	5,630.17	5,015.88
	稼働率（%）					
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	93.7	100.0	100.0
	2023年11月末	88.7	99.3	93.7	100.0	100.0
2024年5月末	100.0	100.0	93.7	100.0	100.0	
2024年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	92,189	50,457	363,407	（非開示）	182,942
	賃貸事業収入	92,189	50,457	363,407	（非開示）	182,942
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	28,613	12,547	94,311	（非開示）	35,217
	外注委託費	8,148	4,523	20,048	（非開示）	8,955
	水道光熱費	8,109	2,930	21,363	（非開示）	12,655
	租税公課	10,249	4,919	46,707	（非開示）	12,895
	損害保険料	203	105	489	（非開示）	325
	修繕費	1,902	70	5,702	（非開示）	351
	その他賃貸事業費用	—	—	—	（非開示）	35
NOI③（①－②）（千円）	63,576	37,910	269,096	157,574	147,725	
減価償却費④（千円）	10,139	5,654	24,237	23,343	22,925	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	53,437	32,255	244,859	（非開示）	124,799	
資本的支出⑥（千円）	1,751	122	51,230	511	5,033	
NCF（③－⑥）（千円）	61,824	37,788	217,866	157,062	142,691	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	42.04	36.07	32.62	（非開示）	31.78
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	20,310	9,774	93,121	24,606	25,593
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	159,500	91,420	252,590	116,090	157,360

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 代官山ビル (注3)	D a i w a 新宿ウエスト ビル	D a i w a 神田美倉町 ビル	D a i w a 神田イースト ビル	D a i w a 神田須田町ビル
取得年月		2016年6月	2016年7月	2016年12月	2018年1月	2018年6月 及び2018年11月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	2,280	942	1,592	4,200	2,295
	投資比率（%）	0.5	0.2	0.3	0.9	0.5
	貸借対照表計上額（百万円）	2,329	975	1,596	4,306	2,406
	期末算定価格（百万円）	3,760	1,350	1,940	5,940	3,090
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	1	9	7	5	8
	賃貸可能面積（㎡）	1,642.83	1,118.74	1,719.51	3,980.56	2,211.60
	賃貸面積（㎡）	1,642.83	1,118.74	1,719.51	3,980.56	1,971.59
	稼働率（%）					
	2022年11月末	100.0	100.0	84.7	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2024年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	89.1	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	(非開示)	36,815	47,539	147,792	76,144
	賃貸事業収入	(非開示)	36,815	47,539	147,792	76,144
	その他賃貸事業収入	(非開示)	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	(非開示)	11,582	12,162	32,540	51,145
	外注委託費	(非開示)	3,889	4,651	10,100	5,518
	水道光熱費	(非開示)	3,332	3,310	9,641	4,247
	租税公課	(非開示)	3,605	4,011	11,300	5,024
	損害保険料	(非開示)	68	88	233	116
	修繕費	(非開示)	686	100	1,264	36,227
	その他賃貸事業費用	(非開示)	—	—	—	11
	NOI③（①－②）（千円）	63,473	25,232	35,377	115,252	24,998
	減価償却費④（千円）	5,332	2,430	6,054	22,838	8,026
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	(非開示)	22,801	29,323	92,413	16,972	
資本的支出⑥（千円）	—	130	613	25,628	19,437	
NCF（③－⑥）（千円）	63,473	25,102	34,764	89,623	5,561	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	(非開示)	38.06	38.32	37.47	77.71
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	13,375	7,208	7,980	22,329	9,947
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	60,548	59,380	82,871	166,634	93,890

地域		東京主要5区				
物件名		D a i w a 笹塚タワー	D a i w a 笹塚ビル	D a i w a 晴海ビル	D a i w a 三田2丁目ビル (注3)	日本橋 セントラル スクエア
取得年月		2018年10月	2018年12月	2019年2月	2019年7月	2020年5月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	15,500	3,000	11,200	2,635	3,521
	投資比率（%）	3.3	0.6	2.4	0.6	0.7
	貸借対照表計上額（百万円）	16,036	3,255	11,040	1,543	3,557
	期末算定価格（百万円）	15,200	3,510	12,000	4,160	3,950
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	10	9	11	1	9
	賃貸可能面積（㎡）	16,152.35	3,828.95	11,227.13	2,101.61	1,837.05
	賃貸面積（㎡）	15,438.82	3,828.95	10,910.80	2,101.61	1,837.05
	稼働率（%）					
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	85.6
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5
2024年5月末	100.0	100.0	94.3	100.0	100.0	
2024年11月末	95.5	100.0	97.1	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	351,991	104,098	306,960	（非開示）	93,423
	賃貸事業収入	351,991	104,098	306,960	（非開示）	93,423
	その他賃貸事業収入	—	—	—	（非開示）	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	204,874	45,223	122,479	（非開示）	19,057
	外注委託費	56,010	8,009	34,760	（非開示）	5,357
	水道光熱費	72,679	10,732	34,395	（非開示）	5,882
	租税公課	57,027	9,596	30,404	（非開示）	6,406
	損害保険料	1,251	231	713	（非開示）	117
	修繕費	17,905	16,654	1,668	（非開示）	1,276
	その他賃貸事業費用	—	—	20,538	（非開示）	18
NOI③（①－②）（千円）	147,116	58,874	184,480	77,362	74,366	
減価償却費④（千円）	50,079	15,232	38,836	6,209	8,478	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	97,037	43,642	145,644	（非開示）	65,887	
資本的支出⑥（千円）	128,107	21,311	8,019	—	472	
NCF（③－⑥）（千円）	19,009	37,563	176,461	77,362	73,893	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	72.43	58.08	52.55	（非開示）	29.47
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	113,984	19,118	60,449	20,046	12,764
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	915,030	175,850	367,160	96,170	134,280

地域		東京主要5区				首都圏
物件名		D a i w a 日本橋馬喰町 ビル	D a i w a 神田橋ビル	D a i w a 秋葉原ビル (注5)	D a i w a 日本橋馬喰町Ⅱ	D a i w a 東池袋ビル
取得年月		土地：2020年11月 建物：2022年11月	2021年9月	土地：2021年12月 建物：2024年6月	2024年3月	2005年10月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	5,733	1,970	15,503	6,300	2,958
	投資比率（%）	1.2	0.4	3.3	1.3	0.6
	貸借対照表計上額（百万円）	5,669	2,038	15,935	6,566	2,449
	期末算定価格（百万円）	7,020	2,170	20,800	6,820	4,380
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	5	12	9	6	7
	賃貸可能面積（㎡）	3,677.63	1,224.00	9,385.73	3,757.52	4,462.28
	賃貸面積（㎡）	3,677.63	1,224.00	9,385.73	3,757.52	4,462.28
	稼働率（%）					
	2022年11月末	87.4	100.0	—	—	89.7
	2023年5月末	98.0	100.0	—	—	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	—	—	100.0
2024年5月末	100.0	94.7	—	100.0	100.0	
2024年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	161,471	44,403	66,035	136,548	139,633
	賃貸事業収入	161,471	44,034	66,035	136,548	139,633
	その他賃貸事業収入	—	368	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	36,595	10,494	90,757	19,630	39,734
	外注委託費	12,326	3,674	74,766	9,447	14,257
	水道光熱費	11,087	2,631	10,049	7,997	12,982
	租税公課	12,929	3,405	319	13	8,672
	損害保険料	231	65	497	243	358
	修繕費	—	609	5,123	1,927	3,462
	その他賃貸事業費用	19	108	—	—	—
NOI③（①－②）（千円）	124,876	33,908	△24,721	116,918	99,899	
減価償却費④（千円）	27,666	4,574	75,394	20,601	20,835	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	97,210	29,334	△100,115	96,317	79,063	
資本的支出⑥（千円）	—	1,341	126,376	1,358	21,637	
NC F（③－⑥）（千円）	124,876	32,567	△151,097	115,560	78,261	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	39.80	33.94	251.61	29.46	43.38
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	25,765	6,811	19,582	—	17,289
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	8,590	34,848	16,380	64,955	294,300

地域		首都圏				
物件名		D a i w a 品川N o r t h ビル	D a i w a 上大岡ビル	D a i w a 荻窪タワー	D a i w a 目黒スクエア	D a i w a 荻窪ビル
取得年月		2007年7月	2013年3月	2014年5月	2015年5月	2016年7月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	7,710	2,000	15,220	5,600	3,800
	投資比率（%）	1.6	0.4	3.2	1.2	0.8
	貸借対照表計上額（百万円）	6,802	1,701	15,529	5,286	3,964
	期末算定価格（百万円）	6,250	2,920	23,200	7,300	5,110
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	13	9	10	18	12
	賃貸可能面積（㎡）	6,546.03	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63
	賃貸面積（㎡）	6,546.03	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63
	稼働率（%）					
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	100.0	100.0	100.0	96.7	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
2024年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	212,484	94,526	707,010	166,533	127,369
	賃貸事業収入	212,484	94,526	707,010	166,533	127,369
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	73,081	23,750	184,259	39,252	32,507
	外注委託費	17,352	5,753	56,136	9,250	13,930
	水道光熱費	19,677	9,694	76,321	10,155	7,788
	租税公課	20,546	6,841	45,230	15,400	9,237
	損害保険料	529	197	1,382	264	233
	修繕費	14,976	1,264	5,007	4,181	1,316
	その他賃貸事業費用	—	—	180	—	—
NOI③（①－②）（千円）	139,402	70,775	522,751	127,281	94,861	
減価償却費④（千円）	33,117	18,914	134,058	24,438	12,843	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	106,285	51,861	388,692	102,842	82,017	
資本的支出⑥（千円）	26,170	8,448	19,237	34,425	45,540	
NCF（③－⑥）（千円）	113,232	62,327	503,513	92,855	49,321	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	49.98	45.14	45.02	38.24	35.61
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	40,707	13,682	89,775	30,562	18,375
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	441,710	110,832	1,241,391	223,894	121,620

地域		首都圏			地方主要都市
物件名		コンカード 横浜	D a i w a 品川御殿山ビル	D a i w a 中野坂上ビル	D a i w a 北浜ビル
取得年月		2018年1月	2018年9月	2019年12月	2014年8月
価 格 情 報	取得価格（百万円）	38,100	2,500	2,750	9,481
	投資比率（%）	8.1	0.5	0.6	2.0
	貸借対照表計上額（百万円）	37,203	2,609	2,918	8,751
	期末算定価格（百万円）	41,900	2,880	2,260	14,900
賃 貸 借 情 報	テナント総数（注1）	38	6	6	8
	賃貸可能面積（㎡）	28,052.98	2,396.96	2,716.92	13,517.62
	賃貸面積（㎡）	28,052.98	2,396.96	2,716.92	13,517.62
	稼働率（%）				
	2022年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0
	2023年5月末	98.1	100.0	100.0	100.0
	2023年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0
	2024年5月末	100.0	100.0	100.0	100.0
2024年11月末	100.0	100.0	100.0	100.0	
損 益 情 報	運用日数	183	183	183	183
	総賃貸事業収入合計① （千円）	1,104,089	79,292	75,955	402,801
	賃貸事業収入	1,104,089	79,292	66,603	402,801
	その他賃貸事業収入	—	—	9,351	—
	賃貸事業費用合計② （千円）	230,486	16,707	48,209	117,670
	外注委託費	56,284	4,642	11,084	29,035
	水道光熱費	107,024	4,265	5,668	42,730
	租税公課	61,859	6,138	7,897	38,636
	損害保険料	790	142	188	958
	修繕費	4,528	1,519	23,359	6,255
	その他賃貸事業費用	—	—	12	53
NOI③（①－②）（千円）	873,602	62,584	27,745	285,131	
減価償却費④（千円）	125,655	6,329	11,272	49,978	
賃貸事業損益⑤（③－④） （千円）	747,946	56,254	16,472	235,152	
資本的支出⑥（千円）	25,276	11,480	390	15,053	
NCF（③－⑥）（千円）	848,325	51,103	27,355	270,077	
参 考 情 報	経費率（%） （②＋④）÷①	32.26	29.05	78.31	41.62
	2024年度固定資産税等年額 （千円）	123,713	12,235	15,523	77,272
	長期修繕費用の見積額 （千円）（注2）	804,030	130,881	191,494	278,742

- （注1）テナント総数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- （注2）長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- （注3）当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- （注4）「D a i w a 月島ビル」については、2024年11月29日付で準共有持分の40%の分割譲渡を完了しております。なお、本物件の2024年度固定資産税等年額には一棟に係る金額を記載しております。
- （注5）「D a i w a 秋葉原ビル」については、2024年6月28日付で建物の取得を完了しております。なお、本物件の2024年度固定資産税等年額には土地に係る固定資産税のみの金額を記載しております。