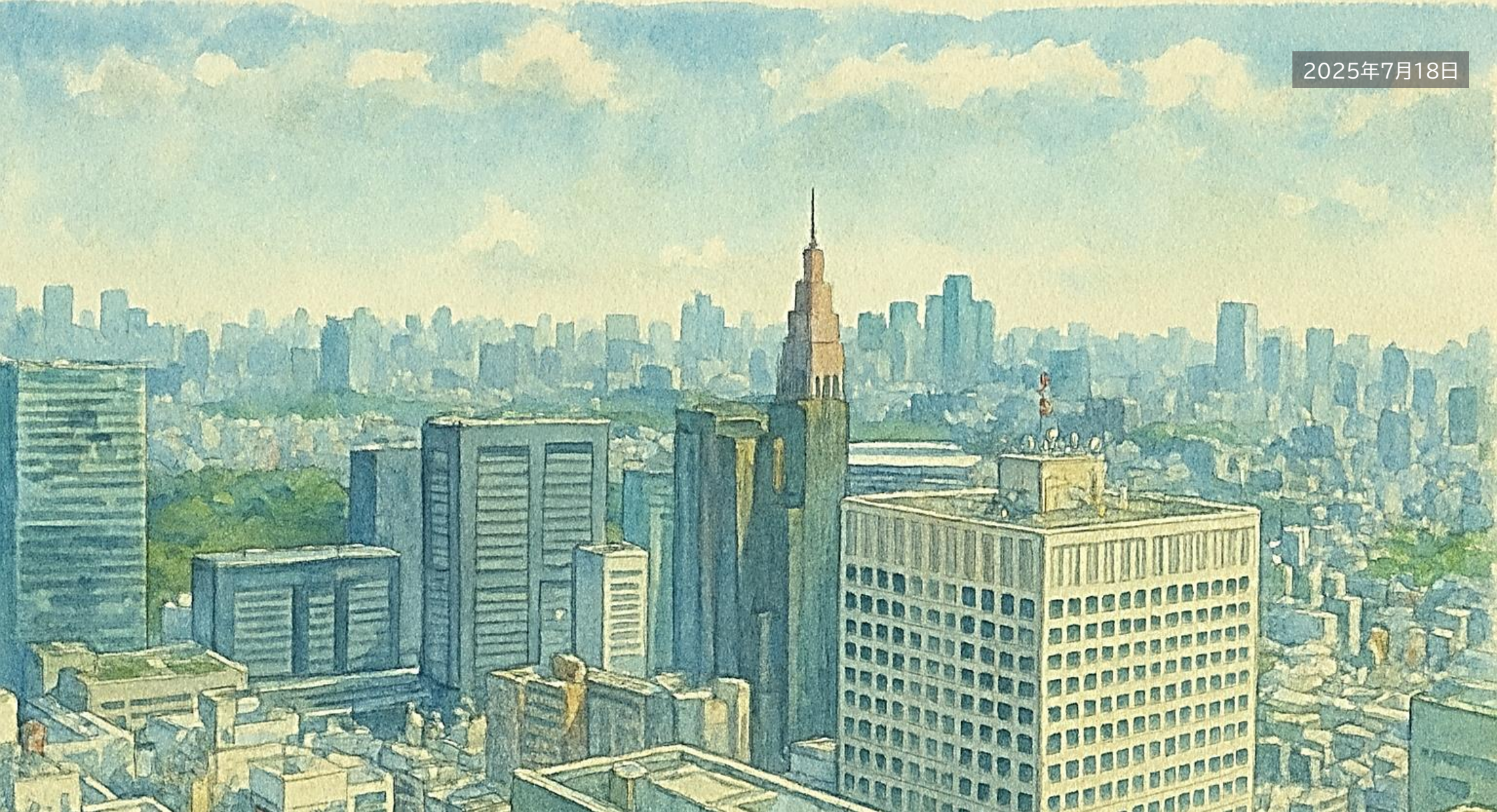


2025年7月18日



大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

証券コード:8976

2025年5月期(第39期) 決算説明資料

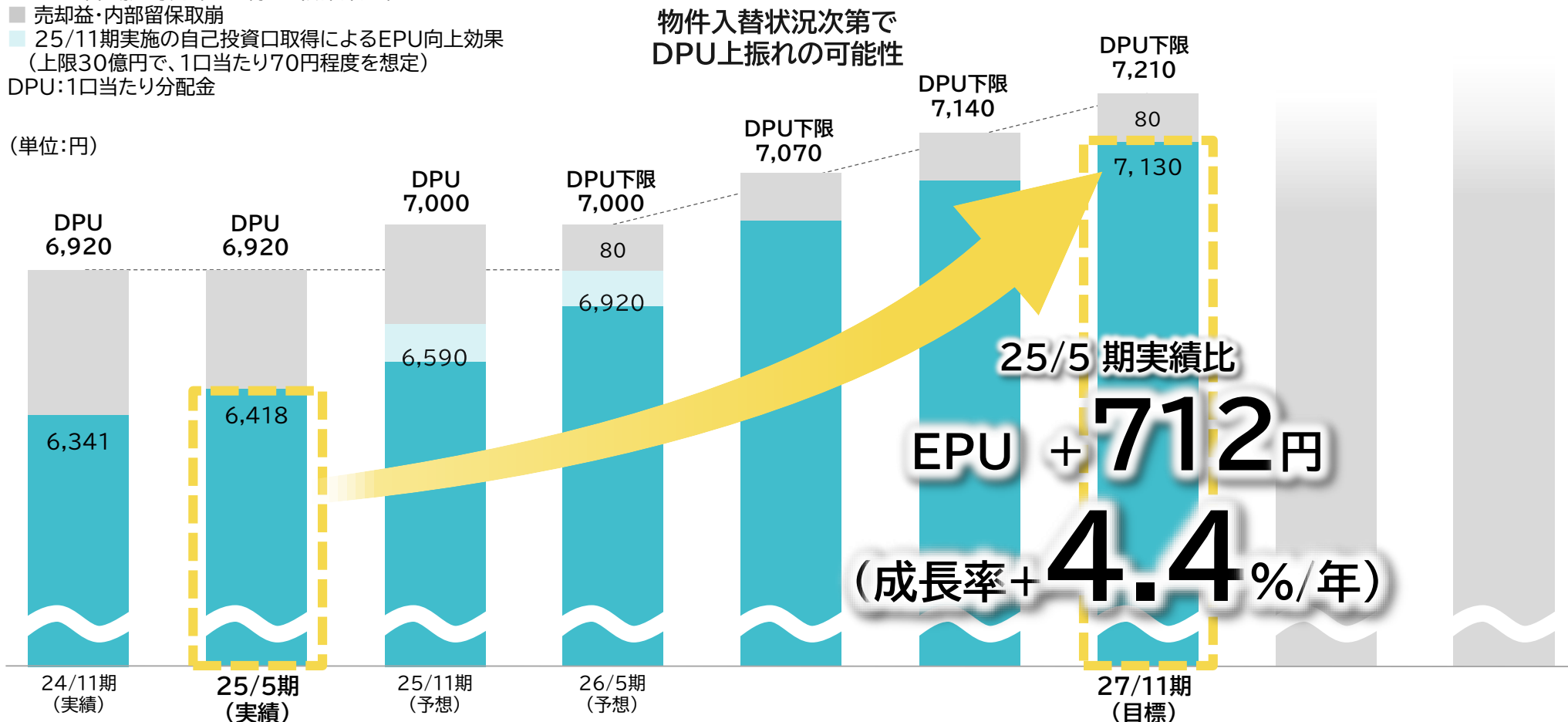
大和リアル・エースト・アセツ・マネジメンツ
Daiwa Real Estate Asset Management

投資主価値向上に向けて(1) ～EPU目標の策定～

EPU目標(2027年11月期) 7,130円
EPU成長を軸にDPUの増大をはかり、投資主還元を拡充

- EPU(不動産等売却益を除く当期純利益)
 - 売却益・内部留保取崩
 - 25/11期実施の自己投資口取得によるEPU向上効果
(上限30億円で、1口当たり70円程度を想定)
- DPU:1口当たり分配金

(単位:円)



EPU目標
達成への道筋

内部成長
(1.4億円/期)
+150円/口程度

自己投資口取得
(上限30億円)
+70円/口程度

基準金利上昇
(+10bps)
▲50円/口程度

投資主価値向上に向けて(2)

投資主価値 = 投資口価格
投資主価値向上に向け、各種施策を着実に遂行

$$P = \frac{D}{(R_f + R_p) - g}$$

投資口価格 = 分配金 / (リスクフリーレート + リスクプレミアム) - 期待成長率

分配金成長

内部成長の
加速

レントギャップ10%

含み益の
還元

含み益1,480億円

資本効率の
改善

継続的な
自己投資口取得

リスクプレミアム低減

築古物件・
課題物件の売却

継続的な売却活動

機動的な
財務戦略

機動的な
スワップ設定

期待成長率向上

資本コストを
意識した外部成長

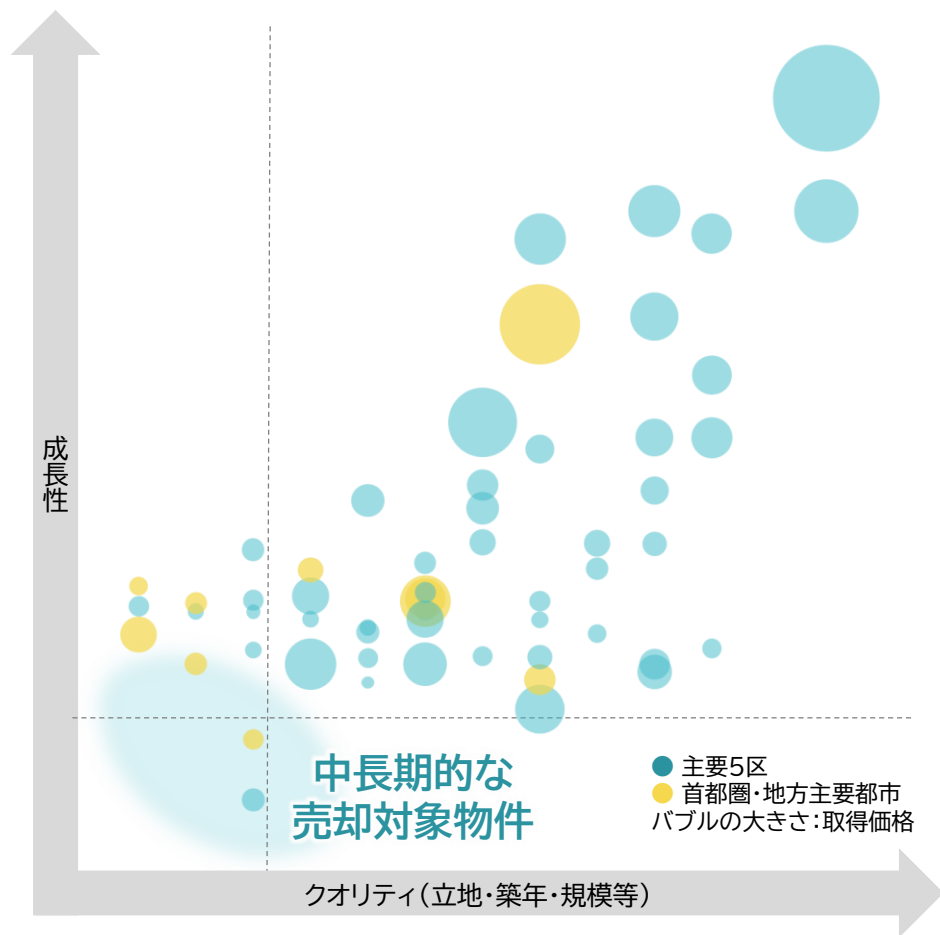
高成長資産への
集中投資

物件入替方針

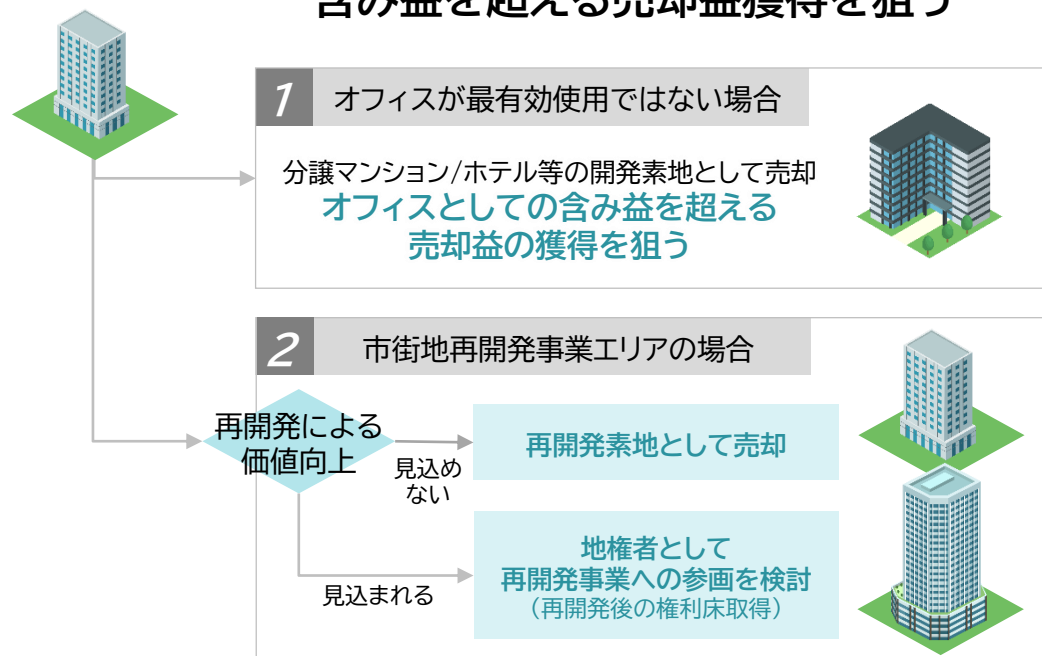
ポートフォリオの質向上を企図し、
これまでと同様のペースでの物件入替を今後も継続

■ 入替方針：低成長資産の売却

- ・ レントギャップや今後の修繕/CAPEXを勘案し、相対的に成長性の低い物件については積極的な売却を実施
- ・ 高成長資産への集中投資により、筋肉質なポートフォリオを構築



■ 入替戦略 ①：投資目線の異なるプレイヤーへ売却 含み益を超える売却益獲得を狙う



■ 入替戦略 ②：交換取引(代替物件)の探索

- ・ 物件売却に際しては収益性・クオリティの高い物件との交換取引を模索し、適正価格での優良物件の取得機会を狙う

<交換取引の実施例(過去実績)>



【売却】
Daiwa大崎3丁目ビル
- 東京都品川区
- 築11.8年
- NOI利回り4.0%



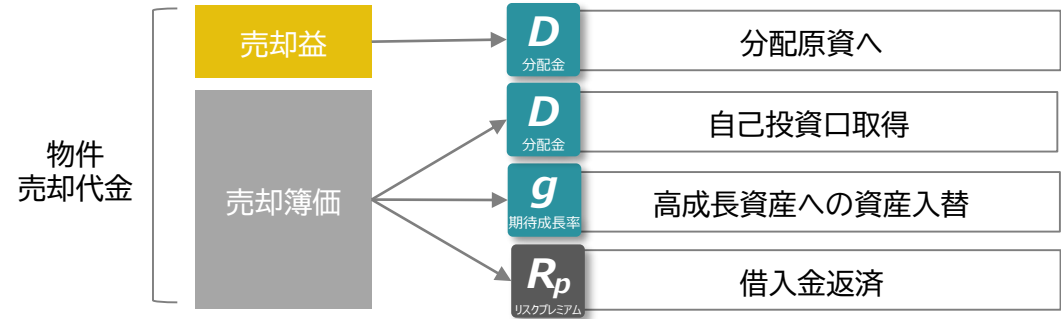
【取得】
Daiwa三田2丁目ビル
- 東京都港区
- 築2.3年
- NOI利回り7.9%(圧縮記帳後)

ポートフォリオ改善の軌跡

ポートフォリオの質向上を企図し、
3年・10%のペースでの物件入替を実施

■ 資本コストを意識したキャピタルアロケーション

- ・ 含み益を顕在化させ、分配金として還元
- ・ 物件売却資金は高成長資産との入替(再投資)のほか、自己投資口取得(または借入金返済)へ充当



	2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年
	5月期 第25期	11月期 第26期	5月期 第27期	11月期 第28期	5月期 第29期	11月期 第30期	5月期 第31期	11月期 第32期	5月期 第33期	11月期 第34期	5月期 第35期	11月期 第36期	5月期 第37期	11月期 第38期	5月期 第39期	11月期 第40期	5月期 第41期
D 分配金 物件売却 計11物件 1,232億円	新宿マインズタワー (3/7)		御成門	大崎3丁目	神保町	新橋510	京橋		南青山		SHIBUYA EDGE			月島 (40%)	月島 (30%)	月島 (30%)	売却活動中
g 期待成長率 物件取得(注2) 計15物件 1,189億円	神田イースト	笹塚タワー	晴海	三田2丁目	日本橋 セントラル	開発用地	REIT内開発		日本橋 馬喰町(注1)				日本橋 馬喰町II			新宿マインズタワー 匿名組合出資持分	
D 分配金 自己投資口 取得 計7回 245億円	自己投資口 50億円							自己投資口 55億円	自己投資口 40億円	自己投資口 30億円				自己投資口 30億円	自己投資口 10億円	自己投資口 30億円 (上限)	
	名駅	品川御殿山	笹塚		中野坂上		神田橋	開発用地	開発用地		REIT内開発		秋葉原(注1)				
		神田須田町															

(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) 新宿マインズタワーに係る匿名組合出資持分は1物件とカウントし、出資額を合計金額に含めています。
 (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11月期末のポートフォリオに、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。

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 平均築年数 30.0年	➡➡➡	入替後ポートフォリオ(注4) 2025年11月末時点 平均築年数 26.1年	3.9年 若返り
---	-----	--	---------------------

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	7
1口当たり分配金増減要因	8
潜在成長力の高い資産取得	10
賃貸事業分析 ～基礎体力の向上～	12
投資主価値向上に向けた当期の取り組み	13

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	15
賃貸事業分析	16
ポートフォリオマップ: 契約賃料単価の前期比較増減	19
物件取得の検討状況、スポンサーグループとの連携	20

Section 3

財務戦略/サステナビリティへの取り組み

有利子負債の状況	22
2025年5月期末における投資主の状況について	25
サステナビリティへの取り組み	26

Appendix

1

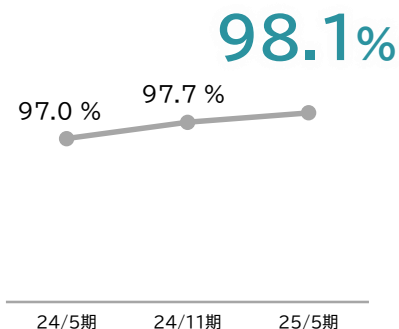
エグゼクティブ・サマリー

凡事徹底

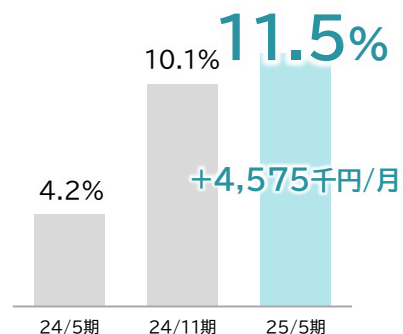
エグゼグティブサマリー

内部成長

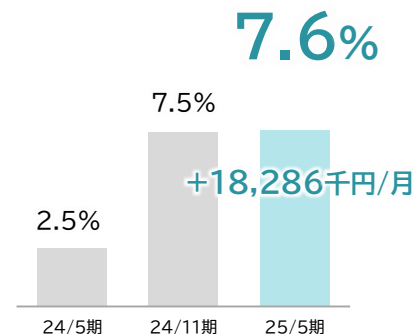
【期末稼働率】



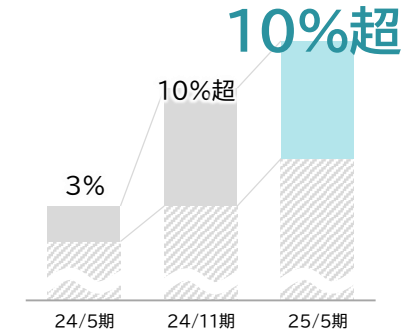
【入替時賃料増減率】



【更新時賃料増減率】



【レントギャップ】



外部成長

Daiwa月島ビル2回目**29.4**億円売却完了
新宿マインズタワーを裏付資産とする
匿名組合出資持分**37.4**億円の取得を発表

財務・その他

機動的に金利固定化を実施
長期金利下落を好機と捉え、機動的に固定化(+7.06%)
2回の自己投資口取得を実施
2025年4月:10億円
2025年7月:30億円(上限)

分配金・NAV

2025年5月期

1口当たり分配金：**6,920**円

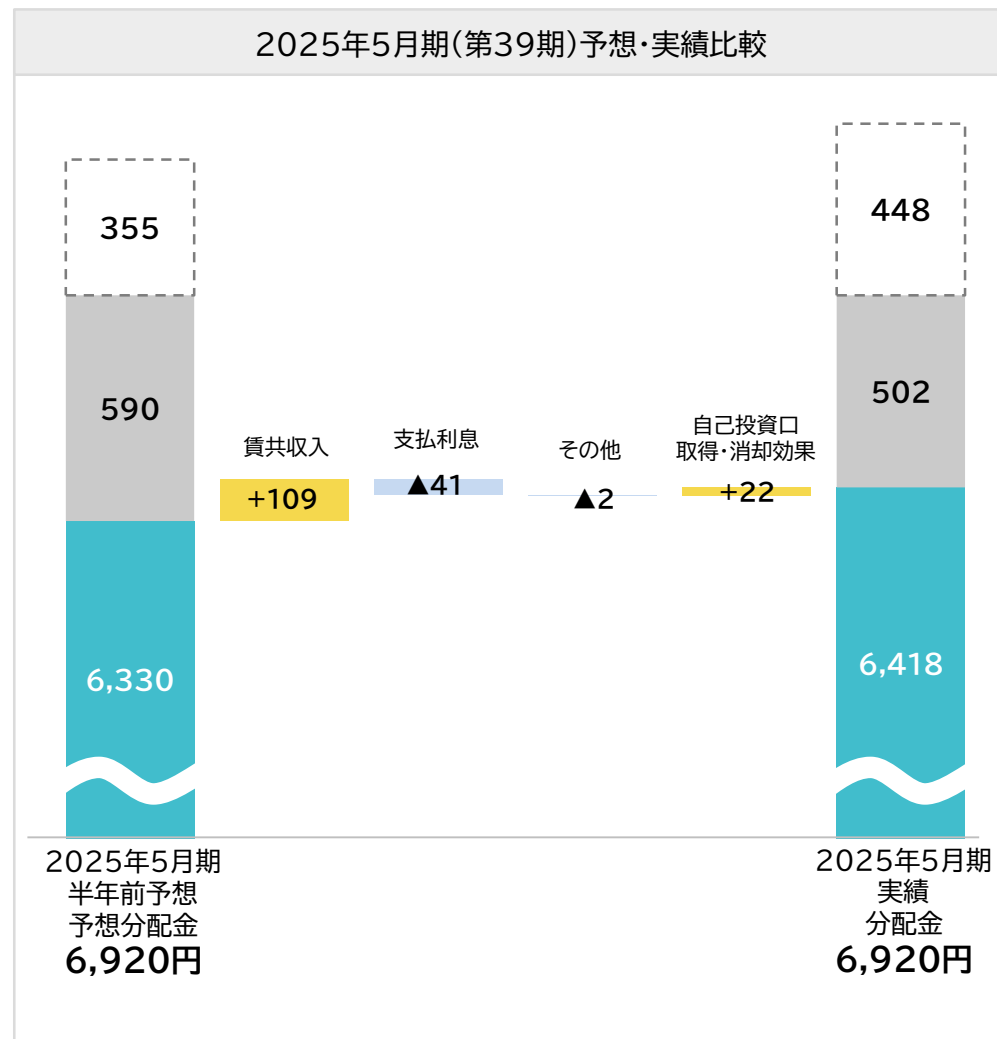
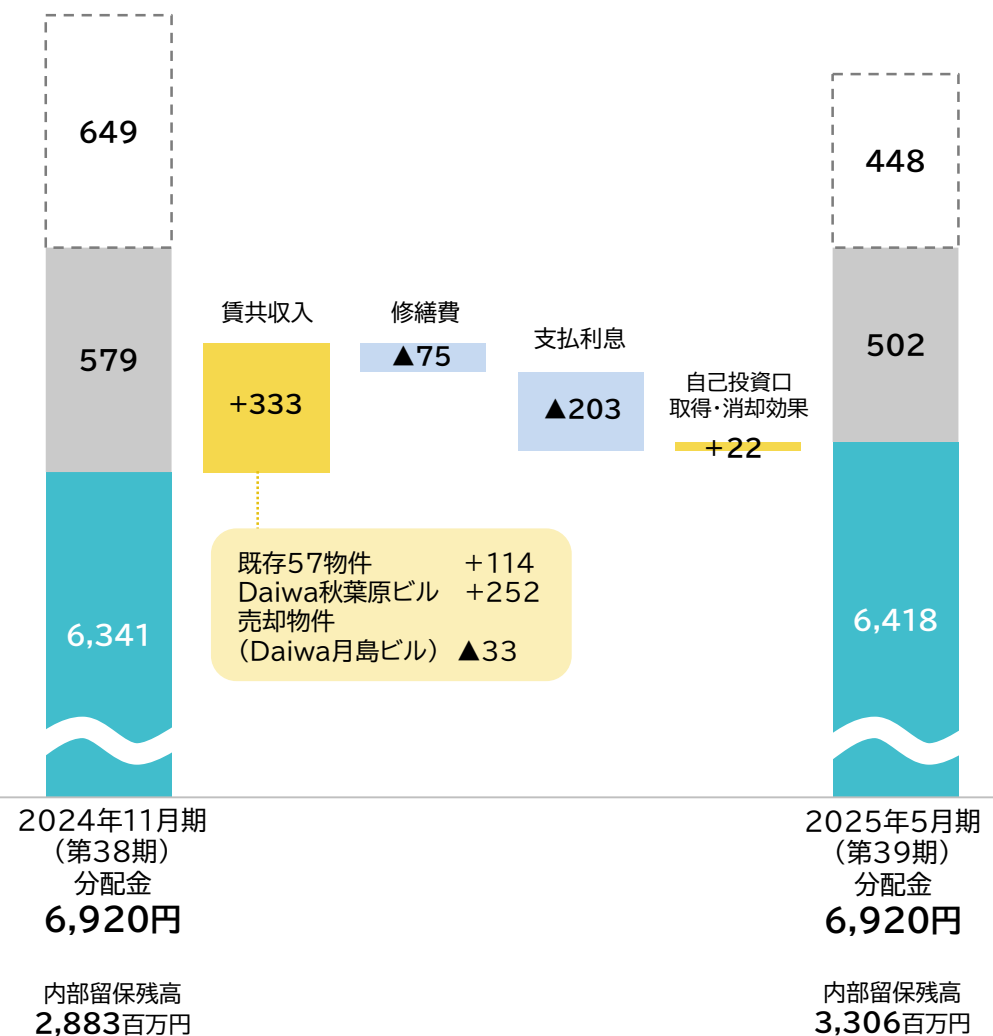
/

1口当たりNAV：**409,172**円

1口当たり分配金増減要因：2025年5月期実績比較

既存物件のフリーレント解消等による賃共収入増加に加え、自己投資口取得・消却によってEPU上昇

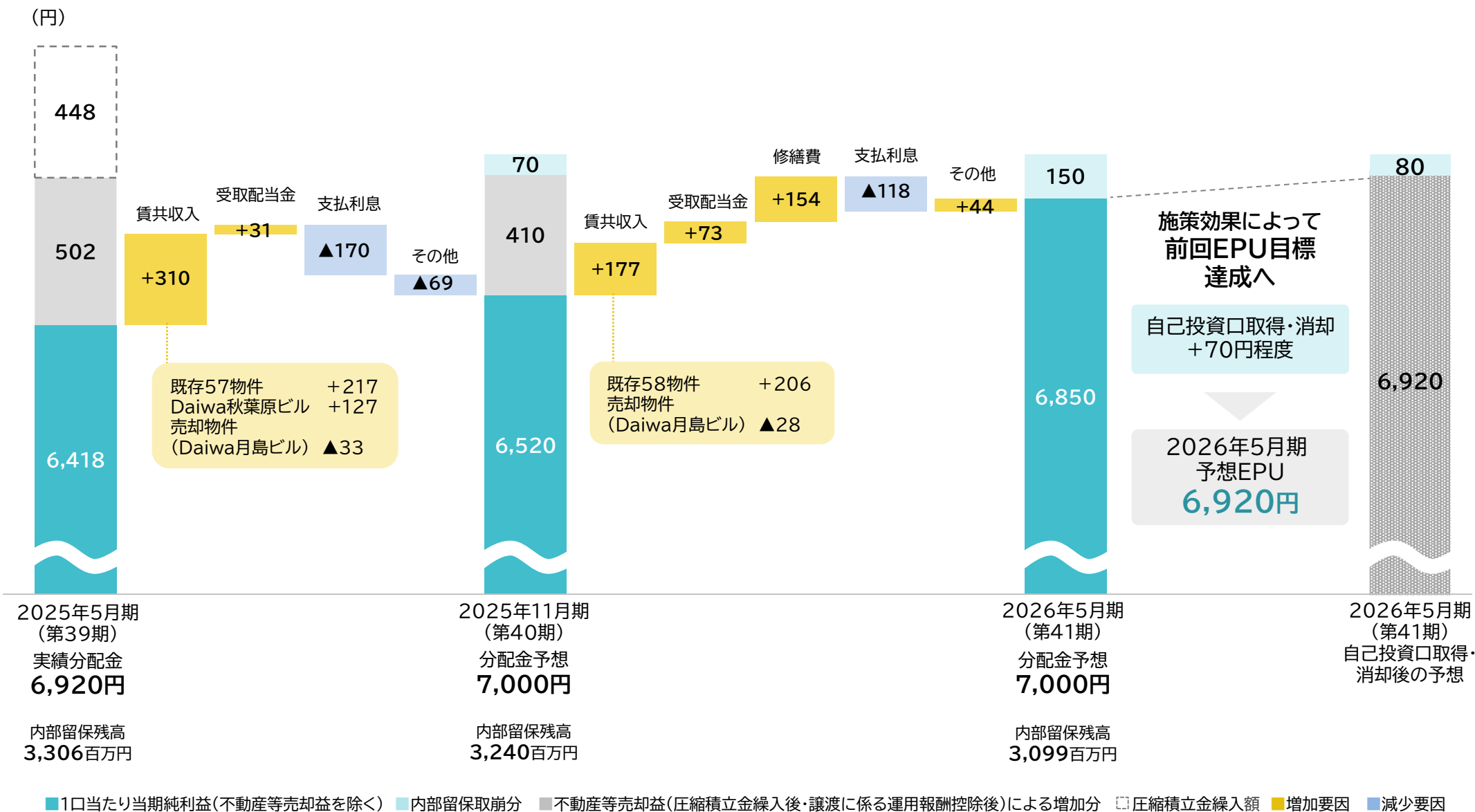
(円)



■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

1口当たり分配金増減要因：2025年11月期、2026年5月期予想

力強い内部成長と施策効果をあわせ、前回目標のEPU6,920円(26年5月期)達成見込み



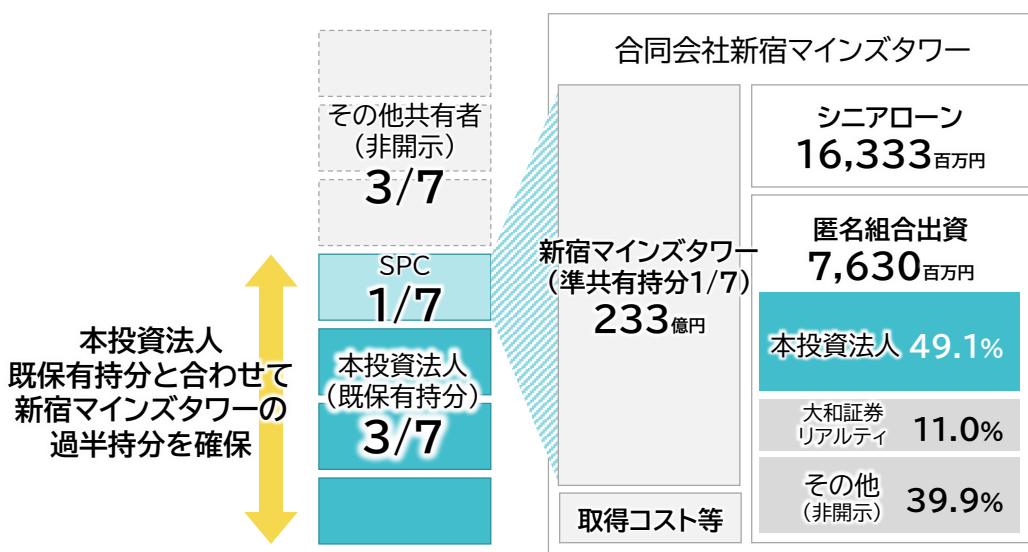
潜在成長力の高い資産取得(1)

■ 新規取得資産の概要



取得資産	合同会社新宿メインズタワー 匿名組合出資持分
裏付資産	新宿メインズタワー (準共有持分1/7)
取得予定価格	3,746百万円
契約締結日	2025年7月18日
取得予定日	2025年7月30日

- 本投資法人はすでに本物件の共有持分7分の3を裏付資産とする信託受益権を保有
- 複数路線の利用が可能な新宿駅至近という優れた立地に加え、建物仕様の優位性、稼働及び収支の安定性など運用実績を高く評価



■ 資本コストを意識した匿名組合出資持分の取得

過半持分獲得によって

Rp

リスクプレミアム低下

✓ 運用の主導権確保

(賃料単価設定・契約形態・CAPEX等)

- 新宿メインズタワーの準共有持分1/7を裏付け資産とする合同会社新宿メインズタワーの匿名組合出資持分を取得
- 本投資法人は既存保有持分3/7と合わせて、新宿メインズタワーの過半持分に関与することになり、賃料の単価設定・契約形態・CAPEXをはじめとする物件運用の主導権確保が可能。更なる物件価値の向上を実現する運営体制の構築を実現

匿名組合出資によって

D

分配金

✓ 想定出資配当利回り4.84%の実現

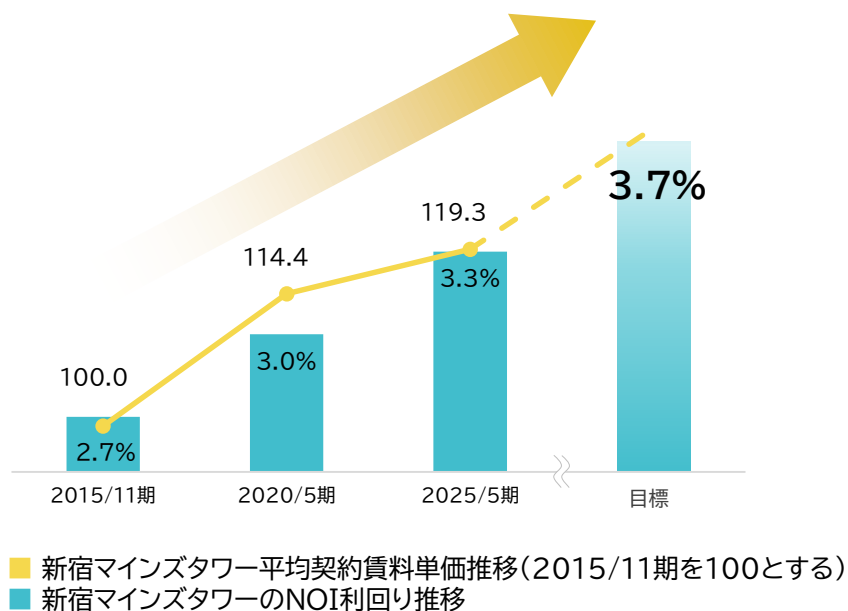
(巡航期平均)

- 資本コストを上回る投資効果の獲得を目指し、直接投資は見送った上で、間接投資(匿名組合出資)の可能性を模索
- その結果、インプライドキャップレートを上回る想定出資配当利回り4.84%の投資実行を実現

潜在成長力の高い資産取得(2)

■ 新宿マインズタワーの立地優位性/成長性

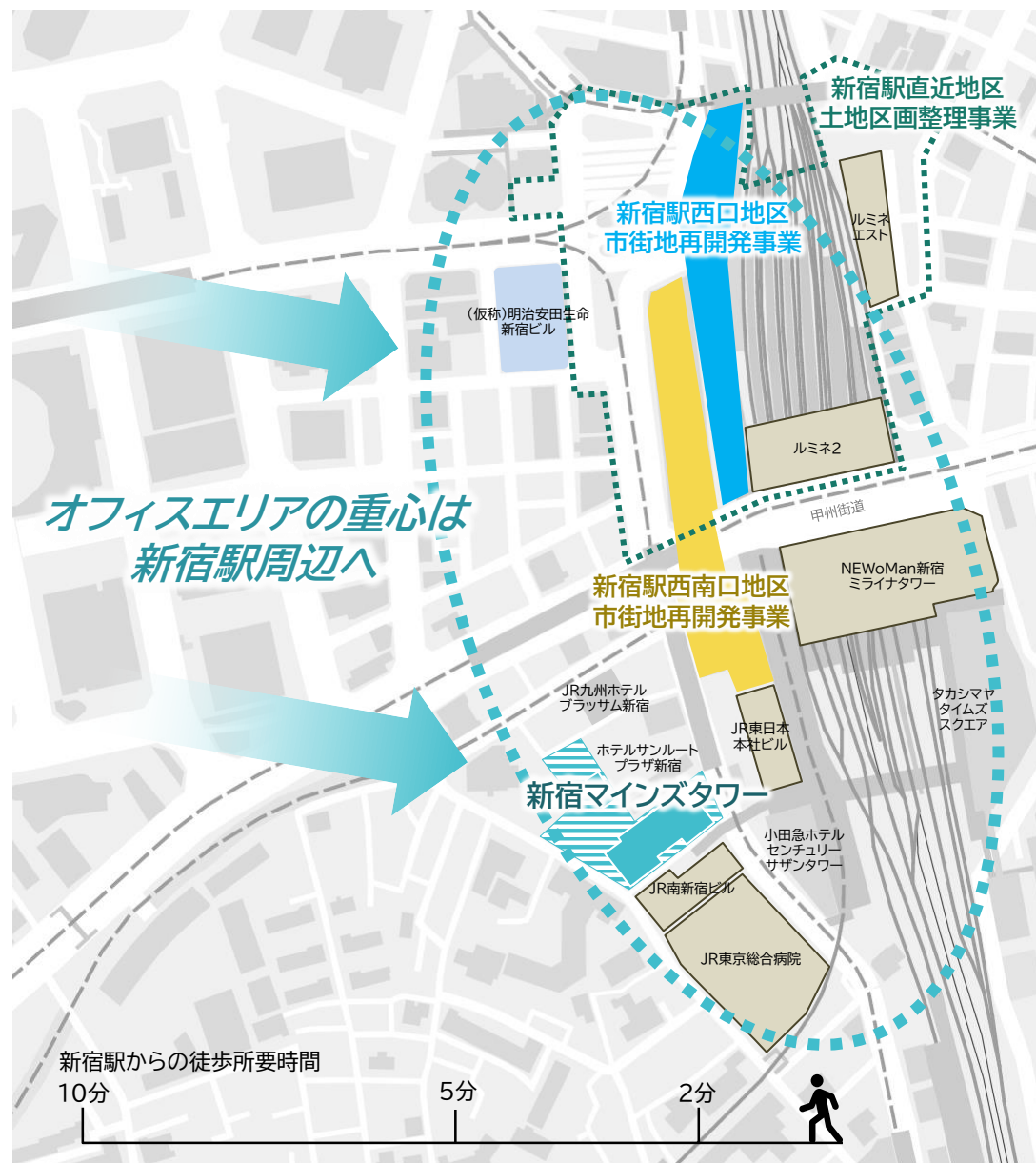
- 乗降客数世界一の巨大ターミナルである新宿駅直結の高品質オフィスビル
- 新宿グランドターミナル構想等の再開発進展も相まって商業区画も拡充し、街全体の回遊性が向上
- ビジネス拠点としての魅力が増し、国内外の企業や優秀な人材を強く引き付ける存在
- 過去10年で10%以上の増額を実現しており、さらなるレントギャップ刈り取りを実現し、契約賃料単価は「3万円台半ば」を目指す



g

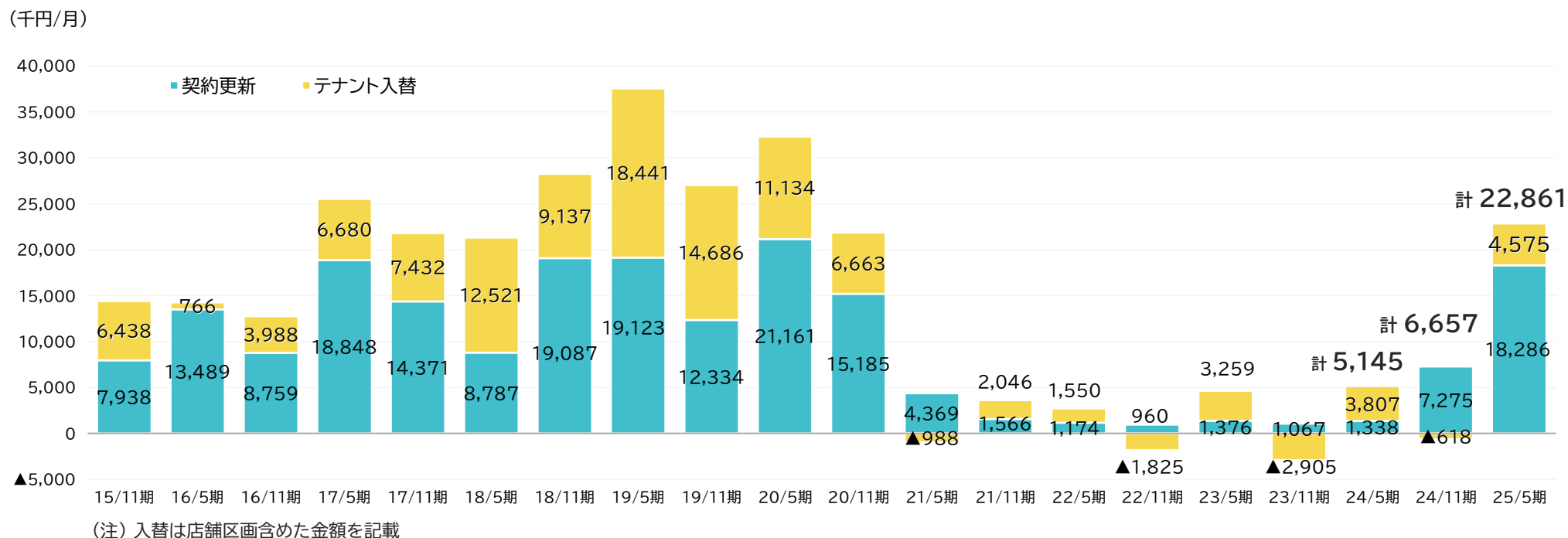
期待成長率

将来にわたる確かな成長、
投資価値のさらなる向上が期待可能



賃貸事業分析 ～基礎体力の向上～

■ 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額

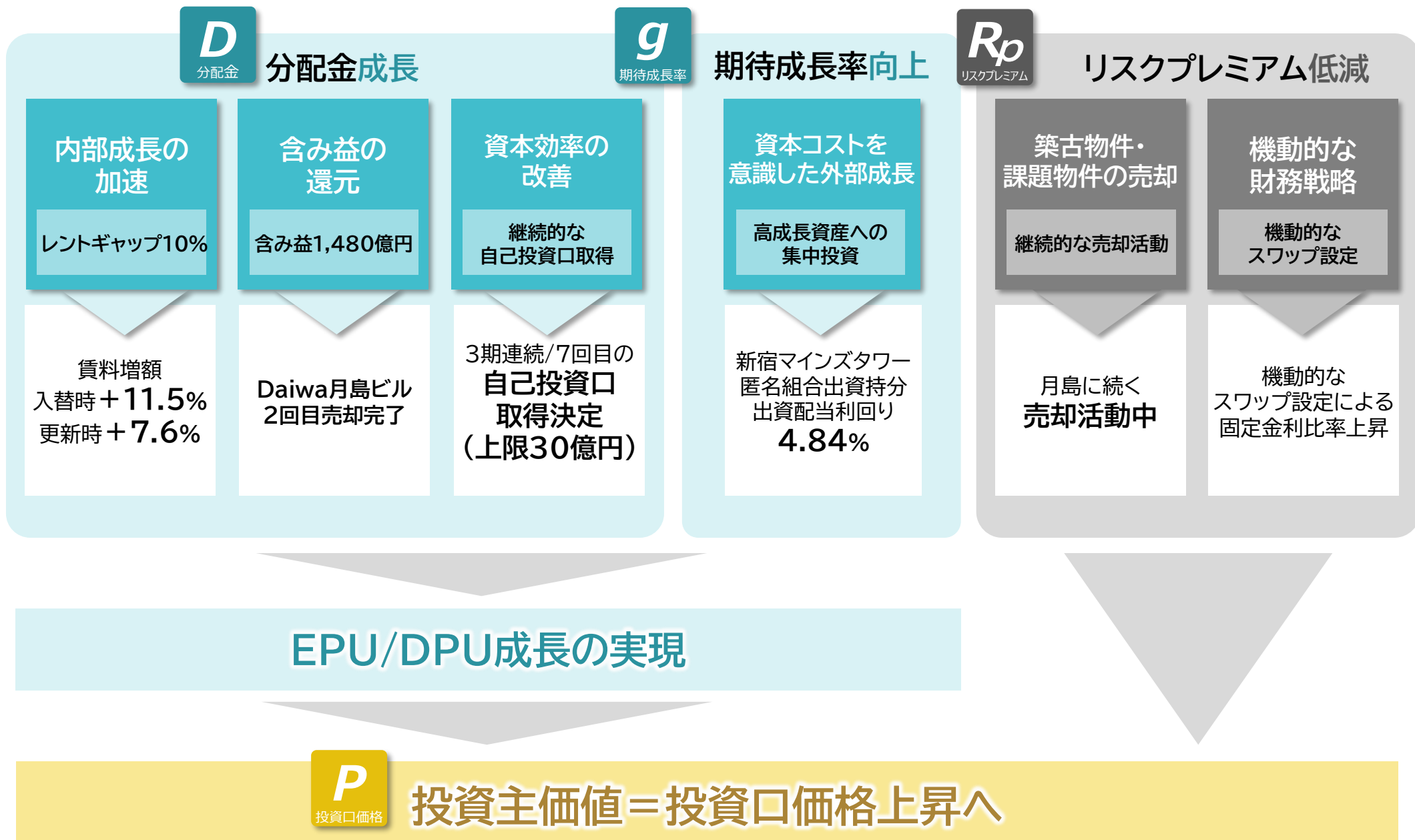


■ 賃共収入の増加率

	2015年 11月期	2016年 5月期	2016年 11月期	2017年 5月期	2017年 11月期	2018年 5月期	2018年 11月期	2019年 5月期	2019年 11月期	2020年 5月期	2020年 11月期	2021年 5月期	2021年 11月期	2022年 5月期	2022年 11月期	2023年 5月期	2023年 11月期	2024年 5月期	2024年 11月期	2025年 5月期	2015年 11月期以降 を単純平均
6ヶ月 換算	1.0%	0.8%	0.7%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%	1.9%	1.3%	1.6%	1.0%	0.2%	0.2%	0.1%	0.0%	0.2%	-0.1%	0.3%	0.3%	1.1%	0.8%
年率 換算	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	2.6%	3.1%	2.0%	0.3%	0.3%	0.3%	-0.1%	0.4%	-0.2%	0.5%	0.7%	2.2%	1.6%

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

投資主価値向上に向けた当期の取り組み



2

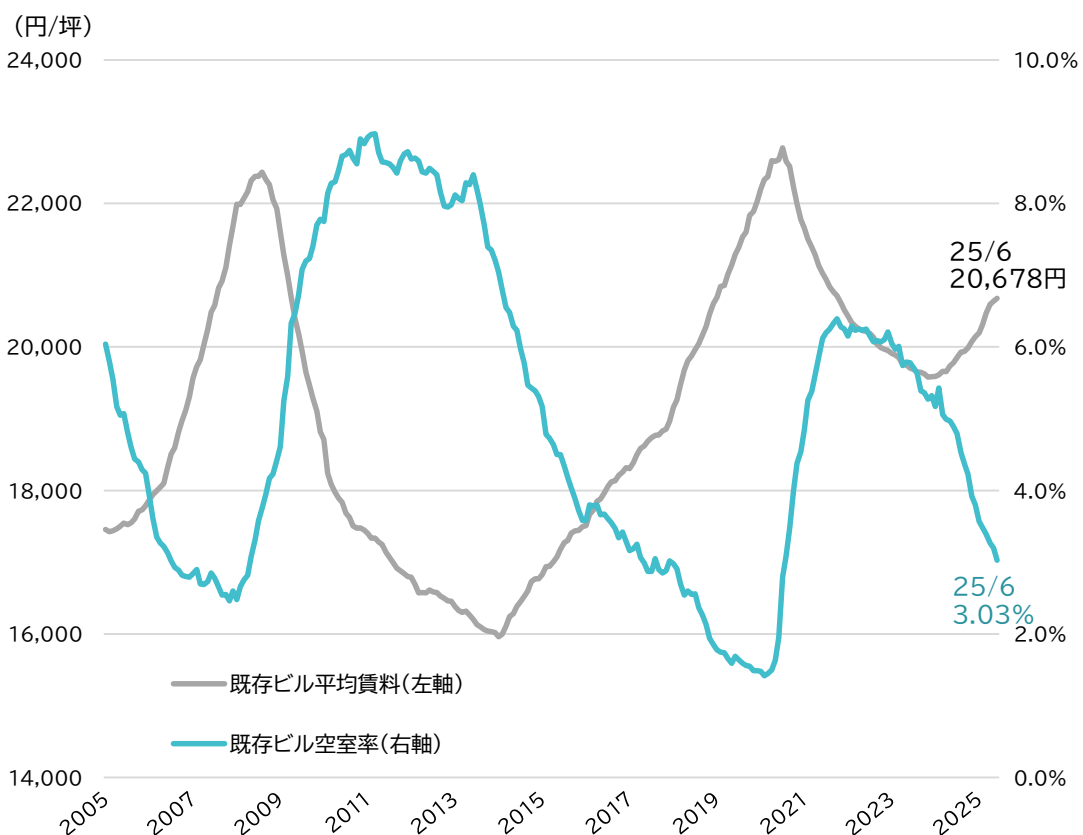
内部成長／外部成長

凡事徹底

東京のオフィスの賃貸市場動向

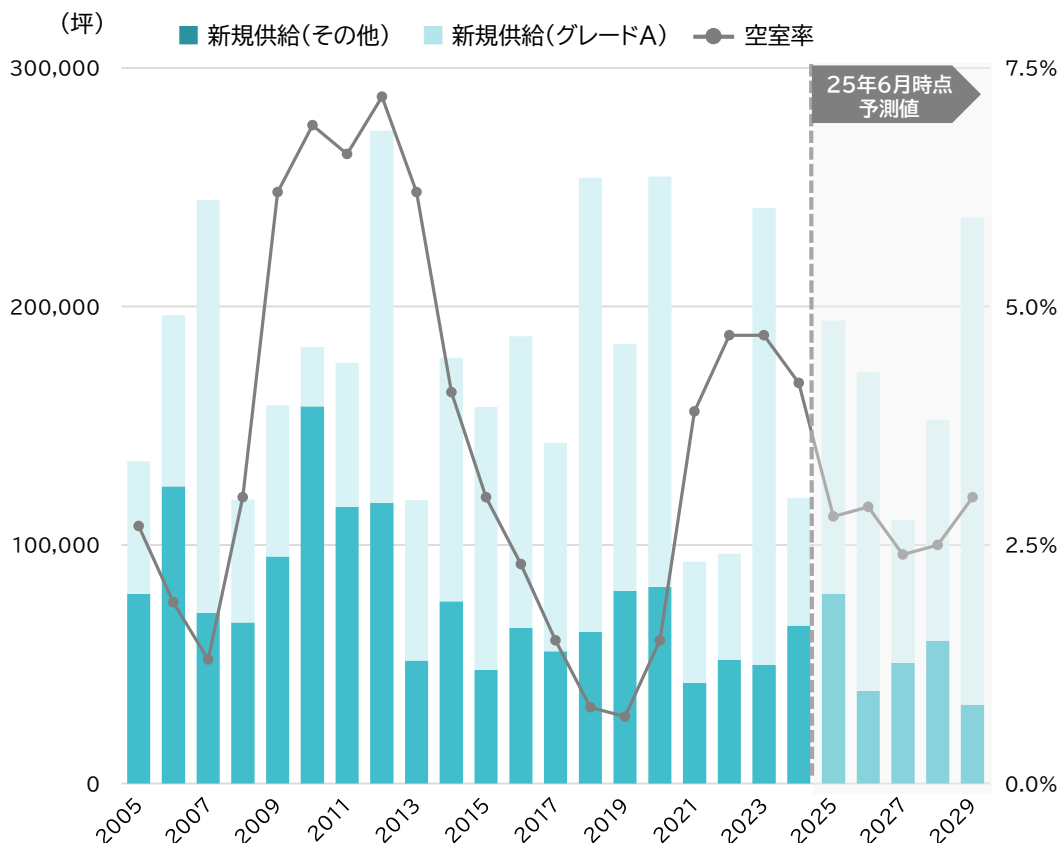
- オフィスマーケットにおける空室率低下、賃料上昇の傾向は継続
- 大規模オフィスの供給継続、中小規模は低位で推移

東京オフィスの賃貸市場況



出所:三鬼商事

オフィスビル市場中期予測

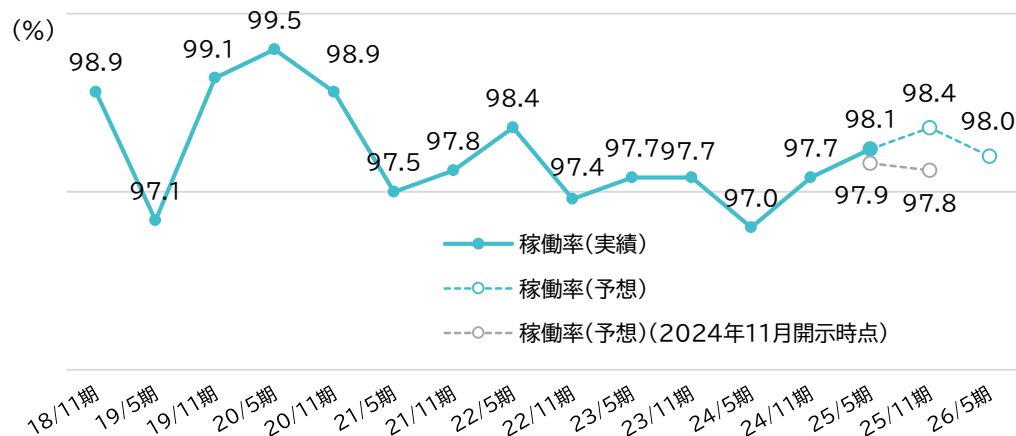


出所:シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測(2025年~2029年)

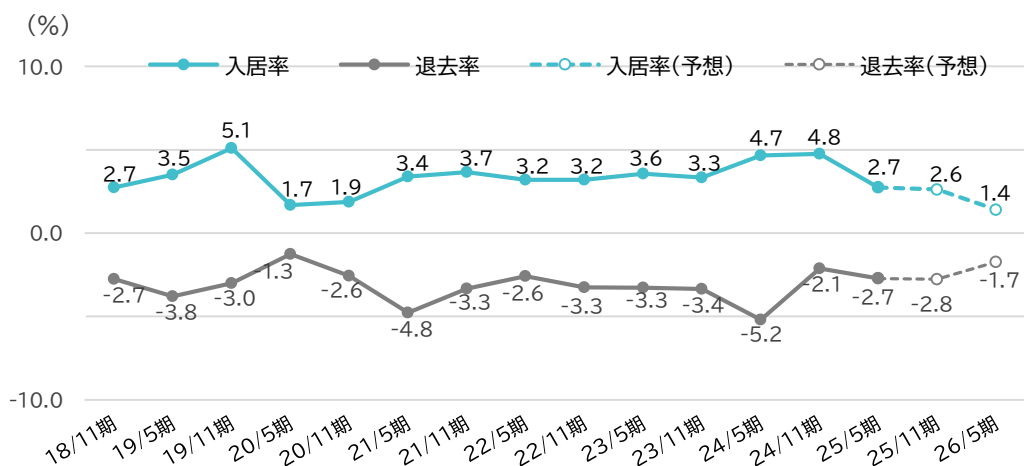
賃貸事業分析(1) ～稼働率及び入退去率の推移～

- 2025年5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発生するものの、需要獲得により全体稼働率は順調に推移する想定

■ 期末稼働率推移



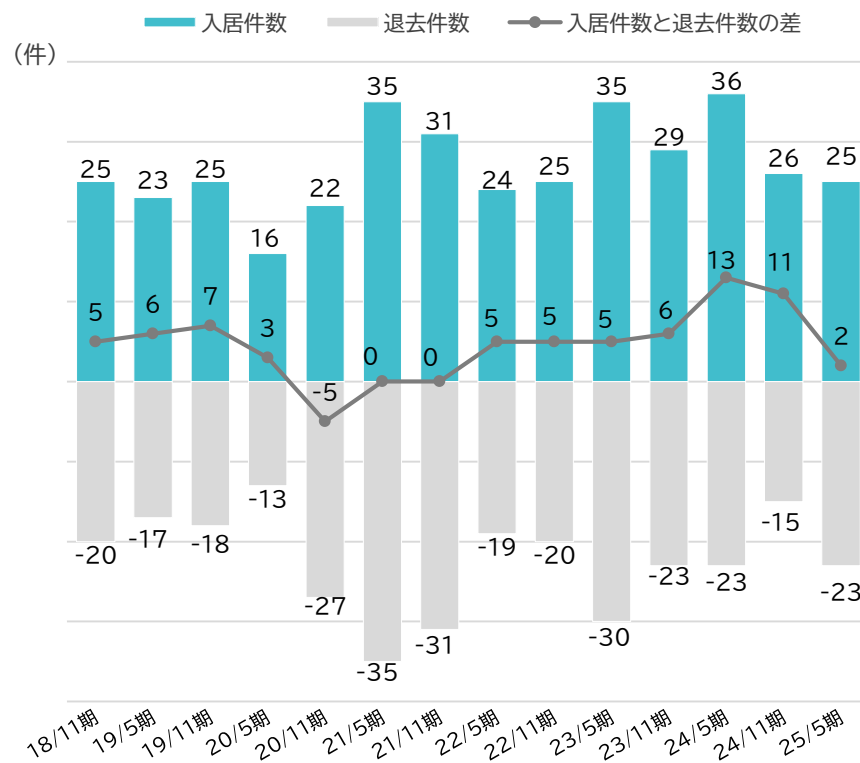
■ 入退去率推移(注)



(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。

■ 入退去件数推移 理由(注)



(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。

25/5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	20	1	0	0	4	25
退去	-2	-9	-2	-3	-2	-5	-23

前期件数 21

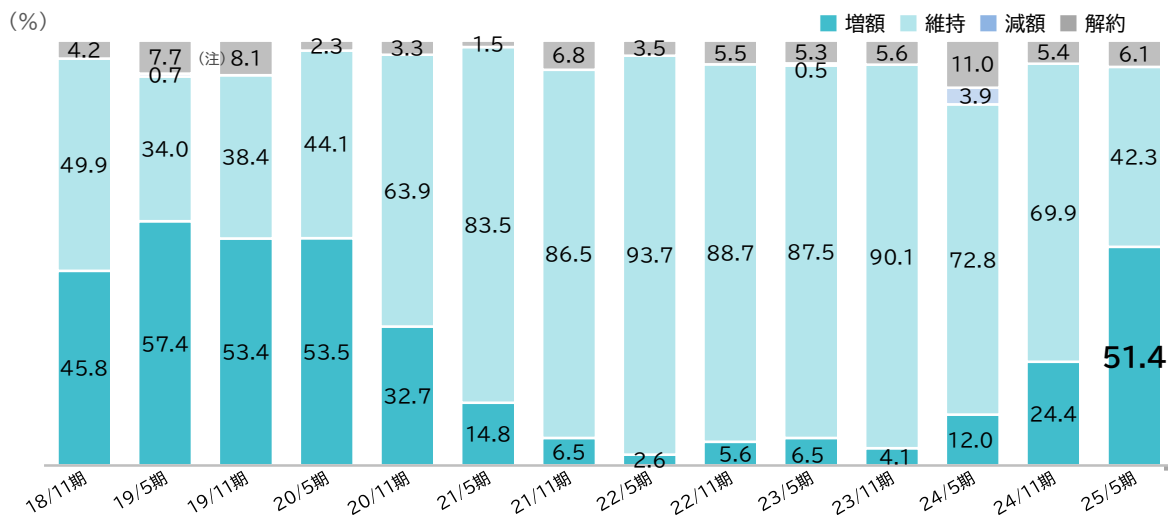
前期件数 -1

前期件数 -5

賃貸事業分析(2) ～更新対象テナントの賃料増減率推移～

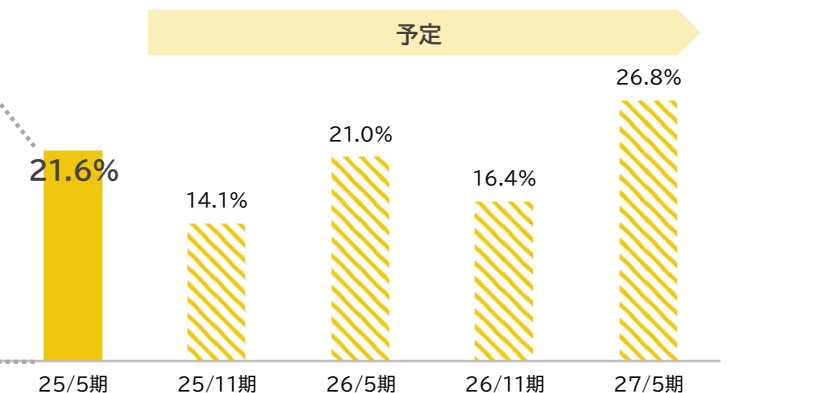
■ 2025年5月期は、更新対象面積のうち、10期ぶりに50%を超える面積での増額を達成

2025年5月期契約更新テナント



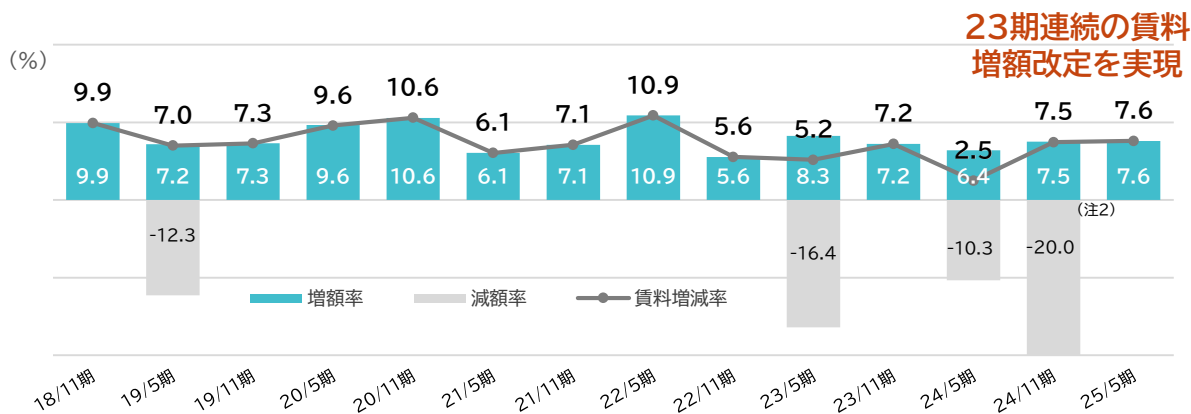
(注) 19/5期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。

契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 25/5期は、24/11期末の賃貸面積に対し、25/5期中に契約更新があった契約面積の比率。
25/11期以降は、25/5期末の賃貸面積に対して、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(注1)

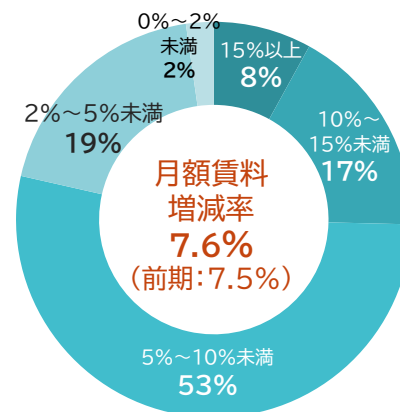


23期連続の賃料増額改定を実現

(注1) 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。賃料増減率は増額と減額をネットして算出。

(注2) 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

25/5期 月額賃料増減率内訳



(注) 比率は月額賃料総額ベース。

月額賃料増減額 +18,286千円/月

賃料増額物件

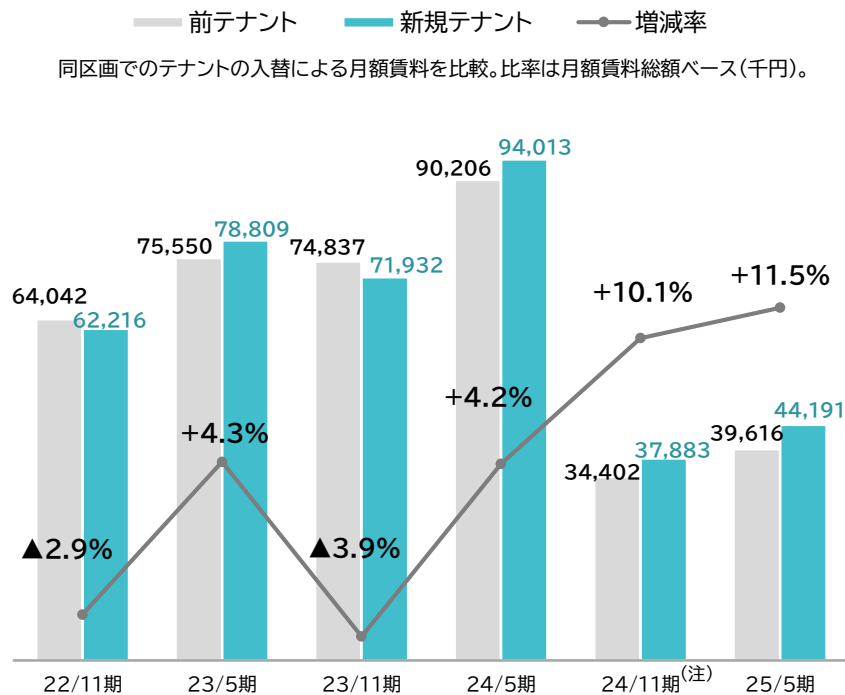
- 新宿メインタワー
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa渋谷スクエア
- コンカード横浜
- Daiwa笹塚タワー 等

賃貸事業分析(3) ～入替時及び契約賃料の状況～

■ 2025年5月期も、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

■ 入替時の月額賃料及び増減率 推移

25年5月期 月額賃料増減額: +4,575千円/月



(注) 24/11期は、店舗区画を除く月額賃料及び月額賃料増減率を記載(店舗区画を加味すると▲1.4%)。

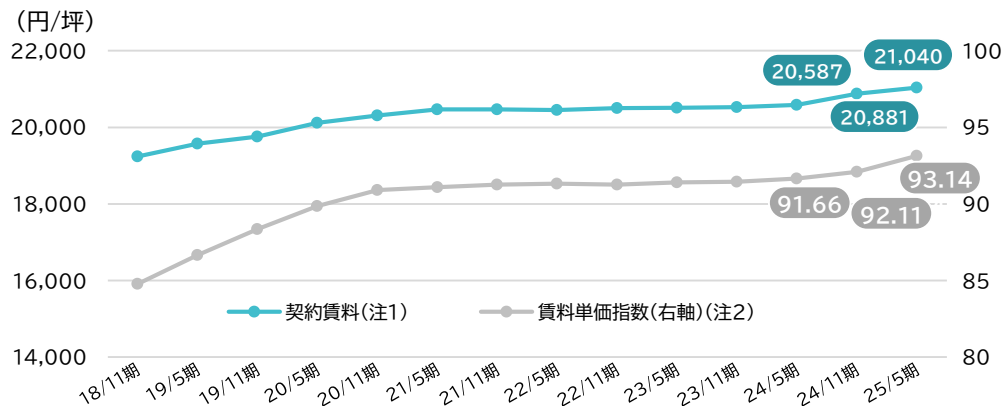
賃料増額物件

- Daiwa芝浦ビル
- E・スペースタワー
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa笹塚タワー 等

賃料減額物件

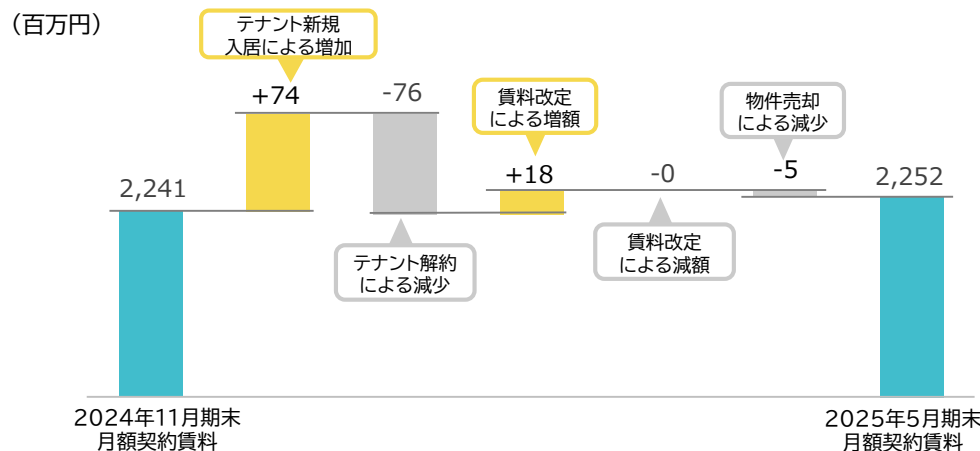
- Daiwa麻布台ビル
- Daiwa晴海ビル

■ 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2009年5月期末を100として指数化したものの。

■ 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。
 Daiwa月島ビル、新宿メインズタワー、コンカード横浜及び日本橋セントラルスクエアは本投資法人の持分に係る数値を記載。

ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減

- 2025年5月期は、賃料単価の上昇基調が鮮明に。(平均賃料単価の下落は1物件のみ)
- 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

東京主要5区



首都圏



地方主要都市



(注) 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示(入替・更新対象区画以外を含む)。

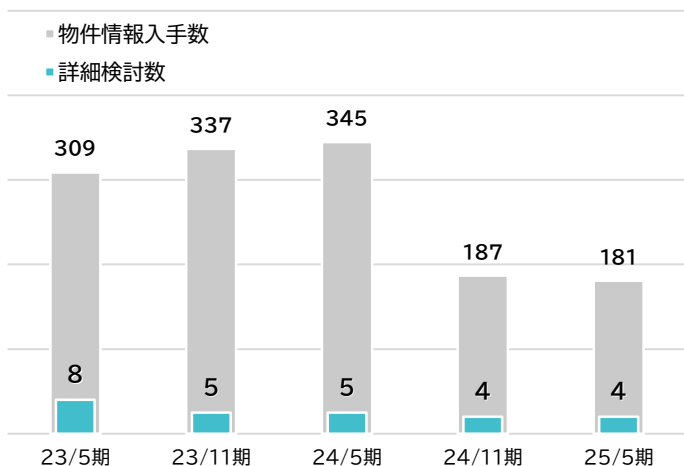
2025年5月31日現在

物件取得の検討状況、スポンサーグループとの連携

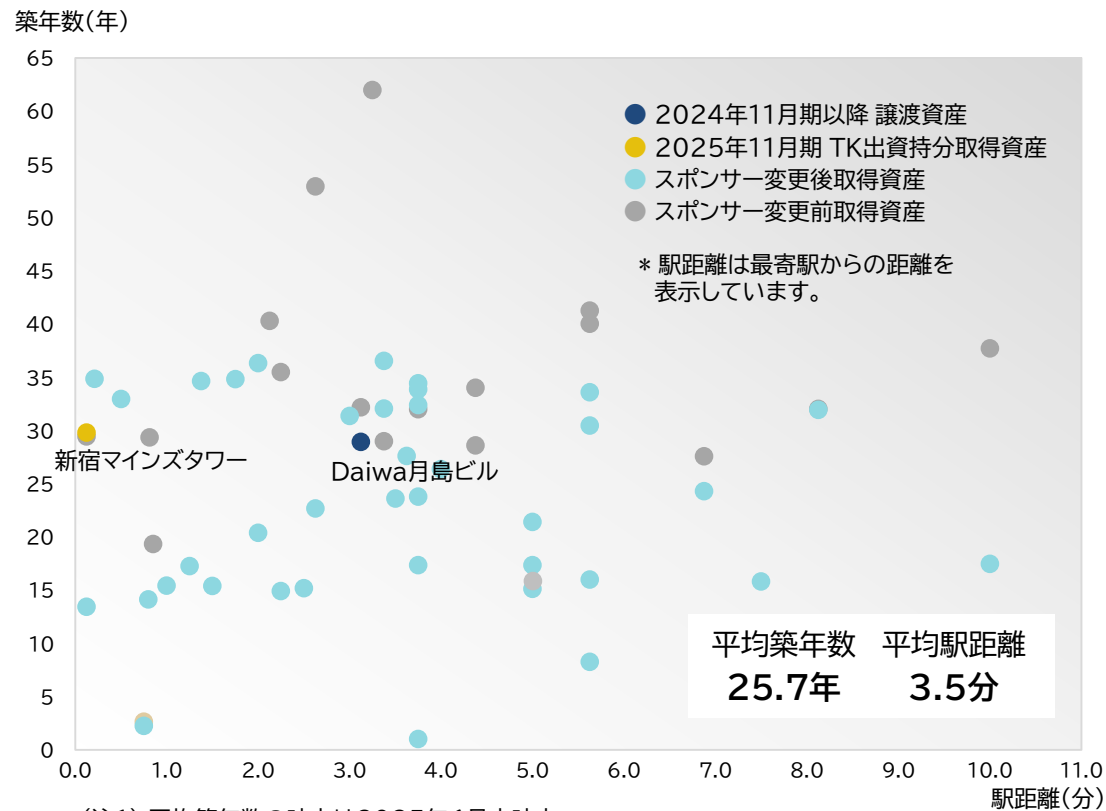
■ 非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

- 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



保有物件の分布図



(注1) 平均築年数の時点は2025年6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。

■ スポンサーグループとの連携

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

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

大和証券リアルティ
Daiwa Securities Realty

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

MEMO



3

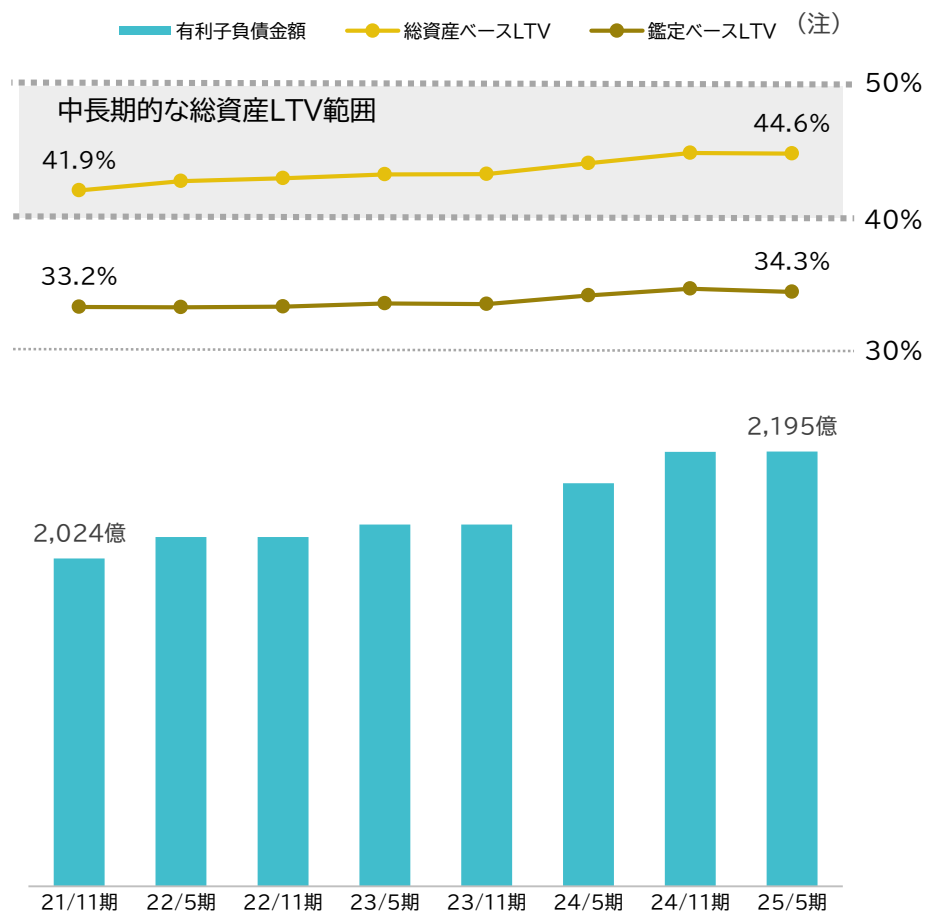
財務戦略
サステナビリティへの
取り組み

凡事徹底

有利子負債の状況(1)

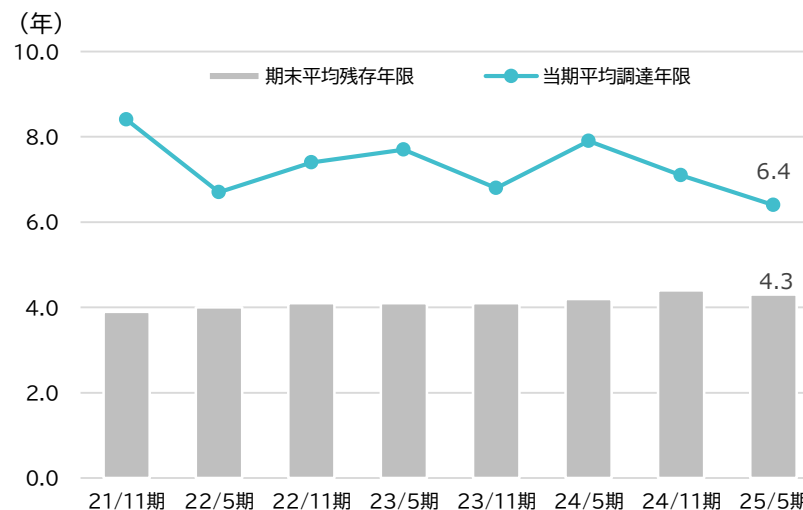
- 2025年5月期末の鑑定ベースLTVは34.3%、総資産ベースLTVは44.6%
- 当期の平均金利は0.76%

有利子負債比率(期末LTV)の推移

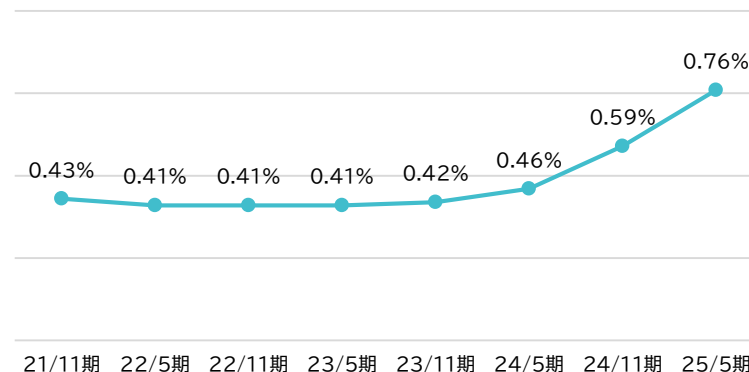


(注) 総資産ベースLTV = 有利子負債金額 ÷ 総資産
 鑑定ベースLTV = 有利子負債金額 ÷ (総資産 + 期末鑑定評価額 - 期末帳簿価格)

有利子負債の調達年限と残存年限の推移



平均金利の推移

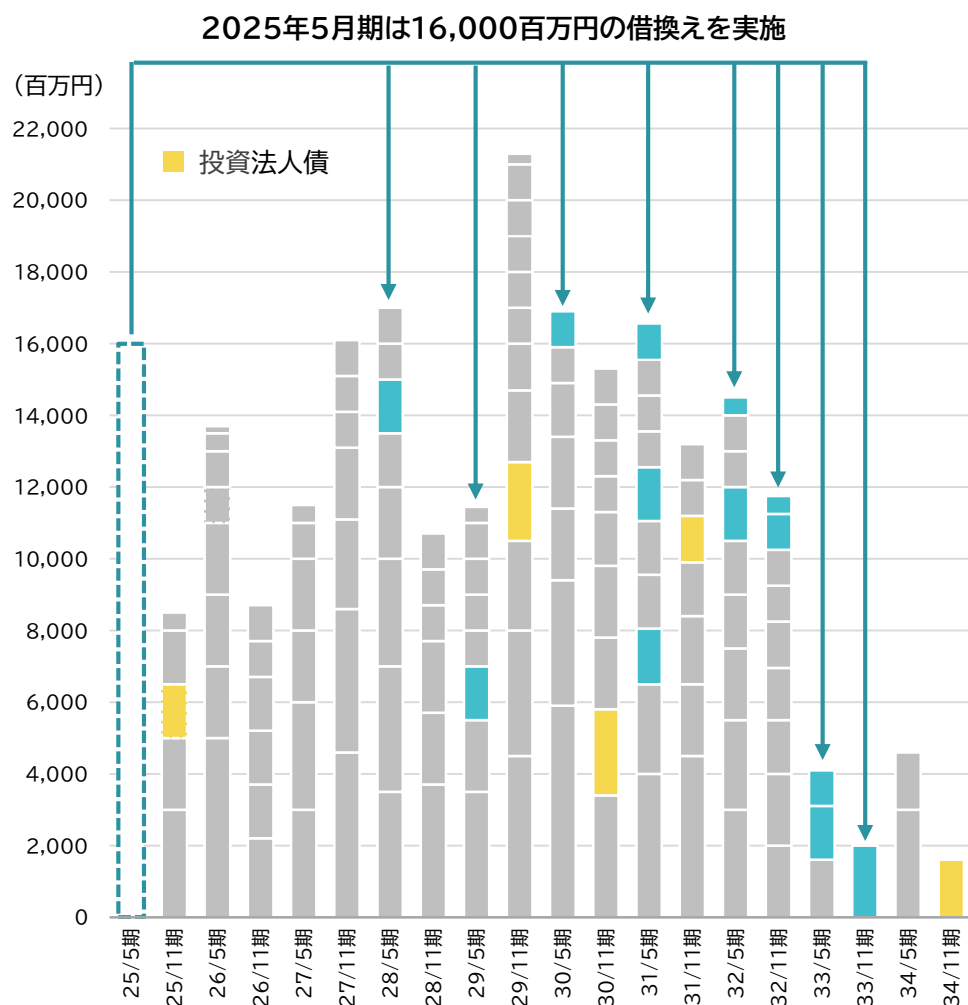


(注) 平均金利 = (支払利息 + 投資法人債利息) × 2 ÷ 投資法人債含む有利子負債の加重平均

有利子負債の状況(2)

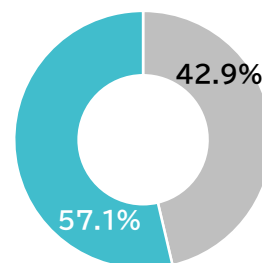
- 返済時期の分散及び借入年限の長期化を意識し、財務安定性を確保。スワップ取引にて一部固定化を実施。
- 基準金利が10bps上昇した場合の分配金への影響は約50円。

有利子負債の返済(償還)スケジュール

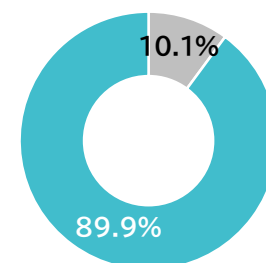


有利子負債の状況(2025年5月期末)

固定金利と変動金利の比率



長短比率



格付の状況

JCR

AA

長期発行体格付
格付の見通し:安定的

(2025年3月11日付与)

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)

有利子負債の状況(3)

借入金(2025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	45,600	-	21.7%
三井住友信託銀行	26,950	-	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	19,000	+50	9.0%
SBI新生銀行	15,950	-	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%
第四北越銀行	1,000	-	0.5%
あおぞら銀行	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	210,450	+50	100.0%

投資法人債

回号	残高	前期比	年限
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)</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>			
第9回無担保投資法人債	2,200	-	5年
第10回無担保投資法人債	1,600	-	10年
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	契約期間
大和ネクスト銀行	3,000	2024/7/31~2025/7/31

2025年5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	24/11期末 投資口数	25/5期末 投資口数	投資口数 の増減	25/5期末 割合 ^(注1)
個人・その他	26,689	27,751	+1,062	2.94%
金融機関	366,038	356,621	-9,417	37.81%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	30,067	29,153	-914	3.09%
信託銀行	299,906	290,406	-9,500	30.79%
生命保険会社	9,756	10,154	+398	1.08%
損害保険会社	310	310	-	0.03%
その他金融	25,999	26,598	+599	2.82%
その他国内法人	399,832	400,381	+549	42.45%
外国人	130,107	134,184	+4,077	14.23%
証券会社	23,773	24,218	+445	2.57%
合計	946,439	943,155	-3,284	100.00%

(注1) 小数点第3位を四捨五入。

(注2) 当期において自己投資口の取得及び消却を実施。

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	24/11期末 所有口数	25/5期末 所有口数	前期比 増減数	25/5期末 割合 ^(注1)
1	株式会社大和インベストメント・ マネジメント	257,810	257,810	-	27.33%
2	株式会社大和証券グループ本社	134,642	134,642	-	14.28%
3	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	133,707	129,495	-4,212	13.73%
4	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	132,572	125,775	-6,797	13.34%
5	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	22,555	30,517	+7,962	3.24%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	29,059	30,012	+953	3.18%
7	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024 - 09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	0	11,624	+11,624	1.23%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー 証券株式会社	3,367	8,961	+5,594	0.95%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	8,640	8,396	-244	0.89%
10	明治安田生命保険相互会社	7,662	7,662	-	0.81%
	合計	730,014	744,894	+14,880	78.98%

(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

SBT認定取得

2025年7月10日に、温室効果ガス排出量削減目標について、**Science Based Targets (SBT)認定**を取得しました。



<温室効果ガス排出量削減目標>

目標	基準年	目標年	対象のGHG	GHG排出量削減目標
短期目標	2023年	2030年	Scope 1及びScope 2	42%削減
			Scope 3	25%削減

SBT

SBT(Science Based Targets)とは、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準(WellBelow 2℃:WB2℃)に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの)が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標のことです。UNGC(国連グローバル・コンパクト)、CDP、WRI(世界資源研究所)、WWF(世界自然保護基金)の4団体が設立した国際的イニシアティブ「SBTi(SBTイニシアティブ)」により認定される認証です。

環境パフォーマンスデータ実績

項目	単位	実績				
		2019年度 【基準年度】	2022年度	2023年度	2024年度	基準年度比 増減率
エネルギー	消費量(MWh)	104,219	83,902	87,008	80,156	-23.09%
	消費原単位(MWh/㎡)	0.207	0.173	0.180	0.161	-22.05%
CO2	排出量(t-CO2)	44,771	34,589	29,281	31,575	-29.47%
	排出原単位(t-CO2/㎡)	0.089	0.071	0.060	0.064	-27.87%
水	消費量(㎡)	396,297	296,251	318,833	340,199	-14.16%
	消費原単位(㎡/㎡)	0.787	0.610	0.658	0.685	-12.78%
廃棄物	排出量(t)	4,388	3,478	3,455	4,146	-
	リサイクル量(t)	2,502	1,865	1,642	2,458	-
	リサイクル率(%)	57.02	53.63	47.53	59.28	-

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

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況(2025年5月末時点)>

- ・環境認証取得物件: **36物件**
- ・環境認証取得比率: **67.3%** (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)



新宿マイズタワー



Eスペースタワー



Daiwa日本橋馬喰町ビル



Daiwa秋葉原ビル



Daiwa麻布テラス

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	取得比率 (保有物件における延床面積ベース)
36物件	67.3%

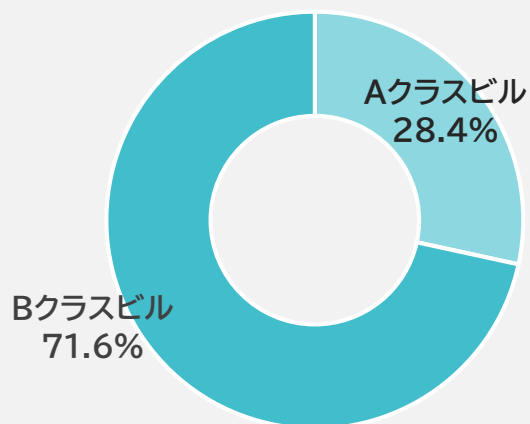
Appendix

凡事徹底

本投資法人の3つの特徴 (2025年7月18日時点)

オフィスビル特化型

オフィスビル
100%

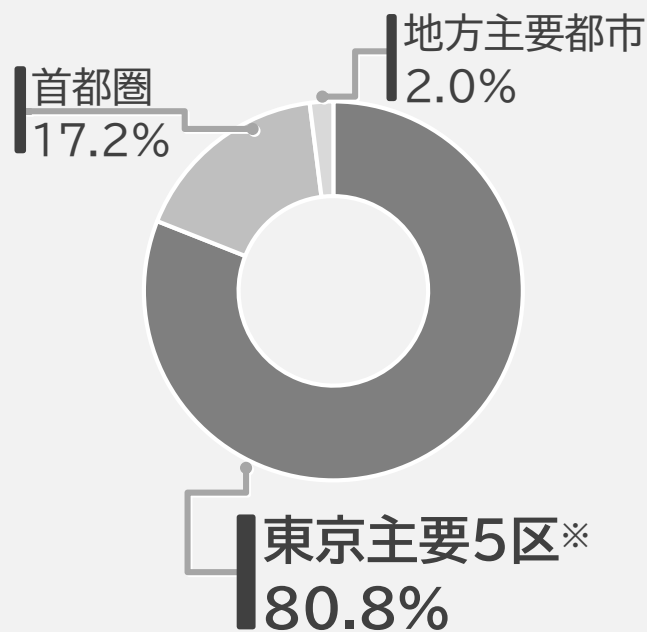


Aクラスビル:
延床面積が30,000㎡以上

Bクラスビル:
延床面積が1,000㎡以上30,000㎡未満

(注) 取得価格ベース

東京主要5区特化



※ 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

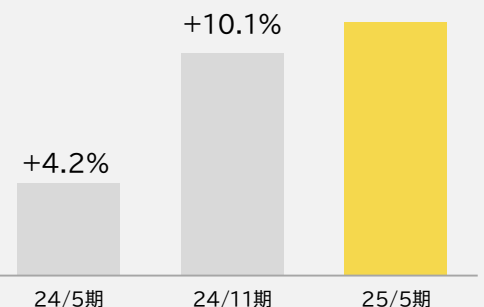
(注) 取得価格ベース

高い内部成長力

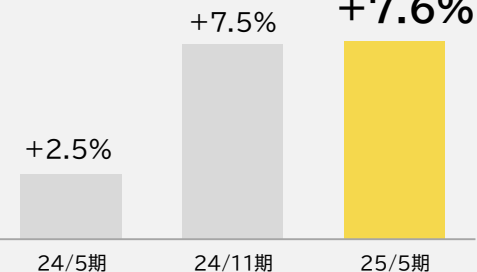
レントギャップ
10%超

賃料増減率推移

入替時



更新時



2025年5月期決算ハイライト

2025年5月期(第39期)前期・実績 比較

	2024年11月期実績	2025年5月期実績	差
営業収益	15,215 百万円	15,208 百万円	▲ 7 百万円
営業費用	7,242 百万円	7,286 百万円	+ 44 百万円
営業利益	7,973 百万円	7,921 百万円	▲ 51 百万円
営業外費用	814 百万円	1,003 百万円	+ 188 百万円
当期純利益	7,163 百万円	6,949 百万円	▲ 214 百万円
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,545 円	7,348 円	▲197 円
1口当たり分配金 ^(注2)	6,920 円	6,920 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(- 円)	(- 円)	(- 円)
1口当たりNAV ^(注3)	403,843 円	409,172 円	+ 5,329 円
期末稼働率	97.7%	98.1%	+0.4%
期中平均稼働率 ^(注4)	96.6%	97.8%	+1.2%
NOI利回り(年換算) ^(注5)	4.4%	4.6%	+0.2%

(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7)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(422百万円)を控除した分配金総額6,526百万円を発行済投資口の総口数(注7)で除して計算。下表においても同様。

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6) 賃共収入	+ 108百万円
減少	■ 期中分割売却物件(1件)売却益	▲ 276百万円
	■ 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	▲ 68百万円
増加	■ 外注委託費	+ 91百万円
	■ 修繕費	+ 71百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 71百万円
	■ 減価償却費	▲ 36百万円

(注3) 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。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6) 既存物件(57件)は、2025年5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。

(注7) 当期において自己投資口の取得及び消却を行っており、発行済投資口数は以下の通り。
2024年11月期末946,439口 ⇒ 2025年5月期末943,155口

2025年5月期(第39期)予想・実績 比較

	2025年5月期予想 (2025年1月開示)	2025年5月期実績	差
営業収益	15,097 百万円	15,208 百万円	+ 110 百万円
営業費用	7,247 百万円	7,286 百万円	+ 39 百万円
当期純利益	6,885 百万円	6,949 百万円	+ 63 百万円
1口当たり当期純利益	7,275 円	7,348 円	+ 73 円
1口当たり分配金 ^(注8)	6,920 円	6,920 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注8)	(- 円)	(- 円)	(- 円)
期末稼働率	97.9%	98.1%	+0.2%

増加	■ 既存物件(58件) ^(注9) 賃共収入	+ 103百万円
増加	■ 外注委託費	+ 75百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 40百万円

(注8) 2025年1月開示における2025年5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(336百万円)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(946,439口)で除して計算。

(注9) 既存物件(58件)は、2025年5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。

2025年11月期・2026年5月期業績予想ハイライト

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	15,108 百万円	▲99 百万円
営業費用	7,405 百万円	+ 119 百万円
営業利益	7,703 百万円	▲218 百万円
営業外費用	1,165 百万円	+ 161 百万円
当期純利益	6,536 百万円	▲412 百万円
1口当たり当期純利益	6,930 円	▲418 円
1口当たり分配金 ^(注1)	7,000 円	+ 80 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1)	(70 円)	(+70 円)
期末想定稼働率	98.4%	+ 0.3%
期中想定稼働率 ^(注2)	98.3%	+ 0.5%
想定NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.7%	+ 0.1%

増加	■ 既存物件(58件) ^(注4) 賃共収入	+ 325百万円
	■ 受取配当金	+ 29百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 120百万円
減少	■ 期中分割売却物件(1件)売却益	▲ 527百万円
	■ 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	+ 134百万円
	■ 公租公課	+ 54百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 86百万円

(注1) 2025年11月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(65百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注2) 期中想定稼働率は、各期中における月末時点の稼働をもとに算出。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。NOIは期末保有物件を年換算。

(注4) 既存物件(58件)は、2025年5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。

2026年5月期(第41期)見通し

	2026年5月期予想	2025年11月期との差
営業収益	14,850 百万円	▲258 百万円
営業費用	7,111 百万円	▲294 百万円
営業利益	7,738 百万円	+ 35 百万円
営業外費用	1,276 百万円	+ 111 百万円
当期純利益	6,460 百万円	▲76 百万円
1口当たり当期純利益	6,850 円	▲80 円
1口当たり分配金 ^(注5)	7,000 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注5)	(150 円)	(+80 円)
期末想定稼働率	98.0%	▲0.4%
期中想定稼働率	98.0%	▲0.3%
想定NOI利回り(年換算) ^(注6)	4.9%	+ 0.2%

増加	■ 既存物件(58件) ^(注7) 賃共収入	+ 194百万円
	■ 受取配当金	+ 68百万円
	■ 前期分割売却物件(1件)売却益	▲ 400百万円
減少	■ 前期一部売却物件(1件)賃共収入	▲ 27百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 94百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 71百万円
	■ 水道光熱費	▲ 81百万円
	■ 修繕費	▲ 146百万円

(注5) 2026年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(141百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注6) 想定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7) 既存物件(58件)は、2025年5月期末保有物件(59件)から2025年11月期売却1物件を差し引いたもの。

2025年5月期決算概要(1) ~貸借対照表~

■ 前期(2024年11月期)実績との比較

	2024年11月期 実績		2025年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	34,096	6.9	37,272	7.6
現金及び預金	29,401		32,706	
信託現金及び信託預金	3,904		3,932	
その他の流動資産	791		632	
固定資産	457,092	93.0	454,487	92.4
有形固定資産	452,172	92.0	449,521	91.4
建物等(信託財産含む)	81,822		80,629	
土地(信託財産含む)	370,307		368,853	
その他の有形固定資産	42		38	
無形固定資産	2,720	0.6	2,718	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	15		12	
投資その他の資産	2,198	0.4	2,248	0.5
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,372		1,339	
その他の投資その他の資産	712		795	
繰延資産	48	0.0	43	0.0
投資法人債発行費	48		43	
資産合計	491,237	100.0	491,803	100.0

	2024年11月期 実績		2025年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	29,136	5.9	27,866	5.7
営業未払金	916		1,188	
短期借入金	-		-	
1年内返済予定の長期借入金	23,000		20,700	
1年内償還予定の投資法人債	1,500		1,500	
未払金	665		610	
前受金	2,314		2,419	
その他の流動負債	740		1,448	
固定負債	217,132	44.2	219,520	44.6
投資法人債	7,500		7,500	
長期借入金	187,400		189,750	
預り敷金及び保証金	20,034		20,033	
信託預り敷金及び保証金	1,994		2,003	
その他の固定負債	202		233	
負債合計	246,269	50.1	247,386	50.3
出資総額(純額)	235,094		234,094	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 16,457		▲ 17,457	
剰余金	9,432		9,832	
評価・換算差額等	441		490	
純資産合計	244,968	49.9	244,417	49.7
負債純資産合計	491,237	100.0	491,803	100.0

2025年5月期決算概要(2) ~損益計算書~

■ 前期(2024年11月期)実績との比較

	2024年11月期 実績	2025年5月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	182日	
営業収益(A)	15,215	15,208	▲ 7
内)不動産等売却益	1,204	928	▲ 276
営業費用(B)	7,242	7,286	+ 44
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,879	3,967	+ 87
内)減価償却費	1,922	1,886	▲ 36
賃貸事業損益	8,209	8,426	+ 217
営業利益(A-B)	7,973	7,921	▲ 51
営業外費用	814	1,003	+ 188
内)支払利息等	642	835	+ 192
経常利益	7,164	6,950	▲ 214
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	7,163	6,949	▲ 214
発行済投資口数	946,439口	943,155口	▲ 3,284口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,545円	7,348円	▲ 197円
1口当たり分配金 ^(注2)	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	8,384円	+ 56円
1口当たりAFFO ^(注3)	7,292円	7,219円	▲ 73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(422百万円)を控除した分配金総額6,526百万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) 2025年1月開示における2025年5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(336百万円)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(946,439口)で除して計算。

■ 業績予想との比較

(単位:百万円)

	2025年5月期 予想 (25/1開示)	2025年5月期 実績	差異
実質運用日数	182日	182日	
営業収益(A)	15,097	15,208	+ 110
内)不動産等売却益	926	928	+ 1
営業費用(B)	7,247	7,286	+ 39
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,934	3,967	+ 33
内)減価償却費	1,877	1,886	+ 8
賃貸事業損益	8,359	8,426	+ 67
営業利益(A-B)	7,850	7,921	+ 71
営業外費用	963	1,003	+ 40
内)支払利息等	795	835	+ 39
経常利益	6,886	6,950	+ 63
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	6,885	6,949	+ 63
発行済投資口数	946,439口	943,155口	▲ 3,284口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,275円	7,348円	+ 73円
1口当たり分配金 ^(注4)	6,920円	6,920円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注4)	(- 円)	(- 円)	(- 円)

予想損益計算書(2025年11月期及び2026年5月期)

2025年11月期・2026年5月期の運用状況の予想

(単位:百万円)

	2025年5月期実績	2025年11月期予想	2026年5月期予想
実質運用日数	182日	183日	182日
営業収益(A)	15,208	15,108	14,850
内)不動産等売却益	928	400	-
内)受取配当金	-	29	98
営業費用(B)	7,286	7,405	7,111
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,967	4,074	3,769
内)減価償却費	1,886	1,882	1,895
賃貸事業損益	8,426	8,721	9,086
営業利益(A-B)	7,921	7,703	7,738
営業外費用	1,003	1,165	1,276
内)支払利息	835	996	1,108
経常利益	6,950	6,537	6,461
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	6,949	6,536	6,460
発行済投資口数	943,155口	943,155口	943,155口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,348円	6,930円	6,850円
1口当たり分配金 ^(注2)	6,920円	7,000円	7,000円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(-円)	(70円)	(150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) 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(422百万円)を控除した分配金総額6,526百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

2025年11月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(65百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算。

2026年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(141百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算。

なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

(注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。

【ご参考】

(単位:百万円)

修繕費	380	380	234
資本的支出	1,098	1,700	1,338
1口当たりFFO ^(注3)	8,384円	8,503円	8,860円
1口当たりAFFO ^(注3)	7,219円	6,700円	7,440円

有利子負債一覧(1) (2025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	富国生命保険	200	固定	0.579%	16/5/31	26/5/29	
	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	
	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	
	群馬銀行	1,000	変動	T+0.225%	19/3/29	26/3/31	
	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	
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.279%	21/3/31	26/3/31	
	1年内返済予定の長期借入金 合計		20,700				
	長期借入金	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	
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	
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	
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	

(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。

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	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	0.356%	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	固定	1.494%	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	固定	1.483%	22/5/31	29/8/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	1.493%	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	固定	1.471%	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	固定	1.471%	22/8/31	29/8/31
	七十七銀行(*)	1,000	固定	1.471%	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	固定	1.444%	22/11/30	29/11/30
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	1.444%	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	固定	1.468%	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	固定	1.455%	23/2/28	30/2/28	
みずほ銀行(*)	1,000	固定	1.455%	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	

有利子負債一覧(2) (2025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	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	固定	1.287%	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
	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
三菱UFJ銀行	1,000	固定	1.227%	25/1/31	30/1/31	
三井住友銀行	1,000	変動	T+0.392%	25/1/31	32/11/30	
SBI新生銀行	500	変動	T+0.392%	25/1/31	32/11/30	
三井住友信託銀行	1,500	変動	T+0.400%	25/2/28	33/2/28	

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	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.927%	25/5/30	28/5/31
	日本政策投資銀行	1,500	固定	1.017%	25/5/30	29/5/31
	日本政策投資銀行	1,550	固定	1.205%	25/5/30	31/5/30
	みずほ信託銀行	1,500	変動	T+0.300%	25/5/30	31/5/30
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.300%	25/5/30	31/5/30
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.350%	25/5/30	32/5/31
	群馬銀行	500	変動	T+0.350%	25/5/30	32/5/31
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.400%	25/5/30	33/5/31
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.425%	25/5/30	33/11/30
	長期借入金 合計		189,750			
借入金 合計		210,450				

投資法人債

区分	回号	残高	金利	利率	発行日	償還期限
		(百万円)	種別			
投資法人債	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				

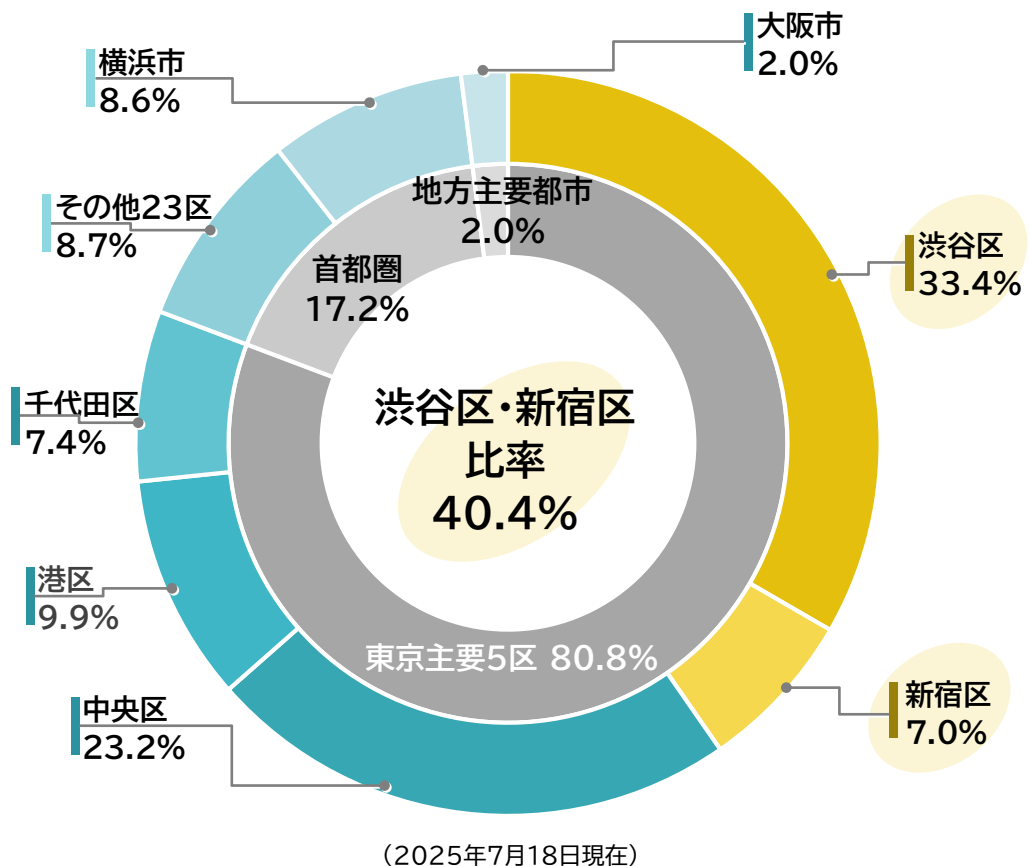
コミットメントライン

区分	契約先	借入限度額 (百万円)	契約期間
コミットメントライン	大和ネクスト銀行	3,000	2024/7/31~2025/7/31

(注) 固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。
 * 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは固定化後の利率を記載。
 ** 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12月1日から2025年2月27日までが0.25000%、2025年2月28日から2025年5月31日までが0.50000%。

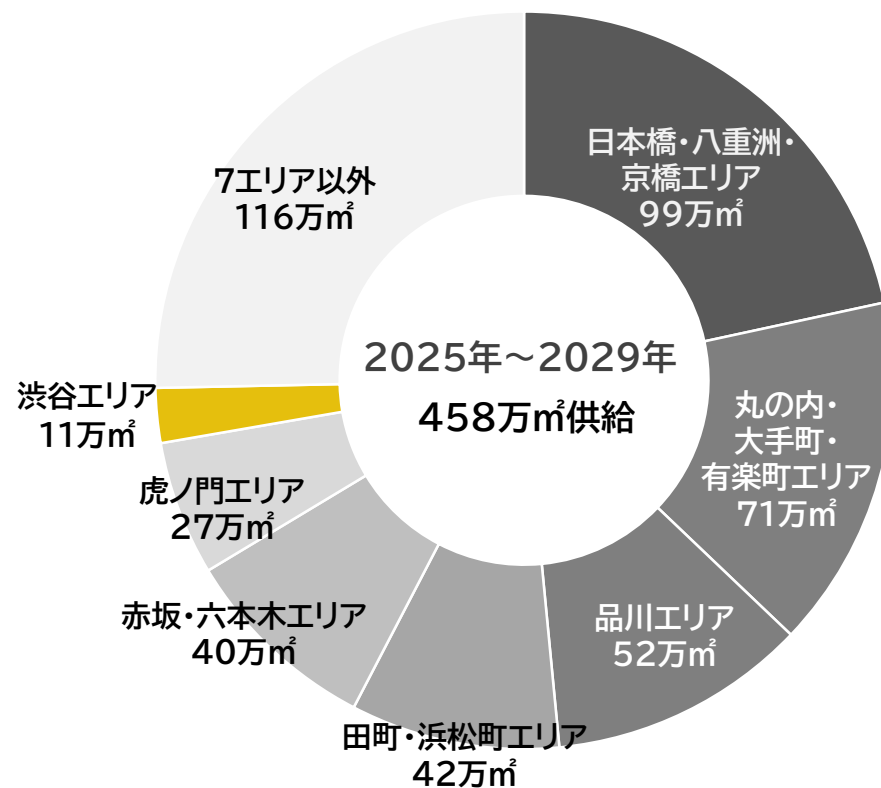
保有物件の地域別割合及び大規模オフィスビルの供給量

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。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量



出所: 森ビル 大規模物件: オフィス延床面積10,000㎡以上

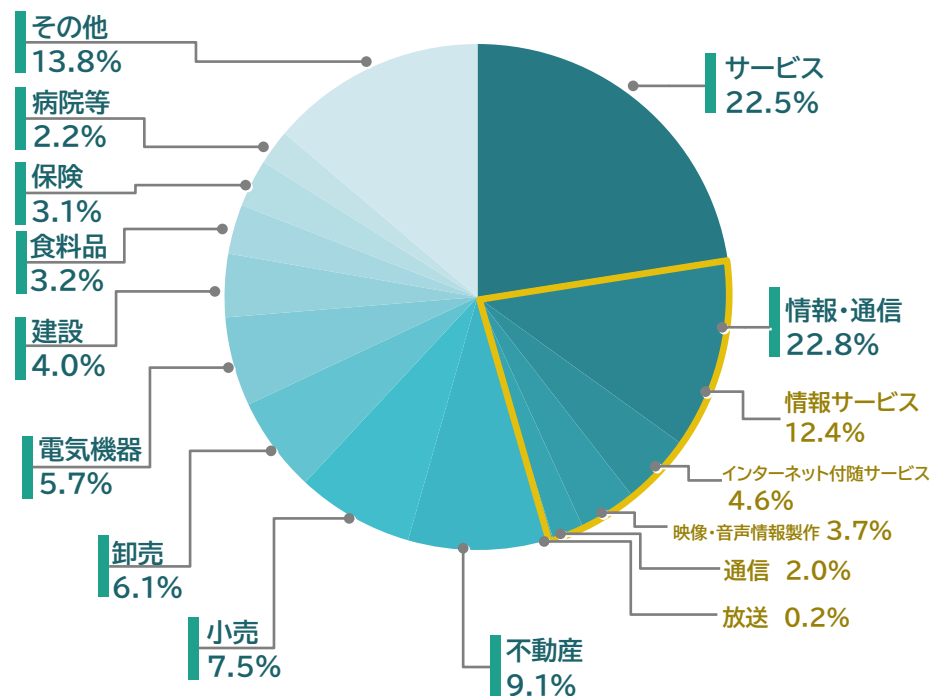
テナント分析

■ 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 (m ²)	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)



(2025年5月31日現在)

(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。

鑑定評価前期比較(1)

(単位:百万円)

物件名	鑑定評価額		24/11期末対比		帳簿価格	25/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	24/11期末	25/5期末	差額	変化率	25/5期末	差額	比率		24/11期末	25/5期末
Daiwa銀座ビル	15,100	15,100	-	-	12,565	+2,534	20.2%	14,100	3.6%	3.6%
Daiwa銀座アネックス	3,180	3,180	-	-	2,733	+446	16.3%	3,050	3.6%	3.6%
Daiwa芝浦ビル	9,160	9,310	+150	+1.6%	7,935	+1,374	17.3%	8,265	3.7%	3.7%
Daiwa猿楽町ビル	4,120	4,120	-	-	2,984	+1,135	38.0%	3,190	4.1%	3.8%
DaiwaA浜松町ビル	3,990	3,840	-150	-3.8%	2,613	+1,226	46.9%	2,865	3.5%	3.5%
Daiwa神宮前ビル	3,240	3,200	-40	-1.2%	2,605	+594	22.8%	2,800	3.5%	3.5%
Daiwa芝大門ビル	4,220	4,150	-70	-1.7%	2,293	+1,856	80.9%	2,578	3.3%	3.3%
Daiwa三崎町ビル	3,200	3,030	-170	-5.3%	2,049	+980	47.8%	2,346	3.6%	3.6%
Daiwa築地駅前ビル	2,400	2,450	+50	+2.1%	1,192	+1,257	105.5%	1,560	3.9%	3.9%
Daiwa築地ビル	1,690	1,640	-50	-3.0%	1,125	+514	45.8%	1,240	3.7%	3.8%
Daiwa月島ビル ^(注)	2,910	2,900	-10	-0.3%	1,860	+1,039	55.9%	2,352	3.8%	3.8%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,130	3,050	-80	-2.6%	2,288	+761	33.3%	2,520	3.8%	3.8%
Daiwa麻布台ビル	1,890	1,890	-	-	1,452	+437	30.1%	1,600	3.8%	3.8%
新宿マインズタワー	66,900	70,700	+3,800	+5.7%	62,243	+8,456	13.6%	66,900	2.9%	2.8%
Daiwa小伝馬町ビル	2,310	2,250	-60	-2.6%	2,363	-113	-4.8%	2,460	3.9%	4.0%
Daiwa西新橋ビル	7,640	7,640	-	-	4,391	+3,248	74.0%	5,000	3.3%	3.3%
大和茅場町ビル	8,790	8,800	+10	+0.1%	4,947	+3,852	77.9%	5,600	3.1%	3.1%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,560	5,560	-	-	3,113	+2,446	78.6%	3,550	3.1%	3.1%
E・スペースタワー	38,900	39,100	+200	+0.5%	23,090	+16,009	69.3%	24,000	2.8%	2.8%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,880	2,880	-	-	1,419	+1,460	102.9%	1,721	3.7%	3.7%
新四curumuビル	17,600	17,600	-	-	9,295	+8,304	89.3%	9,650	3.0%	3.0%
Daiwa赤坂ビル	16,600	17,000	+400	+2.4%	9,741	+7,258	74.5%	9,200	3.0%	3.0%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,100	-	-	7,078	+6,021	85.1%	7,000	3.1%	3.1%
Daiwa麻布テラス	18,500	18,500	-	-	13,509	+4,990	36.9%	14,000	3.3%	3.3%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,800	6,800	-	-	4,108	+2,691	65.5%	4,135	3.4%	3.4%
ラクアス東新宿	11,600	11,600	-	-	8,163	+3,436	42.1%	8,450	3.1%	3.1%
Daiwa青山ビル	12,900	12,900	-	-	9,851	+3,048	30.9%	9,800	3.0%	3.0%
Daiwa渋谷神泉ビル	6,740	6,740	-	-	4,918	+1,821	37.0%	4,800	3.1%	3.1%
Daiwa渋谷スクエア	23,200	23,300	+100	+0.4%	15,837	+7,462	47.1%	16,000	3.1%	3.1%
Daiwaリバーゲート	36,000	36,300	+300	+0.8%	27,493	+8,806	32.0%	28,000	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,510	3,430	-80	-2.3%	2,950	+479	16.3%	2,871	3.2%	3.2%

(注) 2024年11月29日に不動産信託受益権の準共有持分40%を、2025年5月30日に不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡したため、残り30%に相当する数値を記載。以下、同じ。

鑑定評価前期比較(2)

(単位:百万円)

物件名	鑑定評価額		24/11期末対比		帳簿価格	25/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	24/11期末	25/5期末	差額	変化率	25/5期末	差額	比率		24/11期末	25/5期末
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,100	2,100	-	-	1,680	+419	25.0%	1,647	3.3%	3.3%
Daiwa西新宿ビル	17,100	17,100	-	-	13,886	+3,213	23.1%	13,710	3.1%	3.1%
キリン日本橋ビル	8,400	8,390	-10	-0.1%	8,193	+196	2.4%	8,180	3.5%	3.5%
Daiwa東日本橋ビル	7,550	7,550	-	-	6,096	+1,453	23.8%	6,370	3.6%	3.6%
Daiwa代官山ビル	3,760	3,730	-30	-0.8%	2,327	+1,402	60.3%	2,280	3.0%	3.0%
Daiwa新宿ウエストビル	1,350	1,350	-	-	972	+377	38.8%	942	3.6%	3.6%
Daiwa神田美倉町ビル	1,940	1,930	-10	-0.5%	1,594	+335	21.1%	1,592	3.6%	3.6%
Daiwa神田イーストビル	5,940	5,950	+10	+0.2%	4,283	+1,666	38.9%	4,200	3.2%	3.2%
Daiwa神田須田町ビル	3,090	3,160	+70	+2.3%	2,403	+756	31.5%	2,295	3.4%	3.4%
Daiwa笹塚タワー	15,200	15,200	-	-	16,043	-843	-5.3%	15,500	3.7%	3.7%
Daiwa笹塚ビル	3,510	3,510	-	-	3,240	+269	8.3%	3,000	3.8%	3.8%
Daiwa晴海ビル	12,000	12,000	-	-	11,008	+991	9.0%	11,200	3.5%	3.5%
Daiwa三田2丁目ビル	4,160	4,160	-	-	1,537	+2,622	170.6%	2,635	3.5%	3.5%
日本橋セントラルスクエア	3,950	3,830	-120	-3.0%	3,548	+281	7.9%	3,521	3.3%	3.3%
Daiwa日本橋馬喰町ビル	7,020	6,990	-30	-0.4%	5,641	+1,348	23.9%	5,733	3.4%	3.4%
Daiwa神田橋ビル	2,170	2,160	-10	-0.5%	2,033	+126	6.2%	1,970	3.2%	3.2%
Daiwa秋葉原ビル	20,800	21,000	+200	+1.0%	15,858	+5,141	32.4%	15,503	3.3%	3.3%
Daiwa日本橋馬喰町Ⅱ	6,820	6,820	-	-	6,545	+274	4.2%	6,300	3.4%	3.4%
Daiwa東池袋ビル	4,380	4,270	-110	-2.5%	2,432	+1,837	75.6%	2,958	3.9%	3.9%
Daiwa品川Northビル	6,250	6,490	+240	+3.8%	6,909	-419	-6.1%	7,710	4.0%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,920	-	-	1,684	+1,235	73.4%	2,000	4.3%	4.3%
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,200	-	-	15,427	+7,772	50.4%	15,220	3.5%	3.5%
Daiwa目黒スクエア	7,300	7,300	-	-	5,265	+2,034	38.6%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa荻窪ビル	5,110	5,110	-	-	3,990	+1,119	28.0%	3,800	3.7%	3.7%
コンカード横浜	41,900	42,000	+100	+0.2%	37,118	+4,881	13.1%	38,100	4.0%	4.0%
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,870	-10	-0.3%	2,602	+267	10.3%	2,500	3.8%	3.8%
Daiwa中野坂上ビル	2,260	2,260	-	-	2,931	-671	-22.9%	2,750	3.9%	3.9%
Daiwa北浜ビル	14,900	14,800	-100	-0.7%	8,711	+6,088	69.9%	9,481	3.5%	3.5%
合計	595,720	600,210	+4,490	+0.8%	452,188	+148,021	+32.7%	468,301	-	-

期末鑑定評価額(1)

(単位:百万円)

物件名称	鑑定 評価額 (2025年 5月期末)	鑑定評価書(2025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	15,100	14,900	3.6%	15,200	3.1%	3.8%	17,300	
Daiwa銀座アネックス	3,180	3,190	3.6%	3,160	3.1%	3.8%	4,520	
Daiwa芝浦ビル	9,310	9,300	3.7%	9,310	3.5%	3.9%	8,900	
Daiwa猿樂町ビル	4,120	4,390	3.8%	4,010	3.6%	4.0%	2,300	
DaiwaA浜松町ビル	3,840	3,910	3.5%	3,810	3.3%	3.7%	2,850	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
Daiwa神宮前ビル	3,200	3,240	3.5%	3,150	3.3%	3.7%	3,800	
Daiwa芝大門ビル	4,150	4,240	3.3%	4,110	3.1%	3.5%	2,580	
Daiwa三崎町ビル	3,030	3,080	3.6%	3,010	3.4%	3.8%	2,380	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
Daiwa築地駅前ビル	2,450	2,460	3.9%	2,450	3.9%	4.1%	2,450	
Daiwa築地ビル	1,640	1,660	3.8%	1,630	3.8%	4.0%	1,910	
Daiwa月島ビル	2,900	2,980	3.8%	2,860	3.5%	4.0%	2,100	
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,050	3,120	3.8%	2,980	3.6%	4.0%	2,150	
Daiwa麻布台ビル	1,890	1,920	3.8%	1,860	3.6%	4.0%	1,690	
新宿マイズタワー ^(注)	70,700	168,000	2.8%	161,000	2.6%	3.0%	59,600	大規模オフィス売買マーケットを鑑みCapレート下落、賃料単価見直しによる物件収益増加による影響
Daiwa小伝馬町ビル	2,250	2,290	4.0%	2,210	3.8%	4.2%	1,590	
Daiwa西新橋ビル	7,640	7,760	3.3%	7,590	3.1%	3.5%	5,770	
大和茅場町ビル	8,800	8,970	3.1%	8,720	2.9%	3.3%	7,200	
Daiwa神保町3丁目ビル	5,560	5,680	3.1%	5,510	2.9%	3.3%	4,690	
E・スペースタワー	39,100	39,500	2.8%	38,600	2.6%	2.9%	37,700	
Daiwa日本橋本石町ビル	2,880	2,910	3.7%	2,870	3.5%	3.9%	1,850	
新四curumuビル	17,600	17,900	3.0%	17,500	2.8%	3.2%	16,800	
Daiwa赤坂ビル	17,000	17,300	3.0%	16,800	2.8%	3.2%	16,700	賃料単価見直しによる物件収益増加による影響
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.1%	12,800	2.9%	3.2%	17,300	
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%	5,630	
ラクアス東新宿	11,600	12,100	3.1%	11,400	2.9%	3.3%	12,100	
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	6,950	3.1%	6,650	2.9%	3.3%	5,560	
Daiwa渋谷スクエア	23,300	23,200	3.1%	23,300	2.9%	3.2%	20,700	
Daiwaリバーゲート	36,300	36,600	3.4%	35,900	3.2%	3.5%	35,400	住宅賃料単価見直しによる物件収益増加による影響
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,430	3,530	3.2%	3,380	3.0%	3.4%	4,020	

(注) 新宿マイ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。

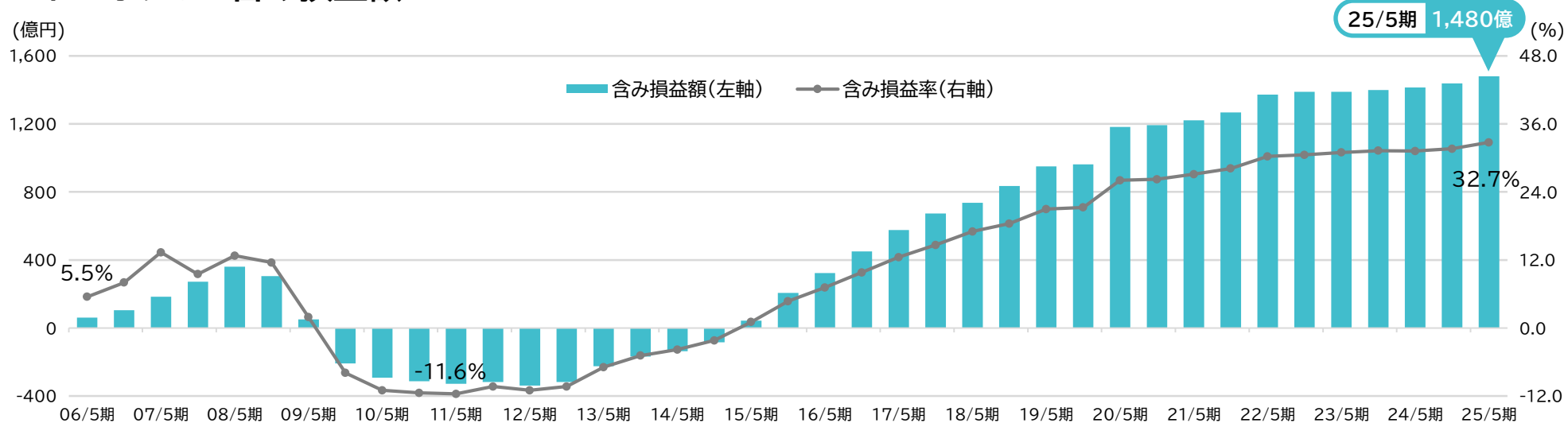
期末鑑定評価額(2)

(単位:百万円)

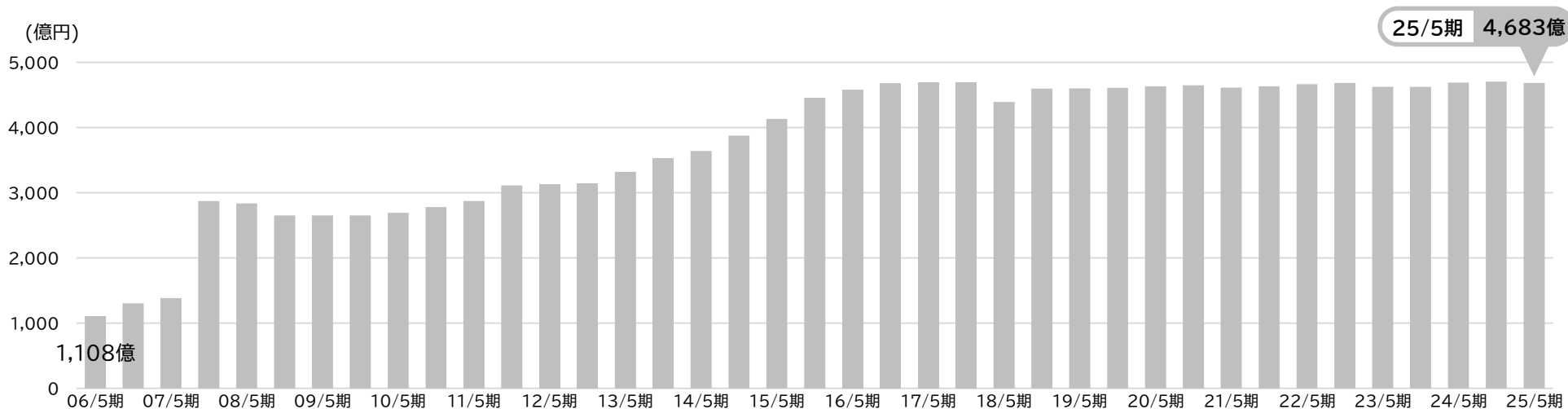
物件名称	鑑定 評価額 (2025年 5月期末)	鑑定評価書(2025年5月期末)の概要					積算価格	主な変動要因
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,100	2,150	3.3%	2,080	3.1%	3.5%	2,010	
Daiwa西新宿ビル	17,100	17,500	3.1%	16,900	2.9%	3.3%	17,600	
麒麟日本橋ビル	8,390	8,470	3.5%	8,300	3.3%	3.6%	7,680	
Daiwa東日本橋ビル	7,550	7,700	3.6%	7,480	3.4%	3.8%	6,360	
Daiwa代官山ビル	3,730	3,780	3.0%	3,710	3.0%	3.2%	3,850	
Daiwa新宿ウエストビル	1,350	1,370	3.6%	1,340	3.4%	3.8%	1,100	
Daiwa神田美倉町ビル	1,930	1,940	3.6%	1,930	3.6%	3.8%	1,910	
Daiwa神田イーストビル	5,950	6,000	3.2%	5,890	3.0%	3.3%	5,820	
Daiwa神田須田町ビル	3,160	3,130	3.4%	3,170	3.4%	3.6%	3,180	
Daiwa笹塚タワー	15,200	15,200	3.7%	15,200	3.5%	3.9%	16,600	
Daiwa笹塚ビル	3,510	3,540	3.8%	3,490	3.6%	4.0%	3,070	
Daiwa晴海ビル	12,000	12,000	3.5%	12,000	3.5%	3.7%	10,900	
Daiwa三田2丁目ビル	4,160	4,200	3.5%	4,110	3.3%	3.6%	3,820	
日本橋セントラルスクエア	3,830	4,000	3.3%	3,760	3.1%	3.5%	2,180	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響
Daiwa日本橋馬喰町ビル	6,990	7,140	3.4%	6,830	3.2%	3.6%	6,510	
Daiwa神田橋ビル	2,160	2,230	3.2%	2,130	3.0%	3.4%	1,830	
Daiwa秋葉原ビル	21,000	21,400	3.3%	20,500	3.1%	3.5%	19,000	
Daiwa日本橋馬喰町Ⅱ	6,820	6,860	3.4%	6,770	3.1%	3.5%	6,530	
Daiwa東池袋ビル	4,270	4,330	3.9%	4,250	3.7%	4.1%	2,820	
Daiwa品川Northビル	6,490	6,570	4.0%	6,400	3.8%	4.2%	5,540	賃料単価見直しによる物件収益増加、ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の減少による影響
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,950	4.3%	2,910	4.1%	4.5%	2,400	
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,400	3.5%	23,100	3.3%	3.7%	19,200	
Daiwa目黒スクエア	7,300	7,510	3.3%	7,210	3.1%	3.5%	7,310	
Daiwa荻窪ビル	5,110	5,140	3.7%	5,090	3.5%	3.9%	4,600	
コンカード横浜	42,000	43,000	4.0%	41,500	3.8%	4.2%	34,900	
Daiwa品川御殿山ビル	2,870	2,890	3.8%	2,860	3.6%	4.0%	2,840	
Daiwa中野坂上ビル	2,260	2,290	3.9%	2,250	3.6%	4.1%	2,890	
Daiwa北浜ビル	14,800	15,200	3.5%	14,600	3.3%	3.7%	17,100	
合計	600,210	705,000	-	685,220	-	-	557,590	

含み損益及び資産規模の推移

■ ポートフォリオの含み損益額

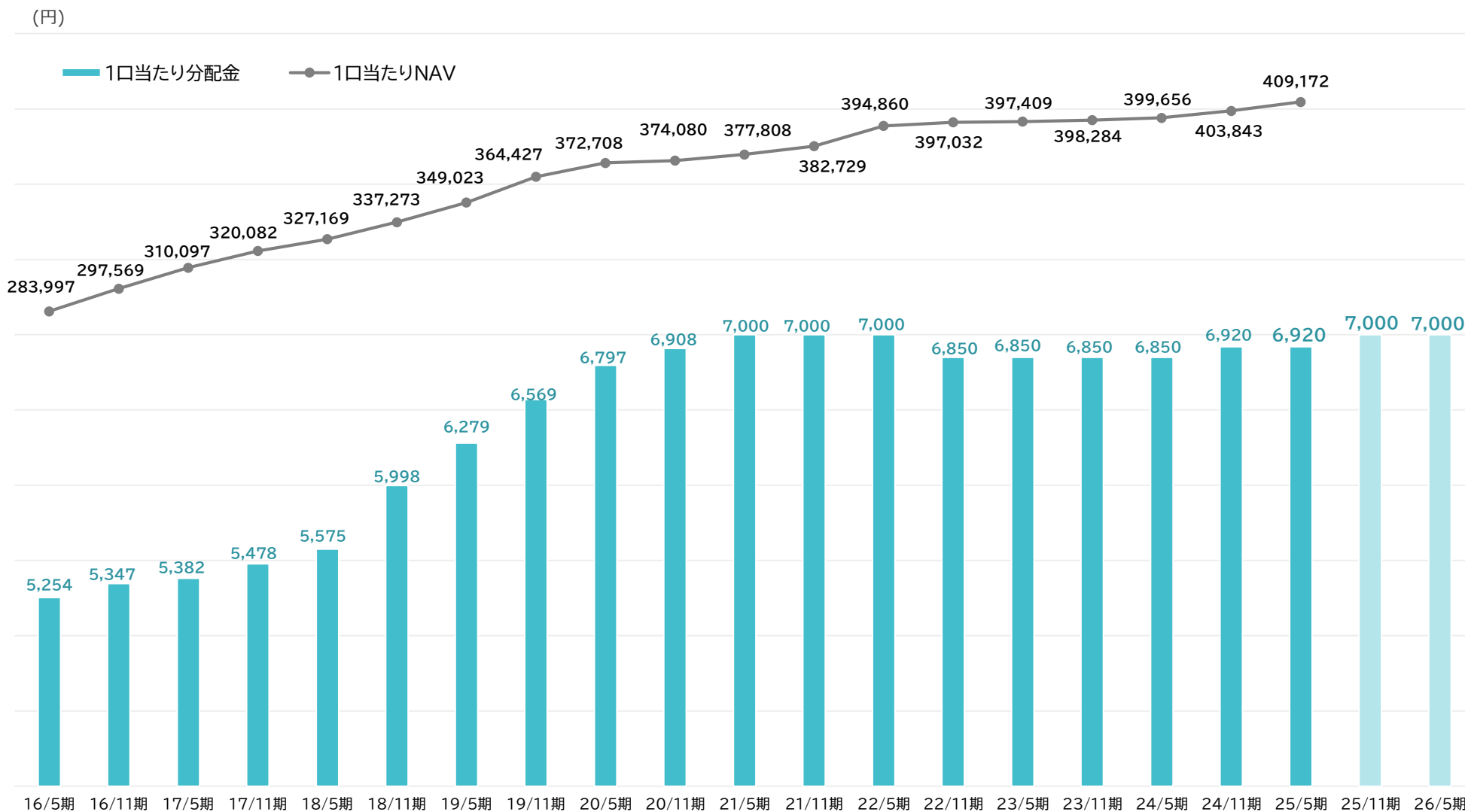


■ 資産規模



NAV及び分配金の推移

1口当たりNAV及び分配金(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。
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。

サステナビリティへの取り組み(1)

■ 環境負荷削減に向けた取組み事例

- ・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%**(2025年5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



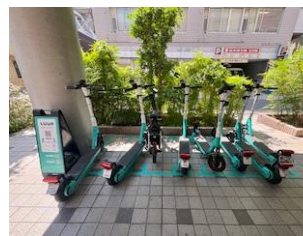
共用部改修
(Daiwa西新橋ビル)



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

- ・電動キックボードの設置
- ・新宿ミナミルミ等の地域イベントへの貢献 等



電動キックボード設置
(Daiwa新宿ウエストビル)



新宿ミナミルミの開催
(新宿マインズタワー)



セタイベントの開催
(Daiwaリバーゲート)

■ グリーンローン / グリーンボンドによる資金調達(2025年5月末時点)

グリーンローン・グリーンボンドの合計で**298億円**を調達
2025年5月期の資金借入において15億円をグリーン・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259億円に増大

グリーンローン借入残高
合計 259億円

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」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



快適なオフィス環境整備

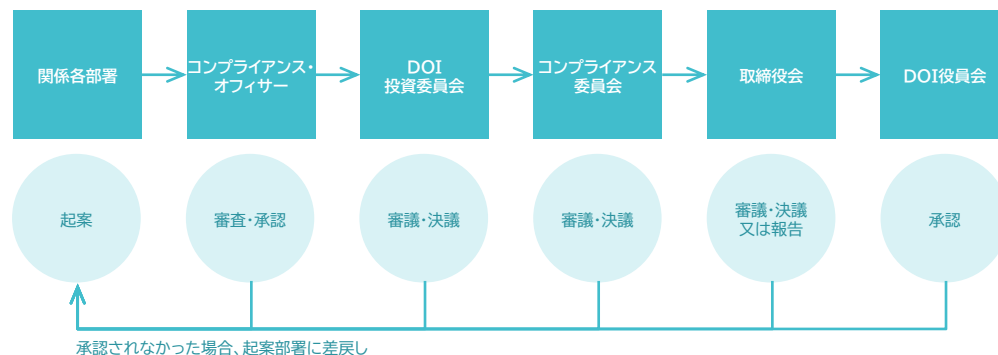
<持投資口会制度>

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

本資産運用会社は、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	257,810口	27.33%
(株)大和証券グループ本社	134,642口	14.28%

大和証券グループ
保有比率
41.61%

ポートフォリオ一覧(1) (2025年5月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	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		Daiwa三崎町ビル		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		
取得価格	14,100		3,050		8,265		3,190		2,865		2,800		2,578		2,346		1,560		1,240		
対象期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	
帳簿価額	12,588	12,565	2,739	2,733	7,915	7,935	2,999	2,984	2,625	2,613	2,614	2,605	2,294	2,293	2,063	2,049	1,207	1,192	1,126	1,125	
期末算定価格	15,100	15,100	3,180	3,180	9,160	9,310	4,120	4,120	3,990	3,840	3,240	3,200	4,220	4,150	3,200	3,030	2,400	2,450	1,690	1,640	
稼働率	99.2%	99.2%	100.0%	100.0%	90.3%	99.1%	100.0%	100.0%	91.7%	94.2%	100.0%	100.0%	93.2%	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%	7.2%	7.2%	6.7%	6.7%	6.5%	6.5%	
PM会社	バスト・プロパティ		バスト・プロパティ		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		バスト・プロパティ		バスト・プロパティ		バスト・プロパティ		バスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	442	447	86	94	224	243	- (注5)	- (注5)	136	129	85	86	105	99	- (注5)	- (注5)	71	71	43	49
	賃賃料(共益費込)	442	447	86	94	222	240	- (注5)	- (注5)	134	128	85	86	105	91	- (注5)	- (注5)	71	71	43	49
	その他収入(注3)	0	0	0	0	2	2	- (注5)	- (注5)	2	1	0	0	0	8	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
	② 賃貸事業費用合計	124	115	26	26	67	75	- (注5)	- (注5)	62	64	24	17	22	39	- (注5)	- (注5)	15	16	11	12
	管理業務費	22	16	4	4	14	25	- (注5)	- (注5)	9	10	2	3	5	14	- (注5)	- (注5)	2	4	2	2
	水道光熱費	29	27	6	6	15	14	- (注5)	- (注5)	9	8	4	3	7	6	- (注5)	- (注5)	4	4	2	2
	PMフィー	6	6	1	1	3	3	- (注5)	- (注5)	1	2	1	1	1	1	- (注5)	- (注5)	1	1	1	1
	公租公課	41	41	13	13	23	23	- (注5)	- (注5)	10	10	8	8	7	7	- (注5)	- (注5)	5	5	4	4
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
	修繕費	2	1	0	0	9	6	- (注5)	- (注5)	2	3	7	0	0	9	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
その他費用	21	21	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	29	29	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
③ NOI(①-②)	318	331	59	68	157	168	95	95	73	65	61	68	82	60	63	64	55	55	31	36	
年換算NOI	634	665	119	137	313	337	190	191	147	130	122	137	164	121	127	128	111	110	63	73	
NOI利回り(注4)	5.0%	5.3%	4.4%	5.0%	4.0%	4.3%	6.4%	6.4%	5.6%	5.0%	4.7%	5.3%	7.2%	5.3%	6.2%	6.3%	9.2%	9.3%	5.6%	6.5%	
減価償却費	37	33	8	7	38	39	15	15	14	13	9	9	10	11	13	14	15	15	8	8	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	1	0	0	0	4	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
物件紹介QRコード																					

(注1) 2025年5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(2025年5月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(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) (2025年5月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	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		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		
取得価格	4,704	2,352	2,520		1,600		66,900		2,460		5,000		5,600		3,550		24,000		1,721		
対象期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	
帳簿価額	3,753	1,860	2,301	2,288	1,460	1,452	62,393	62,243	2,367	2,363	4,424	4,391	4,973	4,947	3,129	3,113	23,160	23,090	1,430	1,419	
期末算定価格	5,820	2,900	3,130	3,050	1,890	1,890	66,900	70,700	2,310	2,250	7,640	7,640	8,790	8,800	5,560	5,560	38,900	39,100	2,880	2,880	
稼働率	40.6%	40.6%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	99.2%	99.2%	100.0%	86.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
PML値(注1)	7.9%	7.9%	6.3%	6.3%	6.6%	6.6%	4.6%	4.6%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	7.6%	7.6%	7.1%	7.1%	1.4%	1.4%	4.9%	4.9%	
PM会社	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		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		
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	105	67	90	90	49	50	1,326	1,408	67	63	173	192	- (注5)	- (注5)	124	116	838	787	78	78
	賃貸料(共益費込)	105	67	90	90	49	50	1,326	1,408	67	63	173	192	- (注5)	- (注5)	124	116	838	787	78	78
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	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	42	22	22	20	15	15	376	371	19	18	91	52	- (注5)	- (注5)	28	30	183	187	14	41
	管理業務費	8	4	4	3	2	5	72	74	4	4	12	14	- (注5)	- (注5)	5	8	39	52	2	3
	水道光熱費	8	5	6	6	2	2	130	122	5	4	11	12	- (注5)	- (注5)	9	7	59	48	4	4
	PMフィー	1	1	1	1	1	1	9	9	1	1	2	2	- (注5)	- (注5)	1	1	8	7	1	1
	公租公課	21	9	7	7	5	5	149	149	4	4	18	18	- (注5)	- (注5)	10	10	72	72	4	4
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	1	1	0	0
	修繕費	1	0	2	1	2	0	11	11	3	3	45	4	- (注5)	- (注5)	0	0	2	4	1	27
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	
③ NOI(①-②)	63	45	67	69	34	35	949	1,036	47	45	81	139	146	146	95	86	654	600	64	37	
年換算NOI	127	91	135	139	68	70	1,893	2,079	94	90	162	279	291	292	190	172	1,306	1,204	127	74	
NOI利回り(注4)	2.0%	2.5%	5.9%	6.1%	4.7%	4.9%	3.0%	3.3%	4.0%	3.8%	3.7%	6.4%	5.9%	5.9%	6.1%	5.5%	5.6%	5.2%	8.9%	5.3%	
減価償却費	56	33	14	14	8	8	193	193	10	10	40	40	31	26	20	17	76	76	13	12	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	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) 2025年5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(2025年5月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(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(Daiwa月島ビルは期首簿価と期末簿価を加重平均)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NOIは、分割譲渡を考慮。

ポートフォリオ一覧(3) (2025年5月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	新四curumuビル		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		Daiwa渋谷スクエア		Daiwaリバーゲート		
取得価格	9,650		9,200		7,000		14,000		4,135		8,450		9,800		4,800		16,000		28,000		
対象期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	
帳簿価額	9,328	9,295	9,791	9,741	7,103	7,078	13,559	13,509	4,123	4,108	8,159	8,163	9,867	9,851	4,936	4,918	15,861	15,837	27,292	27,493	
期末算定価格	17,600	17,600	16,600	17,000	13,100	13,100	18,500	18,500	6,800	6,800	11,600	11,600	12,900	12,900	6,740	6,740	23,200	23,300	36,000	36,300	
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	54.3%	100.0%	96.8%	93.1%	92.5%	
PML値(注1)	6.4%	6.4%	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%	5.1%	5.1%	4.1%	4.1%	
PM会社	エム・エス・ビルサポート		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		ザイマックス		ベスト・プロパティ		
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	411	405	379	377	336	325	465	461	- (注5)	- (注5)	239	237	258	258	121	117	455	457	1,004	1,011
	賃貸料(共益費込)	411	405	379	375	336	325	465	461	- (注5)	- (注5)	239	237	258	258	121	117	455	457	999	1,004
	その他収入(注3)	0	0	0	2	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	4	7
	② 賃貸事業費用合計	96	90	104	103	63	80	124	127	- (注5)	- (注5)	60	60	43	43	27	23	72	71	320	376
	管理業務費	20	20	26	26	17	37	26	36	- (注5)	- (注5)	9	9	10	11	9	6	13	16	68	95
	水道光熱費	27	23	30	25	17	14	51	46	- (注5)	- (注5)	20	17	9	8	6	5	19	16	104	91
	PMフィー	4	4	4	4	3	2	4	4	- (注5)	- (注5)	1	1	2	3	1	1	5	4	10	10
	公租公課	41	41	39	39	22	22	38	38	- (注5)	- (注5)	23	23	18	18	9	9	33	33	104	104
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	1	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
	修繕費	1	0	3	7	2	2	3	1	- (注5)	- (注5)	5	7	1	1	1	0	0	0	31	72
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
③ NOI(①-②)	314	314	274	273	272	245	340	334	139	138	179	176	214	214	93	93	382	385	683	634	
年換算NOI	627	631	547	549	543	491	678	670	277	278	358	354	428	429	186	187	763	773	1,362	1,272	
NOI利回り(注4)	6.7%	6.8%	5.6%	5.6%	7.7%	6.9%	5.0%	5.0%	6.7%	6.8%	4.4%	4.3%	4.3%	4.4%	3.8%	3.8%	4.8%	4.9%	5.0%	4.6%	
減価償却費	41	41	63	63	26	26	57	57	17	17	36	29	19	19	18	18	33	33	156	165	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
物件紹介QRコード																					

(注1) 2025年5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(2025年5月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(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(4) (2025年5月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館		Daiwa西新宿ビル		麒麟日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル		Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル		Daiwa神田須田町ビル		
取得価格	2,871		1,647		13,710		8,180		6,370		2,280		942		1,592		4,200		2,295		
対象期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	
帳簿価額	2,855	2,950	1,685	1,680	13,904	13,886	8,205	8,193	6,118	6,096	2,329	2,327	975	972	1,596	1,594	4,306	4,283	2,406	2,403	
期末算定価格	3,510	3,430	2,100	2,100	17,100	17,100	8,400	8,390	7,550	7,550	3,760	3,730	1,350	1,350	1,940	1,930	5,940	5,950	3,090	3,160	
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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	100.0%	
PML値(注1)	7.2%	7.2%	6.7%	6.7%	5.4%	5.4%	6.6%	6.6%	5.8%	5.8%	7.2%	7.2%	7.5%	7.5%	6.8%	6.8%	7.3%	7.3%	5.3%	5.3%	
PM会社	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		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		
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	92	93	50	53	363	366	- (注5)	- (注5)	182	183	- (注5)	- (注5)	36	40	47	54	147	147	76	68
	賃貸料(共益費込)	92	93	50	53	363	366	- (注5)	- (注5)	182	183	- (注5)	- (注5)	36	40	47	54	147	147	76	68
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
	② 賃貸事業費用合計	28	42	12	15	94	83	- (注5)	- (注5)	35	33	- (注5)	- (注5)	11	11	12	12	32	31	51	18
	管理業務費	6	6	3	5	17	13	- (注5)	- (注5)	7	5	- (注5)	- (注5)	2	2	3	3	8	9	4	7
	水道光熱費	8	7	2	3	21	18	- (注5)	- (注5)	12	11	- (注5)	- (注5)	3	3	3	3	9	9	4	3
	PMフィー	1	1	1	1	2	2	- (注5)	- (注5)	1	1	- (注5)	- (注5)	1	1	1	1	1	1	1	1
	公租公課	10	10	4	4	46	46	- (注5)	- (注5)	12	12	- (注5)	- (注5)	3	3	4	4	11	11	5	5
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕費	1	17	0	0	5	2	- (注5)	- (注5)	0	1	- (注5)	- (注5)	0	1	0	0	1	0	36	0
その他費用	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	
③ NOI(①-②)	63	50	37	38	269	283	157	154	147	150	63	63	25	28	35	42	115	116	24	50	
年換算NOI	126	101	75	77	536	567	314	309	294	301	126	127	50	57	70	84	229	233	49	100	
NOI利回り(注4)	4.4%	3.4%	4.5%	4.6%	3.9%	4.1%	3.8%	3.8%	4.8%	4.9%	5.4%	5.5%	5.2%	5.9%	4.4%	5.3%	5.3%	5.5%	2.1%	4.2%	
減価償却費	10	10	5	5	24	25	23	23	22	23	5	5	2	2	6	6	22	23	8	8	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	
物件紹介QRコード																					

(注1) 2025年5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(2025年5月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

ポートフォリオ一覧(5) (2025年5月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル		Daiwa三田2丁目ビル		日本橋セントラルスクエア(注6)		Daiwa日本橋馬喰町ビル		Daiwa神田橋ビル		Daiwa秋葉原ビル		Daiwa日本橋馬喰町II		Daiwa東池袋ビル		
取得価格	15,500		3,000		11,200		2,635		3,521		5,733		1,970		15,503		6,300		2,958		
対象期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	
帳簿価額	16,036	16,043	3,255	3,240	11,040	11,008	1,543	1,537	3,557	3,548	5,669	5,641	2,038	2,033	15,935	15,858	6,566	6,545	2,449	2,432	
期末算定価格	15,200	15,200	3,510	3,510	12,000	12,000	4,160	4,160	3,950	3,830	7,020	6,990	2,170	2,160	20,800	21,000	6,820	6,820	4,380	4,270	
稼働率	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	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%	100.0%	
PML値(注1)	4.6%	4.6%	6.4%	6.4%	2.6%	2.6%	5.5%	5.5%	6.4%	6.4%	4.8%	4.8%	6.5%	6.5%	3.9%	3.9%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	
PM会社	ジョーンズ ラング ラサール		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ベスト・プロパティ		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		ベスト・プロパティ		
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	351	356	104	102	306	266	- (注5)	- (注5)	93	93	161	160	44	46	66	321	136	157	139	132
	賃貸料(共益費込)	351	356	104	102	306	266	- (注5)	- (注5)	93	93	161	160	44	45	66	321	136	157	139	132
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	- (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	204	224	45	35	122	113	- (注5)	- (注5)	19	18	36	36	10	9	90	60	19	18	39	37
	管理業務費	52	84	6	11	31	29	- (注5)	- (注5)	4	4	10	10	2	2	73	28	7	7	12	11
	水道光熱費	72	71	10	10	34	28	- (注5)	- (注5)	5	5	11	10	2	2	10	19	7	8	12	13
	PMフィー	3	3	1	1	2	2	- (注5)	- (注5)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1
	公租公課	57	57	9	9	30	30	- (注5)	- (注5)	6	6	12	12	3	3	0	9	0	0	8	8
	損害保険料	1	1	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕費	17	7	16	3	1	0	- (注5)	- (注5)	1	0	0	0	0	0	5	0	1	0	3	1
その他費用	0	0	0	0	20	20	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
③ NOI(①-②)	147	132	58	66	184	153	77	76	74	75	124	124	33	36	-24	261	116	139	99	95	
年換算NOI	293	265	117	133	367	306	154	153	148	150	249	250	67	73	-49	523	233	279	199	190	
NOI利回り(注4)	1.8%	1.7%	3.6%	4.1%	3.3%	2.8%	10.0%	10.0%	4.2%	4.2%	4.4%	4.4%	3.3%	3.6%	-0.3%	3.3%	3.6%	4.3%	8.1%	7.9%	
減価償却費	50	52	15	15	38	34	6	6	8	8	27	27	4	4	75	77	20	20	20	21	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	- (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	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
物件紹介QRコード																					

(注1) 2025年5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(2025年5月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(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(賃貸料等)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。

ポートフォリオ一覧(6) (2025年5月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	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		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)			
	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期				
取得価格	7,710		2,000		15,220		5,600		3,800		38,100		2,500		2,750		9,481		470,653	468,301		
対象期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期	24/11期	25/5期		
帳簿価額	6,802	6,909	1,701	1,684	15,529	15,427	5,286	5,265	3,964	3,990	37,203	37,118	2,609	2,602	2,918	2,931	8,751	8,711	454,835	452,188		
期末算定価格	6,250	6,490	2,920	2,920	23,200	23,200	7,300	7,300	5,110	5,110	41,900	42,000	2,880	2,870	2,260	2,260	14,900	14,800	598,630	600,210		
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%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	98.1%		
PML値(注1)	6.1%	6.1%	8.6%	8.6%	2.6%	2.6%	4.1%	4.1%	7.5%	7.5%	1.8%	1.8%	7.3%	7.3%	6.8%	6.8%	1.5%	1.5%	3.4%	3.4%		
PM会社	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		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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182		
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	212	210	94	93	707	700	166	167	127	138	1,104	1,100	79	83	75	76	402	411	14,011	14,280	
	賃貸料(共益費込)	212	210	94	93	707	700	166	167	127	138	1,104	1,100	79	80	66	76	402	411	13,993	14,256	
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	9	0	0	0	18	24	
	② 賃貸事業費用合計	73	117	23	23	184	189	39	115	32	27	230	233	16	16	48	25	117	123	3,873	3,964	
	管理業務費	14	15	4	4	48	56	7	9	12	8	49	52	3	4	9	5	22	26	890	981	
	水道光熱費	19	17	9	9	76	75	10	9	7	7	107	104	4	4	5	6	42	42	1,168	1,097	
	PMフィー	3	3	1	1	7	7	2	2	1	1	6	6	1	1	1	1	6	6	153	154	
	公租公課	20	20	6	6	45	45	15	15	9	9	61	62	6	6	7	7	38	38	1,250	1,248	
	損害保険料	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	26	26
	修繕費	14	60	1	0	5	2	4	78	1	0	4	6	1	0	23	3	6	8	309	380	
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73	74		
③ NOI(①-②)	139	92	70	70	522	511	127	51	94	110	873	866	62	66	27	51	285	288	10,137	10,315		
年換算NOI	278	186	141	141	1,042	1,025	253	104	189	222	1,742	1,737	124	133	55	102	568	577	20,220	20,688		
NOI利回り(注4)	4.1%	2.7%	8.3%	8.4%	6.7%	6.7%	4.8%	2.0%	4.8%	5.6%	4.7%	4.7%	4.8%	5.1%	1.9%	3.5%	6.5%	6.6%	4.4%	4.6%		
減価償却費	33	37	18	19	134	135	24	25	12	14	125	107	6	6	11	11	49	50	1,922	1,886		
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6		
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
参考	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) 2025年5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(2025年5月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(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を期末帳簿価額で除して算出。(Daiwa月島ビルの2024年11月期及び2025年5月期は期首簿価と期末簿価を加重平均)

(注5) 各期の年換算NOI及びNOI利回りは、Daiwa月島ビルの分割譲渡を考慮して算出。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)

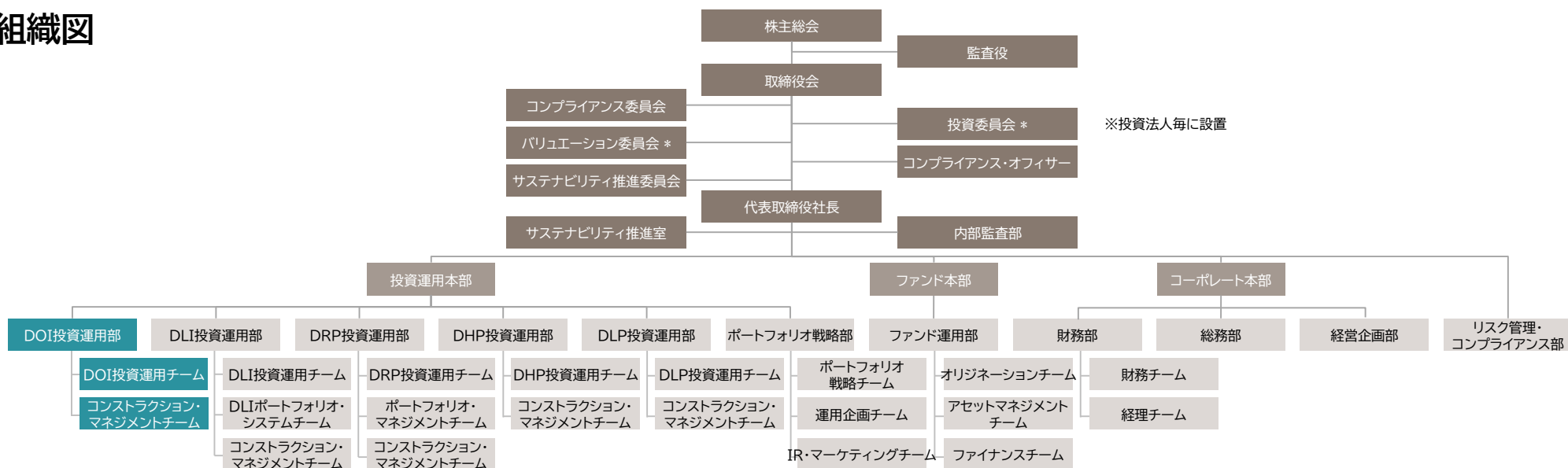
会社概要

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
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	129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4,683億円(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3,959億円(242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2,364億円(134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589億円(15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



ホームページのご案内

投資法人サイトTOP

Daewa Office Investment Corporation
東京主要5区に注力
オフィス特化型REIT

TOPICS
トピックス

第37期(2024年5月期)決算発表を行いました

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

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>

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
Social
Governance

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

IRメール配信サービス

大和証券オフィス投資法人のニュースリリース等を
ホームページに掲載する時に
ご登録いただいた方へ
Eメールにてお知らせする無料サービスです。
ぜひご利用ください！

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

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

【免責事項】

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。