

2025年11月期 決算短信（R E I T）

2026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
 コード番号 8976 上場取引所 東
 代表表 者 (役職名) 執行役員 U R L <https://www.daiwa-office.co.jp/>
 (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 2026年2月16日 分配金支払開始予定日 2026年2月13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. 2025年11月期の運用、資産の状況（2025年6月1日～2025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	%
2025年11月期	16,056	5.6	8,593	8.5	7,497	7.9	7,496	7.9
2025年5月期	15,208	△0.0	7,921	△0.6	6,950	△3.0	6,949	△3.0
	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	
2025年11月期	円 7,996		% 3.1		% 1.5		% 46.7	
2025年5月期	円 7,348		% 2.8		% 1.4		% 45.7	

(注) 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。

2025年11月期 937,471口、2025年5月期 945,736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
2025年11月期	円 8,020	百万円 7,496	円 —	百万円 —	% 100.0	% 3.1
2025年5月期	円 6,920	百万円 6,526	円 —	百万円 —	% 93.9	% 2.7

(注) 2025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

2025年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(422百万円)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、2025年5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

(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
2025年11月期	百万円 488,321	百万円 242,491	% 49.7	円 259,419
2025年5月期	百万円 491,803	百万円 244,417	% 49.7	円 259,148

(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
2025年11月期	百万円 12,325	百万円 △4,904	百万円 △11,025	百万円 33,035
2025年5月期	11,993	△1,159	△7,498	36,639

2. 2026年5月期の運用状況の予想（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期の運用状況の予想（2026年6月1日～2026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
2026年5月期	15,672	△2.4	8,410	△2.1	7,173	△4.3	7,172	△4.3	7,250	—
2026年11月期	15,131	△3.5	7,818	△7.0	6,441	△10.2	6,440	△10.2	7,070	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年5月期）7,672円、（2026年11月期）6,890円

（注）2026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（395百万円）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。

2026年11月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額（168百万円）を加味した金額を分配することを想定して計算しております。なお、圧縮積立金取崩額は、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）
- ② 期末自己投資口数

2025年11月期	934,745口	2025年5月期	943,155口
2025年11月期	一口	2025年5月期	一口

（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」をご覧下さい。

※ 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、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「2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026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) 繼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	30
3. 参考情報	31
(1) 投資状況	31
(2) 投資資産	31
① 投資有価証券の主要銘柄	31
② 投資不動産物件 (2025年11月30日現在)	32

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、2025年11月末現在で464,354百万円（匿名組合出資持分は含みません。）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2,000m²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、2025年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）は前期比マイナス0.6%と、6四半期ぶりのマイナス成長となりました。住宅投資の急減や設備投資の下振れ、公共投資の減少など内需の弱さに加え、米国のトランプ政権による高関税政策の影響を受けた米国向け自動車輸出の減少や、インバウンド消費の落ち込みにより外需もマイナス0.2%となり、これらが成長率を押し下げたことが主因です。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、平均空室率が2025年8月には2020年7月以来の2%台まで低下し、2025年11月末時点でも2.44%となっています（三鬼商事株式会社公表の東京都心5区平均空室率）。企業業績の好調を背景に、事業拡大や人材確保を目的としたオフィス移転需要は引き続き堅調に推移しており、空室率低下を受けて賃料水準についても上昇傾向が継続しています。

一方、オフィスビルの売買市場については、空室率の低下と賃料の上昇を背景に国内外投資家のオフィスビルへの投資需要は堅調ですが、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」に引き続き取組みました。

外部成長においては、2025年7月に国内不動産（新宿マインズタワー）の7分の1に相当する共有持分を信託財産とする信託受益権を運用資産とする、「合同会社新宿マインズタワー匿名組合出資持分」（取得価格3,746百万円（匿名組合出資総額の49.1%））を取得しました。また、2024年7月に3期（2024年11月期（第38期）、2025年5月期（第39期）、当期）にわたっての譲渡を決定した「Da iwa月島ビル」について、2025年11月に不動産信託受益権の準共有持分30%の譲渡を実施し、「Da iwa猿楽町ビル」について2期（当期及び2026年5月期（第41期））にわたっての譲渡を決定し、2025年11月に不動産信託受益権の準共有持分50%の譲渡を実施しています。これにより、当期末（2025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58物件（取得価格合計464,354百万円（匿名組合出資持分は含みません。））及び匿名組合出資持分1件（3,746百万円）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（2025年11月30日現在）の稼働率は98.9%となりました。

C. 資金調達の概要

a. 借入金返済資金の調達

本投資法人は、当期において、借入金返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

(i) 2025年8月29日に返済期限が到来した株式会社関西みらい銀行からの借入金1,500百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。

(ii) 2025年11月28日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社山口銀行からの借入金総額5,500百万円の返済資金として、同日に同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（2025年11月30日現在）の有利子負債残高は総額217,950百万円（長期借入金210,450百万円及び投資法人債7,500百万円）となりました。長期借入金のうち1年以内に返済期限が到来するものが22,400百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.1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)
株式会社関西みらい銀行	750	2025年8月29日	2034年8月31日	9.0
株式会社関西みらい銀行	750	2025年8月29日	2032年8月31日	7.0
株式会社山口銀行	500	2025年11月28日	2035年11月30日	10.0
株式会社三井住友銀行	1,000	2025年11月28日	2034年5月31日	8.5
株式会社三井住友銀行	1,000	2025年11月28日	2033年5月31日	7.5
三井住友信託銀行株式会社	1,500	2025年11月28日	2031年11月28日	6.0
三井住友信託銀行株式会社	1,500	2025年11月28日	2030年11月29日	5.0

なお、当期末（2025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	10.33
株式会社みずほ銀行	19,400	9.22
株式会社三菱UFJ銀行	19,000	9.03
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	4.51
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	210,450	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（2025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、気候変動問題を重要課題と認識し、脱炭素社会への貢献は社会使命であると考えています。TCPD提言に基づき、気候変動に関するリスクと機会の特定と分析を行い、外部ステークホルダーとの積極的な会話を通じて社会のニーズや資産運用会社への期待を把握しながら環境負荷の低減を進めています。数値目標としてGHG排出量（Scope 1+2）を2030年までに42%削減（2023年基準、SBT認定）、GHG排出量（Scope 3）を2030年までに25%削減（2023年基準、SBT認定）、CO₂排出量を2050年までに実質ゼロにする、及び水消費量原単位の水準維持を設定しています。省エネ性能の高いLED等の設置導入、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組んでいます。

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、地域イベント開催等に連携・協働するなど、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います。また、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。

ESGに関する第三者評価として、本投資法人は2011年からGRESBリアルエスティート評価に継続的に参加しており、2025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14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2025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5年連続で取得しました。また、2025年7月には、温室効果ガス排出量削減目標について、SBTiによるSBT認定（注1）を取得しました。2025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2）取得物件は計35物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は67.0%となっています。

（注1）SBTとは、パリ協定協会が求める水準である気温上昇を世界の産業革命前から1.5°C以内（2°Cを十分に下回る）に抑えることをを目指す、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標のことです。SBT認定は、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、CDP、WRRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）の4団体が2021年5月13日に設立した国際的イニシアティブ「SBTi（SBTイニシアティブ）」が、企業が設定するSBTが科学的根拠に基づいていることを認定するものです。

（注2）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、CASBEE不動産評価認証、DBJ Green Building認証及びBELS認証があります。

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16,056百万円、営業利益8,593百万円、経常利益7,497百万円、当期純利益は7,496百万円となりました。

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8,020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、賃上げやボーナスの増額による所得環境の改善、お米券の配布などの政府による物価高対策などにより緩やかな回復が期待されます。原油価格、為替、金利など金融市場の変動に加え、中国の不動産不況や米国の金融引き締め長期化に加え、中東・ウクライナ地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動などの影響に留意するとともに、米中対立の動向、米国のトランプ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、企業業績の好調を背景に、事業拡大や人材確保を目的としたオフィス移転需要は引き続き堅調に推移しており、空室率低下を受けて賃料水準についても上昇傾向が継続していますが、米国の通商政策や金融資本市場の変動が企業のオフィス需要に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、空室率の低下と賃料の上昇を背景に、国内外投資家のオフィスビルへの投資需要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、堅調な企業業績や人材獲得競争等を背景としたオフィス移転需要の拡大が続いている一方で、企業による立地・ビルグレード改善のための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してまいります。

(i) 稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退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2,000m²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、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、国内不動産（新宿マインズタワー）の7分の1に相当する共有持分を信託財産とする信託受益権を運用資産とする、「合同会社新宿マインズタワー匿名組合出資持分」（取得価格3,746百万円（匿名組合出資総額の49.1%））を取得しました。当該取得は、更なるポートフォリオの多様化及び充実に資するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

c. 財務戦略

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

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

C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の譲渡について

本投資法人は、2025年10月10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ています。

譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 猿楽町ビル	
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	5,100百万円（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。） ①2,550百万円 (準共有持分50%)	②2,550百万円 (準共有持分50%)
契約締結日	2025年10月10日	
譲渡（予定）日 (注1)	①2025年11月28日	②2026年5月29日
譲渡先（注2）	非開示	

(注1) ①については2025年11月28日付で譲渡済みです。

(注2) 譲渡先は国内法人ですが、譲渡先から同意を得られていないため、開示しておりません。

D. 運用状況の見通し

2026年5月期（2025年12月1日～2026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「2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2026年5月期（第41期：2025年12月1日～2026年5月31日）

営業収益	15,672	百万円
営業利益	8,410	百万円
経常利益	7,173	百万円
当期純利益	7,172	百万円
1口当たり分配金	7,250	円
1口当たり利益超過分配金	—	円

また、「2026年5月期及び2026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、2026年11月期（2026年6月1日～2026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。

2026年11月期（第42期：2026年6月1日～2026年11月30日）

営業収益	15,131	百万円
営業利益	7,818	百万円
経常利益	6,441	百万円
当期純利益	6,440	百万円
1口当たり分配金	7,070	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。

2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026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"> 2026年5月期：2025年11月30日現在所有している58物件において、「Daiwa猿楽町ビル」の準共有持分（50%）の譲渡（2026年5月29日予定）による残準共有持分の譲渡を完了した57物件を前提としております。 2026年11月期：上記の想定物件を前提としております。 上記以外に匿名組合出資持分1銘柄の保有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。 2026年5月期に「Daiwa猿楽町ビル」の準共有持分（50%）の譲渡による不動産等売却益を852百万円、受取配当金を97百万円と想定しております。 2026年11月期に受取配当金を66百万円と想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益及び受取配当金を除く。）は、2026年5月期に8,939百万円、2026年11月期に9,215百万円を想定しております。 外注委託費として2026年5月期に1,054百万円、2026年11月期に1,002百万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2026年5月期に1,294百万円、2026年11月期に1,291百万円を想定しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得した物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。 減価償却費として2026年5月期に1,894百万円、2026年11月期に1,920百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2026年5月期は、1,237百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は1,228百万円を想定しております。 2026年11月期は、1,377百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は1,368百万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、2026年5月期末217,950百万円、2026年11月期末217,950百万円を前提としております。 2026年5月期は、2026年2月27日、2026年3月31日、2026年5月29日に返済期限が到来する借入金、それぞれ5,000百万円、3,000百万円、5,700百万円について、全額借換を行う前提としております。 2026年11月期は、2026年8月31日、2026年10月30日、2026年11月30日に返済期限が到来する借入金、それぞれ6,500百万円、1,000百万円、1,200百万円について、全額借換を行う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"> ・2025年11月30日現在の発行済投資口の総口数934,745口を前提としております。 ・上記の他に2026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。
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。 ・2026年5月期については、期中に発生する見込みの「Daiwa 猿楽町ビル」の準共有持分（50%）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、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額（395百万円）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。また、取得想定の買換資産に係る賃貸事業損益及び関連費用については、予想数値には含まれておらず、決算発表時点までに買換資産の取得が決定していない場合は、譲渡益の全額を分配金に充当する予定です。 ・2026年11月期については、内部留保した圧縮積立金の一部（168百万円）を取り崩して分配することを想定しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。また、上記、取得想定の買換資産に係る賃貸事業損益及び関連費用については、予想数値には含まれておりません。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年8月20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 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,706,917	28,975,304
信託現金及び信託預金	3,932,923	4,060,680
営業未収入金	98,876	105,061
未収還付法人税等	190	7,591
前払費用	435,221	450,794
その他	98,541	85,572
流動資産合計	37,272,671	33,685,003
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,662,328	3,666,006
減価償却累計額	△3,067,647	△3,107,447
建物（純額）	594,681	558,558
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△11,787	△12,142
構築物（純額）	2,557	2,201
工具、器具及び備品	23,002	23,492
減価償却累計額	△21,219	△21,458
工具、器具及び備品（純額）	1,782	2,033
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	705	557
信託建物	118,135,683	117,937,330
減価償却累計額	△39,460,451	△40,219,116
信託建物（純額）	※1,※2 78,675,231	※1,※2 77,718,214
信託構築物	826,791	809,589
減価償却累計額	△288,098	△291,295
信託構築物（純額）	※2 538,692	※2 518,293
信託機械及び装置	1,358,173	1,463,560
減価償却累計額	△749,297	△803,668
信託機械及び装置（純額）	608,875	659,892
信託工具、器具及び備品	550,542	582,399
減価償却累計額	△342,509	△362,173
信託工具、器具及び備品（純額）	208,032	220,225
信託土地	※2 356,550,775	※2 353,794,001
信託建設仮勘定	37,588	49,547
有形固定資産合計	449,521,148	445,825,752
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	12,938	10,701
無形固定資産合計	2,718,098	2,715,862

(単位：千円)

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	-	3,765,163
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,339,200	1,218,628
デリバティブ債権	672,262	831,427
その他	123,157	127,183
投資その他の資産合計	2,248,305	6,056,086
固定資産合計	454,487,553	454,597,701
繰延資産		
投資法人債発行費	43,650	39,219
繰延資産合計	43,650	39,219
資産合計	491,803,875	488,321,924
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,188,561	1,338,194
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	20,700,000	22,400,000
未払金	610,380	696,032
未払法人税等	687	707
未払消費税等	641,748	361,581
前受金	2,419,129	2,451,769
その他	805,677	664,063
流動負債合計	27,866,184	27,912,348
固定負債		
投資法人債	7,500,000	7,500,000
長期借入金	189,750,000	188,050,000
預り敷金及び保証金	20,033,446	20,069,382
信託預り敷金及び保証金	2,003,010	2,015,027
繰延税金負債	233,776	283,743
固定負債合計	219,520,234	217,918,153
負債合計	247,386,418	245,830,502
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 △17,457,533	※4 △20,457,273
出資総額（純額）	234,094,225	231,094,485
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,883,163	3,306,059
任意積立金合計	2,883,163	3,306,059
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,949,528	7,496,795
剰余金合計	9,832,691	10,802,855
投資主資本合計	243,926,917	241,897,340
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	490,539	594,081
評価・換算差額等合計	490,539	594,081
純資産合計	※5 244,417,457	※5 242,491,422
負債純資産合計	491,803,875	488,321,924

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月31日)	当期 (自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,256,117	※1 14,758,113
その他賃貸事業収入	※1 24,219	※1 39,321
不動産等売却益	※2 928,121	※2 1,225,786
受取配当金	-	33,292
営業収益合計	15,208,458	16,056,513
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,853,434	※1 5,982,630
資産運用報酬	1,187,157	1,238,292
資産保管手数料	24,504	24,400
一般事務委託手数料	73,901	73,771
信託報酬	18,596	19,176
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	122,018	117,475
営業費用合計	7,286,812	7,462,947
営業利益	7,921,645	8,593,566
営業外収益		
受取利息	3,168	7,854
未払分配金戻入	681	457
受取保険金	28,564	14,924
雑収入	144	0
営業外収益合計	32,559	23,237
営業外費用		
支払利息	801,030	914,299
投資法人債利息	34,417	33,818
融資手数料	156,070	157,999
その他	12,276	12,943
営業外費用合計	1,003,794	1,119,061
経常利益	6,950,410	7,497,742
税引前当期純利益	6,950,410	7,497,742
法人税、住民税及び事業税	881	950
法人税等調整額	-	△3
法人税等合計	881	946
当期純利益	6,949,528	7,496,795
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,949,528	7,496,795

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額			剩余金			
	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 (△)	剩余金合計
当期首残高	251,551,759	△16,457,533	235,094,225	2,268,733	2,268,733	7,163,787	9,432,520
当期変動額							
圧縮積立金の積立				614,429	614,429	△614,429	-
剩余金の配当						△6,549,357	△6,549,357
当期純利益						6,949,528	6,949,528
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△999,999	△999,999				
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	-	△999,999	△999,999	614,429	614,429	△214,258	400,170
当期末残高	251,551,759	△17,457,533	234,094,225	2,883,163	2,883,163	6,949,528	9,832,691

	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	-	244,526,746	441,753	441,753	244,968,500
当期変動額					
圧縮積立金の積立		-			-
剩余金の配当		△6,549,357			△6,549,357
当期純利益		6,949,528			6,949,528
自己投資口の取得	△999,999	△999,999			△999,999
自己投資口の消却	999,999	-			-
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			48,785	48,785	48,785
当期変動額合計	-	△599,828	48,785	48,785	△551,042
当期末残高	-	243,926,917	490,539	490,539	244,417,457

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

(単位 : 千円)

	投資主資本						
	出資総額			剩余金			
	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 (△)	剩余金合計
当期首残高	251,551,759	△17,457,533	234,094,225	2,883,163	2,883,163	6,949,528	9,832,691
当期変動額							
圧縮積立金の積立				422,896	422,896	△422,896	-
剩余金の配当						△6,526,632	△6,526,632
当期純利益						7,496,795	7,496,795
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,999,740	△2,999,740				
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	-	△2,999,740	△2,999,740	422,896	422,896	547,266	970,163
当期末残高	251,551,759	△20,457,273	231,094,485	3,306,059	3,306,059	7,496,795	10,802,855

	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	-	243,926,917	490,539	490,539	244,417,457
当期変動額					
圧縮積立金の積立		-			-
剩余金の配当		△6,526,632			△6,526,632
当期純利益		7,496,795			7,496,795
自己投資口の取得	△2,999,740	△2,999,740			△2,999,740
自己投資口の消却	2,999,740	-			-
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			103,542	103,542	103,542
当期変動額合計	-	△2,029,576	103,542	103,542	△1,926,034
当期末残高	-	241,897,340	594,081	594,081	242,491,422

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	6,949,528,787	7,496,795,760
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,526,632,600 (6,920)	7,496,654,900 (8,020)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	422,896,187	—
IV 次期繰越利益	—	140,860
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益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6,526,632,600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。	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934,745口の整数倍の最大値となる7,496,654,900円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月 31日)	当期 (自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月 30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,950,410	7,497,742
減価償却費	1,888,521	1,882,442
投資法人債発行費償却	4,939	4,431
受取利息	△3,168	△7,854
支払利息	835,447	948,118
営業未収入金の増減額（△は増加）	11,728	△6,184
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	-	△7,401
未取消費税等の増減額（△は増加）	131,361	-
前払費用の増減額（△は増加）	△7,868	△15,573
営業未払金の増減額（△は減少）	344,502	△191,274
未払金の増減額（△は減少）	△55,459	85,652
未払消費税等の増減額（△は減少）	531,612	△280,167
前受金の増減額（△は減少）	104,677	32,640
長期前払費用の増減額（△は増加）	33,751	120,572
信託有形固定資産の売却による減少額	1,860,052	3,329,848
その他	195,259	△131,449
小計	12,825,769	13,261,543
利息の受取額	3,168	7,854
利息の支払額	△834,617	△943,099
法人税等の支払額	△1,240	△929
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,993,080	12,325,369
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	△2,973	△14,368
信託有形固定資産の取得による支出	△1,163,782	△1,172,111
無形固定資産の取得による支出	-	△315
投資有価証券の取得による支出	-	△3,765,163
預り敷金及び保証金の受入による収入	779,732	605,823
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	19,440	28,642
預り敷金及び保証金の返還による支出	△781,821	△569,887
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,493	△16,625
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,159,897	△4,904,006
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	16,050,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△16,000,000	△7,000,000
投資法人債の償還による支出	-	△1,500,000
自己投資口の取得による支出	△999,999	△2,999,740
分配金の支払額	△6,548,970	△6,525,479
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,498,970	△11,025,219
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,334,212	△3,603,856
現金及び現金同等物の期首残高	33,305,628	36,639,841
現金及び現金同等物の期末残高	※1 36,639,841	※1 33,035,984

(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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 　　移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 　匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 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> <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								
3. 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>								
4. 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該当ありません。</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>								

5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨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。
7. 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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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 (2025年5月31日)	当期 (2025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 (2025年5月31日)	当期 (2025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 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
コミットメントラインの総額	3,000,000千円	3,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	3,000,000千円	3,000,000千円

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
総消却口数	32,972口	41,382口
消却総額	17,457,533千円	20,457,273千円

(注) 当期末の消却口数は8,410口、消却総額は2,999,740千円です。

※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 (2025年5月31日)	当期 (2025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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	14,256,117	14,758,113
その他賃貸事業収入	24,219	39,321
不動産賃貸事業収益合計	14,280,336	14,797,434
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	1,136,386	1,071,455
水道光熱費	1,097,372	1,203,012
租税公課	1,248,953	1,311,186
損害保険料	26,921	30,406
修繕費	380,351	408,409
減価償却費	1,886,001	1,879,890
その他賃貸事業費用	77,447	78,268
不動産賃貸事業費用合計	5,853,434	5,982,630
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	8,426,901	8,814,804

※2. 不動産等売却益の内訳 (単位: 千円)

前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

Daiwa月島ビル (準共有持分30%)	
不動産等売却収入	2,940,000
不動産等売却原価	1,860,052
その他売却費用	151,825
不動産等売却益	928,121

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

Daiwa月島ビル (準共有持分30%)	
不動産等売却収入	2,940,000
不動産等売却原価	1,843,417
その他売却費用	714,233
不動産等売却益	382,348

Daiwa猿楽町ビル (準共有持分50%)

不動産等売却収入	2,550,000
不動産等売却原価	1,486,430
その他売却費用	220,131
不動産等売却益	843,437

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025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	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	943,155口	934,745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的金額との関係

	前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
現金及び預金	32,706,917千円	28,975,304千円
信託現金及び信託預金	3,932,923千円	4,060,680千円
現金及び現金同等物	36,639,841千円	33,035,984千円

(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用途は主に資産（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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、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り、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期 (2025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	1,500,000	1,497,450	△2,550
(2) 1年内返済予定の長期借入金	20,700,000	20,658,752	△41,247
(3) 投資法人債	7,500,000	7,160,780	△339,220
(4) 長期借入金	189,750,000	188,442,339	△1,307,660
負債計	219,450,000	217,759,322	△1,690,677
デリバティブ取引 (※)	724,329	724,329	—

当期 (2025年11月30日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(2) 1年内返済予定の長期借入金	22,400,000	22,359,232	△40,767
(3) 投資法人債	7,500,000	7,090,780	△409,220
(4) 長期借入金	188,050,000	186,432,188	△1,617,811
負債計	217,950,000	215,882,200	△2,067,799
デリバティブ取引 (※)	877,841	877,841	—

(※) 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) 匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期は該当がなく、当期は3,765,163千円です。

(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 (2025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	1,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	20,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,200,000	5,300,000
長期借入金	—	20,200,000	33,100,000	22,150,000	36,000,000	78,300,000
合計	22,200,000	20,200,000	33,100,000	22,150,000	38,200,000	83,600,000

当期 (2025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年内返済予定の長期借入金	22,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	2,200,000	2,400,000	2,900,000
長期借入金	—	27,600,000	27,700,000	30,550,000	31,300,000	70,900,000
合計	22,400,000	27,600,000	27,700,000	32,750,000	33,700,000	73,800,000

(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 (2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2025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 (2025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	53,200,000	39,200,000	724,329	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	26,000,000	(※)	—
合計			81,200,000	65,200,000	724,329	—

当期 (2025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	34,500,000	877,841	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	25,000,000	(※)	—
合計			74,700,000	59,500,000	877,841	—

(※) 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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

②関連会社等

前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

③兄弟会社等

前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025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 2024年12月1日 至 2025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 2025年6月1日 至 2025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 2024年12月1日 至 2025年5月31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)	2,940,000	928,121
水道光熱費収入	1,000,667	1,000,667
その他	—	13,279,669
合計	3,940,667	15,208,458

(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。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025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)	5,490,000	1,225,786
水道光熱費収入	1,137,759	1,137,759
その他	—	13,692,968
合計	6,627,759	16,056,513

(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 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日)	当期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	454, 835, 435	452, 188, 015
期中増減額	△2, 647, 420	△3, 707, 207
期末残高	452, 188, 015	448, 480, 807
期末時価	600, 210, 000	598, 220, 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、前期の主な減少額はDaiwa月島ビル（準共有持分30%）の譲渡（1,860百万円）及び減価償却費（1,886百万円）によるものです。当期の主な減少額はDaiwa月島ビル（準共有持分30%）及びDaiwa猿楽町ビル（準共有持分50%）の譲渡（3,329百万円）並びに減価償却費（1,879百万円）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 2024年12月1日 至 2025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 2025年6月1日 至 2025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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
1 口当たり純資産額	259,148円	259,419円
1 口当たり当期純利益	7,348円	7,996円

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

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

(注2) 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
当期純利益(千円)	6,949,528	7,496,795
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)	6,949,528	7,496,795
期中平均投資口数(口)	945,736	937,471

(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、2025年10月10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ています。

譲渡資産の概要

資産の名称	D a i w a 猿楽町ビル	
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	5,100百万円(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。) ①2,550百万円 (準共有持分50%)	
契約締結日	2025年10月10日	
譲渡(予定)日 (注1)	①2025年11月28日	②2026年5月29日
譲渡先(注2)	非開示	

(注1) ①については2025年11月28日付で譲渡済みです。

(注2) 譲渡先は国内法人ですが、譲渡先から同意を得られていないため、開示しておりません。

(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)
2025年5月30日	消却	△3,284	943,155	△999	234,094	(注7)
2025年11月28日	消却	△8,410	934,745	△2,999	231,094	(注8)

(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。

(注7) 2025年4月24日から2025年5月16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（3,284口）については、2025年5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2025年5月30日に消却いたしました。

(注8) 2025年7月22日から2025年9月10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（8,410口）については、2025年11月20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2025年11月28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 (2025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)	15,263	3.1	
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区 (注3)	346,188	70.9	
		首都圏 (注4)	78,350	16.0	
		地方主要都市 (注5)	8,678	1.8	
小計			448,480	91.8	
投資有価証券 (注6)			3,765	0.8	
預金・その他の資産			36,075	7.4	
資産総額計 (注7)			488,321	100.0	
			(448,480)	(91.8)	

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

(注2) 「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) 「投資有価証券」は、合同会社新宿マイinzタワーを営業者とする匿名組合出資持分です。

(注7) 「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) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		対総資産比率 (%) (注2)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社新宿マイinzタワー匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	3,765,163	—	3,765,163	0.8	(注3)
合計	—	—	—	3,765,163	—	3,765,163	0.8	—

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(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) 運用対象資産は、新宿マイinzタワー全体の7分の1に相当する共有持分に係る信託受益権です。

② 投資不動産物件（2025年11月30日現在）

A. 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)	期末算定期 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
東京 主要 5区	Daiwa銀座ビル	不動産	14,100	12,535	15,100	3.0
	Daiwa銀座アネックス	不動産	3,050	2,727	3,180	0.7
	Daiwa芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,992	9,310	1.8
	Daiwa猿楽町ビル（注5）	不動産信託受益権	1,595	1,486	2,060	0.3
	DaiwaA浜松町ビル（注6）	不動産信託受益権	2,865	2,600	3,850	0.6
	Daiwa神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,605	3,290	0.6
	Daiwa芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,285	4,150	0.6
	Daiwa三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,050	3,030	0.5
	Daiwa築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,195	2,420	0.3
	Daiwa築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,119	1,640	0.3
	Daiwa日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,290	3,060	0.5
	Daiwa麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,487	1,890	0.3
	新宿マイinzタワー（注6）	不動産信託受益権	66,900	62,102	70,700	14.4
	Daiwa小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,388	2,290	0.5
	Daiwa西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,371	7,620	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	4,932	8,800	1.2
	Daiwa神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,099	5,530	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	23,022	40,000	5.2
	Daiwa日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,408	2,900	0.4
	新四curumuビル	不動産信託受益権	9,650	9,261	17,600	2.1
	Daiwa赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,882	17,300	2.0
	Daiwa渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,054	13,100	1.5
	Daiwa麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,460	18,700	3.0
	Daiwa恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,099	6,810	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,137	11,700	1.8
	Daiwa青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,831	12,900	2.1
	Daiwa渋谷神泉ビル	不動産信託受益権	4,800	4,907	6,740	1.0
	Daiwa渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,808	23,700	3.4
	Daiwaリバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,486	36,500	6.0
	Daiwa八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,941	3,470	0.6
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	不動産信託受益権	1,647	1,677	2,150	0.4
	Daiwa西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	14,065	17,100	3.0
	キリン日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,175	8,380	1.8
	Daiwa東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,073	7,560	1.4
	Daiwa代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,322	3,710	0.5
	Daiwa新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	970	1,360	0.2
	Daiwa神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,587	2,030	0.3
	Daiwa神田イーストビル	不動産信託受益権	4,200	4,261	5,940	0.9
	Daiwa神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,399	3,230	0.5
	Daiwa笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	16,069	15,300	3.3
	Daiwa笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,233	3,510	0.6
	Daiwa晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	10,978	12,000	2.4
	Daiwa三田2丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,531	4,250	0.6
	日本橋セントラルスクエア（注6）	不動産信託受益権	3,521	3,552	3,830	0.8

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	Daiwa日本橋馬喰町ビル	不動産信託受益権	5,733	5,614	6,990	1.2
	Daiwa神田橋ビル	不動産信託受益権	1,970	2,029	2,170	0.4
	Daiwa秋葉原ビル	不動産信託受益権	15,503	15,809	20,800	3.3
	Daiwa日本橋馬喰町II（注6）	不動産信託受益権	6,300	6,524	6,760	1.4
東京主要5区合計（48物件）			374,235	361,451	486,410	80.6
首都圏	Daiwa東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,417	4,290	0.6
	Daiwa品川Northビル	不動産信託受益権	7,710	6,879	6,700	1.7
	Daiwa上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,671	2,950	0.4
	Daiwa荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	15,402	23,300	3.3
	Daiwa目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,244	7,310	1.2
	Daiwa荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	3,990	5,110	0.8
	コンカード横浜（注6）	不動産信託受益権	38,100	37,196	42,200	8.2
	Daiwa品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,627	2,880	0.5
	Daiwa中野坂上ビル	不動産信託受益権	2,750	2,921	2,270	0.6
首都圏合計（9物件）			80,638	78,350	97,010	17.4
地方 主要 都市	Daiwa北浜ビル	不動産信託受益権	9,481	8,678	14,800	2.0
地方主要都市合計（1物件）			9,481	8,678	14,800	2.0
合計（58物件）			464,354	448,480	598,220	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、Daiwa日本橋馬喰町ビル及びDaiwa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、2025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、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2025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) 本投資法人は、Daiwa猿楽町ビルについて、2025年11月28日付で100分の50に相当する準共有持分を譲渡しており、当期末時点で不動産信託受益権の100分の50に相当する準共有持分を保有しています。したがって、Daiwa猿楽町ビルについては、当期末時点で本投資法人が保有する持分に係る数値を記載しています。以下同じです。

(注6) Daiwa A浜松町ビル、新宿マイinzタワー、日本橋セントラルスクエア、Daiwa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。

B. 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 (m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (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	Daiwa銀座ビル	SRC B3／12F	1963年7月	8,117.07	8,053.89	21	99.2	451,747
	Daiwa銀座アネックス	SRC B3／8F	1972年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	97,506
	Daiwa芝浦ビル	SRC B1／12F	1987年10月	9,619.67	9,505.34	55	98.8	258,061
	Daiwa猿楽町ビル (注8、9)	SRC 8F	1985年6月	1,828.71	1,828.71	2	100.0	(非開示)
	DaiwaA浜松町ビル	SRC B2／10F	1993年7月	3,663.38	3,452.15	11	94.2	135,973
	Daiwa神宮前ビル	RC B1／4F	1997年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0	86,840
	Daiwa芝大門ビル	SRC・RC B1／7F	1996年11月	2,386.48	2,386.48	7	100.0	93,828
	Daiwa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)
	Daiwa築地駅前ビル	SRC 10F	1996年1月	2,659.59	2,659.59	9	100.0	67,337
	Daiwa築地ビル	SRC B1／7F	1990年1月	1,487.44	1,487.44	7	100.0	50,386
	Daiwa月島ビル (注10)	S 5F	1996年7月	—	—	—	—	31,487
	Daiwa日本橋堀留町ビル	SRC B2／7F	1993年4月	2,848.91	2,848.91	6	100.0	92,899
	Daiwa麻布台ビル	SRC B2／9F	1984年4月	1,697.88	1,578.68	11	92.9	52,128
	新宿マイinzタワー (注11)	S・SRC B3／34F	1995年9月	22,790.70	22,787.42	45	99.9	1,451,103
	Daiwa小伝馬町ビル	SRC 8F	1985年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	59,175
	Daiwa西新橋ビル	SRC B1／10F	1993年7月	4,816.37	4,816.37	10	100.0	196,446
	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)
	Daiwa神保町3丁目ビル	S 9F	2010年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	118,847
	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	851,660
	Daiwa日本橋本石町ビル	S 8F	2010年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	77,540
	新四curumuビル	S・RC B2／11F	2012年1月	6,751.31	6,751.31	16	100.0	416,733
	Daiwa赤坂ビル	SRC B2／7F	1990年9月	8,752.21	8,464.88	16	96.7	373,560
	Daiwa渋谷宮益坂ビル (注12)	S B1／12F	1988年12月	6,328.28	6,328.28	12	100.0	342,303
	Daiwa麻布テラス	S・RC B1／6F	2009年9月	13,240.61	12,369.29	12	93.4	422,178
	Daiwa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	240,243
	Daiwa青山ビル	S・RC B1／7F	2001年11月	4,426.10	4,426.10	7	100.0	268,261
	Daiwa渋谷神泉ビル	RC B1／9F	2001年9月	2,674.97	2,674.97	6	100.0	74,907
	Daiwa渋谷スクエア	S・SRC B1／11F	2004年2月	8,566.73	8,566.73	10	100.0	459,322
	Daiwaリバーゲート	S・SRC・RC B2／20F	1994年2月	32,042.62	31,674.10	95	98.8	1,033,062
	Daiwa八丁堀駅前ビル	S・SRC B1／10F	2006年2月	2,622.42	2,622.42	10	100.0	95,583
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	SRC B1／9F	1996年2月	1,748.71	1,548.16	8	88.5	45,510
	Daiwa西新宿ビル	SRC・RC・S B2／11F	1991年8月	6,965.73	6,307.60	5	90.5	347,633
	キリン日本橋ビル (注8)	S・SRC 7F	1999年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	(非開示)
	Daiwa東日本橋ビル	S 7F	2008年3月	5,015.88	5,015.88	5	100.0	184,576

地域	物件名称	構造／階数 (注 1)	建築時期 (注 2)	賃貸可能 面積 (m ²) (注 3)	賃貸面積 (m ²) (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	Daiwa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)
	Daiwa新宿エストビル	RC 4F	1989年3月	1,131.93	1,131.93	8	100.0	40,689
	Daiwa神田美倉町ビル	SRC・S B1/7F	1991年1月	1,719.51	1,719.51	7	100.0	55,054
	Daiwa神田イーストビル	S 9F	2005年2月	3,980.56	3,980.56	5	100.0	148,619
	Daiwa神田須田町ビル	S・RC B1/10F	1990年8月	2,211.59	1,971.59	8	89.1	74,293
	Daiwa笹塚タワー	SRC・RC・S B2/18F	1993年2月	16,151.52	16,151.52	11	100.0	527,922
	Daiwa笹塚ビル	SRC・S B1/8F	1991年12月	3,828.95	3,828.95	9	100.0	104,390
	Daiwa晴海ビル	S B1/12F	2008年1月	11,227.13	11,227.13	12	100.0	359,974
	Daiwa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13)	S 8F	2010年1月	1,837.05	1,837.05	9	100.0	93,804
	Daiwa日本橋馬喰町ビル	S 10F	2022年11月	3,677.63	3,677.63	5	100.0	162,686
	Daiwa神田橋ビル	S B1/10F	2009年8月	1,224.00	1,097.30	11	89.6	43,294
	Daiwa秋葉原ビル	RC・SRC・S B1/12F	2024年6月	9,385.73	9,385.73	9	100.0	443,241
	Daiwa日本橋馬喰町II	S・RC B1/11F	2023年4月	3,757.52	3,757.52	6	100.0	157,701
東京主要5区合計 (49物件)				274,649.46	271,385.69	544	98.8	11,603,085
首都圏	Daiwa東池袋ビル	SRC・S B1/9F	1993年6月	4,462.28	4,462.28	7	100.0	140,304
	Daiwa品川Northビル	SRC B1/11F	1991年7月	6,546.03	6,235.34	11	95.2	194,571
	Daiwa上大岡ビル	S・SRC B3/7F	2011年5月	2,630.30	2,630.30	9	100.0	96,124
	Daiwa荻窪タワー (注14)	S・SRC B2/18F	1993年6月	17,778.14	17,778.14	10	100.0	709,978
	Daiwa目黒スクエア	S・SRC B2/14F	2009年7月	3,519.50	3,519.50	19	100.0	164,380
	Daiwa荻窪ビル	SRC B1/7F	1990年11月	3,849.63	3,849.63	12	100.0	141,609
	コンカード横浜 (注15)	S・SRC B1/20F	2008年2月	28,052.98	27,882.33	36	99.3	1,121,262
	Daiwa品川御殿山ビル	SRC・S 8F	1992年7月	2,396.96	2,396.96	6	100.0	81,755
	Daiwa中野坂上ビル	SRC B1/8F	1995年1月	2,716.92	2,716.92	6	100.0	77,721
首都圏合計 (9物件)				71,952.74	71,471.40	116	99.3	2,727,707
地方主要都市	Daiwa北浜ビル	S・SRC B1/16F	2008年2月	13,517.62	13,517.62	8	100.0	427,320
地方主要都市合計 (1物件)				13,517.62	13,517.62	8	100.0	427,320
合計 (59物件)				360,119.82	356,374.71	668	98.9	14,758,113

(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、2025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、2025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不動産信託受益権は、本物件全体の100分の50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50に相当する面積を記載しています。

(注10) 本物件は2025年11月28日付で譲渡いたしました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。

(注11) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、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12) 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13) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。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14) 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15) 本投資法人が保有する不動産信託受益権は、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。

C. 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
Daiwa 東池袋ビル (東京都豊島区)	空調設備更新工事	自 2025年12月 至 2026年5月	186	—	—
Daiwa 荻窪タワー (東京都杉並区)	エレベーター更新工事	自 2025年12月 至 2026年5月	170	—	—
Daiwa リバーゲート (東京都中央区)	屋上外調機改修工事	自 2025年12月 至 2026年5月	166	—	—
Daiwa リバーゲート (東京都中央区)	外壁改修工事	自 2025年12月 至 2026年5月	97	—	—
キリン日本橋ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル 工事	自 2025年12月 至 2026年5月	94	—	—

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1,500百万円であり、当期費用に区分された修繕費408百万円と合わせ、1,909百万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)
Daiwa 西新宿ビル (東京都新宿区)	エレベーター更新工事	自 2025年6月 至 2025年11月	194
Daiwa 赤坂ビル (東京都港区)	外壁改修工事	自 2025年6月 至 2025年7月	172
コンカード横浜 (神奈川県横浜市)	空調機更新工事	自 2025年6月 至 2025年11月	171
その他			962
合計			1,500

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	第39期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	第40期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
当期首積立金残高	1,623	1,919	1,666	1,288	1,392
当期積立額	1,336	781	1,055	965	1,441
当期積立金取崩額	1,041	1,035	1,433	861	712
次期繰越額	1,919	1,666	1,288	1,392	2,120

D. 期末算定価格の概要 (2025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		D C F 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 (%)
Daiwa銀座ビル	15,100	15,000	3.6	15,200	3.1	3.8
Daiwa銀座アネックス	3,180	3,190	3.6	3,160	3.1	3.8
Daiwa芝浦ビル	9,310	9,270	3.7	9,330	3.5	3.9
Daiwa猿楽町ビル (注2)	2,060	4,360	3.8	4,020	3.6	4.0
Daiwa A浜松町ビル (注3)	3,850	3,900	3.5	3,830	3.3	3.7
Daiwa神宮前ビル	3,290	3,320	3.5	3,260	3.3	3.7
Daiwa芝大門ビル	4,150	4,230	3.3	4,110	3.1	3.5
Daiwa三崎町ビル	3,030	3,080	3.6	3,010	3.4	3.8
Daiwa築地駅前ビル (注4)	2,420	2,440	3.9	2,410	3.9	4.1
Daiwa築地ビル	1,640	1,650	3.8	1,640	3.8	4.0
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,060	3,120	3.8	3,000	3.6	4.0
Daiwa麻布台ビル	1,890	1,930	3.8	1,850	3.6	4.0
新宿マイinzタワー (注2)	70,700	168,000	2.8	162,000	2.6	3.0
Daiwa小伝馬町ビル	2,290	2,330	4.0	2,250	3.8	4.2
Daiwa西新橋ビル	7,620	7,720	3.3	7,580	3.1	3.5
大和茅場町ビル	8,800	8,960	3.1	8,730	2.9	3.3
Daiwa神保町3丁目ビル	5,530	5,630	3.1	5,480	2.9	3.3
E・スペースタワー	40,000	40,500	2.8	39,500	2.6	2.9
Daiwa日本橋本石町ビル	2,900	2,920	3.7	2,890	3.5	3.9
新四curumuビル	17,600	17,900	3.0	17,400	2.8	3.2
Daiwa赤坂ビル	17,300	17,600	3.0	17,200	2.8	3.2
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.1	12,800	2.9	3.2
Daiwa麻布テラス	18,700	18,900	3.3	18,500	3.1	3.4
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,810	6,820	3.4	6,800	3.5	3.6
ラクアス東新宿	11,700	12,100	3.1	11,500	2.9	3.3
Daiwa青山ビル	12,900	13,200	3.0	12,800	2.8	3.2
Daiwa渋谷神泉ビル	6,740	6,890	3.1	6,680	2.9	3.3
Daiwa渋谷スクエア	23,700	23,600	3.1	23,700	2.9	3.2
Daiwaリバーゲート	36,500	36,800	3.4	36,200	3.2	3.5
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,470	3,550	3.3	3,440	3.1	3.5
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,150	2,190	3.4	2,130	3.2	3.6
Daiwa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	8,380	8,470	3.5	8,290	3.3	3.6
Daiwa東日本橋ビル	7,560	7,690	3.6	7,500	3.4	3.8
Daiwa代官山ビル (注5)	3,710	3,730	3.0	3,700	3.0	3.2
Daiwa新宿ウエストビル	1,360	1,370	3.6	1,350	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		D C F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	2,030	2,020	3.6	2,030	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	3,230	3,190	3.5	3,240	3.5	3.7
D a i w a 笹塚タワー	15,300	15,200	3.7	15,300	3.5	3.9
D a i w a 笹塚ビル	3,510	3,530	3.8	3,500	3.6	4.0
D a i w a 晴海ビル	12,000	12,000	3.5	11,900	3.5	3.7
D a i w a 三田2丁目ビル	4,250	4,300	3.5	4,200	3.3	3.6
日本橋セントラルスクエア (注3)	3,830	4,000	3.3	3,750	3.1	3.5
D a i w a 日本橋馬喰町ビル	6,990	7,100	3.4	6,880	3.2	3.6
D a i w a 神田橋ビル	2,170	2,230	3.2	2,140	3.0	3.4
D a i w a 秋葉原ビル	20,800	21,200	3.3	20,400	3.1	3.5
D a i w a 日本橋馬喰町II (注3)	6,760	6,800	3.4	6,720	3.1	3.5
D a i w a 東池袋ビル	4,290	4,310	3.9	4,280	3.7	4.1
D a i w a 品川N o r t hビル	6,700	6,820	4.0	6,570	3.8	4.2
D a i w a 上大岡ビル	2,950	2,970	4.3	2,940	4.1	4.5
D a i w a 萩窓タワー	23,300	23,400	3.5	23,200	3.3	3.7
D a i w a 目黒スクエア	7,310	7,480	3.3	7,230	3.1	3.5
D a i w a 萩窓ビル	5,110	5,120	3.7	5,110	3.5	3.9
コンカード横浜（注3）	42,200	43,000	4.0	41,800	3.8	4.2
D a i w a 品川御殿山ビル	2,880	2,890	3.8	2,870	3.6	4.0
D a i w a 中野坂上ビル	2,270	2,280	3.9	2,260	3.6	4.1
D a i w a 北浜ビル	14,800	15,100	3.5	14,700	3.3	3.7
合計	598,220	704,090	—	687,040	—	—

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、J L L 森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2025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 猿楽町ビル及び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D C F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3) D a i w a A浜松町ビル、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4) 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。

E. 個別物件の損益状況等

本投資法人のホームページ上で開示しているため、今回から記載を省略しています。