

# 第30期資産運用報告

自：2020年6月1日  
至：2020年11月30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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
		(自2018年6月1日 至2018年11月30日)	(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)
<b>(1) 営業成績</b>						
営業収益	百万円	13,193	13,833	14,094	14,272	14,849
うち賃貸事業収入	百万円	13,164	13,628	13,916	14,238	14,482
営業費用	百万円	6,658	6,853	6,980	6,959	7,133
うち賃貸事業費用	百万円	5,344	5,479	5,584	5,540	5,696
営業利益	百万円	6,535	6,979	7,114	7,312	7,715
経常利益	百万円	5,902	6,320	6,463	6,688	7,125
当期純利益	百万円	5,901	6,320	6,462	6,687	7,124
<b>(2) 財産等の状況(期末日現在)</b>						
総資産額	百万円	479,212	485,636	486,030	487,212	488,570
(対前期比)	%	(+2.6)	(+1.3)	(+0.1)	(+0.2)	(+0.3)
有利子負債額	百万円	198,950	204,450	204,450	204,450	204,450
純資産額	百万円	254,124	254,460	254,892	255,127	255,511
(対前期比)	%	(+0.2)	(+0.1)	(+0.2)	(+0.1)	(+0.2)
出資総額(純額)	百万円 (注2)	247,876	247,876	247,876	247,876	247,876
<b>(3) 分配の状況</b>						
分配総額	百万円	5,901	6,177	6,462	6,687	6,796
配当性向	%	100.0	97.8	100.0	100.0	95.4
<b>(4) 1口当たり情報</b>						
発行済投資口の総口数	口	491,877	491,877	491,877	491,877	491,877
1口当たり純資産額	円	516,641	517,324	518,203	518,681	519,462
1口当たり分配金	円	11,997	12,559	13,139	13,595	13,817
うち1口当たり利益分配金	円	11,997	12,559	13,139	13,595	13,817
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3、4)	%	1.2 (2.5)	1.3 (2.6)	1.3 (2.7)	1.4 (2.7)	1.5 (2.9)
自己資本利益率 (注4、5)	%	2.3 (4.6)	2.5 (5.0)	2.5 (5.1)	2.6 (5.2)	2.8 (5.6)
自己資本比率 (対前期増減)	%	53.0 (△1.3)	52.4 (△0.6)	52.4 (+0.0)	52.4 (△0.1)	52.3 (△0.1)
期末総資産有利子負債比率	%	41.5	42.1	42.1	42.0	41.8
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注6)	百万円	9,553	9,962	10,157	10,536	10,612
<b>(6) その他参考情報</b>						
投資物件数	件	58	59	59	60	60
テナント数 (注7)	件	624	639	637	645	629
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	360,958.95	364,375.19	364,787.57	366,336.34	363,740.62
期末稼働率 (注8)	%	98.9	97.1	99.1	99.5	98.9
当期減価償却費	百万円	1,734	1,813	1,826	1,838	1,827
当期資本的支出額	百万円	1,738	471	1,351	489	802

(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26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。

(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、2020年11月末日現在で464,878百万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、日本銀行による継続的な量的・質的金融緩和政策の下、2020年7～9月期の実質GDP成長率(2次速報)は年率22.9%増と、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて落ち込んだ前期からの反動で大きく伸びました。

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2020年11月末時点で4.33%まで上昇しています。オフィス賃料については、空室率の改善傾向に伴い、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となっております。

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」に引き続き取り組みました。

外部成長においては、2020年11月に、本投資法人として初の開発プロジェクトの開発用地として「日本橋馬喰町一丁目開発用地」(取得価格3,775百万円)を取得しました。また、2020年11月に、「Daiwa新橋510ビル」(譲渡価格2,530百万円)の譲渡を実施しました。これにより、当期末(2020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60物件、取得価格合計464,878百万円となりました。

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(2020年11月30日現在)の稼働率は98.9%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、以下の借入れ及び投資法人債の発行を行いました。

(i)2020年8月31日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社関西みらい銀行及び株式会社武蔵野銀行からの借入金総額7,600百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。

(ii)2021年1月29日に返済期限の到来する短期借入金総額5,000百万円の返済資金の一部として、2020年9月11日に第7回無担保投資法人債1,500百万円及び第8回無担保投資法人債2,400百万円を、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として発行しました。

(iii)2020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、株式会社日本政策投資銀行、株式会社新生銀行、みずほ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9,000百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。

なお、2020年9月30日に、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び三井住友信託銀行株式会社から借入れた短期借入金総額5,000百万円のうち3,900百万円を、期限前弁済しました。

また、当期中において、22,100百万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(2020年11月30日現在)の有利子負債残高は総額204,450百万円(短期借入金3,600百万円、長期借入金191,850百万円及び投資法人債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24,200百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.0年となりました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間(年)
株式会社関西みらい銀行	2,000	2020年 8月31日	2030年 8月30日	10.0
株式会社武蔵野銀行	1,000	2020年 8月31日	2030年 8月30日	10.0
株式会社三井住友銀行	1,600	2020年 8月31日	2027年 8月31日	7.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2020年 8月31日	2027年 8月31日	7.0
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2020年 8月31日	2021年 8月31日	1.0
株式会社三井住友銀行	2,000	2020年 11月30日	2028年 11月30日	8.0
株式会社新生銀行	2,000	2020年 11月30日	2028年 11月30日	8.0
株式会社日本政策投資銀行	1,000	2020年 11月30日	2028年 11月30日	8.0
みずほ信託銀行株式会社	3,000	2020年 11月30日	2027年 5月31日	6.5
株式会社東日本銀行	1,000	2020年 11月30日	2021年 2月26日	0.2

第7回、第8回無担保投資法人債の内容

投資法人債の名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還期限	利率(%)
第7回無担保投資法人債	1,500	2020年 9月11日	2025年 9月11日	0.310
第8回無担保投資法人債	2,400	2020年 9月11日	2030年 9月11日	0.600

なお、当期末(2020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	39,900	20.41
三井住友信託銀行株式会社	23,700	12.13
株式会社日本政策投資銀行	21,750	11.13
株式会社三菱UFJ銀行	20,700	10.59
株式会社みずほ銀行	19,600	10.03
株式会社新生銀行	14,000	7.16
株式会社りそな銀行	12,500	6.40
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.86
株式会社福岡銀行	6,500	3.33
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.56
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.53
株式会社七十七銀行	3,000	1.53
農林中央金庫	3,000	1.53
株式会社群馬銀行	2,500	1.28
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	0.67
株式会社東日本銀行	1,000	0.51
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
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	195,450	100.00

(注) 比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

c. 格付の状況

当期末(2020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
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14,849百万円、営業利益7,715百万円、経常利益7,125百万円、当期純利益は7,124百万円となりました。

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328,482,467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13,817円としました。

(3) 増資等の状況

当期において、増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、当期末までの最近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)

(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。

【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26期 2018年11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
最高	728,000円	801,000円	867,000円	907,000円	651,000円
最低	632,000円	671,000円	741,000円	428,000円	544,000円

#### (4) 分配金等の実績

当期(第30期)の分配金は、1口当たり13,817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328,482,467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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
		(自2018年6月1日 至2018年11月30日)	(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)
当期末処分利益総額	千円	5,901,266	6,320,338	6,462,843	6,687,380	7,124,746
利益留保額	千円	217	142,855	71	313	328,482
金銭の分配金総額	千円	5,901,048	6,177,483	6,462,771	6,687,067	6,796,264
(1口当たり分配金)	円	(11,997)	(12,559)	(13,139)	(13,595)	(13,817)
うち利益分配金総額	千円	5,901,048	6,177,483	6,462,771	6,687,067	6,796,264
(1口当たり利益分配金)	円	(11,997)	(12,559)	(13,139)	(13,595)	(13,817)
うち出資払戻総額	千円	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	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	千円	-	-	-	-	-
(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)	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	千円	-	-	-	-	-
(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)	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、日本銀行による金融緩和が継続する中で、良好な雇用環境や所得環境の改善を背景とする個人消費の堅調な推移等を通じて、景気拡大を継続していくことが期待されてきましたが、引き続き、潜在成長率を下回る低空飛行を続ける公算が大きいと見ています。また、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の長期化により、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、新型コロナウイルス感染症を契機としたオフィスの集約及び移転に伴う縮小により空室率の上昇と都心部を中心とした緩やかな賃料下落が見られており、今後の動向については注視が必要です。

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下における景気動向の変化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長期化の影響もあり、空室率が上昇していることから短期的には東京を中心にオフィス市況は一時的に弱含むものと予想されますが、中長期的には本社機能を都心部に置きたい底堅い需要等があることから、都心部のプライム立地は安定したマーケットが継続すると思われれます。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まいります。

###### (i)稼働率の維持及び向上

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

###### (ii)収益性の維持及び向上

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

###### (iii)運営管理コストのコントロール

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

b. 新規物件の投資戦略

本投資法人は、資産取得の環境や資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスビルに投資を行います。投資対象エリアは、原則として、東京都内を中心に検討を行いますが、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、東京都内に所在する「日本橋馬喰町一丁目開発用地」を取得いたしました。当該取得は、本投資法人として初の開発プロジェクトとなるもので、ポートフォリオの若返りとともに中長期的な収益性の向上の実現が見込まれるプロジェクトであると位置づけております。本投資法人は、今後もこうした開発プロジェクトの検討の可能性について慎重に見極めつつ、上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

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、レンドア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

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。

譲渡資産の概要

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)

(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 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
	2018年11月30日現在	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
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	491,877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	247,876百万円
投資主数	6,936名	6,385名	5,923名	5,786名	5,702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

2020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)
株式会社大和インベストメント・マネジメント	128,905	26.21
株式会社大和証券グループ本社	67,321	13.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	55,770	11.34
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	40,521	8.24
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	26,376	5.36
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,398	2.93
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	10,941	2.22
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	8,227	1.67
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,260	1.27
みずほ証券株式会社	5,252	1.07
合計	363,971	74.00

(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
	高橋 基	—	
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) 宮本聖也は、2020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。

2020年8月25日付で、執行役員の高橋基が退任し、新たに宮本聖也が就任しました。

(注2) 監督役員は、2020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。

#### 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

2020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 (2020年5月31日現在)		当期 (2020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	15,527	3.2	15,464	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区	348,481	71.5	349,601	71.6
		首都圏	80,743	16.6	80,420	16.5
		地方主要都市	9,124	1.9	9,074	1.9
小計			453,876	93.2	454,562	93.0
預金・その他の資産			33,335	6.8	34,008	7.0
資産総額計 (注2)			487,212	100.0	488,570	100.0
			(453,876)	(93.2)	(454,562)	(93.0)

(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)「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

2020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)	63,652	22,768.41	22,768.41	100.0	9.7	オフィス
コンカード横浜 (注3) (信託受益権)	37,843	28,052.98	27,968.97	99.7	7.1	オフィス
Daiwa リバーゲート (信託受益権)	27,569	32,055.85	30,907.93	96.4	7.4	オフィス
E・スペースタワー (信託受益権)	23,466	13,960.87	12,960.31	92.8	5.6	オフィス
Daiwa 荻窪タワー (信託受益権)	16,328	17,778.14	17,778.14	100.0	4.6	オフィス
Daiwa 笹塚タワー (信託受益権)	15,959	16,160.25	16,160.25	100.0	3.2	オフィス
Daiwa 渋谷スクエア (信託受益権)	15,827	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)	13,938	6,967.61	6,967.61	100.0	2.7	オフィス
Daiwa 麻布テラス (信託受益権)	13,885	13,234.39	13,234.39	100.0	3.4	オフィス
Daiwa 銀座ビル (不動産)	12,731	8,114.93	8,091.03	99.7	3.0	オフィス
合計	241,201	167,660.16	165,403.77	98.6	50.0	—

(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

2020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	8,114.93	17,700	12,731
	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	2,733
	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	8,380	8,064
	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	4,720	4,405
	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	4,230	3,116
	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	2,712
	Daiwa神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前三丁目4番11号	不動産信託受益権	2,198.61	3,100	2,671
	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	3,970	2,351
	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	3,050	2,096
	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	2,300	1,259
	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	1,740	1,111
	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	6,612
	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	3,010	2,393
	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	1,930	1,480
	Daiwa京橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目3番3号	不動産信託受益権	3,265.83	3,450	3,133
	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	2,910	2,836
	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	63,652
	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	5,430	5,580
	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	2,310	2,329
	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	7,360	4,645
	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	5,125
	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	5,250	3,275
	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	23,466
	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	1,529
	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	9,530
	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	8,747.39	15,500	10,076
	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	12,900	7,296
	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	18,200	13,885
	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	4,182
	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	8,345
	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	12,600	10,003
	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	4,909
	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	22,000	15,827
	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	33,800	27,569
	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	3,320	2,894
	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	1,704
	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	17,400	13,938
	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	8,350	8,332
	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	6,288
	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	3,590	2,365
	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	1,120.58	1,250	988
	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	1,820	1,616
	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	5,700	4,232
	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	2,377
	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	16,160.25	16,000	15,959
	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	3,171
	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	12,600	11,233
	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	3,990	1,587
	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	3,800	3,622
	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	-	4,010	3,813
東京主要5区合計(50物件)				278,115.91	464,770	365,066

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	4,360	2,569
	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	6,548.17	6,290	7,024
	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	1,823
	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	16,328
	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	5,432
	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	3,972
	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	37,843
	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	2,574
	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	2,850	2,851
首都圏合計(9物件)				72,107.09	95,780	80,420
主要都市方	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	9,074
	地方主要都市合計(1物件)				13,517.62	13,300
合計(60物件)				363,740.62	573,850	454,562

(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2020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(2019年12月1日～2020年5月31日)				当期(2020年6月1日～2020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	25	99.4	437	3.1	23	99.7	427	3.0
	Daiwa銀座アネックス	7	100.0	103	0.7	6	93.2	100	0.7
	Daiwa芝浦ビル	52	97.9	264	1.9	52	98.3	266	1.8
	Daiwa南青山ビル	5	100.0	129	0.9	5	100.0	133	0.9
	Daiwa猿楽町ビル(注3)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
	DaiwaA浜松町ビル	12	100.0	135	1.0	13	100.0	135	0.9
	Daiwa神宮前ビル	4	78.5	84	0.6	4	78.5	66	0.5
	Daiwa芝大門ビル	7	100.0	94	0.7	7	100.0	103	0.7
	Daiwa三崎町ビル(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa新橋510ビル(注4)	7	100.0	76	0.5	-	-	69	0.5
	Daiwa築地駅前ビル	6	100.0	67	0.5	6	100.0	69	0.5
	Daiwa築地ビル	6	100.0	51	0.4	6	100.0	51	0.4
	Daiwa月島ビル	4	100.0	281	2.0	4	100.0	282	2.0
	Daiwa日本橋堀留町ビル	8	100.0	87	0.6	7	100.0	83	0.6
	Daiwa麻布台ビル	11	100.0	56	0.4	11	100.0	56	0.4
	Daiwa京橋ビル	10	100.0	103	0.7	10	100.0	105	0.7
	Daiwa麴町4丁目ビル	7	100.0	89	0.6	7	100.0	91	0.6
	新宿マインズタワー	38	100.0	1,342	9.4	38	100.0	1,403	9.7
	Daiwa SHIBUYA EDGE	5	100.0	129	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5)	-	-	107	0.8	-	-	0	0.0
	Daiwa西新橋ビル	11	100.0	186	1.3	11	100.0	188	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	122	0.9	8	100.0	124	0.9
	E・スペースタワー	12	100.0	821	5.8	11	92.8	810	5.6
	Daiwa日本橋本石町ビル	6	100.0	68	0.5	6	100.0	75	0.5
	新四curumuビル	16	100.0	392	2.8	16	96.7	388	2.7
	Daiwa赤坂ビル	16	100.0	366	2.6	16	100.0	368	2.5
	Daiwa渋谷宮益坂ビル	9	100.0	323	2.3	8	100.0	334	2.3
	Daiwa麻布テラス	12	100.0	476	3.3	12	100.0	489	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	230	1.6	4	100.0	233	1.6
	Daiwa青山ビル	7	100.0	245	1.7	6	85.9	248	1.7
	神泉プレイス(注3)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	Daiwa渋谷スクエア	13	100.0	484	3.4	12	100.0	483	3.3
	Daiwaリバーゲート	93	99.4	1,065	7.5	91	96.4	1,074	7.4
	Daiwa八丁堀駅前ビル	9	100.0	85	0.6	9	100.0	86	0.6
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	8	100.0	50	0.4	8	95.8	50	0.4
	Daiwa西新宿ビル	7	100.0	357	2.5	7	100.0	389	2.7
	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	175	1.2	5	100.0	180	1.2
	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	8	100.0	38	0.3
	Daiwa神田美倉町ビル	7	100.0	52	0.4	7	100.0	53	0.4
	Daiwa神田イーストビル	5	100.0	142	1.0	5	100.0	143	1.0
	Daiwa神田須田町ビル	8	100.0	65	0.5	6	97.6	68	0.5
Daiwa笹塚タワー	5	100.0	458	3.2	5	100.0	460	3.2	
Daiwa笹塚ビル	8	95.1	84	0.6	9	100.0	93	0.6	
Daiwa晴海ビル	7	100.0	243	1.7	7	100.0	311	2.1	
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	4	0.0	10	100.0	90	0.6	
日本橋馬喰町一丁目開発用地(注6)	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計		525	99.6	11,290	79.3	508	98.5	11,495	79.4

地域	不動産等の名称	前期(2019年12月1日～2020年5月31日)				当期(2020年6月1日～2020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	9	100.0	129	0.9	9	100.0	138	1.0
	Daiwa 品川Northビル	11	100.0	202	1.4	11	100.0	204	1.4
	Daiwa 上大岡ビル	9	100.0	92	0.6	9	100.0	93	0.6
	Daiwa 荻窪タワー	9	100.0	658	4.6	9	100.0	662	4.6
	Daiwa 目黒スクエア	16	100.0	166	1.2	16	100.0	172	1.2
	Daiwa 荻窪ビル	11	100.0	128	0.9	11	100.0	130	0.9
	コンカード横浜	36	98.4	1,048	7.4	36	99.7	1,033	7.1
	Daiwa 品川御殿山ビル	6	100.0	73	0.5	7	100.0	74	0.5
	Daiwa 中野坂上ビル	6	100.0	72	0.5	6	100.0	69	0.5
	小計	113	99.3	2,571	18.1	114	99.8	2,579	17.8
主要都市方	Daiwa 北浜ビル	7	100.0	376	2.6	7	100.0	407	2.8
	小計	7	100.0	376	2.6	7	100.0	407	2.8
合計		645	99.5	14,238	100.0	629	98.9	14,482	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5月21日付で譲渡いたしました。  
(注6)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

2020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)
			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	127,600,000	104,400,000	△291,287
合計		127,600,000	104,400,000	△291,287

(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

2020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 笹塚タワー (東京都渋谷区)	共用部改修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	89	-	-
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 5月	62	-	-
Daiwa リバーゲート (東京都中央区)	受変電設備改修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	38	-	-
Daiwa 恵比寿4丁目ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	35	-	-
Daiwa 芝大門ビル (東京都港区)	空調設備改修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	18	-	-

### (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802百万円であり、当期費用に区分された修繕費670百万円と合わせ、1,473百万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 芝浦ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2020年 6月 至 2020年11月	147
E・スペースタワー (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2020年 6月 至 2020年11月	108
Daiwa 青山ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2020年 2月 至 2020年11月	60
その他			486
合計			802

### (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26期 (自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日)	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)
当期首積立金残高	1,576	1,629	2,089	2,150	2,150
当期積立額	476	460	61	-	40
当期積立金取崩額	423	-	-	-	-
次期繰越額	1,629	2,089	2,150	2,150	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 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日) (百万円)	(自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日) (百万円)
(a) 資産運用報酬(注)	1,168	1,199
(b) 資産保管手数料	24	24
(c) 一般事務委託手数料	73	79
(d) 役員報酬	7	7
(e) その他の費用	146	126
合計	1,419	1,437

(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47百万円及び譲渡報酬20百万円、当期は取得報酬28百万円及び譲渡報酬12百万円です。

### (2) 借入状況

2020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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	2,000	500	0.302	2021年 1月29日 (注4)	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	1,000	200	0.302				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月31日	1,000	200	0.302				
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	1,000	200	0.302				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月31日	-	1,500	0.313	2021年 8月31日			
	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			
合計		5,000	3,600						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社関西みらい銀行	2013年 6月28日	2,000	-	0.783	2020年 8月31日		(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2013年 7月 3日	1,600	-	0.781	2020年11月30日		(注3)	
	株式会社新生銀行	2013年 7月 3日	1,000	-	0.777				
	株式会社東日本銀行	2013年 7月 3日	1,000	-	0.808				
	株式会社新生銀行	2013年 7月31日	1,000	1,000	0.824	2021年 5月31日		(注2)	
	株式会社新生銀行	2013年 7月31日	-	1,000	0.844	2021年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 8月 9日	3,000	-	0.761	2020年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2013年 8月 9日	1,000	1,000	0.646	2021年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2013年 8月 9日	1,400	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	4,000	0.636	2021年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2013年 9月27日	1,400	1,400	0.636				
	株式会社新生銀行	2013年11月29日	1,000	-	0.727	2020年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2014年 3月18日	2,000	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	1,000	0.606				
	株式会社みずほ銀行	2014年 3月31日	3,900	3,900	0.606				
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 5月29日	1,000	-	0.742	2020年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5月29日	-	1,000	0.618	2021年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 7月 8日	3,000	-	0.530	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	2,000	-	0.530			(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	-	3,500	0.618	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	0.692					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月 3日	-	1,000	0.593			(注3)		
株式会社七十七銀行	2015年 5月 1日	1,000	1,000	0.479	2021年 5月31日				
株式会社武蔵野銀行	2015年 8月31日	1,000	-	0.344	2020年 8月31日		(注2)		
小計		33,300	24,200						



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	株式会社新生銀行	2013年 7月31日	1,000	—	0.844	2021年 8月31日	期限一括	無担保
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月25日	1,000	1,000	0.593	2022年 2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5月29日	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	1,500	0.585	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	0.585	2022年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	2014年 5月29日	3,000	3,000	0.378			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5月29日	1,000	1,000	0.378	2021年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	3,500	—	0.618			
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月 8日	4,000	4,000	0.585	2022年 5月31日		
	株式会社新生銀行	2014年 7月 8日	1,000	1,000	0.278	2022年 8月31日		
	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	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	0.303			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年12月 3日	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	—	0.593			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月 3日	1,000	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	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		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月31日	2,000	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	0.278	2023年 5月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 5月 1日	1,500	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	0.278	2024年 5月31日		
	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		
	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	0.203	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	2024年 8月30日		
	株式会社三井住友銀行	2015年 8月31日	500	500	0.440			
	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		
	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	1,000	0.443	2022年 2月28日			
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			
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			
株式会社りそな銀行	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.391				
みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.391	2024年 2月29日			
株式会社新生銀行	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.378				
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 8月30日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	2,500	2,500	0.415				
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	1,500	1,500	0.415				

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	2016年 5月26日	2,000	2,000	0.421	2024年11月29日	期限一括	無担保
	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			
	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		
	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	0.406	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	0.406	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	0.406			
	株式会社みずほ銀行	2018年10月30日	1,000	1,000	0.406			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月30日	1,000	1,000	0.406			
	株式会社群馬銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.281	2026年 3月31日		
	株式会社福岡銀行	2019年 3月29日	3,000	3,000	0.406	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	0.406			
	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	0.356	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	0.306	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	0.319			
	株式会社りそな銀行	2019年 9月30日	2,000	2,000	0.469	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	0.219	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	0.319	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	0.219	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	0.419	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	0.219	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	0.319	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	0.319				

区分	借入先	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	株式会社三井住友銀行	2020年 8月31日	-	1,600	0.319	2027年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月31日	-	1,500	0.319				
	株式会社関西みらい銀行	2020年 8月31日	-	2,000	0.469	2030年 8月30日			
	株式会社武蔵野銀行	2020年 8月31日	-	1,000	0.469				
	みずほ信託銀行株式会社	2020年11月30日	-	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	0.400	2028年11月30日			
	株式会社新生銀行	2020年11月30日	-	2,000	0.400				
	株式会社日本政策投資銀行	2020年11月30日	-	1,000	0.350				
小計			161,050	167,650					
長期借入金合計			194,350	191,850					

(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、2020年9月30日に一部期限前弁済しております。明細は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期中 残高 (百万円)	期限前 弁済額 (百万円)	返済期限	期限前弁済日	返済方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	2,000	1,500	2021年 1月29日	2020年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	800					
	株式会社みずほ銀行		1,000	800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	800					

### (3) 投資法人債の状況

2020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	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	0.600	2030年 9月11日				
合計		5,100	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) (注1)	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	日本橋馬喰町一丁目 開発用地	2020年11月13日	3,775	—	—	—	—
不動産 信託受益権	東京主要5区	Daiwa新橋510ビル	—	—	2020年11月12日	2,530	2,103	336
合計				3,775	—	2,530	2,103	336

(注1)「取得価額」又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した費用(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」89百万円があり、「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	取得	日本橋馬喰町一丁目 開発用地	2020年11月13日	3,775	4,010	JLL森井鑑定 株式会社	2020年10月1日
不動産 信託受益権	東京主要5区	譲渡	Daiwa新橋510ビル	2020年11月12日	2,530	2,530	JLL森井鑑定 株式会社	2020年5月31日

(注1)「取得価額」又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した費用(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・エステート・アセット・マネジメント株式会社)は、2020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。

### (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5月31日)	当期 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,688,243	28,137,822
信託現金及び信託預金	3,661,457	3,712,586
営業未収入金	265,445	367,681
前払費用	351,399	334,706
その他	66,852	70,120
流動資産合計	32,033,400	32,622,918
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,277,321	3,287,710
減価償却累計額	△2,463,751	△2,535,980
建物 (純額)	813,570	751,730
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△7,475	△7,915
構築物 (純額)	6,869	6,428
工具、器具及び備品	20,207	20,207
減価償却累計額	△13,159	△14,149
工具、器具及び備品 (純額)	7,047	6,057
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	3,829	4,555
信託建物	108,511,177	108,924,859
減価償却累計額	△25,945,795	△27,454,212
信託建物 (純額)	※1、※2 82,565,382	※1、※2 81,470,647
信託構築物	770,720	772,607
減価償却累計額	△200,083	△210,939
信託構築物 (純額)	※2 570,636	※2 561,668
信託機械及び装置	884,623	893,239
減価償却累計額	△490,777	△509,450
信託機械及び装置 (純額)	393,845	383,788
信託工具、器具及び備品	297,798	315,131
減価償却累計額	△176,636	△191,804
信託工具、器具及び備品 (純額)	121,161	123,326
信託土地	※2 354,391,051	※2 356,251,046
信託建設仮勘定	29,061	33,446
有形固定資産合計	451,204,683	451,894,923
無形固定資産		
商標権	161	107
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	13,003	9,627
無形固定資産合計	2,718,325	2,714,895
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	1,046,864	1,051,039
繰延税金資産	-	16,150
その他	63,913	97,517
投資その他の資産合計	1,224,462	1,278,392
固定資産合計	455,147,471	455,888,210
繰延資産		
投資法人債発行費	31,997	59,395
繰延資産合計	31,997	59,395
資産合計	487,212,868	488,570,524

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	929,601	1,673,045
短期借入金	5,000,000	3,600,000
1年内返済予定の長期借入金	33,300,000	24,200,000
未払金	646,330	672,515
未払法人税等	996	723
未払消費税等	393,369	312,827
前受金	2,341,174	2,453,412
その他	576,816	608,779
流動負債合計	43,188,288	33,521,303
固定負債		
投資法人債	5,100,000	9,000,000
長期借入金	161,050,000	167,650,000
預り敷金及び保証金	20,463,036	20,495,726
信託預り敷金及び保証金	1,928,889	1,954,549
繰延税金負債	8,220	-
デリバティブ債務	162,509	257,802
その他	184,620	179,599
固定負債合計	188,897,276	199,537,677
負債合計	232,085,565	233,058,980
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	△3,675,523	△3,675,523
出資総額 (純額)	247,876,236	247,876,236
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	710,209	710,209
任意積立金合計	710,209	710,209
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,687,380	7,124,746
剰余金合計	7,397,590	7,834,956
投資主資本合計	255,273,826	255,711,192
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△146,523	△199,648
評価・換算差額等合計	△146,523	△199,648
純資産合計	※3 255,127,303	※3 255,511,543
負債純資産合計	487,212,868	488,570,524

# Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自2019年12月1日 至2020年5月31日）		当期 （自2020年6月1日 至2020年11月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	14,238,965	※1	14,482,210
その他賃貸事業収入	※1	18,247	※1	31,325
不動産等売却益	※2	15,435	※2	336,387
営業収益合計		14,272,648		14,849,922
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,540,802	※1	5,696,598
資産運用報酬		1,168,091		1,199,825
資産保管手数料		24,294		24,324
一般事務委託手数料		73,442		79,286
信託報酬		19,439		19,536
役員報酬		7,200		7,200
その他営業費用		126,692		107,151
営業費用合計		6,959,962		7,133,923
営業利益		7,312,685		7,715,998
営業外収益				
受取利息		15		17
未払分配金戻入		630		623
受取保険金		5,267		14,706
雑収入		5,471		220
営業外収益合計		11,385		15,567
営業外費用				
支払利息		480,295		450,182
投資法人債利息		16,751		20,796
融資手数料		134,367		130,096
その他		4,354		5,319
営業外費用合計		635,767		606,394
経常利益		6,688,302		7,125,172
税引前当期純利益		6,688,302		7,125,172
法人税、住民税及び事業税		998		725
法人税等調整額		△5		13
法人税等合計		993		738
当期純利益		6,687,309		7,124,433
前期繰越利益		71		313
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,687,380		7,124,746



# IV. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2019年12月1日 至 2020年5月31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	6,462,843	7,173,052	255,049,288
当期変動額								
剰余金の配当						△6,462,771	△6,462,771	△6,462,771
当期純利益						6,687,309	6,687,309	6,687,309
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	-	-	-	-	-	224,537	224,537	224,537
当期末残高	251,551,759	△3,675,523	247,876,236	710,209	710,209	6,687,380	7,397,590	255,273,826

	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	△156,854	△156,854	254,892,434
当期変動額			
剰余金の配当			△6,462,771
当期純利益			6,687,309
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	10,330	10,330	10,330
当期変動額合計	10,330	10,330	234,868
当期末残高	△146,523	△146,523	255,127,303

当期 (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

## 1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 2019年12月 1日） 至 2020年 5月31日）	当期 （自 2020年 6月 1日） 至 2020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 2019年12月 1日） 至 2020年 5月31日）	当期 （自 2020年 6月 1日） 至 2020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="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>5～15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	5～15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	5～15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、7,661千円です。</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、1,113千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (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 2019年12月 1日） 至 2020年 5月31日）	当期 （自 2020年 6月 1日） 至 2020年11月30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. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （2020年5月31日）	当期 （2020年11月30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 信託構築物 283千円 信託土地 887,074千円</p> <hr/> <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 信託構築物 283千円 信託土地 887,074千円</p> <hr/> <p>合計 1,069,921千円</p>
<p>※3. 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>※3. 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>

#### 4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 2019年12月 1日） （至 2020年 5月31日）		当期 （自 2020年 6月 1日） （至 2020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	14,238,965	賃貸事業収入	14,482,210
その他賃貸事業収入	18,247	その他賃貸事業収入	31,325
不動産賃貸事業収益合計	<u>14,257,212</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>14,513,535</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	998,730	外注委託費	1,019,499
水道光熱費	935,302	水道光熱費	915,742
租税公課	1,134,736	租税公課	1,169,520
損害保険料	19,923	損害保険料	19,990
修繕費	538,920	修繕費	670,253
減価償却費	1,838,770	減価償却費	1,827,171
その他賃貸事業費用	74,419	その他賃貸事業費用	74,421
不動産賃貸事業費用合計	<u>5,540,802</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>5,696,598</u>
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>8,716,410</u>	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>8,816,936</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神保町ビル		Daiwa新橋510ビル	
不動産等売却収入	4,000,000	不動産等売却収入	2,530,000
不動産等売却原価	3,922,534	不動産等売却原価	2,103,922
その他売却費用	62,030	その他売却費用	89,690
不動産等売却益	<u>15,435</u>	不動産等売却益	<u>336,387</u>

#### 5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 2019年12月 1日） （至 2020年 5月31日）		当期 （自 2020年 6月 1日） （至 2020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	491,877口	発行済投資口の総口数	491,877口

## 6. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （2020年5月31日）	当期 （2020年11月30日）
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 18</p> <p>繰延ヘッジ損失 70,595</p> <p>繰延税金資産計 70,613</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>圧縮積立金 75,494</p> <p>繰延ヘッジ利益 3,340</p> <p>繰延税金負債計 78,834</p> <p>(繰延税金負債の純額) 8,220</p>	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 5</p> <p>繰延ヘッジ損失 91,639</p> <p>繰延税金資産計 91,644</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>圧縮積立金 75,494</p> <p>繰延税金負債計 75,494</p> <p>(繰延税金資産の純額) 16,150</p>
<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 31.46</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △31.45</p> <p>その他 △0.00</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>	<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 31.46</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △30.01</p> <p>圧縮積立金繰入額 △1.45</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>

## 7. 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2019年12月1日 至2020年5月31日）	当期 （自2020年6月1日 至2020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。

## 8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 2019年12月1日 至 2020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

2020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	27,688,243	27,688,243	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,661,457	3,661,457	—
資産計	31,349,701	31,349,701	—
(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	33,300,000	33,303,783	3,783
(5) 投資法人債	5,100,000	5,057,090	△42,910
(6) 長期借入金	161,050,000	161,206,148	156,148
負債計	204,450,000	204,567,021	117,021
デリバティブ取引(※)	(213,777)	(213,777)	—

(※) 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	118,100,000	87,800,000	△213,777	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	3,000,000	1,000,000	(※)	
合計			121,100,000	88,800,000	△213,777	

(※) 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20,463,036千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額1,928,889千円)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	27,688,243	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,661,457	—	—	—	—	—
合計	31,349,701	—	—	—	—	—

## (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	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	33,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,800,000	1,300,000
長期借入金	—	21,500,000	30,600,000	23,700,000	27,350,000	57,900,000
合計	38,300,000	21,500,000	30,600,000	23,700,000	31,150,000	59,200,000

当期(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	28,137,822	—	—	—	—	—
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

## 9. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2019年12月1日 至 2020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2020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	
452,653,020	1,223,931	453,876,951	572,090,000

（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中野坂上ビルの取得（2,750百万円）及び日本橋セントラルスクエアの取得（3,521百万円）によるものであり、主な減少額はDaiwa神保町ビルの譲渡（3,922百万円）及び減価償却費（1,838百万円）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5月期（第29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。

## 10. 資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） （自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）	当期 （自 2020年6月1日 至 2020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。

## 11. 関連当事者との取引に関する注記

前期(ご参考)(自 2019年12月1日 至 2020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	6,500,000	短期借入金	1,000,000
							資金の返済	6,500,000	1年内返済 予定の長期 借入金	1,000,000
									長期借入金	22,500,000
利息の支払 (注)	86,218	その他 (流動負債)	514							

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
									長期借入金	22,500,000
利息の支払 (注)	82,427	—	—							

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。

## 12. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 2019年12月 1日） （至 2020年 5月31日）		当期 （自 2020年 6月 1日） （至 2020年11月30日）	
1口当たり純資産額	518,681円	1口当たり純資産額	519,462円
1口当たり当期純利益	13,595円	1口当たり当期純利益	14,484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。</p> <p>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。</p> <p>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 2019年12月 1日） （至 2020年 5月31日）	当期 （自 2020年 6月 1日） （至 2020年11月30日）
当期純利益(千円)	6,687,309	7,124,433
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,687,309	7,124,433
期中平均投資口数(口)	491,877	491,877

## 13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 2019年12月 1日） （至 2020年 5月31日）	当期 （自 2020年 6月 1日） （至 2020年11月30日）												
該当事項はありません。	<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"> <tbody> <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> </tbody> </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)
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 2019年12月 1日） 至 2020年 5月31日）	当期 （自 2020年 6月 1日） 至 2020年11月30日）
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	6,687,380,982	7,124,746,976
II 分配金の額 （投資口1口当たり 分配金の額）	6,687,067,815 (13,595)	6,796,264,509 (13,817)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	328,482,467
IV 次期繰越利益	313,167	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数491,877口の整数倍の最大値となる6,687,067,815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>

## 独立監査人の監査報告書

2021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

深井康谷 

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6月1日から2020年11月30日までの第30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。

### 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」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

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。

### 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 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日)	当期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,688,302	7,125,172
減価償却費	1,842,226	1,830,601
投資法人債発行費償却	2,855	3,818
受取利息	△15	△17
支払利息	497,046	470,979
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△77,667	△102,235
前払費用の増減額 (△は増加)	7,562	16,693
営業未払金の増減額 (△は減少)	110,667	388,221
未払金の増減額 (△は減少)	34,982	25,344
未払消費税等の増減額 (△は減少)	71,405	△80,541
前受金の増減額 (△は減少)	△13,972	112,238
長期前払費用の増減額 (△は増加)	76,590	△4,175
信託有形固定資産の売却による減少額	3,922,534	2,103,922
その他	152,137	80,187
小計	13,314,656	11,970,208
利息の受取額	15	17
利息の支払額	△494,658	△471,840
法人税等の支払額	△888	△998
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,819,125	11,497,387
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△9,274	△1,719
信託有形固定資産の取得による支出	△6,910,242	△4,336,207
預り敷金及び保証金の受入による収入	901,069	679,772
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	141,657	100,932
預り敷金及び保証金の返還による支出	△481,085	△658,731
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,953	△63,623
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,388,828	△4,279,576
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	5,000,000	2,500,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△3,900,000
長期借入れによる収入	11,500,000	14,100,000
長期借入金の返済による支出	△11,500,000	△16,600,000
投資法人債の発行による収入	—	3,868,783
分配金の支払額	△6,461,313	△6,685,886
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,461,313	△6,717,103
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△31,016	500,707
現金及び現金同等物の期首残高	31,380,717	31,349,701
現金及び現金同等物の期末残高	※1 31,349,701	※1 31,850,409

(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]

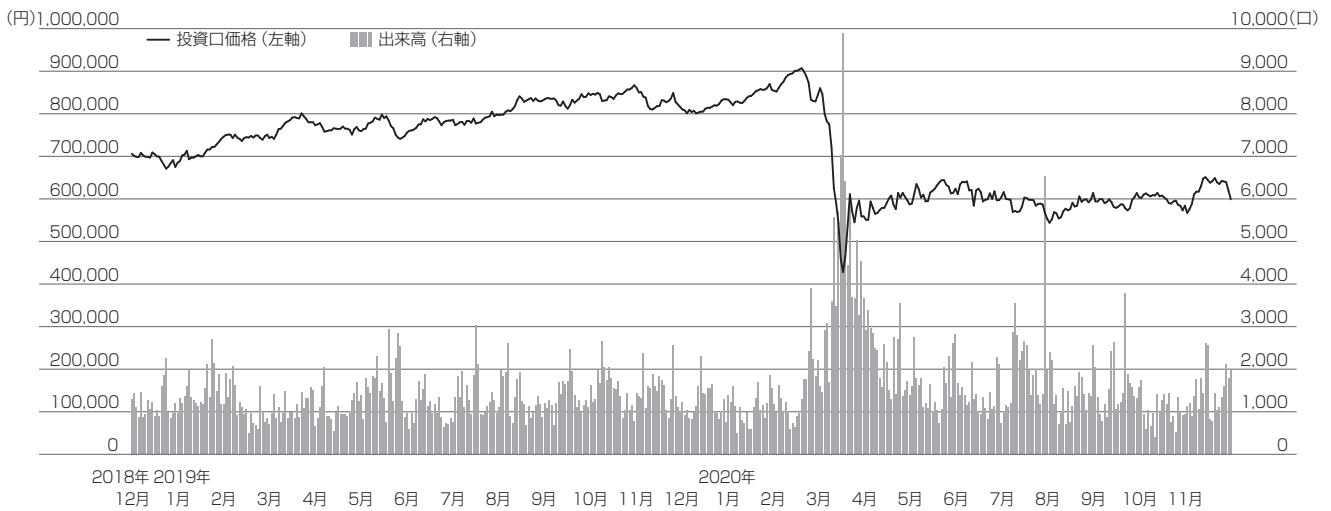
区分	前期	当期
	(自 2019年12月 1日) (至 2020年 5月31日)	(自 2020年 6月 1日) (至 2020年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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 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)
※ 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
27,688,243	28,137,822
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,661,457	3,712,586
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>31,349,701</u>	<u>31,850,409</u>

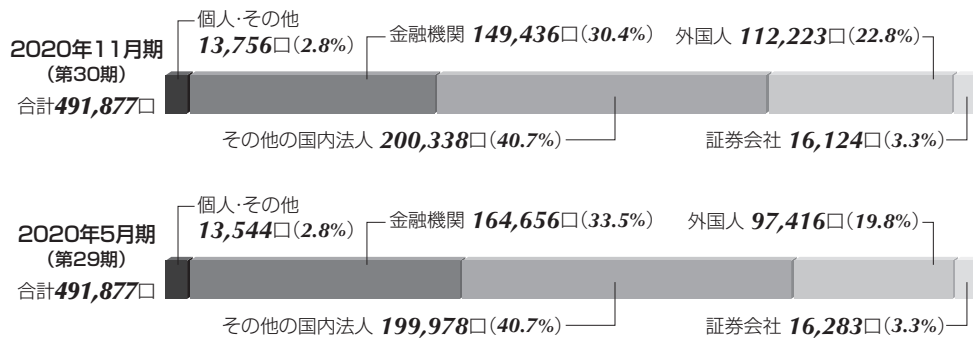
# Ⅸ. 投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移



## 投資口・投資主の構成 (2020年11月30日時点)

### ■ 所有者別投資口数



### ■ 所有者別投資主数

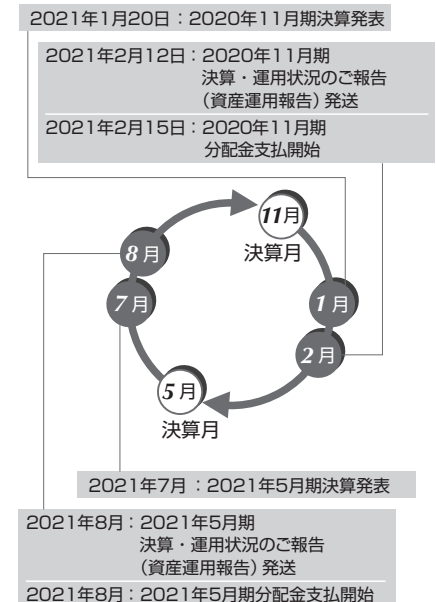
個人・その他	5,239名 (91.9%)
金融機関	86名 (1.5%)
その他の国内法人	106名 (1.9%)
外国人	251名 (4.4%)
証券会社	20名 (0.4%)
合計	5,702名

## 主要な投資主 (2020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	26.2
2. 株式会社大和証券グループ本社	67,321	13.7
3. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	55,770	11.3
4. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	40,521	8.2
5. STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	26,376	5.4
6. 野村信託銀行株式会社(投信口)	14,398	2.9
7. 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	10,941	2.2
8. BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	8,227	1.7
9. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,260	1.3
10. みずほ証券株式会社	5,252	1.1

(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

### 2020年11月期(第30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2020年11月期(第30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

