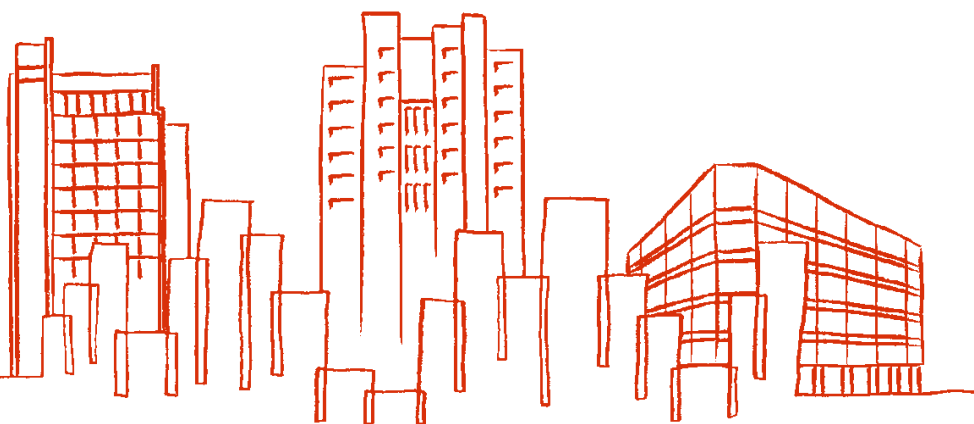




大和証券オフィス投資法人

2024年5月期(第37期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

Section 1

エグゼクティブサマリー

エグゼクティブサマリー	4
1口当たり分配金増減要因	5
今後の取組み	7
ポートフォリオの質向上に向けた取組み	9
Daiwa秋葉原ビル 建物竣工・取得完了	10

Section 2

内部成長/外部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	12
賃貸事業分析	13
2024年5月期リーシング強化物件の稼働状況	16
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	17
取得・売却方針、物件取得の検討状況	18

Section 3

財務戦略/サステナビリティへの取組み

有利子負債の状況	20
2024年5月末における投資主の状況について	23
サステナビリティへの取組み	24

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。



Section 1

エグゼクティブサマリー





エグゼクティブサマリー

賃料上昇を実現した 戦略的運用

P.13~15参照

<期末稼働率>

97.0% ↑

当初予想：96.6%

高稼働の維持

<更新時賃料増減率>

+2.5% ↑

前期実績：+7.2%

増額改定の継続

<入替時賃料増減率>

+4.2% ↑

前期実績：▲3.9%

プラス転換

課題物件への 取り組み

リーシング強化物件の進捗

P.16参照

<Daiwa笹塚タワー>

期末稼働率 **100.0%** ↑

賃料増減率 **+10~25%** ↑

<新宿マインズタワー>

期末稼働率 **95.4%** ↑

賃料増減率 **平均+10%超** ↑

<Daiwa晴海ビル>

期末稼働率 **94.3%** ↑

来店型テナント3件の
取り込み成功

ポートフォリオの 質向上の実現

P.9~10参照

取得

S-GATE FIT
日本橋馬喰町

2024/4より稼働率
100.0% ↑



取得

Daiwa秋葉原ビル

8月末想定稼働率

91.9% ↑

想定NOI利回り

4.0%→**4.5%** ↑
(想定比+50pbs)



譲渡

Daiwa月島ビル

3期分割譲渡を決定

+
売却資金による
自己投資口取得



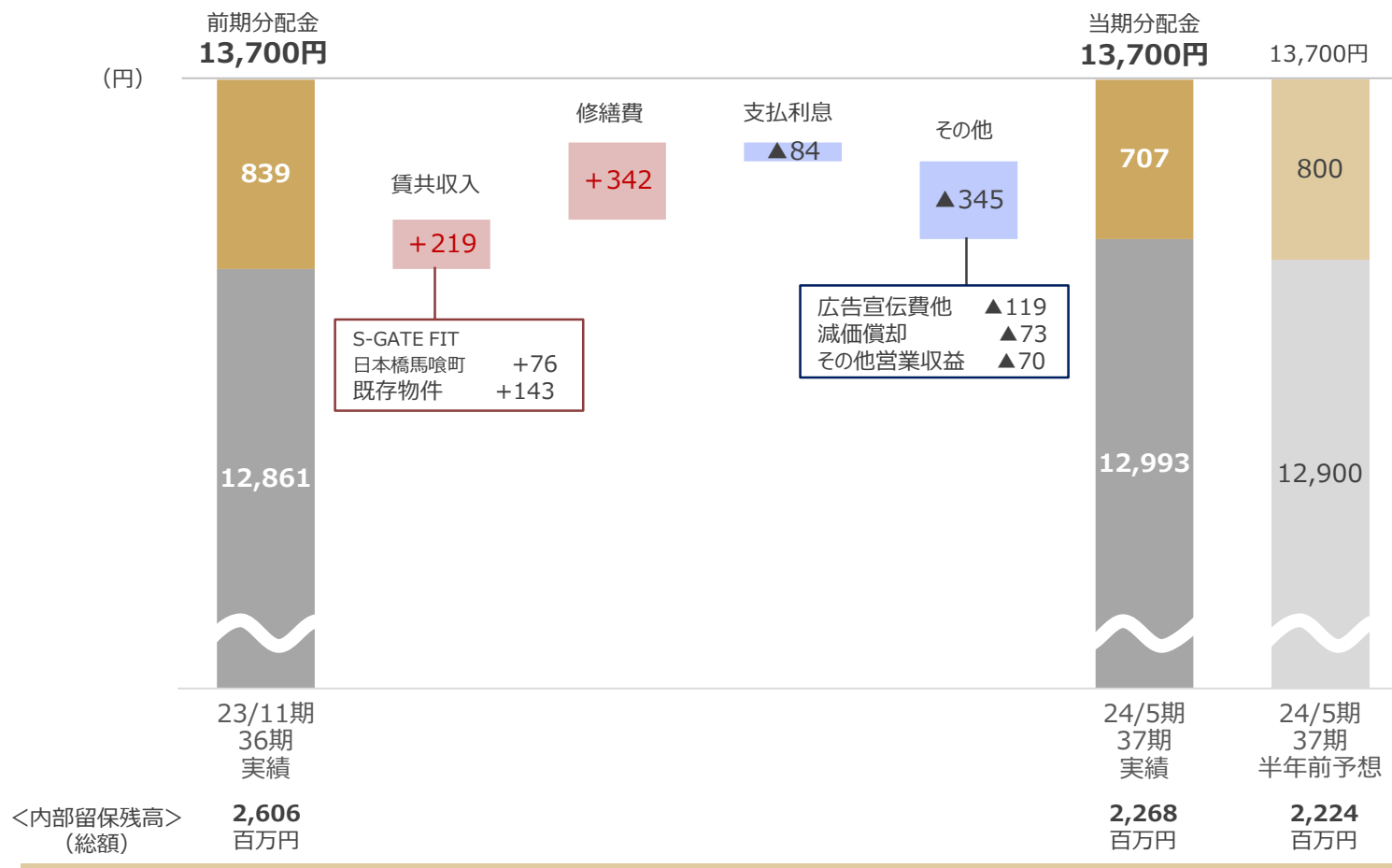
2024年5月期末
LTV **43.9%**

2024年5月期 一口当たり分配金
13,700円 (EPU 12,993円)



1口当たり分配金増減要因：2024年5月期実績比較

- 期中取得物件の賃料発生や既存物件のフリーレント解消により**賃共収入は増加**
- リーシングを進めたことで主に広告宣伝費が増加したものの、内部留保取り崩し額は減少、**EPUは23/11期比+132円**

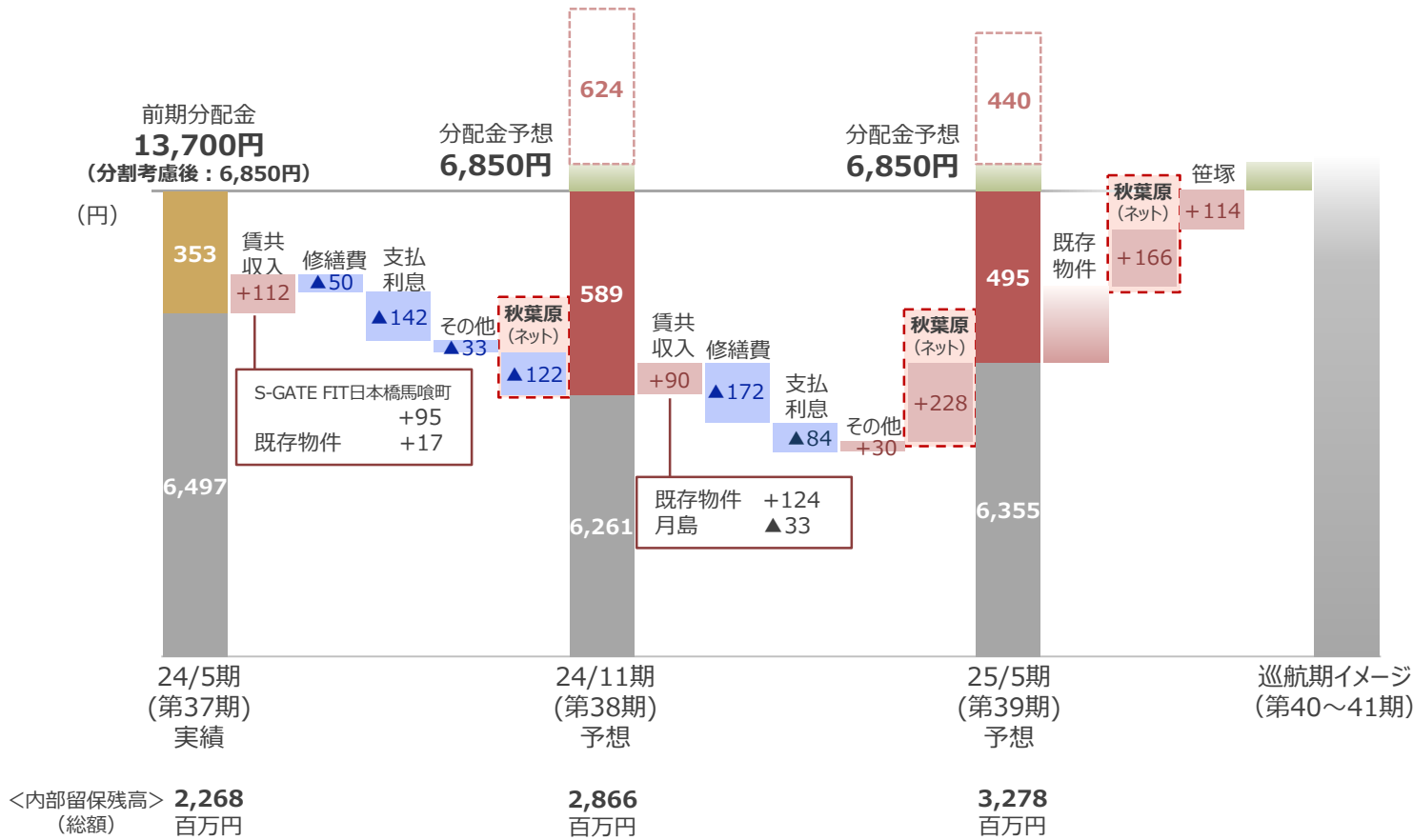


■ 1口当たり当期純利益（不動産売却益を除く） ■ 内部留保取崩分 ■ 増加要因 ■ 減少要因



1口当たり分配金増減要因：2024年11月期、2025年5月期予想

- 既存物件の賃共収入増加及び秋葉原の貢献によりEPUは段階的に向上
- 自己投資口取得により、24/11期及び25/5期において分配金は増加する見込み



Daiwa秋葉原ビル 分配金貢献ステージへ

竣工直後は金融費用や減価償却等、費用が先行

39期以降は分配金に着実に貢献

+223円

+57円

25/5期 39期 ▲172円

25/11期 40期

<主な費用項目>

- 金利・AM報酬 ▲70円
- 減価償却費 ▲75円
- 賃貸費用 ▲55円
- 公租公課 ▲30円

24/11期 38期

■ 1口当たり当期純利益 (不動産等売却益を除く) ■ 内部留保取崩分 ■ 不動産等売却益 (圧縮積立金繰入後・譲渡に係る運用報酬控除後) による増加分
 □ 圧縮積立金繰入額 ■ 増加要因 ▲ 減少要因 ■ 24/11期実施の自己投資口取得によるEPU向上効果 (予想)

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。



今後の取組み

物件売却資金の活用

- リーシングに課題のあったDaiwa月島ビルを3期に亘って譲渡することで**安定配当を実現**
- 現状の投資口価格を踏まえた**自己投資口取得・消却を実施予定**



(注) 上限30億円での試算

譲渡の概要 (Daiwa月島ビル)

(注) 譲渡益は譲渡日に則って計上見込

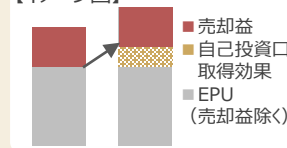


譲渡価格	9,800百万円	帳簿価格	6,295百万円 (2024年5月31日時点)	
譲渡予定日	2024年11月29日 (準共有持分40%)		2025年5月30日 (準共有持分30%)	2025年11月28日 (準共有持分30%)
譲渡益 (注)	1,203百万円		926百万円	400百万円

自己投資口取得の概要

取得総額	30億円 (上限)
取得口数	14,000口 (上限)
取得期間	2024年7月22日 - 2024年11月14日

【イメージ図】





今後の取組み

リーシング戦略の転換 内部成長の促進

- オフィスマーケットの回復により想定賃料とのレントギャップは**ポートフォリオ全体で約3%発生**
- 稼働率優先から、**賃料増額の実現へ**





ポートフォリオの質向上に向けた取り組み

	第25期 2018年5月期	第26期 2018年11月期	第27期 2019年5月期	第28期 2019年11月期	第29期 2020年5月期	第30期 2020年11月期	第31期 2021年5月期	第32期 2021年11月期	
取得	 コンカード横浜 Daiwa 神田イーストビル	 Daiwa 神田須田町ビル Daiwa 品川御殿山ビル Daiwa 笹塚タワー	 Daiwa 笹塚ビル Daiwa 晴海ビル	 Daiwa 三田2丁目ビル Daiwa 中野坂上ビル 日本橋 セントラルスクエア	 日本橋 馬喰町一丁目 開発用地	 Daiwa 神田橋ビル			
譲渡	 新宿メインタワー (準共有持分3/7) Daiwa 名駅ビル		 Daiwa 御成門ビル	 Daiwa 大崎3丁目ビル	 Daiwa 神保町ビル	 Daiwa 新橋510ビル Daiwa 京橋ビル			
コーポレートアクション	譲渡資金の活用 自己投資口取得 借入金返済					譲渡資金の活用 自己投資口取得 借入金返済			

	第33期 2022年5月期	第34期 2022年11月期	第35期 2023年5月期	第37期 2024年5月期	第38期 2024年11月期	第39期 2025年5月期	第40期 2025年11月期
取得	 神田須田町 二丁目 開発用地	 Daiwa 日本橋 馬喰町ビル ^(注1)		 S-GATE FIT 日本橋馬喰町	 Daiwa 秋葉原ビル (注1)		
譲渡	 Daiwa 南青山ビル Daiwa 麹町4丁目ビル		 Daiwa Shibuya Edge	 Daiwa 月島ビル (3分割譲渡) 譲渡資金の活用 自己投資口取得			
コーポレートアクション	譲渡資金の活用 自己投資口取得	自己投資口取得			譲渡資金の活用 自己投資口取得		

第25期-第40期合計	
取得	計14 ^(注1) 物件 計1,152億円
譲渡	計11物件 計1,232億円
自己投資口取得	計4 ^(注2) 回 計134億円

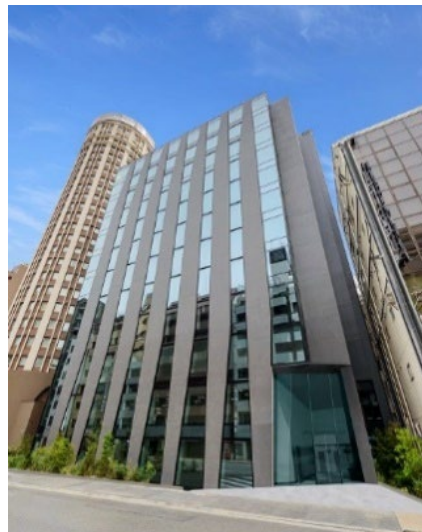
入替前ポートフォリオ ^(注3) を 2025年11月末まで 運用した場合	入替後ポートフォリオ ^(注4) 2025年11月末時点
平均築年数 30.0年	平均築年数 26.1年

3.9年若返り

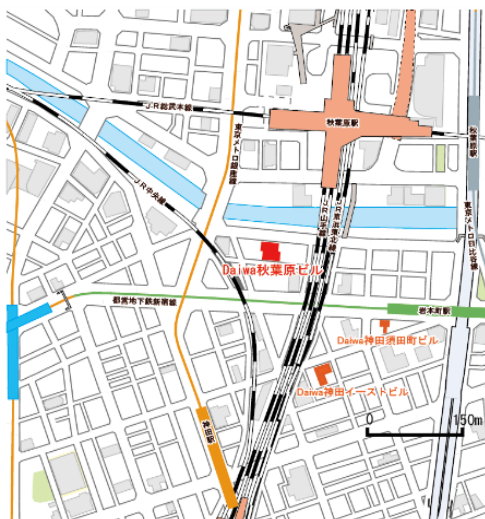
(注1) 開発物件については、開発用地取得と建物取得について、取得時点での取得価格を記載し、開発用地・建物合わせて1物件とカウントしています。
 (注2) 2024年7月19日に発表した自己投資口取得を除いた回数を記載しております。
 (注3) 「入替前」とは、2017年11月期末のポートフォリオを示します。
 (注4) 「入替後」とは、2024年5月期末のポートフォリオに、2024年11月期に竣工・引渡しした1物件を加え、2024年11月期から2025年11月期にかけて譲渡する1物件を除いたポートフォリオを示します。



Daiwa秋葉原ビル 建物竣工・取得完了



当初計画との比較	当初計画 (2021年12月)	建物竣工・取得時 (2024年6月)	
取得価格	15,286百万円	15,503百万円	<プラン変更を実施> ・総賃貸可能面積増加のための仕様変更 ・テナント賃料単価Upを促すための仕様変更 ・ランニングコスト削減のための仕様変更
土地価格	10,600百万円	10,600百万円	
主要建築関連工事費	4,686百万円	4,903百万円	
総賃貸可能面積	9,147㎡	9,386㎡	
想定NOI利回り	4.0%	4.5%	+50bps うち、30bpsは賃料単価上昇によるもの
鑑定評価額	-	20,100百万円	取得価格比 +約29%
稼働率	70% 2024年11月末想定	91.9% 2024年8月末予定	竣工前からリーシングに注力し 早期成約を達成



リーシング戦略・テナント属性

- ✓ 当該エリアにおいて築浅・高スペックで1フロア200~250坪のビルは希少であることから、**拡張や集約移転のニーズ**を上手く取り込むことができた
- ✓ 秋葉原、神田岩本町エリアから移転してきたテナントが多く、ゲーム制作関連会社やITコンサルティング会社など**秋葉原ならではの需要の取り込み**にも成功

サステナビリティへの取組み

- ✓ 「BELS認証 5スター」を取得
- ✓ 本投資法人初となる「ZEB Oriented認証」を取得
- ✓ 従来の建物と比較し、一次消費エネルギー量が60%以下となるテナントの光熱費負担が少ない省エネ性能に優れた設計を採用



物件紹介動画はこちら <https://vimeo.com/981795737/1cad5cfb42>

物件VR映像はこちら <https://www.vr-view.jp/daiwa/akihabara/final/>



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。

Section 2

内部成長/外部成長

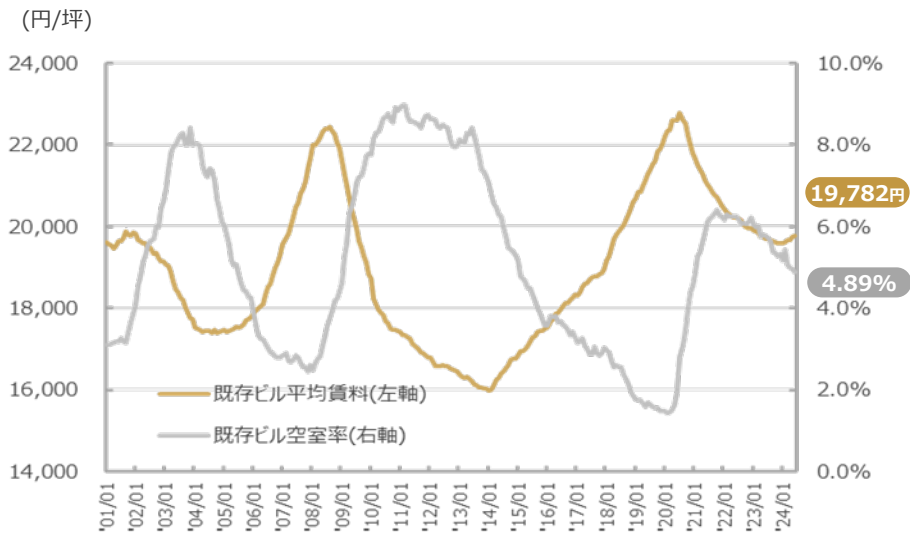




東京のオフィスビルの賃貸市場動向

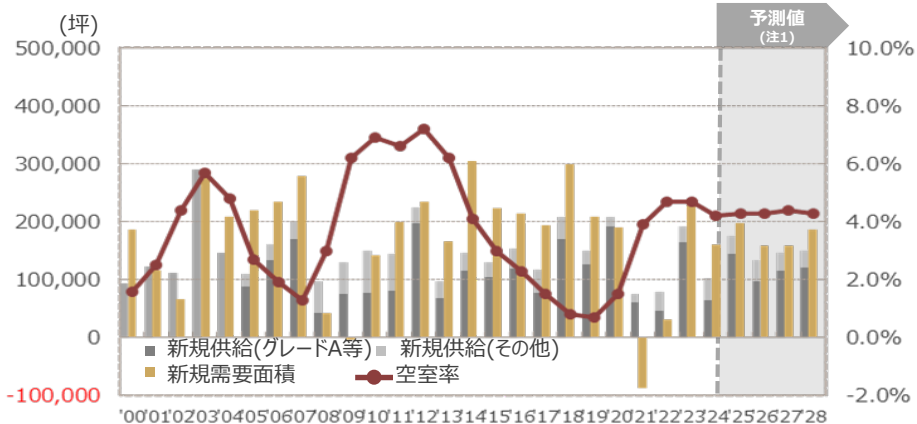
- 全般的に反転してきているものの、一部に弱いエリアが残っているため、平均的には多少の改善にとどまる
- 今後は、オフィスニーズの回復が明確となり、賃料は徐々に上昇傾向に転じる見通し

東京オフィスビルの賃貸市場状況



出所：三鬼商事

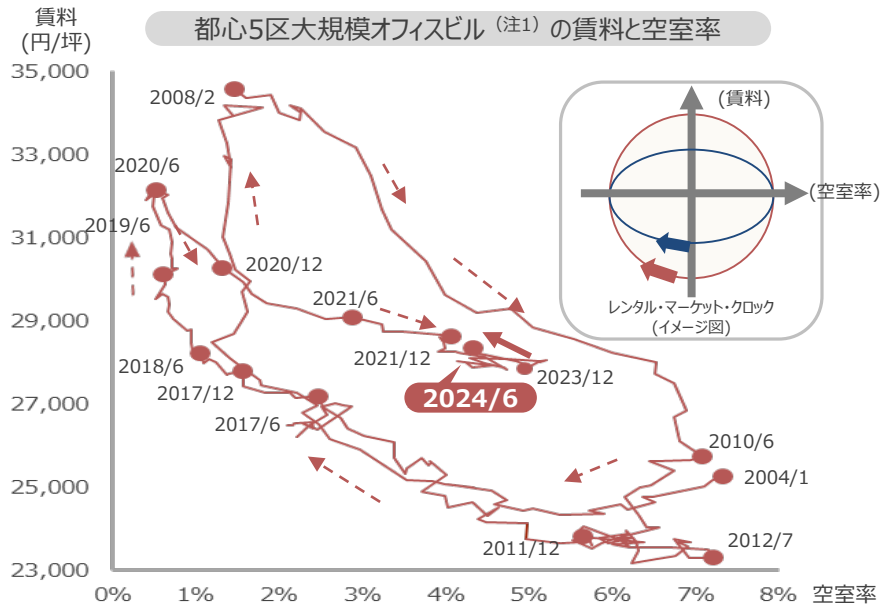
オフィスビルマーケット中期予測



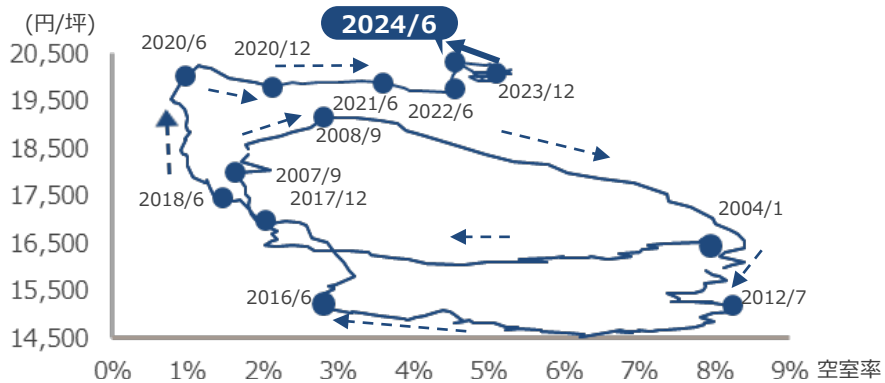
出所：シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測(2024年～2028年)

(注1) 2024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



都心5区オフィスビル全体平均(注2)の賃料と空室率



出所：三幸エステートのデータを当社にて加工。

(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。

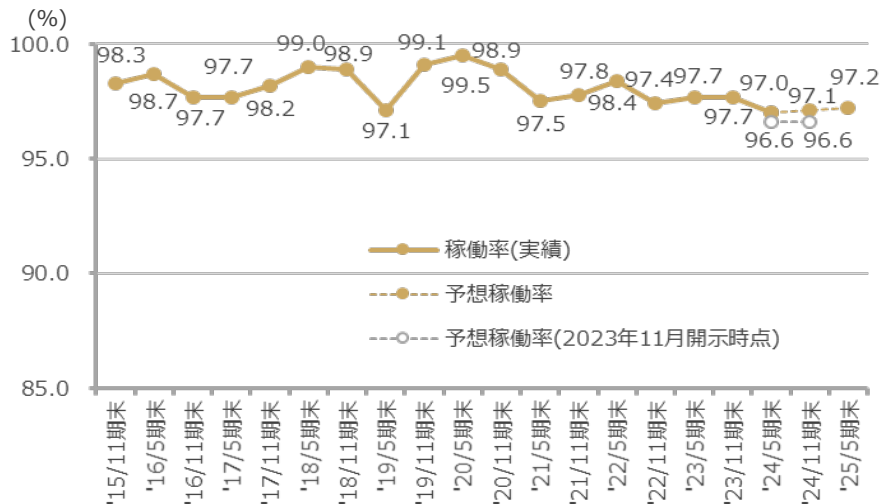


賃貸事業分析(1)

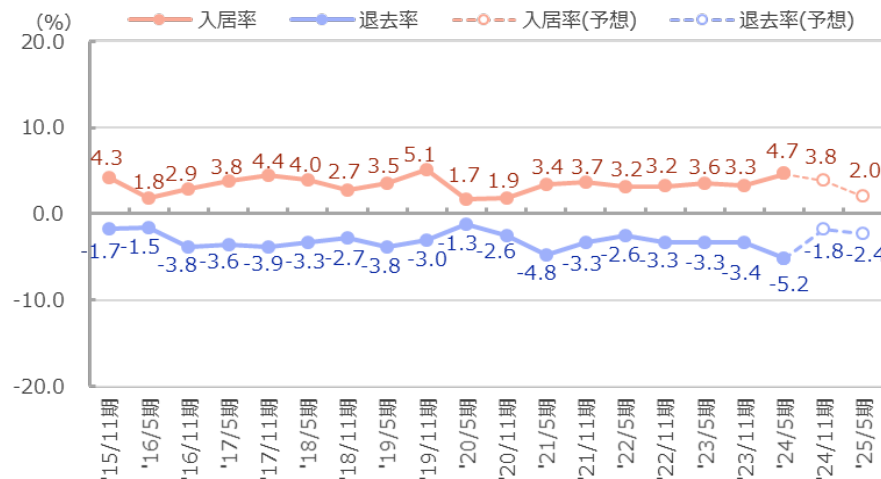
～稼働率及び入退去率の推移～

- 24/5期は、大型解約があり期当りの退去面積が例年より多かったものの、迅速なりテナントを実施
- 今後は、一定程度の解約区画は残存するものの、反響もあり全体稼働率は順調に推移する想定

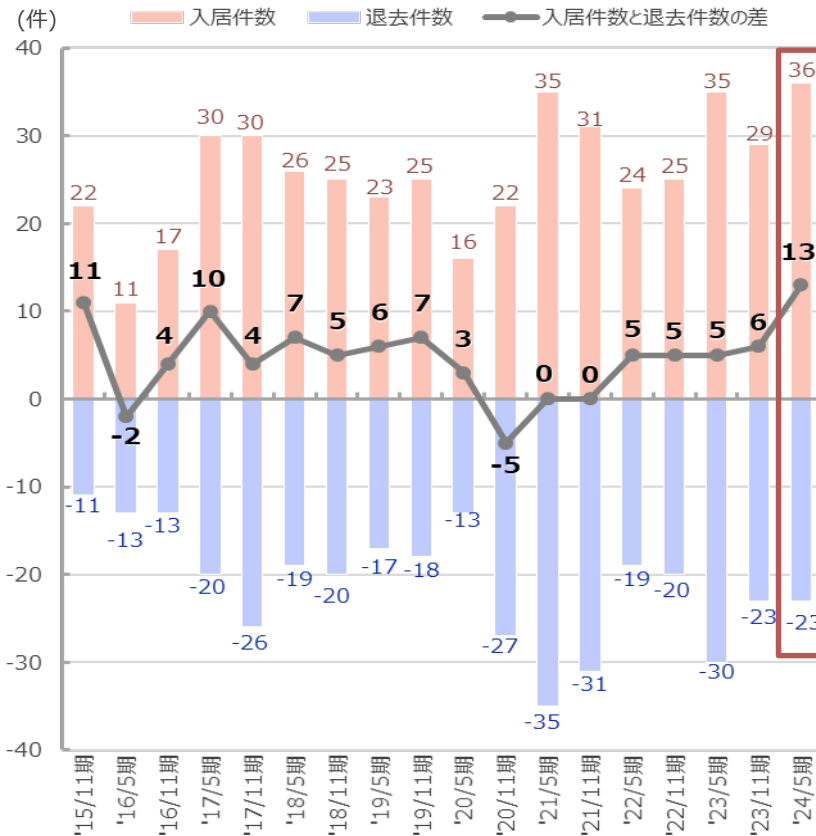
期末稼働率の推移



入退去率推移 (注)



テナント入退去の推移とその理由 (注)



24/5期	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	1	25	0	1	1	8	36
退去	0	1	5	10	3	4	23

前期件数 19

前期件数 6

(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。



賃貸事業分析(2) ～更新対象テナントの賃料増減率推移～

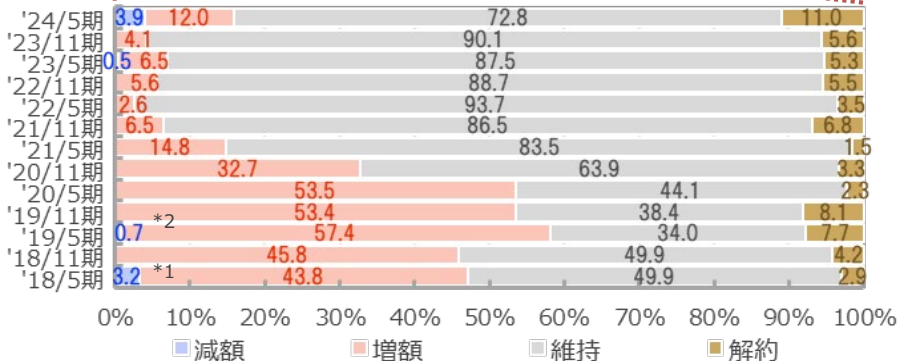
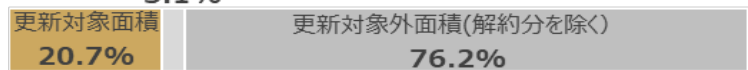
- 24/5期は、テナント残留のため一部賃料減額を実施したものの、全体では増額更新割合が増加
- 今後は、高賃料単価テナントの退去を防ぎつつ、レントギャップを解消させ全体では増額の加速を目指す

2024年5月期契約更新テナント

※2023年11月末の賃貸面積： 349,032.92 m²に対して、2024年5月期中に契約更新があった契約面積の比率。

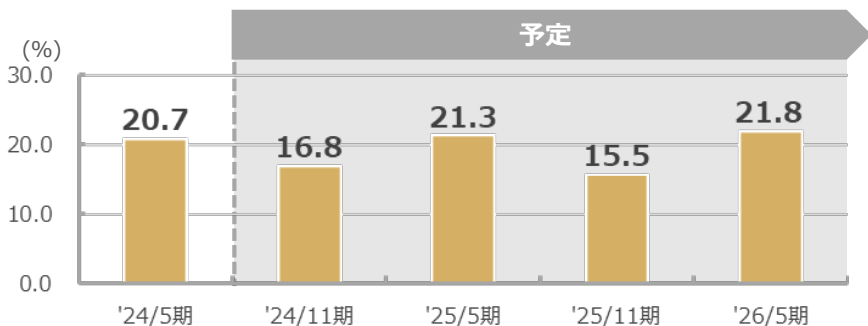
更新対象外で解約

3.1%



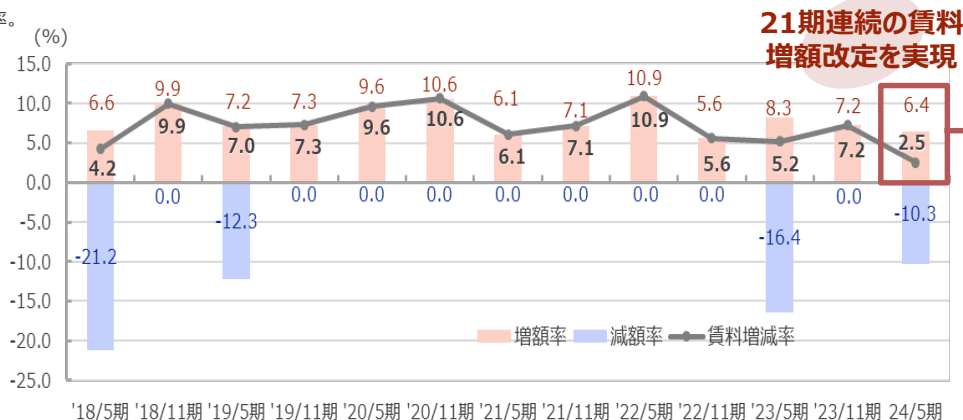
*1 2018年5月期の減額はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたもの。
*2 2019年5月期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。

契約更新時期一覧 (賃貸面積ベース)



(注) 2024年5月末の賃貸面積： 350,449.65m²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



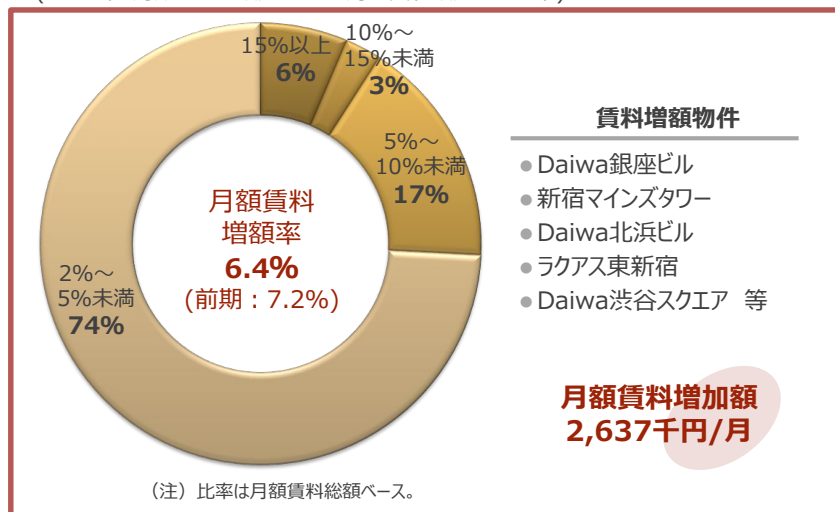
21期連続の賃料増額改定を実現

'18/5期 '18/11期 '19/5期 '19/11期 '20/5期 '20/11期 '21/5期 '21/11期 '22/5期 '22/11期 '23/5期 '23/11期 '24/5期

(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

(2024年5月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



賃料増額物件

- Daiwa銀座ビル
- 新宿メインズタワー
- Daiwa北浜ビル
- ラクアス東新宿
- Daiwa渋谷スクエア 等

月額賃料増加額
2,637千円/月

(注) 比率は月額賃料総額ベース。



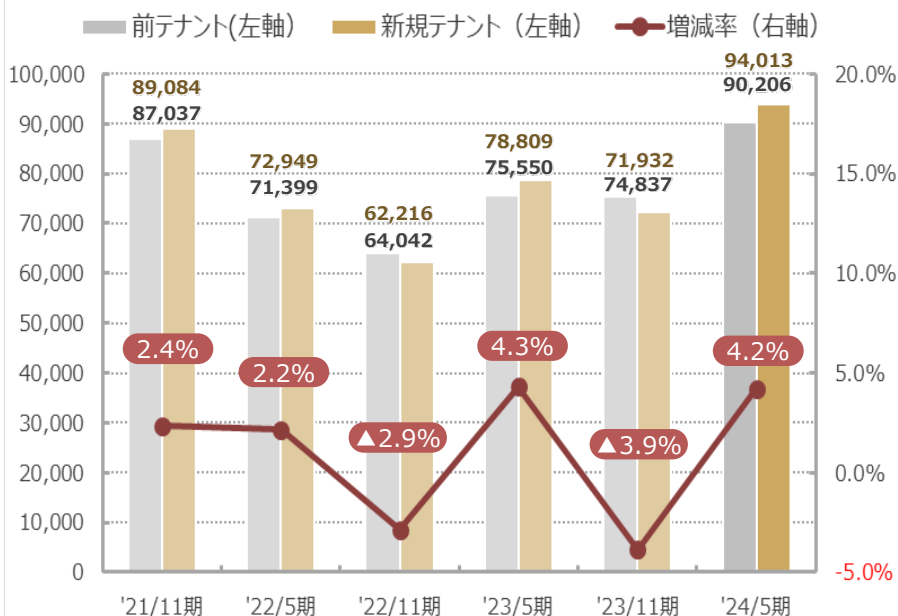
賃貸事業分析(3)

～契約賃料の状況～

- 24/5期の入替時賃料増減率はプラスに転じ、賃料増額幅も拡大
- 今後は、レントギャップを解消させ、賃料増減率のプラス幅拡大を目指す

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。



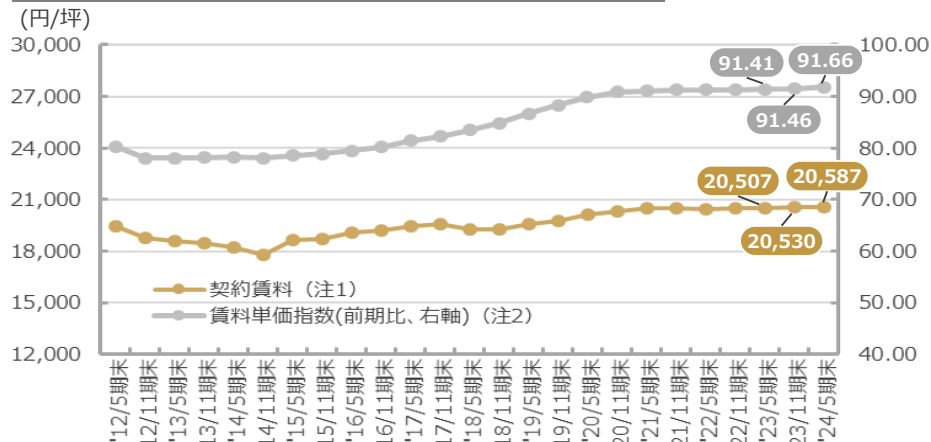
賃料上昇物件

賃料下落物件

- Daiwa銀座アネックス
- Daiwa芝浦ビル
- 新宿メインズタワー
- Daiwa笹塚タワー等
- Daiwa築地ビル
- Daiwa月島ビル
- Daiwa麻布テラス
- Daiwa晴海ビル 等

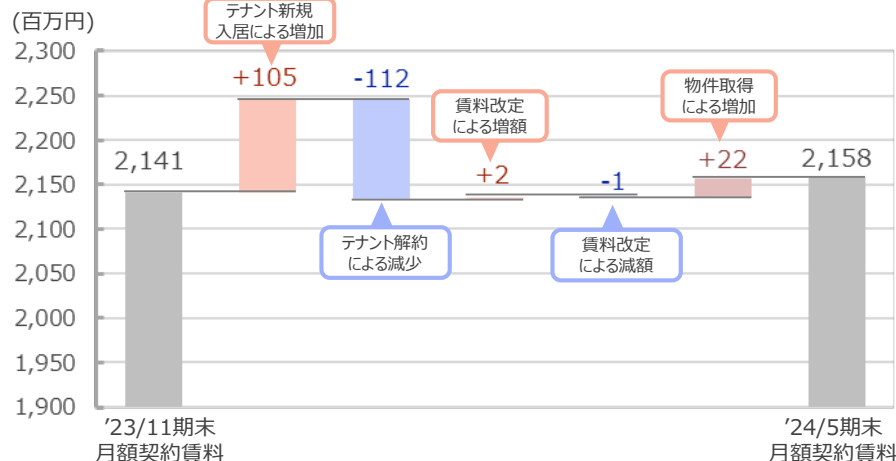
月額賃料増減額：3,807千円/月

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の。
 (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。
 新宿メ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。



2024年5月期リーシング強化物件の稼働状況

新宿マイズタワー (取得価格：66,900百万円)



所在地

東京都渋谷区代々木

稼働率

95.4% (24/5末当初見込)
⇒ 95.4% (24/5末)
⇒ 98.1% (24/11末見込)

- 顧客ニーズに合わせた機動的な募集対応を行うことで 事務所区画は残り1フロア、24/11末には稼働率98.1%まで進捗。
- 大型テナント退去区画を中心に前賃料を**平均10%超上回る**賃料単価で成約。
- 残1区画についても、エリアの市況状況を見ながら賃料単価のアップサイドを目指し、リーシング活動を進める。

Da i waリバーゲート (取得価格：28,000百万円)



所在地

東京都中央区
日本橋箱崎町

稼働率

91.4% (24/1末当初見込)
⇒ 93.2% (24/5末)

- **残り1フロア** (約614坪) までリーシングが進捗。
- 大型面積区画ではあるが、分割対応も可能として募集し、引き合い増加している。顧客ニーズをとらえながら、早期のオフィスフロア満室稼働を目指す。

Da i wa北浜ビル (取得価格：9,481百万円)



所在地

大阪府大阪市中央区淡路町

稼働率

93.3% (24/4末当初見込)
⇒ 100.0% (24/5末)

- 館内増床ニーズを適切に把握し、早期の埋め戻しに成功。24/5期中に埋め戻しが完了し、満室稼働に。
- 前賃料を**16%上回る**賃料単価で成約した区画もあり。

Da i wa笹塚タワー (取得価格：15,500百万円)



所在地

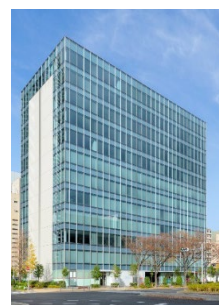
東京都渋谷区笹塚

稼働率

64.6% (24/6末当初見込)
⇒ 100.0% (24/5末)
⇒ 95.5% (24/11末見込)

- ビルグレードや周辺環境等、エリア内の競合物件に優位している当物件の「売り」をアピールし、早期に商談に繋げ、退去区画8フロアのうち7フロアを早期成約。
- 前賃料を**約10%~25%上回る**賃料単価で成約し、賃料は大幅アップ。
- 残る1フロアについても賃料単価を重視し、リーシングを進める。

Da i wa晴海ビル (取得価格：11,200百万円)



所在地

東京都中央区晴海

稼働率

83.0% (24/4末当初見込)
⇒ 94.3% (24/5末)
⇒ 97.1% (24/7末見込)

- 通常のリーシングに加え、来店型テナントを中心としたリーシングも展開。戦略が功を奏し、**3テナント(学習塾)の取り込みに成功**。
- 稼働率とのバランスを見つつ、職住近接のエリア特性を活かし、引き続き、通常オフィス・来店型テナントの両方のニーズを取り込む。



ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減

- 24/5期は、高賃料単価のテナント退去のため一時的に平均賃料単価下落となった物件もあるが、全体的には上昇傾向が鮮明に
- 今後は、現存の高賃料単価のテナントの退去を防ぎつつ、平均賃料単価上昇を目指す



(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) S-GATE FIT日本橋馬喰町及びDaiwa秋葉原ビルは●でプロットしています。

2024年5月31日現在

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。



取得・売却方針、物件取得の検討状況

- 24/5期は、S-GATE FIT日本橋馬喰町を取得、平均築年数の低下、中長期的な収益安定化に貢献
- Daiwa月島ビルの売却により、更なる平均築年数の低下、稼働率の改善に貢献

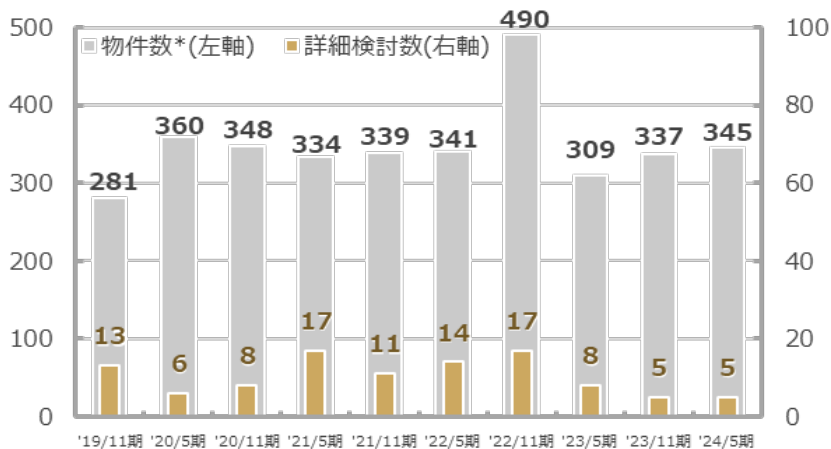
取得方針・売却方針

- 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

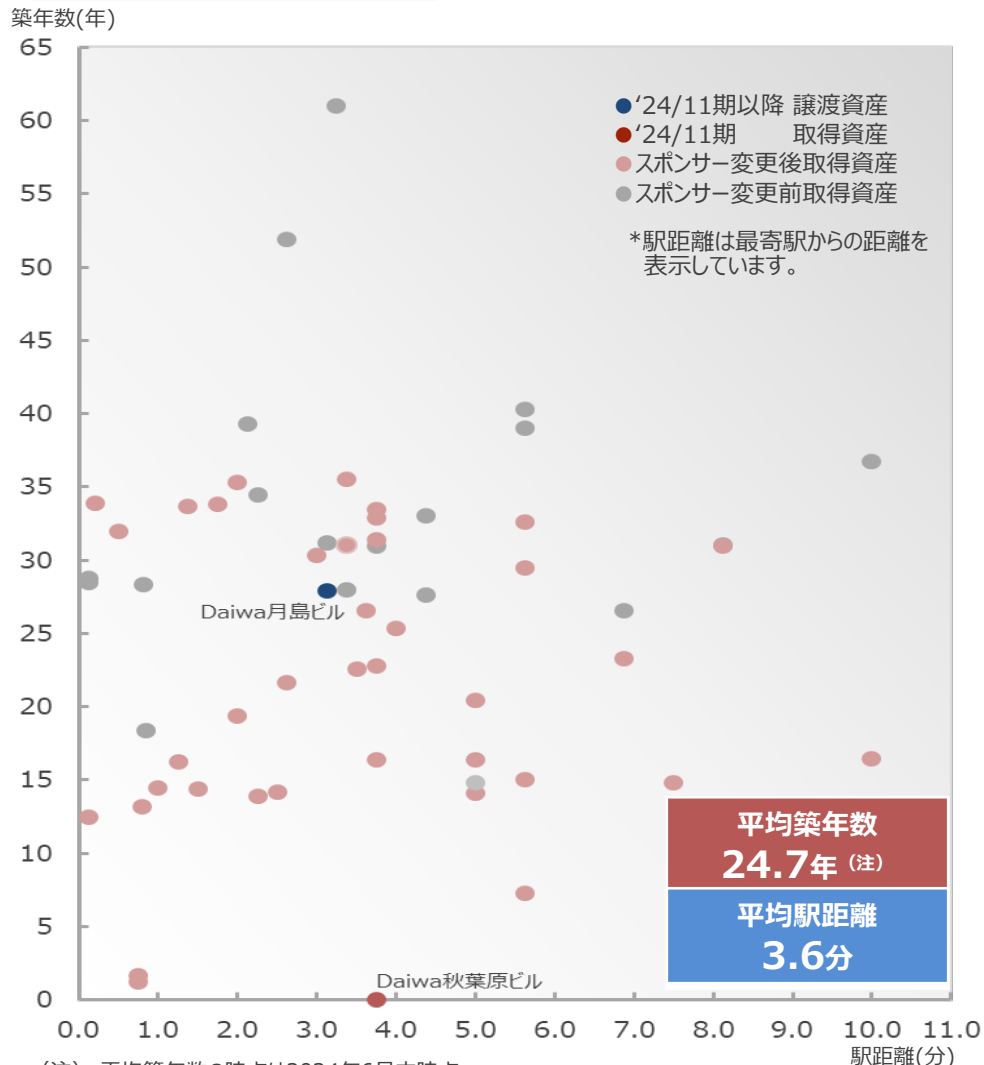
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

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



Section 3

財務戦略/サステナビリティへの取組み

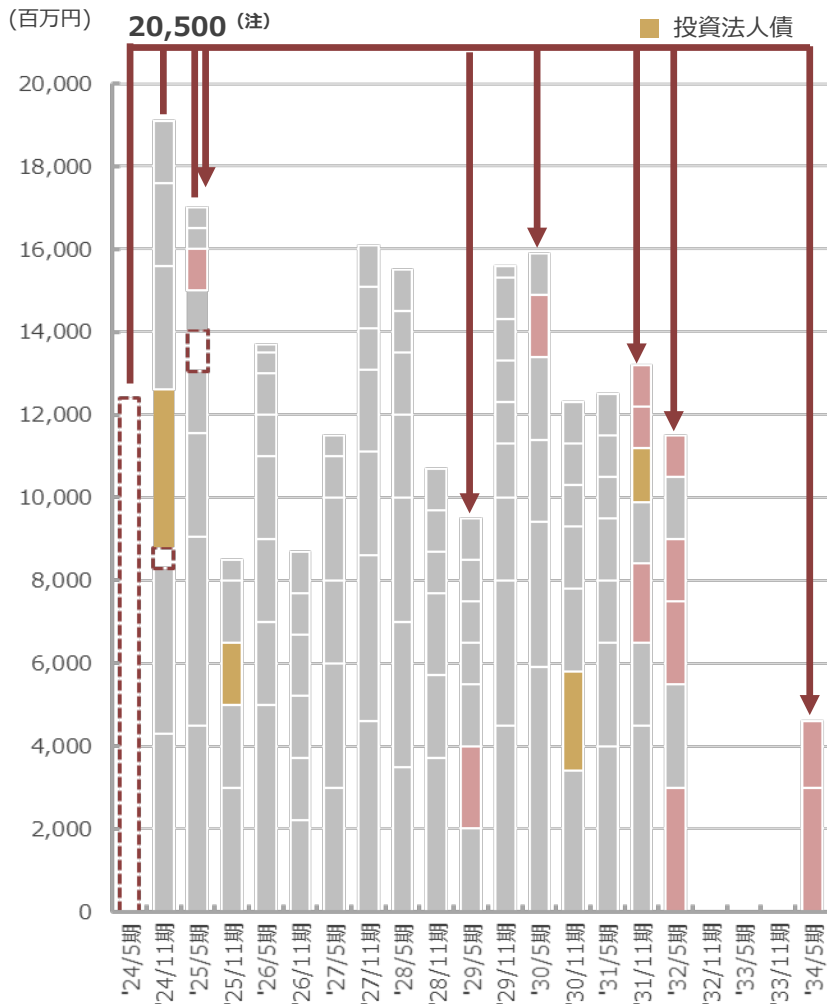




有利子負債の状況(1)

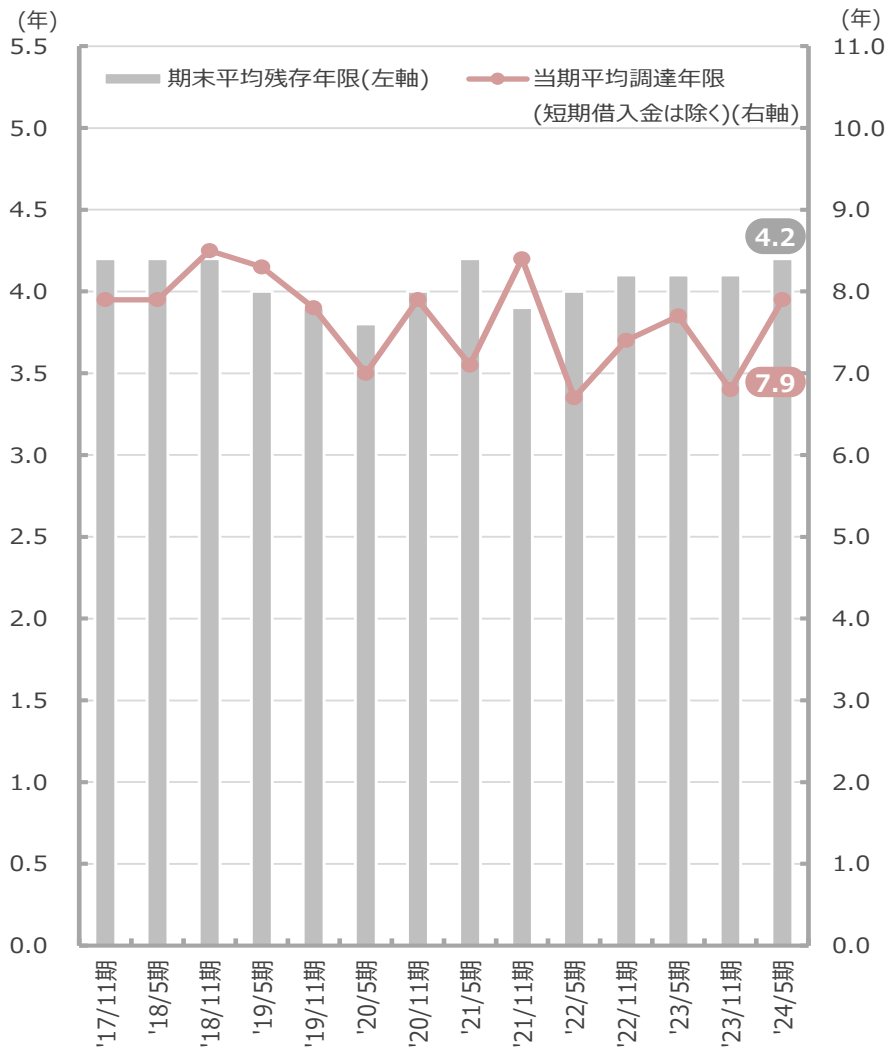
- 調達期間の分散及び借入年限の長期化を意識した借入を行い、財務安定性を確保
- これに加え、バンクフォーメーションの拡充による調達が多様化も実現 (P.22参照)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



(注) 2024年5月末時点の返済スケジュール (当期における期限前弁済を含む) を示します。

有利子負債の調達年限と残存年限の推移

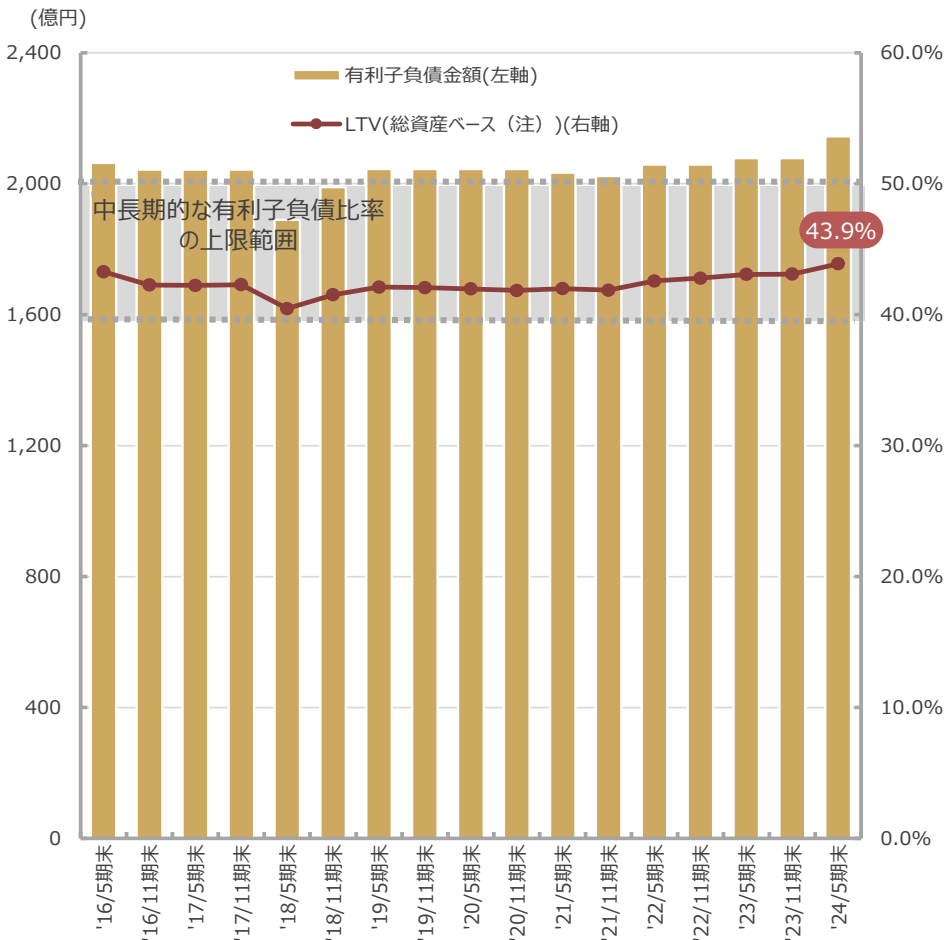




有利子負債の状況(2)

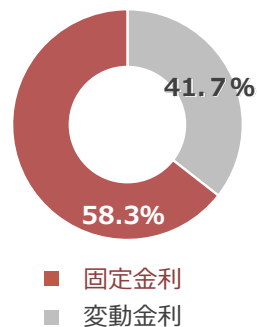
- 24/5期末の総資産ベースLTVは43.9%、鑑定ベースLTVは34.0% (注1)
- 当期の平均金利は0.5% (注2)

有利子負債比率(LTV)の推移

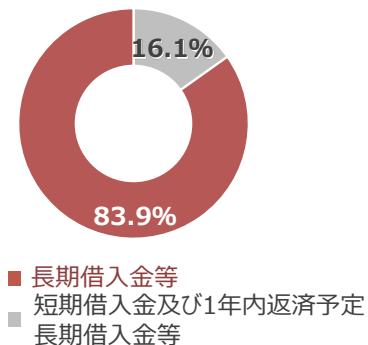


有利子負債の状況(2024年5月期末)

固定金利と変動金利の比率



長短比率



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**
(2024年3月1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**
(2023年9月15日付与)

(注1) LTV (総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産、LTV (鑑定ベース) = 有利子負債金額 ÷ (総資産 + 期末鑑定評価額 - 期末帳簿価格)

(注2) 平均金利 = (支払利息 + 投資法人債利息) × 2 ÷ 投資法人債含む有利子負債の加重平均

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(3)

2024年5月期末

(単位：百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	44,000	+1,600	21.4%
三井住友信託銀行	25,500	+1,000	12.4%
日本政策投資銀行	21,750	-	10.6%
三菱UFJ銀行	20,450	-	10.0%
みずほ銀行	19,400	-	9.4%
SBI新生銀行	14,500	-	7.1%
りそな銀行	12,500	-	6.1%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.6%
福岡銀行	6,500	-	3.2%
関西みらい銀行	5,000	-	2.4%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.5%
七十七銀行	3,000	-	1.5%
農林中央金庫	3,000	-	1.5%
三菱UFJ信託銀行	3,000	+3,000	1.5%
群馬銀行	2,500	-	1.2%
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	-	0.6%

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%
山形銀行	1,000	+1,000	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.1%
富国生命保険	200	-	0.1%
借入金合計	205,400	+6,600	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 <small>(大和証券オフィスESG シリーズボンドI) グリーンボンド</small>	1,500	-	5年
第8回無担保投資法人債 <small>(大和証券オフィスESG シリーズボンドII)</small>	2,400	-	10年
投資法人債合計	9,000	-	-

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	2023/7/31-2024/7/31
	2,500	2024/1/31~2025/1/31



2024年5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	'23/11期末 投資口数	'24/5期末 投資口数	投資口数 の増減	'24/5期末 割合 ^(注)
個人・その他	14,723	17,410	+2,687	3.64%
金融機関	175,682	185,202	+9,520	38.72%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	16,278	15,314	-964	3.20%
信託銀行	143,508	152,525	+9,017	31.89%
生命保険会社	2,412	3,308	+896	0.69%
損害保険会社	80	155	+75	0.03%
その他金融	13,404	13,900	+496	2.91%
その他国内法人	199,845	199,873	+28	41.79%
外国人	69,336	66,497	-2,839	13.90%
証券会社	18,672	9,276	-9,396	1.94%
合計	478,258	478,258	-	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	'23/11期末 所有口数	'24/5期末 所有口数	前期比 増減数	'24/5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	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	69,234	69,250	+16	14.48%
3	株式会社大和証券グループ 本社	67,321	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	65,700	+7,230	13.74%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,176	15,514	+1,338	3.24%
6	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	11,717	10,995	-722	2.30%
7	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND STATE STREET BANK	-	9,000	+9,000	1.88%
8	WEST CLIENT-TREATY 505234	4,694	4,823	+129	1.01%
9	みずほ証券株式会社	2,904	3,722	+818	0.78%
10	SMBC日興証券株式会社	9,020	3,567	-5,453	0.75%
	合計	366,441	378,797	+12,356	79.20%

(注) 小数第3位を四捨五入。



サステナビリティへの取り組み

「エコアクション21」認証・登録

2024年3月29日付で、環境省が策定した環境マネジメントシステムである「**エコアクション21**」の認証・登録を受けました。



エコアクション21

エコアクション21は、環境省が策定した環境マネジメントシステムで、事業者が環境へ配慮した取り組みを主体的・積極的にを行うための方法を定めたものです。エコアクション21の認証・登録制度は、「エコアクション21ガイドライン（注）」に基づき、環境への取り組みを行い、その結果を環境経営レポートとして公表する事業者を第三者機関であるエコアクション21中央事務局が認証・登録する制度です。

「くるみん」認定の取得

本資産運用会社は、2024年6月に「**くるみん**」認定を取得しました。次世代育成支援対策推進法に基づき、一般事業主行動計画を策定した企業のうち、計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした企業は、申請を行うことによって「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣の認定（くるみん認定）を受けることができます。

この認定を受けた企業の証が、「くるみんマーク」です。



※サステナビリティへの取り組みに関する詳細は、2024年7月発行のサステナビリティレポートをご参照ください。

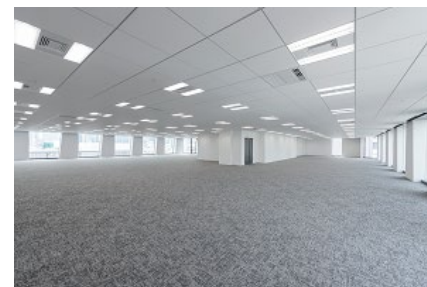


環境認証の取得状況（2024年6月末時点）

Daiwa秋葉原ビル取得により、
2024年6月末の環境認証取得物件は、**35物件**（全59物件中）
環境認証取得比率は、**64.5%**（延床面積ベース）

「ZEB Oriented」認証の取得

Daiwa秋葉原ビル（神田須田町二丁目開発プロジェクト）では、本投資法人のESGに関する方針に則り、設計段階から検討を重ね、一次消費エネルギー量が従来の建物と比較して60%以下と、テナントの光熱費負担が少ない省エネ性能に優れた設計を採用し、本投資法人初となる「**ZEB Oriented**」認証を取得しました。

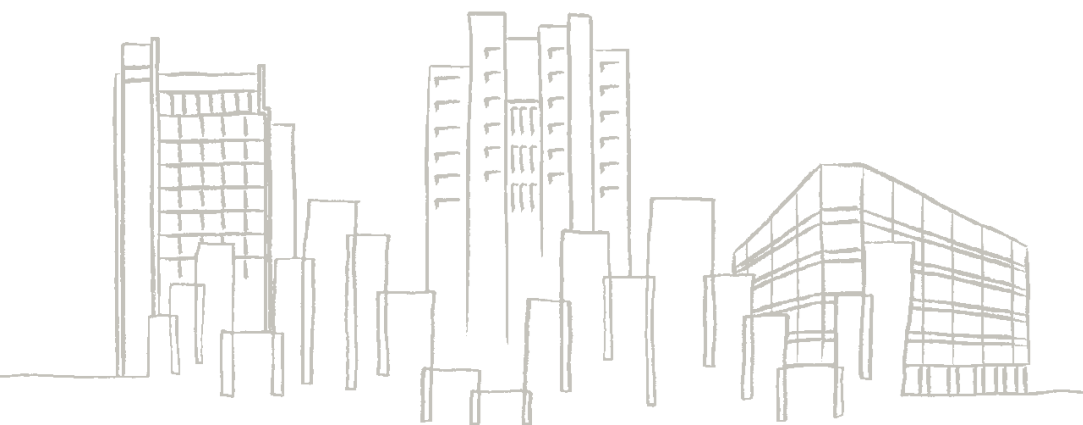


Daiwa秋葉原ビル

ZEB

ZEB（Net Zero Energy Building）とは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のことです。BELS の評価制度において、その評価制度は ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の 4 段階で表示されます。

（注）「ZEB Oriented」認証の詳細については、以下URLをご参照ください。
<https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>



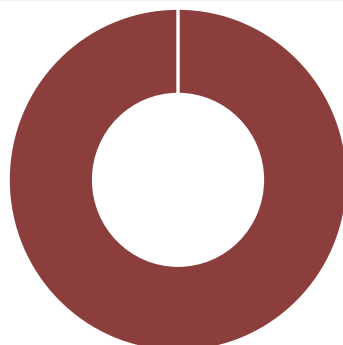
Appendix



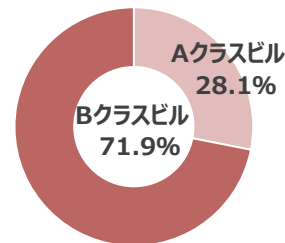


本投資法人の3つの特徴（2024年7月19日時点）

オフィスビル
特化型REIT

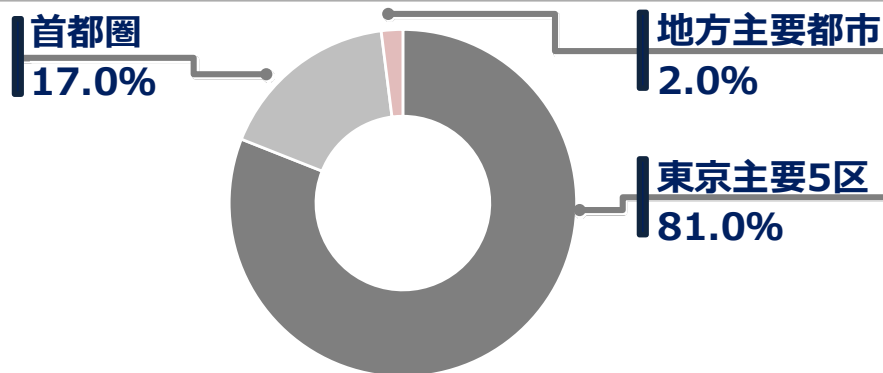


(注) 取得価格ベース



Aクラスビル：延床面積が30,000㎡以上
Bクラスビル：延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満

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

	2023年11月期 (第36期) 実績	2024年5月期 (第37期) 実績	2024年11月期 (第38期) 予想 (注)	2025年5月期 (第39期) 予想 (注)
1口当たり 分配金	13,700円	13,700円	6,850円 (13,700円)	6,850円 (13,700円)

(注) 2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を行いました。
(但し、括弧内は分割前の発行済投資口数に基づく数値を記載しています。)



2024年5月期決算ハイライト

2024年5月期（第37期）実績

	2023年11月期実績	2024年5月期実績	差
営業収益	13,646 百万円	13,570 百万円	▲ 75 百万円
営業費用	6,898 百万円	6,698 百万円	▲ 199 百万円
営業利益	6,747 百万円	6,871 百万円	+ 123 百万円
営業外費用	597 百万円	660 百万円	+ 62 百万円
当期純利益	6,192 百万円	6,214 百万円	+ 22 百万円
1口当たり当期純利益 (注1)	12,947 円	12,993 円	+ 46 円
1口当たり分配金 (注2)	13,700 円	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注2)	(839 円)	(707 円)	(▲132 円)
1口当たりNAV (注3)	790,552 円	793,673 円	+ 3,121 円
期末稼働率	97.7%	97.0%	▲0.7%
期中平均稼働率 (注4)	97.1%	96.6%	▲0.5%
NOI利回り (年換算) (注5)	4.5%	4.5%	-

要因	項目	金額
増加	■ 既存物件 (57件) (注6) 賃共収入	+ 68百万円
	■ 期中取得物件 (1件) 賃共収入	+ 36百万円
減少	■ 水道光熱費収入	▲ 151百万円
	■ その他営業収益	▲ 33百万円
増加	■ 外注委託費	+ 57百万円
	■ 減価償却費	+ 35百万円
減少	■ 修繕費	▲ 163百万円
	■ 水道光熱費	▲ 140百万円

(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。下表においても同様。

(注2) 2023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401百万円（圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額）の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。2024年5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（圧縮積立金337百万円）の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。下表においても同様。

(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は期末保有物件を年換算。

(注6) 既存物件(57件)は、2024年5月期末保有物件(59件)から期中取得1物件及び開発案件1物件を差し引いたもの。

(ご参考)2024年5月期予想・実績比較

	2024年5月期予想 (2024年1月開示)	2024年5月期実績	差
営業収益	13,614 百万円	13,570 百万円	▲ 44 百万円
営業費用	6,796 百万円	6,698 百万円	▲ 97 百万円
当期純利益	6,169 百万円	6,214 百万円	+ 44 百万円
1口当たり当期純利益	12,900 円	12,993 円	+ 93 円
1口当たり分配金 (注7)	13,700 円	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注7)	(800 円)	(707 円)	(▲93 円)
期末稼働率	96.6%	97.0%	+0.4%

要因	項目	金額
増加	■ 既存物件 (57件) (注8)賃共収入	+ 63百万円
減少	■ 水道光熱費収入	▲112百万円
増加	■ 外注委託費	+ 35百万円
減少	■ 水道光熱費	▲130百万円

(注7) 2024年1月開示における2024年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(382百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算。

(注8) 既存物件(57件)は、2024年5月期末保有物件(59件)から期中取得1物件及び開発案件1物件を差し引いたもの。



2024年11月期・2025年5月期業績予想ハイライト

2024年11月期（第38期）見通し

	2024年11月期予想	2024年5月期との差
営業収益	15,146百万円	+ 1,576百万円
営業費用	7,201百万円	+ 502百万円
営業利益	7,945百万円	+ 1,073百万円
営業外費用	794百万円	+ 134百万円
当期純利益	7,149百万円	+ 935百万円
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,474円	▲5,519円
1口当たり分配金 ^(注1,2)	6,850円	▲6,850円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1,2)	(-円)	(▲707円)
期末想定稼働率	97.1%	+ 0.1%
期中想定稼働率 ^(注3)	96.1%	▲0.5%
想定NOI利回り(年換算) ^(注4)	4.4%	▲0.1%

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件(1件)売却益	+1,203百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 218百万円
	■ 前期取得物件(1件)賃共収入通期寄与	+ 91百万円
	■ 期中取得物件(1件) ^(注5) 賃共収入	+ 42百万円
	■ 既存物件(57件) ^(注6) 賃共収入	+ 16百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 217百万円
	■ 減価償却費	+ 98百万円
	■ 運用報酬	+ 56百万円
	■ 修繕費	+ 48百万円

(注1)2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しているため、2024年11月期、2025年5月期末については、当該投資口分割後の発行済投資口の総口数956,516口を前提としています。

(注2)2024年11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(597百万円)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3)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4)想定NOI利回り(年換算)は2024年5月期の簿価に2024年11月期に竣工・引渡し済の開発案件(Daiwa秋葉原ビル)を加えて算出。ただし、開発案件の建物は建築コストで試算。

(注5)期中取得物件とは、2024年11月期に竣工・引渡し済のDaiwa秋葉原ビルを指します。

(注6)既存物件(57件)は、2024年5月期末保有物件(59件)から前期取得1物件及び期中取得1物件を差し引いたもの。

2025年5月期（第39期）見通し

	2025年5月期予想	2024年11月期との差
営業収益	15,055百万円	▲91百万円
営業費用	7,205百万円	+ 4百万円
営業利益	7,849百万円	▲95百万円
営業外費用	875百万円	+ 80百万円
当期純利益	6,973百万円	▲176百万円
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,290円	▲184円
1口当たり分配金 ^(注1,7)	6,850円	-円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1,7)	(-円)	(-円)
期末想定稼働率	97.2%	+ 0.1%
期中想定稼働率 ^(注8)	97.0%	+ 0.9%
想定NOI利回り(年換算) ^(注9)	4.5%	+ 0.1%

要因	項目	
増加	■ 前期取得物件(1件)賃共収入通期寄与	+ 197百万円
	■ 既存物件(58件) ^(注10) 賃共収入	+ 119百万円
減少	■ 期中分割売却物件(1件)売却益	▲ 276百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 100百万円
	■ 期中1部売却物件(1件)賃共収入	▲ 32百万円
増加	■ 修繕費	+ 164百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 81百万円
	■ 減価償却費	▲ 75百万円

(注7)2025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(420百万円)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8)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9)想定NOI利回り(年換算)は2024年5月期の簿価に前期取得1物件を加えて算出。ただし、開発案件の建物は建築コストで試算。

(注10)既存物件(58件)は、2024年5月期末保有物件(59件)から前期取得1物件を差し引いたもの。29



2024年5月期決算概要(1) ~貸借対照表~

前期(2023年11月期)実績との比較表

	2023年11月期 実績		2024年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	30,241	6.3	29,462	6.0
現金及び預金	25,875		24,965	
信託現金及び信託預金	3,829		3,861	
その他の流動資産	535		635	
固定資産	451,930	93.7	459,039	94.0
有形固定資産	447,212	92.7	454,126	93.0
建物等(信託財産含む)	77,618		78,550	
土地(信託財産含む)	367,212		372,007	
その他の有形固定資産	2,381		3,568	
無形固定資産	2,721	0.6	2,719	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	16		14	
投資その他の資産	1,996	0.4	2,194	0.4
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,326		1,359	
その他の投資その他の資産	556		720	
繰延資産	29	0.0	24	0.0
投資法人債発行費	29		24	
資産合計	482,200	100.0	488,526	100.0

資産の部

	2023年11月期 実績		2024年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	36,635	7.6	39,873	8.2
営業未払金	1,286		1,458	
短期借入金	500		-	
1年内返済予定の長期借入金	27,200		30,800	
1年内償還予定の投資法人債	3,800		3,800	
未払金	574		552	
前受金	2,307		2,287	
その他の流動負債	966		974	
固定負債	198,042	41.1	201,310	41.2
投資法人債	5,200		5,200	
長期借入金	171,100		174,600	
預り敷金及び保証金	19,534		19,273	
信託預り敷金及び保証金	2,025		2,024	
その他の固定負債	183		212	
負債合計	234,677	48.7	241,183	49.4
出資総額(純額)	238,093		238,093	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 13,457		▲ 13,457	
剰余金	9,158		8,820	
評価・換算差額等	270		428	
純資産合計	247,523	51.3	247,342	50.6
負債純資産合計	482,200	100.0	488,526	100.0

負債の部

純資産の部

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。



2024年5月期決算概要(2) ～損益計算書～

前期(2023年11月期)実績との比較表

	2023年11月期 実績	2024年5月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	13,646	13,570	▲ 75
内)不動産等売却益	-	-	-
営業費用(B)	6,898	6,698	▲ 199
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,771	3,524	▲ 246
内)減価償却費	1,787	1,823	+ 35
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,087	8,222	+ 135
営業利益(A-B)	6,747	6,871	+ 123
営業外費用	597	660	+ 62
内)支払利息等	440	480	+ 40
経常利益	6,151	6,215	+ 63
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	▲ 40	0	+ 41
当期純利益	6,192	6,214	+ 22
発行済投資口数	478,258口	478,258口	-
1口当たり当期純利益 ^(注1)	12,947円	12,993円	+ 46円
1口当たり分配金 ^(注2)	13,700円	13,700円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(839円)	(707円)	(▲132円)

【ご参考】

1口当たりFFO ^(注3)	16,685円	16,805円	+ 120円
1口当たりAFFO ^(注3)	14,605円	14,788円	+ 183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。

(注2) 2023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401百万円(圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。2024年5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(圧縮積立金337百万円)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

(注3) FFO=当期純利益+減価償却費-売却損益、1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数、1口当たりAFFO=(FFO-資本的支出)/発行済投資口数にて算出。

(注4) 2024年1月開示における2024年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(382百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算。

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2024年5月期 予想 ('24/1開示)	2024年5月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	13,614	13,570	▲ 44
内)不動産等売却益	-	-	-
営業費用(B)	6,796	6,698	▲ 97
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,621	3,524	▲ 96
内)減価償却費	1,824	1,823	▲ 1
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,168	8,222	+ 54
営業利益(A-B)	6,818	6,871	+ 53
営業外費用	647	660	+ 12
内)支払利息等	483	480	▲ 2
経常利益	6,170	6,215	+ 44
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	1	0	▲ 0
当期純利益	6,169	6,214	+ 44
発行済投資口数	478,258口	478,258口	-
1口当たり当期純利益 ^(注1)	12,900円	12,993円	+ 93円
1口当たり分配金 ^(注4)	13,700円	13,700円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注4)	(800円)	(707円)	(▲93円)



収益予想(2024年11月期及び2025年5月期)

2024年11月期・2025年5月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2024年5月期実績	2024年11月期予想	2025年5月期予想
実質運用日数	183日	183日	182日
営業収益(A)	13,570	15,146	15,055
内)不動産等売却益	-	1,203	926
営業費用(B)	6,698	7,201	7,205
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,524	3,841	3,926
内)減価償却費	1,823	1,921	1,846
貸貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,222	8,180	8,356
営業利益(A-B)	6,871	7,945	7,849
営業外費用	660	794	875
内)支払利息	480	626	707
経常利益	6,215	7,150	6,974
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	1	1
当期純利益	6,214	7,149	6,973
発行済投資口数 ^(注1)	478,258口	956,516口	956,516口
1口当たり当期純利益 ^(注1,2)	12,993円	7,474円	7,290円
1口当たり分配金 ^(注1,3)	13,700円	6,850円	6,850円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1,3)	(707円)	(-円)	(-円)
【ご参考】			
1口当たりFFO ^(注1,4)	16,805円	8,226円	8,252円
1口当たりAFFO ^(注1,4)	14,788円	7,203円	7,102円

(注1) 2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しているため、2024年11月期、2025年5月期については、当該投資口分割後の発行済投資口の総口数956,516口を前提としています。

(注2) 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。

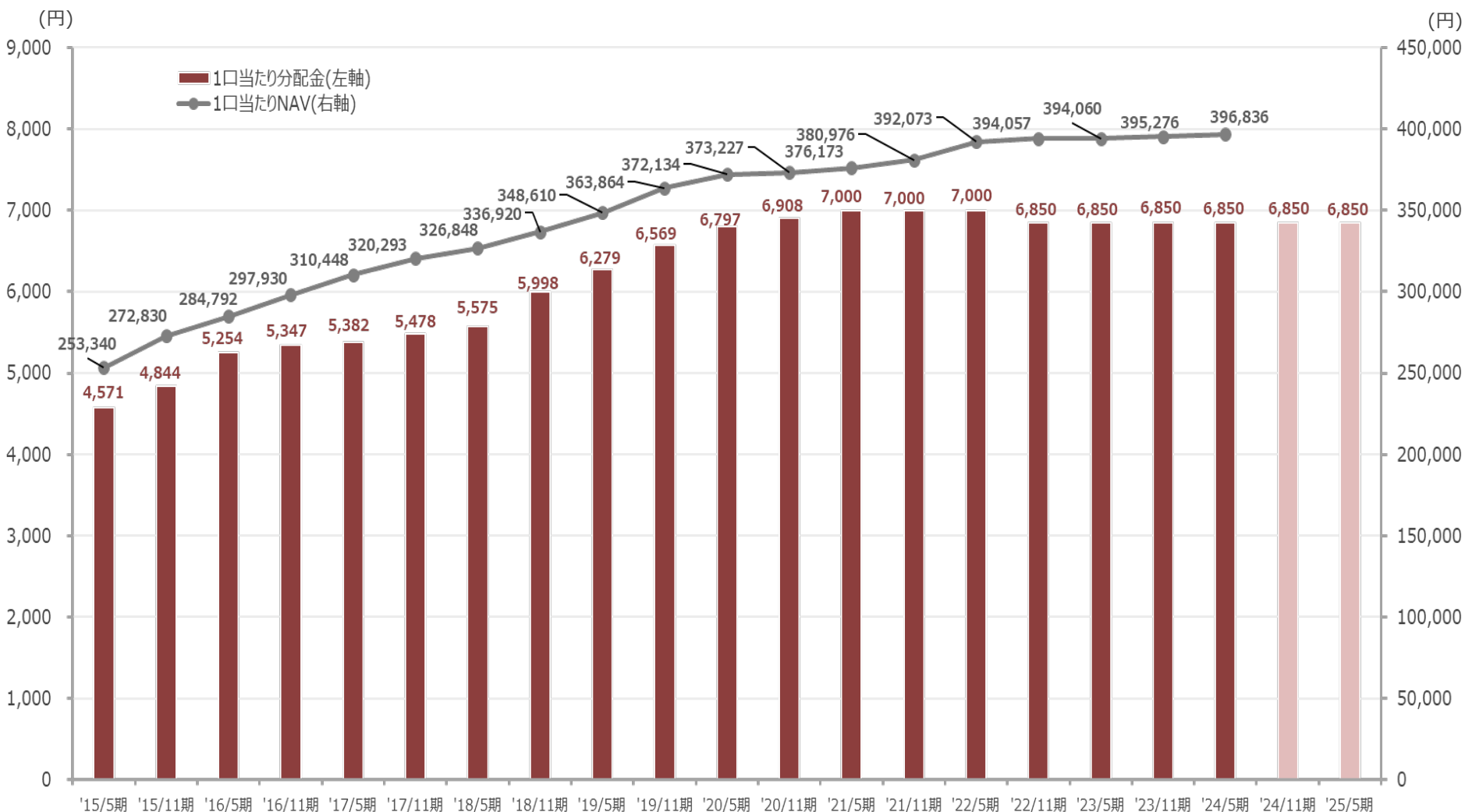
(注3) 2024年5月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部(圧縮積立金337百万円)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。2024年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(597百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。2025年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(420百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注4) FFO=当期純利益+減価償却費-売却損益、1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数、1口当たりAFFO=(FFO-資本的支出)/発行済投資口数にて算出。



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



(注)2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。24/5期以前の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、24/11期末の予想発行済投資口数に基づき分割実施後の値に換算して記載しています。

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。



有利子負債一覧(1) (2024年5月31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			
1年内返済予定の長期借入金	三井住友銀行 (*)	500	固定	0.440%	15/8/31	24/8/30
	三井住友銀行 (*)	1,000	固定	0.440%	15/9/11	24/8/30
	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
	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
	日本政策投資銀行	2,550	固定	0.457%	17/8/31	25/5/30
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30
	群馬銀行 (*)	500	固定	0.335%	18/5/31	25/5/30
	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 (*)	1,500	固定	0.209%	20/2/28	25/2/28
	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	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
1年内返済予定の長期借入金 合計	30,800					
長期借入金	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
	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
	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
	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
	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	

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	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 (*)	1,200	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
	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 (*)	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 (*)	2,000	固定	0.279%	21/3/31	26/3/31
	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
	三井住友銀行 (*)	1,000	固定	1.091%	22/2/28	29/2/28
	群馬銀行 (*)	1,000	固定	1.171%	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	固定	1.119%	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	

(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。

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。



有利子負債一覧(2) (2024年5月31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	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	固定	0.615%	22/11/30	27/11/30
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	1.014%	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
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.889%	23/2/28	29/2/28
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.300%	23/2/28	30/2/28
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.300%	23/2/28	30/2/28
	りそな銀行	2,500	変動	T+0.350%	23/2/28	31/2/28
	SBI新生銀行	1,500	変動	T+0.350%	23/5/31	31/5/30
	福岡銀行	1,500	変動	T+0.350%	23/5/31	31/5/30
	三井住友銀行	2,500	変動	T+0.375%	23/5/31	31/11/28
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.375%	23/5/31	31/11/28
	東京海上日動火災保険(*)	1,000	固定	0.906%	23/7/31	28/5/31
	りそな銀行(*)	1,000	固定	0.934%	23/8/31	28/8/31
	みずほ信託銀行	1,000	変動	T+0.350%	23/8/31	31/8/29
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.350%	23/9/29	31/8/29
	りそな銀行(**)	1,500	変動	基準金利+0.175%	23/11/30	28/5/31
	日本政策投資銀行	1,700	固定	0.957%	23/11/30	28/11/30
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.200%	23/11/30	28/11/30
	三井住友信託銀行	1,500	変動	T+0.350%	23/11/30	31/11/28
	みずほ銀行	2,000	変動	T+0.375%	23/11/30	32/5/31
	SBI新生銀行	1,500	変動	T+0.375%	23/11/30	32/5/31
	みずほ銀行	500	変動	T+0.375%	23/11/30	32/5/31
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.375%	24/2/29	31/8/29
	西日本シティ銀行	1,000	変動	T+0.375%	24/2/29	31/8/29
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.400%	24/2/29	32/2/27
	みずほ銀行	1,900	変動	T+0.375%	24/3/29	31/8/29
	三菱UFJ銀行	1,500	変動	T+0.400%	24/3/29	32/2/27
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.400%	24/3/29	32/2/27
	山形銀行	1,000	変動	T+0.400%	24/3/29	32/2/27
	三菱UFJ信託銀行(信託口)	3,000	変動	T+0.480%	24/3/29	34/3/31
三井住友銀行	1,600	変動	T+0.500%	24/3/29	34/3/31	
日本政策投資銀行	2,000	固定	0.996%	24/5/31	29/5/31	
日本政策投資銀行	1,500	固定	1.120%	24/5/31	30/5/31	
三井住友銀行	3,000	変動	T+0.400%	24/5/31	32/5/31	
長期借入金 合計	174,600					
借入金 合計	205,400					

(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。

** 本借入金の適用期間における気候変動オメガに基づいて算出される基準金利は、2023年12月1日から2024年5月30日までが0.00000%、2024年5月31日が0.10000%です。

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				

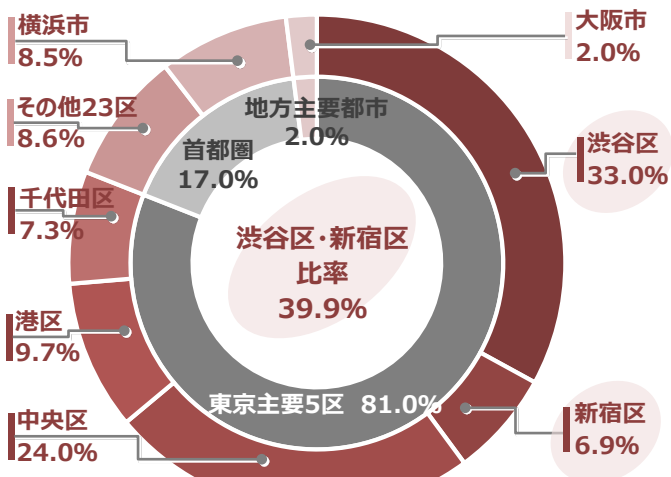
コミットメントライン

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	2023/7/31~2024/7/31
大和ネクスト銀行	2,500	2024/1/31~2025/1/31



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



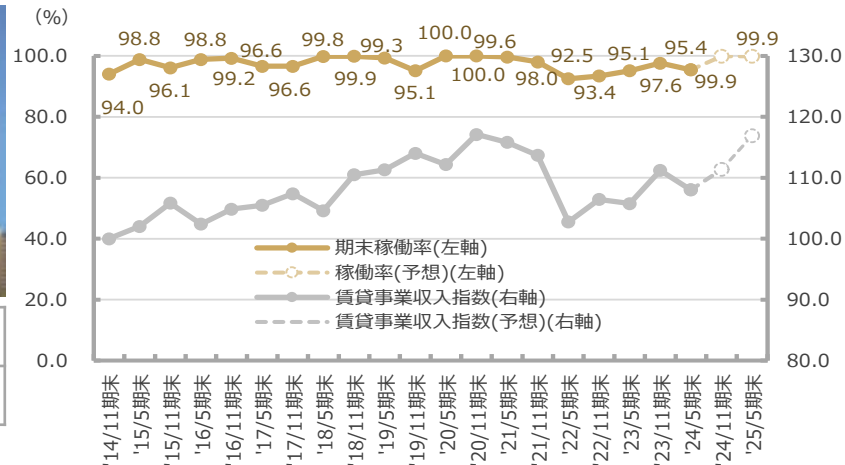
(注1) 取得価格ベース。
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。(2024年7月19日現在)

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

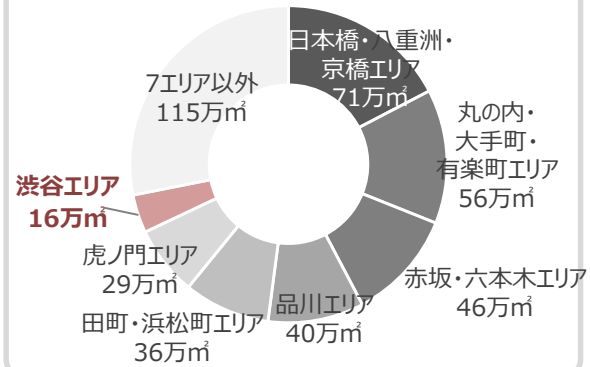


東京23区の大規模オフィスの供給量

2024年-2028年

2024-2028年合計

409万㎡



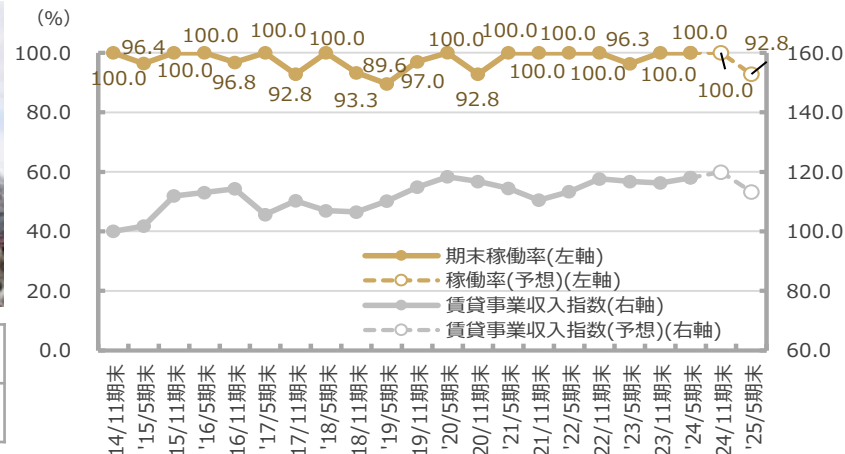
出所：森ビル 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

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14/11=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。

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。



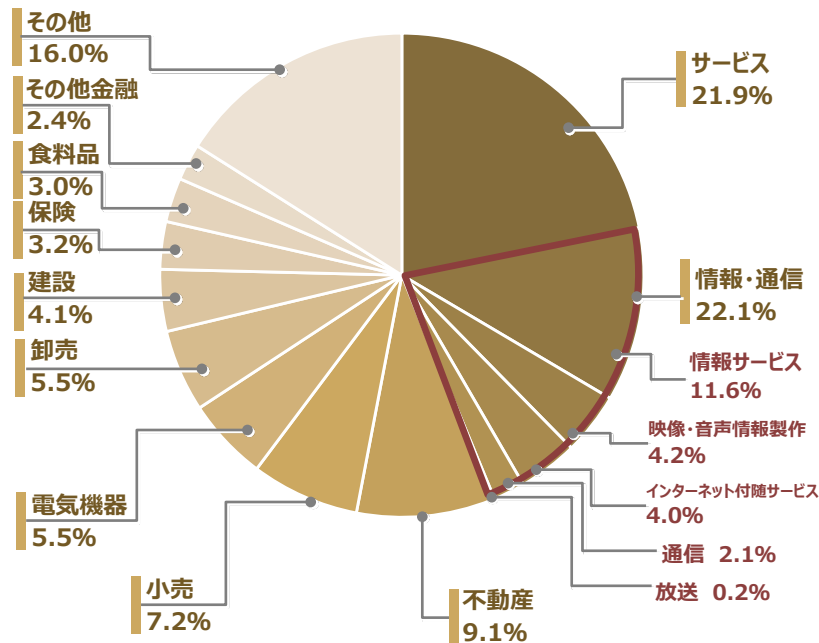
テナント分析

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北浜ビル	7,093.03	2.0%
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%
非開示(注1)	Daiwa笹塚タワー	4,226.34	1.2%
WWJ株式会社	Daiwa晴海ビル	3,845.14	1.0%
HENNGE株式会社	Daiwa渋谷スクエア	3,742.00	1.0%
非開示(注1)	コンカード横浜	3,614.73	1.0%
三菱UFJニコス株式会社	Daiwa北浜ビル	3,612.28	1.0%
合計		49,706.29	14.1%

(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)



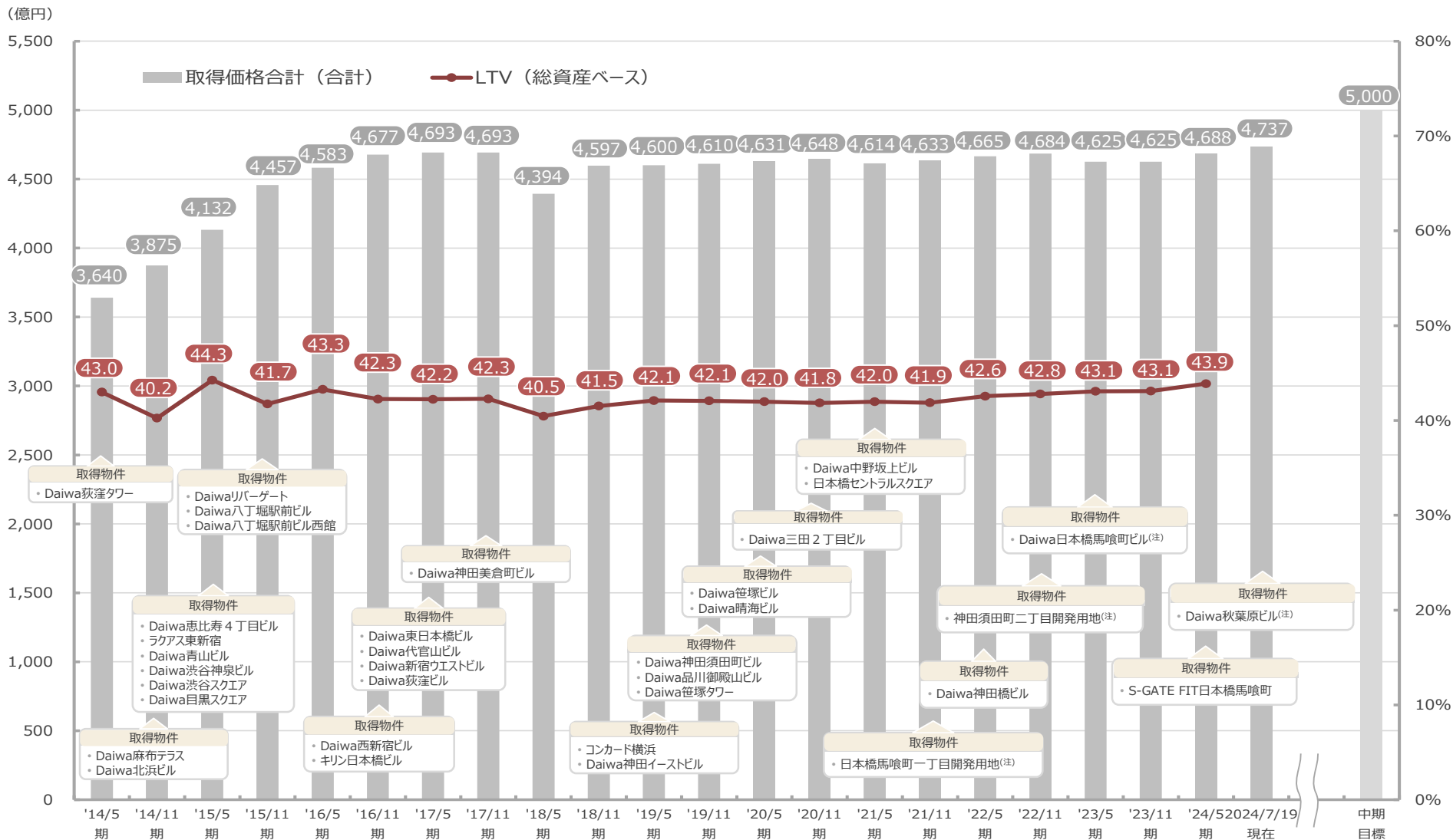
(注1) 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成。
(注2) 情報・通信業種内での分類は、総務省日本標準産業分類に準じ本投資法人が分類・作成。
(注3) 割合は小数第2位を四捨五入。

(2024年5月31日現在)



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) 開発案件については、開発用地を先行取得し、開発事業の完了に伴い、建設した建物を取得。



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



- 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



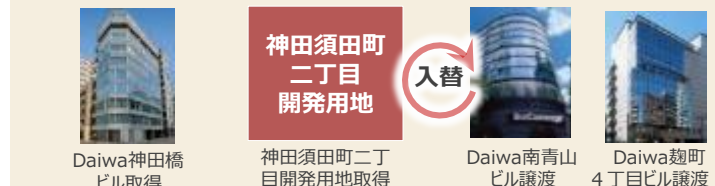
- 5つの異なるアセットタイプの投資法人の運用業務を行っており、多方面から物件情報を入手可能
- 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なルート確保

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)



<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)



<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



鑑定評価前期比較(1)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'23/11期末対比		帳簿価格	'24/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'23/11期末	'24/5期末	差額	変化率	'24/5期末	差額	比率		'23/11期末	'24/5期末
Daiwa銀座ビル	15,400	15,200	-200	-1.3%	12,625	+2,574	20.4%	14,100	3.6%	3.6%
Daiwa銀座アネックス	3,340	3,290	-50	-1.5%	2,747	+542	19.8%	3,050	3.6%	3.6%
Daiwa芝浦ビル	8,640	8,970	+330	+3.8%	7,918	+1,051	13.3%	8,265	3.7%	3.7%
Daiwa猿楽町ビル	4,350	4,310	-40	-0.9%	3,010	+1,299	43.1%	3,190	4.1%	4.1%
DaiwaA浜松町ビル	3,980	3,980	-	-	2,637	+1,342	50.9%	2,865	3.5%	3.5%
Daiwa神宮前ビル	3,250	3,240	-10	-0.3%	2,619	+620	23.7%	2,800	3.5%	3.5%
Daiwa芝大門ビル	4,220	4,220	-	-	2,302	+1,917	83.3%	2,578	3.3%	3.3%
Daiwa三崎町ビル	3,190	3,200	+10	+0.3%	2,074	+1,125	54.3%	2,346	3.6%	3.6%
Daiwa築地駅前ビル	2,430	2,430	-	-	1,213	+1,216	100.3%	1,560	3.9%	3.9%
Daiwa築地ビル	1,780	1,740	-40	-2.2%	1,135	+604	53.3%	1,240	3.7%	3.7%
Daiwa月島ビル	10,200	9,800	-400	-3.9%	6,295	+3,504	55.7%	7,840	3.8%	3.8%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,120	3,110	-10	-0.3%	2,301	+808	35.1%	2,520	3.8%	3.8%
Daiwa麻布台ビル	2,000	1,890	-110	-5.5%	1,460	+429	29.4%	1,600	3.7%	3.8%
新宿マインズタワー	64,700	64,700	-	-	62,533	+2,166	3.5%	66,900	3.0%	3.0%
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,460	-	-	2,334	+125	5.4%	2,460	3.9%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	7,550	7,620	+70	+0.9%	4,454	+3,165	71.1%	5,000	3.3%	3.3%
大和茅場町ビル	8,750	8,790	+40	+0.5%	4,999	+3,790	75.8%	5,600	3.1%	3.1%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,550	5,560	+10	+0.2%	3,149	+2,410	76.5%	3,550	3.1%	3.1%
E・スペースタワー	38,700	38,700	-	-	23,216	+15,483	66.7%	24,000	2.8%	2.8%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,880	2,880	-	-	1,444	+1,435	99.4%	1,721	3.7%	3.7%
新四curumuビル	17,500	17,500	-	-	9,365	+8,134	86.9%	9,650	3.0%	3.0%
Daiwa赤坂ビル	16,400	16,500	+100	+0.6%	9,841	+6,658	67.7%	9,200	3.0%	3.0%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,100	-	-	7,129	+5,970	83.7%	7,000	3.1%	3.1%
Daiwa麻布テラス	18,900	18,600	-300	-1.6%	13,605	+4,994	36.7%	14,000	3.3%	3.3%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,780	6,780	-	-	4,134	+2,645	64.0%	4,135	3.4%	3.4%
ラクアス東新宿	11,900	11,900	-	-	8,176	+3,723	45.5%	8,450	3.1%	3.1%
Daiwa青山ビル	12,800	12,900	+100	+0.8%	9,882	+3,017	30.5%	9,800	3.0%	3.0%
Daiwa渋谷神泉ビル	6,680	6,730	+50	+0.7%	4,951	+1,778	35.9%	4,800	3.1%	3.1%
Daiwa渋谷スクエア	23,500	23,500	-	-	15,892	+7,607	47.9%	16,000	3.1%	3.1%
Daiwaリバーゲート	35,900	36,000	+100	+0.3%	27,360	+8,639	31.6%	28,000	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,500	3,500	-	-	2,863	+636	22.2%	2,871	3.2%	3.2%

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。



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'23/11期末対比		帳簿価格	'24/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'23/11期末	'24/5期末	差額	変化率	'24/5期末	差額	比率		'23/11期末	'24/5期末
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,080	2,100	+20	+1.0%	1,691	+408	24.2%	1,647	3.3%	3.3%
Daiwa西新宿ビル	17,100	17,200	+100	+0.6%	13,877	+3,322	23.9%	13,710	3.1%	3.1%
キリン日本橋ビル	8,470	8,400	-70	-0.8%	8,227	+172	2.1%	8,180	3.5%	3.5%
Daiwa東日本橋ビル	7,540	7,550	+10	+0.1%	6,136	+1,413	23.0%	6,370	3.6%	3.6%
Daiwa代官山ビル	3,780	3,770	-10	-0.3%	2,334	+1,435	61.5%	2,280	3.0%	3.0%
Daiwa新宿ウエストビル	1,330	1,330	-	-	977	+352	36.1%	942	3.6%	3.6%
Daiwa神田美倉町ビル	1,900	1,930	+30	+1.6%	1,601	+328	20.5%	1,592	3.6%	3.6%
Daiwa神田イーストビル	5,960	5,940	-20	-0.3%	4,304	+1,635	38.0%	4,200	3.2%	3.2%
Daiwa神田須田町ビル	2,960	3,000	+40	+1.4%	2,394	+605	25.3%	2,295	3.4%	3.4%
Daiwa笹塚タワー	15,000	15,100	+100	+0.7%	15,958	-858	-5.4%	15,500	3.7%	3.7%
Daiwa笹塚ビル	3,750	3,510	-240	-6.4%	3,249	+260	8.0%	3,000	3.8%	3.8%
Daiwa晴海ビル	12,800	12,000	-800	-6.3%	11,071	+928	8.4%	11,200	3.5%	3.5%
Daiwa三田2丁目ビル	4,310	4,310	-	-	1,549	+2,760	178.2%	2,635	3.5%	3.5%
日本橋セントラルスクエア	3,940	3,930	-10	-0.3%	3,565	+364	10.2%	3,521	3.3%	3.3%
Daiwa日本橋馬喰町ビル	7,040	7,020	-20	-0.3%	5,697	+1,322	23.2%	5,733	3.4%	3.4%
Daiwa神田橋ビル	2,150	2,160	+10	+0.5%	2,041	+118	5.8%	1,970	3.2%	3.2%
神田須田町二丁目開発用地	12,600	14,300	+1,700	+13.5%	10,884	+3,415	31.4%	10,600	-	-
S-GATE FIT日本橋馬喰町	-	6,860	-	-	6,575	+284	4.3%	6,300	-	3.4%
Daiwa東池袋ビル	4,370	4,380	+10	+0.2%	2,449	+1,930	78.8%	2,958	3.9%	3.9%
Daiwa品川Northビル	6,320	6,280	-40	-0.6%	6,809	-529	-7.8%	7,710	4.0%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,920	-	-	1,712	+1,207	70.5%	2,000	4.3%	4.3%
Daiwa荻窪タワー	23,900	23,200	-700	-2.9%	15,644	+7,555	48.3%	15,220	3.5%	3.5%
Daiwa目黒スクエア	7,410	7,410	-	-	5,276	+2,133	40.4%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa荻窪ビル	5,070	5,080	+10	+0.2%	3,931	+1,148	29.2%	3,800	3.7%	3.7%
コンカード横浜	41,900	41,900	-	-	37,303	+4,596	12.3%	38,100	4.0%	4.0%
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,880	-	-	2,603	+276	10.6%	2,500	3.8%	3.8%
Daiwa中野坂上ビル	2,300	2,290	-10	-0.4%	2,929	-639	-21.8%	2,750	3.8%	3.8%
Daiwa北浜ビル	14,300	14,900	+600	+4.2%	8,786	+6,113	69.6%	9,481	3.5%	3.5%
合計 (注)	587,530	594,750	+360	0.1%	453,263	+141,486	31.2%	468,886	-	-

(注) 2023年11月期対比の差額及び変化率は、2024年5月期に取得した物件の影響を除く。

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。



期末鑑定評価額(1)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定 評価額 (2024年 5月期末)	鑑定評価書(2024年5月期末)の概要					積算価格	主な変動要因
		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銀座ビル	15,200	15,100	3.6%	15,300	3.1%	3.8%	16,400	
Daiwa銀座アネックス	3,290	3,310	3.6%	3,260	3.1%	3.8%	4,310	
Daiwa芝浦ビル	8,970	9,000	3.7%	8,950	3.5%	3.9%	8,000	テナント入替反映による賃料単価見直しによる物件収益増加
Daiwa猿樂町ビル	4,310	4,380	4.1%	4,240	3.9%	4.3%	2,060	
Daiwa A 浜松町ビル	3,980	4,080	3.5%	3,940	3.3%	3.7%	2,610	
Daiwa神宮前ビル	3,240	3,290	3.5%	3,180	3.3%	3.7%	3,370	
Daiwa芝大門ビル	4,220	4,280	3.3%	4,190	3.1%	3.5%	2,440	
Daiwa三崎町ビル	3,200	3,260	3.6%	3,180	3.4%	3.8%	2,120	
Daiwa築地駅前ビル	2,430	2,440	3.9%	2,420	3.9%	4.1%	2,210	
Daiwa築地ビル	1,740	1,770	3.7%	1,720	3.7%	3.9%	1,680	
Daiwa月島ビル	9,800	10,000	3.8%	9,710	3.5%	4.0%	6,250	賃料単価見直しによる物件収益減少
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,110	3,170	3.8%	3,040	3.6%	4.0%	1,880	
Daiwa麻布台ビル	1,890	1,930	3.8%	1,850	3.6%	4.0%	1,470	築年数によりキャップレート+10bps上昇
新宿マインズタワー (注)	64,700	157,000	3.0%	148,000	2.8%	3.2%	55,700	
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,500	3.9%	2,410	3.7%	4.1%	1,350	
Daiwa西新橋ビル	7,620	7,790	3.3%	7,550	3.1%	3.5%	5,400	
大和茅場町ビル	8,790	8,960	3.1%	8,710	2.9%	3.3%	6,950	
Daiwa神保町3丁目ビル	5,560	5,690	3.1%	5,500	2.9%	3.3%	4,470	
E・スペースタワー	38,700	39,100	2.8%	38,200	2.6%	2.9%	35,500	
Daiwa日本橋本石町ビル	2,880	2,910	3.7%	2,860	3.5%	3.9%	1,810	
新四curumuビル	17,500	17,800	3.0%	17,300	2.8%	3.2%	16,500	
Daiwa赤坂ビル	16,500	16,800	3.0%	16,300	2.8%	3.2%	15,500	
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.1%	12,900	2.9%	3.2%	15,000	
Daiwa麻布テラス	18,600	18,800	3.3%	18,400	3.1%	3.4%	17,400	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による物件収益減少
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,780	6,810	3.4%	6,770	3.5%	3.6%	5,270	
ラクアス東新宿	11,900	12,400	3.1%	11,700	2.9%	3.3%	11,500	
Daiwa青山ビル	12,900	13,200	3.0%	12,700	2.8%	3.2%	12,500	
Daiwa渋谷神泉ビル	6,730	6,950	3.1%	6,630	2.9%	3.3%	5,220	
Daiwa渋谷スクエア	23,500	23,600	3.1%	23,400	2.9%	3.2%	20,100	
Daiwaリバーゲート	36,000	36,300	3.4%	35,600	3.2%	3.5%	34,600	
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,500	3,580	3.2%	3,470	3.0%	3.4%	3,850	

(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DCF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)

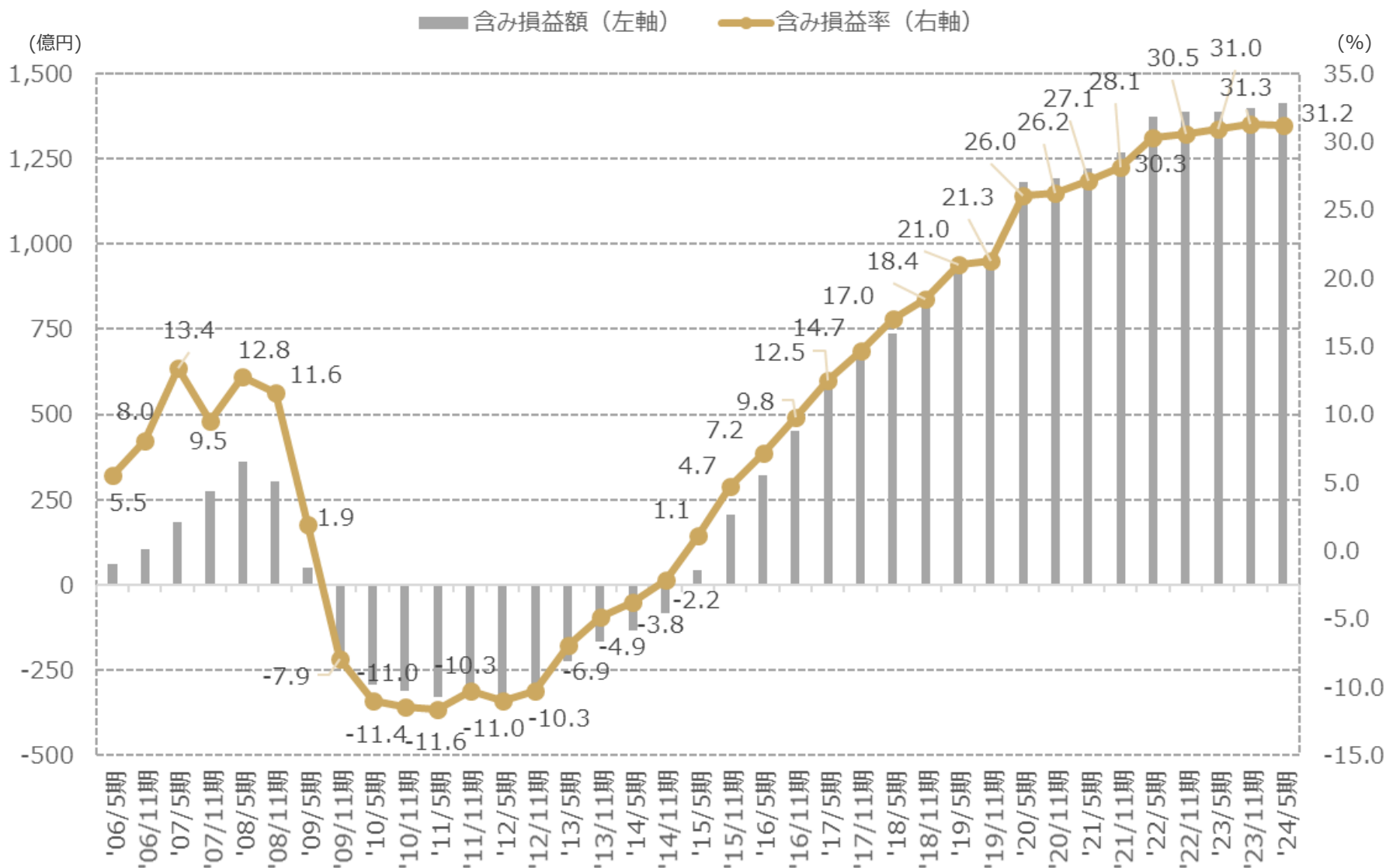
(単位：百万円)

物件名称	鑑定 評価額 (2024年 5月期末)	鑑定評価書(2024年5月期末)の概要					積算価格	主な変動要因
		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八丁堀駅前ビル西館	2,100	2,160	3.3%	2,070	3.1%	3.5%	1,950	
Daiwa西新宿ビル	17,200	17,600	3.1%	17,000	2.9%	3.3%	17,300	
キリン日本橋ビル	8,400	8,480	3.5%	8,320	3.3%	3.6%	7,500	
Daiwa東日本橋ビル	7,550	7,720	3.6%	7,480	3.4%	3.8%	6,040	
Daiwa代官山ビル	3,770	3,830	3.0%	3,740	3.0%	3.2%	3,710	
Daiwa新宿ウエストビル	1,330	1,340	3.6%	1,320	3.4%	3.8%	1,030	
Daiwa神田美倉町ビル	1,930	1,950	3.6%	1,920	3.6%	3.8%	1,910	
Daiwa神田イーストビル	5,940	5,990	3.2%	5,880	3.0%	3.3%	5,480	
Daiwa神田須田町ビル	3,000	3,000	3.4%	3,000	3.4%	3.6%	2,910	
Daiwa笹塚タワー	15,100	15,400	3.7%	15,000	3.5%	3.9%	15,800	
Daiwa笹塚ビル	3,510	3,580	3.8%	3,480	3.6%	4.0%	2,920	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による物件収益減少
Daiwa晴海ビル	12,000	12,100	3.5%	11,800	3.5%	3.7%	9,550	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による物件収益減少
Daiwa三田2丁目ビル	4,310	4,350	3.5%	4,260	3.3%	3.6%	3,470	
日本橋セントラルスクエア	3,930	4,080	3.3%	3,860	3.1%	3.5%	2,010	
Daiwa日本橋馬喰町ビル	7,020	7,170	3.4%	6,860	3.2%	3.6%	6,210	
Daiwa神田橋ビル	2,160	2,230	3.2%	2,130	3.0%	3.4%	1,780	
神田須田町二丁目開発用地(注)	14,300	-	-	-	-	-	-	前回評価時点から建物竣工までの期間短縮による各項目の割引期間短縮により評価額上昇
S-GATE FIT日本橋馬喰町	6,860	6,910	3.4%	6,810	3.1%	3.5%	6,480	
Daiwa東池袋ビル	4,380	4,440	3.9%	4,350	3.7%	4.1%	2,580	
Daiwa品川Northビル	6,280	6,400	4.0%	6,150	3.8%	4.2%	4,910	
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,950	4.3%	2,910	4.1%	4.5%	2,320	
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,500	3.5%	23,000	3.3%	3.7%	17,100	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による物件収益減少
Daiwa目黒スクエア	7,410	7,620	3.3%	7,320	3.1%	3.5%	7,260	
Daiwa荻窪ビル	5,080	5,160	3.7%	5,040	3.5%	3.9%	4,030	
コンカード横浜	41,900	43,000	4.0%	41,400	3.8%	4.2%	34,700	
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,920	3.8%	2,860	3.6%	4.0%	2,720	
Daiwa中野坂上ビル	2,290	2,350	3.8%	2,270	3.5%	4.0%	2,710	
Daiwa北浜ビル	14,900	15,300	3.5%	14,700	3.3%	3.7%	15,600	賃料単価見直しによる物件収益増加
合計	594,750	681,030	-	658,310	-	-	513,400	

(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。



サステナビリティへの取り組み①

外部評価参加

<2023年GRESBリアルエステイト評価結果>

- ・総合評価は「**4スター**」を取得
- ・開示評価は最上位の「A」評価を3年連続で取得
- ・12年連続で「Green Star」を取得



GRESB
★★★★☆ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況（2024年6月末時点）>

- ・環境認証取得物件：**35物件**（全59物件中）
環境認証取得比率：**64.5%**（保有物件における延床面積ベース）
- ・中長期目標：2030年度までに**70.0%以上**（ポートフォリオ全体の環境認証比率）

CASBEE認証	30	DBJ認証	2	BELS認証	6
Sランク	3	★★★★	1	★★★★★	1
Aランク	23	★★★	1	★★★★	1
B+ランク	4			★★★	1
				★★	2
				★	1



新宿メインタワー



Eスペースタワー



Daiwa日本橋馬喰町ビル



Daiwa秋葉原ビル

環境パフォーマンスデータ実績

<削減目標>

項目		短期目標	中長期目標
エネルギー消費量		年平均1%削減	基準年度となる5年間で5%削減
CO2排出量	消費原単位	-	2030年度までに46%削減(2013年度対比)
			2050年度までにカーボンニュートラル達成
水消費量		水準維持	水準維持

<環境パフォーマンスデータ>

項目	単位	実績				基準年度比増減率
		2019年度 【基準年度】	2021年度	2022年度	2023年度	
エネルギー	消費量(MWh)	104,219	87,245	83,902	87,008	-16.51%
	消費原単位(MWh/m ²)	0.207	0.178	0.173	0.180	-13.06%
CO2	排出量(t-CO2)	44,771	37,063	34,589	29,281	-34.60%
	排出原単位(t-CO2/m ²)	0.089	0.076	0.071	0.060	-31.89%
水	消費量(m ³)	396,297	284,367	296,251	318,833	-19.55%
	消費原単位(m ³ /m ²)	0.787	0.580	0.610	0.658	-16.21%
廃棄物	排出量(t)	4,388	3,373	3,478	3,455	-
	リサイクル量(t)	2,502	1,862	1,865	1,642	-
	リサイクル率(%)	57.02	55.21	53.63	47.53	-



サステナビリティへの取り組み②

環境負荷削減に向けた取り組み事例

環境負荷削減に向けて、以下の取り組みを実施

- ・共用部及び専有部へのLED照明の導入及び改修
 - LED照明の導入
物件数：55物件、LED導入比率：97.5%（2024年5月末時点）
※ Daiwa秋葉原ビルを除く物件数ベース
- ・高効率熱源機器導入、空調設備更新及び改修
- ・中水の利用/節水機器導入及び改修
- ・壁面・屋上緑化の推進/生物多様性の保全
- ・自然エネルギーの利用
- ・サテライトオフィス ZXY BOX（ジザイボックス）の設置
- ・テナント向けサステナビリティガイドの作成及び配布
- ・グリーンリースの導入

<主な取り組み事例>



共用部改修に伴うLED導入
(Daiwa笹塚タワー)



トイレ改修工事の実施
(Daiwa笹塚ビル)



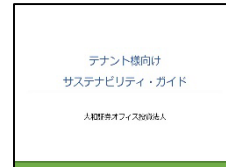
屋上庭園の設置
(Daiwa麻布テラス)



自然エネルギーの利用
(Daiwaリバーゲート)



ZXY BOX設置
(Daiwa荻窪タワー)



テナント向け
サステナビリティガイド配布



デジタルサイネージ設置
(E・スペースタワー)



テナント使用量の見える化
(新宿メインズタワー)

グリーンローン / グリーンボンドによる資金調達 (2024年5月末時点)

グリーンローン・グリーンボンドの合計で**263億円**を調達

2023年11月の資金調達では、Daiwa渋谷スクエアが、わが国の気候変動対応に資する投融資と判断され、日本銀行の「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション」を活用した調達を実施

グリーンローン借入残高
合計 224億円

グリーンボンド発行残高
合計 39億円

テナント満足度向上/地域コミュニティ活性化への貢献

テナント満足度向上や地域コミュニティ活性化に向けて、以下の取り組みを実施

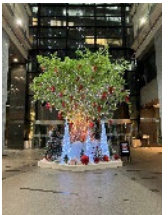
- ・テナント満足度調査の実施
- ・傘のシェアリングサービス「アイカサ」を導入
- ・新宿ミナミルミ等の地域イベントへの貢献 等



アイカサ誘致
(E・スペースタワー)



女性用トイレの小物入れ設置
(E・スペースタワー)



新宿ミナミルミの開催
(新宿メインズタワー)



サステナビリティへの取り組み③

働きがいのある職場環境作り

<持投資口会制度>

DOI持投資口制度を導入、2024年7月から投資口の購入開始

持投資口会の名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント 従業員DOI持投資口会
設立の目的	・DOI投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上 ・従業員の福利厚生の増進
制度導入時期	2023年12月 (投資口の購入は2024年7月から開始予定)

<エンゲージメント向上に向けたサーベイ実施>

「組織状態を1年ごとに詳細に計測して変化を確認」とともに「リアルタイムに社員の状態を把握」し、組織・社員のエンゲージメント向上を図るサーベイを実施

<ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン (DEI) の推進>

LGBTQ+の方を含むすべての社員が安心して業務に取り組むことができるよう、社内制度においてパートナーを配偶者とみなす「パートナーシップ制度」の導入、相談窓口の設置やALLYネットワークの構築等の職場環境を整備

<専門的能力向上プログラム>

全役職員を対象に、オンライン自己研鑽ツール「Udemy Business研修」、外部機関による「ARK不動産アカデミー」、大和証券グループによる「大和証券スキル研修」等の研修プログラムに任意で参加が可能

<従業員の健康支援/ウェルネス推進>

就業時間内の全面禁煙、健康意識向上を目的とした施策、社内コミュニケーションの活性化を目的とした「家族の職場訪問」や「社員懇親会」等を実施



快適なオフィス環境整備



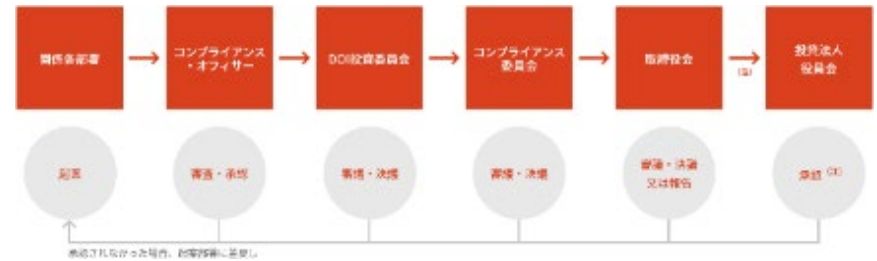
家族の職場訪問



社員懇親会

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



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合が生ずる場合、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、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間の利益相反を防止

スポンサーグループによるセიმボート出資

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
41.03%

大和証券グループのサステナビリティ：新“2030Vision”

- 「金融・資本市場を通じ、豊かな未来を創造する」を当社グループの経営ビジョンにおけるコアコンセプトとする
- 「人生100年時代」において、金融・資本市場のプロフェッショナルとして、質の高いソリューションを提供するとともに、社内外のイノベーション促進、脱炭素社会への貢献等を通じ、社会の「豊かな未来」の実現に貢献する

新“2030Vision”



新“2030Vision”におけるマテリアリティ



人生100年時代

人生100年時代を誰もが豊かに過ごせる社会の実現に向け、多様化するお客様のニーズに合わせ、資産価値最大化に貢献します。



イノベーション

国内外のパートナーとの連携を通じ、社会を豊かにするイノベーションの創出を目指すとともに、新しいビジネス機会を拡大し、自らの変革に挑みます。



グリーン&ソーシャル

脱炭素をはじめ持続可能な社会の実現に向け、社会課題の解決に資する金融商品・サービスの提供に注力します。



ダイバーシティ&インクルージョン

競争力の強化に向けて、社員一人ひとりが多様性・専門性を発揮し、成長や働きがいを感じられる組織を目指します。

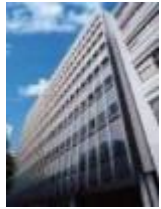

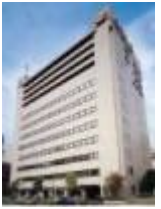













サステナブル経営の基盤

「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」の実現に向けて、サステナブルな企業経営を支える基盤を強靱化します。



ポートフォリオ一覧(1) (2024年5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猿楽町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル		Daiwa芝大門ビル	
														
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		3,190		2,865		2,800		2,578	
	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期
帳簿価額(百万円)	12,664	12,625	2,754	2,747	7,931	7,918	3,026	3,010	2,645	2,637	2,628	2,619	2,309	2,302
期末算定価格(百万円)	15,400	15,200	3,340	3,290	8,640	8,970	4,350	4,310	3,980	3,980	3,250	3,240	4,220	4,220
稼働率(%)	99.2	99.2	87.9	100.0	98.7	90.3	100.0	100.0	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	7.4	7.4
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		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		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	432,195	438,205	88,437	85,450	199,636	229,325	- (注5)	- (注5)	136,840	135,713	85,231	84,969	106,562	95,750
賃貸料(共益費込)	432,195	438,205	88,437	85,450	197,647	227,716	- (注5)	- (注5)	136,840	135,713	85,231	84,969	106,562	95,750
その他収入 ^(注3)	0	0	0	0	1,988	1,608	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	116,272	108,533	32,649	28,900	68,426	74,449	- (注5)	- (注5)	59,424	59,818	16,554	15,825	23,021	22,432
管理業務費	15,379	16,134	4,412	7,617	20,409	21,377	- (注5)	- (注5)	8,218	8,596	2,799	2,883	5,493	5,419
水道光熱費	27,978	25,736	5,873	5,166	16,395	16,286	- (注5)	- (注5)	8,755	8,241	3,852	3,542	6,861	6,045
PMフィー	6,528	6,493	1,315	1,285	3,019	3,328	- (注5)	- (注5)	1,982	2,107	1,277	1,276	1,596	1,437
公租公課	38,697	38,695	12,906	12,906	22,389	22,379	- (注5)	- (注5)	9,743	9,743	7,593	7,593	7,276	7,276
損害保険料	658	663	152	153	605	608	- (注5)	- (注5)	288	290	130	130	188	188
修繕費	7,446	1,227	7,989	1,770	5,607	10,449	- (注5)	- (注5)	1,034	1,439	894	391	1,604	2,064
その他費用	19,583	19,583	0	0	0	20	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	315,923	329,671	55,788	56,549	131,209	154,875	85,638	97,702	77,416	75,894	68,676	69,144	83,540	73,318
年換算NOI(千円)	630,119	657,541	111,271	112,790	261,701	308,903	170,809	194,871	154,410	151,374	136,977	137,910	166,624	146,236
NOI利回り ^(注4)	5.0%	5.2%	4.0%	4.1%	3.3%	3.9%	5.6%	6.5%	5.8%	5.7%	5.2%	5.3%	7.2%	6.4%
(参考) 減価償却費(千円)	43,735	42,826	9,436	9,293	38,513	38,647	15,765	15,875	14,442	14,157	9,222	9,142	10,704	10,790
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	499	965	- (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	0	0	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) '24/5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(2024年6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(2) (2024年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		新宿マインズタワー			
																
取得価格(百万円)	2,346		1,560		1,240		7,840		2,520		1,600		66,900			
	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期		
帳簿価額(百万円)	2,058	2,074	1,222	1,213	1,143	1,135	6,351	6,295	2,312	2,301	1,466	1,460	62,665	62,533		
期末算定価格(百万円)	3,190	3,200	2,430	2,430	1,780	1,740	10,200	9,800	3,120	3,110	2,000	1,890	64,700	64,700		
稼働率(%)	100.0	100.0	89.6	100.0	100.0	100.0	78.5	40.6	100.0	100.0	88.4	88.4	97.6	95.4		
PML値(%) (注1)	7.2	7.2	6.7	6.7	6.5	6.5	7.9	7.9	6.3	6.3	6.6	6.6	4.6	4.6		
PM会社	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		ザイマックス			
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183		
賃貸事業収支 (注2)	①賃貸事業収益合計(千円)		- (注5)	- (注5)	44,362	46,717	53,210	44,345	222,322	141,338	90,207	89,943	53,802	51,013	1,333,389	1,295,162
	賃貸料(共益費込)		- (注5)	- (注5)	44,362	46,717	51,066	44,345	222,322	141,338	90,207	89,943	53,802	50,974	1,333,389	1,293,386
	その他収入(注3)		- (注5)	- (注5)	0	0	2,143	0	0	0	0	0	0	38	0	1,776
	②賃貸事業費用合計(千円)		- (注5)	- (注5)	26,380	15,755	12,160	14,509	42,205	36,829	19,953	18,868	16,361	13,148	393,512	387,706
	管理業務費		- (注5)	- (注5)	13,308	4,365	2,571	5,668	8,297	9,912	3,559	3,530	4,163	2,931	79,713	99,438
	水道光熱費		- (注5)	- (注5)	3,951	3,956	2,750	2,496	11,892	7,962	6,013	5,925	2,667	2,314	131,254	115,370
	PMフィー		- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,434	3,330	1,857	1,353	1,348	1,200	1,200	9,411	8,983
	公租公課		- (注5)	- (注5)	5,572	5,568	4,463	4,464	15,965	15,965	7,466	7,466	5,507	5,506	144,490	144,511
	損害保険料		- (注5)	- (注5)	157	158	95	96	455	457	202	203	117	117	2,964	2,984
	修繕費		- (注5)	- (注5)	2,173	487	1,079	348	2,264	675	1,359	394	2,706	1,077	24,151	15,434
	その他費用		- (注5)	- (注5)	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	1,525	982
	③NOI(=①-②)(千円)		63,442	58,675	17,982	30,961	41,049	29,835	180,117	104,509	70,253	71,075	37,440	37,865	939,877	907,456
	年換算NOI(千円)		126,538	117,029	35,866	61,753	81,874	59,508	359,250	208,446	140,122	141,762	74,675	75,524	1,874,619	1,809,954
NOI利回り(注4)		6.1%	5.6%	2.9%	5.1%	7.2%	5.2%	5.7%	3.3%	6.1%	6.2%	5.1%	5.2%	3.0%	2.9%	
減価償却費(千円)		12,740	12,915	14,643	15,248	8,595	8,641	57,048	56,508	14,281	14,308	8,352	8,489	193,635	193,667	
(参考) 原状回復工事収入(千円)		- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	263	
敷金保証金償却収入(千円)		- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	38	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) '24/5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(2024年6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) (2024年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa小仏馬町ビル		Daiwa西新橋ビル		大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル		E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル		新四curumuビル	
取得価格(百万円)	2,460		5,000		5,600		3,550		24,000		1,721		9,650	
	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期
帳簿価額(百万円)	2,340	2,334	4,487	4,454	4,996	4,999	3,159	3,149	23,270	23,216	1,449	1,444	9,342	9,365
期末算定価格(百万円)	2,460	2,460	7,550	7,620	8,750	8,790	5,550	5,560	38,700	38,700	2,880	2,880	17,500	17,500
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	86.5	100.0	99.7	100.0
PML値(注1)	6.9	6.9	6.9	6.9	7.6	7.6	7.1	7.1	1.4	1.4	4.9	4.9	6.4	6.4
PM会社	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		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	67,081	66,598	186,540	180,131	- (注5)	- (注5)	111,244	115,677	807,572	819,333	67,952	68,868	373,350	392,537
賃賃料(共益費込)	67,081	66,598	186,540	180,131	- (注5)	- (注5)	111,244	115,677	807,572	819,333	67,952	68,868	373,350	392,537
その他収入(注3)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	18,715	15,506	50,977	49,832	- (注5)	- (注5)	35,706	26,623	198,293	165,233	15,944	12,790	121,289	90,586
管理業務費	4,166	4,060	13,963	15,670	- (注5)	- (注5)	10,668	5,519	51,767	37,516	4,498	2,535	20,098	19,797
水道光熱費	4,997	4,767	11,728	10,412	- (注5)	- (注5)	9,443	7,331	60,220	46,653	4,021	3,622	27,875	23,220
PMフィー	1,252	1,229	2,492	2,366	- (注5)	- (注5)	1,669	1,767	8,089	8,196	1,200	1,200	3,733	4,006
公租公課	4,124	4,124	17,591	17,589	- (注5)	- (注5)	10,719	10,717	68,265	68,262	4,808	4,808	39,465	39,465
損害保険料	145	146	403	449	- (注5)	- (注5)	200	201	1,013	1,016	123	123	504	506
修繕費	3,206	354	4,792	3,342	- (注5)	- (注5)	3,005	1,086	8,864	3,470	1,294	501	29,612	3,564
その他費用	822	822	6	0	- (注5)	- (注5)	0	0	72	116	0	0	0	25
③NOI(=①-②)(千円)	48,366	51,092	135,562	130,298	142,094	144,979	75,537	89,053	609,279	654,100	52,007	56,077	252,060	301,950
年換算NOI(千円)	96,468	101,905	270,384	259,885	283,412	289,167	150,662	177,620	1,215,230	1,304,626	103,731	111,849	502,743	602,251
NOI利回り(注4)	4.1%	4.4%	6.0%	5.8%	5.7%	5.8%	4.8%	5.6%	5.2%	5.6%	7.2%	7.7%	5.4%	6.4%
(参考) 減価償却費(千円)	9,896	9,972	39,215	39,812	29,866	30,145	20,033	20,287	73,932	75,968	13,438	13,547	39,108	40,142
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード														

(注1) '24/5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(2024年6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。

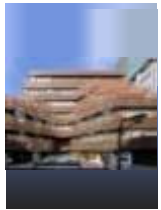






(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(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(4) (2024年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa赤坂ビル		Daiwa渋谷宮益坂ビル (注6)		Daiwa麻布テラス		Daiwa恵比寿4丁目ビル		ラクス東新宿		Daiwa青山ビル		Daiwa渋谷神泉ビル	
														
取得価格(百万円)	9,200		7,000		14,000		4,135		8,450		9,800		4,800	
	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期
帳簿価額(百万円)	9,886	9,841	7,150	7,129	13,650	13,605	4,122	4,134	8,183	8,176	9,900	9,882	4,911	4,951
期末算定価格(百万円)	16,400	16,500	13,100	13,100	18,900	18,600	6,780	6,780	11,900	11,900	12,800	12,900	6,680	6,730
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)	6.5	6.5	4.4	4.4	6.5	6.5	0.5	0.5	4.8	4.8	6.2	6.2	6.9	6.9
PM会社	ザイマックス		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		エム・イス・ビルサポート		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・イス・ビルサポート		エム・イス・ビルサポート	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	366,984	367,264	313,802	304,331	409,723	419,153	- (注5)	- (注5)	236,616	230,710	234,414	233,561	98,940	104,189
賃貸料(共益費込)	363,509	367,264	313,802	304,331	405,973	419,153	- (注5)	- (注5)	236,616	230,710	234,414	233,561	98,940	104,189
その他収入(注3)	3,474	0	0	0	3,750	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	104,591	93,530	63,983	59,318	126,875	118,733	- (注5)	- (注5)	57,704	52,443	52,581	38,643	23,789	23,885
管理業務費	23,551	22,551	13,297	13,419	26,589	33,355	- (注5)	- (注5)	9,886	9,413	22,501	9,786	6,093	5,721
水道光熱費	28,259	24,750	17,692	14,683	48,259	42,545	- (注5)	- (注5)	18,607	16,057	8,093	7,859	6,619	6,184
PMフィー	4,031	4,088	3,665	3,614	3,679	3,872	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	2,593	2,863	1,200	1,200
公租公課	38,066	38,070	26,108	26,108	36,328	36,338	- (注5)	- (注5)	22,566	22,532	17,513	17,494	9,238	9,237
損害保険料	646	648	478	480	932	936	- (注5)	- (注5)	466	468	234	234	183	183
修繕費	10,036	3,420	2,716	977	11,085	1,683	- (注5)	- (注5)	4,818	2,613	1,644	405	455	1,359
その他費用	0	0	24	36	0	0	- (注5)	- (注5)	158	158	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	262,392	273,733	249,819	245,013	282,847	300,420	109,535	139,738	178,911	178,267	181,832	194,917	75,150	80,303
年換算NOI(千円)	523,350	545,970	498,273	488,687	564,149	599,198	218,471	278,713	356,845	355,561	362,671	388,770	149,890	160,168
NOI利回り(注4)	5.3%	5.5%	7.0%	6.9%	4.1%	4.4%	5.3%	6.7%	4.4%	4.3%	3.7%	3.9%	3.1%	3.2%
(参考) 減価償却費(千円)	62,649	63,004	26,247	26,308	54,921	57,005	16,857	17,277	34,978	35,812	19,060	19,262	16,977	17,479
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	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	0	0	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) '24/5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(2024年6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) 本物件は、2024年5月以降、再開発組合から家賃損失補償を受けるため、資料全体を通して、「稼働率」、「入退去率」及び「月額契約料」は、補償部分も含めた数値を記載しています。





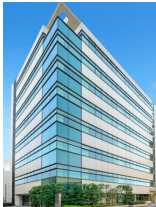







ポートフォリオ一覧(5) (2024年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル	
取得価格(百万円)	16,000		28,000		2,871		1,647		13,710		8,180		6,370	
	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期
帳簿価額(百万円)	15,925	15,892	27,407	27,360	2,872	2,863	1,694	1,691	13,861	13,877	8,236	8,227	6,162	6,136
期末算定価格(百万円)	23,500	23,500	35,900	36,000	3,500	3,500	2,080	2,100	17,100	17,200	8,470	8,400	7,540	7,550
稼働率(%)	100.0	100.0	91.4	93.2	88.7	100.0	99.3	100.0	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) ^(注1)	5.1	5.1	4.1	4.1	7.2	7.2	6.7	6.7	5.4	5.4	6.6	6.6	5.8	5.8
PM会社	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		エム・エス・ビルサポート		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	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	452,370	422,623	1,014,647	961,150	81,632	83,964	52,520	47,581	342,368	359,022	- (注5)	- (注5)	181,512	179,769
賃料(共益費込)	445,934	422,623	990,476	956,092	81,632	83,964	52,520	47,581	342,368	359,022	- (注5)	- (注5)	181,512	179,769
その他収入 ^(注3)	6,436	0	24,170	5,058	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	99,635	85,166	330,984	318,070	37,419	25,149	13,203	14,371	85,382	84,860	- (注5)	- (注5)	35,747	31,389
管理業務費	12,545	28,996	83,939	77,562	10,906	7,106	3,326	5,186	15,832	11,682	- (注5)	- (注5)	5,693	5,684
水道光熱費	20,326	15,465	107,248	89,482	7,713	6,170	3,080	2,981	20,901	17,692	- (注5)	- (注5)	12,901	10,944
PMフィー	5,193	4,515	9,720	9,662	1,200	1,200	1,200	1,200	2,399	2,513	- (注5)	- (注5)	1,815	1,797
公租公課	31,272	31,272	105,163	105,144	9,864	9,861	4,693	4,693	43,585	43,579	- (注5)	- (注5)	12,409	12,409
損害保険料	575	576	2,772	2,787	199	201	102	103	486	483	- (注5)	- (注5)	320	321
修繕費	29,722	4,339	22,140	33,311	7,535	609	800	206	2,177	8,909	- (注5)	- (注5)	2,607	232
その他費用	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	352,735	337,457	683,663	643,080	44,213	58,815	39,316	33,210	256,985	274,162	158,018	157,930	145,764	148,379
年換算NOI(千円)	703,542	673,070	1,363,590	1,282,646	88,185	117,309	78,418	66,238	512,567	546,827	315,173	314,997	290,732	295,949
NOI利回り ^(注4)	4.4%	4.2%	5.0%	4.7%	3.1%	4.1%	4.6%	3.9%	3.7%	3.9%	3.8%	3.8%	4.7%	4.8%
減価償却費(千円)	32,941	33,383	149,716	151,783	9,990	10,103	5,472	5,582	21,844	23,797	22,476	22,945	29,150	28,650
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	228	392	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	520	270	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	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) '24/5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(2024年6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。






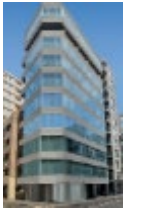









ポートフォリオ一覧(6) (2024年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル	
														
取得価格(百万円)	2,280		942		1,592		4,200		2,295		15,500		3,000	
	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期
帳簿価額(百万円)	2,339	2,334	979	977	1,592	1,601	4,326	4,304	2,399	2,394	15,900	15,958	3,208	3,249
期末算定価格(百万円)	3,780	3,770	1,330	1,330	1,900	1,930	5,960	5,940	2,960	3,000	15,000	15,100	3,750	3,510
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	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)	7.2	7.2	7.5	7.5	6.8	6.8	7.3	7.3	5.3	5.3	4.6	4.6	6.4	6.4
PM会社	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		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	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注5)	- (注5)	38,938	38,060	50,348	45,519	142,926	121,151	64,897	76,804	470,734	455,221	103,687	103,215
賃貸料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	38,938	38,060	50,348	45,519	142,926	121,151	64,897	76,804	470,734	455,221	103,687	103,215
その他収入(注3)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注5)	- (注5)	10,351	10,438	11,903	13,096	37,623	29,432	43,893	17,009	202,624	228,883	30,676	28,380
管理業務費	- (注5)	- (注5)	2,173	2,787	3,652	5,369	13,730	8,508	4,257	5,629	49,117	102,018	6,473	6,525
水道光熱費	- (注5)	- (注5)	3,000	2,712	3,000	2,570	9,593	8,369	3,777	3,801	74,956	62,264	10,461	9,940
PMフィー	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,409	1,319	1,200	1,200	4,233	3,876	1,556	1,547
公租公課	- (注5)	- (注5)	3,411	3,411	3,845	3,845	10,964	10,961	4,949	4,950	57,412	57,432	9,450	9,450
損害保険料	- (注5)	- (注5)	66	67	87	87	225	226	109	115	1,189	1,195	219	220
修繕費	- (注5)	- (注5)	499	259	118	24	1,699	47	29,588	1,313	15,714	2,097	2,515	696
その他費用	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	63,030	64,113	28,587	27,622	38,444	32,422	105,303	91,719	21,003	59,795	268,109	226,337	73,011	74,834
年換算NOI(千円)	125,716	127,876	57,018	55,093	76,678	64,668	210,032	182,938	41,892	119,263	534,754	451,438	145,623	149,259
NOI利回り(注4)	5.4%	5.5%	5.8%	5.6%	4.8%	4.0%	4.9%	4.3%	1.7%	5.0%	3.4%	2.8%	4.5%	4.6%
減価償却費(千円)	5,415	5,332	2,428	2,428	5,577	5,731	17,636	22,488	7,631	7,736	44,233	46,121	13,143	13,578
(参考) 原状回復工事収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	- (注5)	- (注5)	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) '24/5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(2024年6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) (2024年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		Daiwa神田橋ビル		神田須田町二丁目開発用地(注7)		S-GATE FIT日本橋馬喰町	
														
取得価格(百万円)	11,200		2,635		3,521		5,733		1,970		10,600		6,300	
帳簿価額(百万円)	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期
期末算定価格(百万円)	11,105	11,071	1,555	1,549	3,573	3,565	5,724	5,697	2,040	2,041	10,884	10,884	-	6,575
稼働率(%)	100.0	94.3	100.0	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	100.0	94.7	-	-	-	100.0
PML値(注1)	2.6	2.6	5.5	5.5	6.4	6.4	4.8	4.8	6.5	6.5	-	-	-	4.6
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		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	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	-	64
①賃貸事業収益合計(千円)	360,553	336,065	- (注5)	- (注5)	84,547	74,567	98,471	159,303	43,058	43,573	0	0	-	37,713
賃料(共益費込)	360,553	336,065	- (注5)	- (注5)	84,337	74,567	98,471	159,303	43,058	43,573	0	0	-	37,713
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	209	0	0	0	0	0	0	0	-	0
②賃貸事業費用合計(千円)	119,187	110,613	- (注5)	- (注5)	18,000	24,849	33,457	34,376	10,970	9,806	0	0	-	4,107
管理業務費	29,770	31,906	- (注5)	- (注5)	4,549	10,728	10,489	10,183	2,838	2,780	0	0	-	3,110
水道光熱費	31,557	24,429	- (注5)	- (注5)	5,357	4,528	8,413	9,483	2,630	2,207	0	0	-	424
PMフィー	3,626	3,267	- (注5)	- (注5)	1,087	1,031	1,677	1,911	1,200	1,200	0	0	-	464
公租公課	29,130	29,130	- (注5)	- (注5)	6,131	6,137	12,516	12,549	3,275	3,276	0	0	-	24
損害保険料	675	678	- (注5)	- (注5)	114	115	213	228	63	63	0	0	-	83
修繕費	3,887	663	- (注5)	- (注5)	741	2,290	129	0	822	157	0	0	-	0
その他費用	20,538	20,538	- (注5)	- (注5)	18	18	19	19	139	121	0	0	-	0
③NOI(=①-②)(千円)	241,366	225,451	65,292	71,490	66,546	49,718	65,013	124,927	32,087	33,766	0	0	-	33,606
年換算NOI(千円)	481,414	449,670	130,228	142,590	132,729	99,164	129,672	249,172	64,000	67,349	0	0	-	191,663
NOI利回り(注4)	4.3%	4.1%	8.4%	9.2%	3.7%	2.8%	2.3%	4.4%	3.1%	3.3%	0.0%	0.0%	-	2.9%
減価償却費(千円)	36,899	38,633	6,190	6,209	8,459	8,476	27,666	27,666	4,065	4,202	0	0	-	10,287
(参考) 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
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
物件紹介QRコード														

(注1) '24/5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(2024年6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。




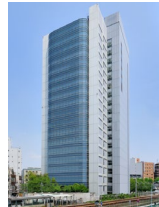










(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(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) 本物件上に2024年6月28日付でオフィスビルを竣工・取得しています。



ポートフォリオ一覧(8) (2024年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜	
														
取得価格(百万円)	2,958		7,710		2,000		15,220		5,600		3,800		38,100	
	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期
帳簿価額(百万円)	2,459	2,449	6,830	6,809	1,723	1,712	15,768	15,644	5,298	5,276	3,944	3,931	37,311	37,303
期末算定価格(百万円)	4,370	4,380	6,320	6,280	2,920	2,920	23,900	23,200	7,410	7,410	5,070	5,080	41,900	41,900
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	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	4.5	4.5	6.1	6.1	8.6	8.6	2.6	2.6	4.1	4.1	7.5	7.5	1.8	1.8
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		ザイマックス		ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサール	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	130,304	135,963	209,213	209,486	94,538	93,337	709,350	690,984	149,311	163,106	133,919	133,380	1,097,261	1,103,769
賃貸料(共益費込)	130,304	135,963	209,213	209,486	94,538	93,337	709,350	690,984	149,311	163,106	133,919	133,380	1,097,261	1,103,769
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	34,937	37,833	59,806	54,329	23,448	22,818	189,750	187,808	37,417	33,604	29,030	25,436	232,338	227,262
管理業務費	10,253	10,317	15,294	14,136	4,931	4,440	49,114	48,336	8,381	7,203	7,778	7,863	48,003	48,537
水道光熱費	12,591	13,447	16,981	16,041	9,789	8,605	73,754	71,778	9,589	9,003	7,433	6,453	114,810	100,730
PMフィー	1,951	2,067	3,117	3,156	1,302	1,200	7,806	7,586	2,006	2,108	1,473	1,458	6,419	6,356
公租公課	8,666	8,665	19,814	19,814	6,615	6,614	45,408	45,406	14,718	14,718	8,816	8,816	60,074	60,967
損害保険料	351	353	520	523	185	194	1,327	1,334	260	260	229	230	790	790
修繕費	1,123	2,980	4,068	657	624	1,764	12,158	13,185	2,461	310	3,296	605	2,238	9,595
その他費用	0	0	9	0	0	0	180	180	0	0	3	8	0	285
③NOI(=①-②)(千円)	95,367	98,130	149,406	155,156	71,090	70,518	519,600	503,175	111,893	129,501	104,889	107,943	864,922	876,506
年換算NOI(千円)	190,213	195,724	297,997	309,465	141,792	140,652	1,036,361	1,003,602	223,176	258,295	209,205	215,296	1,725,118	1,748,223
NOI利回り(注4)	7.7%	8.0%	4.4%	4.5%	8.2%	8.2%	6.6%	6.4%	4.2%	4.9%	5.3%	5.5%	4.6%	4.7%
(参考) 減価償却費(千円)	20,628	20,756	32,552	32,473	18,440	18,713	130,960	133,536	23,907	23,975	12,367	12,424	120,760	122,239
(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
(参考) 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・内観をご覧いただけます。														

(注1) '24/5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(2024年6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。



ポートフォリオ一覧(9) (2024年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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)	2,500		2,750		9,481		462,586	468,886
	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期	'23/11期	'24/5期
帳簿価額(百万円)	2,610	2,603	2,937	2,929	8,830	8,786	447,535	453,263
期末算定価格(百万円)	2,880	2,880	2,300	2,290	14,300	14,900	587,530	594,750
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7	97.0
PML値(注1)	7.3	7.3	6.8	6.8	1.5	1.5	3.4	3.4
PM会社	ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ベスト・プロパティ			
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	78,695	78,701	66,136	72,866	401,591	390,194	13,646,229	13,570,542
賃貸料(共益費込)	78,695	78,701	66,136	72,866	401,591	390,194	13,604,055	13,562,061
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	42,173	8,481
②賃貸事業費用合計(千円)	16,138	14,694	29,888	21,004	112,072	104,901	3,768,482	3,522,122
管理業務費	3,430	3,430	6,175	5,530	20,989	25,335	852,985	911,758
水道光熱費	4,036	3,904	5,929	6,151	40,825	35,538	1,141,646	1,000,803
PMフィー	1,206	1,200	1,200	1,200	6,021	5,805	151,114	149,600
公租公課	5,925	5,925	7,572	7,572	36,960	36,961	1,205,441	1,205,932
損害保険料	136	136	185	186	915	919	25,131	25,400
修繕費	1,402	98	8,813	353	6,306	287	319,560	155,778
その他費用	0	0	12	12	53	53	72,602	72,847
③NOI(=①-②)(千円)	62,557	64,006	36,248	51,862	289,518	285,292	9,877,746	10,048,419
年換算NOI(千円)	124,773	127,664	72,298	103,441	577,455	569,025	19,701,515	20,166,563
NOI利回り(注4)	4.8%	4.9%	2.5%	3.5%	6.5%	6.5%	4.5%	4.6%
減価償却費(千円)	6,195	6,238	11,109	11,168	51,535	49,859	1,787,700	1,823,065
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	727	1,620
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	520	308

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) '24/5期のPML値は、SOMPOL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(2024年6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) '23/11期及び'24/5期の年換算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 (2024年7月1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	8名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役1名）
従業員	119名（派遣社員を除く、出向者・兼務者を含む）
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	辻 朋紀
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(非常勤)	柴崎 智
監査役	佐藤 基
監査役(非常勤)	沼田 拓也

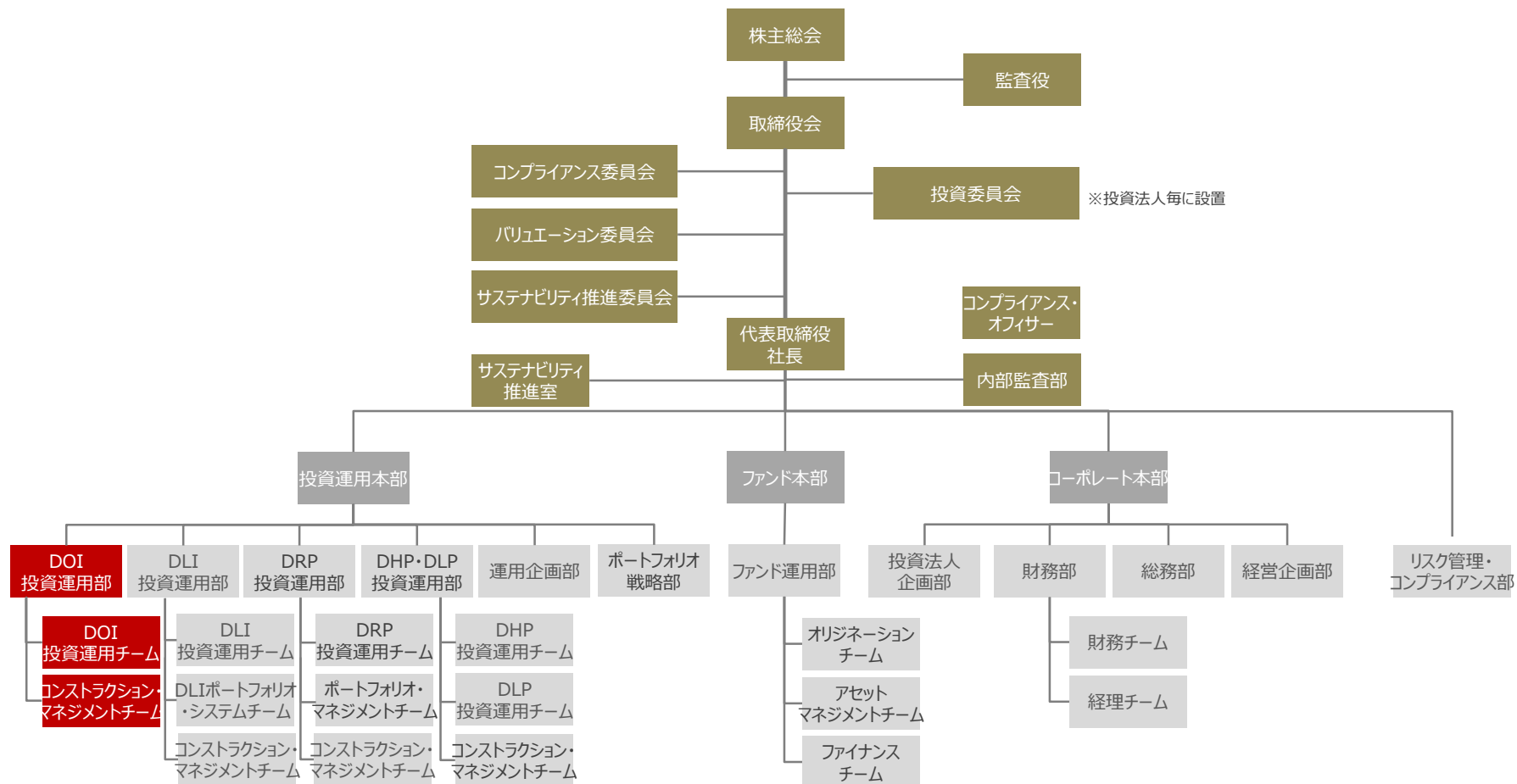
資産運用を受託しているリート

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4,737億円(59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3,977億円(253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1,736億円(106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583億円(10物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2024年7月1日現在

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。

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
Daiwa Office Investment Corporation

投資法人の概要 投資法人の特長 ポートフォリオ 財務情報 IR

東京主要5区に注力
オフィス特化型REIT

TOPICS
トピックス

2023年GRESBリアルエステイト評価において、「4スター」を取得しました

サステナビリティへの取組み

QRコード

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

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
Daiwa Office Investment Corporation

サステナビリティへの取組み

Environment

QRコード

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

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。

OFFICE VR TOUR
オフィスVRツアー

QRコード

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



