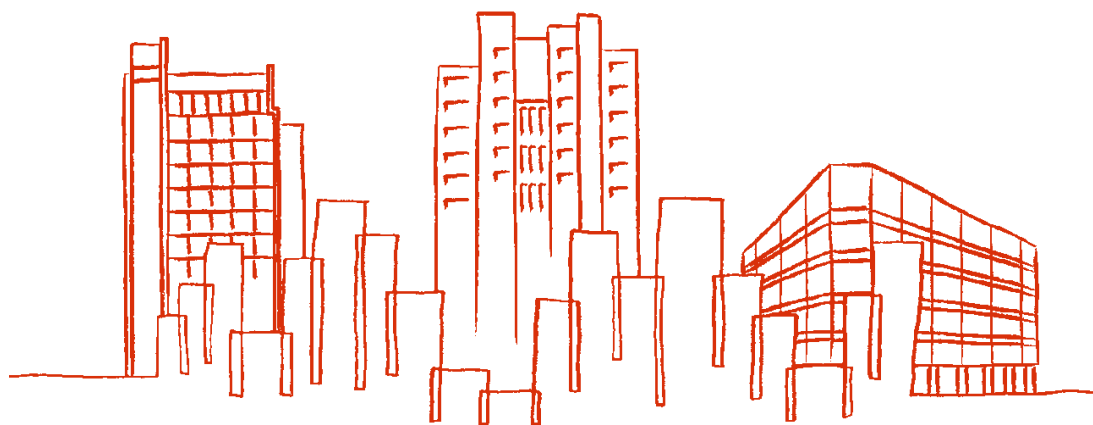




大和証券オフィス投資法人

2024年11月期(第38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
内部成長の実績	7
2024年11月期の振り返り及び今後の取組み	8
物件売却資金の活用	9

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	11
賃貸事業分析	12
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	15
ポートフォリオの質向上に向けた取組み	16
取得・売却方針、物件取得の検討状況	17

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	19
2024年11月期末における投資主の状況について	22
サステナビリティへの取組み	23

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





高稼働の維持

期末稼働率

97.7%

当初予想：97.1%

取得物件

Daiwa秋葉原ビル

2024/8末より稼働率

100.0%

想定比+8.1%

想定NOI利回り

4.5%

想定比+0.5%



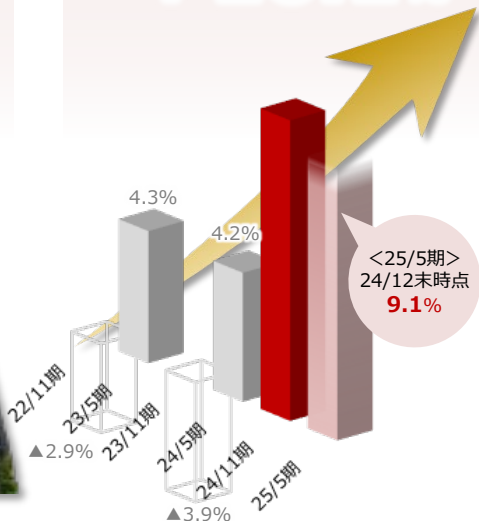
P.12参照

賃料増額幅の拡大

入替時賃料増減率

※店舗区画除く

+10.1%

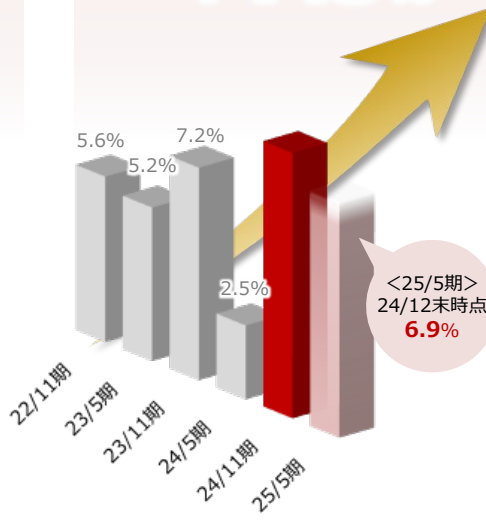


P.7、14参照

増額改定の継続

更新時賃料増減率

+7.5%

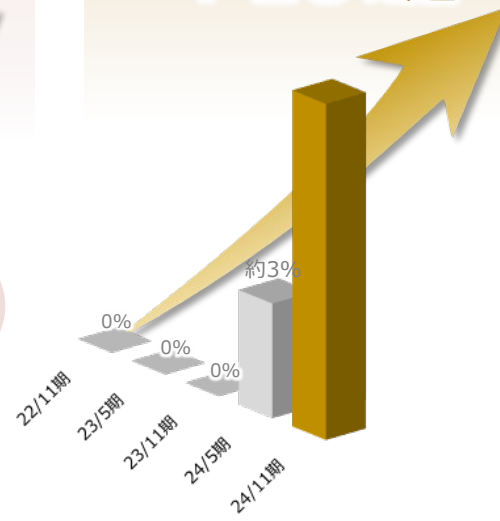


P.7、13参照

今後の成長余地はさらに拡大

ポートフォリオレントギャップ

+10%超



P.7参照

2024年11月期末
鑑定LTV34.5% / 総資産LTV44.7%

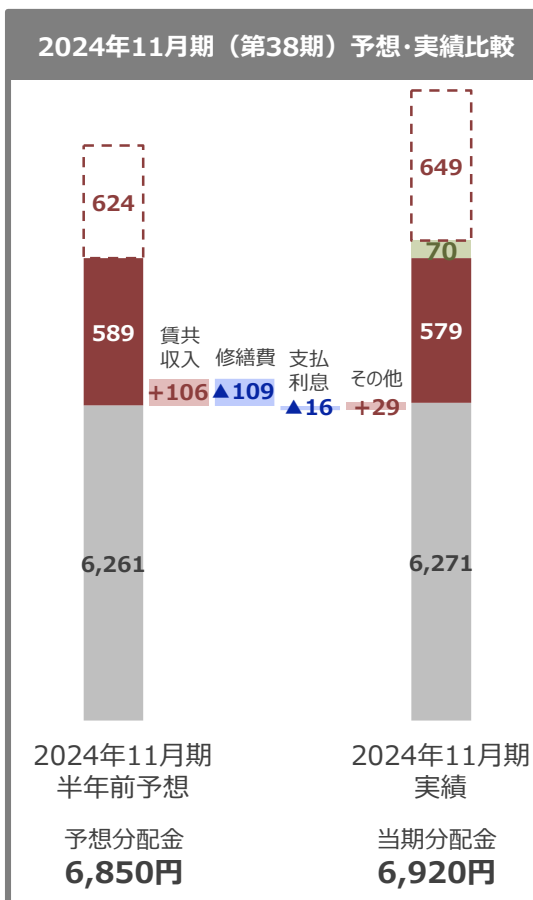
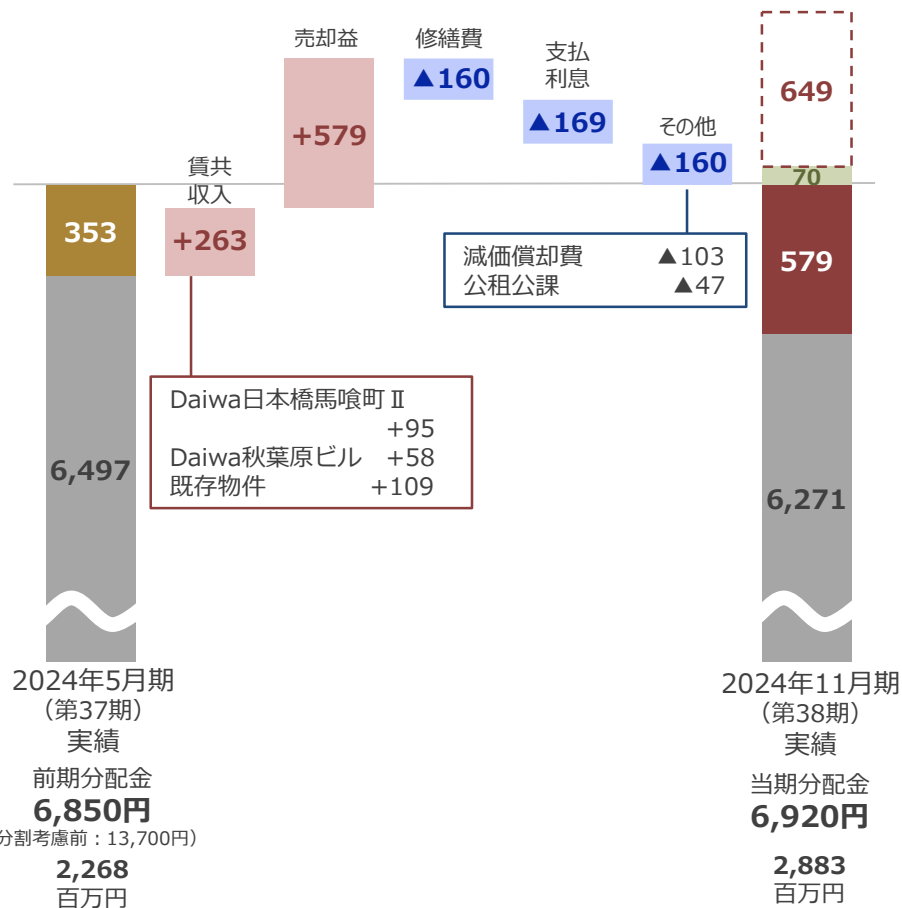
2024年11月期 一口当たり分配金
6,920円



1口当たり分配金増減要因：2024年11月期実績比較

- 前期取得物件の通期寄与や既存物件のフリーレント解消により**賃共収入は増加**
- 自己投資口取得・消却により**EPUは70円上昇**（半年前予想65円）

(円)



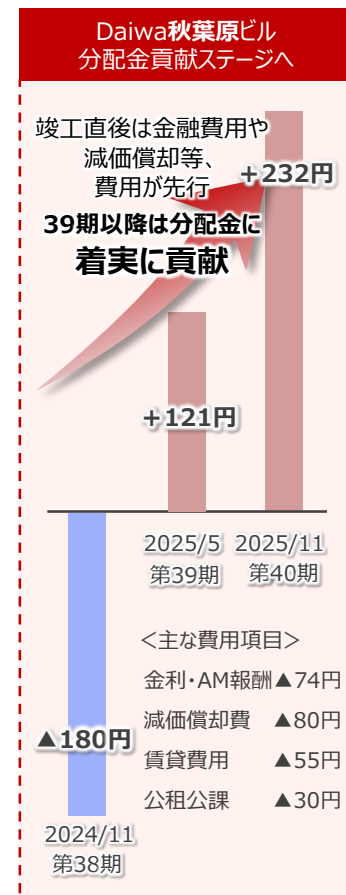
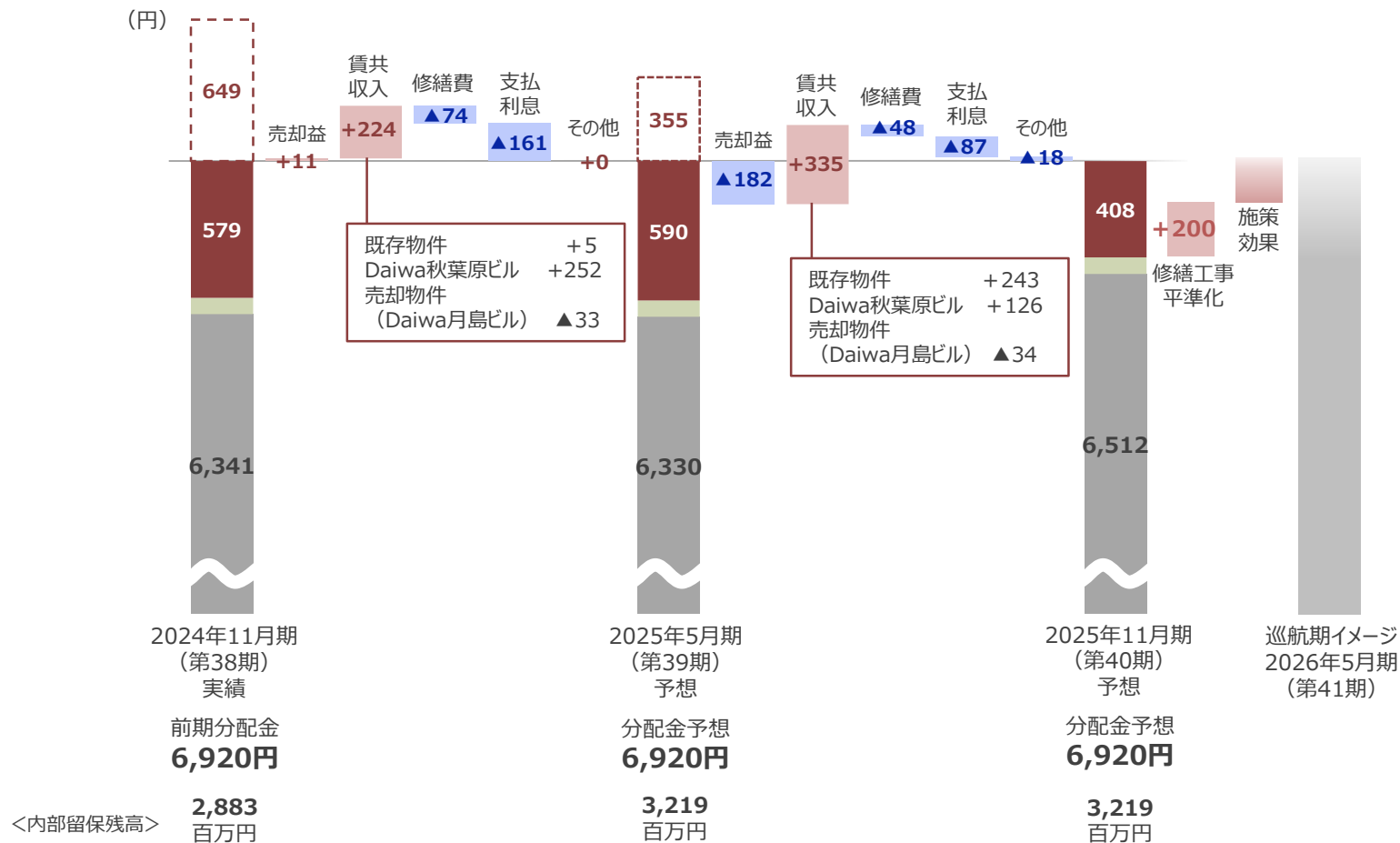
■ 1口当たり当期純利益 (不動産等売却益を除く) ■ 内部留保取崩分 ■ 不動産等売却益 (圧縮積立金繰入後・譲渡に係る運用報酬控除後) による増加分
□ 圧縮積立金繰入額 ■ 増加要因 ■ 減少要因 ■ 24/11期実施の自己投資口取得によるEPU向上効果

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。



1口当たり分配金増減要因：2025年5月期、2025年11月期予想

- 25/5期においては、積極的なFR・段階賃料等の付与、前倒し修繕工事を実施するものの、EPUは前期同水準に着地
- 秋葉原を含めた既存物件の賃共収入増加及び修繕工事の平準化により、**25/11期以降EPUは段階的に向上**



■ 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



内部成長の実績

～2024年11月期に実現した賃料増額例～

賃料増額の実現・ 更なるレントギャップの拡大

- 入替時・更新時ともに、多数の物件で**10%を超える大幅な賃料増額を実現**
- 想定賃料とのレントギャップは**10%超**と認識しており、引き続き賃料増額に注力

テナント入替



契約更改 (注)



(注) 増額改定区画における平均の賃料増額率を記載



2024年11月期の振り返り及び今後の取組み

投資主価値向上を意識した 物件売却資金の活用

- Daiwa月島ビル of 分割売却資金を内部成長施策などの多様なアイテムに充当
- 2024年11月期においては、売却益の即時還元に加え、自己投資口取得による投資主還元を実施





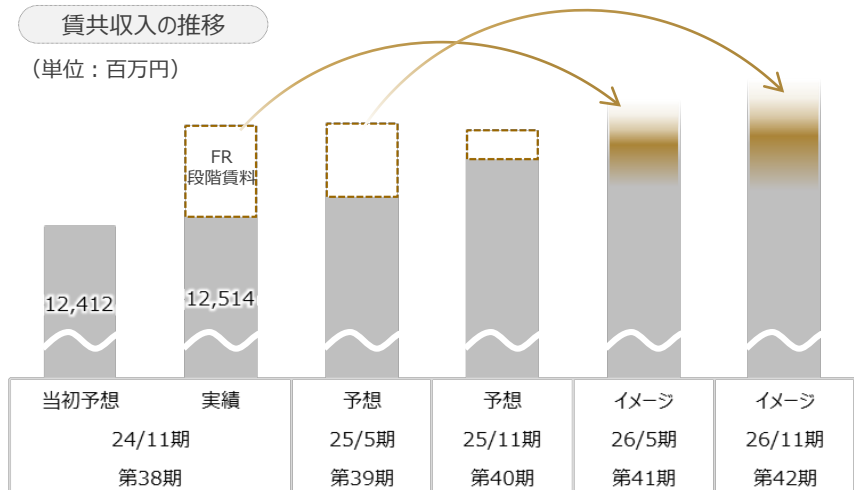
物件売却資金の活用

内部成長施策・ 将来へ向けた成長投資

- FR・段階賃料等の付与により**将来のトップライン向上を実現**
- 計画修繕の前倒し実施により、**将来のコスト低減を企図**

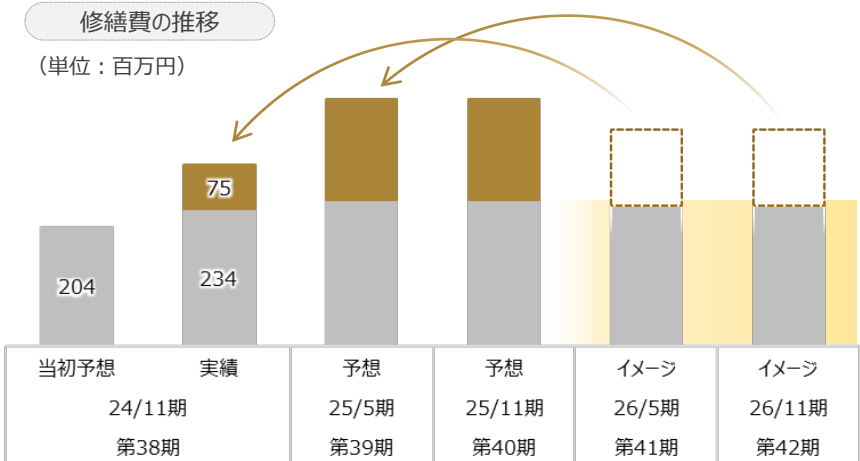
賃共収入の推移

(単位：百万円)



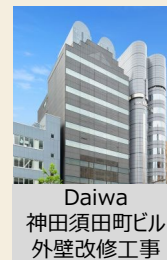
修繕費の推移

(単位：百万円)



2024年11月期実施

戦略的な
計画修繕の
前倒し



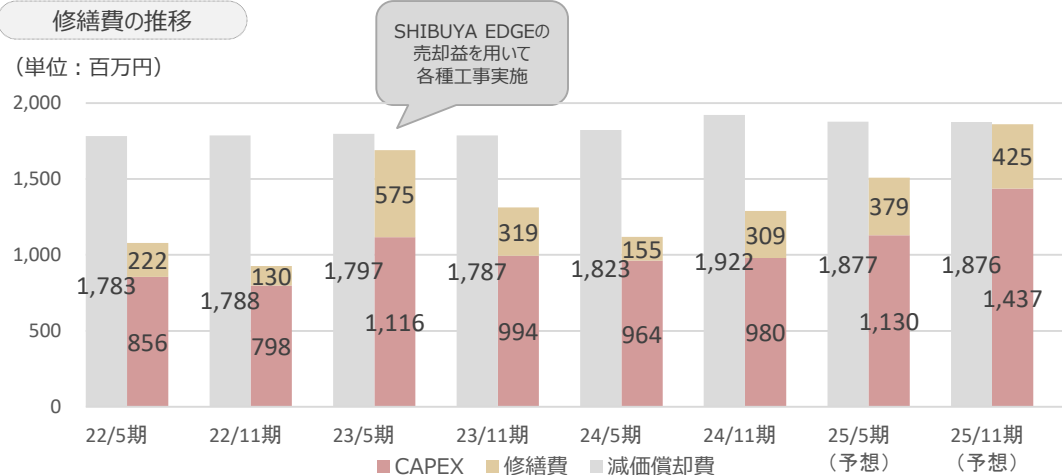
2024年11月期実施

LED照明の
設置等による
テナントコスト削減



修繕費の推移

(単位：百万円)



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。

Section 2

内部成長/外部成長

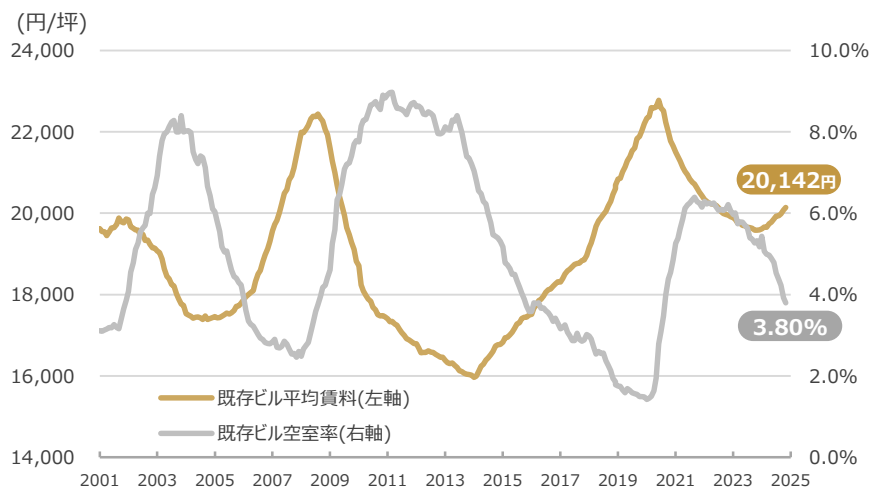




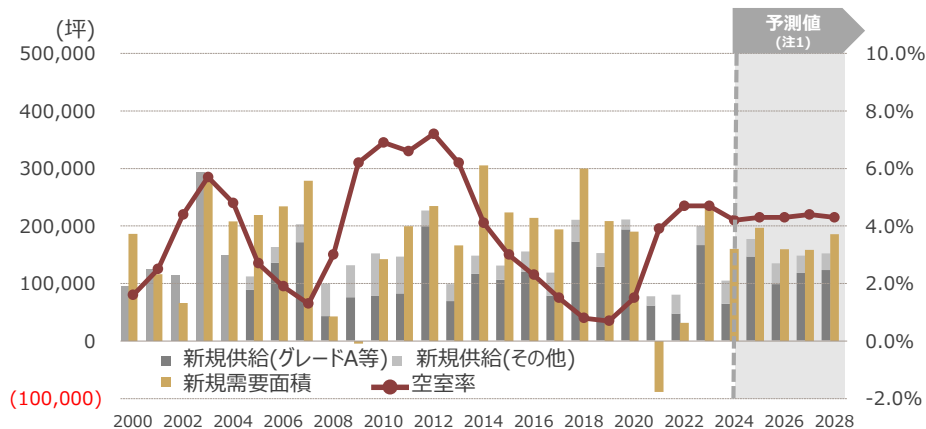
東京のオフィスビルの賃貸市場動向

- オフィスマーケットの回復が明確となり、空室率は低下、賃料は上昇している
- 今後も、オフィス需要は拡大傾向が継続し、賃料は上昇していく見込み

東京オフィスビルの賃貸市場状況

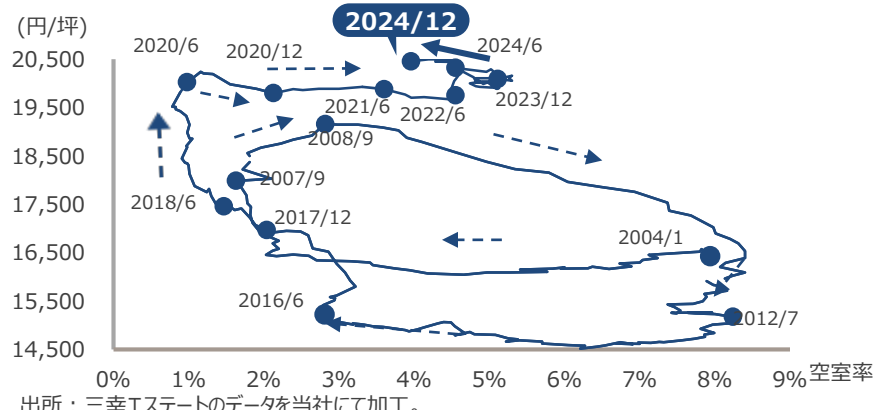
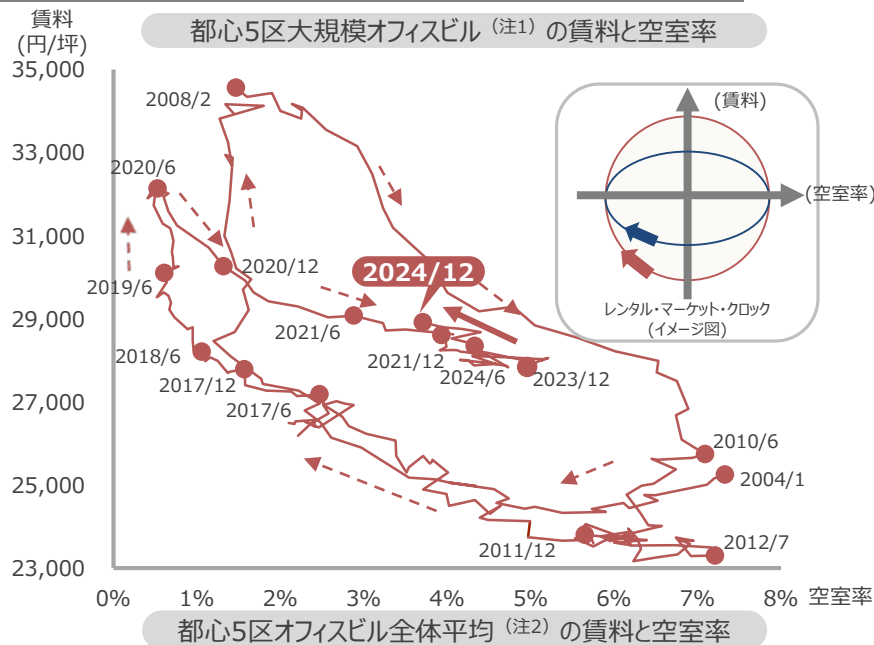


オフィスビルマーケット中期予測



(注1) 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



(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。

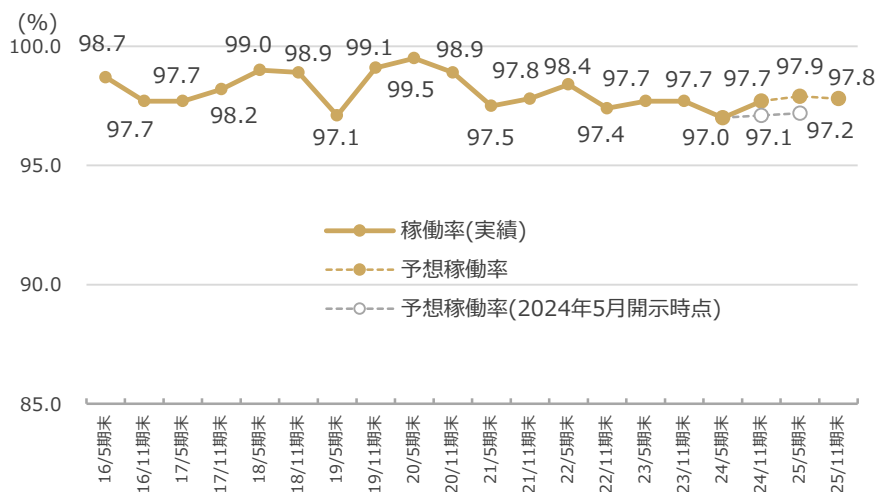


賃貸事業分析(1)

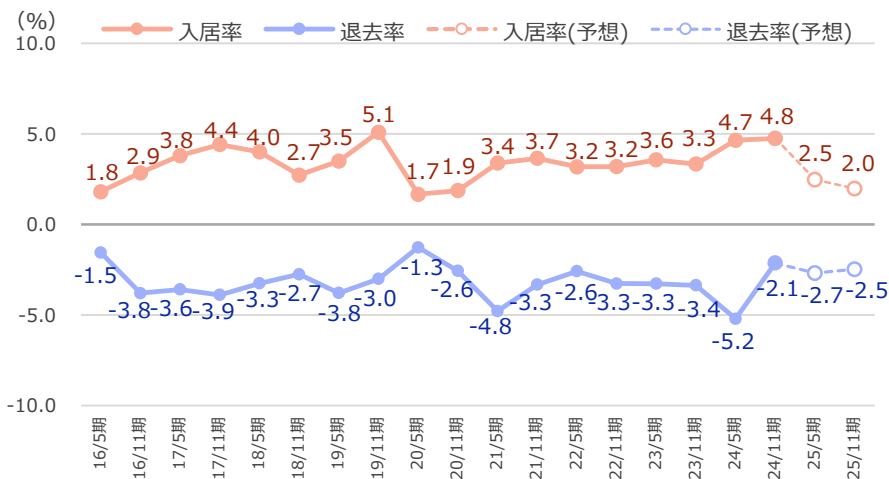
～稼働率及び入退去率の推移～

- 2024年11月期は、前期解約区画の埋め戻しが進み、稼働率は回復
- 今後も、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

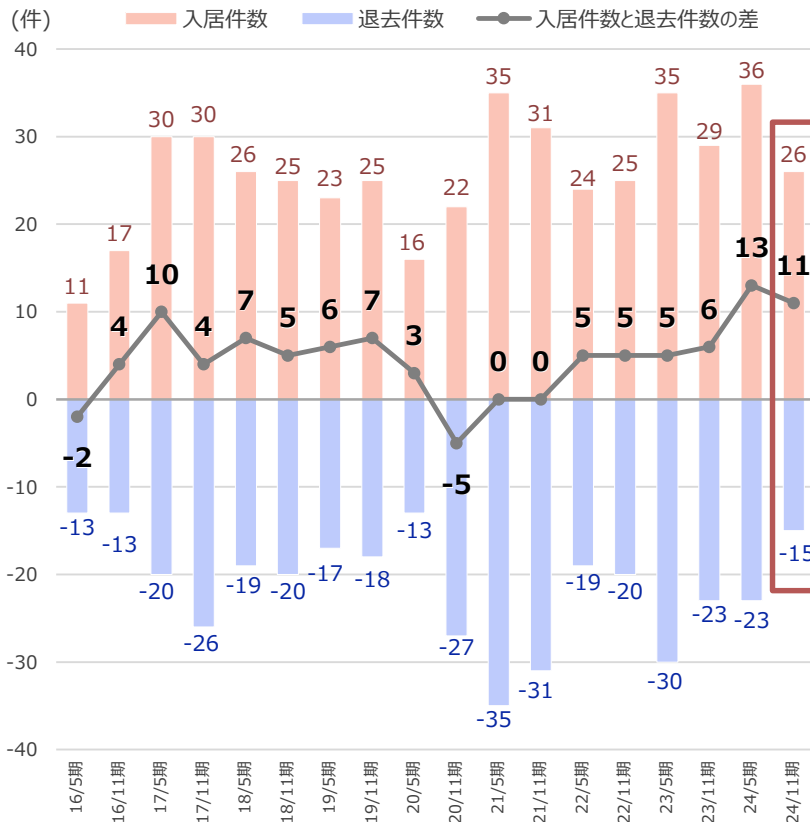


入退去率推移 (注)



(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。

テナント入退去の推移とその理由 (注)



24/11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	21	2	0	0	3	26
退去	1	1	5	5	0	3	15

前期件数 25

前期件数 10

(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～

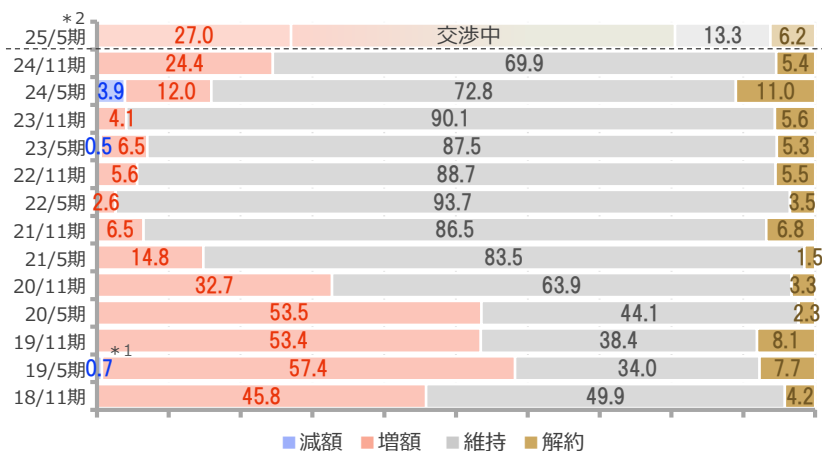
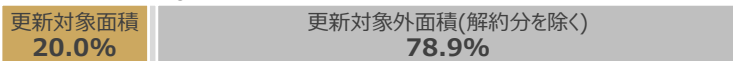
- 2024年11月期は、更新対象面積のうち、8期ぶりに20%を超える面積での増額を達成
- 今後も、高賃料単価テナントの退去を防ぎつつ、レントギャップを解消させて増額の加速を目指す

2024年11月期契約更新テナント

※2024年5月末の賃貸面積：350,449.65 m²に対し、2024年11月期中に契約更新があった契約面積の比率。

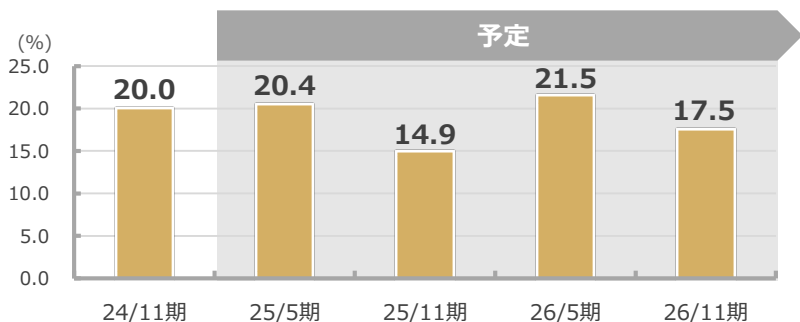
更新対象外で解約

1.1%



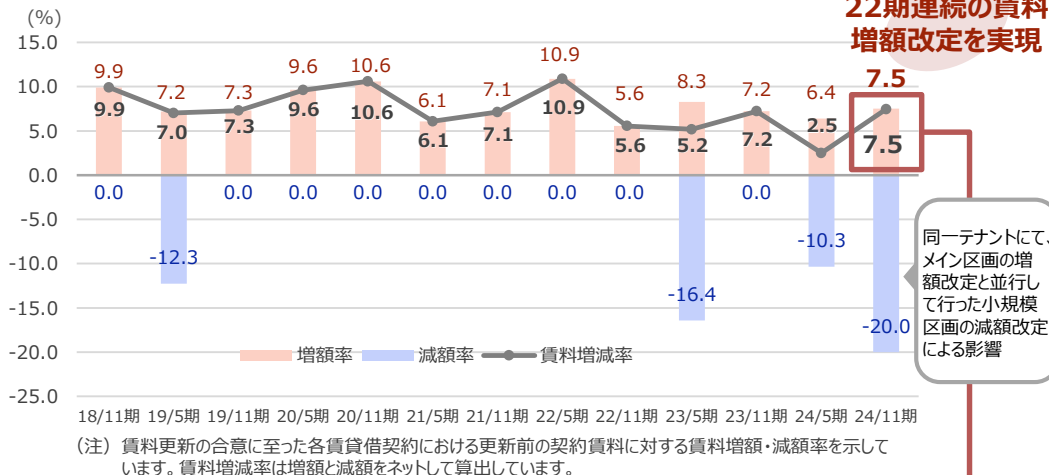
*1 2019年5月期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。
*2 2025年5月期の内訳は2024年12月末時点で契約締結済み及び解約通知受領済みの面積比率を記載。

契約更新時期一覧 (賃貸面積ベース)



(注) 2024年11月末の賃貸面積：358,699.28m²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

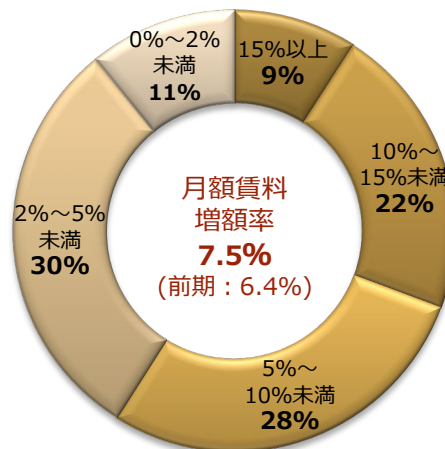


22期連続の賃料増額改定を実現

同一テナントにて、メイン区画の増額改定と並行して行った小規模区画の減額改定による影響

契約更改時賃料増額率

(2024年11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



- 賃料増額物件
- E・スペースタワー
 - Daiwa赤坂ビル
 - Daiwa北浜ビル
 - Daiwa渋谷スクエア
 - Daiwa荻窪ビル 等

月額賃料増加額
7,275千円/月

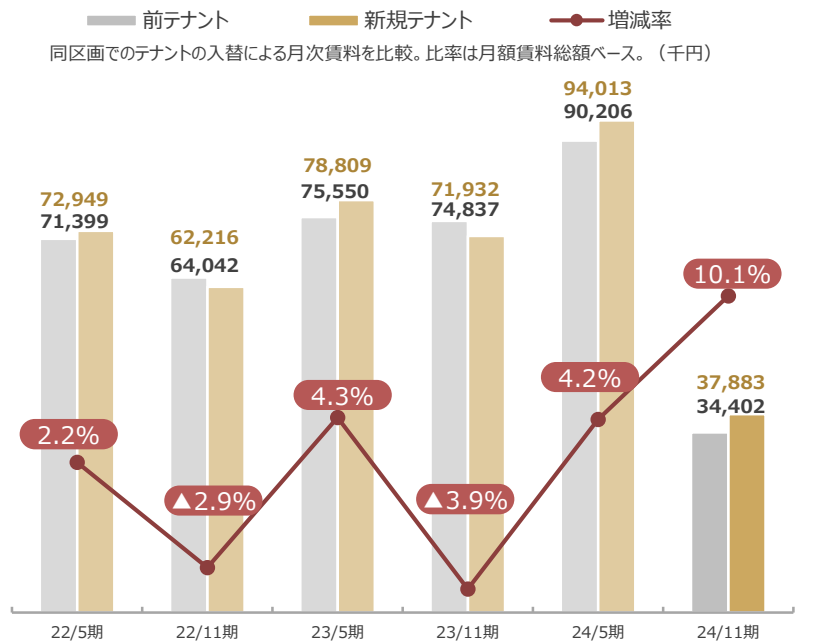
(注) 比率は月額賃料総額ベース。



賃貸事業分析(3) ～契約賃料の状況～

- 2024年11月期は、前期を上回る入替時賃料増減率を達成、賃料増額幅も大きく拡大
- 今後も、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



店舗区画を除く月額賃料増減率を記載
(上記店舗区画を加味すると▲1.4%)

賃料上昇物件

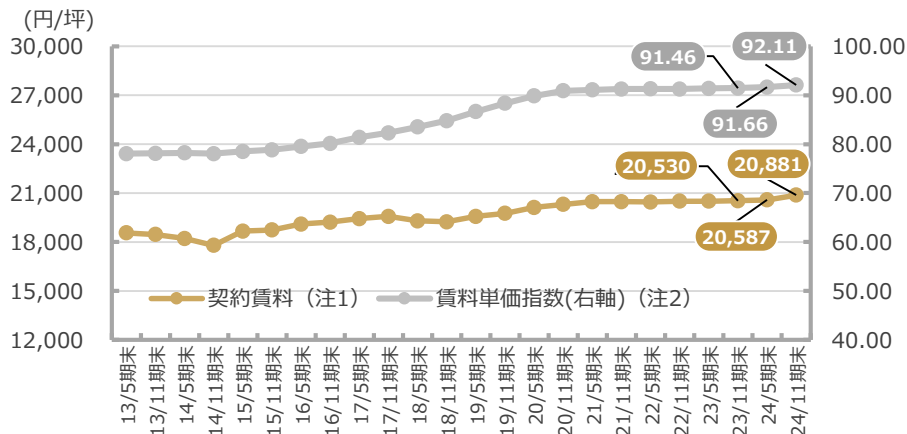
- DaiwaA浜松町ビル
- 新宿メインスタワー
- Daiwa笹塚タワー
- Daiwa中野坂上ビル 等

賃料下落物件

- Daiwa東池袋ビル
- Daiwa晴海ビル
- Daiwa西新宿ビル(店舗区画)

24/11期 月額賃料増減額 : +3,481千円/月

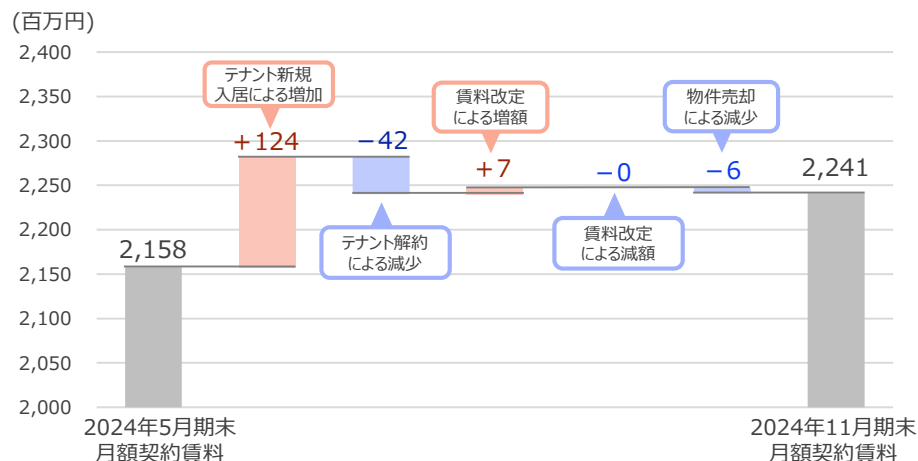
契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(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2009年5月期末を100として指数化したものを。

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。Daiwa月島ビル、新宿メインスタワー、コンカード横浜及び日本橋セントラルスクアの月額契約賃料は本投資法人の持分に係る数値を記載しております。



ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減

- 2024年11月期は、一部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
- 今後も、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日本橋馬喰町は2024年9月1日付でDaiwa日本橋馬喰町IIに名称変更しています。
 (注3) Daiwa秋葉原ビルは●でプロットしています。

2024年11月30日現在



ポートフォリオの質向上に向けた取組み

	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	第25期-第40期合計				
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)		 Daiwa 日本橋 馬喰町 II	 Daiwa 秋葉原ビル (注1)			取得 計14物件	計1,152億円			
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 計11物件	計1,232億円			
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			自己投資口取得 計5回	計164億円			
					入替前ポートフォリオ (注2) 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3) 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) 「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3) 「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。



取得・売却方針、物件取得の検討状況

- 2024年11月期は、Daiwa秋葉原ビル（建物部分）を取得し、Daiwa月島ビルを一部売却
- 平均築年数の低下、中長期的な収益安定化に貢献

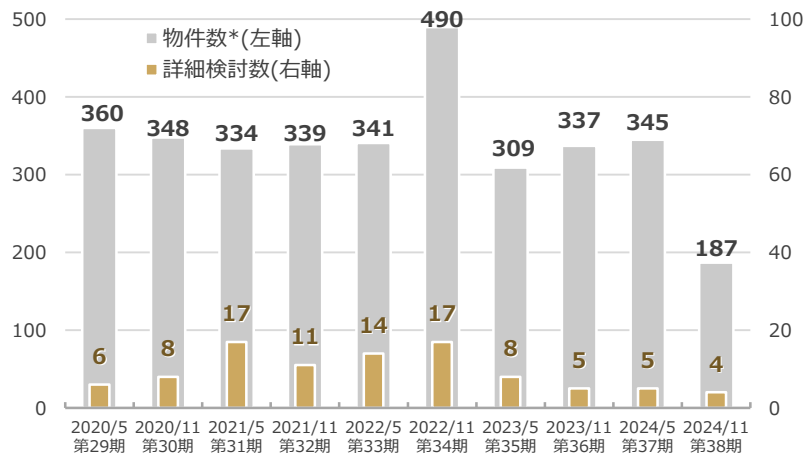
取得方針・売却方針

- 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

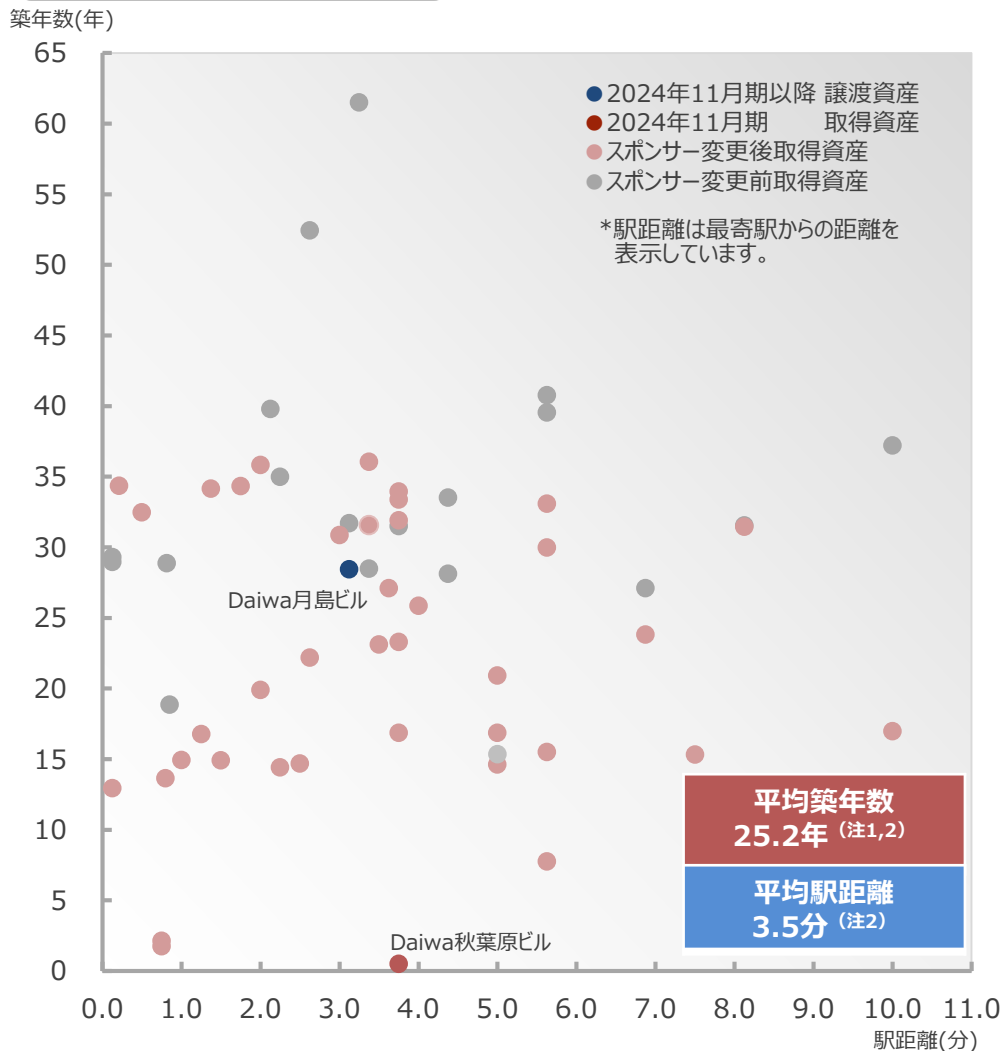
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

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



(注1) 平均築年数の時点は2024年12月末時点。

(注2) 平均築年数及び平均駅距離の計算からはDaiwa月島ビルを除外。

Section 3

財務戦略/サステナビリティへの取組み

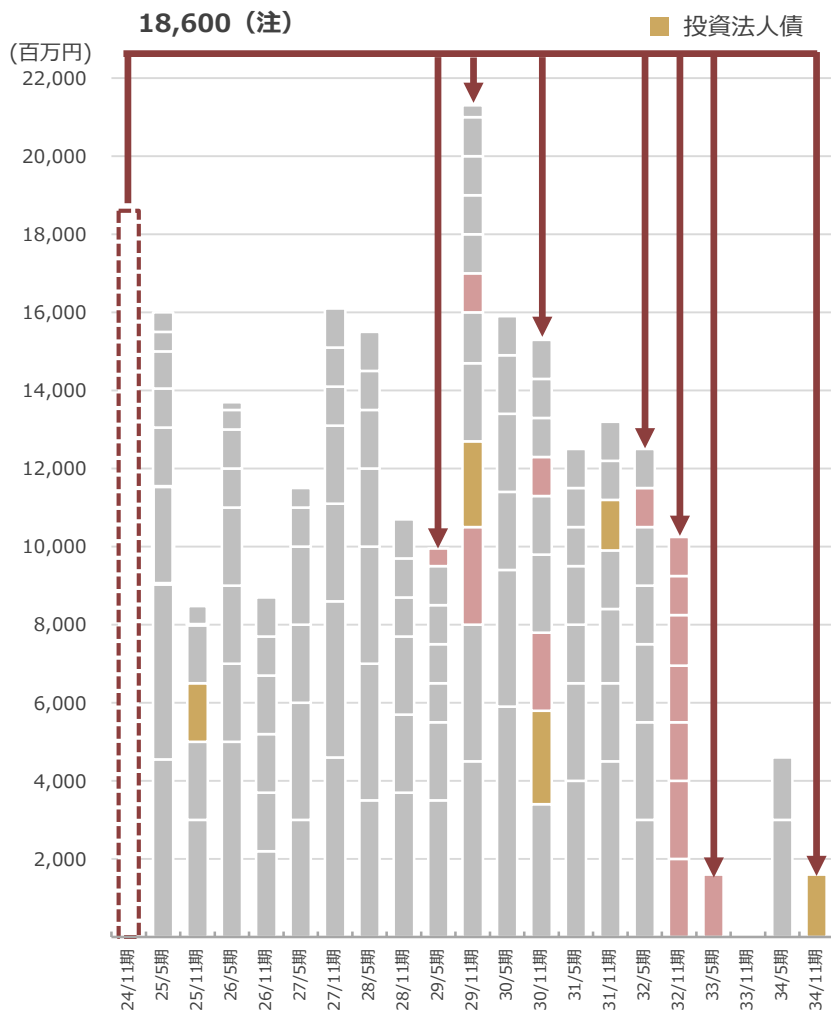




有利子負債の状況(1)

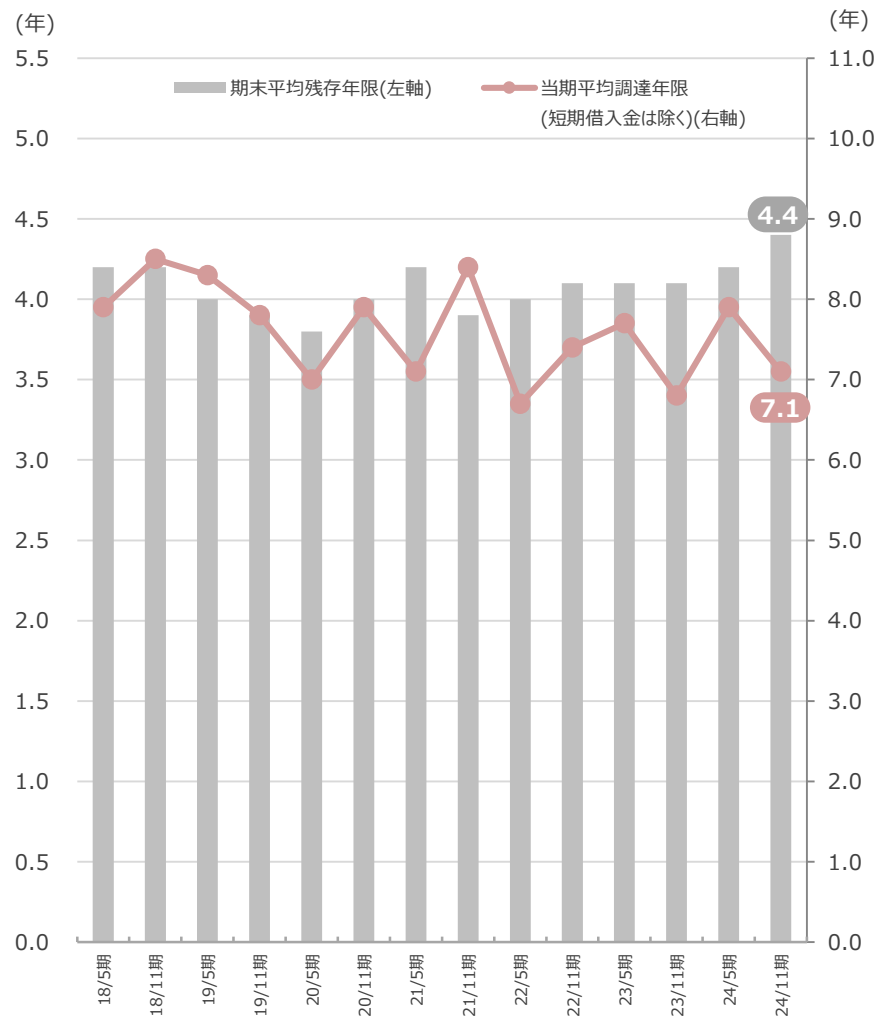
- 返済時期の分散及び借入年限の長期化を意識した借入を行い、財務安定性を確保
- これに加え、バンクフォーメーションの拡充による調達多様化も実現 (P.21参照)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



(注) 2024年11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

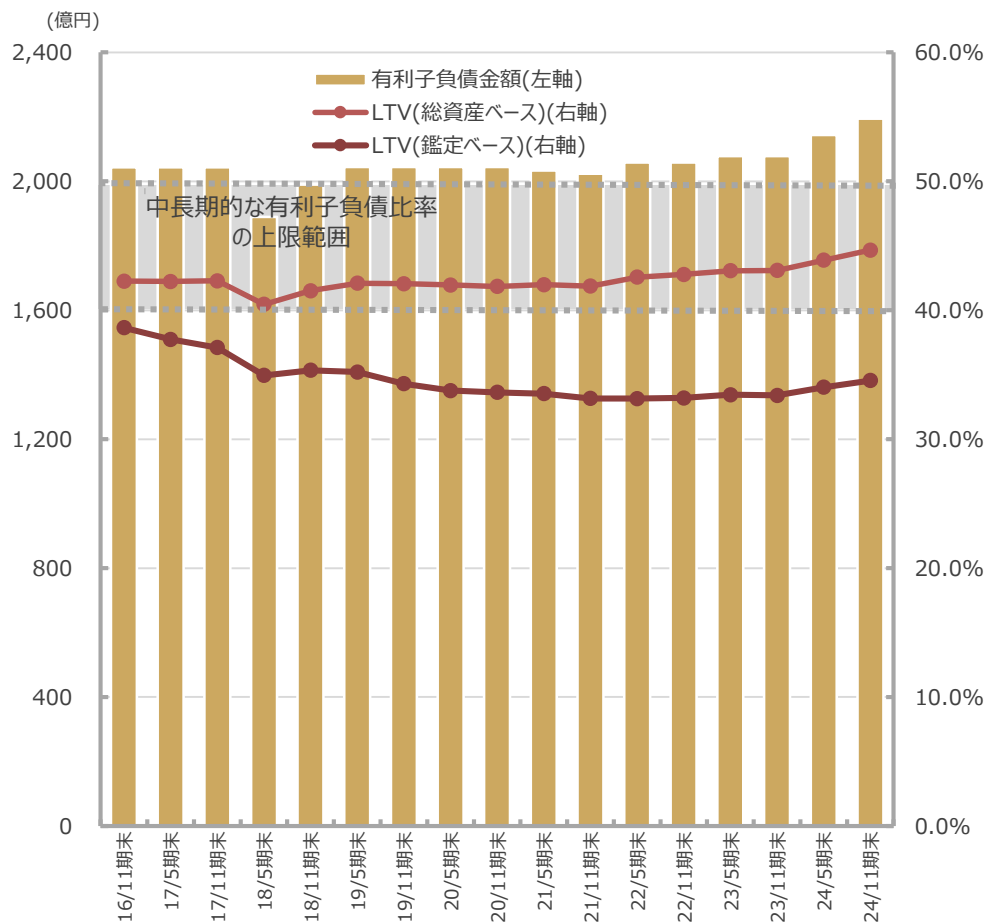




有利子負債の状況(2)

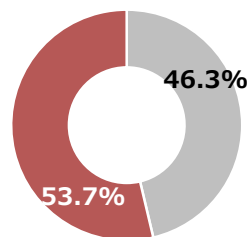
- 2024年11月期末の鑑定ベースLTVは34.5%（総資産ベースLTVは44.7%）（注1）
- 当期の平均金利は0.6%（注2）

有利子負債比率(LTV)の推移



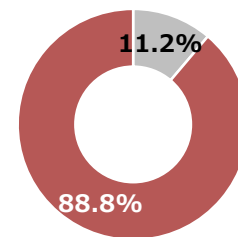
有利子負債の状況(2024年11月期末)

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
■ 短期借入金及び1年内返済予定
長期借入金等

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
(2024年9月20日付与)

(注1) 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)、LTV (総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

(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



有利子負債の状況(3)

2024年11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	45,600	+1,600	21.7%
三井住友信託銀行	26,950	+1,450	12.8%
日本政策投資銀行	21,750	-	10.3%
みずほ銀行	19,400	-	9.2%
三菱UFJ銀行	18,950	-1,500	9.0%
SBI新生銀行	15,950	+1,450	7.6%
りそな銀行	12,500	-	5.9%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.5%
福岡銀行	6,500	-	3.1%
関西みらい銀行	5,000	-	2.4%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.4%
七十七銀行	3,000	-	1.4%
農林中央金庫	3,000	-	1.4%
三菱UFJ信託銀行(信託口)	3,000	-	1.4%
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%
百五銀行	1,000	-	0.5%
山梨中央銀行	1,000	-	0.5%

借入先	残高	前期比	残高割合
もみじ銀行	1,000	-	0.5%
山形銀行	1,000	-	0.5%
NEW 第四北越銀行	1,000	+1,000	0.5%
あおぞら銀行	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	210,400	+5,000	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
グリーン ボンド 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
第9回無担保投資法人債	2,200	+2,200	5年
第10回無担保投資法人債	1,600	+1,600	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	2,500	2024/1/31~2025/1/31
	3,000	2024/7/31~2025/7/31



2024年11月期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	'24/5期末 投資口数	'24/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'24/11期末 割合 ^(注1)
個人・その他	17,410	26,689	+9,279	2.82%
金融機関	185,202	366,038	+180,836	38.68%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	15,314	30,067	+14,753	3.18%
信託銀行	152,525	299,906	+147,381	31.69%
生命保険会社	3,308	9,756	+6,448	1.03%
損害保険会社	155	310	+155	0.03%
その他金融	13,900	25,999	+12,099	2.75%
その他国内法人	199,873	399,832	+199,959	42.25%
外国人	66,497	130,107	+63,610	13.75%
証券会社	9,276	23,773	+14,497	2.51%
合計	478,258	946,439	+468,181	100.00%

(注1) 小数点第3位を四捨五入。

(注2) 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、また当期において自己投資口の取得及び消却を行いました。

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'24/5期末 所有口数	'24/11期末 所有口数	前期比 増減数	'24/11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	257,810	+128,905	27.24%
2	株式会社大和証券グループ 本社	67,321	134,642	+67,321	14.23%
3	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	65,700	133,707	+68,007	14.13%
4	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	69,250	132,572	+63,322	14.01%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	15,514	29,059	+13,545	3.07%
6	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	10,995	22,555	+11,560	2.38%
7	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND STATE STREET BANK	9,000	14,182	+5,182	1.50%
8	WEST CLIENT-TREATY 505234	4,823	8,640	+3,817	0.91%
9	明治安田生命保険相互会社	2,911	7,662	+4,751	0.81%
10	みずほ証券株式会社	3,722	7,529	+3,807	0.80%
	合計	378,141	748,358	+370,217	79.07%

(注) 小数第3位を四捨五入。



サステナビリティへの取組み

外部評価参加

<2024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4年連続で取得
- ・13年連続で「Green Star」を取得



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				
		2019年度 【基準年度】	2021年度	2022年度	2023年度	基準年度比 増減率
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	-13.04%
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	-32.58%
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	-16.39%
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	-

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況(2024年11月末時点)>

- ・環境認証取得物件: **36物件**
- 環境認証取得比率: **67.5%** (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		DBJ認証		BELS認証				
	Sランク	3		★★★★	1		★★★★★	1
	Aランク	23		★★★	1		★★★★	1
	B+ランク	4					★★★	2
							★★	2
							★	1
	物件数合計	30		物件数合計	2		物件数合計	7
取得比率	57.2%	取得比率	15.8%	取得比率	8.2%			

環境認証取得物件数

36物件

取得比率

(保有物件における延床面積ベース)

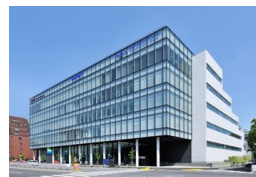
67.5%

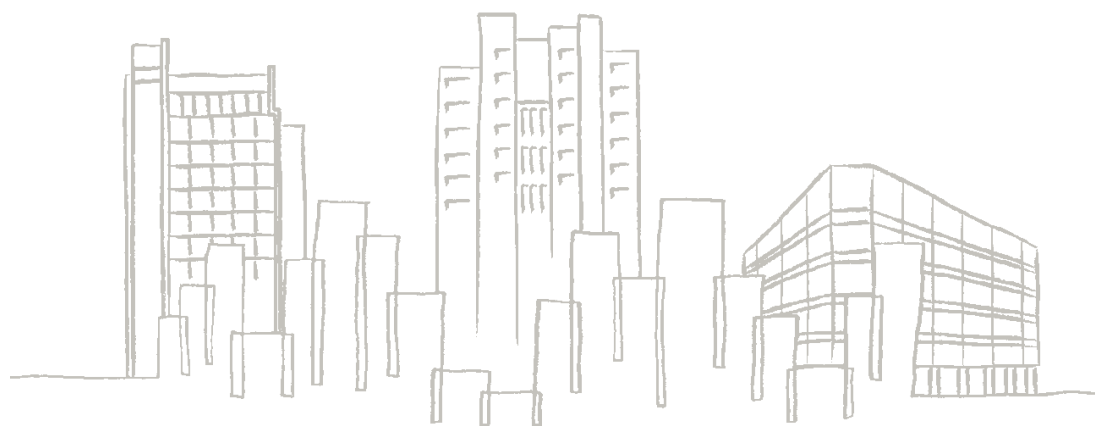
<認証取得事例(2024年11月期)>

- ・Daiwa秋葉原ビル
2024年6月に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
- ・Daiwa麻布テラス
2024年10月にBELS3スターの評価を取得

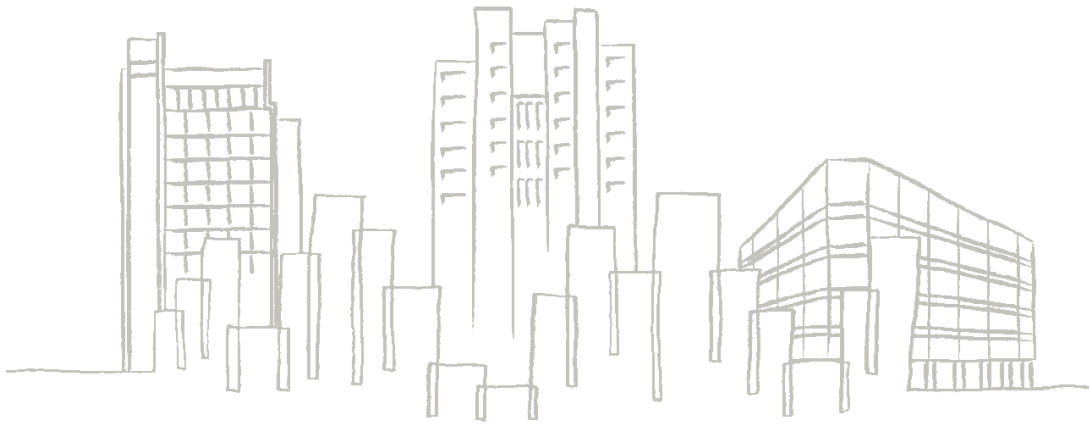


この建物のエネルギー消費量**40%**削減
2024年4月26日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証





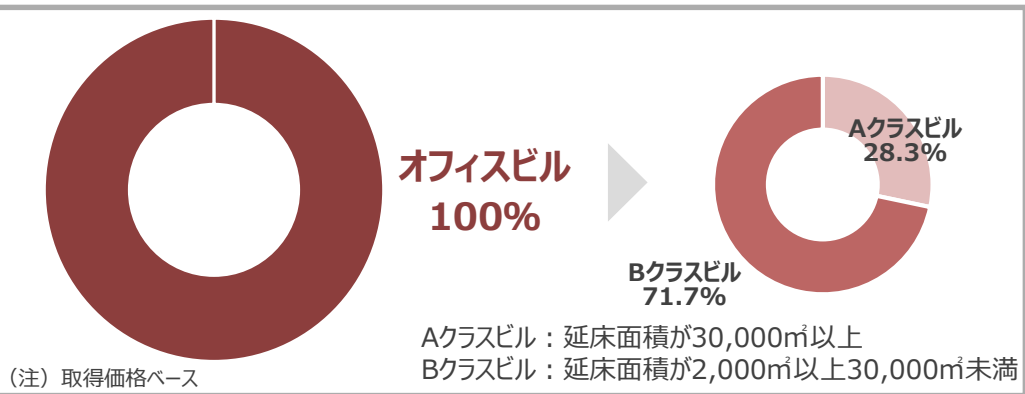
Appendix



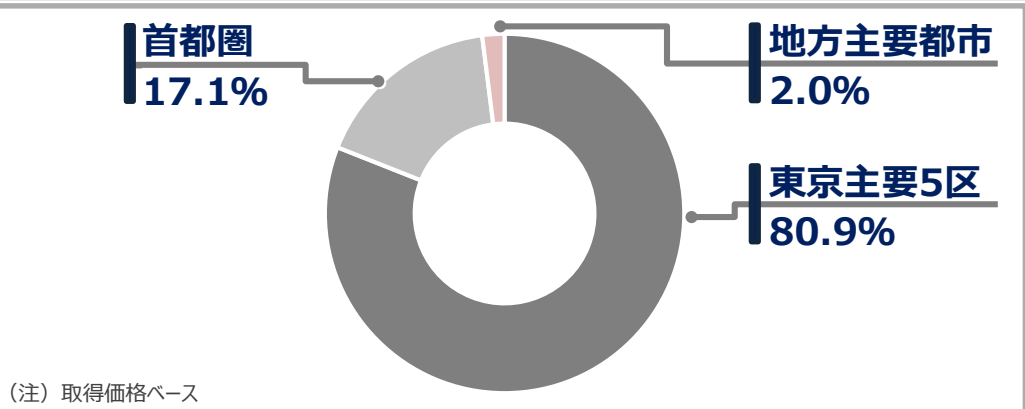


本投資法人の3つの特徴 (2025年1月22日時点)

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



安定した分配金

	2024年5月期 (第37期) 実績 (注)	2024年11月期 (第38期) 実績	2025年5月期 (第39期) 予想	2025年11月期 (第40期) 予想
1口当たり 分配金	6,850円 (13,700円)	6,920円	6,920円	6,920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11月期決算ハイライト

2024年11月期（第38期）実績

	2024年5月期実績	2024年11月期実績	差
営業収益	13,570 百万円	15,215 百万円	+ 1,645 百万円
営業費用	6,698 百万円	7,242 百万円	+ 543 百万円
営業利益	6,871 百万円	7,973 百万円	+ 1,101 百万円
営業外費用	660 百万円	814 百万円	+ 154 百万円
当期純利益	6,214 百万円	7,163 百万円	+ 949 百万円
1口当たり当期純利益 <small>(注1,2)</small>	6,496 円	7,545 円	+ 1,049 円
1口当たり分配金 <small>(注2,3)</small>	6,850 円	6,920 円	+ 70 円
<small>(うち、内部留保取崩額)</small> <small>(注2,3)</small>	(353 円)	(- 円)	(▲353 円)
1口当たりNAV <small>(注2,4)</small>	399,656 円	403,843 円	+ 4,187 円
期末稼働率	97.0%	97.7%	+0.7%
期中平均稼働率 <small>(注5)</small>	96.6%	96.6%	▲0.0%
NOI利回り(年換算) <small>(注6)</small>	4.5%	4.4%	▲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。下表においても同様。
 (注2) 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。2024年5月期実績については比較を容易にするため、2024年11月期首の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。
 (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（注9）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（614百万円）を控除した分配金総額6,549百万円を発行済投資口の総口数（注9）で除して計算。下表においても同様。

(ご参考)2024年11月期予想・実績比較

	2024年11月期予想 (2024年7月開示)	2024年11月期実績	差
営業収益	15,146 百万円	15,215 百万円	+ 69 百万円
営業費用	7,201 百万円	7,242 百万円	+ 41 百万円
当期純利益	7,149 百万円	7,163 百万円	+ 13 百万円
1口当たり当期純利益	7,474 円	7,545 円	+ 71 円
1口当たり分配金 <small>(注10)</small>	6,850 円	6,920 円	+ 70 円
<small>(うち、内部留保取崩額)</small> <small>(注10)</small>	(- 円)	(- 円)	(- 円)
期末稼働率	97.1%	97.7%	+0.6%

要因	項目	金額
増加	■ 期中一部売却物件（1件）売却益	+1,204百万円
	■ 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） <small>(注7)</small> 賃共収入	+ 56百万円
	■ 既存物件（57件） <small>(注8)</small> 賃共収入	+ 104百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 175百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 167百万円
	■ 修繕費	+ 153百万円
	■ 減価償却費	+ 99百万円
	■ 運用報酬	+ 60百万円

- (注4) 1口当たりNAV = (期末純資産額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末物件簿価合計額 - 分配総額) ÷ 発行済総投資口数の総口数。
 (注5) 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6) NOI利回り(年換算)は、簿価ベースによる算出。なお、Daiwa月島ビルの簿価は期首簿価と期末想定簿価を加重平均した簿価を採用。
 (注7) 期中取得物件とは、2024年6月28日に建物部分を取得したDaiwa秋葉原ビルを指します。
 (注8) 既存物件（57件）は、2024年11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。
 (注9) 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。また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。2024年5月期末478,258口（分割前）、956,516口（分割後）⇒2024年11月期末946,439口

要因	項目	金額
増加	■ 既存物件（58件） <small>(注11)</small> 賃共収入	+ 88百万円
	■ 期中取得物件（1件）賃共収入	+ 14百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 43百万円
増加	■ 修繕費	+ 104百万円
	■ 水道光熱費	▲ 49百万円
	■ 外注委託費	▲ 16百万円

- (注10) 2024年7月開示における2024年11月期予想の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、自己投資口消却前の発行済投資口の総口数（956,516口）で除して計算。
 (注11) 既存物件(58件)は、2024年11月期末保有物件（59件）から期中取得1物件を差し引いたもの。



2025年5月期・2025年11月期業績予想ハイライト

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	15,097百万円	▲118百万円
営業費用	7,247百万円	+ 5百万円
営業利益	7,850百万円	▲123百万円
営業外費用	963百万円	+ 148百万円
当期純利益	6,885百万円	▲277百万円
1口当たり当期純利益	7,275円	▲270円
1口当たり分配金 ^(注1)	6,920円	-円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1)	(-円)	(-円)
期末想定稼働率	97.9%	+ 0.2%
期中想定稼働率 ^(注2)	97.8%	+ 1.2%
想定NOI利回り（年換算） ^(注3)	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	+ 239百万円
	■ 既存物件（57件） ^(注4) 賃共収入	+ 4百万円
減少	■ 期中分割売却物件（1件）売却益	▲ 277百万円
	■ 期中一部売却物件（1件）賃共収入	▲ 31百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 65百万円
増加	■ 外注委託費	+ 16百万円
	■ 修繕費	+ 70百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 31百万円
	■ 減価償却費	▲ 45百万円

(注1) 2025年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額（336百万円）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。下表においても同様。

(注3) 想定NOI利回り（年換算）は、簿価ベースによる算出。2025年5月期に売却予定のDaiwa月島ビルの簿価は、2025年5月期の期首簿価と期末想定簿価を加重平均したものを使用。

(注4) 既存物件（57件）は、2024年11月期末保有物件（59件）から前期取得1物件及び期中一部売却1物件を差し引いたもの。

2025年11月期（第40期）見通し

	2025年11月期予想	2025年5月期との差
営業収益	15,007百万円	▲89百万円
営業費用	7,410百万円	+ 163百万円
営業利益	7,596百万円	▲253百万円
営業外費用	1,046百万円	+ 83百万円
当期純利益	6,549百万円	▲336百万円
1口当たり当期純利益	6,920円	▲355円
1口当たり分配金	6,920円	-円
(うち、内部留保取崩額)	(-円)	(-円)
期末想定稼働率	97.8%	▲0.1%
期中想定稼働率	97.2%	▲0.6%
想定NOI利回り（年換算） ^(注5)	4.6%	+ 0.1%

要因	項目	
増加	■ 既存物件（58件） ^(注6) 賃共収入	+ 350百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 127百万円
減少	■ 期中分割売却物件（1件）売却益	▲ 526百万円
	■ 期中一部売却物件（1件）賃共収入	▲ 32百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 117百万円
	■ 修繕費	+ 46百万円
	■ 公租公課	+ 66百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 63百万円

(注5) 想定NOI利回り(年換算)は、2024年11月期末の簿価から、前期及び2025年11月期売却予定のDaiwa月島ビルの簿価を控除して算出。NOIは、期末保有物件を年換算。

(注6) 既存物件(58件)は、2024年11月期末保有物件（59件）から期中一部売却1物件を差し引いたもの。



2024年11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2024年5月期)実績との比較表

	2024年5月期 実績		2024年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	29,462	6.0	34,096	6.9
現金及び預金	24,965		29,401	
信託現金及び信託預金	3,861		3,904	
その他の流動資産	635		791	
固定資産	459,039	94.0	457,092	93.0
有形固定資産	454,126	93.0	452,172	92.0
建物等(信託財産含む)	78,550		81,822	
土地(信託財産含む)	372,007		370,307	
その他の有形固定資産	3,568		42	
無形固定資産	2,719	0.6	2,720	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	14		15	
投資その他の資産	2,194	0.4	2,198	0.4
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,359		1,372	
その他の投資その他の資産	720		712	
繰延資産	24	0.0	48	0.0
投資法人債発行費	24		48	
資産合計	488,526	100.0	491,237	100.0

	2024年5月期 実績		2024年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	39,873	8.2	29,136	5.9
営業未払金	1,458		916	
短期借入金	-		-	
1年内返済予定の長期借入金	30,800		23,000	
1年内償還予定の投資法人債	3,800		1,500	
未払金	552		665	
前受金	2,287		2,314	
その他の流動負債	974		740	
固定負債	201,310	41.2	217,132	44.2
投資法人債	5,200		7,500	
長期借入金	174,600		187,400	
預り敷金及び保証金	19,273		20,034	
信託預り敷金及び保証金	2,024		1,994	
その他の固定負債	212		202	
負債合計	241,183	49.4	246,269	50.1
出資総額(純額)	238,093		235,094	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 13,457		▲ 16,457	
剰余金	8,820		9,432	
評価・換算差額等	428		441	
純資産合計	247,342	50.6	244,968	49.9
負債純資産合計	488,526	100.0	491,237	100.0

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11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2024年5月期)実績との比較表

	2024年5月期 実績	2024年11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)	13,570	15,215	+ 1,645
内)不動産等売却益	-	1,204	+1,204
営業費用(B)	6,698	7,242	+ 543
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,524	3,879	+ 354
内)減価償却費	1,823	1,922	+ 99
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,222	8,209	▲ 13
営業利益(A-B)	6,871	7,973	+ 1,101
営業外費用	660	814	+ 154
内)支払利息等	480	642	+ 161
経常利益	6,215	7,164	+ 949
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	0	+ 0
当期純利益	6,214	7,163	+ 949
発行済投資口数	478,258口	946,439口	+ 468,181口
1口当たり当期純利益 ^(注1,2)	6,496円	7,545円	+ 1,049円
1口当たり分配金 ^(注2,3)	6,850円	6,920円	+ 70円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2,3)	(353円)	(- 円)	(▲353円)

【ご参考】

1口当たりFFO ^(注2,4)	8,402円	8,328円	▲ 74円
1口当たりAFFO ^(注2,4)	7,394円	7,292円	▲ 102円

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2024年11月期 予想 ('24/7開示)	2024年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	15,146	15,215	+ 69
内)不動産等売却益	1,203	1,204	+ 1
営業費用(B)	7,201	7,242	+ 41
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,841	3,879	+ 38
内)減価償却費	1,921	1,922	+ 1
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,180	8,209	+ 28
営業利益(A-B)	7,945	7,973	+ 27
営業外費用	794	814	+ 20
内)支払利息等	626	642	+ 15
経常利益	7,150	7,164	+ 13
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	7,149	7,163	+ 13
発行済投資口数	956,516口	946,439口	▲ 10,077口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,474円	7,545円	+ 71円
1口当たり分配金 ^(注5)	6,850円	6,920円	+ 70円
(うち、内部留保取崩額) ^(注5)	(- 円)	(- 円)	(- 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) 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。2024年5月期実績については比較を容易にするため、2024年11月期首の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。

(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(614百万円)を控除した分配金総額6,549百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

(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。

(注5) 2024年7月開示における2024年11月期予想の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)を控除した残額を自己投資口消却前の発行済投資口の総口数(956,516口)で除して計算。



収益予想(2025年5月期及び2025年11月期)

2025年5月期・2025年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2024年11月期実績	2025年5月期予想	2025年11月期予想
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	15,215	15,097	15,007
内)不動産等売却益	1,204	926	400
営業費用(B)	7,242	7,247	7,410
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,879	3,934	4,098
内)減価償却費	1,922	1,877	1,876
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,209	8,359	8,632
営業利益(A-B)	7,973	7,850	7,596
営業外費用	814	963	1,046
内)支払利息	642	795	878
経常利益	7,164	6,886	6,550
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	7,163	6,885	6,549
発行済投資口数	946,439口	946,439口	946,439口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,545円	7,275円	6,920円
1口当たり分配金 ^(注2)	6,920円	6,920円	6,920円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(-円)	(-円)	(-円)
【ご参考】			
1口当たりFFO ^(注3)	8,328円	8,280円	8,480円
1口当たりAFFO ^(注3)	7,292円	7,085円	6,962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) 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(614百万円)を控除した分配金総額6,549百万円を期末の発行済投資口の総口数で除して計算。

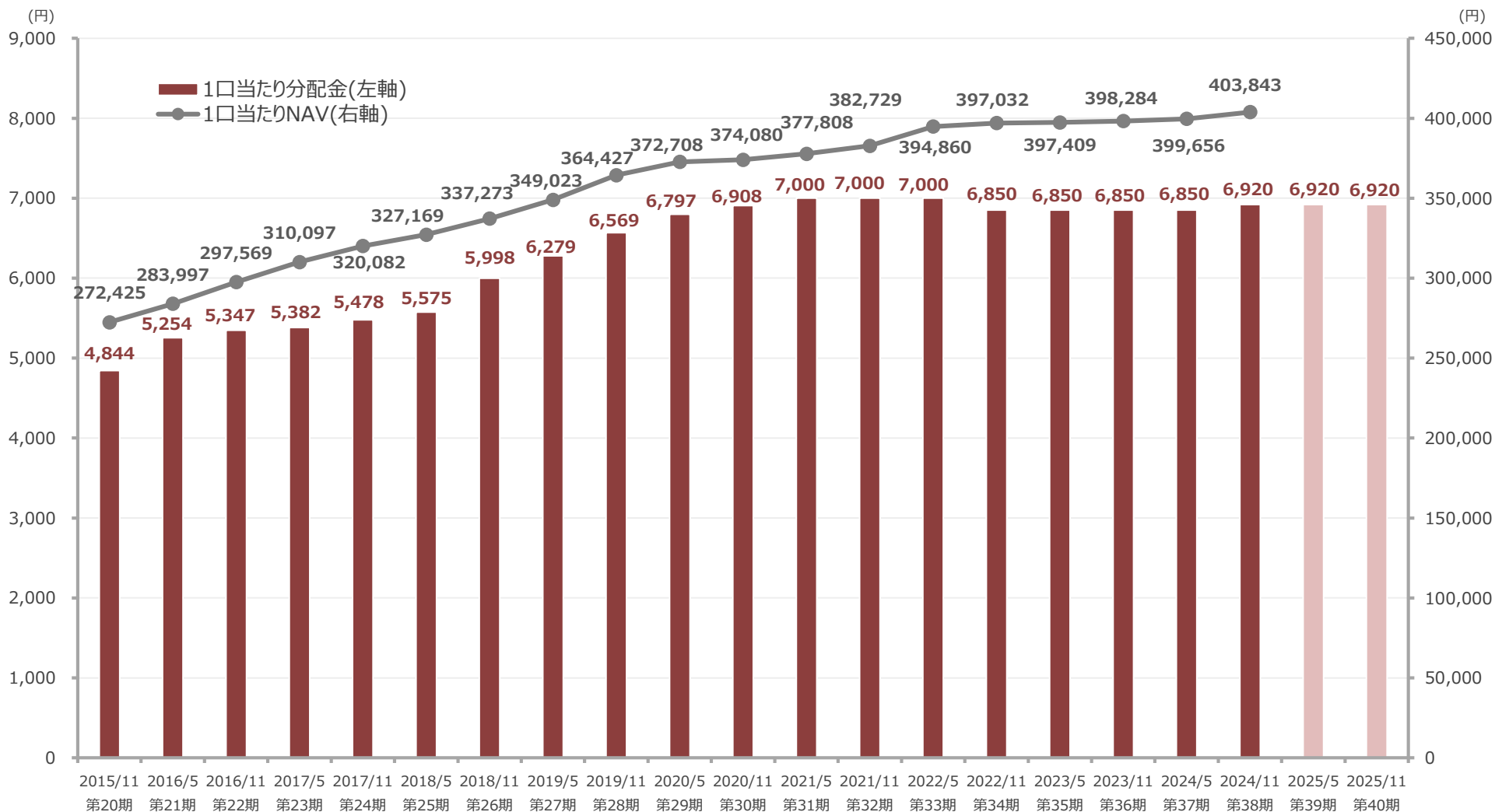
2025年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(336百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注3) 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ました。2024年5月期以前の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、2024年11月期首の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。



有利子負債一覧(1) (2024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(*)	1,500	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
	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
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30
	山口銀行	500	固定	0.489%	17/11/30	25/11/28
	群馬銀行(*)	500	固定	0.335%	18/5/31	25/5/30
	関西みらい銀行(*)	1,500	固定	0.376%	18/8/31	25/8/31
	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		23,000				
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
	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
	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
	みずほ銀行	1,000	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
	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(*)	1,200	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

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	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	
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	

(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) (2024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
長期借入金	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
	SBI新生銀行	450	変動	T+0.242%	24/7/31	29/5/31
	三井住友信託銀行	1,450	変動	T+0.400%	24/7/31	32/7/30
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.400%	24/7/31	32/7/30
	三井住友銀行	1,600	変動	T+0.425%	24/7/31	33/1/31
	三菱UFJ銀行	2,500	固定	0.827%	24/8/30	29/8/31
	第四北越銀行	500	固定	0.864%	24/8/30	29/8/31
	第四北越銀行	500	固定	0.864%	24/8/30	29/8/31
	あおぞら銀行	1,000	変動	T+0.375%	24/8/30	32/2/27
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.400%	24/8/30	32/8/31
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.400%	24/9/30	32/9/30

(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ペに基づいて算出される基準金利は、2024年6月1日から2024年8月29日までが0.1000%、2024年8月30日から2024年11月30日までが0.2500%

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	三井住友信託銀行	2,000	変動	T+0.300%	24/11/29	30/11/29
	日本政策投資銀行	1,000	固定	1.208%	24/11/29	30/11/29
	日本政策投資銀行	2,000	固定	1.419%	24/11/29	32/11/30
	SBI新生銀行	2,000	変動	T+0.400%	24/11/29	32/11/30
	三井住友信託銀行	1,300	変動	T+0.400%	24/11/29	32/11/30
	長期借入金 合計		187,400			
借入金 合計		210,400				

投資法人債

回号	残高 (百万円)	金利 種別	利率	発行日	償還期限
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
第9回無担保投資法人債	2,200	固定	0.826%	24/8/19	29/8/17
第10回無担保投資法人債	1,600	固定	1.473%	24/8/19	34/8/18
投資法人債 合計	9,000				

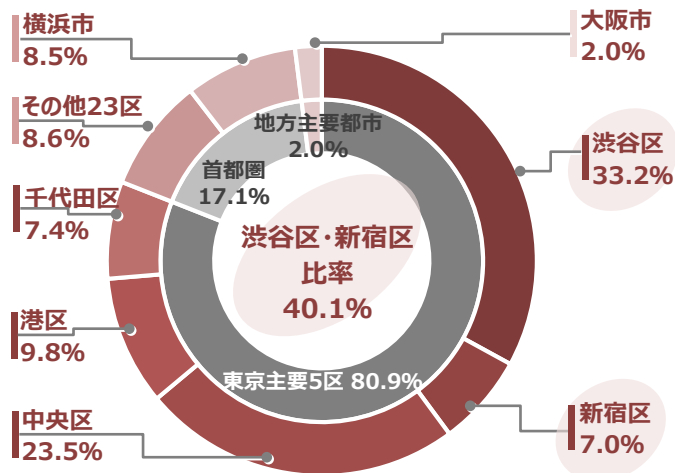
コミットメントライン

契約先	借入限度額 (百万円)	契約期間
大和ネクスト銀行	2,500	2024/1/31~2025/1/31
大和ネクスト銀行	3,000	2024/7/31~2025/7/31



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



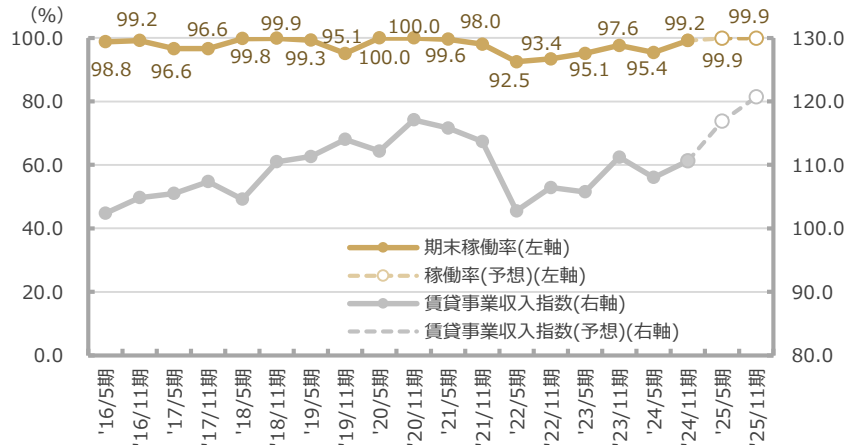
(注1) 取得価格ベース。
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。(2025年1月22日現在)

新宿マインスタワー



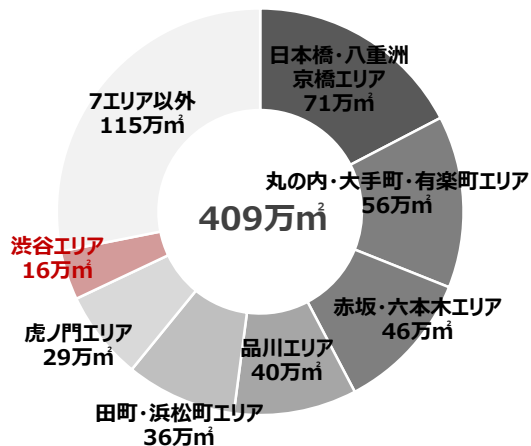
所在地	渋谷区 代々木二丁目
取得価格	66,900百万円

新宿マインス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



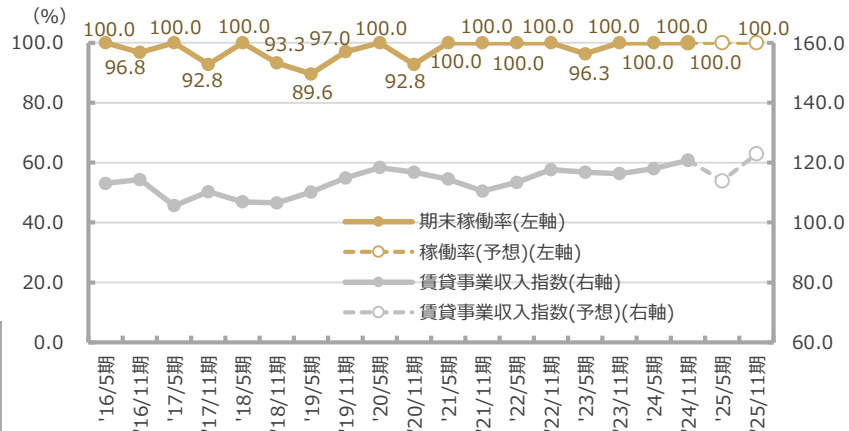
出所：森ビル 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

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。新宿マインスタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。



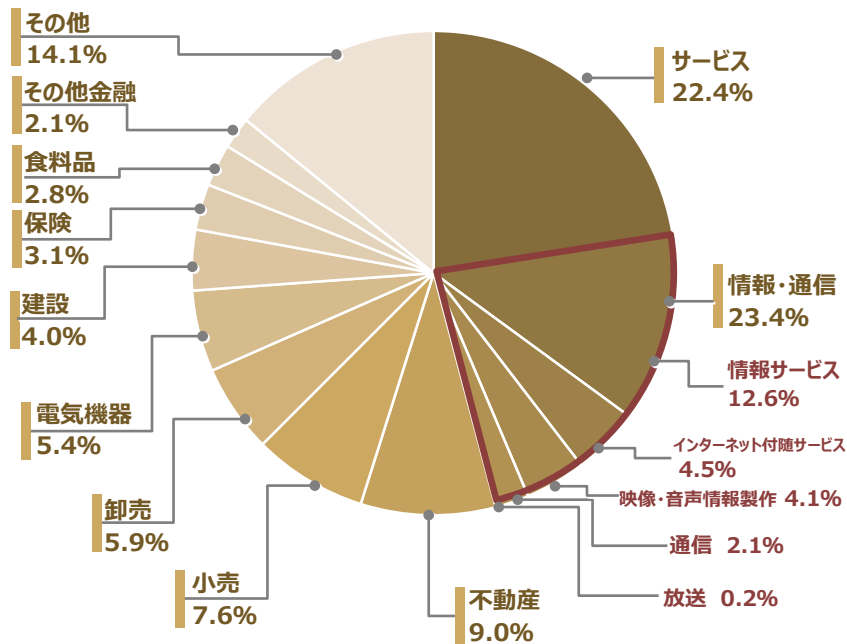
テナント分析

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	1.9%
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	1.6%
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	1.6%
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	1.5%
非開示 ^(注1)	Daiwa笹塚タワー	4,226.34	1.1%
日本リージャス株式会社	Daiwa赤坂ビル/Daiwa麻布テラス/ Daiwa渋谷スクエア/Daiwa代官山ビル/ Daiwa秋葉原ビル	4,196.36	1.1%
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%
合計		50,290.37	14.0%

(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11月30日現在)



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



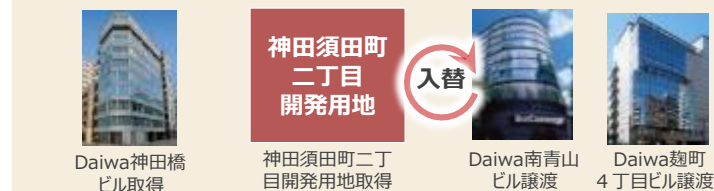
- 5つの異なるアセットタイプの投資法人の運用業務を行っており、多方面から物件情報を入手可能
- 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なルート確保

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んだ開発プロジェクト)



<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		'24/5期末対比		帳簿価格	'24/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'24/5期末	'24/11期末	差額	変化率	'24/11期末	差額	比率		'24/5期末	'24/11期末
Daiwa銀座ビル	15,200	15,100	-100	-0.7%	12,588	+2,511	20.0%	14,100	3.6%	3.6%
Daiwa銀座アネックス	3,290	3,180	-110	-3.3%	2,739	+440	16.1%	3,050	3.6%	3.6%
Daiwa芝浦ビル	8,970	9,160	+190	+2.1%	7,915	+1,244	15.7%	8,265	3.7%	3.7%
Daiwa猿楽町ビル	4,310	4,120	-190	-4.4%	2,999	+1,120	37.4%	3,190	4.1%	4.1%
Daiwa A 浜松町ビル	3,980	3,990	+10	+0.3%	2,625	+1,364	52.0%	2,865	3.5%	3.5%
Daiwa神宮前ビル	3,240	3,240	-	-	2,614	+625	23.9%	2,800	3.5%	3.5%
Daiwa芝大門ビル	4,220	4,220	-	-	2,294	+1,925	83.9%	2,578	3.3%	3.3%
Daiwa三崎町ビル	3,200	3,200	-	-	2,063	+1,136	55.1%	2,346	3.6%	3.6%
Daiwa築地駅前ビル	2,430	2,400	-30	-1.2%	1,207	+1,192	98.7%	1,560	3.9%	3.9%
Daiwa築地ビル	1,740	1,690	-50	-2.9%	1,126	+563	50.0%	1,240	3.7%	3.7%
Daiwa月島ビル ^(注1)	5,880	5,820	-60	-1.0%	3,753	+2,066	55.1%	4,704	3.8%	3.8%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,110	3,130	+20	+0.6%	2,301	+828	36.0%	2,520	3.8%	3.8%
Daiwa麻布台ビル	1,890	1,890	-	-	1,460	+429	29.4%	1,600	3.8%	3.8%
新宿マインズタワー	64,700	66,900	+2,200	+3.4%	62,393	+4,506	7.2%	66,900	3.0%	2.9%
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,310	-150	-6.1%	2,367	-57	-2.4%	2,460	3.9%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	7,620	7,640	+20	+0.3%	4,424	+3,215	72.7%	5,000	3.3%	3.3%
大和茅場町ビル	8,790	8,790	-	-	4,973	+3,816	76.7%	5,600	3.1%	3.1%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,560	5,560	-	-	3,129	+2,430	77.7%	3,550	3.1%	3.1%
E・スペースタワー	38,700	38,900	+200	+0.5%	23,160	+15,739	68.0%	24,000	2.8%	2.8%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,880	2,880	-	-	1,430	+1,449	101.3%	1,721	3.7%	3.7%
新四curumuビル	17,500	17,600	+100	+0.6%	9,328	+8,271	88.7%	9,650	3.0%	3.0%
Daiwa赤坂ビル	16,500	16,600	+100	+0.6%	9,791	+6,808	69.5%	9,200	3.0%	3.0%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,100	-	-	7,103	+5,996	84.4%	7,000	3.1%	3.1%
Daiwa麻布テラス	18,600	18,500	-100	-0.5%	13,559	+4,940	36.4%	14,000	3.3%	3.3%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,780	6,800	+20	+0.3%	4,123	+2,676	64.9%	4,135	3.4%	3.4%
ラクアス東新宿	11,900	11,600	-300	-2.5%	8,159	+3,440	42.2%	8,450	3.1%	3.1%
Daiwa青山ビル	12,900	12,900	-	-	9,867	+3,032	30.7%	9,800	3.0%	3.0%
Daiwa渋谷神泉ビル	6,730	6,740	+10	+0.1%	4,936	+1,803	36.5%	4,800	3.1%	3.1%
Daiwa渋谷スクエア	23,500	23,200	-300	-1.3%	15,861	+7,338	46.3%	16,000	3.1%	3.1%
Daiwaリバーゲート	36,000	36,000	-	-	27,292	+8,707	31.9%	28,000	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,500	3,510	+10	+0.3%	2,855	+654	22.9%	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		'24/5期末対比		帳簿価格	'24/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'24/5期末	'24/11期末	差額	変化率	'24/11期末	差額	比率		'24/5期末	'24/11期末
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,100	2,100	-	-	1,685	+414	24.6%	1,647	3.3%	3.3%
Daiwa西新宿ビル	17,200	17,100	-100	-0.6%	13,904	+3,195	23.0%	13,710	3.1%	3.1%
キリン日本橋ビル	8,400	8,400	-	-	8,205	+194	2.4%	8,180	3.5%	3.5%
Daiwa東日本橋ビル	7,550	7,550	-	-	6,118	+1,431	23.4%	6,370	3.6%	3.6%
Daiwa代官山ビル	3,770	3,760	-10	-0.3%	2,329	+1,430	61.4%	2,280	3.0%	3.0%
Daiwa新宿ウエストビル	1,330	1,350	+20	+1.5%	975	+374	38.5%	942	3.6%	3.6%
Daiwa神田美倉町ビル	1,930	1,940	+10	+0.5%	1,596	+343	21.5%	1,592	3.6%	3.6%
Daiwa神田イーストビル	5,940	5,940	-	-	4,306	+1,633	37.9%	4,200	3.2%	3.2%
Daiwa神田須田町ビル	3,000	3,090	+90	+3.0%	2,406	+683	28.4%	2,295	3.4%	3.4%
Daiwa笹塚タワー	15,100	15,200	+100	+0.7%	16,036	-836	-5.2%	15,500	3.7%	3.7%
Daiwa笹塚ビル	3,510	3,510	-	-	3,255	+254	7.8%	3,000	3.8%	3.8%
Daiwa晴海ビル	12,000	12,000	-	-	11,040	+959	8.7%	11,200	3.5%	3.5%
Daiwa三田2丁目ビル	4,310	4,160	-150	-3.5%	1,543	+2,616	169.6%	2,635	3.5%	3.5%
日本橋セントラルスクエア	3,930	3,950	+20	+0.5%	3,557	+392	11.0%	3,521	3.3%	3.3%
Daiwa日本橋馬喰町ビル	7,020	7,020	-	-	5,669	+1,350	23.8%	5,733	3.4%	3.4%
Daiwa神田橋ビル	2,160	2,170	+10	+0.5%	2,038	+131	6.5%	1,970	3.2%	3.2%
Daiwa秋葉原ビル ^(注2)	14,300	20,800	-	-	15,935	-	-	15,503	-	3.3%
Daiwa日本橋馬喰町Ⅱ	6,860	6,820	-40	-0.6%	6,566	+253	3.9%	6,300	3.4%	3.4%
Daiwa東池袋ビル	4,380	4,380	-	-	2,449	+1,930	78.8%	2,958	3.9%	3.9%
Daiwa品川Northビル	6,280	6,250	-30	-0.5%	6,802	-552	-8.1%	7,710	4.0%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,920	-	-	1,701	+1,218	71.6%	2,000	4.3%	4.3%
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,200	-	-	15,529	+7,670	49.4%	15,220	3.5%	3.5%
Daiwa目黒スクエア	7,410	7,300	-110	-1.5%	5,286	+2,013	38.1%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa荻窪ビル	5,080	5,110	+30	+0.6%	3,964	+1,145	28.9%	3,800	3.7%	3.7%
コンカード横浜	41,900	41,900	-	-	37,203	+4,696	12.6%	38,100	4.0%	4.0%
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,880	-	-	2,609	+270	10.4%	2,500	3.8%	3.8%
Daiwa中野坂上ビル	2,290	2,260	-30	-1.3%	2,918	-658	-22.6%	2,750	3.8%	3.9%
Daiwa北浜ビル	14,900	14,900	-	-	8,751	+6,148	70.3%	9,481	3.5%	3.5%
合計^(注3)	590,830	598,630	+1,300	0.2%	454,835	+143,794	31.6%	470,653	-	-

(注1) 2024年11月29日に不動産信託受益権の準共有持分40%を譲渡したため、残り60%に相当する数値を記載。以下、同じ。

(注2) 2024年5月期末の鑑定評価額は、開発用地の鑑定評価額。2024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3) 2024年5月期対比の差額及び変化率は、2024年11月期に取得した物件の影響を除く。



期末鑑定評価額(1)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定 評価額 (2024年 11月期末)	鑑定評価書(2024年11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	15,100	15,000	3.6%	15,200	3.1%	3.8%	16,700	
Daiwa銀座アネックス	3,180	3,200	3.6%	3,160	3.1%	3.8%	4,380	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
Daiwa芝浦ビル	9,160	9,170	3.7%	9,150	3.5%	3.9%	8,650	
Daiwa猿楽町ビル	4,120	4,190	4.1%	4,050	3.9%	4.3%	2,140	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
Daiwa A 浜松町ビル	3,990	4,080	3.5%	3,950	3.3%	3.7%	2,690	
Daiwa神宮前ビル	3,240	3,290	3.5%	3,190	3.3%	3.7%	3,530	
Daiwa芝大門ビル	4,220	4,290	3.3%	4,190	3.1%	3.5%	2,510	
Daiwa三崎町ビル	3,200	3,260	3.6%	3,180	3.4%	3.8%	2,220	
Daiwa築地駅前ビル	2,400	2,420	3.9%	2,390	3.9%	4.1%	2,230	
Daiwa築地ビル	1,690	1,710	3.7%	1,680	3.7%	3.9%	1,640	
Daiwa月島ビル	5,820	5,950	3.8%	5,770	3.5%	4.0%	3,830	
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,130	3,170	3.8%	3,080	3.6%	4.0%	1,940	
Daiwa麻布台ビル	1,890	1,920	3.8%	1,860	3.6%	4.0%	1,540	
新宿マインズタワー ^(注)	66,900	162,000	2.9%	154,000	2.7%	3.1%	58,700	大規模オフィス売買マーケットを鑑みCapレート下落、ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の減少による影響
Daiwa小伝馬町ビル	2,310	2,360	3.9%	2,260	3.7%	4.1%	1,500	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
Daiwa西新橋ビル	7,640	7,770	3.3%	7,580	3.1%	3.5%	5,570	
大和茅場町ビル	8,790	8,960	3.1%	8,710	2.9%	3.3%	7,040	
Daiwa神保町3丁目ビル	5,560	5,710	3.1%	5,500	2.9%	3.3%	4,500	
E・スペースタワー	38,900	39,400	2.8%	38,400	2.6%	2.9%	36,600	
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	17,600	17,900	3.0%	17,500	2.8%	3.2%	16,600	
Daiwa赤坂ビル	16,600	16,900	3.0%	16,400	2.8%	3.2%	16,300	
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.1%	12,900	2.9%	3.2%	16,600	
Daiwa麻布テラス	18,500	18,700	3.3%	18,200	3.1%	3.4%	17,600	
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,800	6,830	3.4%	6,790	3.5%	3.6%	5,390	
ラクアス東新宿	11,600	12,100	3.1%	11,400	2.9%	3.3%	11,900	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
Daiwa青山ビル	12,900	13,200	3.0%	12,700	2.8%	3.2%	12,900	
Daiwa渋谷神泉ビル	6,740	6,940	3.1%	6,660	2.9%	3.3%	5,560	
Daiwa渋谷スクエア	23,200	23,200	3.1%	23,200	2.9%	3.2%	20,400	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
Daiwaリバーゲート	36,000	36,300	3.4%	35,700	3.2%	3.5%	35,100	
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,510	3,590	3.2%	3,480	3.0%	3.4%	3,870	

(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)

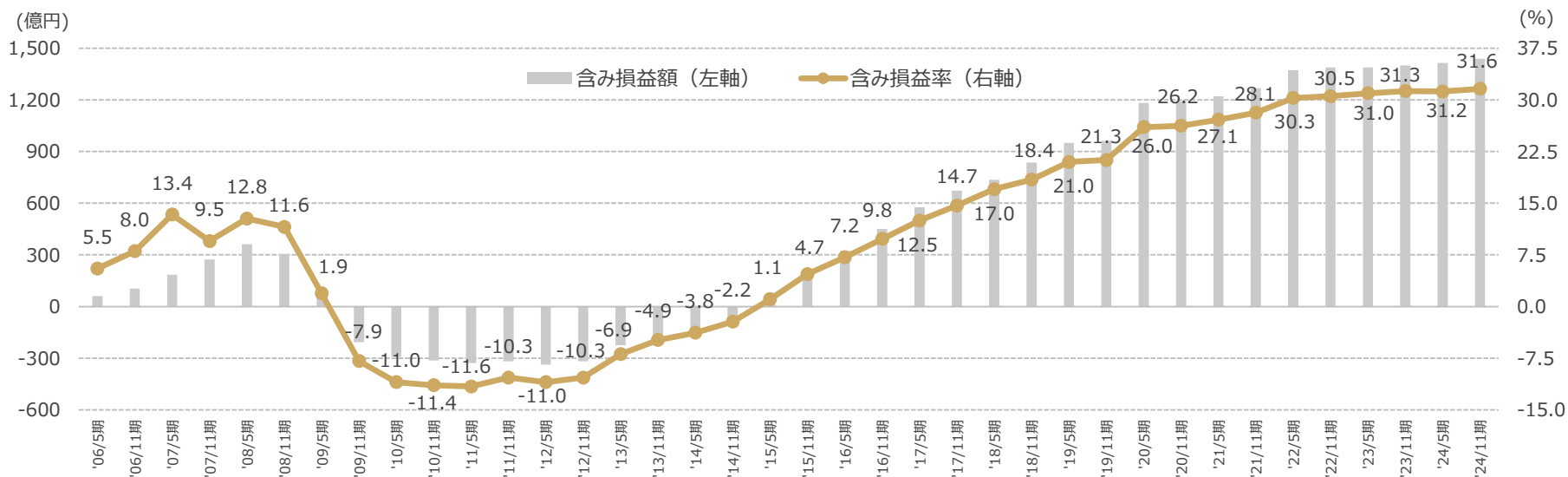
物件名称	鑑定 評価額 (2024年 11月期末)	鑑定評価書(2024年11月期末)の概要					積算価格	主な変動要因
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,100	2,150	3.3%	2,080	3.1%	3.5%	1,960	
Daiwa西新宿ビル	17,100	17,500	3.1%	16,900	2.9%	3.3%	17,600	
キリン日本橋ビル	8,400	8,480	3.5%	8,310	3.3%	3.6%	7,550	
Daiwa東日本橋ビル	7,550	7,700	3.6%	7,480	3.4%	3.8%	6,180	
Daiwa代官山ビル	3,760	3,800	3.0%	3,740	3.0%	3.2%	3,850	
Daiwa新宿ウエストビル	1,350	1,360	3.6%	1,340	3.4%	3.8%	1,050	
Daiwa神田美倉町ビル	1,940	1,950	3.6%	1,930	3.6%	3.8%	1,810	
Daiwa神田イーストビル	5,940	5,990	3.2%	5,880	3.0%	3.3%	5,710	
Daiwa神田須田町ビル	3,090	3,060	3.4%	3,100	3.4%	3.6%	3,040	その他収入増加による物件収益増加
Daiwa笹塚タワー	15,200	15,300	3.7%	15,100	3.5%	3.9%	16,000	
Daiwa笹塚ビル	3,510	3,580	3.8%	3,480	3.6%	4.0%	2,950	
Daiwa晴海ビル	12,000	12,100	3.5%	11,800	3.5%	3.7%	9,500	
Daiwa三田2丁目ビル	4,160	4,200	3.5%	4,120	3.3%	3.6%	3,720	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
日本橋セントラルスクエア	3,950	4,100	3.3%	3,880	3.1%	3.5%	2,050	
Daiwa日本橋馬喰町ビル	7,020	7,170	3.4%	6,860	3.2%	3.6%	6,420	
Daiwa神田橋ビル	2,170	2,240	3.2%	2,140	3.0%	3.4%	1,800	
Daiwa秋葉原ビル	20,800	21,200	3.3%	20,300	3.1%	3.5%	18,700	
Daiwa日本橋馬喰町Ⅱ	6,820	6,860	3.4%	6,770	3.1%	3.5%	6,520	
Daiwa東池袋ビル	4,380	4,440	3.9%	4,360	3.7%	4.1%	2,680	
Daiwa品川Northビル	6,250	6,400	4.0%	6,100	3.8%	4.2%	5,100	
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,950	4.3%	2,910	4.1%	4.5%	2,350	
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,500	3.5%	23,100	3.3%	3.7%	17,900	
Daiwa目黒スクエア	7,300	7,510	3.3%	7,210	3.1%	3.5%	7,300	
Daiwa荻窪ビル	5,110	5,160	3.7%	5,090	3.5%	3.9%	4,190	
コンカード横浜	41,900	43,000	4.0%	41,400	3.8%	4.2%	34,800	
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,900	3.8%	2,870	3.6%	4.0%	2,830	
Daiwa中野坂上ビル	2,260	2,290	3.9%	2,250	3.6%	4.1%	2,770	
Daiwa北浜ビル	14,900	15,300	3.5%	14,700	3.3%	3.7%	16,200	
合計	598,630	701,910	-	680,290	-	-	544,470	

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。

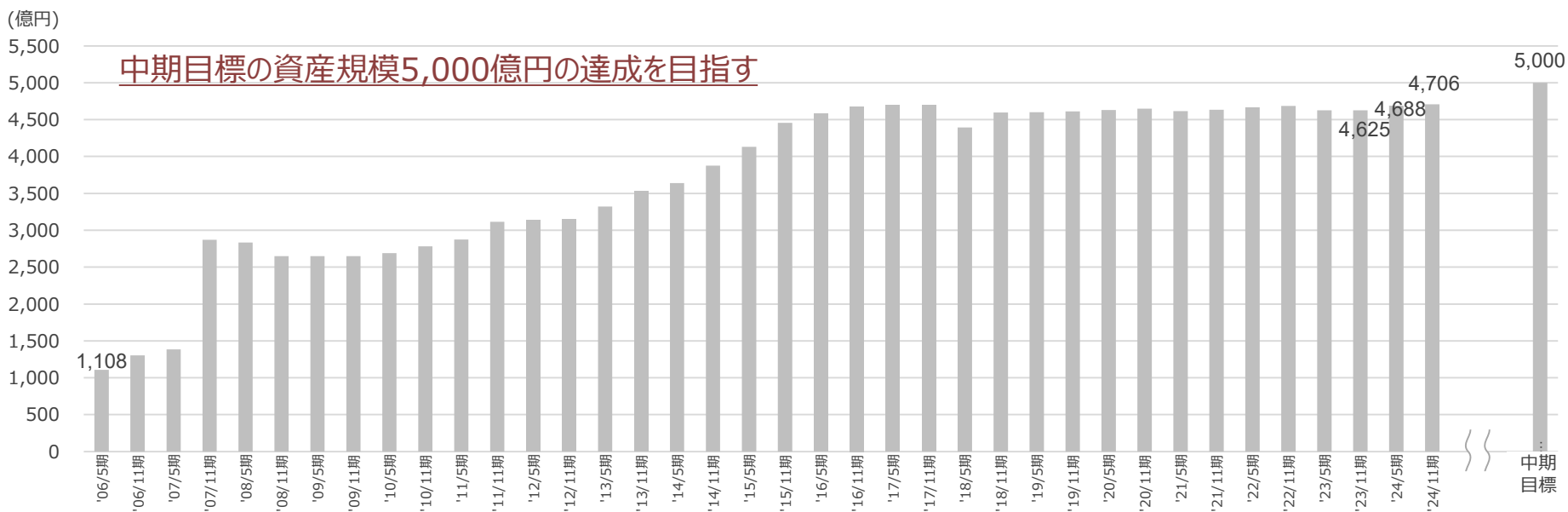


ポートフォリオの含み損益額及び資産規模の推移

ポートフォリオの含み損益額



資産規模





サステナビリティへの取組み①

環境負荷削減に向けた取組み事例

環境負荷削減に向けて、以下の取組みを実施

- 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：59物件、LED導入比率：**98.3%**（2024年11月末時点）
- 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/ポケットパーク設置
- 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
- エネルギー削減啓発を目的とした共有部へのデジタルサイネージの設置
- グリーンリースの導入

<主な取組み事例>



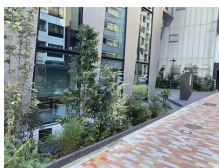
共用部改修に伴うLED導入
(Daiwa笹塚タワー)



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)



ポケットパークの設置
(Daiwa秋葉原ビル)



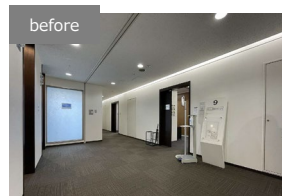
ZXY BOX設置
(Daiwa荻窪タワー)



デジタルサイネージ設置
(E・スペースタワー)

テナント満足度向上/地域コミュニティ活性化への貢献

テナント満足度調査による要望事項や課題等を物件の運営管理改善に活かすことでテナント満足度向上を図っており、保有物件の入居テナントや施設利用者の快適性向上を目的として、以下の事例のように共用部のリニューアル工事を実施



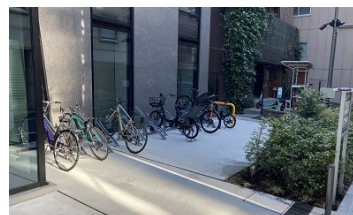
共用部改修
(Daiwa西新橋ビル)



女性用トイレの小物入れ設置
(E・スペースタワー)

地域貢献住環境整備や地域コミュニティ活性化に向けて、以下の取組みを実施

- ・駐輪場の設置
- ・新宿ミナミ等々の地域イベントへの貢献 等



駐輪場設置
(Daiwa秋葉原ビル)



新宿ミナミの開催
(新宿メインズタワー)



アイカサ誘致
(E・スペースタワー)

グリーンローン / グリーンボンドによる資金調達 (2024年11月末時点)

グリーンローン・グリーンボンドの**合計で283億円**を調達
2024年11月の資金の借入において、20億円をグリーン・ファイナンスフレームワークに基づく「グリーンローン」として調達し、グリーンローン借入残高は244億円に増大

グリーンローン借入残高
合計 244億円

グリーンボンド発行残高
合計 39億円



サステナビリティへの取り組み②

働きがいのある職場環境作り

<「くるみん認定」の取得>

本資産運用会社は、2024年6月に、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である「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣認定の「くるみん認定」を取得しました。



<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」するとともに「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

<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



家族の職場訪問



社員懇親会



オフィスカジュアルの実施

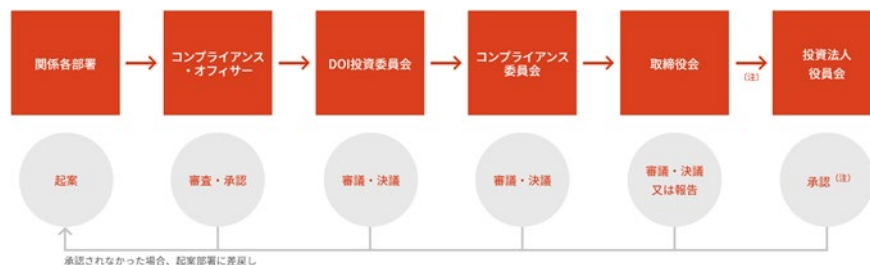
<持投資口会制度>

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)

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	257,810口	27.24%
(株)大和証券グループ本社	134,642口	14.23%

大和証券グループ
保有比率
41.47%



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猿樂町ビル		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	
	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期
帳簿価額(百万円)	12,625	12,588	2,747	2,739	7,918	7,915	3,010	2,999	2,637	2,625	2,619	2,614	2,302	2,294
期末算定価格(百万円)	15,200	15,100	3,290	3,180	8,970	9,160	4,310	4,120	3,980	3,990	3,240	3,240	4,220	4,220
稼働率(%)	99.2	99.2	100.0	100.0	90.3	90.3	100.0	100.0	100.0	91.7	100.0	100.0	100.0	93.2
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)	438,205	442,606	85,450	86,423	229,325	224,567	- (注5)	- (注5)	135,713	136,483	84,969	85,667	95,750	105,069
賃貸料(共益費込)	438,205	442,606	85,450	86,423	227,716	222,366	- (注5)	- (注5)	135,713	134,214	84,969	85,667	95,750	105,069
その他収入(注3)	0	0	0	0	1,608	2,200	- (注5)	- (注5)	0	2,268	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	108,533	124,325	28,900	26,662	74,449	67,165	- (注5)	- (注5)	59,818	62,718	15,825	24,052	22,432	22,484
管理業務費	16,134	22,417	7,617	4,525	21,377	14,262	- (注5)	- (注5)	8,596	9,337	2,883	2,861	5,419	5,269
水道光熱費	25,736	29,494	5,166	6,150	16,286	15,235	- (注5)	- (注5)	8,241	9,289	3,542	4,064	6,045	7,421
PMフィー	6,493	6,670	1,285	1,296	3,328	3,475	- (注5)	- (注5)	2,107	1,909	1,276	1,283	1,437	1,561
公租公課	38,695	41,357	12,906	13,832	22,379	23,627	- (注5)	- (注5)	9,743	10,201	7,593	8,069	7,276	7,693
損害保険料	663	671	153	155	608	616	- (注5)	- (注5)	290	293	130	132	188	191
修繕費	1,227	2,304	1,770	701	10,449	9,947	- (注5)	- (注5)	1,439	2,286	391	7,633	2,064	347
その他費用	19,583	21,409	0	0	20	0	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	329,671	318,281	56,549	59,761	154,875	157,402	97,702	95,689	75,894	73,764	69,144	61,614	73,318	82,585
年換算NOI(千円)	657,541	634,823	112,790	119,197	308,903	313,943	194,871	190,855	151,374	147,126	137,910	122,892	146,236	164,720
NOI利回り(注4)	5.2%	5.0%	4.1%	4.4%	3.9%	4.0%	6.5%	6.4%	5.7%	5.6%	5.3%	4.7%	6.4%	7.2%
(参考) 減価償却費(千円)	42,826	37,418	9,293	8,043	38,647	38,824	15,875	15,743	14,157	14,092	9,142	9,177	10,790	10,921
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	965	302	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
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) 2024年11月期の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11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11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(注6)		Daiwa日本橋堀留町ビル		Daiwa麻布台ビル		新宿メインズタワー			
																
取得価格(百万円)	2,346		1,560		1,240		4,704		2,520		1,600		66,900			
	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期		
帳簿価額(百万円)	2,074	2,063	1,213	1,207	1,135	1,126	6,295	3,753	2,301	2,301	1,460	1,460	62,533	62,393		
期末算定価格(百万円)	3,200	3,200	2,430	2,400	1,740	1,690	9,800	5,820	3,110	3,130	1,890	1,890	64,700	66,900		
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	40.6	40.6	100.0	100.0	88.4	88.4	95.4	99.2		
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)	46,717	71,398	44,345	43,155	141,338	105,917	89,943	90,005	51,013	49,811	1,295,162	1,326,138
	賃貸料(共益費込)		- (注5)	- (注5)	46,717	71,398	44,345	43,155	141,338	105,917	89,943	90,005	50,974	49,811	1,293,386	1,326,138
	その他収入(注3)		- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	1,776	0
	②賃貸事業費用合計(千円)		- (注5)	- (注5)	15,755	15,519	14,509	11,445	36,829	42,142	18,868	22,088	13,148	15,287	387,706	376,952
	管理業務費		- (注5)	- (注5)	4,365	2,644	5,668	2,599	9,912	8,120	3,530	4,456	2,931	2,903	99,438	72,671
	水道光熱費		- (注5)	- (注5)	3,956	4,981	2,496	2,611	7,962	8,553	5,925	6,209	2,314	2,327	115,370	130,917
	PMフィー		- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,434	1,200	1,857	1,601	1,348	1,332	1,200	1,200	8,983	9,354
	公租公課		- (注5)	- (注5)	5,568	5,819	4,464	4,716	15,965	21,781	7,466	7,817	5,506	5,821	144,511	149,158
	損害保険料		- (注5)	- (注5)	158	161	96	98	457	460	203	205	117	119	2,984	3,029
	修繕費		- (注5)	- (注5)	487	695	348	220	675	1,624	394	2,067	1,077	2,914	15,434	11,056
	その他費用		- (注5)	- (注5)	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	982	765
	③NOI(=①-②)(千円)		58,675	63,753	30,961	55,879	29,835	31,709	104,509	63,775	71,075	67,917	37,865	34,524	907,456	949,186
	年換算NOI(千円)		117,029	127,157	61,753	111,453	59,508	63,246	208,446	127,201	141,762	135,463	75,524	68,859	1,809,954	1,893,186
NOI利回り(注4)		5.6%	6.2%	5.1%	9.2%	5.2%	5.6%	3.3%	2.0%	6.2%	5.9%	5.2%	4.7%	2.9%	3.0%	
(参考)	減価償却費(千円)		12,915	13,981	15,248	15,415	8,641	8,602	56,508	56,307	14,308	14,476	8,489	8,767	193,667	193,511
	原状回復工事収入(千円)		- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	263	0
	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	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) 2024年11月期の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11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) 表中③の2024年11月期の年換算NOIにおけるDaiwa月島ビルの帳簿価額は期首簿価と期末簿価を加重平均した簿価を採用。



ポートフォリオ一覧(3) (2024年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		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			
	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期		
帳簿価額(百万円)	2,334	2,367	4,454	4,424	4,999	4,973	3,149	3,129	23,216	23,160	1,444	1,430	9,365	9,328		
期末算定価格(百万円)	2,460	2,310	7,620	7,640	8,790	8,790	5,560	5,560	38,700	38,900	2,880	2,880	17,500	17,600		
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)	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		
賃貸事業収支 (注2)	①賃貸事業収益合計(千円)		66,598	67,179	180,131	173,045	- (注5)	- (注5)	115,677	124,283	819,333	838,393	68,868	78,093	392,537	411,076
	賃貸料(共益費込)		66,598	67,179	180,131	173,045	- (注5)	- (注5)	115,677	124,283	819,333	838,393	68,868	78,093	392,537	411,076
	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)		15,506	19,867	49,832	91,716	- (注5)	- (注5)	26,623	28,777	165,233	183,548	12,790	14,063	90,586	96,405
	管理業務費		4,060	4,448	15,670	12,763	- (注5)	- (注5)	5,519	5,526	37,516	39,739	2,535	2,278	19,797	20,962
	水道光熱費		4,767	5,300	10,412	11,952	- (注5)	- (注5)	7,331	9,676	46,653	59,783	3,622	4,159	23,220	27,323
	PMフィー		1,229	1,235	2,366	2,335	- (注5)	- (注5)	1,767	1,863	8,196	8,379	1,200	1,200	4,006	4,079
	公租公課		4,124	4,326	17,589	18,413	- (注5)	- (注5)	10,717	10,760	68,262	72,161	4,808	4,995	39,465	41,579
	損害保険料		146	148	449	433	- (注5)	- (注5)	201	203	1,016	1,029	123	125	506	519
	修繕費		354	3,585	3,342	45,812	- (注5)	- (注5)	1,086	746	3,470	2,383	501	1,304	3,564	1,940
	その他費用		822	822	0	6	- (注5)	- (注5)	0	0	116	72	0	0	25	0
	③NOI(=①-②)(千円)		51,092	47,311	130,298	81,328	144,979	146,058	89,053	95,505	654,100	654,844	56,077	64,030	301,950	314,670
	年換算NOI(千円)		101,905	94,364	259,885	162,213	289,167	291,318	177,620	190,489	1,304,626	1,306,111	111,849	127,711	602,251	627,621
	NOI利回り(注4)		4.4%	4.0%	5.8%	3.7%	5.8%	5.9%	5.6%	6.1%	5.6%	5.6%	7.7%	8.9%	6.4%	6.7%
(参考)	減価償却費(千円)		9,972	10,584	39,812	40,372	30,145	31,112	20,287	20,349	75,968	76,424	13,547	13,748	40,142	41,377
	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

※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。



(注1) 2024年11月期の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11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11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		ラクアス東新宿		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			
	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期		
帳簿価額(百万円)	9,841	9,791	7,129	7,103	13,605	13,559	4,134	4,123	8,176	8,159	9,882	9,867	4,951	4,936		
期末算定価格(百万円)	16,500	16,600	13,100	13,100	18,600	18,500	6,780	6,800	11,900	11,600	12,900	12,900	6,730	6,740		
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)	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・エス・ビルサポート		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			
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)		367,264	379,568	304,331	336,222	419,153	465,077	- (注5)	- (注5)	230,710	239,743	233,561	258,240	104,189	121,668
	賃貸料(共益費込)		367,264	379,568	304,331	336,222	419,153	465,077	- (注5)	- (注5)	230,710	239,743	233,561	258,240	104,189	121,668
	その他収入(注3)		0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)		93,530	104,839	59,318	63,595	118,733	124,747	- (注5)	- (注5)	52,443	60,128	38,643	43,468	23,885	27,940
	管理業務費		22,551	26,513	13,419	17,674	33,355	26,004	- (注5)	- (注5)	9,413	9,572	9,786	10,462	5,721	9,336
	水道光熱費		24,750	30,029	14,683	17,066	42,545	51,929	- (注5)	- (注5)	16,057	20,107	7,859	9,167	6,184	6,483
	PMフィー		4,088	4,173	3,614	3,340	3,872	4,166	- (注5)	- (注5)	1,200	1,206	2,863	2,948	1,200	1,213
	公租公課		38,070	39,856	26,108	22,862	36,338	38,253	- (注5)	- (注5)	22,532	23,527	17,494	18,737	9,237	9,497
	損害保険料		648	670	480	495	936	973	- (注5)	- (注5)	468	474	234	236	183	185
	修繕費		3,420	3,596	977	2,133	1,683	3,321	- (注5)	- (注5)	2,613	5,081	405	1,916	1,359	1,224
	その他費用		0	0	0	36	0	99	- (注5)	- (注5)	158	158	0	0	0	0
	③NOI(=①-②)(千円)		273,733	274,729	245,013	272,627	300,420	340,330	139,738	139,188	178,267	179,615	194,917	214,772	80,303	93,727
	年換算NOI(千円)		545,970	547,958	488,687	543,764	599,198	678,800	278,713	277,616	355,561	358,249	388,770	428,371	160,168	186,942
	NOI利回り(注4)		5.5%	5.6%	6.9%	7.7%	4.4%	5.0%	6.7%	6.7%	4.3%	4.4%	3.9%	4.3%	3.2%	3.8%
(参考)	減価償却費(千円)		63,004	63,211	26,308	26,145	57,005	57,500	17,277	17,648	35,812	36,611	19,262	19,326	17,479	18,027
	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
	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・内観をご覧いただけます。



(注1) 2024年11月期の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11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ているため、資料全体を通して、「稼働率」、「入退去率」及び「月額契約賃料」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11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			
	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期		
帳簿価額(百万円)	15,892	15,861	27,360	27,292	2,863	2,855	1,691	1,685	13,877	13,904	8,227	8,205	6,136	6,118		
期末算定価格(百万円)	23,500	23,200	36,000	36,000	3,500	3,510	2,100	2,100	17,200	17,100	8,400	8,400	7,550	7,550		
稼働率(%)	100.0	100.0	93.2	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	100.0	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		
賃貸事業収支 (注2)	①賃貸事業収益合計(千円)		422,623	455,543	961,150	1,004,080	83,964	92,189	47,581	50,457	359,022	363,407	- (注5)	- (注5)	179,769	182,942
	賃貸料(共益費込)		422,623	455,543	956,092	999,795	83,964	92,189	47,581	50,457	359,022	363,407	- (注5)	- (注5)	179,769	182,942
	その他収入(注3)		0	0	5,058	4,284	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)		85,166	72,736	318,070	320,990	25,149	28,613	14,371	12,547	84,860	94,311	- (注5)	- (注5)	31,389	35,217
	管理業務費		28,996	13,520	77,562	68,279	7,106	6,847	5,186	3,323	11,682	17,501	- (注5)	- (注5)	5,684	7,121
	水道光熱費		15,465	19,689	89,482	104,080	6,170	8,109	2,981	2,930	17,692	21,363	- (注5)	- (注5)	10,944	12,655
	PMフィー		4,515	5,140	9,662	10,053	1,200	1,300	1,200	1,200	2,513	2,547	- (注5)	- (注5)	1,797	1,834
	公租公課		31,272	33,136	105,144	104,367	9,861	10,249	4,693	4,919	43,579	46,707	- (注5)	- (注5)	12,409	12,895
	損害保険料		576	584	2,787	2,824	201	203	103	105	483	489	- (注5)	- (注5)	321	325
	修繕費		4,339	665	33,311	31,385	609	1,902	206	70	8,909	5,702	- (注5)	- (注5)	232	351
	その他費用		0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	35
	③NOI(=①-②)(千円)		337,457	382,806	643,080	683,089	58,815	63,576	33,210	37,910	274,162	269,096	157,930	157,574	148,379	147,725
	年換算NOI(千円)		673,070	763,521	1,282,646	1,362,447	117,309	126,805	66,238	75,612	546,827	536,723	314,997	314,287	295,949	294,643
NOI利回り(注4)		4.2%	4.8%	4.7%	5.0%	4.1%	4.4%	3.9%	4.5%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	4.8%	4.8%	
(参考)	減価償却費(千円)		33,383	33,094	151,783	156,156	10,103	10,139	5,582	5,654	23,797	24,237	22,945	23,343	28,650	22,925
	原状回復工事収入(千円)		0	0	392	624	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	270	285	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・内観をご覧いただけます。



(注1) 2024年11月期の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11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11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	
帳簿価額(百万円)	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期
期末算定価格(百万円)	2,334	2,329	977	975	1,601	1,596	4,304	4,306	2,394	2,406	15,958	16,036	3,249	3,255
稼働率(%)	3,770	3,760	1,330	1,350	1,930	1,940	5,940	5,940	3,000	3,090	15,100	15,200	3,510	3,510
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.1	100.0	95.5	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)	38,060	36,815	45,519	47,539	121,151	147,792	76,804	76,144	455,221	351,991	103,215	104,098
賃貸料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	38,060	36,815	45,519	47,539	121,151	147,792	76,804	76,144	455,221	351,991	103,215	104,098
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)	10,438	11,582	13,096	12,162	29,432	32,540	17,009	51,145	228,883	204,874	28,380	45,223
管理業務費	- (注5)	- (注5)	2,787	2,689	5,369	3,451	8,508	8,621	5,629	4,318	102,018	52,898	6,525	6,450
水道光熱費	- (注5)	- (注5)	2,712	3,332	2,570	3,310	8,369	9,641	3,801	4,247	62,264	72,679	9,940	10,732
PMフィー	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,319	1,478	1,200	1,200	3,876	3,111	1,547	1,559
公租公課	- (注5)	- (注5)	3,411	3,605	3,845	4,011	10,961	11,300	4,950	5,024	57,432	57,027	9,450	9,596
損害保険料	- (注5)	- (注5)	67	68	87	88	226	233	115	116	1,195	1,251	220	231
修繕費	- (注5)	- (注5)	259	686	24	100	47	1,264	1,313	36,227	2,097	17,905	696	16,654
その他費用	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	64,113	63,473	27,622	25,232	32,422	35,377	91,719	115,252	59,795	24,998	226,337	147,116	74,834	58,874
年換算NOI(千円)	127,876	126,600	55,093	50,327	64,668	70,561	182,938	229,874	119,263	49,860	451,438	293,429	149,259	117,427
NOI利回り(注4)	5.5%	5.4%	5.6%	5.2%	4.0%	4.4%	4.3%	5.3%	5.0%	2.1%	2.8%	1.8%	4.6%	3.6%
(参考) 減価償却費(千円)	5,332	5,332	2,428	2,430	5,731	6,054	22,488	22,838	7,736	8,026	46,121	50,079	13,578	15,232
(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
(参考) 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) 2024年11月期の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11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11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		Daiwa秋葉原ビル(注7)		Daiwa日本橋馬喰町Ⅱ	
取得価格(百万円)	11,200		2,635		3,521		5,733		1,970		15,503		6,300	
	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期
帳簿価額(百万円)	11,071	11,040	1,549	1,543	3,565	3,557	5,697	5,669	2,041	2,038	10,884	15,935	6,575	6,566
期末算定価格(百万円)	12,000	12,000	4,310	4,160	3,930	3,950	7,020	7,020	2,160	2,170	14,300	20,800	6,860	6,820
稼働率(%)	94.3	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.7	100.0	-	100.0	100.0	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	-	3.9	4.6	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	183
①賃貸事業収益合計(千円)	336,065	306,960	- (注5)	- (注5)	74,567	93,423	159,303	161,471	43,573	44,403	0	66,035	37,713	136,548
賃料(共益費込)	336,065	306,960	- (注5)	- (注5)	74,567	93,423	159,303	161,471	43,573	44,034	0	66,035	37,713	136,548
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	368	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	110,613	122,479	- (注5)	- (注5)	24,849	19,057	34,376	36,595	9,806	10,494	0	90,757	4,107	19,630
管理業務費	31,906	31,904	- (注5)	- (注5)	10,728	4,149	10,183	10,392	2,780	2,474	0	73,746	3,110	7,722
水道光熱費	24,429	34,395	- (注5)	- (注5)	4,528	5,882	9,483	11,087	2,207	2,631	0	10,049	424	7,997
PMフィー	3,267	2,855	- (注5)	- (注5)	1,031	1,207	1,911	1,934	1,200	1,200	0	1,020	464	1,725
公租公課	29,130	30,404	- (注5)	- (注5)	6,137	6,406	12,549	12,929	3,276	3,405	0	319	24	13
損害保険料	678	713	- (注5)	- (注5)	115	117	228	231	63	65	0	497	83	243
修繕費	663	1,668	- (注5)	- (注5)	2,290	1,276	0	0	157	609	0	5,123	0	1,927
その他費用	20,538	20,538	- (注5)	- (注5)	18	18	19	19	121	108	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	225,451	184,480	71,490	77,362	49,718	74,366	124,927	124,876	33,766	33,908	0	-24,721	33,606	116,918
年換算NOI(千円)	449,670	367,953	142,590	154,303	99,164	148,325	249,172	249,071	67,349	67,632	0	-49,307	191,663	233,198
NOI利回り(注4)	4.1%	3.3%	9.2%	10.0%	2.8%	4.2%	4.4%	4.4%	3.3%	3.3%	0.0%	-0.3%	2.9%	3.6%
(参考) 減価償却費(千円)	38,633	38,836	6,209	6,209	8,476	8,478	27,666	27,666	4,202	4,574	0	75,394	10,287	20,601
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	70	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	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) 2024年11月期の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11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。稼働率は同業対象部分全体の数値を記載しています。

(注7) 2022年5月期に土地を、2024年11月期に建物を取得しています。



ポートフォリオ一覧(8) (2024年11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	
	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期
帳簿価額(百万円)	2,449	2,449	6,809	6,802	1,712	1,701	15,644	15,529	5,276	5,286	3,931	3,964	37,303	37,203
期末算定価格(百万円)	4,380	4,380	6,280	6,250	2,920	2,920	23,200	23,200	7,410	7,300	5,080	5,110	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)	135,963	139,633	209,486	212,484	93,337	94,526	690,984	707,010	163,106	166,533	133,380	127,369	1,103,769	1,104,089
賃料(共益費込)	135,963	139,633	209,486	212,484	93,337	94,526	690,984	707,010	163,106	166,533	133,380	127,369	1,103,769	1,104,089
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)	37,833	39,734	54,329	73,081	22,818	23,750	187,808	184,259	33,604	39,252	25,436	32,507	227,262	230,486
管理業務費	10,317	12,185	14,136	14,182	4,440	4,449	48,336	48,411	7,203	7,084	7,863	12,513	48,537	49,710
水道光熱費	13,447	12,982	16,041	19,677	8,605	9,694	71,778	76,321	9,003	10,155	6,453	7,788	100,730	107,024
PMフィー	2,067	2,072	3,156	3,169	1,200	1,303	7,586	7,725	2,108	2,166	1,458	1,417	6,356	6,573
公租公課	8,665	8,672	19,814	20,546	6,614	6,841	45,406	45,230	14,718	15,400	8,816	9,237	60,967	61,859
損害保険料	353	358	523	529	194	197	1,334	1,382	260	264	230	233	790	790
修繕費	2,980	3,462	657	14,976	1,764	1,264	13,185	5,007	310	4,181	605	1,316	9,595	4,528
その他費用	0	0	0	0	0	0	180	180	0	0	8	0	285	0
③NOI(=①-②)(千円)	98,130	99,899	155,156	139,402	70,518	70,775	503,175	522,751	129,501	127,281	107,943	94,861	876,506	873,602
年換算NOI(千円)	195,724	199,252	309,465	278,043	140,652	141,164	1,003,602	1,042,646	258,295	253,866	215,296	189,204	1,748,223	1,742,431
NOI利回り(注4)	8.0%	8.1%	4.5%	4.1%	8.2%	8.3%	6.4%	6.7%	4.9%	4.8%	5.5%	4.8%	4.7%	4.7%
(参考)減価償却費(千円)	20,756	20,835	32,473	33,117	18,713	18,914	133,536	134,058	23,975	24,438	12,424	12,843	122,239	125,655
(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) 2024年11月期の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11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11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		468,886	470,653
	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期	'24/5期	'24/11期
帳簿価額(百万円)	2,603	2,609	2,929	2,918	8,786	8,751	453,263	454,835
期末算定価格(百万円)	2,880	2,880	2,290	2,260	14,900	14,900	594,750	598,630
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	97.7
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)	78,701	79,292	72,866	75,955	390,194	402,801	13,570,542	14,011,593
賃貸料(共益費込)	78,701	79,292	72,866	66,603	390,194	402,801	13,562,061	13,993,119
その他収入(注3)	0	0	0	9,351	0	0	8,481	18,474
②賃貸事業費用合計(千円)	14,694	16,707	21,004	48,209	104,901	117,670	3,522,122	3,873,673
管理業務費	3,430	3,433	5,530	9,810	25,335	22,941	911,758	890,933
水道光熱費	3,904	4,265	6,151	5,668	35,538	42,730	1,000,803	1,168,620
PMフィー	1,200	1,208	1,200	1,273	5,805	6,094	149,600	153,801
公租公課	5,925	6,138	7,572	7,897	36,961	38,636	1,205,932	1,250,987
損害保険料	136	142	186	188	919	958	25,400	26,554
修繕費	98	1,519	353	23,359	287	6,255	155,778	309,018
その他費用	0	0	12	12	53	53	72,847	73,758
③NOI(=①-②)(千円)	64,006	62,584	51,862	27,745	285,292	285,131	10,048,419	10,137,919
年換算NOI(千円)	127,664	124,827	103,441	55,338	569,025	568,704	20,166,563	20,220,440
NOI利回り(注4)	4.9%	4.8%	3.5%	1.9%	6.5%	6.5%	4.6%	4.4%
減価償却費(千円)	6,238	6,329	11,168	11,272	49,859	49,978	1,823,065	1,922,479
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	1,620	997
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	308	285

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) 2024年11月期の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11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を期末帳簿価額(Daiwa月島ビルの2024年11月期は期首簿価と期末簿価を加重平均)で除して算出。

(注5) 2024年5月期の年換算NOI及びNOI利回りには、Daiwa秋葉原ビルを含めず。2024年11月期の年換算NOI及びNOI利回りには、2024年11月期に売却したDaiwa月島ビルの準共有持分40%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 (2025年1月1日現在)

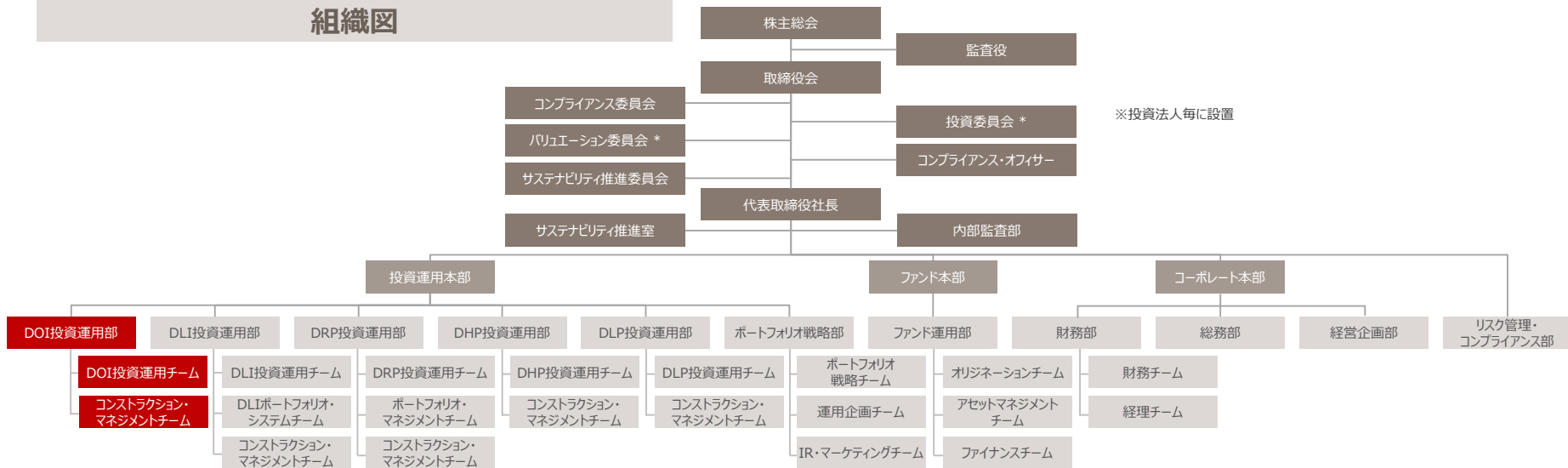
会社概要

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
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	125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(5)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

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4,706億円(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3,993億円(249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2,179億円(126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)

組織図



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
東京主要5区に注力
オフィス特化型REIT

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

サステナビリティへの取り組み

サステナビリティへの取り組み
Environment

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

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へ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>

