

第31期資産運用報告

自：2020年12月1日

至：2021年5月31日

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
		(自2018年12月1日 至2019年5月31日)	(自2019年6月1日 至2019年11月30日)	(自2019年12月1日 至2020年5月31日)	(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)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	13,833	14,094	14,272	14,849	15,054
うち賃貸事業収入	百万円	13,628	13,916	14,238	14,482	13,887
営業費用	百万円	6,853	6,980	6,959	7,133	6,917
うち賃貸事業費用	百万円	5,479	5,584	5,540	5,696	5,454
営業利益	百万円	6,979	7,114	7,312	7,715	8,137
経常利益	百万円	6,320	6,463	6,688	7,125	7,550
当期純利益	百万円	6,320	6,462	6,687	7,124	7,549
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	485,636	486,030	487,212	488,570	484,310
(対前期比)	%	(+1.3)	(+0.1)	(+0.2)	(+0.3)	(△0.9)
有利子負債額	百万円	204,450	204,450	204,450	204,450	203,350
純資産額	百万円	254,460	254,892	255,127	255,511	253,522
(対前期比)	%	(+0.1)	(+0.2)	(+0.1)	(+0.2)	(△0.8)
出資総額(純額)	(注2) 百万円	247,876	247,876	247,876	247,876	245,093
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	6,177	6,462	6,687	6,796	6,833
配当性向	%	97.8	100.0	100.0	95.4	90.5
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口の総口数	口	491,877	491,877	491,877	491,877	488,088
1口当たり純資産額	円	517,324	518,203	518,681	519,462	519,419
1口当たり分配金	円	12,559	13,139	13,595	13,817	14,000
うち1口当たり利益分配金	円	12,559	13,139	13,595	13,817	14,000
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注3、4)	%	1.3 (2.6)	1.3 (2.7)	1.4 (2.7)	1.5 (2.9)	1.6 (3.1)
自己資本利益率 (注4、5)	%	2.5 (5.0)	2.5 (5.1)	2.6 (5.2)	2.8 (5.6)	3.0 (5.9)
自己資本比率 (対前期増減)	%	52.4 (△0.6)	52.4 (+0.0)	52.4 (△0.1)	52.3 (△0.1)	52.3 (+0.0)
期末総資産有利子負債比率	%	42.1	42.1	42.0	41.8	42.0
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注6)	百万円	9,962	10,157	10,536	10,612	10,248
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	59	59	60	60	59
テナント数 (注7)	件	639	637	645	629	625
総賃貸可能面積	m ²	364,375.19	364,787.57	366,336.34	363,740.62	360,471.93
期末稼働率 (注8)	%	97.1	99.1	99.5	98.9	97.5
当期減価償却費	百万円	1,813	1,826	1,838	1,827	1,816
当期資本的支出額	百万円	471	1,351	489	802	436

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 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3) 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4) 第27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28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29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。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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、2021年5月末日現在で461,418百万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再拡大に伴う数度にわたる緊急事態宣言の影響により、個人消費を中心に落ち込み、2021年1～3月期の実質GDP成長率(2次速報)は年率△3.9%のマイナス成長となりました。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、空室率については2013年6月以降改善傾向が続いていましたが、新型コロナウイルス感染症流行による景気の先行き不透明感や業績悪化等によりオフィスの集約や移転縮小に伴う解約等がみられ、空室率は2021年5月末日時点で5.90%まで上昇しています。オフィス賃料については、小幅ながら上昇が継続していましたが、2020年7月をピークに軟調な動きに転じています。

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が継続する中、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高い物件取得意欲が継続しており、新型コロナウイルス感染症による大きな影響は出ていませんが、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。)を中長期にわたって成長させるため、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」に引き続き取り組まれました。

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」を着実に進めています。また、2020年12月に、「Daiwa京橋ビル」(譲渡価格4,200百万円)の譲渡を実施しました。これにより、当期末(2021年5月31日現在)における本投資法人の運用資産は、物件総数59物件、取得価格合計461,418百万円となりました。

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(2021年5月31日現在)の稼働率は97.5%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)2021年2月26日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社及び株式会社東日本銀行からの借入金総額2,000百万円の返済資金として、同日に三井住友信託銀行株式会社及び株式会社もみじ銀行より同額の借入れを行いました。

(ii)2021年3月31日に、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社三菱UFJ銀行から総額13,800百万円の借入れを行い、以下の資金に充当しました。

・同日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社りそな銀行からの借入金総額12,300百万円の返済資金に充当しました。

・2021年8月31日に返済期限が到来する株式会社三菱UFJ銀行からの短期借入金1,500百万円の期限前弁済に充当しました。

(iii)2021年5月31日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行及び株式会社七十七銀行からの借入金総額3,400百万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。

なお、当期中において、9,400百万円の変動金利借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジするために支払金利を固定化する金利スワップ契約を締結しました。

b. 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2021年5月31日現在）の有利子負債残高は総額203,350百万円（短期借入金2,400百万円、長期借入金191,950百万円及び投資法人債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21,500百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.2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)
株式会社もみじ銀行	1,000	2021年 2月26日	2031年 2月28日	10.0
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2021年 2月26日	2029年 2月28日	8.0
株式会社三井住友銀行	2,400	2021年 3月31日	2030年 3月29日	9.0
株式会社りそな銀行	2,000	2021年 3月31日	2030年 3月29日	9.0
株式会社みずほ銀行	2,000	2021年 3月31日	2028年 3月31日	7.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2021年 3月31日	2028年 3月31日	7.0
株式会社みずほ銀行	2,000	2021年 3月31日	2027年 3月31日	6.0
株式会社みずほ銀行	2,000	2021年 3月31日	2026年 3月31日	5.0
株式会社みずほ銀行	1,900	2021年 3月31日	2024年 3月29日	3.0
株式会社七十七銀行	1,000	2021年 5月31日	2031年 5月30日	10.0
株式会社三井住友銀行	1,400	2021年 5月31日	2022年 5月31日	1.0
株式会社新生銀行	1,000	2021年 5月31日	2022年 5月31日	1.0

なお、当期末（2021年5月31日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末(百万円)	比率(%) (注)
株式会社三井住友銀行	39,400	20.27
三井住友信託銀行株式会社	23,500	12.09
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.19
株式会社三菱UFJ銀行	20,500	10.55
株式会社みずほ銀行	19,400	9.98
株式会社新生銀行	14,000	7.20
株式会社りそな銀行	12,500	6.43
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.89
株式会社福岡銀行	6,500	3.34
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.57
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.54
株式会社七十七銀行	3,000	1.54
農林中央金庫	3,000	1.54
株式会社群馬銀行	2,500	1.29
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.03
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.03
株式会社山口銀行	2,000	1.03
日本生命保険相互会社	1,300	0.67
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	194,350	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(2021年5月31日現在)における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社格付投資情報センター	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、2019年8月7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931億円です。

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	2019年8月15日から2021年8月14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年にサステナビリティ推進委員会を設置し、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、当期にはCASBEE不動産評価認証を新たに19物件で取得し、本書の提出日現在において本投資法人が保有するグリーンビル認証取得物件は合計31物件、取得比率(保有物件における延床面積ベース)は60.3%となっています。

社会への取組みとしては、保有不動産に係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。当期は新型コロナウイルス感染症対策として、保有物件の共有部への消毒液、空気清浄機設置等を通じて、テナントの安全と安心に向けた取組みを行いました。

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年よりGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、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9年連続で取得しています。

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15,054百万円、営業利益8,137百万円、経常利益7,550百万円、当期純利益は7,549百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図しています。その上で、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の7)の適用による716,665,400円を圧縮積立金とし、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額(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いた金額)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14,000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	
2016年 8月 2日	公募増資	12,700	496,700	7,461	250,864	(注2)
2016年 8月31日	第三者割当による増資	1,169	497,869	686	251,551	(注3)
2018年 5月31日	消却	△5,992	491,877	△3,675	247,876	(注4)
2021年 5月31日	消却	△3,789	488,088	△2,782	245,093	(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) 1口当たりの発行価格607,425円(発行価額587,489円)にて、借入金の返済資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格587,489円(発行価額587,489円)にて、借入金の返済資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注4) 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5) 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。

【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27期 2019年5月	第28期 2019年11月	第29期 2020年5月	第30期 2020年11月	第31期 2021年5月
最高	801,000円	867,000円	907,000円	651,000円	808,000円
最低	671,000円	741,000円	428,000円	544,000円	603,000円

(4) 分配金等の実績

当期(第31期)の分配金は、1口当たり14,000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、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の7)の適用による716,665,400円を圧縮積立金とし、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額的全額(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いた金額)を分配することとしております。

期別	単位	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
		(自2018年12月1日 至2019年5月31日)	(自2019年6月1日 至2019年11月30日)	(自2019年12月1日 至2020年5月31日)	(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)
当期末処分利益総額	千円	6,320,338	6,462,843	6,687,380	7,124,746	7,549,897
利益留保額	千円	142,855	71	313	328,482	716,665
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	6,177,483 (12,559)	6,462,771 (13,139)	6,687,067 (13,595)	6,796,264 (13,817)	6,833,232 (14,000)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	6,177,483 (12,559)	6,462,771 (13,139)	6,687,067 (13,595)	6,796,264 (13,817)	6,833,232 (14,000)
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

わが国経済の先行きは、足元では新型コロナウイルス感染症の影響を受け低空飛行が続いているものの、ワクチン接種など同感染症拡大を抑制する措置により経済活動が正常化することで、景気が回復していくものと見ています。但し、感染力の強い変異株の流行やワクチン接種の進捗遅延など新型コロナウイルス感染症の感染拡大長期化及び金利動向等により、わが国経済が減速する可能性があるため、注意を要すると考えられます。

東京オフィスビルの賃貸市場は、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及び移転に伴う縮小による空室率の上昇や都心部を中心とした緩やかな賃料下落の動向については今後も注視が必要です。

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が引き続き高い状況を継続するものと考えられます。しかしながら、新型コロナウイルス感染症流行の長期化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、新型コロナウイルス感染症の影響の長期化もあり、プライムビルに入居する大企業の周辺中規模ビルを解約して本社に集約する動きなど解約増の影響が継続すると思われます。現時点においては、大型区画の動きは鈍いものの、柔軟な条件設定でリーシングを進め、テナント入替での賃料の微増は確保できています。今後は、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おります。

(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。

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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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

該当事項はありません。

(参考情報)

投資方針の変更

資産運用会社の2021年7月19日開催の取締役会において、本投資法人の資産運用に係る基本方針を定めた運用ガイドラインの一部変更が決議されたことに伴い、本投資法人の投資方針が同日付で変更されました。物件の取得環境が厳しさを増す中、本投資法人及び資産運用会社は、積極的な外部成長戦略の一環として「適切なリスクマネジメントに基づく開発物件への投資」を通じた良質な物件取得を企図し、資産運用会社の運用ガイドラインを変更し、開発物件に関する投資基準について、自らが注文者となって投資する場合の投資基準や、保有資産の建替え等を行う場合の投資基準を具体化するとともに、その他所要の変更を行うものです。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
	2019年5月31日現在	2019年11月30日現在	2020年5月31日現在	2020年11月30日現在	2021年5月31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	491,877口	491,877口	491,877口	488,088口
出資総額(純額)(注)	247,876百万円	247,876百万円	247,876百万円	247,876百万円	245,093百万円
投資主数	6,385名	5,923名	5,786名	5,702名	5,561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

2021年5月31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)
株式会社大和インベストメント・マネジメント	128,905	26.41
株式会社大和証券グループ本社	67,321	13.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	53,503	10.96
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	39,011	7.99
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	26,688	5.47
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,391	2.74
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	10,385	2.13
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	6,914	1.42
日本証券金融株式会社	5,602	1.15
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,828	0.99
合計	356,548	73.05

(注) 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。

(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)	宮本 聖也	—	3,000
監督役員(注2)	平石 孝行	スプリング法律事務所 弁護士 株式会社デリバリーコンサルティング 監査役 株式会社ピアトゥー 監査役	4,200
	佐久間 宏	佐久間公認会計士事務所 公認会計士・税理士 株式会社ジャストプランニング 取締役	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	15,000

(注1) 執行役員は、2021年5月31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。

(注2) 監督役員は、2021年5月31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。

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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

2021年5月31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 (2020年11月30日現在)		当期 (2021年5月31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)	15,464	3.2	15,401	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区(注2)	349,601	71.6	345,499	71.3
		首都圏(注3)	80,420	16.5	80,112	16.5
		地方主要都市(注4)	9,074	1.9	9,028	1.9
小計			454,562	93.0	450,041	92.9
預金・その他の資産			34,008	7.0	34,268	7.1
資産総額計(注5)			488,570	100.0	484,310	100.0
			(454,562)	(93.0)	(450,041)	(92.9)

(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

2021年5月31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)	63,461	22,768.41	22,678.72	99.6	10.0	オフィス
コンカード横浜(注3)(信託受益権)	37,762	28,052.98	27,787.39	99.0	7.7	オフィス
Daiwaリバーゲート(信託受益権)	27,487	32,055.85	26,752.13	83.4	6.9	オフィス
E・スペースタワー(信託受益権)	23,421	13,960.87	13,960.87	100.0	5.7	オフィス
Daiwa荻窪タワー(信託受益権)	16,213	17,778.14	16,747.26	94.2	4.3	オフィス
Daiwa笹塚タワー(信託受益権)	15,922	16,158.16	16,158.16	100.0	2.8	オフィス
Daiwa渋谷スクエア(信託受益権)	15,798	8,566.73	8,566.73	100.0	3.5	オフィス
Daiwa西新宿ビル(信託受益権)	13,919	6,967.61	6,967.61	100.0	2.9	オフィス
Daiwa麻布テラス(信託受益権)	13,833	13,234.39	13,234.39	100.0	3.4	オフィス
Daiwa銀座ビル(不動産)	12,672	8,114.93	8,091.03	99.7	3.1	オフィス
合計	240,491	167,658.07	160,944.29	95.9	50.3	-

(注1)「稼働率」は、当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

2021年5月31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	8,114.93	17,900	12,672
	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	3,960	2,729
	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	8,430	8,038
	Daiwa南青山ビル	東京都港区南青山二丁目31番8号	不動産信託受益権	2,715.54	4,740	4,390
	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	4,260	3,099
	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	3,970	2,700
	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	3,130	2,661
	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	4,060	2,341
	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	3,120	2,108
	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	2,310	1,244
	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	1,750	1,103
	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	10,800	6,610
	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	3,030	2,380
	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	1,950	1,473
	Daiwa麹町4丁目ビル	東京都千代田区麹町四丁目7番地2外(注3)	不動産信託受益権	2,695.31	2,920	2,822
	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	22,768.41	64,300	63,461
	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	5,450	5,563
	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	2,330	2,322
	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	7,370	4,608
	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	8,230	5,097
	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	5,270	3,255
	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	13,960.87	36,600	23,421
	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	2,690	1,515
	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	16,500	9,509
	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	8,750.60	15,500	10,080
	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	6,328.98	13,100	7,271
	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	18,300	13,833
	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	6,440	4,167
	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	11,300	8,316
	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	12,200	9,984
	神泉プレイス	東京都渋谷区神泉町9番1号	不動産信託受益権	2,811.35	6,800	4,897
	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	22,200	15,798
	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	32,055.85	34,300	27,487
	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	3,290	2,884
	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	1,970	1,702
	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	17,400	13,919
	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	8,360	8,312
	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	7,150	6,261
	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	3,620	2,360
	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	1,250	985
	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	1,850	1,612
	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	5,770	4,217
	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	2,820	2,370
	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	16,000	15,922
	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	3,570	3,170
	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	12,700	11,208
	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	4,020	1,583
	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	3,820	3,614
	日本橋馬喰町一丁目開発用地(注5)	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目204番12外(注5)	不動産信託受益権	-	4,250	3,803
	東京主要5区合計(49物件)			274,849.36	463,050	360,900

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	4,370	2,551
	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	6,300	6,989
	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	2,900	1,805
	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	23,200	16,213
	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	7,280	5,409
	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	4,820	3,965
	コンカード横浜(注6)	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	41,200	37,762
	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	2,880	2,569
	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	2,869.13	2,860	2,845
首都圏合計(9物件)				72,104.95	95,810	80,112
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	13,300	9,028
	地方主要都市合計(1物件)				13,517.62	13,300
合計(59物件)				360,471.93	572,160	450,041

(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2021年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 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麴町4丁目ビル、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) 本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を計画しており、2022年11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6) 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(2020年6月1日～2020年11月30日)				当期(2020年12月1日～2021年5月31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	99.7	427	3.0	23	99.7	435	3.1
	Daiwa銀座アネックス	6	93.2	100	0.7	7	100.0	82	0.6
	Daiwa芝浦ビル	52	98.3	266	1.8	54	98.7	249	1.8
	Daiwa南青山ビル	5	100.0	133	0.9	5	100.0	131	0.9
	Daiwa猿楽町ビル(注3)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
	DaiwaA浜松町ビル	13	100.0	135	0.9	12	100.0	135	1.0
	Daiwa神宮前ビル	4	78.5	66	0.5	4	100.0	59	0.4
	Daiwa芝大門ビル	7	100.0	103	0.7	7	100.0	100	0.7
	Daiwa三崎町ビル(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa新橋510ビル(注4)	-	-	69	0.5	-	-	0	0.0
	Daiwa築地駅前ビル	6	100.0	69	0.5	6	100.0	71	0.5
	Daiwa築地ビル	6	100.0	51	0.4	6	100.0	49	0.4
	Daiwa月島ビル	4	100.0	282	2.0	4	100.0	269	1.9
	Daiwa日本橋堀留町ビル	7	100.0	83	0.6	7	100.0	87	0.6
	Daiwa麻布台ビル	11	100.0	56	0.4	11	100.0	53	0.4
	Daiwa京橋ビル(注5)	10	100.0	105	0.7	-	-	13	0.1
	Daiwa麴町4丁目ビル	7	100.0	91	0.6	7	100.0	90	0.7
	新宿マインズタワー	38	100.0	1,403	9.7	37	99.6	1,388	10.0
	Daiwa SHIBUYA EDGE	5	100.0	130	0.9	5	100.0	130	0.9
	Daiwa小伝馬町ビル	8	100.0	67	0.5	8	100.0	67	0.5
	Daiwa神保町ビル(注6)	-	-	0	0.0	-	-	-	-
	Daiwa西新橋ビル	11	100.0	188	1.3	11	100.0	186	1.3
	大和茅場町ビル(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa神保町3丁目ビル	8	100.0	124	0.9	7	88.1	110	0.8
	E・スペースタワー	11	92.8	810	5.6	13	100.0	786	5.7
	Daiwa日本橋本石町ビル	6	100.0	75	0.5	6	100.0	75	0.5
	新四curumuビル	16	96.7	388	2.7	16	93.3	355	2.6
	Daiwa赤坂ビル	16	100.0	368	2.5	12	96.7	360	2.6
	Daiwa渋谷宮益坂ビル	8	100.0	334	2.3	7	88.1	323	2.3
	Daiwa麻布テラス	12	100.0	489	3.4	11	100.0	469	3.4
	Daiwa恵比寿4丁目ビル(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	ラクアス東新宿	4	100.0	233	1.6	4	100.0	232	1.7
	Daiwa青山ビル	6	85.9	248	1.7	7	100.0	236	1.7
	神泉プレイス(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa渋谷スクエア	12	100.0	483	3.3	12	100.0	481	3.5
	Daiwaリバーゲート	91	96.4	1,074	7.4	92	83.4	958	6.9
	Daiwa八丁堀駅前ビル	9	100.0	86	0.6	9	100.0	85	0.6
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	8	95.8	50	0.4	9	100.0	48	0.4
	Daiwa西新宿ビル	7	100.0	389	2.7	7	100.0	407	2.9
	麒麟日本橋ビル(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa東日本橋ビル	5	100.0	180	1.2	5	100.0	177	1.3
	Daiwa代官山ビル(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa新宿ウエストビル	8	100.0	38	0.3	9	100.0	38	0.3
	Daiwa神田美倉町ビル	7	100.0	53	0.4	7	100.0	51	0.4
	Daiwa神田イーストビル	5	100.0	143	1.0	5	100.0	144	1.0
	Daiwa神田須田町ビル	6	97.6	68	0.5	7	100.0	67	0.5
	Daiwa笹塚タワー	5	100.0	460	3.2	7	100.0	389	2.8
Daiwa笹塚ビル	9	100.0	93	0.6	9	100.0	88	0.6	
Daiwa晴海ビル	7	100.0	311	2.1	7	100.0	344	2.5	
Daiwa三田2丁目ビル(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-	
日本橋セントラルスクエア	10	100.0	90	0.6	10	100.0	90	0.7	
日本橋馬喰町一丁目開発用地(注7)	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計		508	98.5	11,495	79.4	501	97.3	10,956	78.9

地域	不動産等の名称	前期 (2020年6月1日～2020年11月30日)				当期 (2020年12月1日～2021年5月31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	9	100.0	138	1.0	9	100.0	142	1.0
	Daiwa 品川Northビル	11	100.0	204	1.4	13	95.2	172	1.2
	Daiwa 上大岡ビル	9	100.0	93	0.6	9	100.0	92	0.7
	Daiwa 荻窪タワー	9	100.0	662	4.6	9	94.2	601	4.3
	Daiwa 目黒スクエア	16	100.0	172	1.2	16	100.0	171	1.2
	Daiwa 荻窪ビル	11	100.0	130	0.9	11	100.0	128	0.9
	コンカード横浜	36	99.7	1,033	7.1	37	99.0	1,067	7.7
	Daiwa 品川御殿山ビル	7	100.0	74	0.5	7	100.0	80	0.6
	Daiwa 中野坂上ビル	6	100.0	69	0.5	6	100.0	73	0.5
	小計	114	99.8	2,579	17.8	117	97.7	2,529	18.2
主要都市方	Daiwa 北浜ビル	7	100.0	407	2.8	7	100.0	401	2.9
	小計	7	100.0	407	2.8	7	100.0	401	2.9
合計		629	98.9	14,482	100.0	625	97.5	13,887	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、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4)本物件は、2020年11月12日付で譲渡いたしました。
(注5)本物件は、2020年12月23日付で譲渡いたしました。
(注6)本物件は、2020年5月21日付で譲渡いたしました。
(注7)本物件上にオフィスビルの開発を計画しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年5月31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)
			うち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	120,300,000	103,300,000	△232,803
合計		120,300,000	103,300,000	△232,803

(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っています。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

2021年5月31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
新宿メインタワー (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 2021年 6月 至 2021年 11月	51	-	-
大和茅場町ビル (東京都中央区)	加湿器増設工事	自 2021年 6月 至 2021年 11月	48	-	-
Daiwa 南青山ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2021年 6月 至 2021年 11月	33	-	-
コンカード横浜 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2021年 6月 至 2021年 11月	29	-	-
Daiwa 銀座ビル (東京都中央区)	自家発電設備更新工事	自 2021年 6月 至 2021年 11月	21	-	-

(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436百万円であり、当期費用に区分された修繕費583百万円と合わせ、1,020百万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 月島ビル (東京都中央区)	空調ドレン更新工事	自 2020年 12月 至 2021年 4月	50
Daiwa 赤坂ビル (東京都港区)	1階セットアップオフィス工事	自 2021年 4月 至 2021年 5月	43
Daiwa リバーゲート (東京都中央区)	受変電設備改修工事	自 2021年 5月 至 2021年 5月	23
その他			318
合計			436

(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27期 (自 2018年 12月 1日 至 2019年 5月 31日)	第28期 (自 2019年 6月 1日 至 2019年 11月 30日)	第29期 (自 2019年 12月 1日 至 2020年 5月 31日)	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)
当期首積立金残高	1,629	2,089	2,150	2,150	2,190
当期積立額	460	61	-	40	-
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	2,089	2,150	2,150	2,190	2,190

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 2020年 6月 1日 至 2020年 11月 30日) (百万円)	(自 2020年 12月 1日 至 2021年 5月 31日) (百万円)
(a) 資産運用報酬(注)	1,199	1,188
(b) 資産保管手数料	24	24
(c) 一般事務委託手数料	79	73
(d) 役員報酬	7	7
(e) その他の費用	126	168
合計	1,437	1,462

(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28百万円及び譲渡報酬12百万円、当期は譲渡報酬21百万円です。

(2) 借入状況

2021年5月31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	
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	500	—	0.323	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	無担保	
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	200	—	0.323					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月31日	200	—	0.323					
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	200	—	0.323	2021年 8月31日 (注4)				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月31日	1,500	—	0.326					
	株式会社東日本銀行	2020年 11月30日	1,000	—	0.330	2021年 2月26日				
	株式会社三井住友銀行	2021年 5月31日	—	1,400	0.335	2022年 5月31日				
	株式会社新生銀行	2021年 5月31日	—	1,000	0.335					
合計		3,600	2,400							
1年内返済予定の長期借入金	株式会社新生銀行	2013年 7月31日	1,000	—	0.824	2021年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保	
	株式会社新生銀行	2013年 7月31日	1,000	1,000	0.844	2021年 8月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	2013年 8月 9日	1,000	—	0.646	2021年 2月26日				2021年 3月31日
	株式会社三井住友銀行	2013年 8月 9日	1,400	—	0.629	2021年 5月31日				
	株式会社みずほ銀行	2013年 9月27日	4,000	—	0.636					
	株式会社三井住友銀行	2013年 9月27日	1,400	—	0.636	2022年 2月28日				
	株式会社りそな銀行	2014年 3月18日	2,000	—	0.606					2021年 3月31日
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月25日	1,000	—	0.606	2022年 5月31日				
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月25日	—	1,000	0.593					2022年 2月28日
	株式会社みずほ銀行	2014年 3月31日	3,900	—	0.606	2021年 3月31日				2022年 5月31日
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5月29日	1,000	1,000	0.618	2021年 11月30日				
	株式会社みずほ銀行	2014年 5月29日	—	1,500	0.585	2021年 11月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5月29日	—	1,000	0.585					2022年 5月31日
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	3,500	3,500	0.618	2021年 11月30日				2022年 5月31日
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	—	4,000	0.585	2022年 5月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月 1日	—	1,000	0.560	2021年 11月30日				
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 12月 3日	1,000	1,000	0.692					2021年 11月30日
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月 3日	1,000	1,000	0.593	2022年 5月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月 3日	—	1,000	0.560					2022年 5月31日
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月31日	—	2,000	0.710	2022年 3月31日				(注2)
株式会社七十七銀行	2015年 5月 1日	1,000	—	0.479	2021年 5月31日	(注3)				
株式会社日本政策投資銀行	2015年 5月 1日	—	1,500	0.634	2022年 5月31日	(注2)				
株式会社群馬銀行	2015年 11月30日	—	1,000	0.443	2022年 2月28日	(注2)				
小計		24,200	21,500							

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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年 3月25日	1,000	—	0.593	2022年 2月28日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2014年 5月29日	1,500	—	0.585	2022年 5月31日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5月29日	1,000	—	0.585				
	株式会社三井住友銀行	2014年 5月29日	3,000	3,000	0.378				2022年11月30日
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5月29日	1,000	1,000	0.378	2022年 5月31日		(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	4,000	—	0.585				
	株式会社新生銀行	2014年 7月 8日	1,000	1,000	0.229	2022年 8月31日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	2,000	2,000	0.378	2022年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月 1日	1,000	—	0.560	2022年 5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2014年12月 1日	1,000	1,000	0.353	2022年11月30日			
	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	0.254				
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月 3日	1,000	—	0.560	2022年 5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2014年12月 3日	1,500	1,500	0.353	2022年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2014年12月 3日	1,500	1,500	0.353				
	三井住友信託銀行株式会社	2014年12月 3日	1,000	1,000	0.353				
	株式会社三井住友銀行	2014年12月 3日	1,500	1,500	0.458	2023年 5月31日			
	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)
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月31日	2,000	—	0.710	2022年 3月31日			
	株式会社新生銀行	2015年 3月31日	1,500	1,500	0.229	2023年 5月31日			(注3)
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 5月 1日	1,500	—	0.634	2022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	2023年 5月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 5月 1日	1,500	1,500	0.450	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 5月 1日	1,500	1,500	0.450				
	株式会社新生銀行	2015年 5月 1日	1,500	1,500	0.229				
	株式会社りそな銀行	2015年 5月 1日	1,500	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	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	500	0.450				
	株式会社西日本シティ銀行	2015年 8月31日	2,000	2,000	0.154	2022年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	2015年 8月31日	1,000	1,000	0.281				
	株式会社三井住友銀行	2015年 8月31日	500	500	0.440	2024年 8月30日			
	日本生命保険相互会社	2015年 9月11日	1,000	1,000	0.281	2022年 8月31日			(注3)
	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 2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月11日	1,000	1,000	0.403				
	株式会社三井住友銀行	2015年 9月11日	1,000	1,000	0.440	2024年 8月30日			
	株式会社群馬銀行	2015年11月30日	1,000	—	0.443	2022年 2月28日			(注2)
	日本生命保険相互会社	2015年11月30日	300	300	0.281	2022年 8月31日			
	太陽生命保険株式会社	2015年11月30日	300	300	0.541	2022年11月30日		(注3)	
	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					
株式会社りそな銀行	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.391	2023年 8月31日				
みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.391					
株式会社新生銀行	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.378	2024年 2月29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					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	2,500	2,500	0.415	2024年 8月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	1,500	1,500	0.415					
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	2025年 5月30日				
株式会社みずほ銀行	2016年 5月26日	1,000	1,000	0.460					

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	株式会社新生銀行	2016年 5月31日	2,000	2,000	0.421	2024年11月29日	(注2)	無担保
	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		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 5月10日	1,700	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		
	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		
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 5月31日	1,500	1,500	0.410			
	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11月28日		
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月31日	2,000	2,000	0.452			
	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 5月30日		
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	1,500	1,500	0.513	2026年 8月31日		
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月31日	1,000	1,000	0.513			
	東京海上日動火災保険株式会社	2017年11月30日	1,000	1,000	0.303	2022年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月30日	2,000	2,000	0.498	2025年 5月30日		
	株式会社山口銀行	2017年11月30日	500	500	0.489	2025年11月28日		
	株式会社新生銀行	2017年11月30日	2,000	2,000	0.482	2026年 5月29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		
	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		
	東京海上日動火災保険株式会社	2018年 7月31日	1,000	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		
	株式会社福岡銀行	2018年 8月31日	2,000	2,000	0.427	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年10月30日	1,000	1,000	0.472	2026年10月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	2018年10月30日	4,000	4,000	0.427	2027年10月29日		
	株式会社三井住友銀行	2018年10月30日	3,000	3,000	0.427			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月30日	1,000	1,000	0.427			
	株式会社みずほ銀行	2018年10月30日	1,000	1,000	0.427			
	株式会社群馬銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.302	2026年 3月31日		
	株式会社福岡銀行	2019年 3月29日	3,000	3,000	0.427	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	0.427			
	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			
	株式会社武蔵野銀行	2019年 5月31日	500	500	0.377	2027年 5月31日		
	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	0.327	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	0.479	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	0.429	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	0.479	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	0.479				

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	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	期限一括 (注2)	無担保
	株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	2,000	2,000	0.400	2028年11月30日		
	株式会社新生銀行	2020年11月30日	2,000	2,000	0.400			
	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	0.429	2029年 2月28日		
	株式会社もみじ銀行	2021年 2月26日	-	1,000	0.529	2031年 2月28日		
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	-	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	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	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	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	0.436	2028年 3月31日		
	株式会社三井住友銀行	2021年 3月31日	-	2,400	0.478	2030年 3月29日		
	株式会社りそな銀行	2021年 3月31日	-	2,000	0.478			
	株式会社七十七銀行	2021年 5月31日	-	1,000	0.519	2031年5月30日		
小計		167,650	170,450					
長期借入金合計		191,850	191,950					

(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。

(注4) 当該借入は、2021年3月31日に期限前弁済しております。

(3) 投資法人債の状況

2021年5月31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	当期首 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	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円) (注3)
不動産 信託受益権	東京主要5区	Daiwa京橋ビル	—	—	2020年12月23日	4,200	3,130	1,026
合計				—	—	4,200	3,130	1,026

(注1)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(信託受益権売買契約書に記載された金額)を記載しています。

(注2)「帳簿価額」は、譲渡日の帳簿価額を記載しています。

(注3)譲渡については、上記の他に帳簿価額以外の「その他売却費用」42百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映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	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)(注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	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	譲渡	Daiwa京橋ビル	2020年12月23日	4,200	3,450	JLL 森井鑑定 株式会社	2020年11月30日

(注1)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(信託受益権売買契約書に記載された金額)を記載しています。

(注2)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(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)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・エースト・アセット・マネジメント株式会社)は、2021年5月31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。

(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

該当事項はありません。

(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) (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,137,822	28,515,172
信託現金及び信託預金	3,712,586	3,696,461
営業未収入金	367,681	195,627
前払費用	334,706	357,076
その他	70,120	83,509
流動資産合計	32,622,918	32,847,848
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,287,710	3,298,171
減価償却累計額	△2,535,980	△2,608,711
建物 (純額)	751,730	689,460
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△7,915	△8,356
構築物 (純額)	6,428	5,987
工具、器具及び備品	20,207	20,847
減価償却累計額	△14,149	△15,075
工具、器具及び備品 (純額)	6,057	5,771
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	4,555	3,786
信託建物	108,924,859	108,495,377
減価償却累計額	△27,454,212	△28,653,187
信託建物 (純額)	※1、※2 81,470,647	※1、※2 79,842,189
信託構築物	772,607	772,739
減価償却累計額	△210,939	△221,472
信託構築物 (純額)	※2 561,668	※2 551,266
信託機械及び装置	893,239	884,250
減価償却累計額	△509,450	△512,570
信託機械及び装置 (純額)	383,788	371,680
信託工具、器具及び備品	315,131	333,390
減価償却累計額	△191,804	△199,989
信託工具、器具及び備品 (純額)	123,326	133,400
信託土地	※2 356,251,046	※2 353,434,357
信託建設仮勘定	33,446	50,081
有形固定資産合計	451,894,923	447,390,211
無形固定資産		
商標権	107	52
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	9,627	6,251
無形固定資産合計	2,714,895	2,711,464
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,051,039	1,098,268
繰延税金資産	16,150	-
デリバティブ債権	-	3,956
その他	97,517	90,507
投資その他の資産合計	1,278,392	1,306,416
固定資産合計	455,888,210	451,408,092
繰延資産		
投資法人債発行費	59,395	54,391
繰延資産合計	59,395	54,391
資産合計	488,570,524	484,310,332

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,673,045	924,290
短期借入金	3,600,000	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	24,200,000	21,500,000
未払金	672,515	634,448
未払法人税等	723	888
未払消費税等	312,827	335,635
前受金	2,453,412	2,366,227
その他	608,779	573,944
流動負債合計	33,521,303	28,735,434
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	167,650,000	170,450,000
預り敷金及び保証金	20,495,726	20,272,859
信託預り敷金及び保証金	1,954,549	1,942,181
繰延税金負債	—	2,240
デリバティブ債務	257,802	210,647
その他	179,599	174,578
固定負債合計	199,537,677	202,052,507
負債合計	233,058,980	230,787,942
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	※3 △3,675,523	※3 △6,458,395
出資総額 (純額)	247,876,236	245,093,364
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	710,209	1,038,691
任意積立金合計	710,209	1,038,691
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,124,746	7,549,897
剰余金合計	7,834,956	8,588,589
投資主資本合計	255,711,192	253,681,953
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△199,648	△159,563
評価・換算差額等合計	△199,648	△159,563
純資産合計	※4 255,511,543	※4 253,522,389
負債純資産合計	488,570,524	484,310,332

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(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)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	14,482,210	※1	13,887,151
その他賃貸事業収入	※1	31,325	※1	140,695
不動産等売却益	※2	336,387	※2	1,026,965
営業収益合計		14,849,922		15,054,812
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,696,598	※1	5,454,733
資産運用報酬		1,199,825		1,188,807
資産保管手数料		24,324		24,303
一般事務委託手数料		79,286		73,343
信託報酬		19,536		18,786
役員報酬		7,200		7,200
その他営業費用		107,151		150,049
営業費用合計		7,133,923		6,917,224
営業利益		7,715,998		8,137,588
営業外収益				
受取利息		17		15
未払分配金戻入		623		624
受取保険金		14,706		2,622
雑収入		220		2,042
営業外収益合計		15,567		5,304
営業外費用				
支払利息		450,182		419,271
投資法人債利息		20,796		26,276
融資手数料		130,096		135,066
その他		5,319		11,499
営業外費用合計		606,394		592,113
経常利益		7,125,172		7,550,779
税引前当期純利益		7,125,172		7,550,779
法人税、住民税及び事業税		725		889
法人税等調整額		13		△7
法人税等合計		738		882
当期純利益		7,124,433		7,549,897
前期繰越利益		313		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		7,124,746		7,549,897

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額			剰余金				投資主資本合計
	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	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	6,687,380	7,397,590	255,273,826
当期変動額								
剰余金の配当						△6,687,067	△6,687,067	△6,687,067
当期純利益						7,124,433	7,124,433	7,124,433
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	-	-	-	-	-	437,365	437,365	437,365
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	7,124,746	7,834,956	255,711,192

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△146,523	△146,523	255,127,303
当期変動額			
剰余金の配当			△6,687,067
当期純利益			7,124,433
投資主資本以外の 項目の当期変動額（純額）	△53,125	△53,125	△53,125
当期変動額合計	△53,125	△53,125	384,240
当期末残高	△199,648	△199,648	255,511,543

当期（自 2020年12月1日 至 2021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	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	7,124,746	7,834,956
当期変動額							
圧縮積立金の積立				328,482	328,482	△328,482	-
剰余金の配当						△6,796,264	△6,796,264
当期純利益						7,549,897	7,549,897
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,782,872	△2,782,872				
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	-	△2,782,872	△2,782,872	328,482	328,482	425,150	753,632
当期末残高	251,551,759	△6,458,395	245,093,364	1,038,691	1,038,691	7,549,897	8,588,589

	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	-	255,711,192	△199,648	△199,648	255,511,543
当期変動額					
圧縮積立金の積立		-			-
剰余金の配当		△6,796,264			△6,796,264
当期純利益		7,549,897			7,549,897
自己投資口の取得	△2,782,872	△2,782,872			△2,782,872
自己投資口の消却	2,782,872	-			-
投資主資本以外の 項目の当期変動額（純額）			40,085	40,085	40,085
当期変動額合計	-	△2,029,239	40,085	40,085	△1,989,153
当期末残高	-	253,681,953	△159,563	△159,563	253,522,389

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 2020年 6月 1日） （至 2020年11月30日）	当期 （自 2020年12月 1日） （至 2021年 5月31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 2020年 6月 1日） （至 2020年11月30日）	当期 （自 2020年12月 1日） （至 2021年 5月31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="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64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>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。 (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="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64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>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。 (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	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。	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。																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該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、1,113千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該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>																
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。 (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 (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。 (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。 (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 (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。 (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>																

区分	前期（ご参考） （自 2020年 6月 1日） 至 2020年 11月 30日）	当期 （自 2020年 12月 1日） 至 2021年 5月 31日）
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</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> <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</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。</p>	<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> <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</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。</p>

3. 表示方法の変更に関する注記

前期（ご参考） （自 2020年 6月 1日） 至 2020年 11月 30日）	当期 （自 2020年 12月 1日） 至 2021年 5月 31日）
該当事項はありません。	「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当期から適用し、注記表に「4. 会計上の見積りに関する注記」を記載しております。

4. 会計上の見積りに関する注記

前期（ご参考） (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
該当事項はありません。	<p>固定資産の減損</p> <p>(1) 計算書類に計上した金額</p> <p>有形固定資産 447,390,211千円</p> <p>無形固定資産 2,711,464千円</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

5. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
<p>※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</p> <p>信託建物 32,898千円</p>	<p>※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</p> <p>信託建物 32,898千円</p>
<p>※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p>信託建物 182,563千円</p> <p>信託構築物 283千円</p> <p>信託土地 887,074千円</p> <p>合計 1,069,921千円</p>	<p>※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p>信託建物 182,563千円</p> <p>信託構築物 283千円</p> <p>信託土地 887,074千円</p> <p>合計 1,069,921千円</p>
<p>※3. 自己投資口の消却の状況</p> <p>総消却口数 5,992口</p> <p>消却総額 3,675,523千円</p>	<p>※3. 自己投資口の消却の状況</p> <p>総消却口数 9,781口</p> <p>消却総額 6,458,395千円</p> <p>(注) 当期中の消却口数は3,789口、消却総額は2,782,872千円です。</p>
<p>※4. 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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※4. 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</p> <p>50,000千円</p>

6. 損益計算書に関する注記

前期 (ご参考) (自 2020年 6月 1日) (至 2020年 11月 30日)		当期 (自 2020年 12月 1日) (至 2021年 5月 31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	14,482,210	賃貸事業収入	13,887,151
その他賃貸事業収入	31,325	その他賃貸事業収入	140,695
不動産賃貸事業収益合計	<u>14,513,535</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>14,027,847</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	1,019,499	外注委託費	1,036,453
水道光熱費	915,742	水道光熱費	774,452
租税公課	1,169,520	租税公課	1,145,554
損害保険料	19,990	損害保険料	19,940
修繕費	670,253	修繕費	583,977
減価償却費	1,827,171	減価償却費	1,816,503
その他賃貸事業費用	74,421	その他賃貸事業費用	77,850
不動産賃貸事業費用合計	<u>5,696,598</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>5,454,733</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>8,816,936</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>8,573,113</u>
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
Daiwa新橋510ビル		Daiwa京橋ビル	
不動産等売却収入	2,530,000	不動産等売却収入	4,200,000
不動産等売却原価	2,103,922	不動産等売却原価	3,130,260
その他売却費用	89,690	その他売却費用	42,774
不動産等売却益	<u>336,387</u>	不動産等売却益	<u>1,026,965</u>

7. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (ご参考) (自 2020年 6月 1日) (至 2020年 11月 30日)		当期 (自 2020年 12月 1日) (至 2021年 5月 31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数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	491,877口	発行済投資口の総口数	488,088口

8. 税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31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 5	未払事業税損金不算入額 13
繰延ヘッジ損失 91,639	繰延ヘッジ損失 74,484
繰延税金資産計 91,644	繰延税金資産計 74,498
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
圧縮積立金 75,494	圧縮積立金 75,494
繰延税金負債計 75,494	繰延ヘッジ利益 1,244
(繰延税金資産の純額) 16,150	繰延税金負債計 76,738
	(繰延税金負債の純額) 2,240
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 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △30.01	支払分配金の損金算入額 △28.47
圧縮積立金繰入額 △1.45	圧縮積立金繰入額 △2.99
その他 0.01	その他 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

9. 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 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

10. 金融商品に関する注記

前期 (ご参考) (自 2020年6月1日 至 2020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ラ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

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2020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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	28,137,822	28,137,822	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,712,586	3,712,586	—
資産計	31,850,409	31,850,409	—
(3) 短期借入金	3,600,000	3,600,060	60
(4) 1年内返済予定の長期借入金	24,200,000	24,203,301	3,301
(5) 投資法人債	9,000,000	8,974,990	△25,010
(6) 長期借入金	167,650,000	167,717,967	67,967
負債計	204,450,000	204,496,319	46,319
デリバティブ取引(※)	(291,287)	(291,287)	—

(※) 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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				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	116,500,000	93,300,000	△291,287	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	11,100,000	11,100,000	(※)	—
合計			127,600,000	104,400,000	△291,287	—

(※) 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」(4) (6)をご参照下さい。）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額20,495,726千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額1,954,549千円）は、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	28,137,822	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,712,586	—	—	—	—	—
合計	31,850,409	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、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
短期借入金	3,600,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	24,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,800,000	1,500,000	3,700,000
長期借入金	—	31,600,000	26,200,000	24,300,000	20,550,000	65,000,000
合計	27,800,000	31,600,000	26,200,000	28,100,000	22,050,000	68,700,000

当期(自 2020年12月1日 至 2021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

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2021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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	28,515,172	28,515,172	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,696,461	3,696,461	—
資産計	32,211,634	32,211,634	—
(3) 短期借入金	2,400,000	2,400,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,500,000	21,523,879	23,879
(5) 投資法人債	9,000,000	8,979,070	△20,930
(6) 長期借入金	170,450,000	170,268,022	△181,977
負債計	203,350,000	203,170,972	△179,027
デリバティブ取引(※)	(232,803)	(232,803)	—

(※) 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

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(※) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(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

(5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

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、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

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	99,800,000	82,800,000	△232,803	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	20,500,000	20,500,000	(※)	—
合計			120,300,000	103,300,000	△232,803	—

(※) 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」(4)(6)をご参照下さい。)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額20,272,859千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額1,942,181千円)は、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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
現金及び預金	28,515,172	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,696,461	—	—	—	—	—
合計	32,211,634	—	—	—	—	—

(注4) 短期借入金、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
短期借入金	2,400,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	21,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,800,000	1,500,000	3,700,000
長期借入金	—	30,600,000	25,600,000	27,350,000	20,700,000	66,200,000
合計	23,900,000	30,600,000	25,600,000	31,150,000	22,200,000	69,900,000

11. 賃貸等不動産に関する注記

前期(ご参考)(自2020年6月1日 至 2020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2020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	
453,876,951	685,129	454,562,081	573,850,000

(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、主な増加額は日本橋馬喰町一丁目開発用地の取得(3,775百万円)によるものであり、主な減少額はDaiwa新橋510ビルの譲渡(2,103百万円)及び減価償却費(1,827百万円)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2020年11月期(第30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2020年12月1日 至 2021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2021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	
454,562,081	△4,520,578	450,041,503	572,160,000

(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、主な減少額はDaiwa京橋ビルの譲渡(3,130百万円)及び減価償却費(1,816百万円)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2021年5月期(第31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。

12. 資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） （自 2020年 6月 1日） （至 2020年 11月 30日）	当期 （自 2020年 12月 1日） （至 2021年 5月 31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

13. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年6月1日 至 2020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	—	短期借入金	200,000
							資金の返済	800,000	1年内返済 予定の長期 借入金	1,000,000
							利息の支払 (注)	82,427	長期借入金	22,500,000
								—	—	

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注) 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 2020年12月1日 至 2021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	長期借入金	23,500,000
							資金の返済	1,200,000		
							利息の支払 (注)	64,245	—	—

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注) 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。

14. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 2020年 6月 1日） 至 2020年11月30日）		当期 （自 2020年12月 1日） 至 2021年 5月31日）	
1口当たり純資産額	519,462円	1口当たり純資産額	519,419円
1口当たり当期純利益	14,484円	1口当たり当期純利益	15,412円
<p>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。</p>		<p>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。</p>	

(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 2020年 6月 1日） 至 2020年11月30日）	当期 （自 2020年12月 1日） 至 2021年 5月31日）
当期純利益(千円)	7,124,433	7,549,897
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)	7,124,433	7,549,897
期中平均投資口数(口)	491,877	489,860

15. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 2020年 6月 1日） 至 2020年11月30日）	当期 （自 2020年12月 1日） 至 2021年 5月31日）												
<p>本投資法人は、2020年12月23日付で、下記のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。</p> <p>譲渡資産の概要</p> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>Daiwa京橋ビル</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>4,200百万円 (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>2020年12月23日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>2020年12月23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>	資産の名称	Daiwa京橋ビル	譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権	譲渡価格	4,200百万円 (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	2020年12月23日	譲渡日	2020年12月23日	譲渡先	非開示(注)	該当事項はありません。
資産の名称	Daiwa京橋ビル												
譲渡資産	国内不動産を信託する信託受益権												
譲渡価格	4,200百万円 (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	2020年12月23日												
譲渡日	2020年12月23日												
譲渡先	非開示(注)												

VI. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自 2020年 6月 1日） 至 2020年 11月 30日）	当期 （自 2020年 12月 1日） 至 2021年 5月 31日）
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	7,124,746,976	7,549,897,400
II 分配金の額 （投資口1口当たり 分配金の額）	6,796,264,509 (13,817)	6,833,232,000 (14,000)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	328,482,467	716,665,400
IV 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、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数491,877口の整数倍の最大値となる6,796,264,509円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数488,088口の整数倍の最大値となる6,833,232,000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>

独立監査人の監査報告書

2021年7月19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

宮田 世記 

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2020年12月1日から2021年5月31日までの第31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。

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、継続企業的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、継続企業的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。継続企業的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 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,125,172	7,550,779
減価償却費	1,830,601	1,819,933
投資法人債発行費償却	3,818	5,003
受取利息	△17	△15
支払利息	470,979	445,547
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△102,235	172,053
前払費用の増減額 (△は増加)	16,693	△22,370
営業未払金の増減額 (△は減少)	388,221	△267,338
未払金の増減額 (△は減少)	25,344	△6,745
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△80,541	22,808
前受金の増減額 (△は減少)	112,238	△87,185
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△4,175	△47,228
信託有形固定資産の売却による減少額	2,103,922	3,130,260
その他	80,187	71,477
小計	11,970,208	12,786,980
利息の受取額	17	15
利息の支払額	△471,840	△445,419
法人税等の支払額	△998	△724
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,497,387	12,340,850
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	△1,719	△18,985
信託有形固定資産の取得による支出	△4,336,207	△1,047,108
預り敷金及び保証金の受入による収入	679,772	924,256
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	100,932	8,362
預り敷金及び保証金の返還による支出	△658,731	△1,147,123
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,623	△20,729
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,279,576	△1,301,328
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,500,000	2,400,000
短期借入金の返済による支出	△3,900,000	△3,600,000
長期借入れによる収入	14,100,000	16,800,000
長期借入金の返済による支出	△16,600,000	△16,700,000
投資法人債の発行による収入	3,868,783	—
自己投資口の取得による支出	—	△2,782,872
分配金の支払額	△6,685,886	△6,795,425
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,717,103	△10,678,297
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	500,707	361,225
現金及び現金同等物の期首残高	31,349,701	31,850,409
現金及び現金同等物の期末残高	※1 31,850,409	※1 32,211,634

(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]

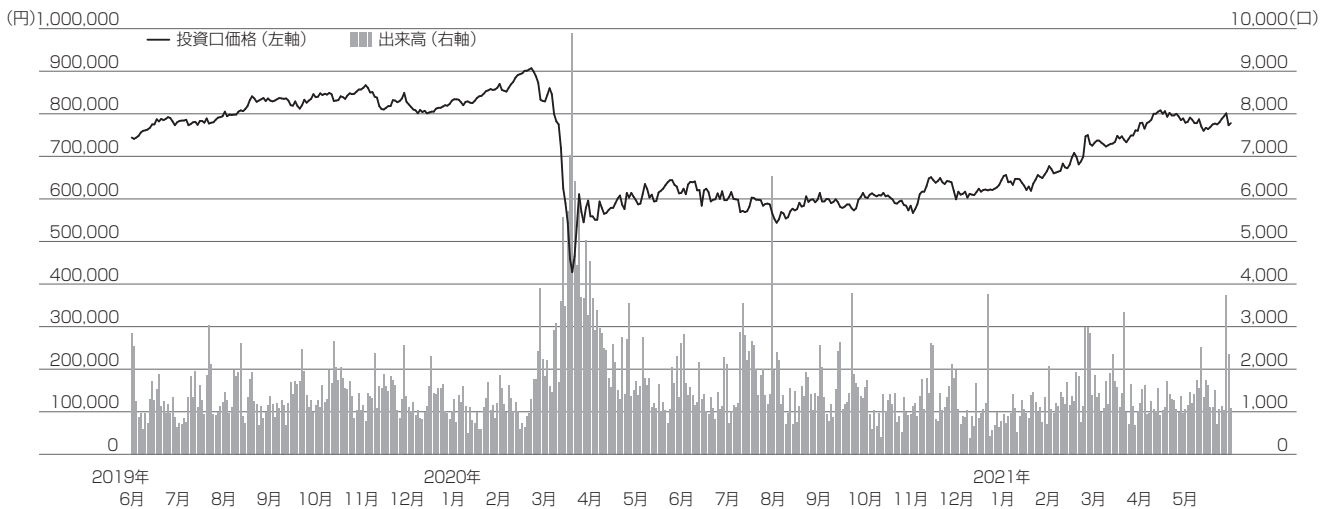
区分	前期	当期
	(自 2020年 6月 1日) (至 2020年 11月 30日)	(自 2020年 12月 1日) (至 2021年 5月 31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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 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)
※ 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
28,137,822	28,515,172
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,712,586	3,696,461
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>31,850,409</u>	<u>32,211,634</u>

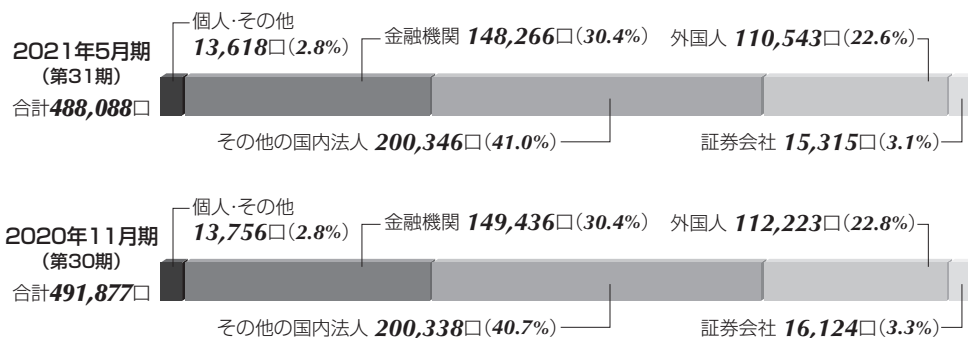
Ⅸ. 投資主インフォメーション

投資口価格の推移



投資口・投資主の構成 (2021年5月31日時点)

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

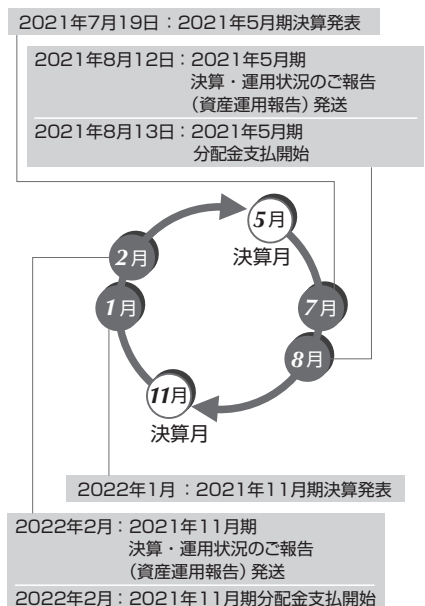
個人・その他	5,063名 (91.0%)
金融機関	99名 (1.8%)
その他の国内法人	104名 (1.9%)
外国人	272名 (4.9%)
証券会社	23名 (0.4%)
合計	5,561名

主要な投資主 (2021年5月31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	26.4
2. 株式会社大和証券グループ本社	67,321	13.8
3. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	53,503	11.0
4. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	39,011	8.0
5. STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	26,688	5.5
6. 野村信託銀行株式会社(投信口)	13,391	2.7
7. 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	10,385	2.1
8. BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	6,914	1.4
9. 日本証券金融株式会社	5,602	1.1
10. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,828	1.0

(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。



IRメール配信サービスのページへ

2021年5月期(第31期) 運用報告会の開催中止に関する お知らせ

本投資法人の2021年5月期(第31期)決算における運用報告会は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、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、本資産運用報告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。投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

