

# 第34期資産運用報告

自：2022年6月1日  
至：2022年11月30日

**大和証券オフィス投資法人**

Daiwa Office Investment Corporation

銘柄  
コード **8976**

## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
		(自2020年6月1日 至2020年11月30日)	(自2020年12月1日 至2021年5月31日)	(自2021年6月1日 至2021年11月30日)	(自2021年12月1日 至2022年5月31日)	(自2022年6月1日 至2022年11月30日)
<b>(1) 営業成績</b>						
営業収益	百万円	14,849	15,054	13,882	14,474	13,891
うち賃貸事業収入	百万円	14,482	13,887	13,846	13,560	13,836
営業費用	百万円	7,133	6,917	6,531	6,551	6,828
うち賃貸事業費用	百万円	5,696	5,454	5,146	5,143	5,453
営業利益	百万円	7,715	8,137	7,351	7,923	7,062
経常利益	百万円	7,125	7,550	6,784	7,493	6,494
当期純利益	百万円	7,124	7,549	6,799	7,493	6,512
<b>(2) 財産等の状況(期末日現在)</b>						
総資産額	百万円	488,570	484,310	483,279	483,461	481,049
(対前期比)	%	(+0.3)	(△0.9)	(△0.2)	(+0.0)	(△0.5)
有利子負債額	百万円	204,450	203,350	202,350	205,800	205,800
純資産額	百万円	255,511	253,522	253,637	250,538	247,491
(対前期比)	%	(+0.2)	(△0.8)	(+0.0)	(△1.2)	(△1.2)
出資総額(純額) (注1)	百万円	247,876	245,093	245,093	241,093	238,093
<b>(3) 分配の状況</b>						
分配総額	百万円	6,796	6,833	6,833	6,755	6,552
配当性向	%	95.4	90.5	100.5	90.2	100.6
<b>(4) 1口当たり情報</b>						
発行済投資口の総口数	口	491,877	488,088	488,088	482,529	478,258
1口当たり純資産額	円	519,462	519,419	519,655	519,220	517,484
1口当たり分配金	円	13,817	14,000	14,000	14,000	13,700
うち1口当たり利益分配金	円	13,817	14,000	14,000	14,000	13,700
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
<b>(5) 財務指標</b>						
総資産経常利益率 (注2、3)	%	1.5 (2.9)	1.6 (3.1)	1.4 (2.8)	1.6 (3.1)	1.3 (2.7)
自己資本利益率 (注3、4)	%	2.8 (5.6)	3.0 (5.9)	2.7 (5.3)	3.0 (6.0)	2.6 (5.2)
自己資本比率 (対前期増減)	%	52.3 (△0.1)	52.3 (+0.0)	52.5 (+0.1)	51.8 (△0.7)	51.4 (△0.4)
期末総資産有利子負債比率	%	41.8	42.0	41.9	42.6	42.8
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注5)	百万円	10,612	10,248	10,508	10,200	10,171
<b>(6) その他参考情報</b>						
投資物件数	件	60	59	60	59	59
テナント数 (注6)	件	629	625	641	635	639
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	363,740.62	360,471.93	361,534.74	356,122.21	359,705.62
期末稼働率 (注7)	%	98.9	97.5	97.8	98.4	97.4
当期減価償却費	百万円	1,827	1,816	1,808	1,783	1,788
当期資本的支出額	百万円	802	436	498	856	798

(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) 総資産経常利益率 = 経常利益 / [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100

(注3) 第30期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第31期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。

第32期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

第33期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。

第34期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。

(注4) 自己資本利益率 = 当期純利益 / [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

(注5) 賃貸キャッシュ・フロー (NOI) = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注6) テナント数は、エンドテナントの数を記載しております。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に集計し、記載しております。

(注7) 期末稼働率 = 総賃貸面積 / 総賃貸可能面積 × 100

## (2) 当期の資産運用の経過

### ① 投資法人の主な推移

大和証券オフィス投資法人(旧 DAオフィス投資法人。以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(旧株式会社ダヴィンチ・セレクト。以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として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、2022年11月末日現在で468,486百万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。

### ② 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

当期のわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症に係る行動制限が解除され、経済社会活動の正常化に向けた動きが期待されたものの、2022年7～9月期の実質GDP成長率(2次速報)は年率マイナス0.8%となりました。また、資源高・物流停滞・円安等の複合的な要因から物価が上昇しており、2022年11月の消費動向調査における基調判断は前月の「弱い動きがみられる」から「弱まっている」に下方修正されるなど、消費者マインドの停滞から持続的な回復に至れずにあります。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、2013年6月以降、空室率の改善傾向が続いていましたが、2022年11月末日時点で6.38%まで上昇しています(三鬼商事株式会社公表の東京都心5区平均空室率)。一部でオフィス回帰・拡張の動きも出始めているますが、業績低迷やコロナ禍を契機とした働き方の見直しに伴うオフィス集約・移転のための解約も見られ、東京都心部のオフィス平均賃料については2020年8月から2022年11月まで28ヶ月連続で低下するなど予断を許さない状況です。

一方、オフィスビルの売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢に大きな変化はなく、不動産会社、ファンド(J-REITを含みます。)及び海外投資家による物件取得意欲は引き続き旺盛ですが、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」並びに既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に引き続き取り組みました。

外部成長においては、2020年11月に開発用地を取得した、本投資法人初の開発プロジェクト「日本橋馬喰町一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「Daiwa日本橋馬喰町ビル」を取得しました。これにより、当期末(2022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468,486百万円となりました。

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、賃貸仲介会社並びにプロパティ・マネジメント会社との連携強化等、積極的なリーシングを実施しました。これにより、当期末(2022年11月30日現在)の稼働率は97.4%となりました。

### ③ 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、借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

(i)2022年8月31日に返済期限が到来した株式会社新生銀行(注)、株式会社西日本シティ銀行、株式会社七十七銀行及び日本生命保険相互会社からの借入金総額5,300百万円の返済資金として、同日に同行及び同社より総額5,300百万円の借入れを行いました。

(ii)2022年11月30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、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、東京海上日動火災保険株式会社及び太陽生命保険株式会社からの借入金総額12,300百万円の返済資金として、同日に同行及び同社より総額12,300百万円の借入れを行いました。

(注)株式会社新生銀行は2023年1月4日付で株式会社SBI新生銀行に商号変更しました。以下同じです。

b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2022年11月30日現在）の有利子負債残高は総額205,800百万円（長期借入金196,800百万円及び投資法人債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26,200百万円あります。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)
株式会社西日本シティ銀行	2,000	2022年 8月31日	2029年 8月31日	7.0
日本生命保険相互会社	1,300	2022年 8月31日	2029年 8月31日	7.0
株式会社新生銀行	1,000	2022年 8月31日	2029年 8月31日	7.0
株式会社七十七銀行	1,000	2022年 8月31日	2029年 8月31日	7.0
株式会社三井住友銀行	4,000	2022年11月30日	2031年 5月30日	8.5
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2022年11月30日	2031年 5月30日	8.5
株式会社みずほ銀行	1,500	2022年11月30日	2030年11月29日	8.0
株式会社みずほ銀行	1,000	2022年11月30日	2030年 2月28日	7.3
株式会社りそな銀行	1,500	2022年11月30日	2029年11月30日	7.0
株式会社三井住友銀行	1,000	2022年11月30日	2029年11月30日	7.0
太陽生命保険株式会社	300	2022年11月30日	2029年11月30日	7.0
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2022年11月30日	2028年11月30日	6.0
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	2022年11月30日	2027年11月30日	5.0

なお、当期末（2022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	40,400	20.53
三井住友信託銀行株式会社	24,500	12.45
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.05
株式会社三菱UFJ銀行	20,450	10.39
株式会社みずほ銀行	19,400	9.86
株式会社新生銀行	14,500	7.37
株式会社りそな銀行	12,500	6.35
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.83
株式会社福岡銀行	6,500	3.30
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.54
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.52
株式会社七十七銀行	3,000	1.52
農林中央金庫	3,000	1.52
株式会社群馬銀行	2,500	1.27
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.02
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.02
株式会社山口銀行	2,000	1.02
日本生命保険相互会社	1,300	0.66
株式会社百五銀行	1,000	0.51
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.51
株式会社もみじ銀行	1,000	0.51
太陽生命保険株式会社	300	0.15
富国生命保険相互会社	200	0.10
合計	196,800	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（2022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、2021年10月1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1,000億円です。

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	2021年10月9日から2023年10月8日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

#### ④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企業価値向上に資するという認識のもと、2014年に資産運用会社においてサステナビリティ推進委員会を設置し、本投資法人及び資産運用会社は2019年3月にESGに関する方針を制定しました。また、2021年6月にはサステナビリティへの取組みの更なる強化を企図して、資産運用会社にサステナビリティ推進室を設置する等、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、節水等の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。また、Daiwa日本橋馬喰町ビルにおいて、BELS認証を新規取得したことに伴い、本書の提出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32物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は61.9%となっています。

社会への取組みとしては、保有不動産に関係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います。当期は、保有物件への寄付型自販機を設置を通じた小児医療支援や児童虐待防止活動を行うNPO法人等への寄付支援、運用会社に展示するアートを通じた障がい者への支援などに新た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。

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、2022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などを評価する「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11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段階で格付けされるGRESBレーティングで最高評価の「5スター」評価を取得しました。更に、ESG情報開示の充実度を測る2022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段階のうち最高位の「A」評価を2年連続で取得しました。

資産運用会社は、気候関連課題への取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定し、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」（注2）提言への賛同を表明しました。また、2022年1月に、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入しています。TCFD提言で情報開示が推奨されている4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動対応がもたらす事業リスクと事業機会の定性的なシナリオ分析を行い、2022年7月から本投資法人のホームページ上で開示しています。

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

（注2）「TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。

#### ⑤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13,891百万円、営業利益7,062百万円、経常利益6,494百万円、当期純利益は6,512百万円となりました。

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、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の取崩額40,039,351円を加算した後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13,700円としました。

#### (3) 増資等の状況

当期において、自己投資口を取得し、その全てを消却しております。なお、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	
2018年 5月31日	消却	△5,992	491,877	△3,675	247,876	（注2）
2021年 5月31日	消却	△3,789	488,088	△2,782	245,093	（注3）
2022年 5月31日	消却	△5,559	482,529	△3,999	241,093	（注4）
2022年11月30日	消却	△4,271	478,258	△2,999	238,093	（注5）

（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）2018年3月1日から2018年5月18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（5,992口）については、2018年5月28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2018年5月31日に消却いたしました。

- (注3) 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4) 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5) 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。

## 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別 決算年月	第30期 2020年11月	第31期 2021年5月	第32期 2021年11月	第33期 2022年5月	第34期 2022年11月
最高	651,000円	808,000円	802,000円	769,000円	718,000円
最低	544,000円	603,000円	714,000円	646,000円	648,000円

## (4) 分配金等の実績

当期(第34期)の分配金は、1口当たり13,700円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図して、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の取崩額40,039,351円を加算した後の全額を分配することとしております。

期別	単位	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
		(自2020年6月1日 至2020年11月30日)	(自2020年12月1日 至2021年5月31日)	(自2021年6月1日 至2021年11月30日)	(自2021年12月1日 至2022年5月31日)	(自2022年6月1日 至2022年11月30日)
当期末処分利益総額	千円	7,124,746	7,549,897	6,799,258	7,493,070	6,512,095
利益留保額	千円	328,482	716,665	-	737,664	-
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	6,796,264 (13,817)	6,833,232 (14,000)	6,833,232 (14,000)	6,755,406 (14,000)	6,552,134 (13,700)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	6,796,264 (13,817)	6,833,232 (14,000)	6,833,232 (14,000)	6,755,406 (14,000)	6,552,134 (13,700)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	千円 円	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	千円 円	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ①投資環境

わが国の経済の先行きは、新型コロナウイルス感染症流行の落ち着き、海外からのインバウンド旅行者の受け入れ拡大などにより、個人消費の回復が期待されます。しかし、ウクライナ情勢や資源価格の高騰、自動車産業を中心とした製造業のサプライチェーン混乱などの問題は正常化に時間を要する可能性もあるため、わが国の経済の先行きについては予断を許さない状況にあります。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場は、今後の経済活動正常化により回復が期待されるものの、新型コロナウイルス感染症を契機としたオフィス集約・移転による空室率上昇、緩やかな賃料下落、2023年に予定されている複数の大規模オフィスビル供給が与える影響に注視が必要です。また、資源価格高騰に伴う電気使用量の上昇や金利上昇に伴う借入金金利への影響にも留意が必要です。2022年12月20日の日銀金融政策決定会合において、長期金利の変動幅が「±0.50%程度」に拡大したことで長期金利のボラティリティが高まっており、金利動向については特に注視が必要です。

オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境等を背景に、海外の投資家や不動産会社及びファンド(J-REITを含みます。)による物件取得意欲は引き続き旺盛であると見込まれますが、新型コロナウイルス感染症の再流行や金利動向等が今後の売買市場動向に影響を与える可能性があります。

### ②運用方針及び対処すべき課題

#### a. 既存物件の運用戦略

オフィス市況のマクロ動向としては、オフィス・在宅勤務のハイブリッドワーク形態を取り入れる企業も多く、縮小・集約、拡張・立地改善など様々なニーズによる動きが続くことが想定され、結果として市場全体の空室率の好転には至っていない状況が継続しております。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ますが、当面の間は従来のトップレントを狙う戦略にこだわらず、現在のマーケット範囲内で柔軟にリーシングを進めることにより稼働率維

持に努めております。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、中長期的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状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスビルに投資を行います。投資対象エリアは、原則として、東京都内を中心に検討を行いますが、地域分散投資の視点で東京都以外の都市においても競争力を有する物件への投資を検討します。

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

なお、当期においては、2020年11月に開発用地を取得した、本投資法人初の開発プロジェクト「日本橋馬喰町一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「Daiwa日本橋馬喰町ビル」を取得しました。本投資法人は、今後もこうした開発プロジェクトについても慎重に見極めつつ、上記のような投資戦略に則った物件取得に努めます。

③財務戦略

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

- a. 原則として、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。
- b. 原則として、1決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行います。
- c. 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。
- d. 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。
- e. 資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

①資産の譲渡について

本投資法人は、2022年12月21日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡資産の概要

資産の名称	Daiwa SHIBUYA EDGE
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権
譲渡価格	7,313百万円(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。)
契約締結日	2022年11月21日
譲渡日	2022年12月21日
譲渡先	非開示(注)

(注) 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。

②資金の借入れについて

本投資法人は、2022年12月30日付で、下記のとおり、資金の借入れを行いました。この借入金は、2022年11月30日付取得済資産(Daiwa日本橋馬喰町ビル)の取得資金の一部に充当するためのものです。

借入内容

借入先	借入金額 (百万円)	借入利率	借入日	借入・返済方法	返済期日
株式会社三井住友銀行	2,000	全銀協1ヶ月 円TIBOR+0.250% (注)	2022年12月30日	無担保・一括返済	2023年12月29日

(注) 利払日は、各月末日及び満期日(但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協1ヶ月円TIBORに基づき算出します。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
	2020年11月30日現在	2021年5月31日現在	2021年11月30日現在	2022年5月31日現在	2022年11月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	491,877口	488,088口	488,088口	482,529口	478,258口
出資総額(純額)(注)	247,876百万円	245,093百万円	245,093百万円	241,093百万円	238,093百万円
投資主数	5,702名	5,561名	5,423名	5,473名	5,504名

(注) 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。

### (2) 投資口に関する事項

2022年11月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注1)
株式会社大和インベストメント・マネジメント(注2)	128,905	26.95
株式会社大和証券グループ本社	67,321	14.08
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	59,329	12.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	52,014	10.88
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	17,082	3.57
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,363	2.79
SMBC日興証券株式会社	7,486	1.57
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	4,935	1.03
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,565	0.95
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	4,078	0.85
合計	359,078	75.08

(注1) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入しております。

(注2) 資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の連結子会社です。

### (3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	酒井 恵一	—	3,000
	宮本 聖也	—	
監督役員(注2)	恵木 大輔	石井法律事務所 弁護士	4,200
	伊藤 耕一郎	伊藤国際会計税務事務所 代表 VISITS Technologies株式会社 監査役 アクトホールディングス株式会社 取締役 地盤ネットホールディングス株式会社 監査役 モイ株式会社 監査役 株式会社いい生活 取締役 監査等委員	
	平石 孝行	—	
	佐久間 宏	—	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	15,750

(注1) 酒井恵一は、2022年11月30日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

2022年8月26日付で、執行役員の宮本聖也が退任し、新たに酒井恵一が就任しました。

(注2) 恵木大輔及び伊藤耕一郎は、2022年11月30日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

2022年8月26日付で、監督役員の平石孝行及び佐久間宏が退任し、新たに恵木大輔及び伊藤耕一郎が就任しました。

#### 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

#### (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員 及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 被保険者が私的な利益又は便宜の供与を違法に得た場合、犯罪行為、法令に違反することを認識しながら行った行為等に起因する損害賠償請求は填補されない旨等の免責事由が保険約款により定められています。

#### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

2022年11月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社三菱UFJ銀行

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (2022年5月31日現在)		当期 (2022年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィス	東京主要5区(注2)	15,534	3.2	15,482	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	349,501	72.3	350,791	72.9
		首都圏(注3)	79,601	16.5	79,419	16.5
		地方主要都市(注4)	8,921	1.8	8,868	1.8
小計			453,560	93.8	454,561	94.5
預金・その他の資産			29,900	6.2	26,487	5.5
資産総額計(注5)			483,461	100.0	481,049	100.0
			(453,560)	(93.8)	(454,561)	(94.5)

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

(注2)「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3)「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4)「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5)「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) 主要な保有資産

2022年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(貸借対照表計上額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	貸借対照表 計上額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注1)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿マインズタワー(注2)(信託受益権)	63,005	22,768.43	21,276.74	93.4	9.2	オフィス
コンカード横浜(注3)(信託受益権)	37,478	28,052.98	28,052.98	100.0	7.6	オフィス
Daiwa リバーゲート(信託受益権)	27,301	32,045.25	31,959.90	99.7	7.5	オフィス
E・スペースタワー(信託受益権)	23,263	13,960.84	13,960.84	100.0	5.9	オフィス
Daiwa 笹塚タワー(信託受益権)	15,947	16,158.16	16,158.16	100.0	3.5	オフィス
Daiwa 荻窪タワー(信託受益権)	15,930	17,778.14	17,778.14	100.0	4.9	オフィス
Daiwa 渋谷スクエア(信託受益権)	15,733	8,566.73	8,566.73	100.0	3.3	オフィス
Daiwa 西新宿ビル(信託受益権)	13,890	6,967.61	6,967.61	100.0	3.0	オフィス
Daiwa 麻布テラス(信託受益権)	13,684	13,234.39	11,153.22	84.2	3.2	オフィス
Daiwa 銀座ビル(不動産)	12,748	8,117.07	8,053.89	99.2	3.2	オフィス
合計	238,984	167,649.60	163,928.21	97.7	51.3	-

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

(注2)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3)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) 不動産等組入資産明細

2022年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (百万円)(注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)
東京主要5区	Daiwa銀座ビル	東京都中央区銀座六丁目2番1号	不動産	8,117.07	16,300	12,748
	Daiwa銀座アネックス	東京都中央区銀座六丁目2番3号	不動産	2,032.11	3,410	2,733
	Daiwa芝浦ビル	東京都港区芝浦一丁目12番3号	不動産信託受益権	9,619.67	8,600	7,965
	Daiwa猿楽町ビル	東京都千代田区神田猿楽町二丁目6番10号	不動産信託受益権	3,657.43	4,360	3,051
	DaiwaA浜松町ビル	東京都港区浜松町一丁目9番10号	不動産信託受益権	3,663.38	3,980	2,673
	Daiwa神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目4番11号	不動産信託受益権	2,198.61	3,260	2,637
	Daiwa芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目9番16号	不動産信託受益権	2,386.48	4,140	2,326
	Daiwa三崎町ビル	東京都千代田区神田三崎町二丁目2番15号	不動産信託受益権	2,137.53	3,170	2,077
	Daiwa築地駅前ビル	東京都中央区築地二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,659.59	2,420	1,203
	Daiwa築地ビル	東京都中央区築地二丁目14番17号	不動産信託受益権	1,487.44	1,820	1,087
	Daiwa月島ビル	東京都中央区月島四丁目16番13号	不動産信託受益権	8,425.69	11,000	6,460
	Daiwa日本橋堀留町ビル	東京都中央区日本橋堀留町二丁目9番8号	不動産信託受益権	2,848.91	3,080	2,336
	Daiwa麻布台ビル	東京都港区麻布台二丁目3番3号	不動産信託受益権	1,697.88	2,010	1,478
	新宿マインズタワー(注2)	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	不動産信託受益権	22,768.43	64,700	63,005
	Daiwa SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区宇田川町10番3号	不動産信託受益権	2,480.65	5,490	5,537
	Daiwa小伝馬町ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町3番2号	不動産信託受益権	2,379.31	2,460	2,309
	Daiwa西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目2番1号	不動産信託受益権	4,815.84	7,380	4,528
	大和茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町一丁目1番11号	不動産信託受益権	5,899.11	8,530	5,055
	Daiwa神保町3丁目ビル	東京都千代田区神田神保町三丁目2番地3外(注3)	不動産信託受益権	2,889.34	5,440	3,197
	E・スペースタワー	東京都渋谷区円山町3番6号	不動産信託受益権	13,960.84	39,000	23,263
	Daiwa日本橋本石町ビル	東京都中央区日本橋本石町四丁目2番16号	不動産信託受益権	2,143.08	2,810	1,476
	新四curumuビル	東京都新宿区新宿四丁目2番23号	不動産信託受益権	6,751.31	17,200	9,413
	Daiwa赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目14番5号	不動産信託受益権	8,752.21	15,800	9,998
	Daiwa渋谷宮益坂ビル	東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号	不動産信託受益権	6,328.28	13,900	7,201
	Daiwa麻布テラス	東京都港区南麻布三丁目20番1号	不動産信託受益権	13,234.39	19,000	13,684
	Daiwa恵比寿4丁目ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目9番10号	不動産信託受益権	2,951.70	6,620	4,144
	ラクアス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目2番6号	不動産信託受益権	7,498.33	11,600	8,228
	Daiwa青山ビル	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号	不動産信託受益権	4,426.10	12,700	9,929
	Daiwa渋谷神泉ビル	東京都渋谷区神泉町9番1号	不動産信託受益権	2,714.03	6,550	4,931
	Daiwa渋谷スクエア	東京都渋谷区南平台町16番28号	不動産信託受益権	8,566.73	23,200	15,733
	Daiwaリバーゲート	東京都中央区日本橋箱崎町36番2号	不動産信託受益権	32,045.25	35,900	27,301
	Daiwa八丁堀駅前ビル	東京都中央区八丁堀三丁目25番7号	不動産信託受益権	2,622.42	3,420	2,872
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	東京都中央区八丁堀三丁目25番9号	不動産信託受益権	1,734.68	2,030	1,704
	Daiwa西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目14番11号	不動産信託受益権	6,967.61	18,100	13,890
	キリン日本橋ビル	東京都中央区日本橋小網町2番5号	不動産信託受益権	5,630.17	8,500	8,250
	Daiwa東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋三丁目10番6号	不動産信託受益権	5,015.88	7,360	6,191
	Daiwa代官山ビル	東京都渋谷区代官山町8番7号	不動産信託受益権	1,642.83	3,800	2,344
	Daiwa新宿ウエストビル	東京都新宿区西新宿八丁目2番5号	不動産信託受益権	1,118.74	1,320	984
	Daiwa神田美倉町ビル	東京都千代田区神田美倉町5番地1(注3)	不動産信託受益権	1,719.51	1,900	1,601
	Daiwa神田イーストビル	東京都千代田区神田東松下町47番地1(注3)	不動産信託受益権	3,980.56	5,900	4,176
	Daiwa神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目8番地2(注3)	不動産信託受益権	2,211.64	2,960	2,372
	Daiwa笹塚タワー	東京都渋谷区笹塚一丁目50番1号	不動産信託受益権	16,158.16	16,200	15,947
	Daiwa笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚一丁目64番8号	不動産信託受益権	3,828.95	3,680	3,219
	Daiwa晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目10番1号	不動産信託受益権	11,227.10	13,100	11,116
	Daiwa三田2丁目ビル	東京都港区三田二丁目10番4号	不動産信託受益権	2,101.61	4,330	1,565
	日本橋セントラルスクエア(注4)	東京都中央区日本橋二丁目16番11号	不動産信託受益権	1,837.05	3,920	3,589
	Daiwa日本橋馬喰町ビル(注5)	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目12番3号	不動産信託受益権	3,677.63	6,730	5,794
	Daiwa神田橋ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目17番地5外(注3)	不動産信託受益権	1,224.00	2,110	2,042
	神田須田町二丁目開発用地(注6)	東京都千代田区神田須田町二丁目19番19外(注6)	不動産信託受益権	-	11,800	10,884
	東京主要5区合計(49物件)			274,235.26	482,990	366,273

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (百万円)(注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)
首都圏	Daiwa東池袋ビル	東京都豊島区東池袋三丁目23番5号	不動産信託受益権	4,462.28	4,420	2,488
	Daiwa品川Northビル	東京都品川区北品川一丁目8番11号	不動産信託受益権	6,546.03	6,370	6,895
	Daiwa上大岡ビル	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目14番6号	不動産信託受益権	2,630.30	2,970	1,756
	Daiwa荻窪タワー	東京都杉並区上荻一丁目2番1号	不動産信託受益権	17,778.14	23,400	15,930
	Daiwa目黒スクエア	東京都目黒区目黒一丁目6番17号	不動産信託受益権	3,519.50	7,380	5,340
	Daiwa荻窪ビル	東京都杉並区荻窪五丁目26番13号	不動産信託受益権	3,849.63	4,970	3,961
	コンカード横浜(注7)	神奈川県横浜市神奈川区金港町3番地1(注3)	不動産信託受益権	28,052.98	41,700	37,478
	Daiwa品川御殿山ビル	東京都品川区北品川三丁目3番5号	不動産信託受益権	2,396.96	2,890	2,614
	Daiwa中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目31番11号	不動産信託受益権	2,716.92	2,700	2,952
	首都圏合計(9物件)				71,952.74	96,800
地方	Daiwa北浜ビル	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目2番14号	不動産信託受益権	13,517.62	13,600	8,868
	地方主要都市合計(1物件)				13,517.62	13,600
合計(59物件)				359,705.62	593,390	454,561

(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2022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) 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。賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積を記載しています。

(注3) Daiwa神保町3丁目ビル、Daiwa神田美倉町ビル、Daiwa神田イーストビル、Daiwa神田須田町ビル、Daiwa神田橋ビル及びコンカード横浜の所在地(住居表示)については、住居表示未取得のため、建物登記簿の所在を記載しています。

(注4) 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。賃貸可能面積は、マスターリース事業対象部分における本投資法人の持分(301,220分の183,715)に相当する面積を記載しています。

(注5) 物件名称について、2022年11月30日付で「日本橋馬喰町一丁目開発用地」を「Daiwa日本橋馬喰町ビル」に変更しています。以下同じです。

(注6) 本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を進めており、2024年6月を目途として、開発・竣工した建物の引渡しを受ける予定です。また、本物件の所在地については、土地登記簿の所在を記載しています。

(注7) 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。賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の100分の75に相当する面積を記載しています。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期(2021年12月1日～2022年5月31日)				当期(2022年6月1日～2022年11月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)(注1)	稼働率 (期末時点) (%)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)	テナント総数 (期末時点) (件)(注1)	稼働率 (期末時点) (%)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)
東京主要5区	Daiwa銀座ビル	23	99.8	444	3.3	21	99.2	440	3.2
	Daiwa銀座アネックス	7	100.0	82	0.6	7	100.0	89	0.6
	Daiwa芝浦ビル	56	99.5	268	2.0	55	89.8	250	1.8
	Daiwa南青山ビル(注3)	-	-	11	0.1	-	-	-	-
	Daiwa猿樂町ビル(注4)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
	DaiwaA浜松町ビル	12	100.0	136	1.0	12	100.0	138	1.0
	Daiwa神宮前ビル	4	100.0	82	0.6	4	100.0	77	0.6
	Daiwa芝大門ビル	6	84.7	93	0.7	8	100.0	96	0.7
	Daiwa三崎町ビル(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa築地駅前ビル	6	100.0	71	0.5	6	100.0	70	0.5
	Daiwa築地ビル	6	100.0	52	0.4	6	100.0	52	0.4
	Daiwa月島ビル	4	100.0	283	2.1	3	78.5	275	2.0
	Daiwa日本橋堀留町ビル	7	100.0	92	0.7	6	100.0	89	0.6
	Daiwa麻布台ビル	11	100.0	56	0.4	11	100.0	56	0.4
	Daiwa麴町4丁目ビル(注3)	-	-	8	0.1	-	-	-	-
	新宿マインズタワー	39	92.5	1,231	9.1	38	93.4	1,276	9.2
	Daiwa SHIBUYA EDGE	5	100.0	95	0.7	5	100.0	120	0.9
	Daiwa小伝馬町ビル	7	86.8	62	0.5	8	100.0	61	0.4
	Daiwa西新橋ビル	11	100.0	183	1.4	11	100.0	189	1.4
	大和茅場町ビル(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa神保町3丁目ビル	8	100.0	123	0.9	8	100.0	126	0.9
	E・スペースタワー	14	100.0	787	5.8	14	100.0	816	5.9
	Daiwa日本橋本石町ビル	6	100.0	76	0.6	6	100.0	78	0.6
	新四curumuビル	17	100.0	388	2.9	17	100.0	387	2.8
	Daiwa赤坂ビル	16	82.0	284	2.1	18	95.5	300	2.2
	Daiwa渋谷宮益坂ビル	9	100.0	289	2.1	9	100.0	322	2.3
	Daiwa麻布テラス	10	93.9	469	3.5	10	84.2	447	3.2
	Daiwa恵比寿4丁目ビル(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	ラクアス東新宿	4	100.0	233	1.7	4	100.0	236	1.7
	Daiwa青山ビル	7	100.0	267	2.0	7	100.0	262	1.9
	Daiwa渋谷神泉ビル	1	100.0	-	-	3	67.5	40	0.3
	Daiwa渋谷スクエア	9	100.0	463	3.4	9	100.0	450	3.3
	Daiwaリバーゲート	96	99.4	891	6.6	97	99.7	1,034	7.5
	Daiwa八丁堀駅前ビル	9	100.0	83	0.6	9	100.0	90	0.7
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	9	100.0	51	0.4	9	100.0	46	0.3
	Daiwa西新宿ビル	7	100.0	402	3.0	7	100.0	409	3.0
	キリン日本橋ビル(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa東日本橋ビル	5	100.0	180	1.3	5	100.0	181	1.3
	Daiwa代官山ビル(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa新宿ウエストビル	9	100.0	38	0.3	9	100.0	37	0.3
	Daiwa神田美倉町ビル	7	100.0	53	0.4	6	84.7	47	0.3
	Daiwa神田イーストビル	5	100.0	140	1.0	5	100.0	146	1.1
	Daiwa神田須田町ビル	7	100.0	63	0.5	7	100.0	73	0.5
Daiwa笹塚タワー	7	100.0	477	3.5	7	100.0	487	3.5	
Daiwa笹塚ビル	9	100.0	98	0.7	9	100.0	100	0.7	
Daiwa晴海ビル	7	100.0	343	2.5	7	100.0	371	2.7	
Daiwa三田2丁目ビル(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-	
日本橋セントラルスクエア	10	100.0	92	0.7	9	85.6	84	0.6	
Daiwa日本橋馬喰町ビル	-	-	-	-	3	87.4	0	0.0	
Daiwa神田橋ビル	11	89.6	33	0.2	12	100.0	39	0.3	
神田須田町2丁目開発用地(注5)	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計	511	98.1	10,630	78.4	515	96.8	10,829	78.3	

地域	不動産等の名称	前期(2021年12月1日～2022年5月31日)				当期(2022年6月1日～2022年11月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)(注1)	稼働率 (期末時点) (%)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)	テナント総数 (期末時点) (件)(注1)	稼働率 (期末時点) (%)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%)
首都圏	Daiwa東池袋ビル	8	100.0	134	1.0	7	89.7	125	0.9
	Daiwa品川Northビル	14	95.2	196	1.4	15	100.0	201	1.5
	Daiwa上大岡ビル	9	100.0	93	0.7	9	100.0	92	0.7
	Daiwa荻窪タワー	10	100.0	633	4.7	10	100.0	676	4.9
	Daiwa目黒スクエア	16	100.0	162	1.2	16	100.0	164	1.2
	Daiwa荻窪ビル	11	100.0	122	0.9	11	100.0	131	0.9
	コンカード横浜	36	100.0	1,032	7.6	37	100.0	1,052	7.6
	Daiwa品川御殿山ビル	7	100.0	80	0.6	6	100.0	79	0.6
	Daiwa中野坂上ビル	6	100.0	68	0.5	6	100.0	69	0.5
	小計	117	99.5	2,524	18.6	117	99.3	2,592	18.7
主要都市方	Daiwa北浜ビル	7	100.0	404	3.0	7	100.0	414	3.0
	小計	7	100.0	404	3.0	7	100.0	414	3.0
合計		635	98.4	13,560	100.0	639	97.4	13,836	100.0

(注1)「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。  
(注2)「稼働率」は、各期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。  
(注3)本物件は、2021年12月16日付で譲渡いたしました。  
(注4)本物件は、主要テナントから賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。  
(注5)本物件上にオフィスビルの開発を進めています。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価 (千円)(注2)
			内1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	105,400,000	87,400,000	621,789
合計		105,400,000	87,400,000	621,789

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。  
(注2)取引先金融機関から提示された価格等によります。なお、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しております。

#### (5) その他資産の状況

2022年11月30日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他の特定資産の組入れはありません。

#### (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払金額	既支払総額
Daiwa リバーゲート (東京都中央区)	熱源廻りシステム変更工事	自 2022年12月 至 2023年 5月	346	-	-
Daiwa 渋谷スクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2022年12月 至 2023年 5月	129	-	-
Daiwa 中野坂上ビル (東京都中野区)	外壁改修工事	自 2022年12月 至 2023年 5月	69	-	-
E・スペースタワー (東京都渋谷区)	3階PAC・HEX更新工事	自 2022年12月 至 2023年 5月	66	-	-
Daiwa 小伝馬町ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2022年12月 至 2023年 5月	61	-	-

### (2) 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798百万円であり、当期費用に区分された修繕費130百万円と合わせ、929百万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 荻窪タワー (東京都杉並区)	共用部・専用部LED化工事	自 2022年 7月 至 2022年10月	72
新宿メインスタワー (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2022年 6月 至 2022年11月	43
Daiwa 赤坂ビル (東京都港区)	3階セットアップオフィス工事	自 2022年 7月 至 2022年 8月	35
その他			646
合計			798

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

営業期間	第30期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)	第31期 (自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日)	第32期 (自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日)	第33期 (自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日)	第34期 (自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日)
当期首積立金残高	2,150	2,190	2,190	1,225	1,619
当期積立額	40	-	-	744	98
当期積立金取崩額	-	-	965	351	316
次期繰越額	2,190	2,190	1,225	1,619	1,402

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	前期	当期
	(自2021年12月1日 至2022年5月31日) (百万円)	(自2022年6月1日 至2022年11月30日) (百万円)
(a) 資産運用報酬(注)	1,163	1,147
(b) 資産保管手数料	24	24
(c) 一般事務委託手数料	72	78
(d) 役員報酬	7	7
(e) その他の費用	140	117
合計	1,408	1,374

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等を取得又は譲渡した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、当該不動産等の取得原価又は売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、前期は取得報酬79百万円及び譲渡報酬40百万円、当期は取得報酬13百万円です。

### (2) 借入状況

2022年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金									
	株式会社三井住友銀行	2014年 5月29日	3,000	—	0.378	2022年11月30日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5月29日	1,000	—	0.378				
	株式会社新生銀行	2014年 7月 8日	1,000	—	0.307	2022年 8月31日		(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	2,000	—	0.378	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2014年12月 1日	1,000	—	0.353				
	株式会社三井住友銀行	2014年12月 1日	1,000	1,000	0.458	2023年 5月31日			
	株式会社新生銀行	2014年12月 1日	1,000	1,000	0.334				
	株式会社みずほ銀行	2014年12月 3日	1,500	—	0.353	2022年11月30日		(注3)	
	株式会社りそな銀行	2014年12月 3日	1,500	—	0.353				
	三井住友信託銀行株式会社	2014年12月 3日	1,000	—	0.353	2023年 5月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年12月 3日	1,500	1,500	0.458				
	株式会社りそな銀行	2015年 2月27日	2,500	2,500	0.365	2023年 2月28日		(注2)	
	株式会社新生銀行	2015年 3月31日	1,500	1,500	0.309	2023年 5月31日			
	株式会社福岡銀行	2015年 5月 1日	1,500	1,500	0.408				
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 5月 1日	—	1,500	0.450	2023年11月30日	期限一括		(注3)
	株式会社みずほ銀行	2015年 5月 1日	—	1,500	0.450				
	株式会社新生銀行	2015年 5月 1日	—	1,500	0.309				
	株式会社りそな銀行	2015年 5月 1日	—	1,500	0.450				
	株式会社みずほ銀行	2015年 5月29日	—	2,000	0.450				
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 5月29日	—	500	0.450	2022年 8月31日		(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2015年 8月31日	2,000	—	0.232				
	株式会社七十七銀行	2015年 8月31日	1,000	—	0.281			(注3)	
	日本生命保険相互会社	2015年 9月11日	1,000	—	0.281				
	日本生命保険相互会社	2015年11月30日	300	—	0.281	2022年11月30日		(注2)	
	太陽生命保険株式会社	2015年11月30日	300	—	0.541				
	株式会社三井住友銀行	2016年 3月29日	1,500	1,500	0.290	2023年 2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月29日	1,500	1,500	0.303				
株式会社みずほ銀行	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.290	2023年 8月31日		(注3)		
株式会社りそな銀行	2016年 3月29日	—	1,000	0.391					
みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	—	1,000	0.391	2023年11月30日		(注2)		
株式会社日本政策投資銀行	2017年 5月10日	—	1,700	0.387					
東京海上日動火災保険株式会社	2017年11月30日	1,000	—	0.303	2023年 7月31日				
東京海上日動火災保険株式会社	2018年 7月31日	—	1,000	0.313					
小計		30,600	26,200						

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2015年 5月 1日	1,500	—	0.450	2023年11月30日	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行	2015年 5月 1日	1,500	—	0.450			
	株式会社新生銀行	2015年 5月 1日	1,500	—	0.309			
	株式会社りそな銀行	2015年 5月 1日	1,500	—	0.450			
	株式会社三井住友銀行	2015年 5月 1日	3,000	3,000	0.441	2024年 5月31日	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2015年 5月29日	2,000	—	0.450	2023年11月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 5月29日	500	—	0.450	2024年 8月30日	(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2015年 8月31日	500	500	0.440	2024年 2月29日		
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月11日	1,000	1,000	0.403	2024年 8月30日	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月11日	1,000	1,000	0.403	2023年 8月31日		
	株式会社三井住友銀行	2015年 9月11日	1,000	1,000	0.440	2024年 2月29日	(注3)	
	株式会社りそな銀行	2016年 3月29日	1,000	—	0.391	2024年 8月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	1,000	—	0.391	2024年 2月29日	(注3)	
	株式会社新生銀行	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.378	2024年 8月30日		
	株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.378	2024年 11月29日	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	2,500	2,500	0.415	2025年 5月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	1,500	1,500	0.415	2024年 11月29日	(注2)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 5月26日	2,000	2,000	0.421	2024年 11月29日		
	株式会社三井住友銀行	2016年 5月26日	1,500	1,500	0.460	2024年 11月29日	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2016年 5月26日	1,000	1,000	0.460	2025年 5月30日		
	株式会社新生銀行	2016年 5月31日	2,000	2,000	0.421	2024年 11月29日	(注2)	
	富国生命保険相互会社	2016年 5月31日	200	200	0.579	2026年 5月29日		
	株式会社山口銀行	2016年 8月31日	1,500	1,500	0.450	2026年 8月31日	(注2)	
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 5月10日	1,700	—	0.387	2023年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 5月22日	3,500	3,500	0.437	2024年 5月31日	(注2)	
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 5月22日	3,000	3,000	0.477	2024年 11月29日		
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月31日	2,000	2,000	0.410	2025年 5月30日	(注2)	
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 5月31日	1,500	1,500	0.410	2025年 11月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 5月31日	3,000	3,000	0.452	2025年 5月30日	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月31日	2,000	2,000	0.452	2025年 5月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 8月31日	2,550	2,550	0.457	2025年 8月31日	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	1,500	1,500	0.513	2025年 5月30日		
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月31日	1,000	1,000	0.513	2025年 11月28日	(注2)	
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 11月30日	2,000	2,000	0.498	2026年 5月29日		
	株式会社山口銀行	2017年 11月30日	500	500	0.489	2026年 2月27日	(注2)	
	株式会社新生銀行	2017年 11月30日	2,000	2,000	0.482	2025年 5月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 2月28日	5,000	5,000	0.436	2026年 2月27日	(注2)	
	株式会社群馬銀行	2018年 5月31日	500	500	0.335	2025年 5月30日		
	株式会社武蔵野銀行	2018年 5月31日	500	500	0.457	2026年 5月29日	(注2)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2018年 7月31日	1,000	—	0.313	2023年 7月31日		
	株式会社関西みらい銀行	2018年 8月31日	1,500	1,500	0.376	2025年 8月31日	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2018年 8月31日	2,000	2,000	0.422	2027年 8月31日		
株式会社日本政策投資銀行	2018年 8月31日	1,000	1,000	0.679	2026年 10月30日	(注3)		
三井住友信託銀行株式会社	2018年 10月30日	1,000	1,000	0.472	2027年 10月29日			
みずほ信託銀行株式会社	2018年 10月30日	4,000	4,000	0.422	2026年 3月31日	(注2)		
株式会社三井住友銀行	2018年 10月30日	3,000	3,000	0.422	2028年 3月31日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 10月30日	1,000	1,000	0.422	2026年 5月29日	(注2)		
株式会社みずほ銀行	2018年 10月30日	1,000	1,000	0.422	2026年 3月31日			
株式会社群馬銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.297	2026年 3月31日	(注2)		
株式会社福岡銀行	2019年 3月29日	3,000	3,000	0.422	2028年 3月31日			
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	2,000	2,000	0.422	2026年 5月29日	(注2)		
農林中央金庫	2019年 5月31日	2,000	2,000	0.304	2026年 5月29日			
株式会社百五銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.304				

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社武蔵野銀行	2019年 5月31日	500	500	0.372	2027年 5月31日	期限一括	無担保
	株式会社山梨中央銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.540	2029年 5月31日		
	株式会社関西みらい銀行	2019年 8月30日	1,500	1,500	0.322	2026年 8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月30日	1,000	1,000	0.320			
	株式会社りそな銀行	2019年 9月30日	2,000	2,000	0.472	2029年 9月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月29日	1,300	1,300	0.208	2024年11月29日		
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月29日	1,200	1,200	0.322	2026年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2019年11月29日	1,000	1,000	0.450	2028年11月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 2月28日	1,500	1,500	0.209	2025年 2月28日		
	株式会社七十七銀行	2020年 2月28日	1,000	1,000	0.319	2027年 2月26日		
	農林中央金庫	2020年 2月28日	1,000	1,000	0.350	2028年 2月29日		
	株式会社りそな銀行	2020年 2月28日	2,000	2,000	0.416	2029年 2月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月29日	1,000	1,000	0.211	2025年 5月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月29日	3,000	3,000	0.322	2027年 5月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	2,000	2,000	0.322			
	株式会社三井住友銀行	2020年 8月31日	1,600	1,600	0.326	2027年 8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月31日	1,500	1,500	0.326			
	株式会社関西みらい銀行	2020年 8月31日	2,000	2,000	0.487	2030年 8月30日		
	株式会社武蔵野銀行	2020年 8月31日	1,000	1,000	0.487			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年11月30日	3,000	3,000	0.297	2027年 5月31日		
	株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	2,000	2,000	0.400			
	株式会社新生銀行	2020年11月30日	2,000	2,000	0.400	2028年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2020年11月30日	1,000	1,000	0.350			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000	1,000	0.416	2029年 2月28日		
	株式会社もみじ銀行	2021年 2月26日	1,000	1,000	0.546	2031年 2月28日		
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	1,900	1,900	0.146	2024年 3月29日		
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	2,000	2,000	0.279	2026年 3月31日		
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	2,000	2,000	0.356	2027年 3月31日		
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	2,000	2,000	0.436	2028年 3月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 3月31日	1,500	1,500	0.436			
	株式会社三井住友銀行	2021年 3月31日	2,400	2,400	0.481	2030年 3月29日		
	株式会社りそな銀行	2021年 3月31日	2,000	2,000	0.481			
	株式会社七十七銀行	2021年 5月31日	1,000	1,000	0.552	2031年 5月30日		
	株式会社新生銀行	2021年 8月31日	1,000	1,000	0.483	2030年 8月30日		
	株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	1,500	1,500	0.415	2029年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月30日	1,000	1,000	0.470			
	株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	2,000	2,000	0.440	2030年 5月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	1,000	1,000	0.440			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1月31日	1,000	1,000	0.265	2024年 9月30日		
	株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	1,000	1,000	0.315			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月31日	950	950	0.315	2025年 1月31日		
	株式会社新生銀行	2022年 1月31日	500	500	0.315			
株式会社三井住友銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.365	2029年 2月28日			
株式会社群馬銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.390	2029年 8月31日			
株式会社日本政策投資銀行	2022年 3月31日	2,000	2,000	0.431	2028年 3月31日			
株式会社日本政策投資銀行	2022年 5月31日	1,500	1,500	0.547	2028年 5月31日			
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	1,000	1,000	0.365	2029年 5月31日			
株式会社三井住友銀行	2022年 5月31日	2,000	2,000	0.378	2029年 8月31日			
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	1,000	1,000	0.403	2030年 2月28日			
株式会社みずほ銀行	2022年 5月31日	1,500	1,500	0.415	2030年 5月31日			
株式会社新生銀行	2022年 5月31日	1,000	1,000	0.415				
株式会社三井住友銀行	2022年 5月31日	3,400	3,400	0.440	2030年11月29日			
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	1,000	1,000	0.440				

(注2)

(注3)

(注2)

区分	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月31日	—	2,000	0.364	2029年 8月31日	期限一括 (注2)	無担保
	日本生命保険相互会社	2022年 8月31日	—	1,300	0.634			
	株式会社新生銀行	2022年 8月31日	—	1,000	0.364			
	株式会社七十七銀行	2022年 8月31日	—	1,000	0.364			
	東京海上日動火災保険株式会社	2022年11月30日	—	1,000	0.254	2027年11月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	2022年11月30日	—	1,000	0.304	2028年11月30日		
	株式会社りそな銀行	2022年11月30日	—	1,500	0.354	2029年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	—	1,000	0.354			
	太陽生命保険株式会社	2022年11月30日	—	300	0.754	2030年 2月28日		
	株式会社みずほ銀行	2022年11月30日	—	1,000	0.366			
	株式会社みずほ銀行	2022年11月30日	—	1,500	0.404	2030年11月29日		
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	—	4,000	0.429	2031年 5月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年11月30日	—	1,000	0.429			
	小計		166,200	170,600				
長期借入金合計		196,800	196,800					

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

(注2) 借入金の返済資金等です。

(注3) 物件の取得資金等です。

### (3) 投資法人債の状況

2022年11月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄 (注1)	発行年月日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
第4回無担保投資法人債	2014年 9月12日	2,100	2,100	1.000	2024年 9月12日	期限 一括	(注3)	固定金利 無担保
第5回無担保投資法人債	2019年 9月12日	1,700	1,700	0.220	2024年 9月12日		(注4)	
第6回無担保投資法人債	2019年 9月12日	1,300	1,300	0.660	2031年 9月12日		(注5)	
第7回無担保投資法人債 (注2)	2020年 9月11日	1,500	1,500	0.310	2025年 9月11日			
第8回無担保投資法人債 (注2)	2020年 9月11日	2,400	2,400	0.600	2030年 9月11日			
合計		9,000	9,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注2) グリーンファイナンス・フレームワークに基づき発行されるグリーンボンドです。

(注3) 投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金の一部に充当しました。

(注4) 投資法人債の償還資金に充当しました。

(注5) 借入金の返済資金の一部に充当しました。

### (4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	地域	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	東京主要5区	Daiwa 日本橋馬喰町ビル	2022年11月30日	5,733	—	—	—	—
合計				5,733	—	—	—	—

(注1) 本投資法人は2020年11月13日に取得した土地（以下、「本土」といいます。）と開発事業により建設した建物（以下、「本建物」といいます。）双方を所有することになりますが、本建物の取得年月日を記載しています。

(注2) 本土の売買契約書に記載の売買代金3,775百万円に確定した建築コスト1,958百万円を加算した金額を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

資産の種類	地域	取得又は 譲渡	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日 (注1)	取得価格又は 譲渡価格 (百万円)(注2)	不動産鑑定 評価額 (百万円)(注3)	不動産 鑑定機関	価格時点
不動産 信託受益権	東京主要5区	取得	Daiwa 日本橋馬喰町ビル	2022年11月30日	5,733	6,730	JLL 森井鑑定 株式会社	2022年11月30日

(注1) 本投資法人は2020年11月13日に取得した土地（以下、「本土」といいます。）と開発事業により建設した建物（以下、「本建物」といいます。）双方を所有することになりますが、「取得年月日」は、本建物の取得年月日を記載しています。

(注2) 「取得価格」は、本土の売買契約書に記載の売買代金3,775百万円に確定した建築コスト1,958百万円を加算した金額を記載しています。

(注3) 本土及び本建物を合わせた不動産鑑定評価額です。

(注4) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準 各論 第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

#### ②その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより、価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、該当事項はありません。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ①取引状況

該当事項はありません。

#### ②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）は、2022年11月30日現在、第二種金融商品取引業（本投資法人を顧客とするものを除きます。）及び宅地建物取引業（投資法人から委託を受ける投資運用業に直接関連するものを除きます。）の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況

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

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

### (1) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### (2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### (4) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2022年8月24日	投資主名簿等管理人委託契約等の変更に関する覚書の締結	三井住友信託銀行株式会社との間で締結した2009年1月26日付投資主名簿等管理人委託契約(その後の変更を含む)について、投資主総会資料の電子提供制度導入に伴い、投資主からの書面交付請求に対応するべく、同契約の委託事務手数料表の対象事務に書面交付請求事務を追加するものです。

### (5) その他

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

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	23,095,517	19,084,282
信託現金及び信託預金	3,677,490	3,724,400
営業未収入金	86,072	100,636
未収消費税等	—	82,420
前払費用	355,818	371,486
その他	34,136	43,891
流動資産合計	27,249,034	23,407,118
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	3,581,479	3,601,054
減価償却累計額	△2,756,196	△2,827,955
建物 (純額)	825,282	773,098
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△9,238	△9,672
構築物 (純額)	5,106	4,671
工具、器具及び備品	21,085	21,875
減価償却累計額	△17,016	△18,040
工具、器具及び備品 (純額)	4,069	3,834
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	4,006	3,491
信託建物	108,011,572	110,553,987
減価償却累計額	△31,243,029	△32,895,437
信託建物 (純額)	※1、※2 76,768,543	※1、※2 77,658,549
信託構築物	766,806	782,699
減価償却累計額	△239,123	△250,100
信託構築物 (純額)	※2 527,682	※2 532,598
信託機械及び装置	870,980	950,322
減価償却累計額	△520,910	△554,056
信託機械及び装置 (純額)	350,069	396,265
信託工具、器具及び備品	366,416	420,289
減価償却累計額	△227,197	△246,104
信託工具、器具及び備品 (純額)	139,218	174,184
信託土地	※2 359,932,790	※2 360,010,799
信託建設仮勘定	846,159	903,381
有形固定資産合計	451,705,157	452,763,103
<b>無形固定資産</b>		
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	11,341	9,891
無形固定資産合計	2,716,501	2,715,051
<b>投資その他の資産</b>		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,203,731	1,293,339
デリバティブ債権	329,840	614,733
その他	98,795	102,821
投資その他の資産合計	1,746,051	2,124,579
固定資産合計	456,167,710	457,602,734
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	44,357	39,326
繰延資産合計	44,357	39,326
<b>資産合計</b>	<b>483,461,103</b>	<b>481,049,178</b>

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,067,842	1,514,187
1年内返済予定の長期借入金	30,600,000	26,200,000
未払金	600,232	607,519
未払法人税等	880	880
未払消費税等	294,268	149,957
前受金	2,326,716	2,660,384
その他	501,287	513,476
流動負債合計	35,391,228	31,646,405
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	166,200,000	170,600,000
預り敷金及び保証金	20,192,922	20,090,144
信託預り敷金及び保証金	1,972,139	1,984,197
繰延税金負債	165,917	237,123
固定負債合計	197,530,979	201,911,465
負債合計	232,922,207	233,557,871
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 △10,458,319	※4 △13,457,770
出資総額（純額）	241,093,440	238,093,989
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,721,383	2,459,048
任意積立金合計	1,721,383	2,459,048
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,493,070	6,512,095
剰余金合計	9,214,454	8,971,143
投資主資本合計	250,307,894	247,065,132
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	231,001	426,174
評価・換算差額等合計	231,001	426,174
純資産合計	※5 250,538,895	※5 247,491,307
負債純資産合計	483,461,103	481,049,178

# Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自2021年12月1日 至2022年5月31日）		当期 （自2022年6月1日 至2022年11月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	13,560,238	※1	13,836,714
その他賃貸事業収入	※1	13,769	※1	54,553
不動産等売却益	※2	900,931		—
営業収益合計		14,474,939		13,891,267
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,143,017	※1	5,453,596
資産運用報酬		1,163,658		1,147,433
資産保管手数料		24,190		24,064
一般事務委託手数料		72,641		78,232
信託報酬		18,879		18,036
役員報酬		7,200		7,200
その他営業費用		122,114		99,757
営業費用合計		6,551,700		6,828,320
営業利益		7,923,238		7,062,947
営業外収益				
受取利息		14		15
未払分配金戻入		646		705
受取保険金		138,785		7,290
雑収入		285		33
営業外収益合計		139,731		8,044
営業外費用				
支払利息		398,294		395,458
投資法人債利息		26,328		26,041
融資手数料		130,398		137,796
その他		13,997		17,096
営業外費用合計		569,018		576,393
経常利益		7,493,952		6,494,598
税引前当期純利益		7,493,952		6,494,598
法人税、住民税及び事業税		881		881
法人税等調整額		—		△18,378
法人税等合計		881		△17,496
当期純利益		7,493,070		6,512,095
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,493,070		6,512,095

# IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年12月1日 至 2022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	△6,458,395	245,093,364	1,755,357	1,755,357	6,799,258	8,554,615
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△33,973	△33,973	33,973	-
剰余金の配当						△6,833,232	△6,833,232
当期純利益						7,493,070	7,493,070
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△3,999,924	△3,999,924				
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	-	△3,999,924	△3,999,924	△33,973	△33,973	693,812	659,838
当期末残高	251,551,759	△10,458,319	241,093,440	1,721,383	1,721,383	7,493,070	9,214,454

	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	-	253,647,979	△10,319	△10,319	253,637,659
当期変動額					
圧縮積立金の取崩		-			-
剰余金の配当		△6,833,232			△6,833,232
当期純利益		7,493,070			7,493,070
自己投資口の取得	△3,999,924	△3,999,924			△3,999,924
自己投資口の消却	3,999,924	-			-
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)			241,321	241,321	241,321
当期変動額合計	-	△3,340,085	241,321	241,321	△3,098,764
当期末残高	-	250,307,894	231,001	231,001	250,538,895

当期（自 2022年6月1日 至 2022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	△10,458,319	241,093,440	1,721,383	1,721,383	7,493,070	9,214,454
当期変動額							
圧縮積立金の積立				737,664	737,664	△737,664	-
剰余金の配当						△6,755,406	△6,755,406
当期純利益						6,512,095	6,512,095
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,999,451	△2,999,451				
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	-	△2,999,451	△2,999,451	737,664	737,664	△980,975	△243,310
当期末残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,459,048	2,459,048	6,512,095	8,971,143

	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	-	250,307,894	231,001	231,001	250,538,895
当期変動額					
圧縮積立金の積立		-			-
剰余金の配当		△6,755,406			△6,755,406
当期純利益		6,512,095			6,512,095
自己投資口の取得	△2,999,451	△2,999,451			△2,999,451
自己投資口の消却	2,999,451	-			-
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)			195,173	195,173	195,173
当期変動額合計	-	△3,242,761	195,173	195,173	△3,047,588
当期末残高	-	247,065,132	426,174	426,174	247,491,307

## 1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 2021年12月 1日） 至 2022年 5月31日）	当期 （自 2022年 6月 1日） 至 2022年11月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区分	前期（ご参考） （自 2021年12月 1日） 至 2022年 5月31日）	当期 （自 2022年 6月 1日） 至 2022年11月30日）																
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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～64年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">10～56年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10～23年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4～15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	2～64年	構築物	10～56年	機械及び装置	10～23年	工具、器具及び備品	4～15年	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～64年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">10～56年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10～23年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4～15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	2～64年	構築物	10～56年	機械及び装置	10～23年	工具、器具及び備品	4～15年
建物	2～64年																	
構築物	10～56年																	
機械及び装置	10～23年																	
工具、器具及び備品	4～15年																	
建物	2～64年																	
構築物	10～56年																	
機械及び装置	10～23年																	
工具、器具及び備品	4～15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>	<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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は380千円です。</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おります。</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おります。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收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おります。</p>	<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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。</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おります。</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おります。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收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おります。</p>																

区分	前期（ご参考） （自 2021年12月 1日） （至 2022年 5月31日）	当期 （自 2022年 6月 1日） （至 2022年11月30日）
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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> <p>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> <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>	<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> <p>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> <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>

### 3. 会計上の見積りに関する注記

前期（ご参考） (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
<b>固定資産の減損</b> (1) 計算書類に計上した金額 有形固定資産 451,705,157千円 無形固定資産 2,705,160千円 (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	<b>固定資産の減損</b> (1) 計算書類に計上した金額 有形固定資産 452,763,103千円 無形固定資産 2,705,160千円 (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

### 4. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 32,898千円  ※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 182,563千円 信託構築物 283千円 信託土地 887,074千円 合計 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。 コミットメントラインの総額 5,500,000千円 借入実行残高 - 差引額 5,500,000千円  ※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 15,340口 消却総額 10,458,319千円 (注) 当期中の消却口数は5,559口、消却総額は3,999,924千円です。  ※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 50,000千円	※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 32,898千円  ※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 182,563千円 信託構築物 283千円 信託土地 887,074千円 合計 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。 コミットメントラインの総額 5,500,000千円 借入実行残高 - 差引額 5,500,000千円  ※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 19,611口 消却総額 13,457,770千円 (注) 当期中の消却口数は4,271口、消却総額は2,999,451千円です。  ※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 50,000千円

## 5. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 2021年12月 1日） （至 2022年 5月31日）		当期 （自 2022年 6月 1日） （至 2022年11月30日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	13,560,238	賃貸事業収入	13,836,714
その他賃貸事業収入	13,769	その他賃貸事業収入	54,553
不動産賃貸事業収益合計	<u>13,574,007</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>13,891,267</u>
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	974,462	外注委託費	1,024,032
水道光熱費	924,472	水道光熱費	1,263,217
租税公課	1,144,699	租税公課	1,149,657
損害保険料	20,748	損害保険料	22,425
修繕費	222,314	修繕費	130,738
減価償却費	1,783,619	減価償却費	1,788,657
その他賃貸事業費用	72,701	その他賃貸事業費用	74,866
不動産賃貸事業費用合計	<u>5,143,017</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>5,453,596</u>
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>8,430,990</u>	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>8,437,671</u>
※2. 不動産売却益の内訳	(単位：千円)		
D a i w a 南青山ビル			
不動産等売却収入	4,990,000		
不動産等売却原価	4,408,570		
その他売却費用	44,927		
不動産等売却益	<u>536,502</u>		
D a i w a 麹町4丁目ビル			
不動産等売却収入	3,200,000		
不動産等売却原価	2,805,594		
その他売却費用	29,977		
不動産等売却益	<u>364,428</u>		

## 6. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 2021年12月 1日） （至 2022年 5月31日）		当期 （自 2022年 6月 1日） （至 2022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	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	482,529口	発行済投資口の総口数	478,258口

## 7. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （2022年5月31日）	当期 （2022年11月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
13	13
繰延ヘッジ損失	繰延ヘッジ損失
—	54
繰延税金資産計	繰延税金資産計
13	67
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
圧縮積立金	圧縮積立金
59,900	41,522
繰延ヘッジ利益	繰延ヘッジ利益
106,030	195,669
繰延税金負債計	繰延税金負債計
165,930	237,191
(繰延税金負債の純額)	(繰延税金負債の純額)
165,917	237,123
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.46	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△28.36	△31.74
圧縮積立金繰入額	その他
△3.10	0.01
その他	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.01	△0.27
税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.01	

## 8. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日）	当期 （自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 9. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ①金融商品に対する取組方針

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

2022年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	30,600,000	30,594,419	△5,580
(2) 投資法人債	9,000,000	8,959,310	△40,690
(3) 長期借入金	166,200,000	165,401,287	△798,712
負債計	205,800,000	204,955,017	△844,982
デリバティブ取引(※)	337,031	337,031	—

(※) 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年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

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

(2) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法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	89,800,000	67,500,000	337,031	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	28,900,000	28,900,000	(※)	—
合計			118,700,000	96,400,000	337,031	—

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(前記「負債」(1)(3)をご参照下さい。)

(注2) 預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額20,192,922千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額1,972,139千円)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

(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	30,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,800,000	1,500,000	—	3,700,000
長期借入金	—	25,600,000	30,800,000	20,700,000	20,200,000	68,900,000
合計	30,600,000	25,600,000	34,600,000	22,200,000	20,200,000	72,600,000

当期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

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

2022年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	26,200,000	26,194,431	△5,568
(2) 投資法人債	9,000,000	8,915,880	△84,120
(3) 長期借入金	170,600,000	169,587,590	△1,012,409
負債計	205,800,000	204,697,901	△1,102,098
デリバティブ取引(※)	621,789	621,789	—

(※) 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年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

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

(2) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

## デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法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	76,500,000	58,500,000	621,789	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	28,900,000	28,900,000	(※)	—
合計			105,400,000	87,400,000	621,789	—

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(前記「負債」(1)(3)をご参照下さい。)

(注2) 預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額20,090,144千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額1,984,197千円)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

(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	26,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,800,000	1,500,000	—	—	3,700,000
長期借入金	—	27,200,000	23,000,000	22,400,000	27,600,000	70,400,000
合計	26,200,000	31,000,000	24,500,000	22,400,000	27,600,000	74,100,000

## 10. 賃貸等不動産に関する注記

前期(ご参考)(自2021年12月1日至2022年5月31日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸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2022年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
450,782,802	2,777,348	453,560,151	590,840,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は神田須田町二丁目開発用地の取得(10,600百万円)によるものであり、主な減少額は2物件(Daiwa南青山ビル及びDaiwa麹町4丁目ビル)の譲渡(7,214百万円)及び減価償却費(1,783百万円)によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2022年5月期(第33期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自2022年6月1日至2022年11月30日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸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2022年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
453,560,151	1,001,239	454,561,390	593,390,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はDaiwa日本橋馬喰町ビルの取得(1,958百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,788百万円)によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2022年11月期(第34期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 11. 資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） （自 2021年12月 1日） 至 2022年 5月31日）	当期 （自 2022年 6月 1日） 至 2022年11月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 12. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	投資口の所有口数割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産 保管会社	三井住友 信託銀行 株式会社	東京都 千代田区	3,420億円	銀行業	—	資金の 提供	資金の 借入れ	1,000,000	1年内返済 予定の長期 借入金	1,000,000
							利息の支払 (注)	48,800	—	—
									長期借入金	23,500,000

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	投資口の所有口数割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産 保管会社	三井住友 信託銀行 株式会社	東京都 千代田区	3,420億円	銀行業	—	資金の 提供	資金の 借入れ	1,000,000	1年内返済 予定の長期 借入金	1,500,000
							資金の返済	1,000,000		
							利息の支払 (注)	50,639	その他 (流動負債)	8

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

### 13. 収益認識に関する注記

前期（ご参考）（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（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）	8,190,000	900,931
水道光熱費収入	891,583	891,583
その他	—	12,682,424
合計	9,081,583	14,474,939

（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」には含まれていません。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 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（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	1,028,764	1,028,764
その他	—	12,862,502
合計	1,028,764	13,891,267

（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」には含まれていません。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。

### 14. 1口当たり情報に関する注記

	前期（ご参考） （自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）	当期 （自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）
1口当たり純資産額	519,220円	517,484円
1口当たり当期純利益	15,443円	13,561円
なお、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。		なお、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）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）	当期 （自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）
当期純利益（千円）	7,493,070	6,512,095
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）	7,493,070	6,512,095
期中平均投資口数（口）	485,190	480,206

## 15. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 2021年12月 1日） 至 2022年 5月31日）	当期 （自 2022年 6月 1日） 至 2022年11月30日）																								
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 資産の譲渡について 本投資法人は、2022年12月21日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。 譲渡資産の概要</p> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>Daiwa SHIBUYA EDGE</td> </tr> <tr> <td>譲渡資産</td> <td>国内不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格</td> <td>7,313百万円 (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。)</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>2022年11月21日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>2022年12月21日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>非開示（注）</td> </tr> </table> <p>(注) 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。</p> <p>2. 資金の借入れについて 本投資法人は、2022年12月30日付で、下記のとおり、資金の借入れを行いました。この借入金は、2022年11月30日付取得済資産（Daiwa日本橋馬喰町ビル）の取得資金の一部に充当するためのものです。 借入内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>借入先</th> <th>借入金額 (百万円)</th> <th>借入利率</th> <th>借入日</th> <th>借入・ 返済方法</th> <th>返済期日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社 三井住友 銀行</td> <td>2,000</td> <td>全銀協1ヶ月 円TIBOR +0.250% (注)</td> <td>2022年 12月30日</td> <td>無担保・ 一括返済</td> <td>2023年 12月29日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 利払日は、各月末日及び満期日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協1ヶ月円TIBORに基づき算出します。</p>	資産の名称	Daiwa SHIBUYA EDGE	譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権	譲渡価格	7,313百万円 (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。)	契約締結日	2022年11月21日	譲渡日	2022年12月21日	譲渡先	非開示（注）	借入先	借入金額 (百万円)	借入利率	借入日	借入・ 返済方法	返済期日	株式会社 三井住友 銀行	2,000	全銀協1ヶ月 円TIBOR +0.250% (注)	2022年 12月30日	無担保・ 一括返済	2023年 12月29日
資産の名称	Daiwa SHIBUYA EDGE																								
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権																								
譲渡価格	7,313百万円 (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。)																								
契約締結日	2022年11月21日																								
譲渡日	2022年12月21日																								
譲渡先	非開示（注）																								
借入先	借入金額 (百万円)	借入利率	借入日	借入・ 返済方法	返済期日																				
株式会社 三井住友 銀行	2,000	全銀協1ヶ月 円TIBOR +0.250% (注)	2022年 12月30日	無担保・ 一括返済	2023年 12月29日																				

## Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自 2021年12月 1日） （至 2022年 5月31日）	当期 （自 2022年 6月 1日） （至 2022年11月30日）
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	7,493,070,628	6,512,095,249
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	—	40,039,351
III 分配金の額 （投資口1口当たり 分配金の額）	6,755,406,000 (14,000)	6,552,134,600 (13,700)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	737,664,628	—
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6,755,406,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益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>

# Ⅶ. 独立監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2023年1月20日

大和証券オフィス投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

江田 光紀

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

内田 和男

### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、大和証券オフィス投資法人の2022年6月1日から2022年11月30日までの第34期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に資産の譲渡及び資金の借入れについての記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程におい

て、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以上

# Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

	前期 (自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日)	当期 (自 2022年 6月 1日 至 2022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	7,493,952	6,494,598
減価償却費	1,787,160	1,790,107
投資法人債発行費償却	5,003	5,030
受取利息	△14	△15
支払利息	424,622	421,500
営業未収入金の増減額 (△は増加)	103,843	△14,564
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△82,420
前払費用の増減額 (△は増加)	△15,517	△15,668
営業未払金の増減額 (△は減少)	△142,868	56,765
未払金の増減額 (△は減少)	△12,703	7,286
未払消費税等の増減額 (△は減少)	8,099	△144,311
前受金の増減額 (△は減少)	△24,831	333,668
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△137,086	△89,608
信託有形固定資産の売却による減少額	7,179,984	—
その他	△30,745	3,516
小計	16,638,898	8,765,885
利息の受取額	14	15
利息の支払額	△423,389	△421,759
法人税等の支払額	△881	△881
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,214,641	8,343,259
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	△30,074	△290,181
信託有形固定資産の取得による支出	△11,980,211	△2,170,963
無形固定資産の取得による支出	△12,000	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	577,952	858,019
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	83,407	12,238
預り敷金及び保証金の返還による支出	△947,816	△960,797
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,966	△180
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,350,710	△2,551,864
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△2,400,000	—
長期借入れによる収入	19,850,000	17,600,000
長期借入金の返済による支出	△14,000,000	△17,600,000
自己投資口の取得による支出	△3,999,924	△2,999,451
分配金の支払額	△6,832,436	△6,756,268
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,382,360	△9,755,719
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,518,428	△3,964,325
現金及び現金同等物の期首残高	30,291,436	26,773,007
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,773,007	※1 22,808,682

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

## 重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

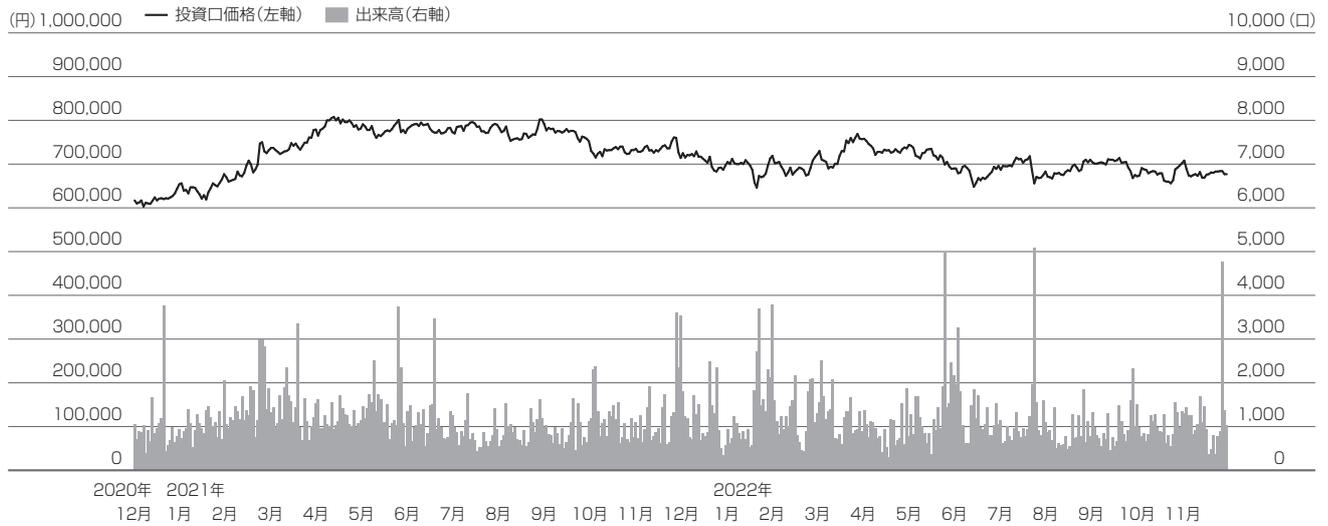
区分	前期	当期
	(自 2021年12月 1日) (至 2022年 5月31日)	(自 2022年 6月 1日) (至 2022年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

前期	当期
(自 2021年12月 1日) (至 2022年 5月31日)	(自 2022年 6月 1日) (至 2022年11月30日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 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
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
23,095,517	19,084,282
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,677,490	3,724,400
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>26,773,007</u>	<u>22,808,682</u>

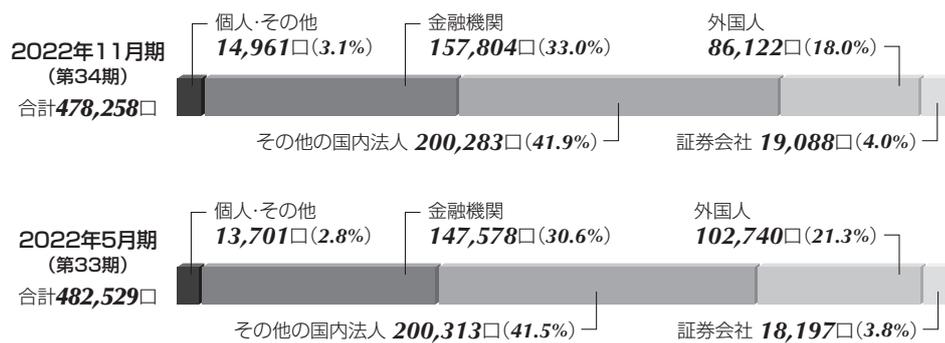
# Ⅸ. 投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移



## 投資口・投資主の構成 (2022年11月30日時点)

### ■ 所有者別投資口数



### ■ 所有者別投資主数

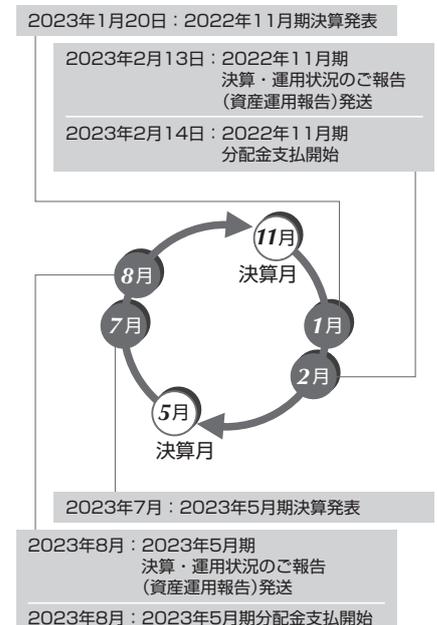
個人・その他	5,019名 (91.2%)
金融機関	104名 (1.9%)
その他の国内法人	101名 (1.8%)
外国人	259名 (4.7%)
証券会社	21名 (0.4%)
合計	5,504名

## 主要な投資主 (2022年11月30日時点)

投資主名	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1. 株式会社大和インベストメント・マネジメント	128,905	27.0
2. 株式会社大和証券グループ本社	67,321	14.1
3. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	59,329	12.4
4. 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	52,014	10.9
5. STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	17,082	3.6
6. 野村信託銀行株式会社(投信口)	13,363	2.8
7. SMBC日興証券株式会社	7,486	1.6
8. BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	4,935	1.0
9. STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,565	1.0
10. STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	4,078	0.9

(注) 小数第2位を四捨五入しています。

## IRカレンダー



## 投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード：8976)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-782-031(フリーダイヤル)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社本店及び全国各支店

## 住所等の変更手続きについて

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

## 分配金について

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

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

## お知らせ

### 【分配金計算書について】

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

### ホームページによる 情報提供について

大和証券オフィス投資法人ではIR活動の重要なツールとして、ホームページによる情報発信に注力しています。ニュースリリース等をホームページへ掲載する時に、「IRメール配信サービス」にご登録いただいた方へEメールにてお知らせする無料サービスもその一つです。今後とも個人投資家の皆様に一層親しんでいただけるようホームページの充実を進めてまいります。



大和証券オフィス投資法人ホームページ

<https://www.daiwa-office.co.jp/>

### 2022年11月期(第34期) 運用状況報告会に関する お知らせ

本投資法人の2022年11月期(第34期)決算における運用状況報告会は、開催しないことといたしました。本投資法人の運用状況につきましては、本書及び本投資法人のホームページに掲載しております決算説明資料や決算説明動画、決算説明会における主なQ&Aをご参照ください。

# 大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

