第36期資産運用報告

自：2023年　6月　1日
至：2023年11月30日

大和証券オフィス投資法人
Daiwa Office Investment Corporation

銘柄コード 8976

東京都中央区銀座六丁目2番1号　https://www.daiwa-office.co.jp/

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32期 (自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日)	第33期 (自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日)	第34期 (自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日)	第35期 (自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日)	第36期 (自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	13,882	14,474	13,891	15,050	13,646
うち賃貸事業収入	百万円	13,846	13,560	13,836	13,503	13,604
営業費用	百万円	6,531	6,551	6,828	7,384	6,898
うち賃貸事業費用	百万円	5,146	5,143	5,453	5,987	5,559
営業利益	百万円	7,351	7,923	7,062	7,665	6,747
経常利益	百万円	6,784	7,493	6,494	7,100	6,151
当期純利益	百万円	6,799	7,493	6,512	7,099	6,192
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	483,279	483,461	481,049	482,471	482,200
(対前期比)	%	(△0.2)	(+0.0)	(△0.5)	(+0.3)	(△0.1)
有利子負債額	百万円	202,350	205,800	205,800	207,800	207,800
純資産額	百万円	253,637	250,538	247,491	247,849	247,523
(対前期比)	%	(+0.0)	(△1.2)	(△1.2)	(+0.1)	(△0.1)
出資総額(純額) (注1)	百万円	245,093	241,093	238,093	238,093	238,093
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	6,833	6,755	6,552	6,552	6,552
配当性向	%	100.5	90.2	100.6	92.3	105.8
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口の総口数	口	488,088	482,529	478,258	478,258	478,258
1口当たり純資産額	円	519,655	519,220	517,484	518,232	517,551
1口当たり分配金	円	14,000	14,000	13,700	13,700	13,700
うち1口当たり利益分配金	円	14,000	14,000	13,700	13,700	13,700
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2、3)	%	1.4 (2.8)	1.6 (3.1)	1.3 (2.7)	1.5 (3.0)	1.3 (2.5)
自己資本利益率 (注3、4)	%	2.7 (5.3)	3.0 (6.0)	2.6 (5.2)	2.9 (5.7)	2.5 (5.0)
自己資本比率 (対前期増減)	%	52.5 (+0.1)	51.8 (△0.7)	51.4 (△0.4)	51.4 (△0.1)	51.3 (△0.0)
期末総資産有利子負債比率	%	41.9	42.6	42.8	43.1	43.1
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注5)	百万円	10,508	10,200	10,171	9,313	9,832
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	60	59	59	58	58
テナント数 (注6)	件	641	635	639	642	643
総賃貸可能面積	㎡	361,534.74	356,122.21	359,705.62	357,214.34	357,215.08
期末稼働率 (注7)	%	97.8	98.4	97.4	97.7	97.7
当期減価償却費	百万円	1,808	1,783	1,788	1,797	1,787
当期資本的支出額	百万円	498	856	798	1,116	994

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。
(注2) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(注3) 第32期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。
第33期は、運用日数182日により年換算値を算出しております。
第34期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。
第35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36期は、運用日数183日により年換算値を算出しております。
(注4) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
(注5) 賃貸キャッシュ・フロー (NOI) ＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注6) テナント数は、エンドテナントの数を記載しております。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に集計し、記載しております。
(注7) 期末稼働率＝総賃貸面積／総賃貸可能面積×100

(2) 当期の資産運用の経過

①投資法人の主な推移

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

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、2023年11月末日現在で462,586百万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、2023年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）が年率△2.9%のマイナス成長となるなど、一部に足踏みもみられますが、ポストコロナ期を迎え緩やかな回復が続いています。一方で、各国中央銀行による金融政策の動向、中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響にも留意する必要があります。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、平均空室率が2021年6月以降6%台で推移し、2023年11月末時点で6.03%となっています（三鬼商事株式会社公表の東京都心5区平均空室率）。従業員のオフィス回帰や企業のオフィス機能再認識による需要回復の兆しも出てきましたが、コロナ禍前の水準を回復するには至らず予断を許さない状況です。

一方、オフィスビルの売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢に大きな変化はなく、不動産会社、ファンド（J-REITを含みます。）及び海外投資家による物件取得意欲は継続していますが、今後の動向については注視が必要です。

b. 運用実績

当期において、本投資法人は、巡航EPS（物件売却益を控除したEPS（1口当たり当期純利益）をいいます。）を中長期にわたり成長させるため、物件の取得により収益の向上を目指す「外部成長」並びに既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に引き続き取組みました。

外部成長においては、新たな取得・譲渡はなく、当期末（2023年11月30日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数58物件、取得価格合計462,586百万円となっております。今後の開発プロジェクトを含めた物件取得とも併せ、ポートフォリオの質向上に向けた取組みを進めております。

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（2023年11月30日現在）の稼働率は97.7%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)2023年7月31日に返済期限が到来した東京海上日動火災保険株式会社からの借入金1,000百万円の返済資金として、同日に同社より同額の借入れを行いました。

(ii)2023年8月31日に返済期限が到来した株式会社りそな銀行及びみずほ信託銀行株式会社からの借入金総額2,000百万円の返済資金として、同日に同2行より総額2,000百万円の借入れを行いました。

(iii)2023年9月29日に株式会社三井住友銀行から2,000百万円の借入れを行い、2023年12月29日に返済期限が到来する同行からの短期借入金2,000百万円の期限前弁済に充当しました。

(iv)2023年11月30日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行及び株式会社りそな銀行からの借入金総額10,200百万円の返済資金として、同日に同6行から総額10,200百万円の借入れを行いました。

なお、当期中において、6,000百万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（2023年11月30日現在）の有利子負債残高は総額207,800百万円（短期借入金500百万円、長期借入金198,300百万円及び投資法人債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27,200百万円、投資法人債のうち1年以内に償還期限が到来するものが3,800百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.1年となりました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額（百万円）	借入日	返済期限	借入期間（年）
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	2023年　7月31日	2028年　5月31日	4.8
みずほ信託銀行株式会社	1,000	2023年　8月31日	2031年　8月29日	8.0
株式会社りそな銀行	1,000	2023年　8月31日	2028年　8月31日	5.0
株式会社三井住友銀行	2,000	2023年　9月29日	2031年　8月29日	7.9
株式会社みずほ銀行	2,000	2023年11月30日	2032年　5月31日	8.5
株式会社SBI新生銀行	1,500	2023年11月30日	2032年　5月31日	8.5
株式会社みずほ銀行	500	2023年11月30日	2032年　5月31日	8.5
三井住友信託銀行株式会社	1,500	2023年11月30日	2031年11月28日	8.0
株式会社日本政策投資銀行	1,700	2023年11月30日	2028年11月30日	5.0
株式会社みずほ銀行	1,000	2023年11月30日	2028年11月30日	5.0
株式会社りそな銀行	1,500	2023年11月30日	2028年　5月31日	4.5
株式会社三菱UFJ銀行	500	2023年11月30日	2024年11月29日	1.0

なお、当期末（2023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	42,400	21.33
三井住友信託銀行株式会社	24,500	12.32
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.94
株式会社三菱UFJ銀行	20,450	10.29
株式会社みずほ銀行	19,400	9.76
株式会社SBI新生銀行	14,500	7.29
株式会社りそな銀行	12,500	6.29
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.78
株式会社福岡銀行	6,500	3.27
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.52
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.51
株式会社七十七銀行	3,000	1.51
農林中央金庫	3,000	1.51
株式会社群馬銀行	2,500	1.26
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.01
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.01
株式会社山口銀行	2,000	1.01
日本生命保険相互会社	1,300	0.65
株式会社百五銀行	1,000	0.50
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.50
株式会社もみじ銀行	1,000	0.50
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	198,800	100.00

（注）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

c.　格付の状況

当期末（2023年11月30日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性／見通し
株式会社格付投資情報センター	AA－	安定的
株式会社日本格付研究所	AA	安定的

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投資法人の企業価値向上に資するという認識のもと、様々なサステナビリティ課題の変化や多様化するステークホルダーのニーズを踏まえながら、組織的にサステナビリティへの取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、環境負荷低減に向けた省エネ性能の高いLED等の設置導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水においては雨水・中水の利用、節水機能の高い設備への交換など限りある資源の有効活用を通じてポートフォリオにおける環境負荷低減に取組んでいます。本書の提出日現在における本投資法人が保有する環境認証（注1）取得物件は計33物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は63.1%となっています。

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

ガバナンスへの取組みとしては、資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しており、投資主利益との連動性を重視し、運用成果に連動した資産運用報酬体系を導入しています。また、2023年10月には「次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画」において、男性社員の育児休職取得率を100%、かつ取得日数を14日以上とすること及び管理職を含む社員全体の有給休暇取得率を継続して70%以上とする行動計画を策定しています。

本投資法人は、2011年からGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、2023年にはESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を12年連続で取得しました。また、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングでの「4スター」評価を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2023年GRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を3年連続で取得しました。

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

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

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

⑤業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益13,646百万円、営業利益6,747百万円、経常利益6,151百万円、当期純利益は6,192百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図しています。その上で、当期未処分利益に内部留保した圧縮積立金の取崩額359,965,015円を加算した後の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,700円としました。

（3）増資等の状況

当期において、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	
2021年　5月31日	消却	△3,789	488,088	△2,782	245,093	（注2）
2022年　5月31日	消却	△5,559	482,529	△3,999	241,093	（注3）
2022年11月30日	消却	△4,271	478,258	△2,999	238,093	（注4）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

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

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

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

【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32期 2021年11月	第33期 2022年5月	第34期 2022年11月	第35期 2023年5月	第36期 2023年11月
最高	802,000円	769,000円	718,000円	670,000円	702,000円
最低	714,000円	646,000円	648,000円	566,000円	568,000円

(4) 分配金等の実績

当期（第36期）の分配金は、1口当たり13,700円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図して、当期未処分利益に内部留保した圧縮積立金の取崩額359,965,015円を加算した後の全額を分配することとしております。

期別	単位	第32期 (自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日)	第33期 (自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日)	第34期 (自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日)	第35期 (自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日)	第36期 (自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日)
当期未処分利益総額	千円	6,799,258	7,493,070	6,512,095	7,099,759	6,192,169
利益留保額	千円	−	737,664	−	547,624	−
金銭の分配金総額	千円	6,833,232	6,755,406	6,552,134	6,552,134	6,552,134
（1口当たり分配金）	円	（14,000）	（14,000）	（13,700）	（13,700）	（13,700）
うち利益分配金総額	千円	6,833,232	6,755,406	6,552,134	6,552,134	6,552,134
（1口当たり利益分配金）	円	（14,000）	（14,000）	（13,700）	（13,700）	（13,700）
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

わが国の経済の先行きは、雇用・所得環境の改善、緩和的な財政・金融政策などが景気を下支えし、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に留意するとともに、各国中央銀行による金融政策の動向、中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れリスクに引き続き注意する必要があります。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場は、従業員のオフィス回帰や企業のオフィス機能再認識により、立地競争力の高いオフィスビルを中心に需要の回復が期待されますが、2025年に見込まれる東京都心部でのオフィスビル新規大量供給が与える影響には注視が必要です。また、金利上昇に伴う借入金利への影響にも留意が必要です。

オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境、海外市場との金利差、円安等を背景に、海外の投資家や不動産会社及びファンド（J-REITを含みます。）による物件取得意欲は継続すると見込まれますが、社会・経済情勢の変化に伴う今後の市場動向を注視する必要があります。

②運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

オフィス市況のマクロ動向としては、オフィス・在宅勤務のハイブリッドワーク形態を取り入れる企業も多く、縮小・集約、拡張・立地改善など様々なニーズによる動きが続くことが想定され、結果として市場全体の空室率の好転には至っていない状況が継続しております。本投資法人においては、中小企業を中心とした底堅い新規需要を着実に獲得できておりますが、当面の間は従来のトップレントを狙う戦略にこだわらず、現在のマーケット範囲内で柔軟にリーシングを進めることにより稼働率維持に努めております。今後も、働き方や働く場所の多様化に伴い企業毎にオフィスに求めるニーズが変化すると考えられるため、従業員の生産性を高めることができ、時代や環境に応じたニーズに対応できる優良オフィスになるべく建物競争力の維持向上が今後の課題と捉え、引き続き、以下の方針で運営管理をしてまいります。

(i)稼働率の維持及び向上

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

(ii)収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期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、資産運用会社の独自情報ルートの拡大の他、引き続き、スポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集し、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、前期(2023年5月期)において、「S-GATE FIT日本橋馬喰町」を取得する売買契約を締結しております(取得予定価格:6,300百万円)。この契約は、いわゆるフォワード・コミットメントとなっており、引渡予定日は2024年3月29日又は同日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日を予定しています。なお、本物件については、2023年11月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は6,860百万円です。

また、2021年12月に開発用地を取得した、「神田須田町二丁目開発プロジェクト」における開発事業を進めており、2024年6月を目途として、開発・竣工した建物の引渡しを受ける予定です。本投資法人は、今後もこうした開発プロジェクトについても慎重に見極めつつ、上記のような投資戦略に則った物件取得に努めてまいります。

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。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

本投資法人は、2024年1月22日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割を決議しました。

①本分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

②本分割の方法

2024年5月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、2口の割合をもって分割いたします。

③本分割により増加する投資口数等

a. 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 :478,258口
b. 本分割により増加する投資口の総口数 :478,258口
c. 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 :956,516口
d. 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数:4,000,000口

④本分割の日程

a. 基準日公告日 :2024年5月15日(水)(予定)
b. 基準日 :2024年5月31日(金)(注)
c. 効力発生日 :2024年6月1日(土)

(注)東京証券取引所における権利付き最終取引日は、2024年5月29日(水)を予定しております。

⑤1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

a. 1口当たり純資産額 :258,775円
b. 1口当たり当期純利益:6,473円

（参考情報）

資産の取得について

本投資法人は、2023年3月22日付で、下記のとおり不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。

取得資産の概要

資産の名称	S-GATE FIT日本橋馬喰町
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注1）
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目11番10号
取得価格	6,300百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	2023年3月22日
引渡予定日	2024年3月29日又は同日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日
取得先	株式会社サンケイビル及び三菱商事都市開発株式会社（注2）

（注1）本物件の1階の一部及び2乃至11階の全部を対象とする区分所有権を主な信託財産とする信託受益権です。

（注2）本投資法人は、株式会社サンケイビルから信託受益権の準共有持分（持分割合100分の55）を、三菱商事都市開発株式会社から信託受益権の準共有持分（持分割合100分の45）を、それぞれ取得します。

2 投資法人の概況

（1）出資の状況

期別	第32期 2021年11月30日現在	第33期 2022年5月31日現在	第34期 2022年11月30日現在	第35期 2023年5月31日現在	第36期 2023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	488,088口	482,529口	478,258口	478,258口	478,258口
出資総額（純額）（注）	245,093百万円	241,093百万円	238,093百万円	238,093百万円	238,093百万円
投資主数	5,423名	5,473名	5,504名	5,948名	5,412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

2023年11月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注1）
株式会社大和インベストメント・マネジメント（注2）	128,905	26.95
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	69,234	14.48
株式会社大和証券グループ本社	67,321	14.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	58,470	12.23
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,176	2.96
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	11,717	2.45
SMBC日興証券株式会社	9,020	1.89
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,940	1.03
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,694	0.98
日本証券金融株式会社	3,550	0.74
合計	372,027	77.79

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

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

(3) 役員等に関する事項

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

（注1）執行役員及び監督役員は、2023年11月30日時点で、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬はありません。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬額はありません。

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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

2023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（2023年5月31日現在）		当期（2023年11月30日現在）	
			保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）
不動産	オフィス	東京主要5区（注2）	15,471	3.2	15,419	3.2
不動産信託受益権	オフィス	東京主要5区（注2）	344,864	71.5	344,402	71.4
		首都圏（注3）	79,118	16.4	78,883	16.4
		地方主要都市（注4）	8,874	1.8	8,830	1.8
小計			448,328	92.9	447,535	92.8
預金・その他の資産			34,142	7.1	34,664	7.2
資産総額計（注5）			482,471	100.0	482,200	100.0
			(448,328)	(92.9)	(447,535)	(92.8)

（注1）「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注2）「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

2023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）	62,665	22,790.70	22,254.79	97.6	9.8	オフィス
コンカード横浜（注3）	（信託受益権）	37,311	28,052.98	28,052.98	100.0	8.1	オフィス
Daiwaリバーゲート	（信託受益権）	27,407	32,045.98	29,299.53	91.4	7.3	オフィス
E・スペースタワー	（信託受益権）	23,270	13,960.84	13,960.84	100.0	5.9	オフィス
Daiwa渋谷スクエア	（信託受益権）	15,925	8,566.73	8,566.73	100.0	3.3	オフィス
Daiwa笹塚タワー	（信託受益権）	15,900	16,158.16	16,158.16	100.0	3.5	オフィス
Daiwa荻窪タワー	（信託受益権）	15,768	17,778.14	17,778.14	100.0	5.2	オフィス
Daiwa西新宿ビル	（信託受益権）	13,861	6,967.61	6,535.51	93.7	2.5	オフィス
Daiwa麻布テラス	（信託受益権）	13,650	13,240.60	12,490.04	94.3	3.0	オフィス
Daiwa銀座ビル	（不動産）	12,664	8,117.07	8,053.89	99.2	3.2	オフィス
合計		238,425	167,678.81	163,150.61	97.2	51.7	－

（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

2023年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）
東京主要5区	Daiwa銀座ビル	東京都中央区銀座六丁目2番1号	不動産	8,117.07	15,400	12,664
	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	3,340	2,754
	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	8,640	7,931
	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	4,350	3,026
	DaiwaA浜松町ビル	東京都港区浜松町一丁目9番10号	不動産信託受益権	3,663.38	3,980	2,645
	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	3,250	2,628
	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	4,220	2,309
	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	3,190	2,058
	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	2,430	1,222
	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	1,780	1,143
	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	10,200	6,351
	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	3,120	2,312
	Daiwa麻布台ビル	東京都港区麻布台二丁目3番3号	不動産信託受益権	1,697.88	2,000	1,466
	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	22,790.70	64,700	62,665
	Daiwa小伝馬町ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町3番2号	不動産信託受益権	2,379.31	2,460	2,340
	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	7,550	4,487
	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	8,750	4,996
	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	5,550	3,159
	E・スペースタワー	東京都渋谷区円山町3番6号	不動産信託受益権	13,960.84	38,700	23,270
	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	2,880	1,449
	新四curumuビル	東京都新宿区新宿四丁目2番23号	不動産信託受益権	6,751.31	17,500	9,342
	Daiwa赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目14番5号	不動産信託受益権	8,752.21	16,400	9,886
	Daiwa渋谷宮益坂ビル	東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号	不動産信託受益権	6,328.28	13,100	7,150
	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	13,240.60	18,900	13,650
	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	6,780	4,122
	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	11,900	8,183
	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	12,800	9,900
	Daiwa渋谷神泉ビル	東京都渋谷区神泉町9番1号	不動産信託受益権	2,674.97	6,680	4,911
	Daiwa渋谷スクエア	東京都渋谷区南平台町16番28号	不動産信託受益権	8,566.73	23,500	15,925
	Daiwaリバーゲート	東京都中央区日本橋箱崎町36番2号	不動産信託受益権	32,045.98	35,900	27,407
	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	3,500	2,872
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	東京都中央区八丁堀三丁目25番9号	不動産信託受益権	1,734.68	2,080	1,694
	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	17,100	13,861
	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	8,470	8,236
	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	7,540	6,162
	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	3,780	2,339
	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	1,330	979
	Daiwa神田美倉町ビル	東京都千代田区神田美倉町5番地1（注3）	不動産信託受益権	1,719.51	1,900	1,592
	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	5,960	4,326
	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	2,211.60	2,960	2,399
	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	15,000	15,900
	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	3,750	3,208
	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	12,800	11,105
	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	4,310	1,555
	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	3,940	3,573
	Daiwa日本橋馬喰町ビル	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目12番3号	不動産信託受益権	3,677.63	7,040	5,724
	Daiwa神田橋ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目17番地5外（注3）	不動産信託受益権	1,224.00	2,150	2,040
	神田須田町二丁目開発用地（注5）	東京都千代田区神田須田町二丁目19番19外（注5）	不動産信託受益権	－	12,600	10,884
	東京主要5区合計（48物件）			271,744.72	476,160	359,821

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	2,459
	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	6,320	6,830
	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	2,920	1,723
	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	23,900	15,768
	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	7,410	5,298
	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	5,070	3,944
	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	41,900	37,311
	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	2,610
	Daiwa中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目31番11号	不動産信託受益権	2,716.92	2,300	2,937
	首都圏合計（9物件）			71,952.74	97,070	78,883
地方主要都市	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	14,300	8,830
	地方主要都市合計（1物件）			13,517.62	14,300	8,830
合計（58物件）				357,215.08	587,530	447,535

（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2023年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

（注2）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の3に相当する共有持分です。賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の3に相当する面積を記載しています。

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

（注4）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。賃貸可能面積は、マスターリース事業対象部分における本投資法人の持分（301,220分の183,715）に相当する面積を記載しています。

（注5）本投資法人は本物件上にオフィスビルの開発を進めており、2024年6月を目途として、開発・竣工した建物の引渡しを受ける予定です。また、本物件の所在地については、土地登記簿の所在を記載しています。

（注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（2022年12月1日～2023年5月31日）				当期（2023年6月1日～2023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	21	99.2	427	3.2	21	99.2	432	3.2
	Daiwa銀座アネックス	7	100.0	95	0.7	6	87.9	88	0.7
	Daiwa芝浦ビル	56	89.8	219	1.6	54	98.7	197	1.5
	Daiwa猿楽町ビル（注3）	2	100.0	–	–	2	100.0	–	–
	DaiwaA浜松町ビル	12	100.0	139	1.0	12	100.0	136	1.0
	Daiwa神宮前ビル	4	100.0	86	0.6	4	100.0	85	0.6
	Daiwa芝大門ビル	8	100.0	106	0.8	8	100.0	106	0.8
	Daiwa三崎町ビル（注3）	1	100.0	–	–	1	100.0	–	–
	Daiwa築地駅前ビル	5	89.6	62	0.5	8	89.6	44	0.3
	Daiwa築地ビル	6	100.0	52	0.4	6	100.0	51	0.4
	Daiwa月島ビル	3	78.5	224	1.7	3	78.5	222	1.6
	Daiwa日本橋堀留町ビル	6	100.0	89	0.7	6	100.0	90	0.7
	Daiwa麻布台ビル	11	100.0	57	0.4	11	88.4	53	0.4
	新宿マインズタワー	38	95.1	1,265	9.4	41	97.6	1,333	9.8
	Daiwa SHIBUYA EDGE（注4）	–	–	14	0.1	–	–	–	–
	Daiwa小伝馬町ビル	8	100.0	68	0.5	8	100.0	67	0.5
	Daiwa西新橋ビル	11	100.0	190	1.4	10	100.0	186	1.4
	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	8	100.0	111	0.8
	E・スペースタワー	13	96.3	810	6.0	15	100.0	807	5.9
	Daiwa日本橋本石町ビル	5	86.5	77	0.6	5	86.5	67	0.5
	新四curumuビル	16	99.7	379	2.8	15	99.7	373	2.7
	Daiwa赤坂ビル	19	100.0	324	2.4	17	100.0	363	2.7
	Daiwa渋谷宮益坂ビル	9	100.0	300	2.2	9	100.0	313	2.3
	Daiwa麻布テラス	11	87.5	390	2.9	12	94.3	405	3.0
	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	234	1.7	4	100.0	236	1.7
	Daiwa青山ビル	7	100.0	262	1.9	7	100.0	234	1.7
	Daiwa渋谷神泉ビル	5	100.0	76	0.6	5	100.0	98	0.7
	Daiwa渋谷スクエア	10	100.0	448	3.3	10	100.0	445	3.3
	Daiwaリバーゲート	96	99.0	1,061	7.9	94	91.4	990	7.3
	Daiwa八丁堀駅前ビル	9	100.0	91	0.7	9	88.7	81	0.6
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	9	100.0	52	0.4	9	99.3	52	0.4
	Daiwa西新宿ビル	6	93.7	275	2.0	6	93.7	342	2.5
	キリン日本橋ビル（注3）	1	100.0	–	–	1	100.0	–	–
	Daiwa東日本橋ビル	5	100.0	180	1.3	5	100.0	181	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	9	100.0	39	0.3	9	100.0	38	0.3
	Daiwa神田美倉町ビル	7	100.0	44	0.3	7	100.0	50	0.4
	Daiwa神田イーストビル	5	100.0	137	1.0	5	100.0	142	1.1
	Daiwa神田須田町ビル	9	100.0	60	0.5	9	100.0	64	0.5
	Daiwa笹塚タワー	7	100.0	498	3.7	7	100.0	470	3.5
	Daiwa笹塚ビル	9	100.0	104	0.8	9	100.0	103	0.8
	Daiwa晴海ビル	7	100.0	365	2.7	8	100.0	360	2.7
	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	79	0.6	8	78.5	84	0.6
	Daiwa日本橋馬喰町ビル	4	98.0	25	0.2	5	100.0	98	0.7
	Daiwa神田橋ビル	12	100.0	44	0.3	12	100.0	43	0.3
	神田須田町二丁目開発用地（注5）	–	–	–	–	–	–	–	–
	小計	515	97.2	10,489	77.7	515	96.9	10,533	77.4

地域	不動産等の名称	前期（2022年12月1日～2023年5月31日）				当期（2023年6月1日～2023年11月30日）			
		テナント総数（期末時点）（件）（注1）	稼働率（期末時点）（%）（注2）	賃貸事業収入（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数（期末時点）（件）（注1）	稼働率（期末時点）（%）（注2）	賃貸事業収入（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
首都圏	Daiwa東池袋ビル	8	100.0	130	1.0	8	100.0	130	1.0
	Daiwa品川Northビル	15	100.0	204	1.5	14	100.0	209	1.5
	Daiwa上大岡ビル	9	100.0	93	0.7	9	100.0	94	0.7
	Daiwa荻窪タワー	10	100.0	675	5.0	10	100.0	709	5.2
	Daiwa目黒スクエア	17	96.7	156	1.2	18	100.0	149	1.1
	Daiwa荻窪ビル	12	100.0	127	0.9	12	100.0	133	1.0
	コンカード横浜	37	98.1	1,064	7.9	38	100.0	1,097	8.1
	Daiwa品川御殿山ビル	6	100.0	79	0.6	6	100.0	78	0.6
	Daiwa中野坂上ビル	6	100.0	76	0.6	6	100.0	66	0.5
	小計	120	99.1	2,608	19.3	121	100.0	2,668	19.6
主要地方都市	Daiwa北浜ビル	7	100.0	405	3.0	7	100.0	401	3.0
	小計	7	100.0	405	3.0	7	100.0	401	3.0
合計		642	97.7	13,503	100.0	643	97.7	13,604	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、2022年12月21日付で譲渡いたしました。
（注5）本物件上にオフィスビルの開発を進めています。

（4）特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）
			内1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	94,400,000	74,700,000	394,457
合計		94,400,000	74,700,000	394,457

（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

2023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
コンカード横浜（神奈川県横浜市）	専用・共用部照明LED化工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	104	−	−
Daiwa笹塚タワー（東京都渋谷区）	ゴンドラ更新工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	63	−	−
Daiwa渋谷神泉ビル（東京都渋谷区）	外壁改修工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	61	−	−
Daiwaリバーゲート（東京都中央区）	ELVリニューアル工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	59	−	−
Daiwa笹塚ビル（東京都渋谷区）	ELVリニューアル工事	自 2023年12月 至 2024年 5月	51	−	−

(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994百万円であり、当期費用に区分された修繕費319百万円と合わせ、1,314百万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神田イーストビル（東京都千代田区）	空調設備更新工事	自 2023年 6月 至 2023年11月	169
Daiwa渋谷スクエア（東京都渋谷区）	空調設備更新工事	自 2023年 6月 至 2023年 6月	95
Daiwa荻窪タワー（東京都杉並区）	ゴンドラ更新工事	自 2023年 9月 至 2023年11月	89
その他			640
合計			994

(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32期（自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日）	第33期（自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日）	第34期（自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日）	第35期（自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	第36期（自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
当期首積立金残高	2,190	1,225	1,619	1,402	1,623
当期積立額	−	744	98	1,377	1,336
当期積立金取崩額	965	351	316	1,156	1,041
次期繰越額	1,225	1,619	1,402	1,623	1,919

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	前期 (自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日) (百万円)	当期 (自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日) (百万円)
(a) 資産運用報酬(注)	1,148	1,120
(b) 資産保管手数料	24	24
(c) 一般事務委託手数料	72	72
(d) 役員報酬	7	7
(e) その他の費用	144	114
合計	1,396	1,339

(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、前期は譲渡報酬36百万円、当期は該当ありません。

(2) 借入状況

2023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	借入先	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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年12月30日	2,000	−	0.295	2023年12月29日(注4)	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年11月30日	−	500	0.298	2024年11月29日	期限一括	(注2)	無担保
	合計		2,000	500					
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2015年 5月 1日	1,500	−	0.450	2023年11月30日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行	2015年 5月 1日	1,500	−	0.450	2023年11月30日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2015年 5月 1日	1,500	−	0.286	2023年11月30日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	2015年 5月 1日	1,500	−	0.450	2023年11月30日	期限一括	(注3)	無担保
	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	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行	2015年 5月29日	2,000	−	0.450	2023年11月30日	期限一括	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 5月29日	500	−	0.450	2023年11月30日	期限一括	(注2)	無担保
	株式会社三井住友銀行	2015年 8月31日	−	500	0.440	2024年 8月30日	期限一括	(注2)	無担保
	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	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月11日	1,000	1,000	0.403	2024年 2月29日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	2015年 9月11日	−	1,000	0.440	2024年 8月30日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	2016年 3月29日	1,000	−	0.391	2023年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	1,000	−	0.391	2023年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2016年 3月29日	1,000	1,000	0.378	2024年 2月29日	期限一括	(注3)	無担保
	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 2月29日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	−	2,500	0.415	2024年 8月30日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	−	1,500	0.415	2024年 8月30日	期限一括	(注3)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 5月26日	−	2,000	0.421	2024年11月29日	期限一括	(注3)	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2016年 5月31日	−	2,000	0.421	2024年11月29日	期限一括	(注2)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 5月10日	1,700	−	0.387	2023年11月30日	期限一括	(注2)	無担保
	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	期限一括	(注2)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 5月22日	−	3,000	0.477	2024年11月29日	期限一括	(注2)	無担保
	東京海上日動火災保険株式会社	2018年 7月31日	1,000	−	0.313	2023年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月29日	−	1,300	0.208	2024年11月29日	期限一括	(注2)	無担保
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	1,900	1,900	0.146	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1月31日	−	1,000	0.272	2024年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保
	小計		25,600	27,200					

区分	借入先	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	株式会社三井住友銀行	2015年 8月31日	500	－	0.440	2024年 8月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2015年 9月11日	1,000	－	0.440	2024年 8月30日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	2,500	－	0.415	2024年 8月30日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月29日	1,500	－	0.415	2024年 8月30日	期限一括	（注3）	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 5月26日	2,000	－	0.421	2024年11月29日	期限一括	（注3）	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	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2016年 5月26日	1,000	1,000	0.460	2025年 5月30日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2016年 5月31日	2,000	－	0.421	2024年11月29日	期限一括	（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	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 5月22日	3,000	－	0.477	2024年11月29日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 5月31日	1,500	1,500	0.410	2025年 5月30日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月31日	2,000	2,000	0.452	2025年11月28日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月31日	1,000	1,000	0.513	2026年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社山口銀行	2017年11月30日	500	500	0.489	2025年11月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2017年11月30日	2,000	2,000	0.482	2026年 5月29日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社群馬銀行	2018年 5月31日	500	500	0.335	2025年 5月30日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社福岡銀行	2018年 8月31日	2,000	2,000	0.400	2027年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 8月31日	1,000	1,000	0.679	2027年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注3）	無担保
	みずほ信託銀行株式会社	2018年10月30日	4,000	4,000	0.400	2027年10月29日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2018年10月30日	3,000	3,000	0.400	2027年10月29日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月30日	1,000	1,000	0.400	2027年10月29日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2018年10月30日	1,000	1,000	0.400	2027年10月29日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社群馬銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.275	2026年 3月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社福岡銀行	2019年 3月29日	3,000	3,000	0.400	2028年 3月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	2,000	2,000	0.400	2028年 3月31日	期限一括	（注2）	無担保
	農林中央金庫	2019年 5月31日	2,000	2,000	0.304	2026年 5月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社百五銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.304	2026年 5月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社武蔵野銀行	2019年 5月31日	500	500	0.350	2027年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社山梨中央銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.540	2029年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社関西みらい銀行	2019年 8月30日	1,500	1,500	0.300	2026年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月30日	1,000	1,000	0.320	2026年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社りそな銀行	2019年 9月30日	2,000	2,000	0.472	2029年 9月28日	期限一括	（注2）	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月29日	1,300	－	0.208	2024年11月29日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	農林中央金庫	2020年 2月28日	1,000	1,000	0.350	2028年 2月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社りそな銀行	2020年 2月28日	2,000	2,000	0.416	2029年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	2,000	2,000	0.322	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 8月31日	1,600	1,600	0.326	2027年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保

区分	借入先	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	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月31日	1,500	1,500	0.326	2027年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社関西みらい銀行	2020年 8月31日	2,000	2,000	0.487	2030年 8月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社武蔵野銀行	2020年 8月31日	1,000	1,000	0.487	2030年 8月30日	期限一括	（注2）	無担保
	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	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2020年11月30日	2,000	2,000	0.400	2028年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2020年11月30日	1,000	1,000	0.350	2028年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000	1,000	0.416	2029年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社もみじ銀行	2021年 2月26日	1,000	1,000	0.546	2031年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	2,000	2,000	0.279	2026年 3月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	2,000	2,000	0.356	2027年 3月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月31日	2,000	2,000	0.436	2028年 3月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 3月31日	1,500	1,500	0.436	2028年 3月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2021年 3月31日	2,400	2,400	0.481	2030年 3月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社りそな銀行	2021年 3月31日	2,000	2,000	0.481	2030年 3月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社七十七銀行	2021年 5月31日	1,000	1,000	0.552	2031年 5月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2021年 8月31日	1,000	1,000	0.483	2030年 8月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	1,500	1,500	0.422	2029年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月30日	1,000	1,000	0.470	2029年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	2,000	2,000	0.447	2030年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	1,000	1,000	0.447	2030年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1月31日	1,000	－	0.272	2024年 9月30日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	1,000	1,000	0.322	2025年 1月31日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月31日	950	950	0.322	2025年 1月31日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2022年 1月31日	500	500	0.322	2025年 1月31日	期限一括	（注3）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.494	2029年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社群馬銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.529	2029年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 3月31日	2,000	2,000	0.431	2028年 3月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 5月31日	1,500	1,500	0.547	2028年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	1,000	1,000	0.499	2029年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2022年 5月31日	2,000	2,000	0.385	2029年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	1,000	1,000	0.410	2030年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2022年 5月31日	1,500	1,500	0.422	2030年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2022年 5月31日	1,000	1,000	0.422	2030年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2022年 5月31日	3,400	3,400	0.447	2030年11月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	1,000	1,000	0.447	2030年11月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月31日	2,000	2,000	0.372	2029年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	日本生命保険相互会社	2022年 8月31日	1,300	1,300	0.634	2029年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2022年 8月31日	1,000	1,000	0.372	2029年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社七十七銀行	2022年 8月31日	1,000	1,000	0.372	2029年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	東京海上日動火災保険株式会社	2022年11月30日	1,000	1,000	0.615	2027年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2022年11月30日	1,000	1,000	0.440	2028年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社りそな銀行	2022年11月30日	1,500	1,500	0.372	2029年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	1,000	1,000	0.372	2029年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	太陽生命保険株式会社	2022年11月30日	300	300	0.754	2029年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2022年11月30日	1,000	1,000	0.385	2030年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2022年11月30日	1,500	1,500	0.422	2030年11月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	4,000	4,000	0.447	2031年 5月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年11月30日	1,000	1,000	0.447	2031年 5月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 2月28日	1,500	1,500	0.889	2029年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2023年 2月28日	1,500	1,500	0.372	2030年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月28日	1,000	1,000	0.372	2030年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社りそな銀行	2023年 2月28日	2,500	2,500	0.422	2031年 2月28日	期限一括	（注2）	無担保

区分	借入先	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SBI新生銀行	2023年 5月31日	1,500	1,500	0.422	2031年 5月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社福岡銀行	2023年 5月31日	1,500	1,500	0.422	2031年 5月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2023年 5月31日	2,500	2,500	0.447	2031年11月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2023年 5月31日	1,000	1,000	0.447	2031年11月28日	期限一括	（注2）	無担保
	東京海上日動火災保険株式会社	2023年 7月31日	－	1,000	0.424	2028年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社りそな銀行	2023年 8月31日	－	1,000	0.494	2028年 8月31日	期限一括	（注2）	無担保
	みずほ信託銀行株式会社	2023年 8月31日	－	1,000	0.420	2031年 8月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社三井住友銀行	2023年 9月29日	－	2,000	0.420	2031年 8月29日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社りそな銀行	2023年11月30日	－	1,500	0.175	2028年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	2023年11月30日	－	1,700	0.957	2028年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2023年11月30日	－	1,000	0.270	2028年11月30日	期限一括	（注2）	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2023年11月30日	－	1,500	0.420	2031年11月28日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2023年11月30日	－	2,000	0.445	2032年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社SBI新生銀行	2023年11月30日	－	1,500	0.445	2032年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	株式会社みずほ銀行	2023年11月30日	－	500	0.445	2032年 5月31日	期限一括	（注2）	無担保
	小計		171,200	171,100					
長期借入金合計			196,800	198,300					

（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、2023年9月29日に期限前弁済しております。

（3）投資法人債の状況

2023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			
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		（注5）	
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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

②その他

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、2023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。）の業務を兼務していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況

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

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) お知らせ

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） （2023年5月31日）	当期 （2023年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,028,187	25,875,644
信託現金及び信託預金	3,770,101	3,829,727
営業未収入金	94,142	95,994
前払費用	376,529	390,865
その他	34,818	48,778
流動資産合計	31,303,779	30,241,010
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,643,891	3,645,141
減価償却累計額	△2,880,162	△2,932,110
建物（純額）	763,729	713,031
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△10,095	△10,518
構築物（純額）	4,248	3,825
工具、器具及び備品	21,875	21,875
減価償却累計額	△19,030	△19,830
工具、器具及び備品（純額）	2,845	2,044
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	－	88
信託建物	110,662,774	111,569,222
減価償却累計額	△34,106,637	△35,773,849
信託建物（純額）	※1、※2 76,556,136	※1、※2 75,795,373
信託構築物	779,771	781,438
減価償却累計額	△257,729	△268,912
信託構築物（純額）	※2 522,041	※2 512,526
信託機械及び装置	965,276	1,027,501
減価償却累計額	△574,656	△611,138
信託機械及び装置（純額）	390,620	416,362
信託工具、器具及び備品	432,907	456,163
減価償却累計額	△261,146	△280,798
信託工具、器具及び備品（純額）	171,761	175,364
信託土地	※2 354,910,042	※2 354,910,042
信託建設仮勘定	912,793	2,381,246
有形固定資産合計	446,536,446	447,212,133
無形固定資産		
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	8,441	16,386
無形固定資産合計	2,713,601	2,721,546
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	1,308,489	1,326,510
デリバティブ債権	353,911	445,563
その他	106,846	111,081
投資その他の資産合計	1,882,931	1,996,840
固定資産合計	451,132,980	451,930,520
繰延資産		
投資法人債発行費	34,322	29,291
繰延資産合計	34,322	29,291
資産合計	482,471,082	482,200,822

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2023年5月31日）	当期 （2023年11月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,261,162	1,286,974
短期借入金	2,000,000	500,000
1年内償還予定の投資法人債	－	3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	25,600,000	27,200,000
未払金	584,998	574,378
未払法人税等	880	880
未払消費税等	395,300	277,129
前受金	2,273,087	2,307,530
その他	502,682	688,158
流動負債合計	32,618,110	36,635,051
固定負債		
投資法人債	9,000,000	5,200,000
長期借入金	171,200,000	171,100,000
預り敷金及び保証金	19,658,273	19,534,312
信託預り敷金及び保証金	1,987,928	2,025,026
繰延税金負債	149,977	124,083
デリバティブ債務	7,722	59,196
固定負債合計	202,003,901	198,042,617
負債合計	234,622,012	234,677,669
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	251,551,759	251,551,759
出資総額控除額	※4　△13,457,770	※4　△13,457,770
出資総額（純額）	238,093,989	238,093,989
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,419,008	2,966,633
任意積立金合計	2,419,008	2,966,633
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,099,759	6,192,169
剰余金合計	9,518,767	9,158,802
投資主資本合計	247,612,756	247,252,791
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	236,313	270,361
評価・換算差額等合計	236,313	270,361
純資産合計	※5　247,849,070	※5　247,523,153
負債純資産合計	482,471,082	482,200,822

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）		当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	13,503,773	※1	13,604,055
その他賃貸事業収入	※1	27,545	※1	42,173
不動産等売却益	※2	1,519,036		–
営業収益合計		15,050,355		13,646,229
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,987,987	※1	5,559,019
資産運用報酬		1,148,882		1,120,650
資産保管手数料		24,084		24,048
一般事務委託手数料		72,437		72,785
信託報酬		18,577		17,654
役員報酬		7,200		7,200
その他営業費用		125,604		96,895
営業費用合計		7,384,774		6,898,253
営業利益		7,665,581		6,747,975
営業外収益				
受取利息		14		15
未払分配金戻入		1,072		693
受取保険金		13,800		99
雑収入		318		0
営業外収益合計		15,207		808
営業外費用				
支払利息		401,671		414,549
投資法人債利息		26,328		26,041
融資手数料		140,634		144,541
その他		11,513		12,123
営業外費用合計		580,147		597,255
経常利益		7,100,640		6,151,529
税引前当期純利益		7,100,640		6,151,529
法人税、住民税及び事業税		881		881
法人税等調整額		–		△41,522
法人税等合計		881		△40,640
当期純利益		7,099,759		6,192,169
前期繰越利益		–		–
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		7,099,759		6,192,169

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2022年12月1日　至 2023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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
				圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,459,048	2,459,048	6,512,095	8,971,143	247,065,132
当期変動額								
圧縮積立金の取崩				△40,039	△40,039	40,039	−	−
剰余金の配当						△6,552,134	△6,552,134	△6,552,134
当期純利益						7,099,759	7,099,759	7,099,759
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	−	−	−	△40,039	△40,039	587,663	547,624	547,624
当期末残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,419,008	2,419,008	7,099,759	9,518,767	247,612,756

	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	426,174	426,174	247,491,307
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			−
剰余金の配当			△6,552,134
当期純利益			7,099,759
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△189,861	△189,861	△189,861
当期変動額合計	△189,861	△189,861	357,763
当期末残高	236,313	236,313	247,849,070

当期（自 2023年6月1日　至 2023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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
				圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,419,008	2,419,008	7,099,759	9,518,767	247,612,756
当期変動額								
圧縮積立金の積立				547,624	547,624	△547,624	−	−
剰余金の配当						△6,552,134	△6,552,134	△6,552,134
当期純利益						6,192,169	6,192,169	6,192,169
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	−	−	−	547,624	547,624	△907,589	△359,965	△359,965
当期末残高	251,551,759	△13,457,770	238,093,989	2,966,633	2,966,633	6,192,169	9,158,802	247,252,791

	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	236,313	236,313	247,849,070
当期変動額			
圧縮積立金の積立			−
剰余金の配当			△6,552,134
当期純利益			6,192,169
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	34,047	34,047	34,047
当期変動額合計	34,047	34,047	△325,917
当期末残高	270,361	270,361	247,523,153

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023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 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
1. 固定資産の減価償却の方法	（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。 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）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。	（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。 建物 4～64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）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。
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	（1）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。 （2）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	（1）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。 （2）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

区分	前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
4. ヘッジ会計の方法	（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 借入金利息 （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。	（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 借入金利息 （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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 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 （2）消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。	（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 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 （2）消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。

3. 会計上の見積りに関する注記

前期（ご参考） （2023年5月31日）	当期 （2023年11月30日）
固定資産の減損 （1）計算書類に計上した金額 有形固定資産　446,536,446千円 無形固定資産　2,705,160千円 （2）識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	固定資産の減損 （1）計算書類に計上した金額 有形固定資産　447,212,133千円 無形固定資産　2,705,160千円 （2）識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

4. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （2023年5月31日）	当期 （2023年11月30日）
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物　77,363千円	※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物　77,363千円
※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物　182,563千円 信託構築物　283千円 信託土地　887,074千円 合計　1,069,921千円	※2. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物　182,563千円 信託構築物　283千円 信託土地　887,074千円 合計　1,069,921千円
3. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引銀行1行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入実行残高はありません。 コミットメントラインの総額　5,500,000千円 借入実行残高　－ 差引額　5,500,000千円	3. コミットメントラインの設定に関する契約 本投資法人は取引銀行1行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入実行残高はありません。 コミットメントラインの総額　5,500,000千円 借入実行残高　－ 差引額　5,500,000千円
※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数　19,611口 消却総額　13,457,770千円	※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数　19,611口 消却総額　13,457,770千円
※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

5. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考）
（自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）

※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	
賃貸事業収入	13,503,773
その他賃貸事業収入	27,545
不動産賃貸事業収益合計	13,531,319
B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	1,076,880
水道光熱費	1,288,850
租税公課	1,150,420
損害保険料	24,719
修繕費	575,184
減価償却費	1,797,518
その他賃貸事業費用	74,413
不動産賃貸事業費用合計	5,987,987
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	7,543,331

※2. 不動産等売却益の内訳　（単位：千円）

Daiwa SHIBUYA EDGE	
不動産等売却収入	7,313,000
不動産等売却原価	5,536,413
その他売却費用	257,549
不動産等売却益	1,519,036

当期
（自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）

※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	
賃貸事業収入	13,604,055
その他賃貸事業収入	42,173
不動産賃貸事業収益合計	13,646,229
B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	1,004,099
水道光熱費	1,141,646
租税公課	1,205,457
損害保険料	25,131
修繕費	319,560
減価償却費	1,787,700
その他賃貸事業費用	75,422
不動産賃貸事業費用合計	5,559,019
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	8,087,210

6. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考）
（自 2022年12月 1日 至 2023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	2,000,000口
発行済投資口の総口数	478,258口

当期
（自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	478,258口

7. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考）
（2023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）

（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	13
繰延ヘッジ損失	3,146
繰延税金資産計	3,159
（繰延税金負債）	
圧縮積立金	41,522
繰延ヘッジ利益	111,614
繰延税金負債計	153,137
（繰延税金負債の純額）	149,977

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
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△29.03
圧縮積立金繰入額	△2.43
その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

当期
（2023年11月30日）

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	13
繰延ヘッジ損失	18,713
繰延税金資産計	18,727
（繰延税金負債）	
圧縮積立金	－
繰延ヘッジ利益	142,810
繰延税金負債計	142,810
（繰延税金負債の純額）	124,083

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
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△33.51
圧縮積立金取崩額	1.38
その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.66

8. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

9. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 2022年12月1日　至 2023年5月31日）

（1）金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

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

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

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除きます。）等により、当該リスクを管理しています。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	25,600,000	25,588,019	△11,980
(2) 投資法人債	9,000,000	8,915,280	△84,720
(3) 長期借入金	171,200,000	170,430,316	△769,683
負債計	205,800,000	204,933,615	△866,384
デリバティブ取引(※)	344,781	344,781	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負　債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

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

(2) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	68,500,000	52,500,000	344,781	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	28,900,000	27,000,000	(※)	—
合計			97,400,000	79,500,000	344,781	—

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

(注2) 預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額19,658,273千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額1,987,928千円)については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	25,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,800,000	1,500,000	—	—	3,700,000
長期借入金	—	30,800,000	20,700,000	20,200,000	29,100,000	70,400,000
合計	25,600,000	34,600,000	22,200,000	20,200,000	29,100,000	74,100,000

当期（自 2023年6月1日　至 2023年11月30日）

（1）金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

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

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

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除きます。）等により、当該リスクを管理しています。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

（2）金融商品の時価等に関する事項

2023年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	3,806,180	6,180
（2）1年内返済予定の長期借入金	27,200,000	27,190,274	△9,725
（3）投資法人債	5,200,000	5,070,430	△129,570
（4）長期借入金	171,100,000	169,982,937	△1,117,062
負債計	207,300,000	206,049,821	△1,250,178
デリバティブ取引（※）	394,457	394,457	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負　債

（1）1年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

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

（※）金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（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

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	64,500,000	46,700,000	394,457	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	29,900,000	28,000,000	（※）	—
合計			94,400,000	74,700,000	394,457	—

（※）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」（2）（4）をご参照下さい。）。

（注2）預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額19,534,312千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額2,025,026千円）については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

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

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	3,800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	27,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,500,000	—	—	—	3,700,000
長期借入金	—	23,000,000	22,400,000	27,600,000	26,200,000	71,900,000
合計	31,000,000	24,500,000	22,400,000	27,600,000	26,200,000	75,600,000

10. 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2022年12月1日　至 2023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2023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	
454,561,390	△6,232,577	448,328,813	587,160,000

（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 SHIBUYA EDGEの譲渡（5,536百万円）及び減価償却費（1,797百万円）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2023年5月期（第35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 2023年6月1日　至 2023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2023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	
448,328,813	△792,854	447,535,958	587,530,000

（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、主な減少額は減価償却費（1,787百万円）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2023年11月期（第36期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

11. 資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

12. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 2022年12月1日　至 2023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	—	—	1年内返済予定の長期借入金	2,500,000
									長期借入金	22,000,000
							利息の支払（注）	51,806	—	—

（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 2023年6月1日　至 2023年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	投資口の所有口数割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区	3,420億円	銀行業	—	資金の提供	資金の借入れ	1,500,000	1年内返済予定の長期借入金	5,300,000
							資金の返済	1,500,000	長期借入金	19,200,000
							利息の支払（注）	57,549	その他（流動負債）	17

（注）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

13. 収益認識に関する注記

前期（ご参考）（自 2022年12月1日　至 2023年5月31日）
顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	7,313,000	1,519,036
水道光熱費収入	967,320	967,320
その他	—	12,563,998
合計	8,280,320	15,050,355

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

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

当期（自 2023年6月1日　至 2023年11月30日）
顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	1,044,485	1,044,485
その他	—	12,601,743
合計	1,044,485	13,646,229

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

14. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
1口当たり純資産額　518,232円 1口当たり当期純利益　14,845円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額　517,551円 1口当たり当期純利益　12,947円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（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 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
当期純利益（千円）	7,099,759	6,192,169
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）	7,099,759	6,192,169
期中平均投資口数（口）	478,258	478,258

15. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
該当事項はありません。	投資口の分割 本投資法人は、2024年1月22日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割を決議しました。 1. 本分割の目的 投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。 2. 本分割の方法 2024年5月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、2口の割合をもって分割いたします。 3. 本分割により増加する投資口数等 ①本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：478,258口 ②本分割により増加する投資口の総口数　　：478,258口 ③本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：956,516口 ④本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数：4,000,000口 4. 本分割の日程 ①基準日公告日：2024年5月15日（水）（予定） ②基準日　　：2024年5月31日（金）（注） ③効力発生日　：2024年6月1日（土） （注）東京証券取引所における権利付き最終取引日は、2024年5月29日（水）を予定しております。 5. 1口当たり情報に及ぼす影響 当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。 ①1口当たり純資産額　：258,775円 ②1口当たり当期純利益：6,473円

16. 追加情報

前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
資産の取得について 本投資法人は、2023年3月22日付で、下記のとおり不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。 取得資産の概要 資産の名称：S-GATE FIT日本橋馬喰町 取得資産：国内不動産を信託する信託受益権（注1） 所在地：東京都中央区日本橋馬喰町一丁目11番10号 取得価格：6,300百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。） 契約締結日：2023年3月22日 引渡予定日：2024年3月29日又は同日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日 取得先：株式会社サンケイビル及び三菱商事都市開発株式会社（注2） （注1）本物件の1階の一部及び2乃至11階の全部を対象とする区分所有権を主な信託財産とする信託受益権です。 （注2）本投資法人は、株式会社サンケイビルから信託受益権の準共有持分（持分割合100分の55）を、三菱商事都市開発株式会社から信託受益権の準共有持分（持分割合100分の45）を、それぞれ取得します。	資産の取得について 本投資法人は、2023年3月22日付で、下記のとおり不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しました。 取得資産の概要 資産の名称：S-GATE FIT日本橋馬喰町 取得資産：国内不動産を信託する信託受益権（注1） 所在地：東京都中央区日本橋馬喰町一丁目11番10号 取得価格：6,300百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。） 契約締結日：2023年3月22日 引渡予定日：2024年3月29日又は同日までの取得先及び本投資法人が別途合意する日 取得先：株式会社サンケイビル及び三菱商事都市開発株式会社（注2） （注1）本物件の1階の一部及び2乃至11階の全部を対象とする区分所有権を主な信託財産とする信託受益権です。 （注2）本投資法人は、株式会社サンケイビルから信託受益権の準共有持分（持分割合100分の55）を、三菱商事都市開発株式会社から信託受益権の準共有持分（持分割合100分の45）を、それぞれ取得します。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	7,099,759,180	6,192,169,585
Ⅱ 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	359,965,015
Ⅲ 分配金の額	6,552,134,600	6,552,134,600
（投資口1口当たり分配金の額）	（13,700）	（13,700）
Ⅳ 任意積立金圧縮積立金繰入額	547,624,580	—
Ⅴ 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額6,552,134,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未処分利益に圧縮積立金の取崩額を加算した後の全額6,552,134,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

2024年1月22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　森本洋平

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　松本大明

＜計算書類等監査＞

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2023年６月１日から2023年11月30日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に投資口の分割についての記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

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

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

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3) 役員等に関する事項に記載されている。

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 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,100,640	6,151,529
減価償却費	1,798,721	1,789,425
投資法人債発行費償却	5,003	5,030
受取利息	△14	△15
支払利息	427,999	440,590
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,493	△1,851
未収消費税等の増減額（△は増加）	82,420	–
前払費用の増減額（△は増加）	△5,042	△14,336
営業未払金の増減額（△は減少）	505,550	△318,603
未払金の増減額（△は減少）	△22,521	△10,619
未払消費税等の増減額（△は減少）	245,342	△118,170
前受金の増減額（△は減少）	△387,297	34,443
長期前払費用の増減額（△は増加）	△15,150	△18,021
信託有形固定資産の売却による減少額	5,536,413	–
その他	38,518	185,870
小計	15,317,079	8,125,273
利息の受取額	14	15
利息の支払額	△427,882	△440,713
法人税等の支払額	△881	△881
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,888,329	7,683,693
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	△41,817	△2,064
信託有形固定資産の取得による支出	△1,876,773	△2,126,129
無形固定資産の取得による支出	–	△9,670
預り敷金及び保証金の受入による収入	552,720	625,529
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	42,992	37,098
預り敷金及び保証金の返還による支出	△984,591	△749,491
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,261	–
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,346,730	△2,224,726
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	2,000,000	500,000
短期借入金の返済による支出	–	△2,000,000
長期借入れによる収入	13,000,000	14,700,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△13,200,000
分配金の支払額	△6,551,992	△6,551,884
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,551,992	△6,551,884
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	7,989,606	△1,092,917
現金及び現金同等物の期首残高	22,808,682	30,798,288
現金及び現金同等物の期末残高	※1 30,798,288	※1 29,705,371

（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 （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	当期 （自 2023年 6月 1日 至 2023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
（自 2022年12月 1日
至 2023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

（単位：千円）

現金及び預金	27,028,187
信託現金及び信託預金	3,770,101
現金及び現金同等物	30,798,288

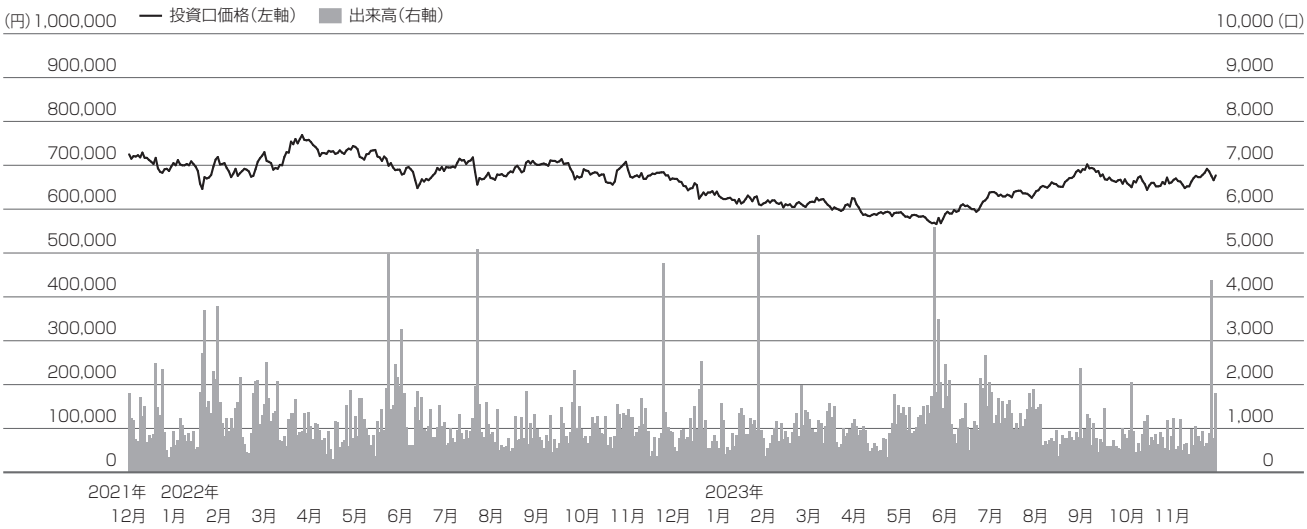
当期
（自 2023年 6月 1日
至 2023年11月30日）

※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

（単位：千円）

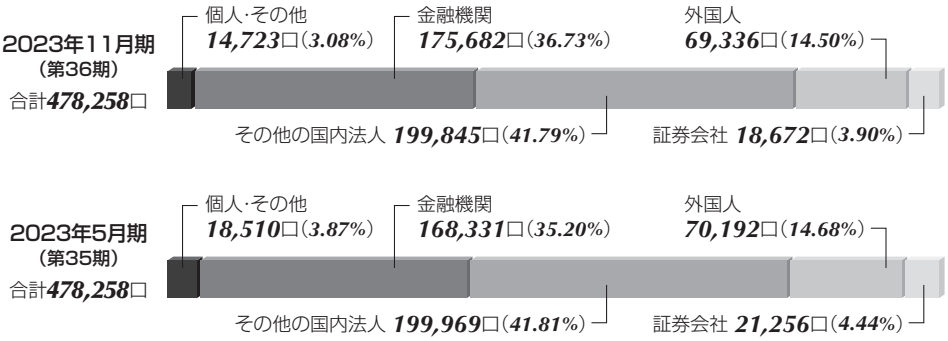
現金及び預金	25,875,644
信託現金及び信託預金	3,829,727
現金及び現金同等物	29,705,371

投資口価格の推移



投資口・投資主の構成（2023年11月30日時点）

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

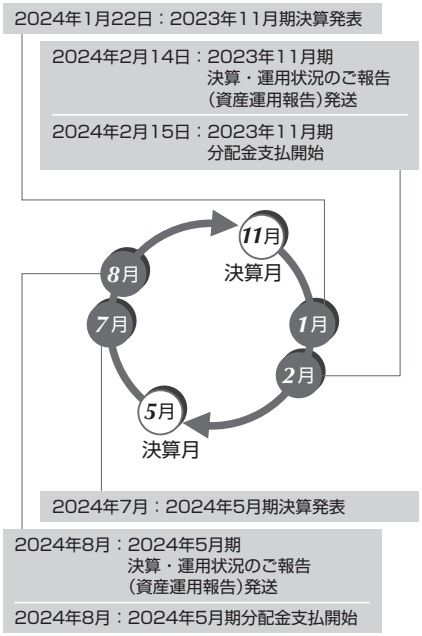
個人・その他	4,931名 (91.11%)
金融機関	101名 (1.87%)
その他の国内法人	99名 (1.83%)
外国人	260名 (4.80%)
証券会社	21名 (0.39%)
合計	5,412名

主要な投資主（2023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	26.95
2. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	69,234	14.48
3. 株式会社大和証券グループ本社	67,321	14.08
4. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	58,470	12.23
5. 野村信託銀行株式会社(投信口)	14,176	2.96
6. STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	11,717	2.45
7. SMBC日興証券株式会社	9,020	1.89
8. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,940	1.03
9. STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	4,694	0.98
10. 日本証券金融株式会社	3,550	0.74

（注）小数第3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。
本投資法人の運用状況につきましては、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。
また、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ございます。
今後とも個人投資家の皆様に一層親しんでいただけるようホームページの充実を進めてまいります。

大和証券オフィス投資法人ホームページ　*https://www.daiwa-office.co.jp/*

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation