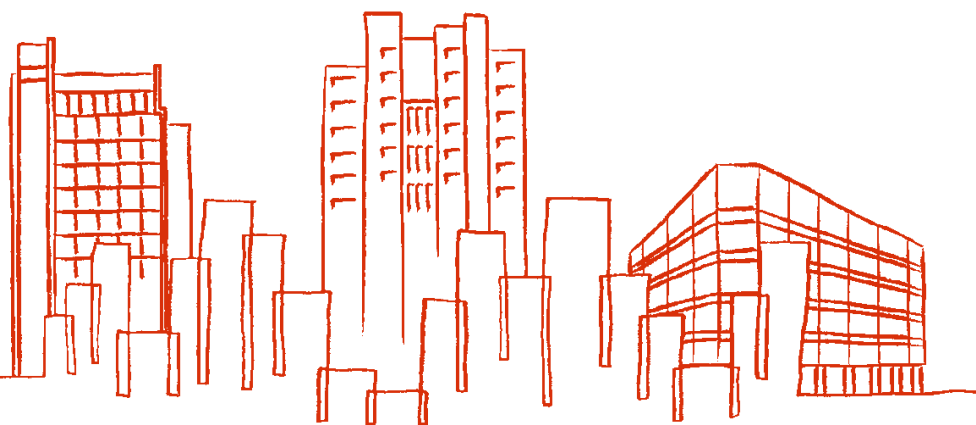




大和証券オフィス投資法人

2022年11月期(第34期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

2022年11月期決算説明会のトピックス 3

Section 1

2022年11月期決算及び業績予想ハイライト

2022年11月期決算ハイライト 5

2023年5月期・2023年11月期業績予想ハイライト 6

1口当たり分配金増減要因/水道光熱収支の見通し 7

1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針 8

過去10年における分配金の推移 9

Section 2

内部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向 12

賃貸事業分析 13

ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減 16

内部成長の方針 17

D a i w a 日本橋馬喰町ビル リーシング状況 18

2022年11月期リーシング強化物件の稼働状況 19

2023年5月期リーシング強化物件 20

Section 3

外部成長

2023年5月期譲渡物件及びポートフォリオの質向上に向けた取組み 22

神田須田町二丁目開発プロジェクトの進捗状況 23

取得・売却方針、物件取得の検討状況 24

資産規模の推移と取得実績 25

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況 27

2022年11月末における投資主の状況について 30

Section 5

ESGの取組み

環境 33

社会 35

ガバナンス 36

Appendix



はじめに

本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大和証券オフィス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに関連する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報を基にした一定の前提条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。





2022年11月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

詳細は12ページ以降

- 2022年11月期末稼働率は、97.4%（2022年5月期末：98.4%）
- 契約更新による月額賃料増減率は+5.6%、テナント新規入居による月額賃料増減率は▲2.9%
- 2022年11月期分配金実績は、13,700円（前期比▲300円、▲2.1%）
- テナントへの請求方式変更等の進捗により、水道光熱収支逆ザヤのピークは2023年5月期を想定

外部成長関連

詳細は22ページ以降

- Daiwa SHIBUYA EDGE（譲渡価格：7,313百万円、譲渡日：2022年12月21日）を譲渡、売却益約15億円のうち、約10億円を分配、内部留保を約5億円計上予定

財務情報／ESG関連

- 自己投資口取得・消却：29.9億円（2022年8月25日～9月28日（注））
- LTV：42.8%（2022年11月期末） 詳細は27ページ以降
- ESG：2022年GRESB評価において、最高位となる「5スター」を初取得。初の開発案件となるDaiwa日本橋馬喰町ビルにおいて、BELS評価(3スター)を新規取得 詳細は33ページ以降

(注)実際に自己投資口取得を行った期間を記載しています。

Section 1

2022年11月期決算及び業績予想ハイライト





2022年11月期決算ハイライト

2022年11月期（第34期）実績

	2022年5月実績	2022年11月実績	差
営業収益	14,474 百万円	13,891 百万円	▲ 583 百万円
営業費用	6,551 百万円	6,828 百万円	+ 276 百万円
営業利益	7,923 百万円	7,062 百万円	▲ 860 百万円
営業外費用	569 百万円	576 百万円	+ 7 百万円
当期純利益	7,493 百万円	6,512 百万円	▲ 980 百万円
1口当たり当期純利益 ^(注1)	15,443 円	13,561 円	▲1,882 円
1口当たり分配金 ^(注2)	14,000 円	13,700 円	▲300 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(-円)	(122 円)	(+ 122 円)
1口当たりNAV ^(注3)	784,146 円	788,115 円	+ 3,969 円
期末稼働率	98.4%	97.4%	▲1.0%
期中平均稼働率 ^(注4)	97.8%	97.5%	▲0.3%
NOI利回り(年換算) ^(注5)	4.7%	4.6%	▲0.1%

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

(注2) 2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(737百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口の総口数(注7)で除して計算しています。2022年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部58百万円(圧縮積立金40百万円とこれに伴う繰延税金負債18百万円の合計額)を発行済投資口の総口数(注7)で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,578円です。下表においても同様。

要因	項目	
増加	■ 既存物件(58件) ^(注6) 賃共収入	+ 152百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 137百万円
	■ その他営業収益	+ 40百万円
減少	■ 前期売却物件(2件)売却益	▲ 900百万円
	■ 前期売却物件(2件)賃共収入	▲ 16百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 338百万円
	■ 外注委託費	+ 49百万円
減少	■ 修繕費	▲ 91百万円
	■ 公租公課(一般管理費)	▲ 23百万円
	■ 資産運用報酬	▲ 16百万円

(注3) 1口当たりNAV = (出資総額+期末鑑定評価額合計額-期末物件簿価合計額)÷発行済投資口数。

(注4) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注5) NOI利回り(年換算)は簿価ベースによる算出。NOIは期末保有物件(開発物件を除く)を年換算。
(注6) 既存物件(58件)は、2022年11月期末保有物件(59件)から、2022年11月取得1物件(2022年11月30日付で建物部分を取得したDaiwa日本橋馬喰町ビル)を差し引いたもの。

(注7) 当期において、自己投資口の取得及び消却を行っており、発行済投資口数は以下の通り。
2022年5月期末482,529口⇒2022年11月期末478,258口

(ご参考)2022年11月期予想・実績比較

	2022年11月期予想 (2022年7月開示)	2022年11月実績	差
営業収益	13,727 百万円	13,891 百万円	+ 164 百万円
営業費用	6,777 百万円	6,828 百万円	+ 50 百万円
当期純利益	6,369 百万円	6,512 百万円	+ 142 百万円
1口当たり当期純利益	13,200 円	13,561 円	+ 361 円
1口当たり分配金 ^(注8)	13,600 円	13,700 円	+ 100 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注8)	(400 円)	(122 円)	(▲ 278 円)
期末稼働率	97.1%	97.4%	+0.3%

(注8) 2022年7月開示における2022年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(193百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,200円です。

要因	項目	
増加	■ 既存物件(59件) ^(注9) 賃共収入	+ 80百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 59百万円
	■ その他営業収益	+ 22百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 36百万円
	■ 資産運用報酬	+ 15百万円
	■ 外注委託費	+ 9百万円
減少	■ 修繕費	▲ 7百万円

(注9) 既存物件(59件)は、2022年11月期末保有物件(2022年11月30日付で建物部分を取得したDaiwa日本橋馬喰町ビル含む)。



2023年5月期・2023年11月期業績予想ハイライト

2023年5月期（第35期）見通し

	2023年5月期予想	2022年11月期との差
営業収益	15,138 百万円	+ 1,246 百万円
営業費用	7,481 百万円	+ 653 百万円
営業利益	7,656 百万円	+ 593 百万円
営業外費用	590 百万円	+ 13 百万円
当期純利益	7,065 百万円	+ 553 百万円
1口当たり当期純利益	14,772 円	+ 1,211 円
1口当たり分配金 ^(注1)	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1)	(-円)	(▲ 122 円)
期末想定稼働率	97.1%	▲0.3%
期中想定稼働率 ^(注2)	96.9%	▲0.6%
想定NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.3%	▲0.3%

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件（1件）売却益	+1,518百万円
	■ 前期取得物件（1件）賃共収入通期寄与	+ 22百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 13百万円
減少	■ 既存物件（57件） ^(注4) 賃共収入	▲ 171百万円
	■ 期中売却物件（1件）賃共収入	▲ 95百万円
	■ その他営業収益	▲ 44百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 300百万円
	■ 修繕費	+ 283百万円
	■ 外注委託費	+ 39百万円
	■ 公租公課（一般管理費）	+ 26百万円

(注1) 2023年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額（513百万円）を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注2) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注3) 想定NOI利回り(年換算)は2022年11月期の簿価をベースに算出。

(注4) 既存物件(57件)は、2022年11月期末保有物件(59件)から2022年11月期取得1物件（2022年11月30日付で建物部分を取得したDaiwa日本橋馬喰町ビル）及び2023年5月期譲渡1物件を差し引いたもの。

2023年11月期（第36期）見通し

	2023年11期予想	2023年5月期との差
営業収益	13,831 百万円	▲1,306 百万円
営業費用	7,233 百万円	▲248 百万円
営業利益	6,598 百万円	▲1,058 百万円
営業外費用	613 百万円	+ 23 百万円
当期純利益	5,983 百万円	▲1,081 百万円
1口当たり当期純利益	12,510 円	▲2,262 円
1口当たり分配金 ^(注1)	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1)	(1,190 円)	(+ 1,190 円)
期末想定稼働率	97.3%	+ 0.2%
期中想定稼働率 ^(注2)	96.8%	▲0.1%
想定NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.4%	+ 0.1%

要因	項目	
増加	■ 水道光熱費収入	+ 167百万円
	■ 既存物件（58件） ^(注4) 賃共収入	+ 58百万円
減少	■ 前期売却物件（1件）売却益	▲1,518百万円
	■ 前期売却物件（1件）賃共収入	▲ 12百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 84百万円
	■ 公租公課	+ 53百万円
減少	■ 修繕費	▲ 276百万円
	■ 外注委託費	▲ 65百万円
	■ 公租公課（一般管理費）	▲ 28百万円

(注1) 2023年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部（568百万円）を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は12,510円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注2) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

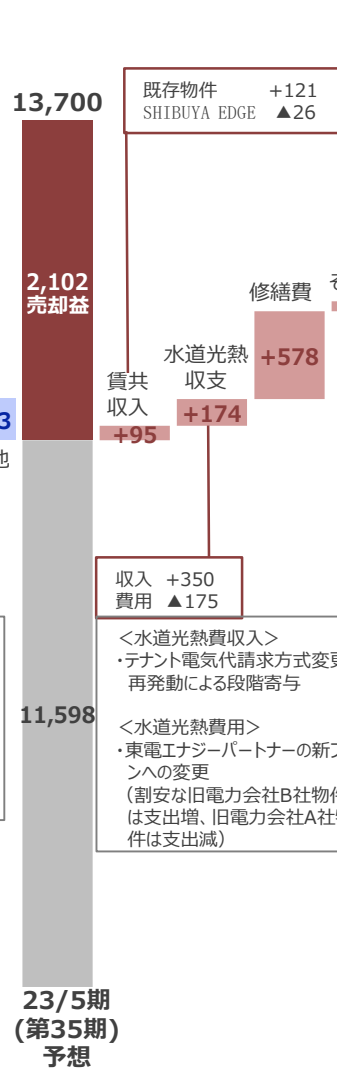
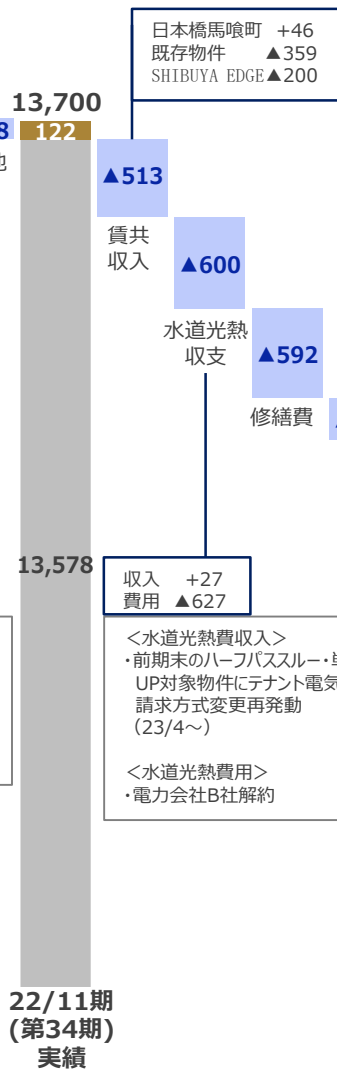
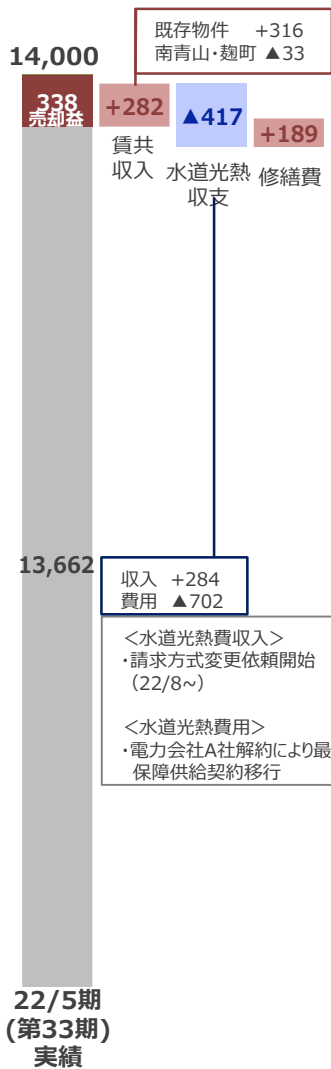
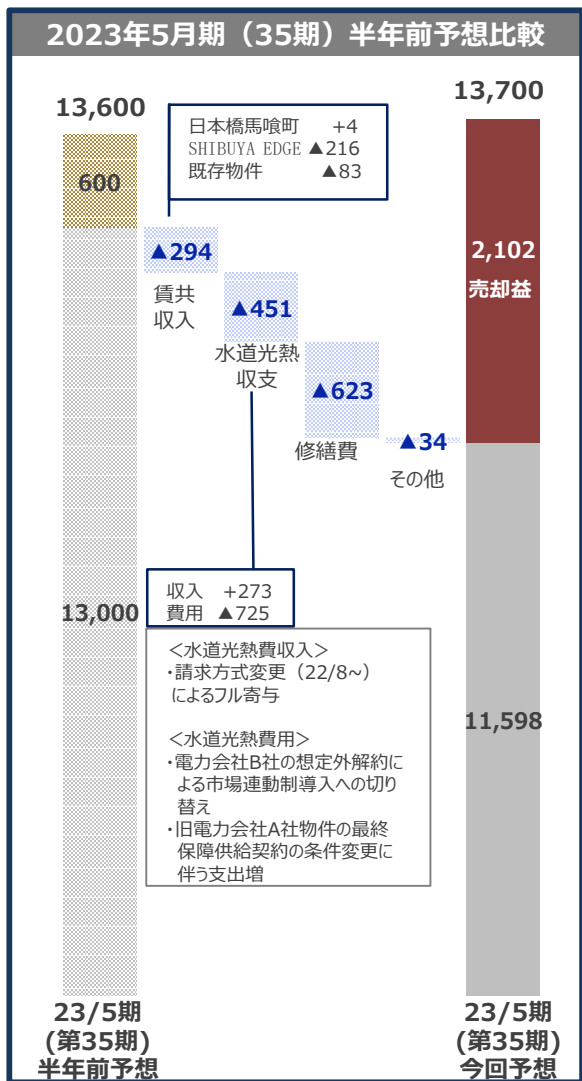
(注3) 想定NOI利回り(年換算)は2022年11月期の簿価をベースに算出。

(注4) 既存物件(58件)は、2022年11月期末保有物件(59件)から2023年5月期譲渡1物件を差し引いたもの。



1口当たり分配金増減要因/水道光熱収支の見通し

- エネルギー価格高騰による水道光熱収支の今後見通しに目途がつき、巡航分配金を13,600円から13,700円に引き上げ
- 水道光熱収支の逆ザヤは1期当たり▲2.5億円程度で平準化されることを想定



単位：円

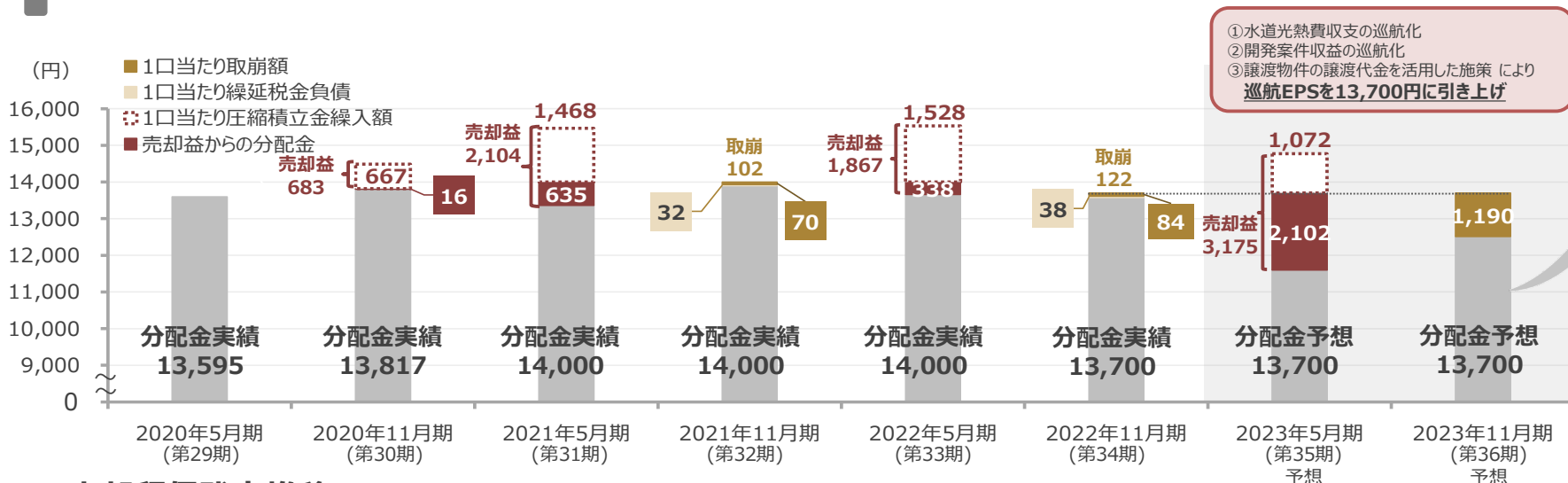
12,510

■ 1口当たり当期純利益（不動産売却益を除く） ■ 内部留保取崩分 ■ 不動産等売却益（圧縮積立金繰入後）による増加分 ■ 増加要因 ■ 減少要因

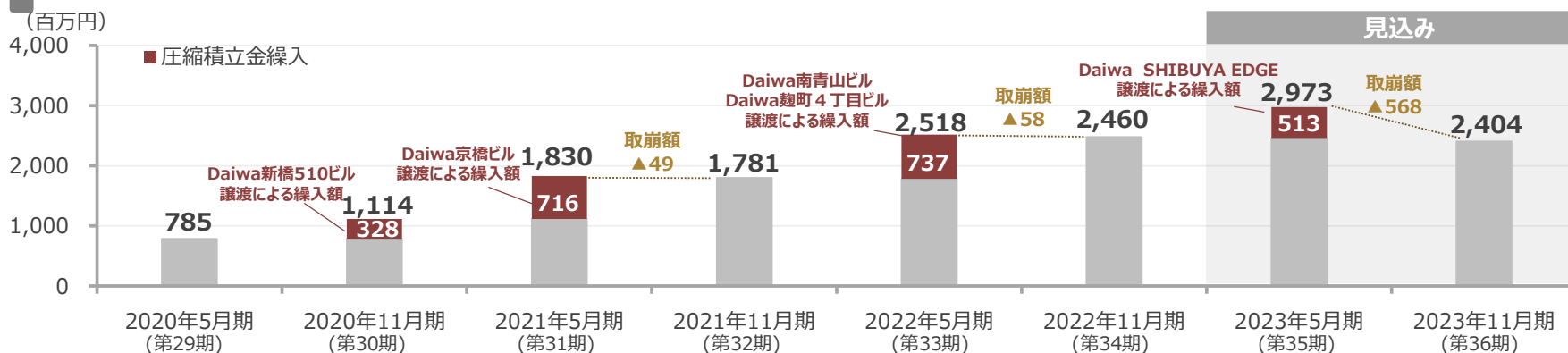


1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針

1口当たり分配金の推移



内部留保残高推移



期	1口当たり内部留保額
2020年5月期 (第29期)	1,597円
2020年11月期 (第30期)	2,265円
2021年5月期 (第31期)	3,751円
2021年11月期 (第32期)	3,649円
2022年5月期 (第33期)	5,220円
2022年11月期 (第34期)	5,144円
2023年5月期 (第35期) 見込み	6,217円
2023年11月期 (第36期) 見込み	5,027円

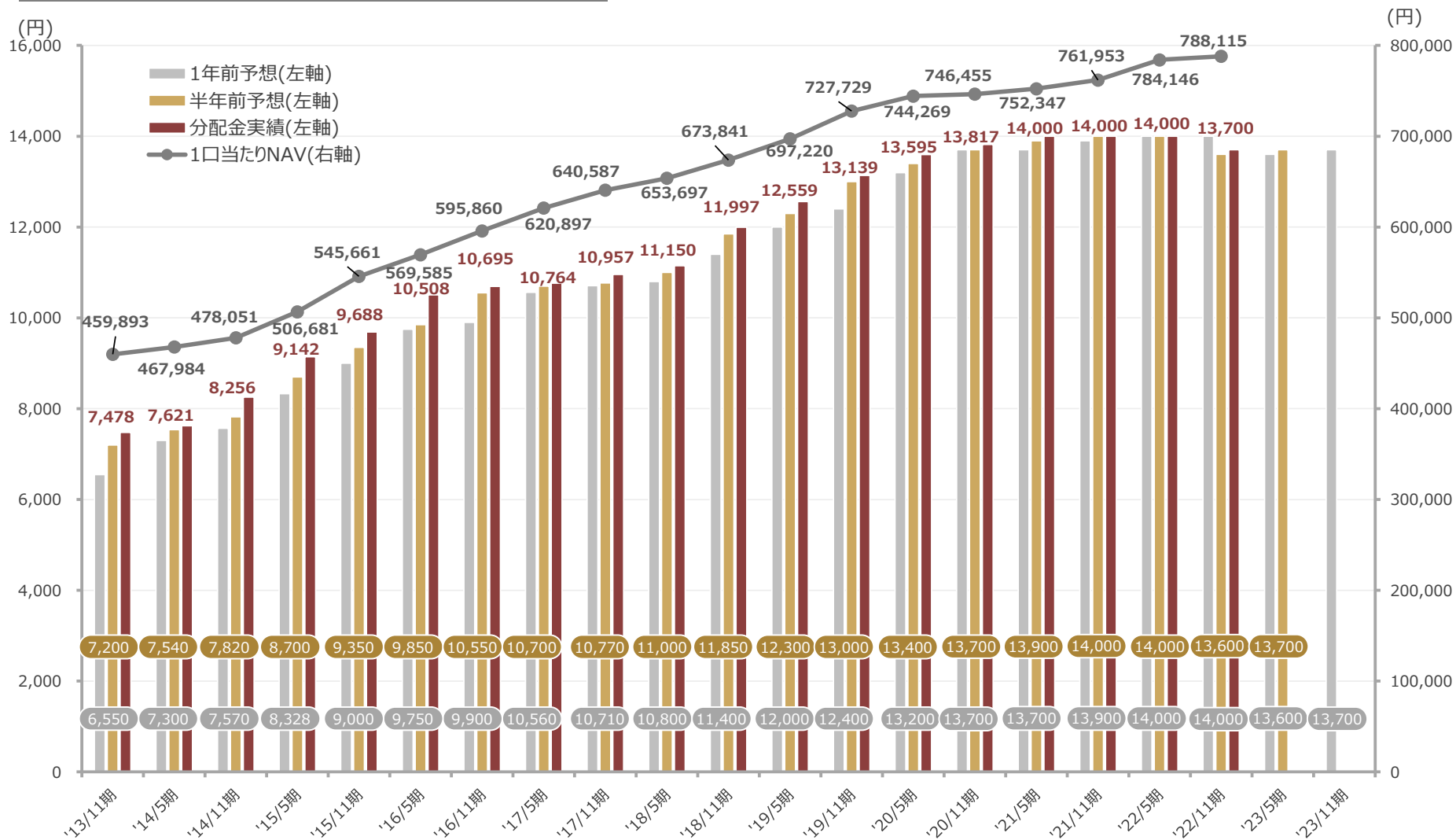
<内部留保の活用方針>

- 2023年11月期（第36期）末の内部留保額（見込み）は約24億円（1口当たり分配金：5,027円）
- 物件入替等に伴う一時的な減収等（近い将来回復が見込めるもの）を補填するため、戦略的に内部留保の取崩を行う方針



過去10年における分配金の推移

1口当たり分配金(予想・実績)の推移





Section 2

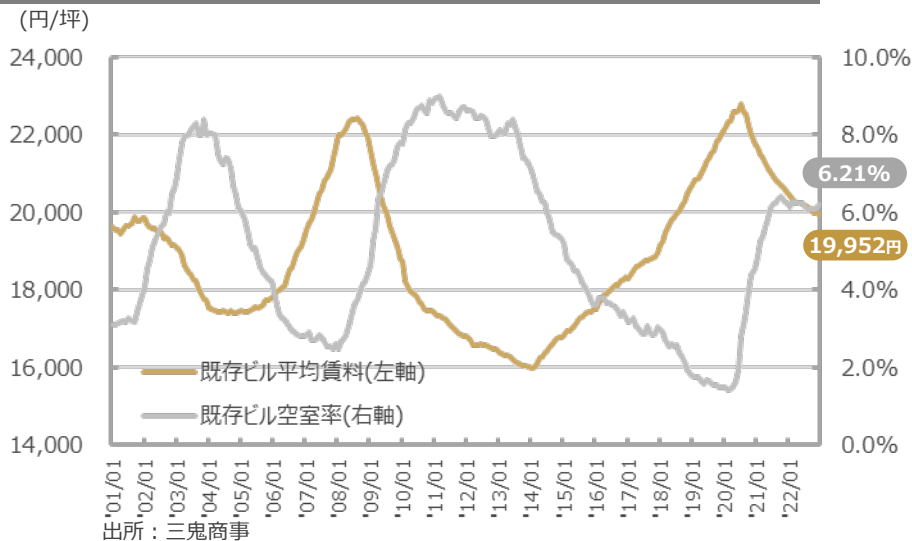
内部成長



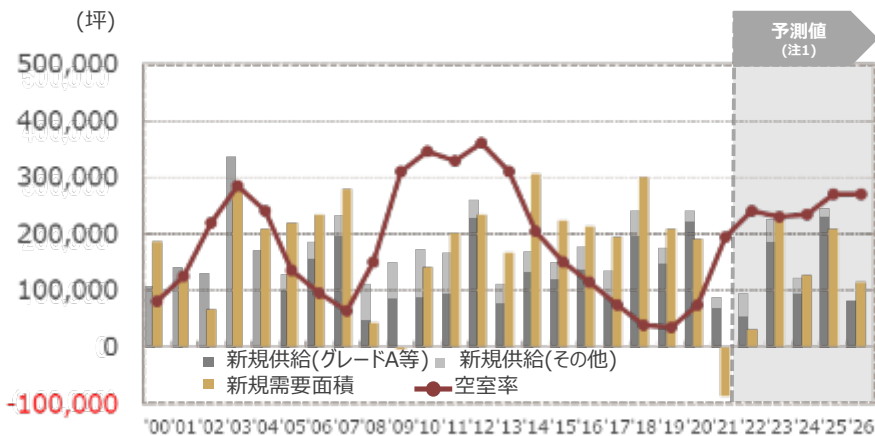


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況

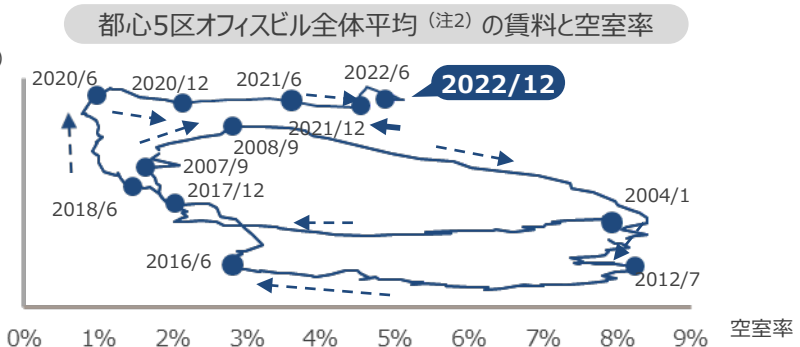
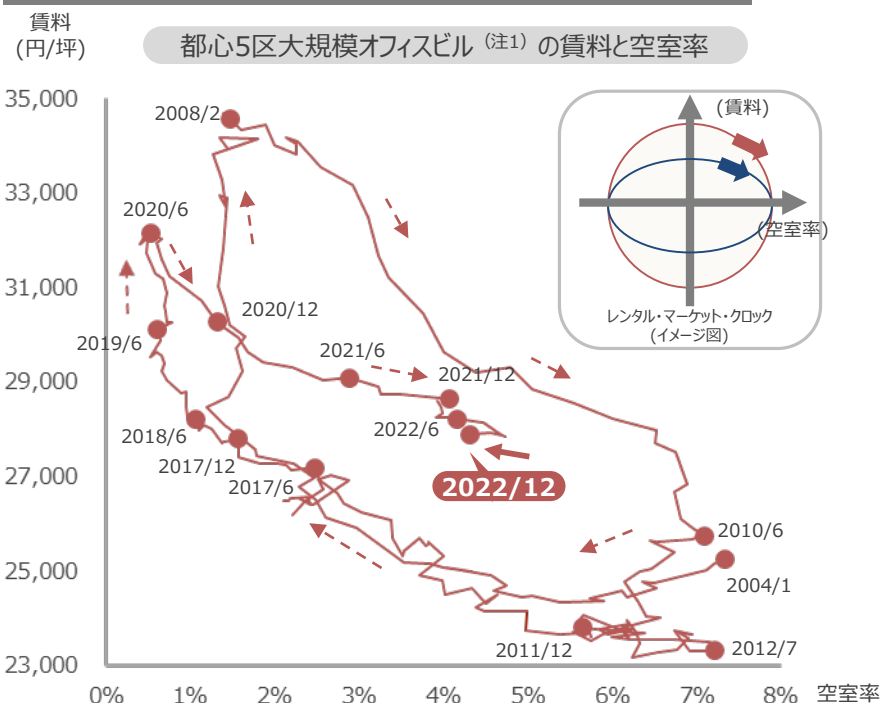


オフィスビルマーケット中期予測



(注1) 2022年6月時点での予測値。
 (注2) 2004年までは新規供給の内訳なし(合計のみ)。

都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



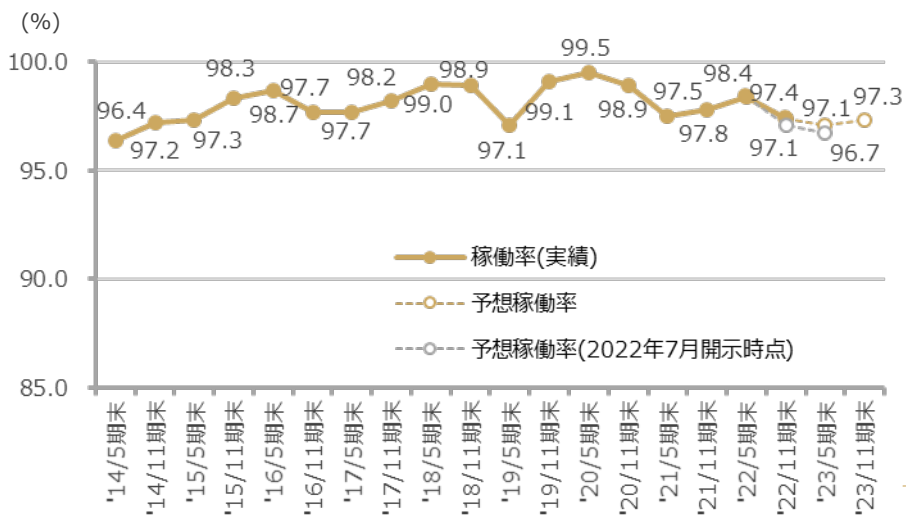
(注1) 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。
 (注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。



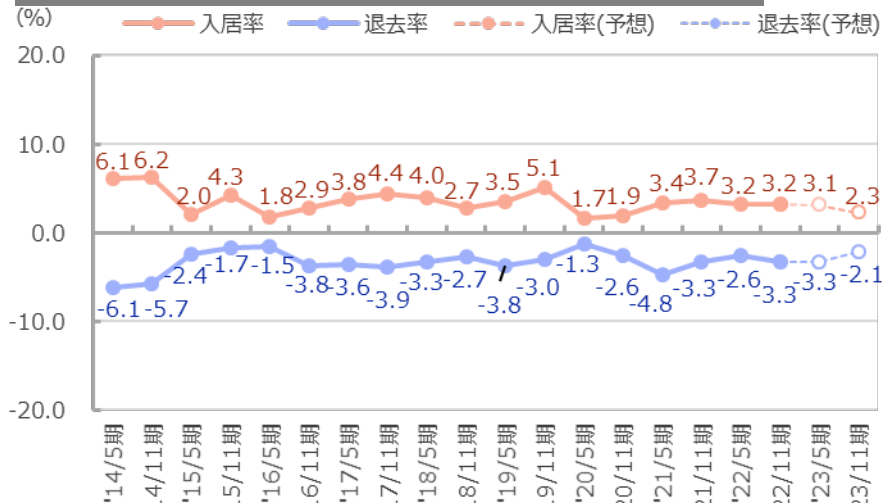
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

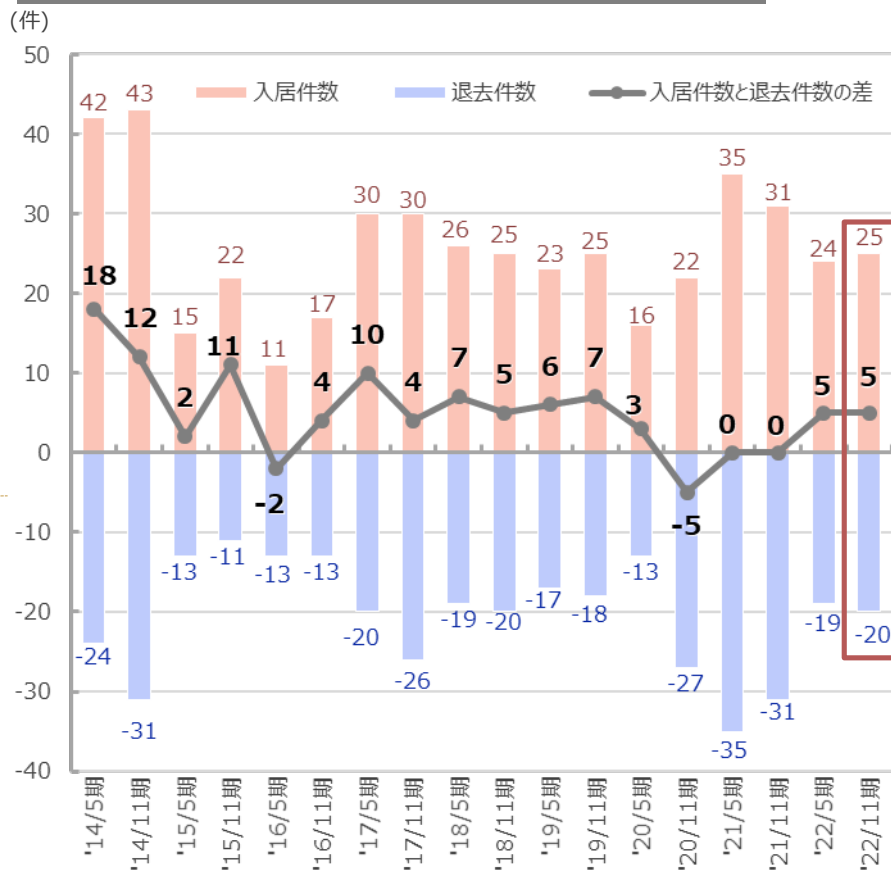
期末稼働率の推移



入退去率推移 (注)



テナント入退去の推移とその理由 (注)



22/11期 内訳	コスト 削減	拡張 移転	集約 移転	縮小 移転	立地 改善	その他	合計
入居	0	16	2	1	2	4	25
退去	6	2	3	9	0	0	20

前期件数 2

前期件数 15

前期件数 9

(注) 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移。予想について、部分解約がある場合は、退去率には現契約床面積を、入居率には残存契約面積をベースに試算。

(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。

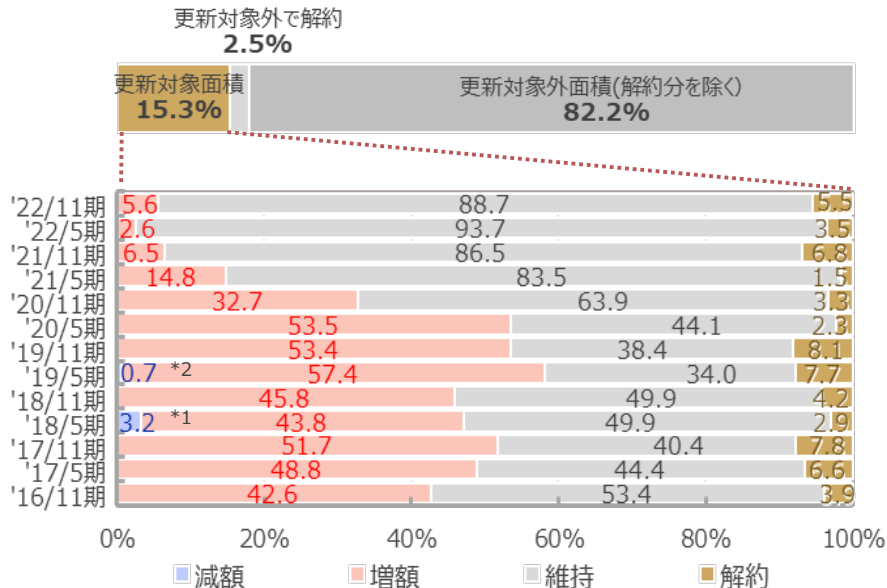


賃貸事業分析(2)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

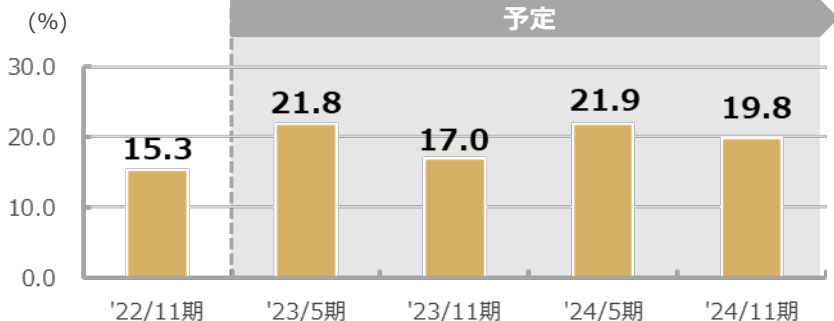
2022年11月期契約更新テナント

※2022年5月末の賃貸面積：350,711.77㎡に対して、2022年11月期中に契約更新があった契約面積の比率。



*1 2018年5月期の減額はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたもの。
 *2 2019年5月期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。

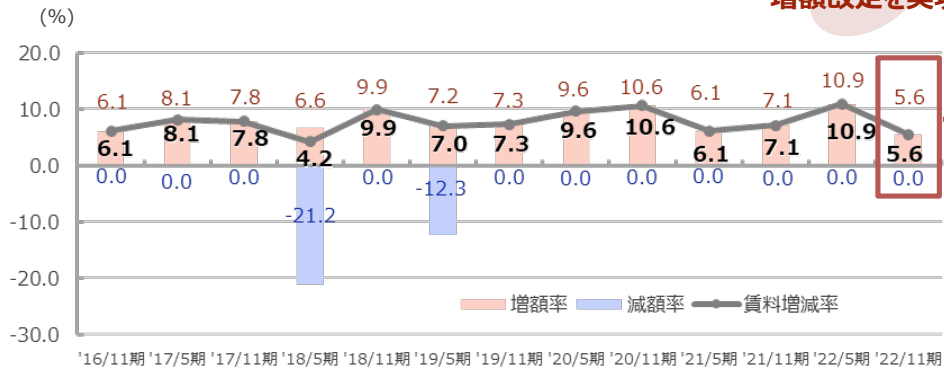
契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2022年11月末の賃貸面積：350,492.51㎡に対して、各期に契約更新が予定されている契約面積の比率。

更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移

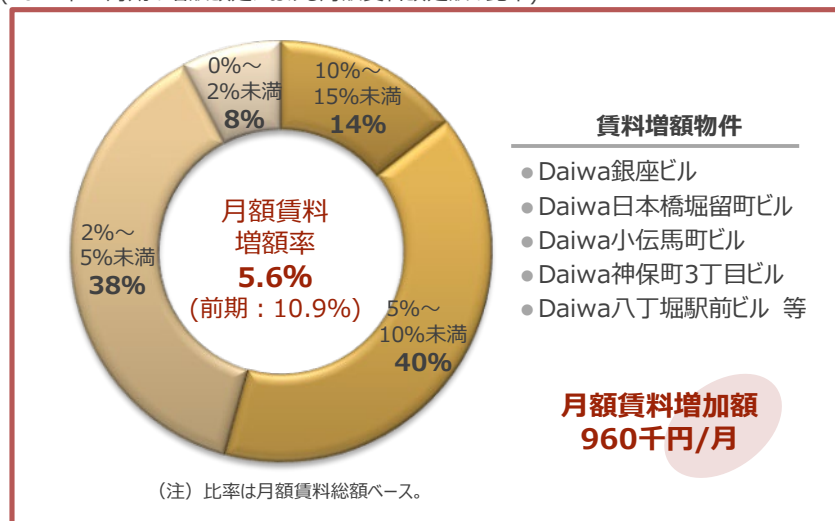
18期連続の賃料増額改定を実現



(注) 賃料更新の合意に至った各賃貸借契約における更新前の契約賃料に対する賃料増額・減額率を示しています。賃料増減率は増額と減額をネットして算出しています。

契約更改時賃料増額率

(2022年11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



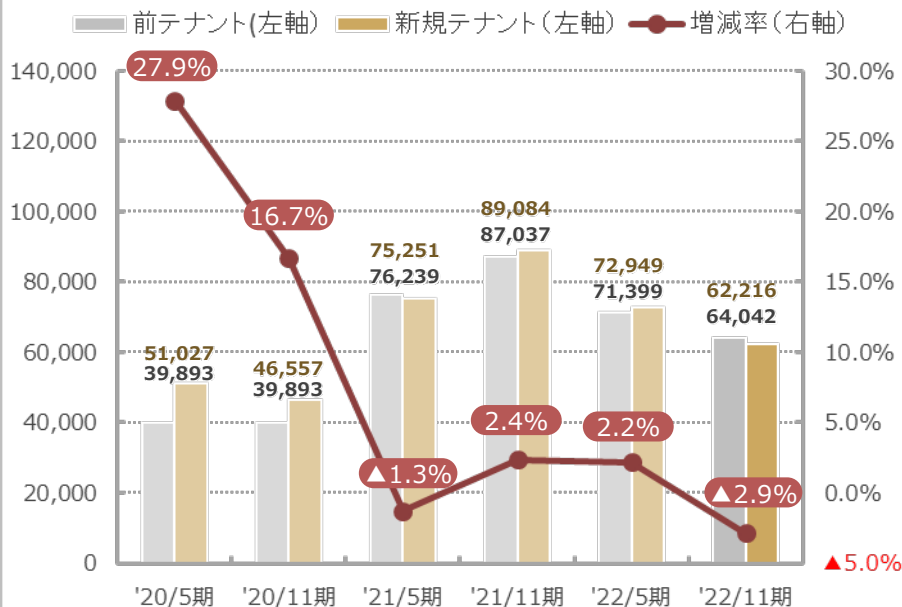


賃貸事業分析(3)

～契約賃料の状況～

テナント入替時の月次賃料総額及び増減率推移

(月額賃料総額、千円) (注) 同区画でのテナントの入替による月次賃料を比較。比率は月額賃料総額ベース。



事務所区画のみの月次賃料増減率は+0.5%
(商業テナント区画は▲22.8%)

賃料上昇物件

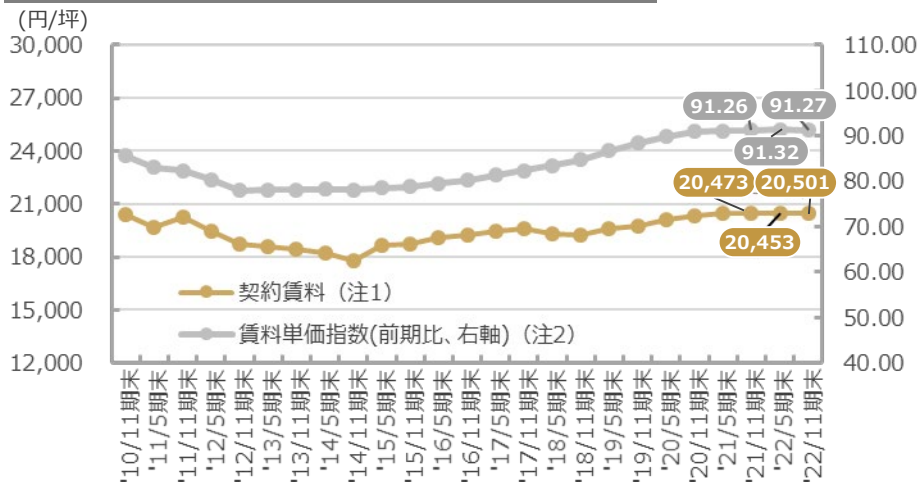
- Daiwa芝大門ビル
- 新宿マインズタワー
- 新四curumuビル
- Daiwa荻窪ビル 等

賃料下落物件

- Daiwa日本橋堀留町ビル
- Daiwa品川Northビル
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa渋谷スクエア 等

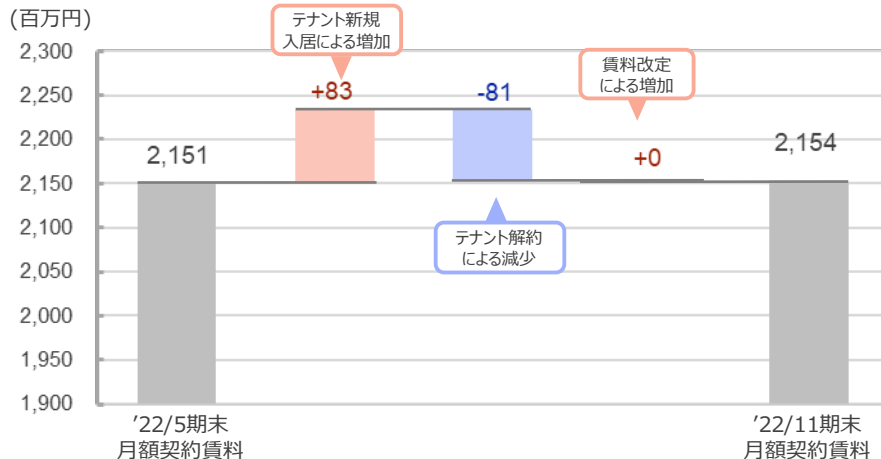
月額賃料増減額 : ▲1,825千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(注1) 契約賃料は、各期末時点で契約しているテナントとの月額契約賃料を平均したものを。
(注2) 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を'09/5期末を100として指数化したもの。

前期末比月額契約賃料(注)の増減



(注) 月額契約賃料とは、各期末時点で契約を締結しているテナントから得られる最終賃料の合計。
新宿マインズタワーの月額契約賃料は7分の3に、コンカード横浜の月額契約賃料は100分の75に調整済み。
日本橋セントラルスクエアの月額契約賃料は区分所有者間の取り決め等に基づき60.99%に調整済み。



ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減



(注1) 契約賃料単価は各物件の基準階(2F以上)の事務所区画全体の平均賃料単価を表しています(入替・更新対象区画以外を含む)。
 (注2) 開発用地(神田須田町二丁目開発プロジェクト)及び2022年11月期取得開発物件(Daiwa日本橋馬喰町ビル)は●でプロットしています。
 (注3) Daiwa SHIBUYA EDGEは、2022年12月21日付で譲渡しています。

2022年11月30日現在



内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

凡事徹底

現状把握

- 正確な賃貸マーケットの把握
- 定期訪問による入居テナントの要望/動向把握
- 物件の特性把握

内部成長のための活動

- 仲介業者からの情報収集
- テナント満足度調査実施及び対策立案
- 周期的な物件実査

内部成長の実現

- 早期の埋戻しによる安定した稼働率の保持
- 強固なテナントリレーションによる安定的運営の実現
- 計画的な中長期運用に基づく収益の確保

物件価値の最大化を目指す

DOI投資運用部

DOI投資運用チーム(8名^(注1))

本投資法人のポートフォリオを構成する物件全てに担当者を配置し、スペシャリスト集団による物件価値の最大化を目指しています。



(16年6ヶ月)



(20年9ヶ月)



(8年11ヶ月)



(16年9ヶ月)



(16年7ヶ月)



(16年11ヶ月)



(4年2ヶ月)



(6年3ヶ月)

(注1)主に開発業務に携わる人員は除く。

コンストラクション・マネジメントチーム(4名^(注2))

エンジニアリング：資産の工事計画を策定し、実施しています。



(16年6ヶ月)



(21年10ヶ月)



(16年10ヶ月)



(2年2ヶ月)

(注2)他部署と兼務をしている場合は、DOI投資運用部を主務としている者をカウント。

(注3)カッコ内の年数は当該業務に携わった年数を記載しています(2023年1月20日時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。



Daiwa 日本橋馬喰町ビル リーシング状況

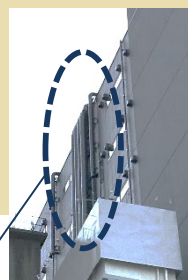
- 2022年11月開発事業が完了し、建物部分を取得。2022年11月末時点の稼働率は87.4%（前回7月開示時点稼働率は約74%）
- 残り2フロア（1F一部区画、3F）のうち、3Fについては商談中
- 駅上好立地とエリアで貴重な新築物件の強みを生かし、早期の満室を目指してリーシング中

2022年11月末稼働率87.4%



設計時からテナント要望を反映した設備工事を1部フロアに実施。
約7割を占めるテナント契約を締結。

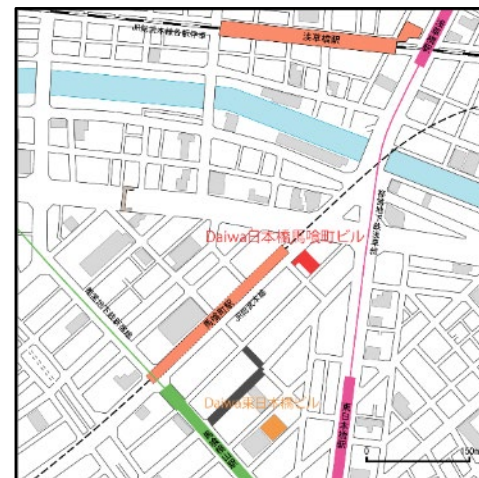
入居テナント用空調設備(ダクト)



<エントランス>

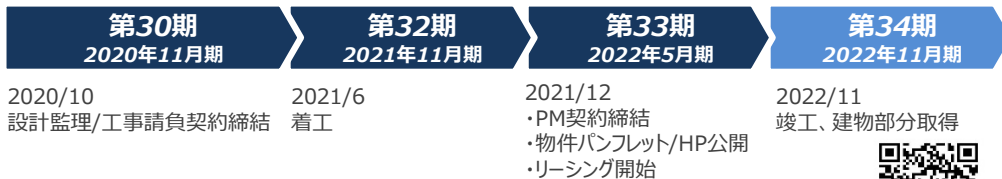


<専有部>



- 「馬喰町駅」駅上に位置。「日本橋・八重洲・京橋」のサブマーケットであり、都心の主要駅へのアクセス良好な交通利便性が高い好立地
- 無柱空間を活かした1フロア約120坪の中規模オフィスビル
- 巡航期の想定NOI利回り：4.2%

<開発スケジュール>



Daiwa日本橋馬喰町ビルの物件VRツアーは右記QRコードからご覧ください。



物件概要	
取得日(注)	2022年11月30日
所在地/駅距離	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目/ 「馬喰町駅」徒歩1分、「馬喰横山駅」徒歩4分、「東日本橋駅」徒歩4分、「浅草橋駅」徒歩5分
取得価格	5,733百万円 土地価格：3,775百万円 主要建築関連工事費：1,958百万円
土地面積/延床面積	620.93㎡/4,604.87㎡
構造	鉄骨造陸屋根10階建

(注) 本投資法人は本土地と本建物双方を所有することになりますが、本建物の取得日を記載。



2022年11月期リーシング強化物件の稼働状況

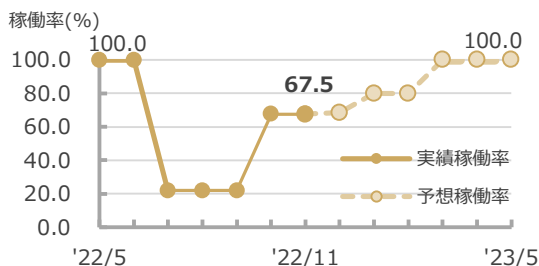
Daiwa 渋谷神泉ビル (取得価格：4,800百万円)

所在地	東京都渋谷区神泉町
稼働率	21.9% (22/7末実績) ※一棟借りテナント退去等による ⇒ 67.5% (22/11末実績)

- 22/7の一棟借りテナント退去から、4フロアを埋め戻し、22/11期末稼働率は想定より上回る着地。
- 高速道路横の4Fについては、リーシング苦戦が想定されたため、セットアップオフィスを設置。施策が奏功し、引き合いが増加したことから、23/3に満室稼働の想定。



セットアップオフィス



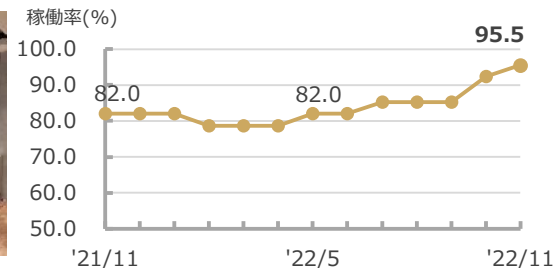
Daiwa 赤坂ビル (取得価格：9,200百万円)

所在地	東京都港区赤坂
稼働率	82.0% (22/5末実績) ⇒ 95.5% (22/11末実績)

- 埋め戻すも複数テナントの退去が続いていたが、22/11期で退去見込みも一服。
- 好調だった1Fに引き続き、3Fについてもセットアップオフィスを設置。他フロア含め計4区画の埋め戻しが進み23/5期中に満室稼働の見込みだったが、足元で解約1区画発生のため、23/3末で96.7%の見込み。



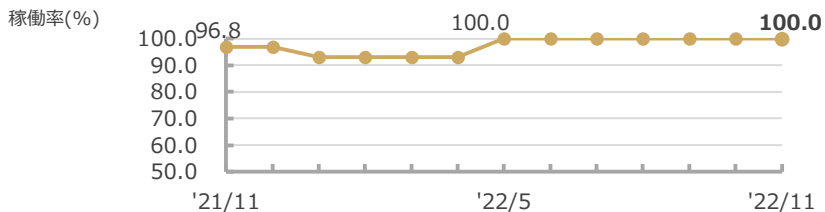
セットアップオフィス



Daiwa 渋谷スクエア (取得価格：16,000百万円)

所在地	東京都渋谷区南平台町
稼働率	84.4% (22/11末当初想定) ⇒ 100% (22/11末実績)

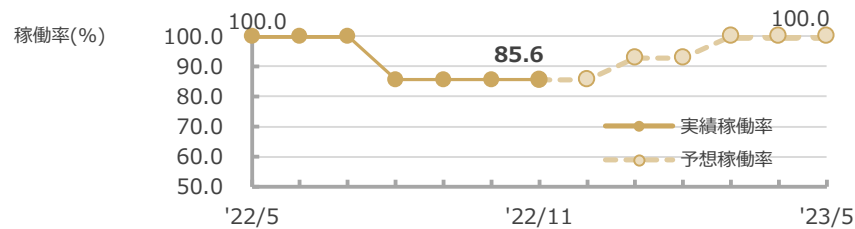
- 渋谷マーケットの回復を背景に、IT・広告関連企業などのニーズを取り込み、満室稼働で着地。
- 物件全体の平均賃料単価では前期比減少となったが、前契約を上回る単価で成約した区画もあり。



日本橋セントラルスクエア (取得価格：3,521百万円)

所在地	東京都中央区日本橋
稼働率	85.6% (22/11末当初想定) ⇒ 85.6% (22/11末実績)

- 22/11期退去の2区画について、契約締結済み。契約開始日は23/5期中のため、23/5期末は満室稼働となる見込み。
- それぞれ、34期末時点の当物件のオフィス基準階平均賃料を上回る坪単価で成約。



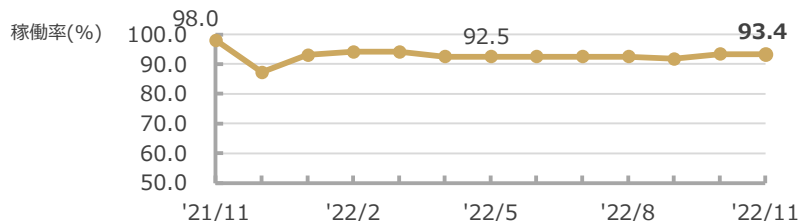


2023年5月期リーシング強化物件

新宿マイスタワー (取得価格：66,900百万円)

所在地	東京都渋谷区代々木
稼働率	92.5% (22/5末実績) ⇒ 93.4% (22/11末実績)

- 階層により賃料水準を変更するなど、多様なニーズに対応可能な点をアピールし、新規入居を獲得しているが、引き続き解約が発生。
- 渋谷エリアの需要染み出しの恩恵も受け、1区画300坪弱の大型区画の商談が複数進行しているものの、23/5期も継続してリーシング強化物件に。



D a i w a 神田美倉町ビル (取得価格：1,592百万円)

所在地	東京都千代田区神田美倉町
稼働率	84.7% (22/11末実績)

- JR山手線・京浜東北線・中央線、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩5分、JR総武快速線「新日本橋」駅徒歩4分に位置。また、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅徒歩7分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩7分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩7分と、5駅8路線が徒歩圏内にある稀有な交通利便性を備えた立地。
- 本物件が所在する「内神田・神田須田町」エリアのオフィスビルは、立地イメージ・環境面から、集積企業も国内企業が多く、概ね中小の製造業・卸売業等の企業集積が見られる。



D a i w a 芝浦ビル (取得価格：8,265百万円)

所在地	東京都港区芝浦
稼働率	89.8% (22/11末実績)

- JR山手線・京浜東北線「田町」駅、都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅徒歩10分に位置
- 地下1階～8階までがオフィスと倉庫、9階～12階までが住居という複合物件。旧海岸通沿いに面し、視認性に優れる。
- 1フロア約280坪



D a i w a 麻布テラス (取得価格：14,000百万円)

所在地	東京都港区南麻布
稼働率	84.2% (22/11末実績)

- 東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅徒歩8分に位置
- 「白金高輪」駅からは目黒、六本木、永田町、大手町といった主要部へのアクセスが良好。明治通りに接していることから、視認性に優れる。
- 1フロア最小約370坪～最大約760坪 (分割可能)



D a i w a 月島ビル (取得価格：7,840百万円)

所在地	東京都中央区月島
稼働率	78.5% (22/11末実績)

- 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅徒歩2分、同線及び東京メトロ有楽町線「月島」駅徒歩5分に位置
- 下町月島の閑静な住宅街に位置する低層で重厚感。
- 1フロア約550坪 (分割可能)



Section 3

外部成長





2023年5月期譲渡物件及びポートフォリオの質向上に向けた取組み

【譲渡】 Daiwa SHIBUYA EDGE

譲渡日	2022年12月21日	土地面積/延床面積	527.65㎡ / 3,022.33㎡
所在地/駅距離	東京都渋谷区宇田川町/「渋谷」駅徒歩7分	階数・構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建
譲渡価格	7,313百万円	竣工時期	2006年8月（築16年、譲渡日時点）
鑑定価格	5,490百万円（2022年11月期末）	譲渡価格ベース NOI利回り	2.6%（注2）
譲渡益（注1）	1,518百万円		

- 好調な不動産売買マーケットを背景として、本物件を**鑑定評価額の約1.33倍となる約73億円で譲渡**
- なお、譲渡益約15億円のうち、**約10億円を分配し、約5億円を内部留保予定**

（注1）譲渡益は2023年5月期に計上見込

（注2）NOI利回りは、2022年11月期末実績年換算NOIを譲渡価格で除して算出



（注3）2020年11月13日付で日本橋馬喰町一丁目開発用地を取得し、開発事業の完了に伴い、2022年11月30日付で建設した建物を取得済





神田須田町二丁目開発プロジェクトの進捗状況

神田須田町二丁目開発プロジェクトの概要

本投資法人における開発プロジェクト第2弾。資産運用会社内の専門知識を有する不動産開発チームが中心となって、プロジェクト・マネジメント業務を(株)サンケイビルに委託し、設計監理契約及び工事請負契約を大成建設(株)に委託することで、開発リスク/完工リスクを低減しながら、本プロジェクトを推進

- 4駅7路線利用可能なマルチアクセス。「丸の内・大手町」エリアへの近接性に優れ、中小規模の事業拠点として需要が高いエリア
- 巡航期の想定NOI利回り：4.0%

<開発スケジュール(予定)>

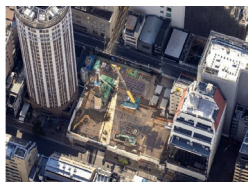


<本物件の主な特徴>

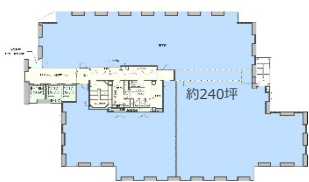
- 地上12階建、延床面積約3,600坪超の建物規模を有する中型オフィス
- 事務所の基準階貸室面積は約240坪を確保しており、基準階面積100坪未満の小型ビルが多い周辺エリアにおいては高い競争力を有する
- 貸室形状は、レイアウトの自由度・利用効率を高めるため最大3分割まで対応可能
- 基準階天井高2,700mm、OAフロア 100mm、個別空調仕様

<大成建設のTASMO工法を採用>

BCPIに配慮し、大成建設の「TASMO工法^(注2)」という制振構造システムを採用。大地震が発生した場合に、人命保護は勿論のこと、建物本体の損傷を最小化し、非構造部材の損傷を防ぐことで優れた構造安全性の確保が可能。壁柱で構成される架構システムを外周部に配置することで、建物内部に柱型のない広々とした自由度の高い空間を創出



着工時現場写真(2022年10月時点)



基準階平面図



本架構システムを用いたイメージ例

(注1) 本プロジェクトの現時点の計画内容を記載しており、開発後の内容を保証するものではありません

(注2) TASMO工法とは、壁脚回転性能を有した壁柱を鉄骨制振梁で連結することにより、必要な剛性を付与し、大地震の際の入力エネルギーを鉄骨制振梁に集中的に吸収させ、建物本体の損傷を抑制する制振構造システム

(注3) 主要建築関連工事費には、建設工事費用、設計監理費用及びプロジェクト・マネジメント費用等(但し、消費税等は除く)の合計金額を含む現時点における想定金額を記載。今後の本事業の進捗状況により変動する可能性があります



物件概要

土地取得日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都千代田区神田須田町/ JR山手線・東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩4分、 JR山手線・東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩5分 都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩4分
想定取得価格	15,422百万円 土地価格：10,600百万円 主要建築関連工事費 ^(注3) ：4,822百万円
土地面積/延床面積	1,346㎡/11,960㎡
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根12階建
竣工時期	2024年6月
竣工後想定NOI利回り	4.0%



取得・売却方針、物件取得の検討状況

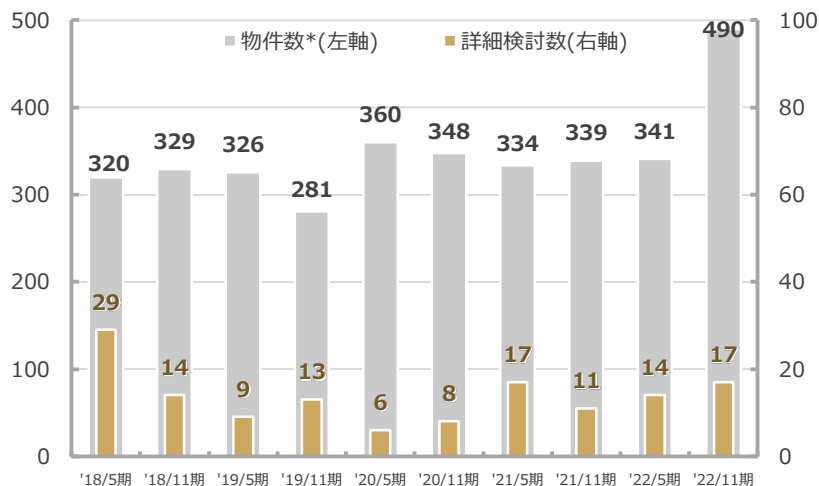
取得方針・売却方針

- 東京主要5区及び同等のエリアへ重点的に投資
- 立地(駅距離、駅力、集客性、周辺環境)やビルスペック等に対する実需の観点から物件を厳選
- 既存ポートフォリオの成長性・収益性が向上する物件を取得
- 築年数25年以内を目処に投資
- 物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は入替を検討

非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

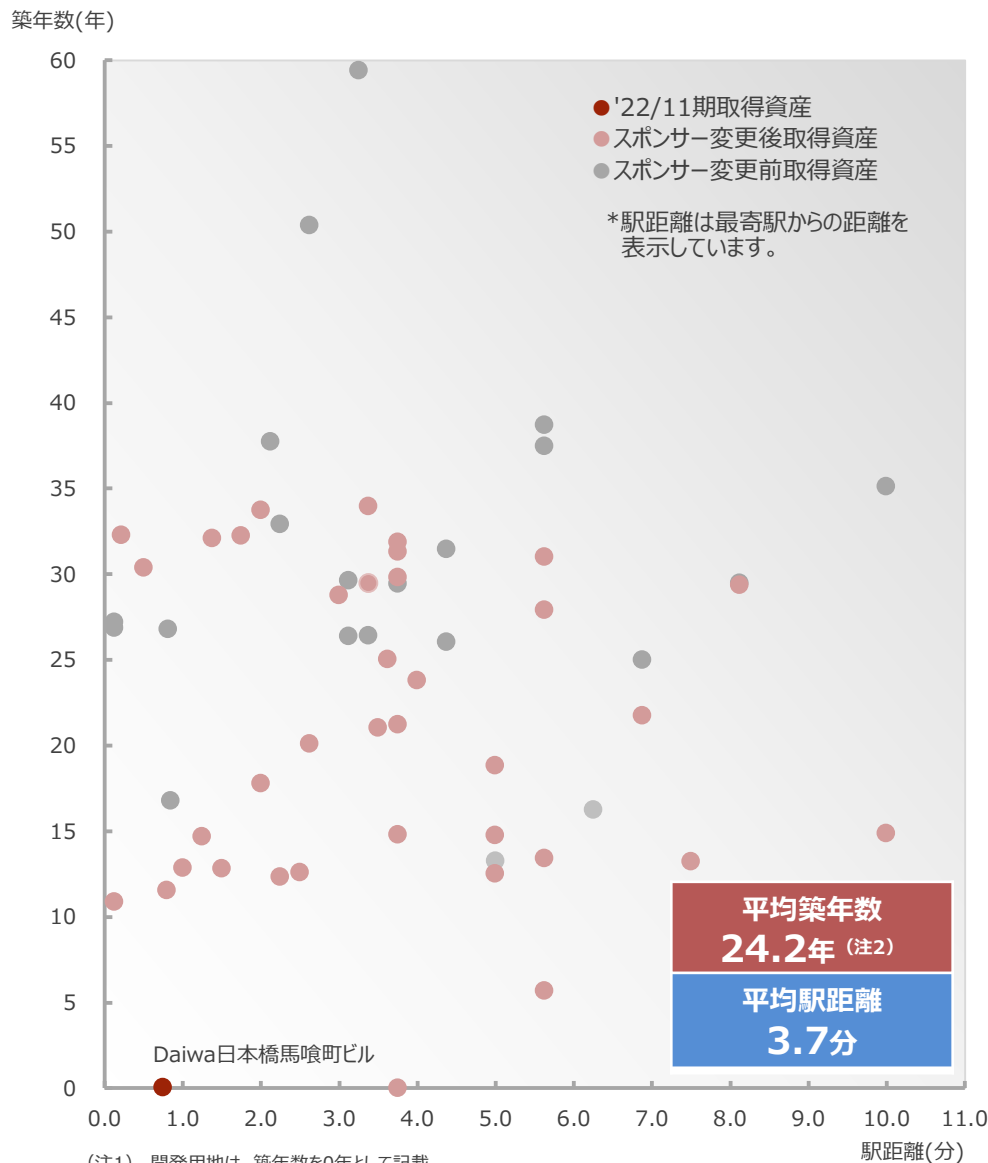
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

物件取得の検討件数



(*) 物件数は情報を入手した延べ件数。

保有物件の分布図

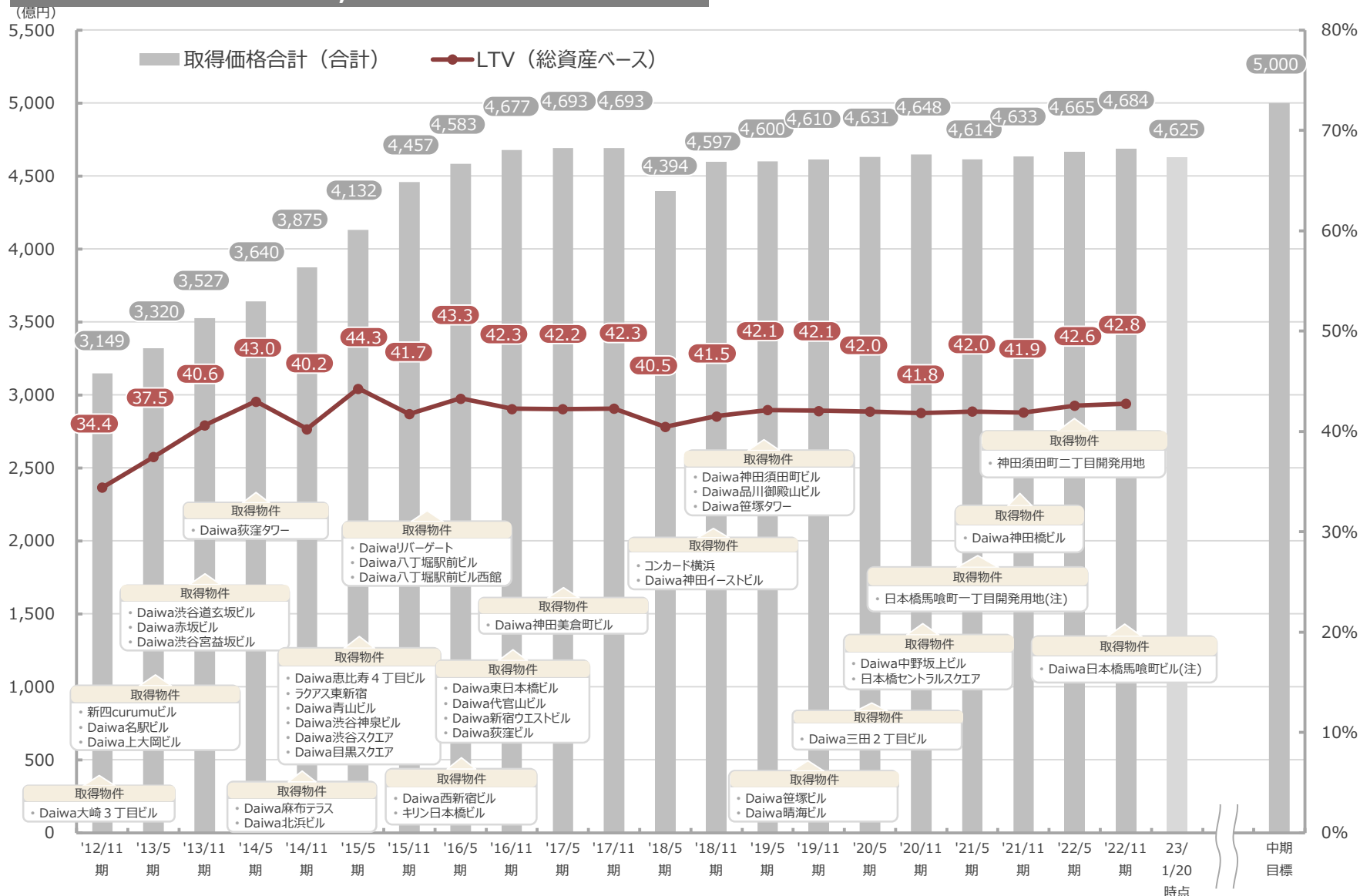


駅距離(分)



資産規模の推移と取得実績

中期目標の資産規模5,000億円の達成を目指す



(注) 2020年11月13日付で日本橋馬喰町一丁目開発用地を取得し、DOIが事業主体として開発を進めていた日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトについては、開発事業の完了に伴い、2022年11月30日付で建設した建物を取得し、同日付で本物件の名称をDaiwa日本橋馬喰町ビルに変更

Section 4

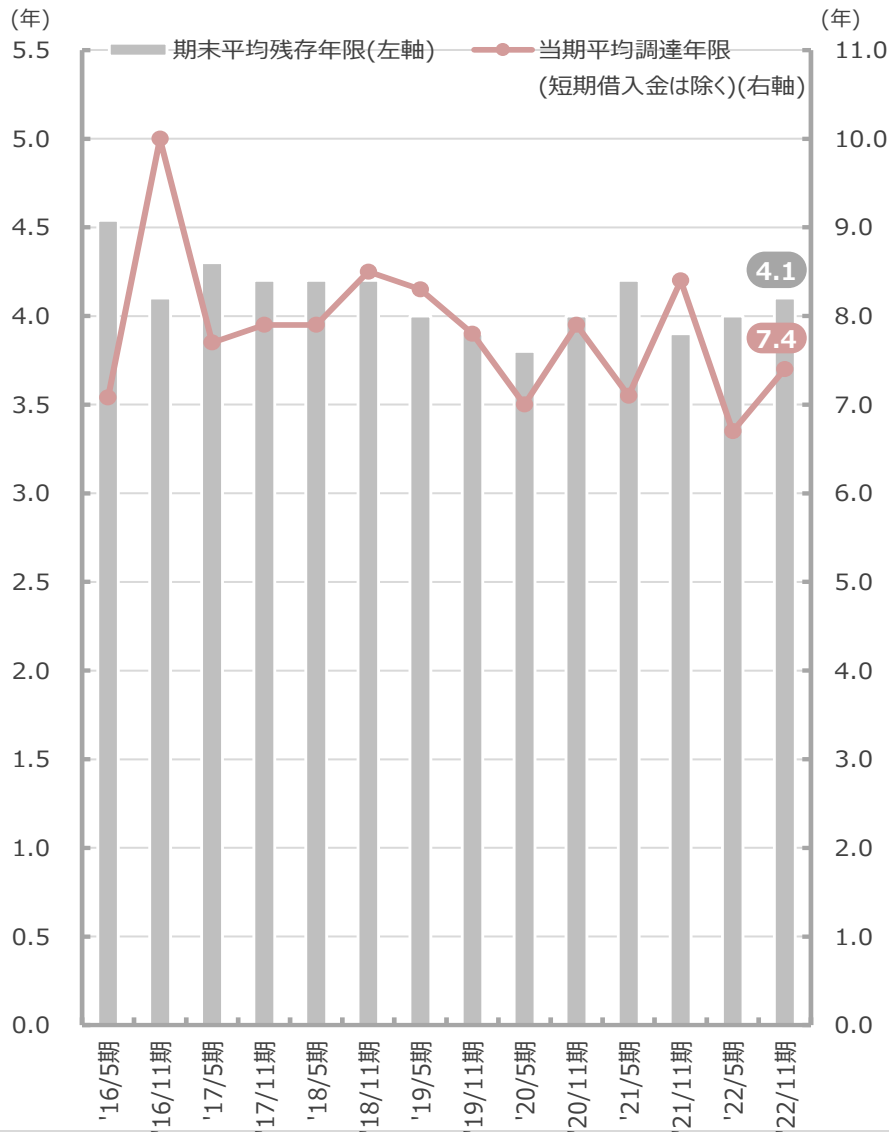
財務戰略



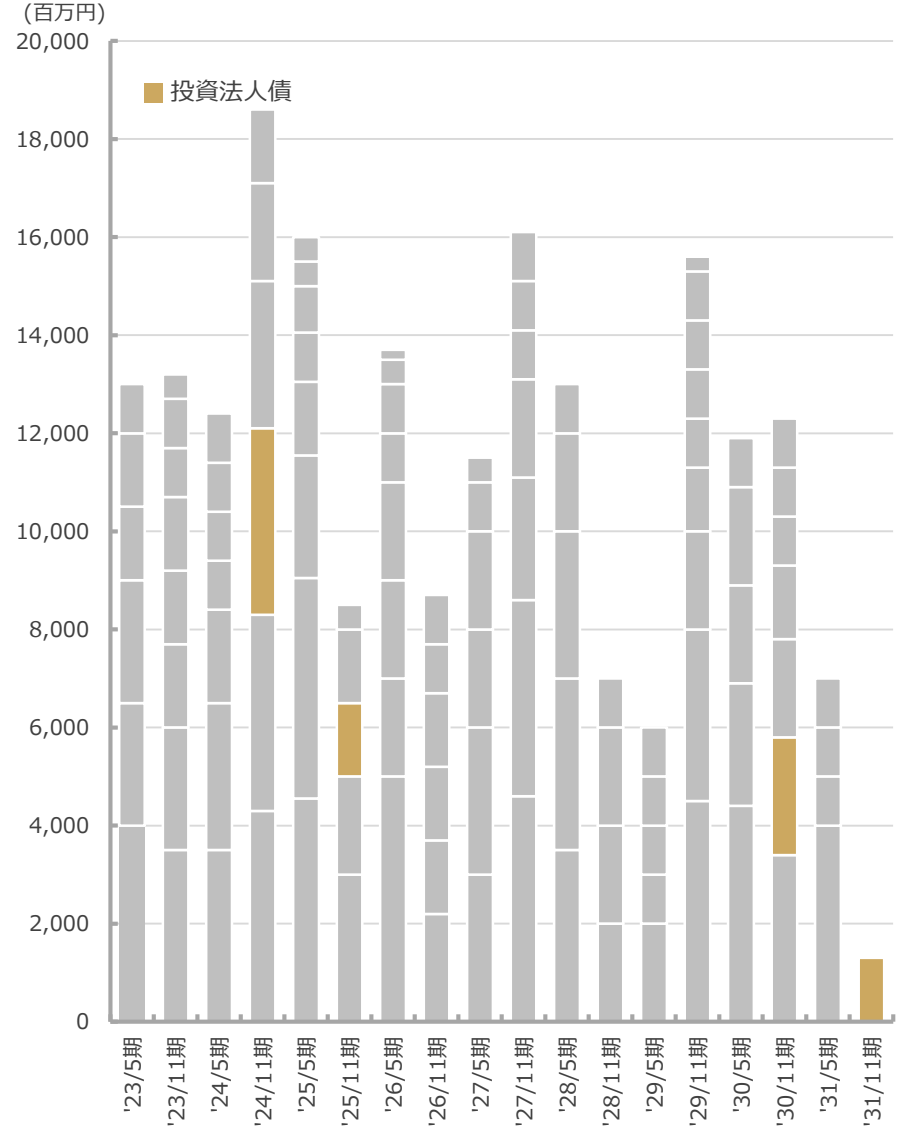


有利子負債の状況(1)

有利子負債の調達年限と残存年限の推移



有利子負債の返済(償還)スケジュール

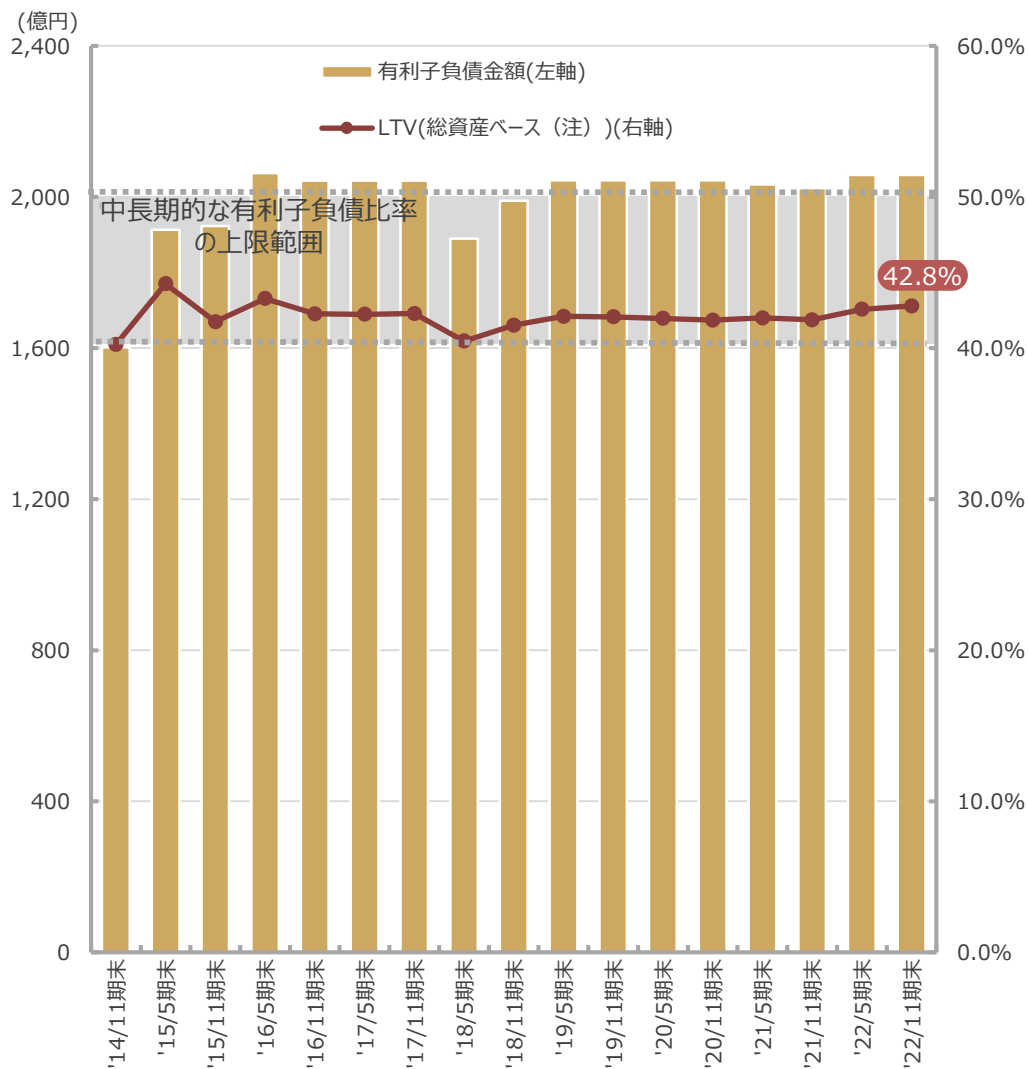


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



有利子負債の状況(2)

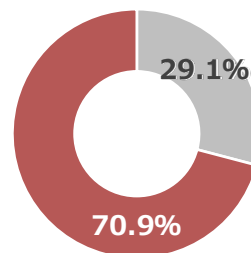
有利子負債比率(LTV)の推移



(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

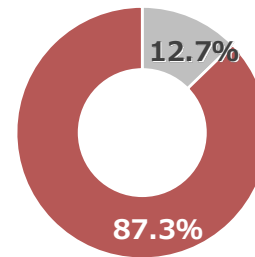
有利子負債の状況(2022年11月期末)

固定金利と変動金利の比率



■ 固定金利
■ 変動金利

長短比率



■ 長期借入金等
■ 1年内返済予定の長期借入金

格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し: **安定的**
(2022年3月4日付与)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

AA-

発行体格付
格付の方向性: **安定的**
(2022年9月16日付与)



有利子負債の状況(3)

2022年11月期末

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	40,400	-	20.5%
三井住友信託銀行	24,500	-	12.4%
日本政策投資銀行	21,750	-	11.1%
三菱UFJ銀行	20,450	-	10.4%
みずほ銀行	19,400	-	9.9%
SBI新生銀行	14,500	-	7.4%
りそな銀行	12,500	-	6.4%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.8%
福岡銀行	6,500	-	3.3%
関西みらい銀行	5,000	-	2.5%
七十七銀行	3,000	-	1.5%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.5%
農林中央金庫	3,000	-	1.5%
群馬銀行	2,500	-	1.3%
武蔵野銀行	2,000	-	1.0%
東京海上日動火災保険	2,000	-	1.0%
山口銀行	2,000	-	1.0%
日本生命保険	1,300	-	0.7%

(注) 新生銀行は2023年1月に、SBI新生銀行に商号変更。以下、同様。

(単位：百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
百五銀行	1,000	-	0.5%
山梨中央銀行	1,000	-	0.5%
もみじ銀行	1,000	-	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.2%
富国生命保険	200	-	0.1%
借入金合計	196,800	-	100.0%

回号	残高	前期比	年限
第4回無担保投資法人債	2,100	-	10年
第5回無担保投資法人債	1,700	-	5年
第6回無担保投資法人債	1,300	-	12年
第7回無担保投資法人債 (大和証券オフィスESG シリーズボンドI)	1,500	-	5年
第8回無担保投資法人債 (大和証券オフィスESG シリーズボンドII)	2,400	-	10年
投資法人債合計	9,000	-	-

グリーンボンド

コミットメントラインの概要

契約先	借入限度額	契約期間
大和ネクスト銀行	3,000	2022/1/31-2023/7/31
	2,500	2022/4/28~2023/2/28



2022年11月末における投資主の状況について

業態別の投資口保有割合

所有者区分	'22/5期末 投資口数	'22/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'22/11期末 割合 ^(注)
個人・その他	13,701	14,961	+1,260	3.13%
金融機関	147,578	157,804	+10,226	33.00%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	13,597	16,401	+2,804	3.43%
信託銀行	119,074	126,329	+7,255	26.41%
生命保険会社	1,211	1,694	+483	0.35%
損害保険会社	50	50	-	0.01%
その他金融	13,646	13,330	-316	2.79%
その他国内法人	200,313	200,283	-30	41.88%
外国人	102,740	86,122	-16,618	18.01%
証券会社	18,197	19,088	+891	3.99%
合計	482,529	478,258	-4,271	100.00%

(注) 小数第3位を四捨五入。

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'22/5期末 所有口数	'22/11期末 所有口数	前期比 増減数	'22/11期末 割合 ^(注)
1	株式会社 大和インベストメント・ マネジメント	128,905	128,905	-	26.95%
2	株式会社大和証券グループ 本社	67,321	67,321	-	14.08%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	49,485	59,329	+9,844	12.41%
4	日本スタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	53,206	52,014	-1,192	10.88%
5	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	15,474	17,082	+1,608	3.57%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,485	13,363	-1,122	2.79%
7	SMBCE日興証券株式会社	4,873	7,486	+2,613	1.57%
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	5,379	4,935	-444	1.03%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	4,530	4,565	+35	0.95%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	2,815	4,078	+1,263	0.85%
	合計	346,473	359,078	+12,605	75.08%

(注) 小数第3位を四捨五入。



Section 5

ESGの取組み





ESGの取り組み 環境 (Environment) ①

環境認証取得/外部評価参加

<環境認証の取得状況>

- ・Daiwa日本橋馬喰町にて、「BELS(3スター)」を新規取得
- ・2023年1月20日時点の環境認証取得物件は**32物件**、環境認証取得比率(保有物件における延床面積ベース)は**61.9%**に向上
- ・中長期目標として、2030年度までにポートフォリオ全体の環境認証比率を**70.0%**まで向上させることを目指す

CASBEE認証	29	DBJ認証	2	BELS認証	3
	Sランク	★★★★	1		★★★
	Aランク	★★★	1		★★
	B+ランク				★

<GRESB2022評価結果>

- ・**総合評価は本投資法人初の「5スター」を取得**
- ・開示評価は最上位の「A」評価を2年連続で取得
- ・11年連続で「Green Star」を取得



<TCFD提言への賛同/TCHDコンソーシアム参加>

- ・2021年12月にTCFD提言に賛同し、2022年7月から定性的シナリオ分析結果を開示(本資料 p 43~参照)

<MUFG J-REIT向けESG評価>

- ・2022年5月にMURCによる「MUFG J-REIT 向けESG評価」において、**最高評価「Sランク」**を取得



環境パフォーマンスデータ実績/取り組み事例

<環境パフォーマンスデータの実績推移>

項目	単位	実績			
		2019年度 【基準年度】(A)	2020年度	2021年度 (B)	増減率 (B/A)
エネルギー	消費量(MWh)	104,219	91,237	87,245	-16.29%
	消費原単位(MWh/m)	0.207	0.181	0.178	-14.06%
CO2	排出量(t-CO2)	44,771	38,250	37,063	-17.22%
	排出原単位(t-CO2/m)	0.089	0.076	0.076	-15.02%
水	消費量(m)	396,297	290,167	284,367	-28.24%
	消費原単位(m/m)	0.787	0.575	0.580	-26.34%
廃棄物	排出量(t)	4,388	3,594	3,373	-
	リサイクル量(t)	2,502	2,092	1,862	-
	リサイクル率(%)	57.02	58.20	55.21	-

<LED照明等の導入及び改修>

保有不動産の専用部・共用部等にLED照明や人感センサー付照明機器等を順次導入しており、2026年5月期末(第41期)までにLED化率100%達成を目指す(31期~41期までの想定削減効果:電力削減約11%、CO2削減4,400t相当)

<高効率熱源機器導入、空調設備更新及び改修>

熱源設備・空調設備等の更新時に併せて、エネルギー効率に優れた高効率熱源機器導入や省エネ性能の高い空調設備更新/改修を実施(31期~41期までの想定削減効果:電力削減約1.4%、CO2削減約570t相当)

<節水機器導入及び改修>

節水性能の高い衛生機器への更新、ビル内の雑用水用途に雨水・中水を利用する等、衛生機器の改修を随時実施

<壁面・屋上緑化の推進/生物多様性の保全>

気候変動や生物多様性の保全に配慮した取り組みとして、複数物件で壁面・屋上緑化を推進。生物多様性の保全に配慮し、地域に自生する植物を多く採用することで、生態系ネットワークに配慮した植栽を実施

<環境パフォーマンスデータの第三者評価(検証)の実施>

全ポートフォリオを対象として、2021年度の各環境パフォーマンスデータ(エネルギー使用量、GHG排出量(Scope1・2)、水消費量、廃棄物排出量)に関しては、第三者機関であるSOMPOリスクマネジメント(株)による第三者評価(検証)を実施



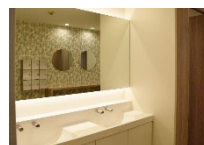
第三者評価実施証明書
(SOMPOLリスクマネジメント(株))



共用部改修に伴うLED導入
(Daiwa笹塚タワー)



空調設備の更新
(Daiwa銀座ビル)



衛生機器の改修
(Daiwa品川御殿山ビル)



屋上緑化の推進
(コンカド横浜)

※データを精査した結果、2019年度~2020年度の実績数値を一部修正。集計方法の詳細はDOIのHPご参照



ESGの取組み 環境 (Environment) ②

指標と目標

今後のCO2排出量削減目標として、以下の通りに2013年度対比(原単位ベース)で2030年度・2050年度の目標(KPI)を策定

2030年度目標(KPI)

CO2排出量46%削減

2050年度目標(KPI)

カーボンニュートラル達成

CO2排出量削減に向けた具体的な要素/取組み状況

上記の目標達成及び中長期的な脱炭素社会への貢献に向けて、CO2排出量削減に向けてLED照明更新/空調設備更新を着実に推進すると共に新たな施策を検討

<CO2排出量削減に向けた具体的な要素>

LED照明更新

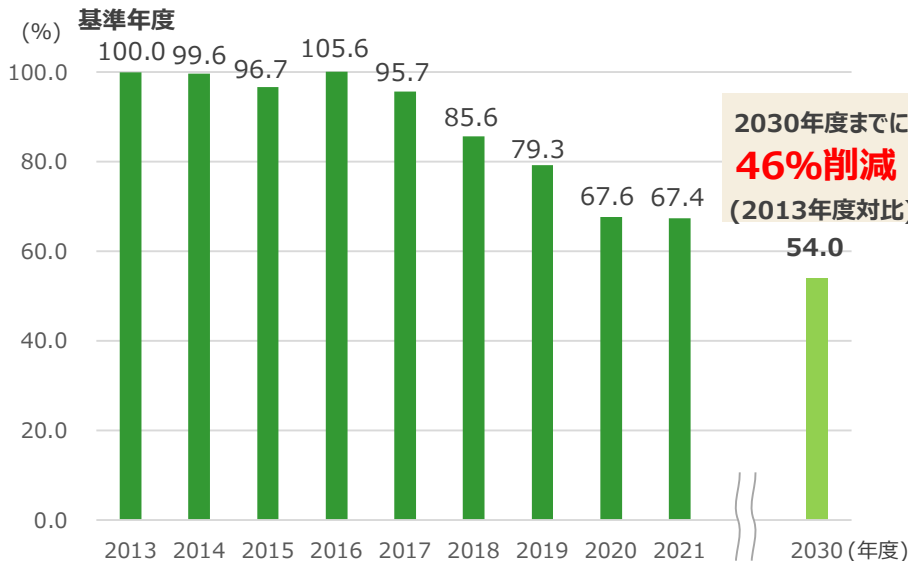
空調設備更新

グリーンリースの導入推進

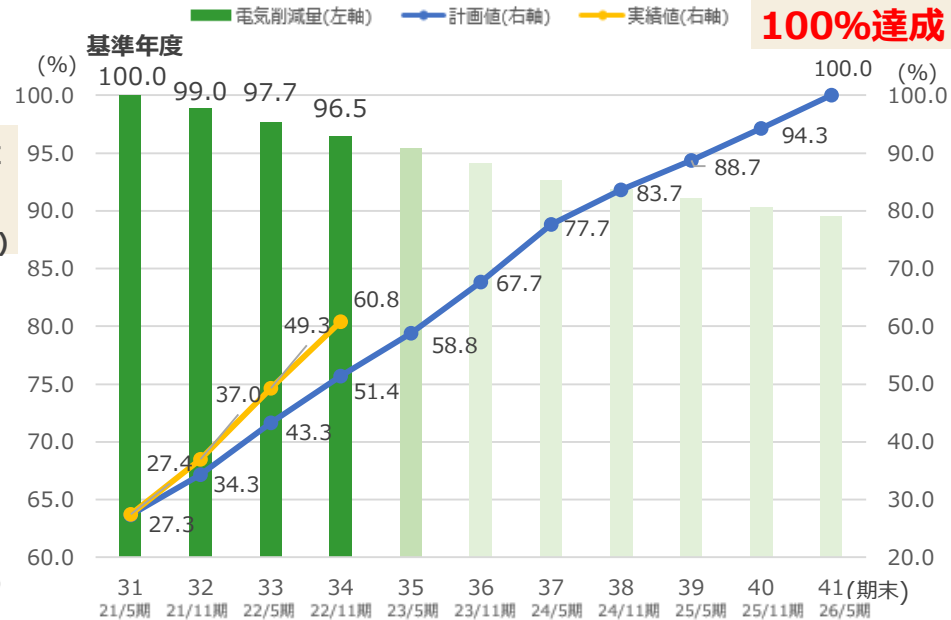
再生可能エネルギー導入

(電力会社の) 排出係数の改善

<CO2排出量原単位の推移>



<LED照明導入・改修状況> ※物件売却に伴い、各指標数値を前期から調整



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



ESGの取り組み 社会 (Social)

テナント満足度向上/地域コミュニティへの取り組み

<テナント満足度調査実施>

事務所・店舗のテナントに対して、アンケート調査を実施。調査結果をPM会社等と共有し、物件の運営管理改善を図る他、空調設備更新・女性トイレの改修等、テナント満足度向上を図る

<デジタルサイネージ設置>

テナント等へのエネルギー削減啓発を目的として、共用部にデジタルサイネージを設置。エネルギー使用状況の見える化や避難経路の掲示等の防災対策に活用

<寄付型自動販売機設置>

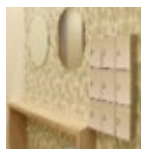
2022年11月、コカ・コーラ社提供の寄付型自販機を複数物件にて設置し、小児医療支援や児童虐待防止活動を行うNPO法人等に売上の一部を寄付する活動を支援



オンラインIRセミナーを通じた情報発信



除菌清掃ロボット Whizの導入



トイレ化粧コーナー改修 (Daiwa品川御殿山ビル)



寄付型自販機の設置 (Daiwa月島ビル)

<障がい者アート活動支援>

2022年12月、障がい者レンタルアートのサブスカーブに加入。当社の会議室や廊下等で障がい者のアート作品を展示し、鑑賞をきっかけとした来訪者や社員同士のコミュニケーション活性化や多様性社会への理解促進を図る他、障がい者のアート活動を通じた社会参加を支援

<働きやすいオフィス環境の提供>

2022年6月、Daiwa銀座ビル内に大和証券リアルティ従業員用のワークスペースを開設。次世代型オフィスとして、フレキシブルに利用できる多様なフリーアドレススペースや個室ブースを設置。DOIでは、今後もデザイン性と機能性を融合した働きやすいオフィス環境の提供を目指す



障がい者アートの展示 (Daiwa銀座ビル)



大和証券リアルティ従業員用に開設したワークスペース (Daiwa銀座ビル)



<シェアリングポートの設置>

シェアサイクルや電動キックボードのポート設置やカーシェアの導入により、テナント従業員、居住者及び地域住民等の社会生活上の利便性向上や環境負荷低減に貢献

<地域イベントへの貢献/エリア活性化>

街作りに関する各種協議会への参加や地域イベントへの貢献、保有ビルの敷地活用、キッチンカーの誘致等を通じて、テナント従業員や地域住民の利便性向上やエリア活性化に貢献。新宿エリアにおいては、3年ぶりにイルミネーションイベント「新宿ミナミ」を開催 (開催期間:2022年11月14日~2023年2月14日)



電動キックボードの設置 (Daiwa神宮前ビル)



新宿ミナミの開催 (新宿メインタワー)

従業員への取り組み

<各制度の充実>

- ・育児休暇
- ・育児サポート休暇 (取得率100%)
- ・短時間勤務制度/保育費用補助
- ・介護休暇/介護休暇
- ・フレックスタイム導入
- ・LEC eラーニング講座導入 (2022年10月~)
- ・希望制で大和証券スキル研修 “WinterProgram”への任意参加が可能に (2022年12月~)

<運用会社の女性比率>* 2022年3月時点

- ・全職員に対する女性比率: **28.8%**
- ・管理職 (アシスタント・マネージャー以上) に占める女性比率: **14.4%**

<従業員の健康支援/ウェルネス推進>

定期健康診断の実施やインフルエンザ予防/新型コロナ職域接種等を通じて、従業員の健康維持・増進を図る

<一般事業主行動計画策定/公表>

次世代育成支援対策推進法及び女性活躍推進法に基づき、働きやすい雇用環境整備や女性社員が長く勤められる職場環境作り等を目的として、一般事業主行動計画を策定/公表

大和証券グループとして、就業時間内の全面禁煙や健康意識向上を目的とした施策を実施。2022年6月、大和証券グループ従業員の全被保険者を対象とした「歯科健診の費用補助制度」を開始。2022年11月、社員の睡眠スキル向上のための取り組みとして、任意の参加希望者を対象として、「Good Sleep Daiwa〜ぐっすりダイワプロジェクト〜」を開始

<オフィス環境整備>

- ・カフェスペースや無料自販機等のコミュニティスペースの充実化
- ・ICTの積極的な活用
- ・フリーアドレスの導入 (2022年7月~)

<ジーンズ・デイの実施>

大和証券グループ本社が取り組んでいる「ジーンズ・デイ」を週一度実施。軽装で出社し、併せて、チャリティーを目的として、募金活動 (第三金曜日) を実施



歯科検診の費用補助制度



Good Sleep Daiwa ~ぐっすりダイワプロジェクト~

<大和版 旅行支援の実施>

大和証券グループ本社は、グループ役員に対する福利厚生を拡充及び新型コロナの影響を受けたグループ関連投融資先のホテル支援等を目的として「大和版 旅行支援」を実施

<従業員交流会(シャッフルランチ会)の実施>

2022年11月~、従業員満足度調査の意見を反映し、社員からの発案により、「DR・DRT社員交流会(シャッフルランチ会)」を実施。費用補助を行い、コロナ禍で希薄となっていた社内コミュニケーションやESGへの関心等を促進



大和版 旅行支援 (ホテルSUI赤坂 by ABEST)



シャッフルランチ会の実施



ESGの取組み ガバナンス (Governance)

サステナビリティ推進室の設置

2021年6月に資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を設置し、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進

<主な活動状況>

- ・環境パフォーマンスデータ（エネルギー、CO2、水、廃棄物）の開示
- ・サステナビリティレポートの発行
- ・気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同表明、気候変動シナリオ作成等

サステナビリティレポート(2022)発行／投資法人Webサイト

2021年12月に投資法人Webサイトの全面リニューアルを行い、サステナビリティへの取組みページで、ESG情報の拡充を実施。また、ステークホルダーの皆様に対して、本投資法人及び資産運用会社のサステナビリティに向けた考え方や取組み等を積極的に情報開示するべく、サステナビリティレポート(2022)を発行



運用成果に連動した運用報酬

2018年11月期に運用の成果を重視し、運用報酬（Ⅰ・Ⅲ）に関して、分配可能額へのインセンティブを向上させる資産運用報酬体系に変更済

運用報酬Ⅰ（運用資産基準）	
報酬算出ベース	料率
運用資産評価総額（時価ベース）	0.05%

運用報酬Ⅲ（配当可能額基準）	
報酬算出ベース	料率
分配可能金額	3.5%

運用報酬Ⅴ（資産売却基準）	
報酬算出ベース	料率
対象資産の譲渡代金	0.5%

運用資産額に連動する報酬料率を引き下げ

分配可能額へのインセンティブ向上

運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準）	
報酬算出ベース	料率
賃貸収益	5.5%

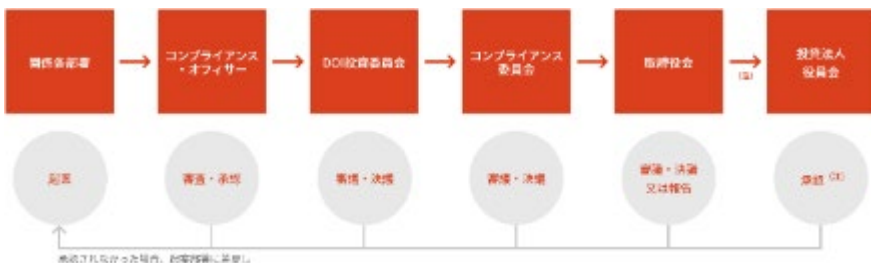
運用報酬Ⅳ（資産取得基準）	
報酬算出ベース	料率
対象資産の取得価額	0.75%

第34期運用報酬比率（注）0.49%

（注）年率、取得価格ベース

投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方を定めている。意思決定フローについては以下の通り



（注）投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければならない

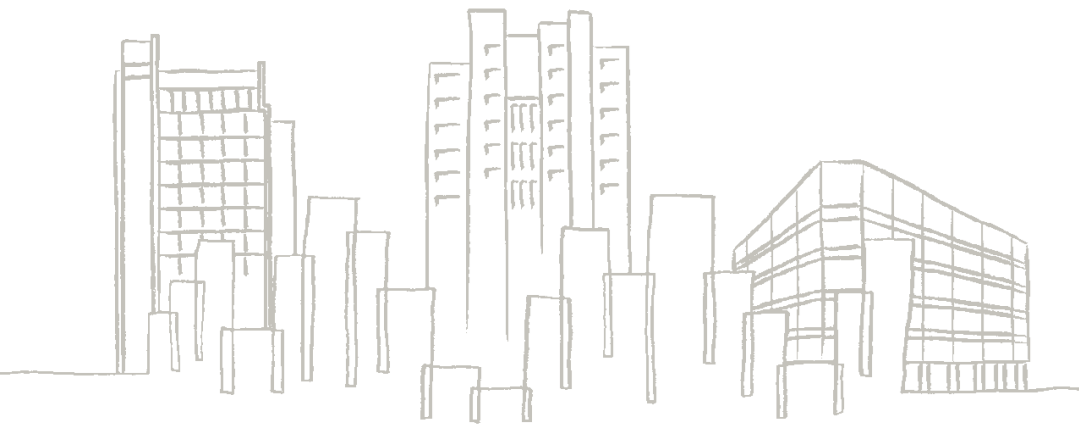
スポンサーグループによるセイムポート出資

投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指す

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
(株)大和インベストメント・マネジメント	128,905口	26.95%
(株)大和証券グループ本社	67,321口	14.08%
		大和証券グループ保有比率 41.0%

各ファンド間における利益相反の防止

資産運用会社において、運用する投資法人とその他ファンド等の中で物件の取得機会の競争が生ずる場合、投資法人とその他ファンド等の投資対象が競合する用途の物件については、まず投資法人に取得検討の優先権を付与し、投資法人が当該優先権を行使しないと判断した場合に限り、その他ファンド等が取得検討可能とすることで、投資法人とその他ファンド等との利益相反を防止



Appendix



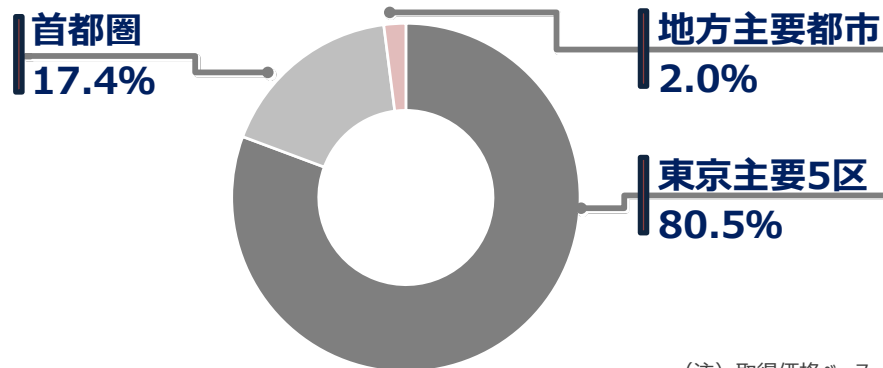


本投資法人の3つの特徴（2023年1月20日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



(注) 取得価格ベース

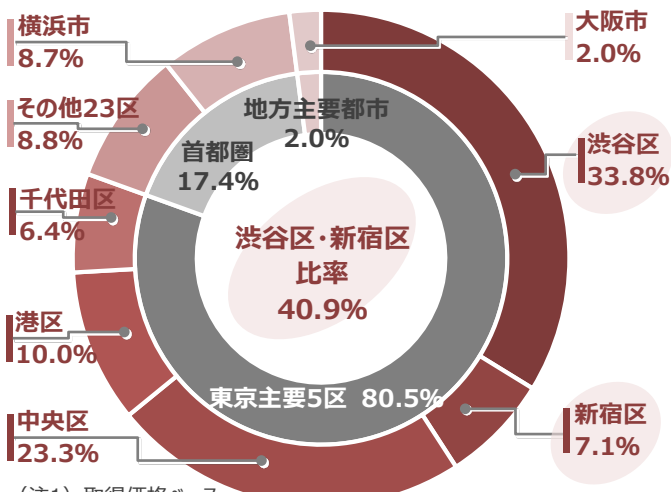
安定した分配金

	2022年5月期 (第33期) 実績	2022年11月期 (第34期) 実績	2023年5月期 (第35期) 予想	2023年11月期 (第36期) 予想
1口当たり 分配金	14,000円	13,700円	13,700円	13,700円



保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況

保有物件の地域別割合



(注1) 取得価格ベース。

(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。

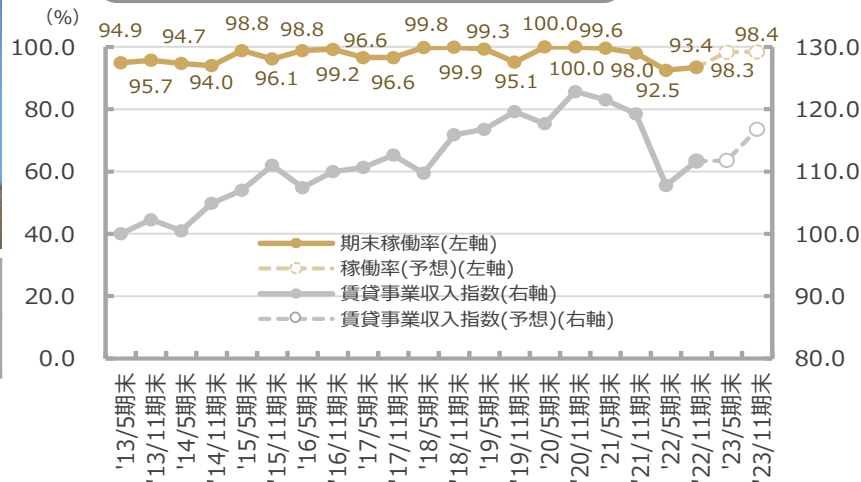
(2023年1月20日現在)

新宿マインズタワー



所在地	渋谷区 代々木二丁目
取得価格	66,900百万円

新宿マインズタワーの稼働率推移

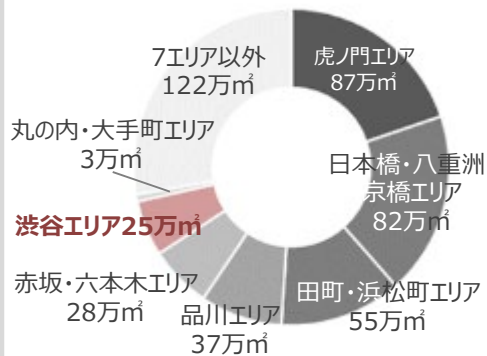


東京23区の大規模オフィスビルの供給量

2022年-2026年

2022-2026年合計

441万㎡



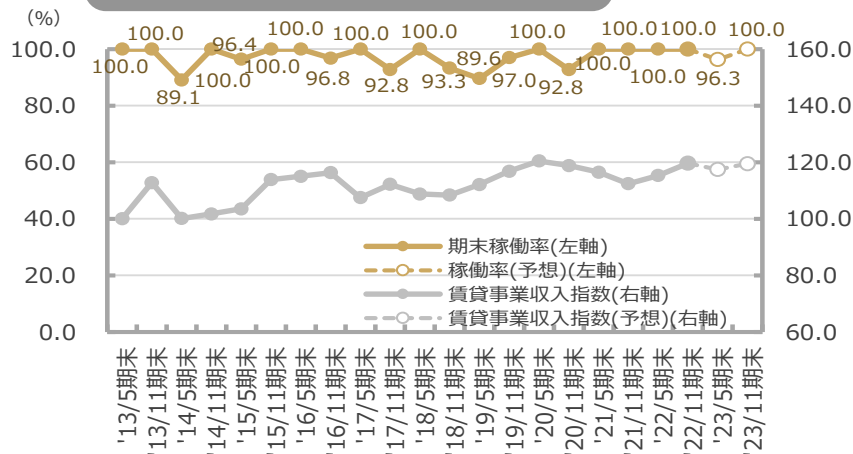
出所：森ビル 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

E・スペースタワー



所在地	渋谷区 円山町3番
取得価格	24,000百万円

E・スペースタワーの稼働率推移



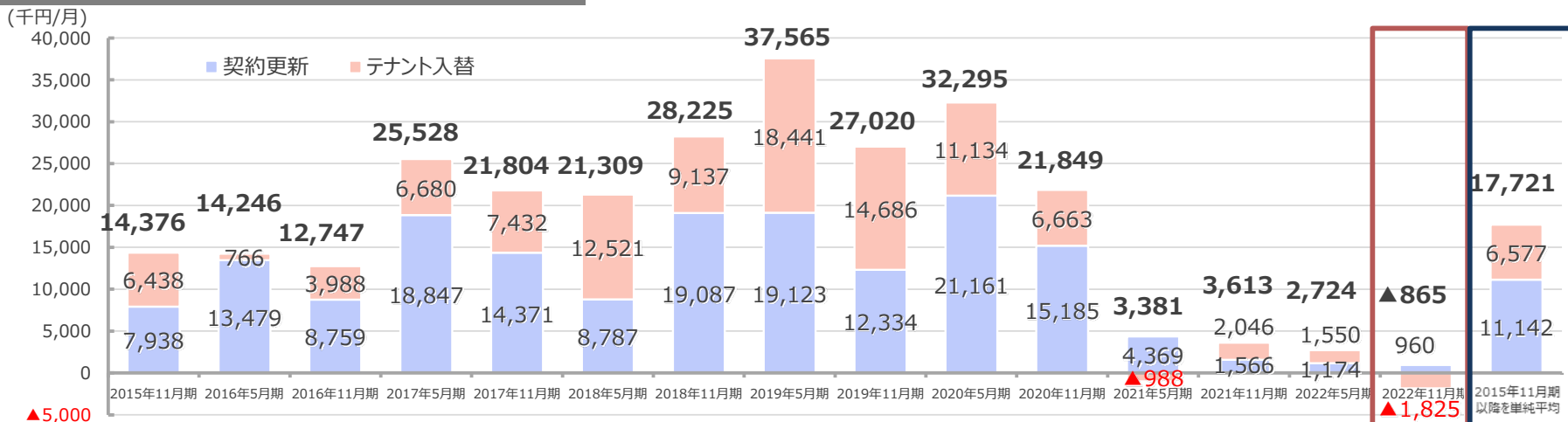
(注) 賃貸事業収入指数は'13/5=100として指数化。新宿マインズタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。



賃貸事業分析 ～基礎体力の向上～

- 2022年11月期は、契約更新は微増となるも、新規入居による月額賃料は稼働率優先のリーシング戦略にて減額改定に。

契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額



基礎体力の向上による分配原資の増加率

		2015年 11月期	2016年 5月期	2016年 11月期	2017年 5月期	2017年 11月期	2018年 5月期	2018年 11月期	2019年 5月期	2019年 11月期	2020年 5月期	2020年 11月期	2021年 5月期	2021年 11月期	2022年 5月期	2022年 11月期	2015年 11月期以降 を単純平均
賃共収入の 伸び率 (注1)	6ヶ月 換算	1.0%	0.8%	0.7%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%	1.9%	1.3%	1.6%	1.0%	0.2%	0.2%	0.1%	-0.0%	1.0%
	年率 換算	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	2.6%	3.1%	2.0%	0.3%	0.3%	0.3%	-0.1%	2.0%
分配原資の 伸び率 (注2)	6ヶ月 換算	2.1%	1.8%	1.5%	2.9%	2.4%	2.3%	2.9%	3.8%	2.6%	3.0%	2.0%	0.3%	0.3%	0.2%	-0.1%	2.0%
	年率 換算	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	7.6%	5.1%	6.0%	3.9%	0.6%	0.6%	0.5%	-0.1%	4.0%

(注1) 各期の基礎体力向上による賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)を各期の直前期における賃共収入で除して算出。

(注2) 各期の基礎体力向上による賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)を各期の直前期における当期純利益で除して算出。



スポンサーグループとの連携による外部成長戦略

大和証券グループと幅広く連携しながら、多様な外部成長戦略を展開

大和証券グループとの幅広い連携

大和証券グループ本社
Daiwa Securities Group Inc.

- ブリッジファンドへの資金拠出
- 大和証券グループの情報ネットワークを活用した不動産マーケット/物件/第三者からの投資機会等に関する情報提供
- 本資産運用会社の人材供給の協力

大和証券リアルティ
Daiwa Securities Realty

- 大和証券グループ本社及び大和証券ファシリティーズが担ってきたウェアハウジング機能を大和証券リアルティに移管し、意思決定の迅速化と機動性の確保
- 専門メンバーの配置による、入替/交換取引、バルクセール、未竣工案件等の高度化する取引への対応力向上により、取得機能強化

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
Daiwa Real Estate Asset Management

- 5つの異なるアセットタイプの投資法人の運用業務を行っており、多方面から物件情報を入手可能
- 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なルート確保

今後の外部成長戦略

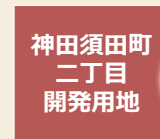
<戦略的な物件取得/入替>

- 築古など課題物件を中心に入替を推進し、将来的な競争力や収益力向上などポートフォリオ向上に資する物件を取得
- 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なソーシングルートを確保

(戦略的な物件取得/入替事例)



Daiwa神田橋ビル取得



神田須田町二丁目開発用地取得



Daiwa南青山ビル譲渡



Daiwa麹町4丁目ビル譲渡

入替

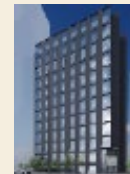
<DOI独自の開発物件への取組み>

- 不動産売買市場の競争が激しい環境下においても、東京主要5区という都心の開発用地を取得し、新築オフィスビルを開発
- DOI独自の開発物件への取組みを通じて、既存ポートフォリオの若返りとともに中長期的な収益性向上を図る

(DOIが事業主体として取り組む開発プロジェクト)



日本橋馬喰町一丁目開発PJ
(現Daiwa日本橋馬喰町ビル)
2022年11月竣工



神田須田町二丁目開発PJ

<ウェアハウジング活用/将来的なDRT開発物件の組入>

スポンサーグループと連携し、多様な成長戦略を活用しながら、資産規模の更なる拡大を目指す



ESGの取組み TCFDへの対応①

TCFD提言に基づく定性的なシナリオ分析

IEA・IPCCなどの国際機関が作成した将来の気温上昇に沿ったシナリオを情報源として、「4℃シナリオ」「1.5℃/2℃シナリオ」を用いて、リスクと機会を把握し、財務的な影響を分析して定性的なシナリオ分析を実施。

分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	財務的影響				対応策	
				4℃		1.5℃/2℃			
				中期	長期	中期	長期		
移行 リスク と 機会	政策・法規制	炭素税導入によるGHG排出量に対する規制強化	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー管理システムや再生可能エネルギーの導入 保有物件のエネルギー消費量/GHG排出量の計画的な低減 戦略的な物件入替/物件改修に伴うGHG排出量の改善 環境認証取得比率の向上 	
		省エネ基準の強化、排出量報告義務の厳格化	リスク	小	小	大	大		
		法規制に適合した物件の競争力向上	機会	小	小	中	中		
	技術	省エネ・再エネ技術の高度化・普及	新技術導入に伴う改修費用の増加	リスク	小	小	大	大	<ul style="list-style-type: none"> 先進技術の導入 計画的な改修工事の実施 再生可能エネルギー由来の電力切替推進
			省エネ性能向上に伴う水光熱費の削減	機会	小	小	中	中	
	市場	物件の環境性能による資産価値の変動	環境認証取得比率に伴い、保有物件の資産価値が変動	リスク	小	小	大	大	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得比率の向上 再生可能エネルギー由来の電力切替推進 保有物件の環境性能に関する十分な情報開示
			環境性能に優れた物件の保有割合に応じて、賃料収入が変動	機会	小	小	中	中	
		投資家/レンダーの投融資スタンスの変化 テナントの行動/選好の変化	ESG意識が高い投資家やレンダーからの評判の変動	リスク	小	小	大	大	
	ESG意識が高いテナントの入退去需要の変動	機会	小	小	中	中			
	評判	投資家や顧客からの評判低下	投資口価格の下落/ESG格付評価の低下	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動を含むESG関連情報の適切な情報開示 ESG分野におけるステークホルダーとのエンゲージメント強化 継続的な環境パフォーマンス改善/環境認証の継続取得
物理的 リスク	急性	風水害の激甚化による損害の増加	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ等の活用によるリスク把握 レジリエンスの高い物件の保有 高効率空調機器への設備更新、エネルギー管理システム導入 グリーンリース等のテナントとの協働による省エネ対応実施 BCP対応強化 保有物件での緑化推進 	
	慢性	平均気温上昇/海面上昇による被害の増加	リスク	小	小	小	小		






※現時点において収集可能なシナリオや第三者機関の客観的な予測データを元にシナリオ分析を行っており、既知のリスクの不確実性や未知のリスク等が内在しているため、必ずしも情報正確性を保証するものではありません



ESGの取組み TCFDへの対応②

4℃シナリオの概要・世界観

4℃シナリオは、脱炭素社会を実現するための新たな規制や税制等が実施されないために十分な気候変動緩和対策が実現せず、温室効果ガスの排出量が増加傾向となることを前提とした未来像






行政	テナント	投資家	金融機関	気候・気象
レジリエンスに関する法規制強化 	風水害、熱中症対策等のニーズ増加 	投資判断における物理リスクの評価の重要度上昇 	融資判断における物理リスクの評価ニーズ増加 	風水害の激甚化や気温上昇等に伴い自然災害が増加 

<今後の対応策>

自然災害へのリスクが高まる中、風水害の激甚化や平均気温上昇等の物理リスクに対応するため、中長期工事計画による計画工事の実施及びコスト減対応することで競争優位性を確保する

1.5℃/2℃シナリオの概要・世界観

1.5℃/2℃シナリオは、脱炭素社会への実現に向けての社会政策・排出規制や技術投資等が現在以上に進行し、温室効果ガスの排出量が減少傾向となることを前提とした未来像

行政	テナント	投資家	金融機関	気候・気象
炭素税導入によるGHG排出量に対する規制強化 	環境性能の高い物件に対する入居ニーズ増加 	投資判断における環境規制対応状況・環境認証評価ニーズ増加 	融資判断における環境規制対応状況・環境認証評価ニーズ増加 	風水害の増加等、慢性的な気候変動が一定程度進行 

<今後の対応策>

環境配慮へのテナントの意識が高まる中、省エネルギー機器、高効率機器の導入への積極的な投資等によって、中長期工事計画による計画工事の実施及びコスト減対応することで競争優位性を確保する



SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取組み

経営ビジョン「2030Vision」の策定

大和証券グループでは、2030年に目指す姿として、経営ビジョン「2030Vision」を策定し、「貯蓄からSDGsへ～資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現～」に向け、マテリアリティを設定。また、その達成に向けた当初3年間の戦略を新中期経営計画 “Passion for the Best” 2023として策定

「2030Vision」マテリアリティ



人生100年時代



イノベーション



グリーン&ソーシャル

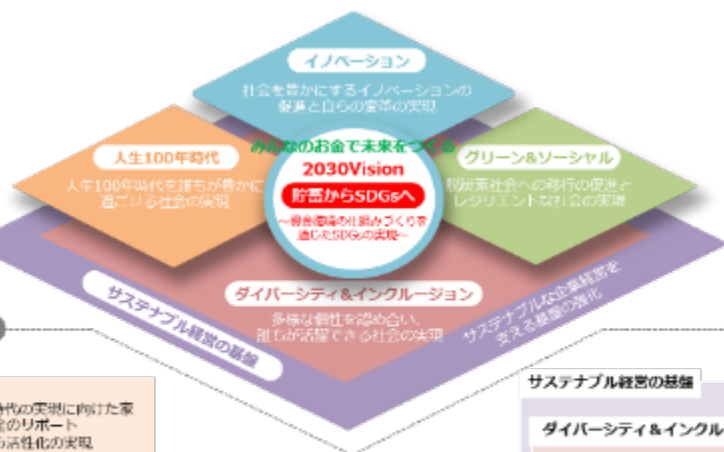


ダイバーシティ&インクルージョン



サステナブル経営の基盤

<2030Vision>



マテリアリティ

人生100年時代

1. 豊かな人生100年時代の実現に向けた家計の資産形成・保全のサポート
2. 民間資金による地方活性化の実現
3. アジア地域の経済成長を金融機関から支援

イノベーション

4. 社会を豊かにするイノベーションの実現に向けた企業の新陳代謝の加速支援
5. 新たな付加価値創出に向けた事業サポート
6. 唯一無二の金融プラットフォームとして社会の革新をリード

グリーン&ソーシャル

7. 脱炭素社会の実現を支援するグリーンファイナンス/トランジションファイナンスの促進
8. 持続可能な社会の実現に資する新たな金融商品・サービスの開発・提供

サステナブル経営の基盤

ダイバーシティ&インクルージョン

9. 付加価値を提供できる人材の育成
10. 多様な個性を認め合い、誰もが活躍できる組織の構築
11. 健全で透明性の高い経営基盤の強化
12. 金融・資本市場の維持発展をリード
13. 次世代につなぐ美しい地球環境の創出
14. より良い未来のコミュニティ・社会の実現

グループ各社における取組み①

全国4か所で8,142本を植樹「みんなで育む明日への森」がスタート（大和証券株、大和アセットマネジメント株）

2022年6月、大和証券株と大和アセットマネジメント株は、「脱炭素テクノロジー株式ファンド（愛称：カーボン ZERO）」の信託報酬の一部を、認定 NPO法人環境リレーションズ研究所の植樹活動に寄付。本ファンドの植樹プロジェクト「みんなで育む明日への森」は、脱炭素社会の実現に貢献する世界の株式に投資される投資家の皆様と想いを共にするため始動し、全国4か所にて8,142本の植樹支援を実施。苗木は今後10年間地元森林組合により保育管理され、樹が育ち、自然の森に成長する過程をお客様と共に見守りながら継続して植樹活動を支援

グループ各社における取組み②

自治体と連携した食育への取組み～大分県玖珠町立小学校での出前授業とトマトの寄付について～（大和フード&アグリ株）

株大和証券グループ本社の100%子会社である大和フード&アグリ株（以下「DFA」）では、このたび玖珠町立森中央小学校（大分県）において「野菜の日（8月31日）」に、DFA子会社である株みらいの畑（以下「みらいの畑」）から出前授業を実施。みらいの畑からは、圃場がある大分県玖珠町と連携し、食育に参画するべく、同町立森中央小学校での出前授業を通じて、トマトの生産・栽培方法と栄養についてお伝えし、トマトの生産及びトマトを食することをより身近に感じて頂き、生産したトマトを給食用に約15kg寄付。DFAでは地域経済の発展に貢献を目的として、今後も各自治体や企業と連携



2022年11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2022年5月期)実績との比較表

	2022年5月期 実績		2022年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	27,249	5.6	23,407	4.9
現金及び預金	23,095		19,084	
信託現金及び信託預金	3,677		3,724	
その他の流動資産	476		598	
固定資産	456,167	94.4	457,602	95.1
有形固定資産	451,705	93.4	452,763	94.1
建物等(信託財産含む)	78,619		79,543	
土地(信託財産含む)	372,235		372,313	
その他の有形固定資産	850		906	
無形固定資産	2,716	0.6	2,715	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	11		9	
投資その他の資産	1,746	0.4	2,124	0.4
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,203		1,293	
その他の投資その他の資産	428		717	
繰延資産	44	0.0	39	0.0
投資法人債発行費	44		39	
資産合計	483,461	100.0	481,049	100.0

資産の部

	2022年5月期 実績		2022年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	35,391	7.3	31,646	6.6
営業未払金	1,067		1,514	
1年内返済予定の長期借入金	30,600		26,200	
未払金	600		607	
前受金	2,326		2,660	
その他の流動負債	796		664	
固定負債	197,530	40.9	201,911	42.0
投資法人債	9,000		9,000	
長期借入金	166,200		170,600	
預り敷金及び保証金	20,192		20,090	
信託預り敷金及び保証金	1,972		1,984	
その他の固定負債	165		237	
負債合計	232,922	48.2	233,557	48.6
出資総額(純額)	241,093		238,093	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 10,458		▲ 13,457	
剰余金	9,214		8,971	
評価・換算差額等	231		426	
純資産合計	250,538	51.8	247,491	51.4
負債純資産合計	483,461	100.0	481,049	100.0

負債の部

純資産の部



2022年11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2022年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2022年5月期 実績	2022年11月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	182日	183日	
営業収益(A)	14,474	13,891	▲ 583
内)不動産等売却益	900	-	▲ 900
営業費用(B)	6,551	6,828	+ 276
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,359	3,664	+ 305
内)減価償却費	1,783	1,788	+ 5
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,430	8,437	+ 6
営業利益(A-B)	7,923	7,062	▲ 860
営業外費用	569	576	+ 7
内)支払利息等	424	421	▲ 3
経常利益	7,493	6,494	▲ 999
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	▲ 17	▲ 18
当期純利益	7,493	6,512	▲ 980
発行済投資口数	482,529口	478,258口	▲ 4,271口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	15,443円	13,561円	▲ 1,882円
1口当たり分配金 ^(注2)	14,000円	13,700円	▲ 300円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(- 円)	(122 円)	(+122円)

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2022年11月期 予想 ('22/7開示)	2022年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	13,727	13,891	+ 164
内)不動産等売却益	-	-	-
営業費用(B)	6,777	6,828	+ 50
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,627	3,664	+ 37
内)減価償却費	1,784	1,788	+ 4
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,315	8,437	+ 122
営業利益(A-B)	6,949	7,062	+ 113
営業外費用	578	576	▲ 2
内)支払利息等	428	421	▲ 6
経常利益	6,370	6,494	+ 124
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	1	▲ 17	▲ 18
当期純利益	6,369	6,512	+ 142
発行済投資口数	482,529口	478,258口	▲ 4,271口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	13,200円	13,561円	+ 361円
1口当たり分配金 ^(注3)	13,600円	13,700円	+ 100円
(うち、内部留保取崩額) ^(注3)	(400 円)	(122 円)	(▲278 円)

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

(注2) 2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(737百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。2022年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部58百万円(圧縮積立金40百万円とこれに伴う繰延税金負債18百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,578円です。

(注3) 2022年7月開示における2022年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(193百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。47
取り崩し前の1口当たり分配金は13,200円です。



収益予想(2023年5月期及び2023年11月期)

2023年5月期・2023年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2022年11月期実績	2023年5月期予想	2023年11月期予想
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	13,891	15,138	13,831
内)不動産等売却益	-	1,518	-
営業費用(B)	6,828	7,481	7,233
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,664	4,290	4,087
内)減価償却費	1,788	1,790	1,797
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,437	7,538	7,946
営業利益(A-B)	7,062	7,656	6,598
営業外費用	576	590	613
内)支払利息	421	436	454
経常利益	6,494	7,066	5,984
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	▲ 17	1	1
当期純利益	6,512	7,065	5,983
発行済投資口数	478,258口	478,258口	478,258口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	13,561円	14,772円	12,510円
1口当たり分配金 ^(注2)	13,700円	13,700円	13,700円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(122円)	(-円)	(1,190円)

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

(注2) 2022年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部58百万円(圧縮積立金40百万円とこれに伴う繰延税金負債18百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,578円です。

2023年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(513百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

2023年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(568百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は12,510円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。



有利子負債一覧(1) (2022年11月30日現在)

借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
1 年内 返済 予定 の 長期 借入 金	三井住友銀行 (*)	1,000	固定	0.458%	14/12/1	23/5/31
	SBI新生銀行	1,000	変動	L+0.350%	14/12/1	23/5/31
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.458%	14/12/3	23/5/31
	りそな銀行 (*)	2,500	固定	0.365%	15/2/27	23/2/28
	SBI新生銀行	1,500	変動	L+0.325%	15/3/31	23/5/31
	福岡銀行 (*)	1,500	固定	0.408%	15/5/1	23/5/31
	三井住友信託銀行 (*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	みずほ銀行 (*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	SBI新生銀行	1,500	変動	L+0.325%	15/5/1	23/11/30
	りそな銀行 (*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	みずほ銀行 (*)	2,000	固定	0.450%	15/5/29	23/11/30
	三菱UFJ銀行 (*)	500	固定	0.450%	15/5/29	23/11/30
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.303%	16/3/29	23/2/28
	みずほ銀行 (*)	1,000	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
	りそな銀行 (*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	みずほ信託銀行 (*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
日本政策投資銀行	1,700	固定	0.387%	17/5/10	23/11/30	
東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.313%	18/7/31	23/7/31	
1年内返済予定の長期借入金 合計		26,200				
長期 借入 金	三井住友銀行 (*)	3,000	固定	0.441%	15/5/1	24/5/31
	三井住友銀行 (*)	500	固定	0.440%	15/8/31	24/8/30
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29
	三菱UFJ銀行 (*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29
	三井住友銀行 (*)	1,000	固定	0.440%	15/9/11	24/8/30
	SBI新生銀行 (*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	西日本シティ銀行 (*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	三菱UFJ銀行 (*)	2,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三菱UFJ銀行 (*)	1,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三井住友信託銀行 (*)	2,000	固定	0.421%	16/5/26	24/11/29
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	みずほ銀行 (*)	1,000	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	SBI新生銀行 (*)	2,000	固定	0.421%	16/5/31	24/11/29
	富国生命保険	200	固定	0.579%	16/5/31	26/5/29
	山口銀行	1,500	固定	0.450%	16/8/31	26/8/31
	日本政策投資銀行	3,500	固定	0.437%	17/5/22	24/5/31
	日本政策投資銀行	3,000	固定	0.477%	17/5/22	24/11/29
	三井住友銀行 (*)	2,000	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30
	みずほ信託銀行 (*)	1,500	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30
	三井住友信託銀行 (*)	3,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	三井住友銀行 (*)	2,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	日本政策投資銀行	2,550	固定	0.457%	17/8/31	25/5/30
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	みずほ銀行 (*)	1,000	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
長期 借入 金	山口銀行	500	固定	0.489%	17/11/30	25/11/28
	SBI新生銀行 (*)	2,000	固定	0.482%	17/11/30	26/5/29
	三井住友信託銀行 (*)	5,000	固定	0.436%	18/2/28	26/2/27
	群馬銀行 (*)	500	固定	0.335%	18/5/31	25/5/30
	武蔵野銀行 (*)	500	固定	0.457%	18/5/31	26/5/29
	関西みらい銀行 (*)	1,500	固定	0.376%	18/8/31	25/8/31
	福岡銀行	2,000	変動	T+0.350%	18/8/31	27/8/31
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.679%	18/8/31	27/8/31
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.472%	18/10/30	26/10/30
	みずほ信託銀行	4,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三井住友銀行	3,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	群馬銀行	1,000	変動	T+0.225%	19/3/29	26/3/31
	福岡銀行	3,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	農林中央金庫	2,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	百五銀行	1,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	19/5/31	27/5/31
	山梨中央銀行	1,000	固定	0.540%	19/5/31	29/5/31
	関西みらい銀行	1,500	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31
	三菱UFJ銀行 (*)	1,000	固定	0.320%	19/8/30	26/8/31
	りそな銀行 (*)	2,000	固定	0.472%	19/9/30	29/9/28
	三井住友信託銀行 (*)	1,300	固定	0.208%	19/11/29	24/11/29
	三井住友信託銀行 (*)	1,200	固定	0.322%	19/11/29	26/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.450%	19/11/29	28/11/30
	三井住友信託銀行 (*)	1,500	固定	0.209%	20/2/28	25/2/28
	七十七銀行 (*)	1,000	固定	0.319%	20/2/28	27/2/26
	農林中央金庫	1,000	固定	0.350%	20/2/28	28/2/29
	りそな銀行 (*)	2,000	固定	0.416%	20/2/28	29/2/28
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.211%	20/5/29	25/5/30
	三井住友信託銀行 (*)	3,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31
	三菱UFJ銀行 (*)	2,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31
	三井住友銀行 (*)	1,600	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31
	三菱UFJ銀行 (*)	1,500	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31
	関西みらい銀行 (*)	2,000	固定	0.487%	20/8/31	30/8/30
	武蔵野銀行 (*)	1,000	固定	0.487%	20/8/31	30/8/30
	みずほ信託銀行 (*)	3,000	固定	0.297%	20/11/30	27/5/31
	三井住友銀行 (*)	2,000	固定	0.400%	20/11/30	28/11/30
	SBI新生銀行 (*)	2,000	固定	0.400%	20/11/30	28/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.350%	20/11/30	28/11/30
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.416%	21/2/26	29/2/28
	もみじ銀行 (*)	1,000	固定	0.546%	21/2/26	31/2/28
	みずほ銀行 (*)	1,900	固定	0.146%	21/3/31	24/3/29
	みずほ銀行 (*)	2,000	固定	0.279%	21/3/31	26/3/31

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

* 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは固定化後の利率を記載。



有利子負債一覧(2) (2022年11月30日現在)

借入金

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
長期借入金	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.356%	21/3/31	27/3/31
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.436%	21/3/31	28/3/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.436%	21/3/31	28/3/31
	三井住友銀行(*)	2,400	固定	0.481%	21/3/31	30/3/29
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.481%	21/3/31	30/3/29
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.552%	21/5/31	31/5/30
	SBI新生銀行(*)	1,000	固定	0.483%	21/8/31	30/8/30
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.350%	21/11/30	29/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.470%	21/11/30	29/11/30
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.375%	21/11/30	30/5/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	21/11/30	30/5/31
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.200%	22/1/31	24/9/30
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.250%	22/1/31	25/1/31
	三菱UFJ銀行	950	変動	T+0.250%	22/1/31	25/1/31
	SBI新生銀行	500	変動	T+0.250%	22/1/31	25/1/31
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/2/28	29/2/28
	群馬銀行	1,000	変動	T+0.325%	22/2/28	29/8/31
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.431%	22/3/31	28/3/31
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.547%	22/5/31	28/5/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/5/31	29/5/31
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.313%	22/5/31	29/8/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.338%	22/5/31	30/2/28
	みずほ銀行	1,500	変動	T+0.350%	22/5/31	30/5/31
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.350%	22/5/31	30/5/31
	三井住友銀行	3,400	変動	T+0.375%	22/5/31	30/11/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	22/5/31	30/11/29
	西日本シティ銀行	2,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	日本生命保険	1,300	固定	0.634%	22/8/31	29/8/31
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	七十七銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	東京海上日動火災保険	1,000	変動	T+0.200%	22/11/30	27/11/30
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.250%	22/11/30	28/11/30
	りそな銀行	1,500	変動	T+0.300%	22/11/30	29/11/30
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/11/30	29/11/30
	太陽生命保険	300	固定	0.754%	22/11/30	29/11/30
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.313%	22/11/30	30/2/28
	みずほ銀行	1,500	変動	T+0.350%	22/11/30	30/11/29
	三井住友銀行	4,000	変動	T+0.375%	22/11/30	31/5/30
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	22/11/30	31/5/30
	長期借入金 合計	170,600				
借入金 合計	196,800					

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

* 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは固定化後の利率を記載。

投資法人債

回号	残高	金利	利率	発行日	償還期限
	(百万円)	種別			
第4回無担保投資法人債	2,100	固定	1.000%	14/9/12	24/9/12
第5回無担保投資法人債	1,700	固定	0.220%	19/9/12	24/9/12
第6回無担保投資法人債	1,300	固定	0.660%	19/9/12	31/9/12
第7回無担保投資法人債	1,500	固定	0.310%	20/9/11	25/9/11
第8回無担保投資法人債	2,400	固定	0.600%	20/9/11	30/9/11
投資法人債 合計	9,000				

コミットメントライン

契約先	借入限度額 (百万円)	契約期間
大和ネクスト銀行	3,000	2022/1/31~2023/7/31
大和ネクスト銀行	2,500	2022/4/28~2023/2/28



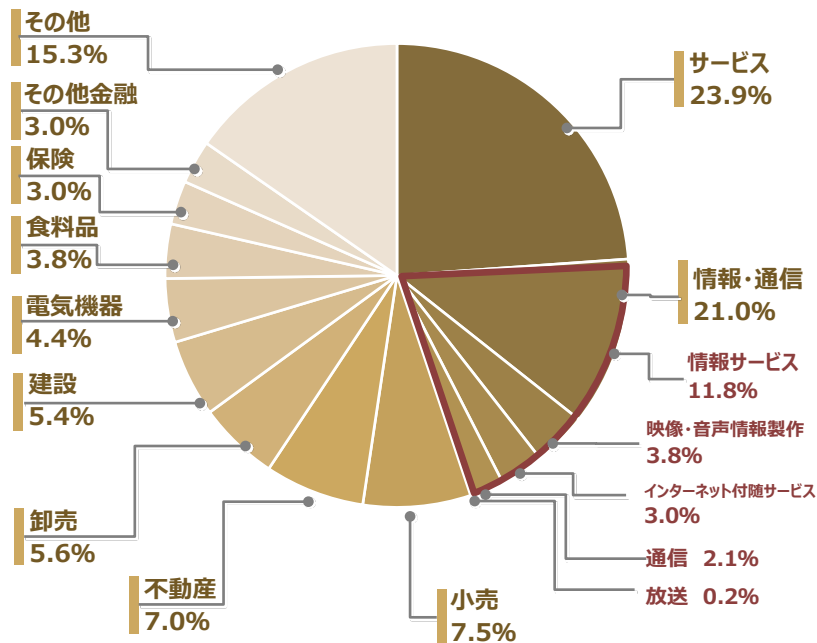
テナント分析

主要テナントの上位10位一覧

テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積 に占める割合 (注2)
非開示 ^(注1)	Daiwa笹塚タワー	7,135.30	2.0%
非開示 ^(注1)	Daiwa北浜ビル	6,189.96	1.7%
東京海上日動あんしん生命保険株式会社	Daiwa荻窪タワー	6,058.41	1.7%
パルシステム生活協同組合連合会	ラクアス東新宿	5,985.08	1.7%
非開示 ^(注1)	大和茅場町ビル	5,899.11	1.6%
麒麟麦酒株式会社	キリン日本橋ビル	5,630.17	1.6%
株式会社アイネス	Daiwa晴海ビル	4,770.20	1.3%
三菱UFJニコス株式会社	Daiwa北浜ビル	4,515.35	1.2%
非開示 ^(注1)	Daiwa笹塚タワー	4,226.34	1.2%
非開示 ^(注1)	コンカード横浜	4,125.00	1.1%
合計		54,534.92	15.5%

(注1) 当該テナント名を開示することについて承諾が得られていないため記載せず。
 (注2) 全賃貸面積に占める割合は小数第2位を切り捨て。

全テナント^(注1)の業種分布^(注2)



(注1) 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成。
 (注2) 情報・通信業種内での分類は、総務省日本標準産業分類に準じ本投資法人が分類・作成。
 (注3) 割合は小数第2位を四捨五入。

(2022年11月30日現在)



鑑定評価前期比較(1)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'22/5期末対比		帳簿価格	'22/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'22/5期末	'22/11期末	差額	変化率	'22/11期末	差額	比率		'22/5期末	'22/11期末
Daiwa銀座ビル	17,000	16,300	-700	-4.1%	12,748	+3,551	27.9%	14,100	3.3%	3.4%
Daiwa銀座アネックス	3,600	3,410	-190	-5.3%	2,733	+676	24.7%	3,050	3.3%	3.5%
Daiwa芝浦ビル	8,600	8,600	-	-	7,965	+634	8.0%	8,265	3.8%	3.8%
Daiwa猿楽町ビル	4,360	4,360	-	-	3,051	+1,308	42.9%	3,190	4.1%	4.1%
Daiwa A 浜松町ビル	3,980	3,980	-	-	2,673	+1,306	48.9%	2,865	3.6%	3.6%
Daiwa神宮前ビル	3,260	3,260	-	-	2,637	+622	23.6%	2,800	3.5%	3.5%
Daiwa芝大門ビル	4,140	4,140	-	-	2,326	+1,813	77.9%	2,578	3.4%	3.4%
Daiwa三崎町ビル	3,160	3,170	+10	+0.3%	2,077	+1,092	52.6%	2,346	3.7%	3.7%
Daiwa築地駅前ビル	2,360	2,420	+60	+2.5%	1,203	+1,216	101.1%	1,560	4.0%	3.9%
Daiwa築地ビル	1,790	1,820	+30	+1.7%	1,087	+732	67.4%	1,240	3.8%	3.7%
Daiwa月島ビル	11,100	11,000	-100	-0.9%	6,460	+4,539	70.3%	7,840	3.9%	3.9%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,080	3,080	-	-	2,336	+743	31.8%	2,520	3.7%	3.7%
Daiwa麻布台ビル	2,010	2,010	-	-	1,478	+531	35.9%	1,600	3.7%	3.7%
新宿マイズタワー	64,700	64,700	-	-	63,005	+1,694	2.7%	66,900	3.0%	3.0%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,480	5,490	+10	+0.2%	5,537	-47	-0.9%	5,900	3.4%	3.4%
Daiwa小伝馬町ビル	2,430	2,460	+30	+1.2%	2,309	+150	6.5%	2,460	3.9%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	7,370	7,380	+10	+0.1%	4,528	+2,851	63.0%	5,000	3.4%	3.4%
大和茅場町ビル	8,520	8,530	+10	+0.1%	5,055	+3,474	68.7%	5,600	3.2%	3.2%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,430	5,440	+10	+0.2%	3,197	+2,242	70.1%	3,550	3.2%	3.2%
E・スペースタワー	39,000	39,000	-	-	23,263	+15,736	67.6%	24,000	2.8%	2.8%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,740	2,810	+70	+2.6%	1,476	+1,333	90.4%	1,721	3.8%	3.8%
新四curumuビル	17,100	17,200	+100	+0.6%	9,413	+7,786	82.7%	9,650	3.1%	3.1%
Daiwa赤坂ビル	15,800	15,800	-	-	9,998	+5,801	58.0%	9,200	3.1%	3.1%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,900	13,900	-	-	7,201	+6,698	93.0%	7,000	3.1%	3.1%
Daiwa麻布テラス	19,000	19,000	-	-	13,684	+5,315	38.8%	14,000	3.3%	3.3%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,620	6,620	-	-	4,144	+2,475	59.7%	4,135	3.5%	3.5%
ラクアス東新宿	11,600	11,600	-	-	8,228	+3,371	41.0%	8,450	3.2%	3.2%
Daiwa青山ビル	12,700	12,700	-	-	9,929	+2,770	27.9%	9,800	3.1%	3.1%
Daiwa渋谷神泉ビル	6,610	6,550	-60	-0.9%	4,931	+1,618	32.8%	4,800	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷スクエア	23,100	23,200	+100	+0.4%	15,733	+7,466	47.5%	16,000	3.1%	3.1%

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'22/5期末対比		帳簿価格	'22/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'22/5期末	'22/11期末	差額	変化率	'22/11期末	差額	比率		'22/5期末	'22/11期末
Daiwaリバーゲート	35,900	35,900	-	-	27,301	+8,598	31.5%	28,000	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,420	3,420	-	-	2,872	+547	19.1%	2,871	3.3%	3.3%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,030	2,030	-	-	1,704	+325	19.1%	1,647	3.4%	3.4%
Daiwa西新宿ビル	18,100	18,100	-	-	13,890	+4,209	30.3%	13,710	3.2%	3.2%
キリン日本橋ビル	8,500	8,500	-	-	8,250	+249	3.0%	8,180	3.5%	3.5%
Daiwa東日本橋ビル	7,350	7,360	+10	+0.1%	6,191	+1,168	18.9%	6,370	3.7%	3.7%
Daiwa代官山ビル	3,720	3,800	+80	+2.2%	2,344	+1,455	62.1%	2,280	3.1%	3.0%
Daiwa新宿ウエストビル	1,320	1,320	-	-	984	+335	34.1%	942	3.7%	3.7%
Daiwa神田美倉町ビル	1,860	1,900	+40	+2.2%	1,601	+298	18.6%	1,592	3.7%	3.6%
Daiwa神田イーストビル	5,900	5,900	-	-	4,176	+1,723	41.3%	4,200	3.2%	3.2%
Daiwa神田須田町ビル	2,900	2,960	+60	+2.1%	2,372	+587	24.8%	2,295	3.5%	3.4%
Daiwa笹塚タワー	16,100	16,200	+100	+0.6%	15,947	+252	1.6%	15,500	3.8%	3.8%
Daiwa笹塚ビル	3,660	3,680	+20	+0.5%	3,219	+460	14.3%	3,000	3.9%	3.9%
Daiwa晴海ビル	13,100	13,100	-	-	11,116	+1,983	17.8%	11,200	3.5%	3.5%
Daiwa三田2丁目ビル	4,220	4,330	+110	+2.6%	1,565	+2,764	176.5%	2,635	3.6%	3.5%
日本橋セントラルスクエア	3,920	3,920	-	-	3,589	+330	9.2%	3,521	3.3%	3.3%
Daiwa日本橋馬喰町ビル ^(注1)	4,550	6,730	-	-	5,794	-	-	5,733	-	3.4%
Daiwa神田橋ビル	2,110	2,110	-	-	2,042	+67	3.3%	1,970	3.3%	3.3%
神田須田町二丁目開発用地	11,500	11,800	+300	+2.6%	10,884	+915	8.4%	10,600	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,420	4,420	-	-	2,488	+1,931	77.6%	2,958	3.9%	3.9%
Daiwa品川Northビル	6,350	6,370	+20	+0.3%	6,895	-525	-7.6%	7,710	4.0%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,970	2,970	-	-	1,756	+1,213	69.1%	2,000	4.4%	4.4%
Daiwa荻窪タワー	23,300	23,400	+100	+0.4%	15,930	+7,469	46.9%	15,220	3.6%	3.6%
Daiwa目黒スクエア	7,380	7,380	-	-	5,340	+2,039	38.2%	5,600	3.4%	3.4%
Daiwa荻窪ビル	4,960	4,970	+10	+0.2%	3,961	+1,008	25.5%	3,800	3.8%	3.8%
コンカード横浜	41,700	41,700	-	-	37,478	+4,221	11.3%	38,100	4.1%	4.1%
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,890	+10	+0.3%	2,614	+275	10.5%	2,500	3.9%	3.9%
Daiwa中野坂上ビル	2,680	2,700	+20	+0.7%	2,952	-252	-8.6%	2,750	3.9%	3.9%
Daiwa北浜ビル	13,500	13,600	+100	+0.7%	8,868	+4,731	53.4%	9,481	3.6%	3.6%
合計^(注2)	590,840	593,390	+370	0.1%	454,561	+138,828	30.5%	468,486	-	-

(注1) 2022年5月期末の鑑定評価額は、開発用地の鑑定評価額。2022年11月期末の鑑定評価額は、土地及び建物を合わせた鑑定評価額。以下、同じ。

(注2) 2022年5月期対比の差額及び変化率は、2022年11月期に取得したDaiwa日本橋馬喰町ビルの影響を除く。



期末鑑定評価額(1)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2022年11月期末)	鑑定評価書(2022年11月期末)の概要					
		直接還元法		DCF法			積算価格
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り	
Daiwa銀座ビル	16,300	16,400	3.4%	16,200	3.1%	3.6%	16,100
Daiwa銀座アネックス	3,410	3,480	3.5%	3,330	3.1%	3.7%	4,210
Daiwa芝浦ビル	8,600	8,670	3.8%	8,570	3.6%	4.0%	7,460
Daiwa猿楽町ビル	4,360	4,440	4.1%	4,270	3.9%	4.3%	1,890
Daiwa A 浜松町ビル	3,980	4,070	3.6%	3,940	3.4%	3.8%	2,450
Daiwa神宮前ビル	3,260	3,310	3.5%	3,200	3.3%	3.7%	3,030
Daiwa芝大門ビル	4,140	4,200	3.4%	4,120	3.2%	3.6%	2,300
Daiwa三崎町ビル	3,170	3,220	3.7%	3,150	3.5%	3.9%	1,860
Daiwa築地駅前ビル	2,420	2,430	3.9%	2,410	3.9%	4.1%	2,220
Daiwa築地ビル	1,820	1,820	3.7%	1,820	3.7%	3.9%	1,670
Daiwa月島ビル	11,000	11,200	3.9%	10,900	3.6%	4.1%	5,810
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,080	3,110	3.7%	3,040	3.5%	3.9%	1,700
Daiwa麻布台ビル	2,010	2,040	3.7%	1,970	3.5%	3.9%	1,340
新宿マインズタワー (注)	64,700	157,000	3.0%	149,000	2.8%	3.2%	51,000
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,490	5,590	3.4%	5,380	3.2%	3.6%	4,080
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,500	3.9%	2,410	3.7%	4.1%	1,280
Daiwa西新橋ビル	7,380	7,520	3.4%	7,320	3.2%	3.6%	5,180
大和茅場町ビル	8,530	8,680	3.2%	8,470	3.0%	3.4%	6,750
Daiwa神保町3丁目ビル	5,440	5,550	3.2%	5,390	3.0%	3.4%	4,160
E・スペースタワー	39,000	39,400	2.8%	38,500	2.6%	2.9%	34,400
Daiwa日本橋本石町ビル	2,810	2,840	3.8%	2,800	3.6%	4.0%	1,700
新四curumuビル	17,200	17,500	3.1%	17,000	2.9%	3.3%	16,500
Daiwa赤坂ビル	15,800	16,200	3.1%	15,600	2.9%	3.3%	14,800
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,900	14,000	3.1%	13,800	2.9%	3.2%	13,500
Daiwa麻布テラス	19,000	19,300	3.3%	18,700	3.1%	3.4%	16,900
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,620	6,630	3.5%	6,610	3.6%	3.7%	5,010
ラクアス東新宿	11,600	12,000	3.2%	11,400	3.0%	3.4%	11,100
Daiwa青山ビル	12,700	13,000	3.1%	12,500	2.9%	3.3%	12,200
Daiwa渋谷神泉ビル	6,550	6,820	3.2%	6,440	3.0%	3.4%	4,730
Daiwa渋谷スクエア	23,200	23,200	3.1%	23,100	2.9%	3.2%	19,900

(注) 新宿マインズタワーの鑑定評価額及び積算価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びD C F法による価格は、本物件全体に係る価格を記載。



期末鑑定評価額(2)

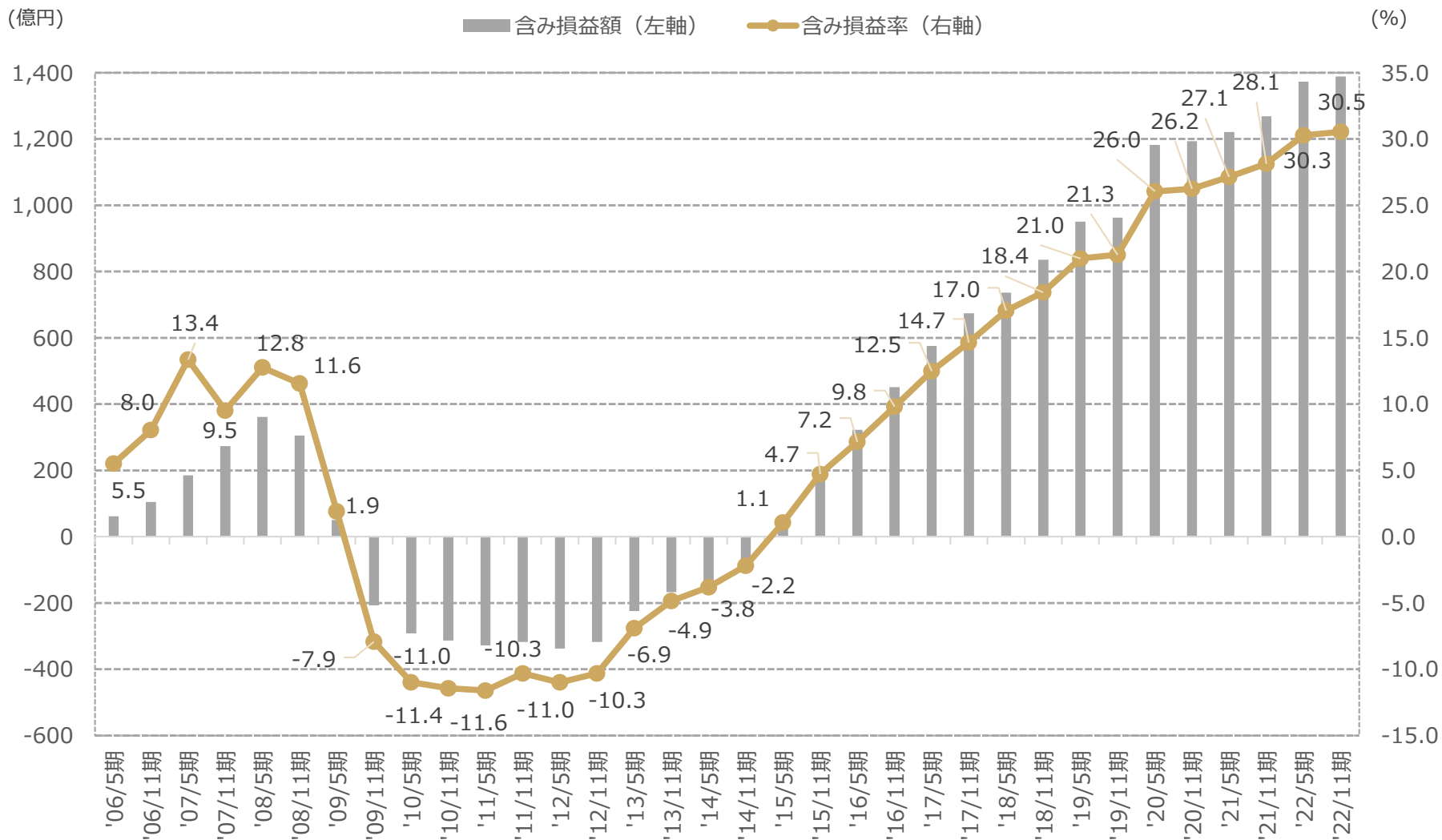
(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2022年11月期末)	鑑定評価書(2022年11月期末)の概要						積算価格
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwaリバーゲート	35,900	36,200	3.4%	35,600	3.2%	3.5%	33,100	
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,420	3,500	3.3%	3,390	3.1%	3.5%	3,790	
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,030	2,090	3.4%	2,010	3.2%	3.6%	1,920	
Daiwa西新宿ビル	18,100	18,600	3.2%	17,900	3.0%	3.4%	16,900	
キリン日本橋ビル	8,500	8,570	3.5%	8,420	3.3%	3.6%	7,490	
Daiwa東日本橋ビル	7,360	7,510	3.7%	7,290	3.5%	3.9%	5,650	
Daiwa代官山ビル	3,800	3,830	3.0%	3,790	3.0%	3.2%	3,410	
Daiwa新宿ウエストビル	1,320	1,330	3.7%	1,310	3.5%	3.9%	987	
Daiwa神田美倉町ビル	1,900	1,910	3.6%	1,890	3.6%	3.8%	2,090	
Daiwa神田イーストビル	5,900	5,960	3.2%	5,840	3.0%	3.3%	5,450	
Daiwa神田須田町ビル	2,960	2,950	3.4%	2,970	3.4%	3.6%	2,540	
Daiwa笹塚タワー	16,200	16,600	3.8%	16,000	3.6%	4.0%	15,100	
Daiwa笹塚ビル	3,680	3,760	3.9%	3,640	3.7%	4.1%	2,770	
Daiwa晴海ビル	13,100	13,200	3.5%	12,900	3.5%	3.7%	9,120	
Daiwa三田2丁目ビル	4,330	4,380	3.5%	4,270	3.3%	3.6%	3,310	
日本橋セントラルスクエア	3,920	4,010	3.3%	3,820	3.1%	3.5%	1,890	
Daiwa日本橋馬喰町ビル	6,730	7,070	3.4%	6,590	3.2%	3.6%	6,380	
Daiwa神田橋ビル	2,110	2,180	3.3%	2,080	3.1%	3.5%	1,720	
神田須田町二丁目開発用地 ^(注)	11,800	-	-	-	-	-	-	
Daiwa東池袋ビル	4,420	4,480	3.9%	4,400	3.7%	4.1%	2,430	
Daiwa品川Northビル	6,370	6,500	4.0%	6,230	3.8%	4.2%	4,690	
Daiwa上大岡ビル	2,970	3,000	4.4%	2,960	4.2%	4.6%	2,170	
Daiwa荻窪タワー	23,400	23,500	3.6%	23,300	3.4%	3.8%	15,200	
Daiwa目黒スクエア	7,380	7,580	3.4%	7,300	3.2%	3.6%	6,870	
Daiwa荻窪ビル	4,970	5,030	3.8%	4,940	3.6%	4.0%	3,580	
コンカード横浜	41,700	42,700	4.1%	41,200	3.9%	4.3%	32,400	
Daiwa品川御殿山ビル	2,890	2,920	3.9%	2,870	3.7%	4.1%	2,610	
Daiwa中野坂上ビル	2,700	2,800	3.9%	2,660	3.6%	4.1%	2,550	
Daiwa北浜ビル	13,600	13,700	3.6%	13,500	3.4%	3.8%	14,200	
合計	593,390	681,980	-	660,410	-	-	485,547	

(注) 神田須田町二丁目開発用地の鑑定評価額は、収益還元法(開発賃貸型)による収益価格によるもの。






ポートフォリオの含み損益額の推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



ポートフォリオ一覧(1) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa南青山ビル (注6)		Daiwa猿楽町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル	
														
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		4,550		3,190		2,865		2,800	
	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
帳簿価額(百万円)	12,797	12,748	2,737	2,733	7,972	7,965	-	-	3,067	3,051	2,684	2,673	2,645	2,637
期末算定価格(百万円)	17,000	16,300	3,600	3,410	8,600	8,600	-	-	4,360	4,360	3,980	3,980	3,260	3,260
稼働率(%)	99.8	99.2	100.0	100.0	99.5	89.8	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	7.2	7.2	9.0	9.0	6.1	6.1	-	-	6.0	6.0	7.0	7.0	7.5	7.5
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ベスト・プロパティ		プロパティー・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	15	-	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	444,564	440,767	86,327	89,771	269,706	252,355	11,062	-	- (注5)	- (注5)	136,967	138,189	82,337	77,396
賃賃料(共益費込)	444,564	440,767	82,327	89,771	268,386	250,123	11,062	-	- (注5)	- (注5)	136,967	138,189	82,337	77,396
その他収入(注3)	0	0	4,000	0	1,320	2,231	0	-	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	141,691	123,836	29,751	28,185	65,225	70,750	13,519	-	- (注5)	- (注5)	56,976	62,202	18,676	17,108
管理業務費	18,429	22,686	5,101	4,391	13,505	14,077	310	-	- (注5)	- (注5)	8,240	8,133	7,229	2,728
水道光熱費	21,366	33,342	4,666	8,024	14,559	24,034	1,190	-	- (注5)	- (注5)	7,038	11,490	3,035	5,536
PMフィー	6,765	6,521	1,285	1,361	3,984	3,763	152	-	- (注5)	- (注5)	2,139	1,994	1,253	1,263
公租公課	33,894	35,988	11,230	11,916	20,777	21,289	11,829	-	- (注5)	- (注5)	9,072	9,316	6,896	7,128
損害保険料	556	593	127	136	501	539	16	-	- (注5)	- (注5)	237	255	108	116
修繕費	44,188	6,900	7,341	1,357	11,877	7,046	20	-	- (注5)	- (注5)	847	1,611	146	328
その他費用	16,489	17,802	0	996	20	0	0	-	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(千円)	302,873	316,931	56,575	61,586	204,480	181,605	-2,456	-	99,139	90,526	79,991	75,987	63,660	60,288
年換算NOI(千円)	607,410	632,131	113,462	122,835	410,084	362,218	-	-	198,823	180,557	160,422	151,559	127,671	120,246
NOI利回り(注4)	4.7%	5.0%	4.1%	4.5%	5.1%	4.5%	-	-	6.5%	5.9%	6.0%	5.7%	4.8%	4.6%
(参考) 減価償却費(千円)	66,666	63,536	9,234	9,682	37,547	37,508	2,429	-	- (注5)	- (注5)	15,144	15,143	9,040	9,048
原状回復工事収入(千円)	0	0	4,000	0	60	264	0	-	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	-	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
物件紹介QRコード							(注6)							
	※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。													

(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント㈱作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。



(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(注6) '22/5期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(2) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa芝大門ビル		Daiwa三崎町ビル		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		Daiwa月島ビル		Daiwa日本橋堀留町ビル		Daiwa麻布台ビル	
														
取得価格(百万円)	2,578		2,346		1,560		1,240		7,840		2,520		1,600	
帳簿価額(百万円)	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
期末算定価格(百万円)	2,335	2,326	2,085	2,077	1,217	1,203	1,093	1,087	6,508	6,460	2,350	2,336	1,458	1,478
稼働率(%)	4,140	4,140	3,160	3,170	2,360	2,420	1,790	1,820	11,100	11,000	3,080	3,080	2,010	2,010
稼働率(%)	84.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	7.4	7.4	7.2	7.2	6.7	6.7	6.5	6.5	7.9	7.9	6.3	6.3	6.6	6.6
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	93,813	96,231	- (注5)	- (注5)	71,327	70,892	52,499	52,426	283,441	275,011	92,281	89,494	56,390	57,848
賃賃料(共益費込)	93,813	96,231	- (注5)	- (注5)	71,327	70,892	52,499	52,426	283,441	275,011	92,281	89,494	56,390	56,990
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	857
②賃貸事業費用合計(千円)	18,852	25,184	- (注5)	- (注5)	14,084	16,592	11,801	12,843	40,898	48,183	19,899	22,997	11,746	13,567
管理業務費	4,483	7,619	- (注5)	- (注5)	2,582	2,572	2,347	2,325	8,254	8,495	3,523	5,445	2,747	2,723
水道光熱費	5,014	8,280	- (注5)	- (注5)	4,083	6,539	2,552	4,118	10,687	17,108	5,291	7,321	2,474	4,125
PMフィー	1,380	1,468	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,465	1,200	4,249	3,988	1,385	1,338	1,200	1,200
公租公課	6,628	6,853	- (注5)	- (注5)	5,265	5,371	4,096	4,226	14,929	15,362	7,012	7,160	5,060	5,208
損害保険料	153	166	- (注5)	- (注5)	128	138	78	84	379	407	165	179	96	103
修繕費	1,190	796	- (注5)	- (注5)	806	752	1,261	888	2,397	2,821	2,520	1,552	168	207
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	74,960	71,047	66,838	63,833	57,242	54,299	40,698	39,582	242,543	226,828	72,381	66,496	44,644	44,280
年換算NOI(千円)	150,333	141,705	134,043	127,319	114,800	108,302	81,619	78,949	486,419	452,417	145,161	132,629	89,533	88,319
NOI利回り(注4)	6.4%	6.1%	6.4%	6.1%	9.4%	9.0%	7.5%	7.3%	7.5%	7.0%	6.2%	5.7%	6.1%	6.0%
減価償却費(千円)	10,454	10,685	- (注5)	- (注5)	14,143	14,028	6,864	6,450	57,785	57,668	15,566	15,078	7,596	8,232
原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。														

(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOLISクママネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(3) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa麹町4丁目ビル(注5)		新宿メインズタワー		Daiwa SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa西新橋ビル		大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル	
取得価格(百万円)	2,910		66,900		5,900		2,460		5,000		5,600		3,550	
	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
帳簿価額(百万円)	-	-	63,155	63,005	5,547	5,537	2,308	2,309	4,562	4,528	5,084	5,055	3,216	3,197
期末算定価格(百万円)	-	-	64,700	64,700	5,480	5,490	2,430	2,460	7,370	7,380	8,520	8,530	5,430	5,440
稼働率(%)	-	-	92.5	93.4	100.0	100.0	86.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	-	-	4.6	4.6	5.5	5.5	6.9	6.9	6.9	6.9	7.6	7.6	7.1	7.1
PM会社	ベスト・プロパティ		ザイマックス		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		東京キャピタルマネジメント	
運用日数	15	-	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	8,338	-	1,231,847	1,276,082	95,045	120,385	62,662	61,825	183,991	190,330	- (注6)	- (注6)	123,307	126,540
賃賃料(共益費込)	8,338	-	1,231,847	1,276,082	95,045	120,385	62,662	61,825	183,991	189,790	- (注6)	- (注6)	123,307	126,540
その他収入(注3)	0	-	0	0	0	0	0	0	0	540	- (注6)	- (注6)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	16,676	-	353,316	388,471	37,312	25,304	15,225	21,519	42,877	51,342	- (注6)	- (注6)	24,676	32,920
管理業務費	339	-	73,819	86,496	21,219	3,996	4,074	6,126	13,023	13,023	- (注6)	- (注6)	5,520	6,480
水道光熱費	1,245	-	122,704	135,999	5,132	9,696	4,445	6,653	9,408	15,829	- (注6)	- (注6)	6,517	12,870
PMフィー	115	-	8,632	8,969	1,445	1,852	1,202	1,200	2,460	2,518	- (注6)	- (注6)	1,849	1,899
公租公課	14,960	-	134,673	137,869	8,138	8,358	3,829	3,936	16,241	16,617	- (注6)	- (注6)	9,921	10,181
損害保険料	15	-	2,377	2,585	135	145	119	129	311	336	- (注6)	- (注6)	163	176
修繕費	0	-	9,630	15,941	1,241	1,255	730	2,651	1,430	3,011	- (注6)	- (注6)	703	1,312
その他費用	0	-	1,478	608	0	0	822	822	0	6	- (注6)	- (注6)	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	-8,338	-	878,530	887,611	57,732	95,081	47,437	40,306	141,113	138,988	151,401	146,197	98,630	93,620
年換算NOI(千円)	-	-	1,761,888	1,770,372	115,782	189,642	95,135	80,393	283,002	277,216	303,635	291,596	197,803	186,729
NOI利回り(注4)	-	-	2.8%	2.8%	2.1%	3.4%	4.1%	3.5%	6.2%	6.1%	6.0%	5.8%	6.1%	5.8%
減価償却費(千円)	2,499	-	201,252	202,233	9,934	9,889	8,094	8,238	37,591	38,230	- (注6)	- (注6)	19,908	19,949
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
物件紹介QRコード	(注5)													

(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOLリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '22/5期の売却物件。

(注6) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(4) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル		新四curumuビル		Daiwa赤坂ビル		Daiwa渋谷宮益坂ビル		Daiwa麻布テラス		Daiwa恵比寿4丁目ビル	
取得価格(百万円)	24,000		1,721		9,650		9,200		7,000		14,000		4,135	
	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
帳簿価額(百万円)	23,317	23,263	1,489	1,476	9,436	9,413	10,016	9,998	7,220	7,201	13,726	13,684	4,158	4,144
期末算定価格(百万円)	39,000	39,000	2,740	2,810	17,100	17,200	15,800	15,800	13,900	13,900	19,000	19,000	6,620	6,620
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	82.0	95.5	100.0	100.0	93.9	84.2	100.0	100.0
PML値(注1)	1.4	1.4	4.9	4.9	6.4	6.4	6.5	6.5	4.4	4.4	6.5	6.5	0.5	0.5
PM会社	ザイマックス		E・エス・ビルサポート		E・エス・ビルサポート		ザイマックス		東京キャピタルマネジメント		ベスト・プロパティ		E・エス・ビルサポート	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	787,140	816,919	76,696	78,062	391,854	387,311	284,430	300,621	289,891	322,820	469,097	455,803	- (注5)	- (注5)
賃賃料(共益費込)	787,140	816,919	76,696	78,062	388,403	387,311	284,430	300,621	289,891	322,820	469,097	447,388	- (注5)	- (注5)
その他収入(注3)	0	0	0	0	3,450	0	0	0	0	0	0	8,415	- (注5)	- (注5)
②賃貸事業費用合計(千円)	157,841	193,274	11,431	13,332	85,014	104,895	91,159	122,992	56,961	65,531	103,583	117,031	- (注5)	- (注5)
管理業務費	42,011	42,609	2,565	2,245	20,319	25,795	30,425	39,391	14,016	13,322	25,715	26,017	- (注5)	- (注5)
水道光熱費	39,353	75,602	2,926	5,132	18,741	33,471	18,756	33,461	12,074	22,777	39,087	49,444	- (注5)	- (注5)
PMフィー	7,830	8,175	1,200	1,200	3,901	3,863	3,163	3,334	3,529	3,819	4,225	3,808	- (注5)	- (注5)
公租公課	62,044	64,168	4,549	4,634	37,898	38,941	35,355	36,233	23,377	24,306	33,703	34,577	- (注5)	- (注5)
損害保険料	844	906	97	106	417	448	536	575	389	421	762	823	- (注5)	- (注5)
修繕費	5,635	1,740	92	13	3,708	2,374	2,922	9,095	3,538	719	89	2,259	- (注5)	- (注5)
その他費用	121	72	0	0	25	0	0	900	36	164	0	99	- (注5)	- (注5)
③NOI(=①-②)(千円)	629,298	623,644	65,264	64,730	306,839	282,416	193,271	177,628	232,929	257,288	365,513	338,772	114,731	141,100
年換算NOI(千円)	1,262,055	1,243,880	130,888	129,107	615,365	563,289	387,604	354,285	467,139	513,171	733,035	675,694	230,092	281,429
NOI利回り(注4)	5.4%	5.3%	8.8%	8.7%	6.5%	6.0%	3.9%	3.5%	6.5%	7.1%	5.3%	4.9%	5.5%	6.8%
(参考) 減価償却費(千円)	73,704	70,222	13,430	13,434	38,213	38,549	60,753	62,441	27,468	27,247	54,065	54,319	- (注5)	- (注5)
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。														

(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOLIS管理(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。




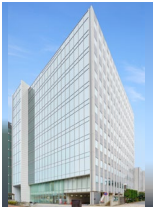
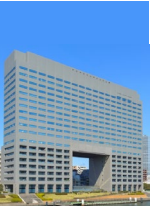









(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(5) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	ラクアス東新宿		Daiwa青山ビル		Daiwa渋谷神泉ビル		Daiwa渋谷スクエア		Daiwaリバーゲート		Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館	
														
取得価格(百万円)	8,450		9,800		4,800		16,000		28,000		2,871		1,647	
	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
帳簿価額(百万円)	8,254	8,228	9,946	9,929	4,872	4,931	15,750	15,733	27,365	27,301	2,879	2,872	1,709	1,704
期末算定価格(百万円)	11,600	11,600	12,700	12,700	6,610	6,550	23,100	23,200	35,900	35,900	3,420	3,420	2,030	2,030
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	67.5	100.0	100.0	99.4	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)	4.8	4.8	6.2	6.2	6.9	6.9	5.1	5.1	4.1	4.1	7.2	7.2	6.7	6.7
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	233,997	236,595	267,995	262,579	- (注5)	40,782	463,331	487,692	896,534	1,037,751	83,554	90,845	51,807	46,914
賃賃料(共益費込)	233,954	236,595	267,995	262,579	- (注5)	40,782	463,331	450,969	891,648	1,034,497	83,554	90,845	51,807	46,914
その他収入(注3)	42	0	0	0	- (注5)	0	0	36,723	4,886	3,253	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	50,063	54,768	35,460	39,455	- (注5)	54,420	89,293	93,550	302,082	298,509	25,682	27,180	20,523	12,804
管理業務費	9,902	9,280	9,727	9,945	- (注5)	38,622	16,042	22,460	73,750	70,762	7,363	7,467	5,082	3,600
水道光熱費	13,080	18,599	7,005	8,636	- (注5)	3,231	19,726	28,681	97,548	105,541	6,225	8,308	2,802	2,999
PMフィー	1,200	1,200	3,139	3,003	- (注5)	1,200	4,914	5,423	9,066	10,621	1,209	1,276	1,200	1,200
公租公課	21,114	21,588	15,234	16,305	- (注5)	8,948	28,638	29,499	102,276	103,084	9,270	9,459	4,260	4,411
損害保険料	387	416	199	212	- (注5)	165	481	515	2,238	2,428	164	177	85	91
修繕費	4,219	3,526	154	1,352	- (注5)	2,253	19,489	6,969	17,051	6,070	1,448	493	7,092	501
その他費用	158	158	0	0	- (注5)	0	0	0	150	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	183,934	181,826	232,534	223,123	123,230	-13,638	374,038	394,141	594,452	739,241	57,872	63,664	31,284	34,110
年換算NOI(千円)	368,879	362,658	466,347	445,028	247,138	-27,202	750,131	786,130	1,192,171	1,474,443	116,062	126,980	62,740	68,034
NOI利回り(注4)	4.5%	4.4%	4.7%	4.5%	5.1%	-0.6%	4.8%	5.0%	4.4%	5.4%	4.0%	4.4%	3.7%	4.0%
(参考) 減価償却費(千円)	34,118	34,313	18,959	18,924	- (注5)	15,902	26,396	26,670	139,806	144,557	11,262	10,112	5,353	5,460
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	0	0	0	439	279	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	0	0	0	577	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOLISクママネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(6) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル		Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル	
取得価格(百万円)	13,710		8,180		6,370		2,280		942		1,592		4,200	
	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
帳簿価額(百万円)	13,906	13,890	8,269	8,250	6,215	6,191	2,350	2,344	986	984	1,606	1,601	4,188	4,176
期末算定価格(百万円)	18,100	18,100	8,500	8,500	7,350	7,360	3,720	3,800	1,320	1,320	1,860	1,900	5,900	5,900
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.7	100.0	100.0
PML値(注1)	5.4	5.4	6.6	6.6	5.8	5.8	7.2	7.2	7.5	7.5	6.8	6.8	7.3	7.3
PM会社	エム・エス・ビルサポート		東京キャピタルマネジメント		伊藤忠アーバンコミュニティ		ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	402,567	409,629	- (注5)	- (注5)	180,264	181,154	- (注5)	- (注5)	38,194	37,821	53,438	50,081	140,906	146,438
賃賃料(共益費込)	402,567	409,629	- (注5)	- (注5)	180,264	181,154	- (注5)	- (注5)	38,194	37,821	53,438	47,548	140,906	146,438
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	2,532	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	69,464	82,843	- (注5)	- (注5)	29,379	32,511	- (注5)	- (注5)	10,291	11,161	10,731	11,180	31,337	33,041
管理業務費	12,334	12,373	- (注5)	- (注5)	5,609	5,623	- (注5)	- (注5)	3,294	2,101	3,110	3,107	9,639	9,694
水道光熱費	14,550	19,516	- (注5)	- (注5)	9,790	12,501	- (注5)	- (注5)	2,354	2,816	2,219	2,783	8,662	10,508
PMフィー	2,843	2,676	- (注5)	- (注5)	1,802	1,811	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,431	1,464
公租公課	38,904	40,658	- (注5)	- (注5)	11,673	11,923	- (注5)	- (注5)	3,128	3,227	3,492	3,624	10,386	10,570
損害保険料	411	439	- (注5)	- (注5)	265	285	- (注5)	- (注5)	52	57	70	76	186	200
修繕費	421	7,180	- (注5)	- (注5)	238	336	- (注5)	- (注5)	260	1,758	638	387	1,029	602
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	0	30	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	333,102	326,786	158,015	158,298	150,885	148,643	66,053	65,393	27,903	26,659	42,706	38,901	109,569	113,396
年換算NOI(千円)	668,034	651,786	316,898	315,732	302,599	296,474	132,469	130,429	55,960	53,174	85,647	77,589	219,740	226,174
NOI利回り(注4)	4.8%	4.7%	3.8%	3.8%	4.9%	4.8%	5.6%	5.6%	5.7%	5.4%	5.3%	4.8%	5.2%	5.4%
(参考) 減価償却費(千円)	21,137	21,283	- (注5)	- (注5)	28,322	28,434	- (注5)	- (注5)	2,414	2,419	5,496	5,517	16,418	16,048
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(7) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル		Daiwa三田2丁目ビル		日本橋セントラルスクエア(注6)		Daiwa日本橋馬喰町ビル(注7)	
取得価格(百万円)	2,295		15,500		3,000		11,200		2,635		3,521		5,733	
	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
帳簿価額(百万円)	2,377	2,372	15,926	15,947	3,188	3,219	11,142	11,116	1,571	1,565	3,597	3,589	3,803	5,794
期末算定価格(百万円)	2,900	2,960	16,100	16,200	3,660	3,680	13,100	13,100	4,220	4,330	3,920	3,920	4,550	6,730
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.6	-	87.4
PML値(注1)	5.3	5.3	4.6	4.6	6.4	6.4	2.6	2.6	5.5	5.5	6.4	6.4	-	4.8
PM会社	エム・エス・ビルサポート		ジョーンズ ラング ラサール		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	63,541	73,993	477,000	487,773	98,318	100,472	343,570	371,195	- (注5)	- (注5)	92,007	84,622	0	113
賃賃料(共益費込)	63,541	73,993	477,000	487,773	98,318	100,472	343,563	371,195	- (注5)	- (注5)	92,007	84,622	0	113
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	6	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	15,552	15,672	177,421	211,481	29,881	33,565	101,147	111,944	- (注5)	- (注5)	15,820	18,428	0	4,080
管理業務費	4,310	4,379	48,184	52,758	6,376	6,407	27,808	27,895	- (注5)	- (注5)	4,392	4,212	0	4,062
水道光熱費	3,083	5,019	58,730	91,057	8,497	13,868	20,541	29,675	- (注5)	- (注5)	4,198	7,091	0	0
PMフィー	1,200	1,200	4,326	4,379	1,486	1,508	3,482	3,705	- (注5)	- (注5)	1,227	1,087	0	6
公租公課	4,525	4,669	54,699	55,663	8,975	9,160	27,291	27,868	- (注5)	- (注5)	5,743	5,867	0	11
損害保険料	89	96	991	1,063	183	196	561	602	- (注5)	- (注5)	96	102	0	1
修繕費	2,324	296	10,488	6,559	4,362	2,424	1,035	1,659	- (注5)	- (注5)	143	47	0	0
その他費用	20	11	0	0	0	0	20,426	20,538	- (注5)	- (注5)	18	18	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	47,988	58,321	299,579	276,291	68,437	66,906	242,422	259,250	80,117	78,840	76,187	66,194	0	-3,966
年換算NOI(千円)	96,240	116,324	600,804	551,072	137,250	133,447	486,176	517,085	160,674	157,250	152,793	132,026	0	-7,911
NOI利回り(注4)	4.0%	4.9%	3.8%	3.5%	4.3%	4.1%	4.4%	4.7%	10.2%	10.0%	4.2%	3.7%	0.0%	-0.1%
(参考) 減価償却費(千円)	6,099	6,154	49,690	46,190	11,421	11,952	35,826	36,217	- (注5)	- (注5)	8,425	8,446	0	4,655
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。														

(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOLリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。







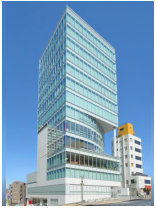






(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(注6) 区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入(賃賃料等)の本投資法人の持分は60.99%です。稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。

(注7) 2020年11月期に土地を、2022年11月期に建物をそれぞれ取得しています。



ポートフォリオ一覧(8) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa神田橋ビル		神田須田町二丁目開発用地(注5)		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー		Daiwa目黒スクエア	
														
取得価格(百万円)	1,970		10,600		2,958		7,710		2,000		15,220		5,600	
	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
帳簿価額(百万円)	2,045	2,042	10,884	10,884	2,510	2,488	6,922	6,895	1,770	1,756	15,979	15,930	5,362	5,340
期末算定価格(百万円)	2,110	2,110	11,500	11,800	4,420	4,420	6,350	6,370	2,970	2,970	23,300	23,400	7,380	7,380
稼働率(%)	89.6	100.0	-	-	100.0	89.7	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	6.5	6.5	-	-	4.5	4.5	6.1	6.1	8.6	8.6	2.6	2.6	4.1	4.1
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		-		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ザイマックス		ザイマックス	
運用日数	182	183	167	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	33,476	39,235	0	0	134,909	125,846	196,666	201,036	93,293	92,682	633,969	676,260	162,822	164,071
賃貸料(共益費込)	33,476	39,235	0	0	134,909	125,846	196,602	201,036	93,293	92,682	633,969	676,260	162,822	164,071
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	8,456	11,066	0	0	34,438	36,694	50,880	63,109	20,933	25,150	172,128	179,694	36,933	37,199
管理業務費	4,530	2,840	0	0	11,137	9,790	14,127	16,302	4,331	4,503	54,567	45,967	10,499	10,355
水道光熱費	2,199	3,058	0	0	11,119	15,306	12,477	21,640	7,520	12,455	62,920	76,450	8,262	10,146
PMフィー	1,200	1,200	0	0	2,001	1,878	2,974	3,009	1,200	1,299	6,985	7,491	2,138	2,154
公租公課	5	3,159	0	0	8,322	8,447	18,814	19,167	6,338	6,415	43,722	44,467	13,780	14,072
損害保険料	50	55	0	0	287	310	424	458	149	160	1,084	1,171	214	231
修繕費	355	614	0	0	1,569	960	2,062	2,532	1,393	315	2,668	3,966	2,037	239
その他費用	115	139	0	0	0	0	0	0	0	0	180	180	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	25,020	28,168	0	0	100,470	89,152	145,785	137,926	72,359	67,532	461,840	496,565	125,888	126,871
年換算NOI(千円)	50,177	56,183	0	0	201,493	177,817	292,372	275,100	145,117	134,696	926,219	990,417	252,469	253,049
NOI利回り(注4)	2.5%	2.8%	0.0%	0.0%	8.0%	7.1%	4.2%	4.0%	8.2%	7.7%	5.8%	6.2%	4.7%	4.7%
減価償却費(千円)	3,935	3,943	0	0	25,223	25,079	36,680	36,553	18,188	18,217	131,680	131,973	23,671	23,720
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード ※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。		-												

(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOLリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) 本物件上にオフィスの開発を計画しています。外観図は、開発後の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



ポートフォリオ一覧(9) (2022年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜		Daiwa品川御殿山ビル		Daiwa中野坂上ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注5)	
												
取得価格(百万円)	3,800		38,100		2,500		2,750		9,481		466,528	468,486
	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期	'22/5期	'22/11期
帳簿価額(百万円)	3,968	3,961	37,568	37,478	2,596	2,614	2,923	2,952	8,921	8,868	453,560	454,561
期末算定価格(百万円)	4,960	4,970	41,700	41,700	2,880	2,890	2,680	2,700	13,500	13,600	590,840	593,390
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4	97.4
PML値(注1)	7.5	7.5	1.8	1.8	7.3	7.3	6.8	6.8	1.5	1.5	3.4	3.4
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサル		ベスト・プロパティ		東京キャピタルマネジメント		東京キャピタルマネジメント			
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	122,964	131,217	1,032,127	1,052,219	80,023	79,547	68,083	69,658	404,444	414,326	13,574,007	13,891,267
賃貸料(共益費込)	122,964	131,217	1,032,127	1,052,219	80,023	79,547	68,083	69,658	404,444	414,326	13,560,238	13,836,714
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,769	54,553
②賃貸事業費用合計(千円)	26,713	28,688	216,650	227,419	16,377	18,168	38,973	21,400	101,107	111,429	3,356,575	3,662,118
管理業務費	9,793	9,553	56,303	49,432	3,561	4,014	7,286	5,964	21,737	21,257	823,141	869,777
水道光熱費	5,043	6,282	85,981	107,122	4,069	4,473	5,614	6,321	36,837	46,904	924,472	1,263,217
PMフィー	1,362	1,435	6,156	6,303	1,206	1,212	1,200	1,200	6,069	6,214	151,320	154,254
公租公課	8,203	8,414	58,166	58,531	5,528	5,660	7,073	7,221	34,459	35,268	1,144,699	1,149,657
損害保険料	180	198	784	936	114	122	155	166	752	811	20,748	22,425
修繕費	2,129	2,795	9,258	5,092	1,898	2,686	17,632	513	1,191	919	222,314	130,738
その他費用	0	8	0	0	0	0	12	12	59	53	69,878	72,046
③NOI(=①-②)(千円)	96,250	102,528	815,477	824,800	63,645	61,378	29,110	48,257	303,336	302,896	10,217,432	10,229,148
年換算NOI(千円)	193,030	204,497	1,635,436	1,645,093	127,641	122,422	58,380	96,251	608,339	604,137	20,512,652	20,402,400
NOI利回り(注4)	4.9%	5.2%	4.4%	4.4%	4.9%	4.7%	2.0%	3.3%	6.8%	6.8%	4.7%	4.6%
(参考) 減価償却費(千円)	11,916	12,093	117,841	118,684	4,676	5,334	8,948	11,699	57,443	57,443	1,783,619	1,788,657
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,499	543
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	577	0

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。



(注1) '22/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '22/5期の取得価格、年換算NOI及びNOI利回りには、'22/5期売却したDaiwa南青山ビル、Daiwa麹町4丁目ビルを含めず。'22/5期の年換算NOI及びNOI利回りには、Daiwa日本橋馬喰町ビル、神田須田町二丁目開発用地を含めず。

'22/11の年換算NOI及びNOI利回りには、神田須田町二丁目開発用地を含めず。

表中②賃貸事業費用合計のポートフォリオ合計値は、投資法人に係る費用を含めず。



資産運用会社の概要① (2023年1月20日現在)

会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	西垣 佳機
役員	10名 常勤取締役6名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	119名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

役員

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	竹内 由紀子
取締役	忌部 肇
取締役	柳澤 達維
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	西尾 裕
監査役(非常勤)	川島 博政
監査役(非常勤)	沼田 拓也

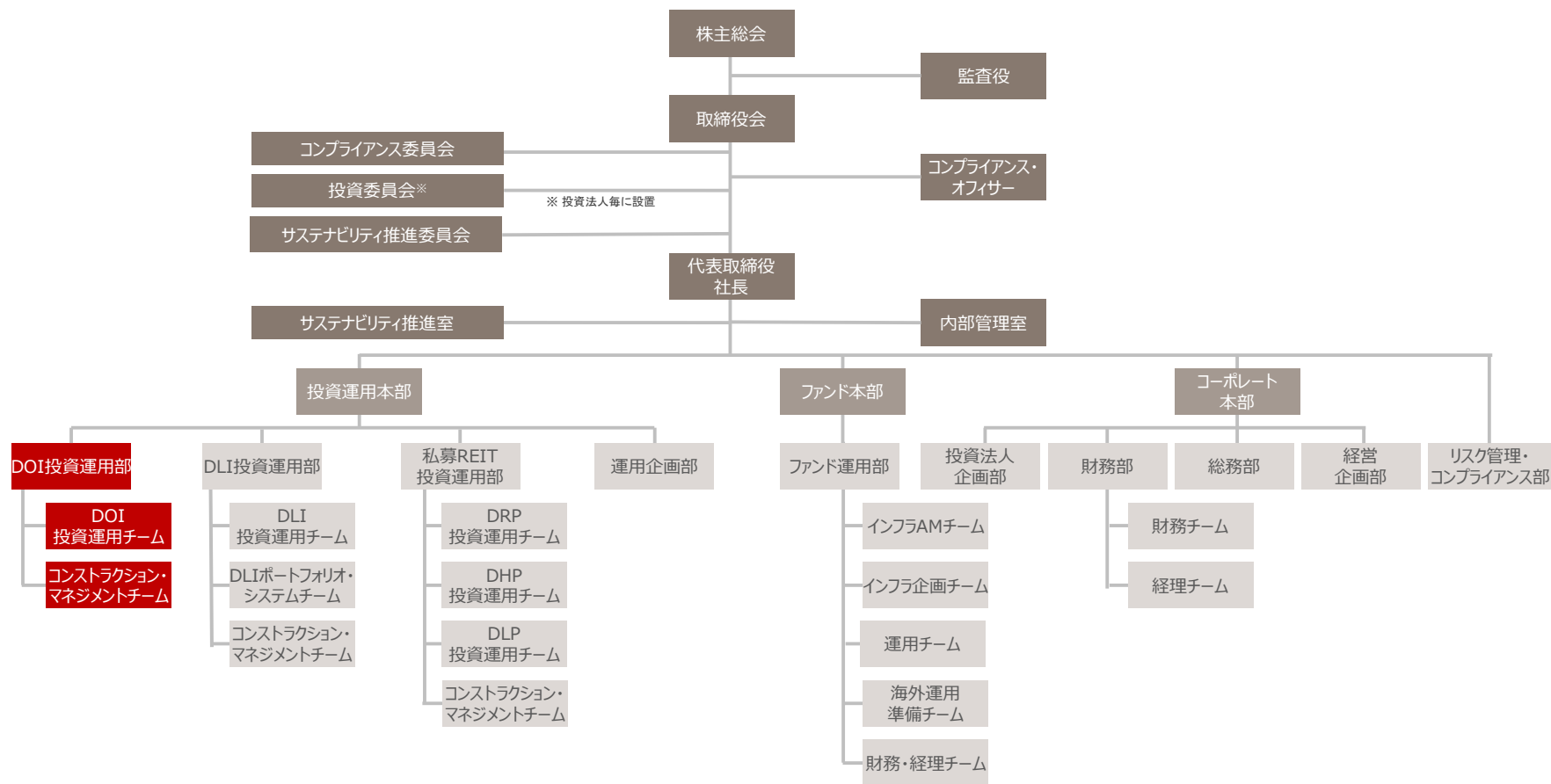
資産運用を受託しているリート

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,625億円(58物件)
大和証券リビング投資法人	住宅系上場リート 資産規模：約3,617億円(247物件)
大和証券レジデンシャル・ プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,497億円(92物件)
大和証券ホテル・ プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約542億円(13物件)
大和証券ロジスティクス・ プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約516億円(9物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2023年1月1日現在

ホームページのご案内

投資法人サイトTOP

大和証券オフィス投資法人
Daiva Office Investment Corporation
証券コード 8916

投資法人の概要 投資法人の特徴 ポートフォリオ 財務情報 IR情報

サステナビリティへの取組み

2022年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人初の最高位の「5つ星」を獲得しました。
【音声】ラジオNIKKEI「アササイ 今日の仕事」に出演しました。

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

オフィスVRツアー

OFFICE VR TOUR
オフィスVRツアー

各物件の共用部や専有部を
VRでご覧いただけます。

URL
<https://www.daiwa-office.co.jp/ja/portfolio/vrtour.html>

サステナビリティへの取組み

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

サステナビリティへの取組み

Environment

URL
<https://www.daiwa-office.co.jp/ja/esg/index.html>

IRメール配信サービス

大和証券オフィス投資法人のニュースリリース等を
ホームページに掲載する時に
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です。
ぜひご利用ください！

URL
<https://www.daiwa-office.co.jp/ja/mail/index.html>

