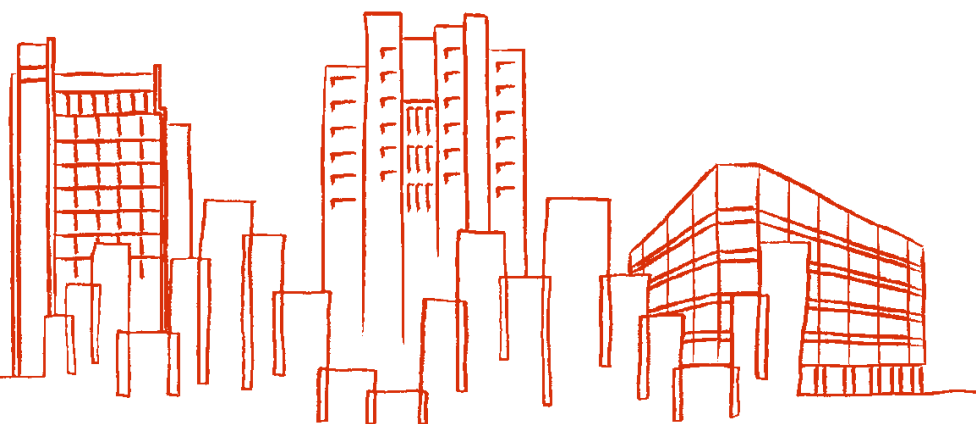




大和証券オフィス投資法人

2022年5月期(第33期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

2022年5月期決算説明会のトピックス	3
---------------------	---

Section 1

2022年5月期決算及び業績予想ハイライト

2022年5月期決算ハイライト	5
2022年5月期・2022年11月期業績予想ハイライト	6
1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針	7
過去10年における分配金の推移	8

Section 2

内部成長

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
内部成長の方針	16
2022年5月期リーシング強化物件の稼働状況	17
2022年11月期リーシング強化物件	18
D a i w a 日本橋馬喰町ビル リーシング状況	19

Section 3

外部成長

2022年5月期における資産入替について	21
神田須田町二丁目開発プロジェクトの進捗状況	22
ポートフォリオの質向上に向けた取組み	23
取得・売却方針、物件取得の検討状況	24
資産規模の推移と取得実績	25

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	27
2022年5月末における投資主の状況について	30

Section 5

ESGの取組み

環境	33
社会	35
ガバナンス	36

Appendix



はじめに

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

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

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

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

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





2022年5月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

詳細は11ページ以降

- 2022年5月期末稼働率は、98.4%（2021年11月期末：97.8%）
- 契約更新による月額賃料増減率は+10.9%
- テナント新規入居による月額賃料増減率は+2.2%
- 2022年5月期分配金実績は、14,000円（前期比変わらず）

外部成長関連

詳細は21ページ以降

- 開発プロジェクトの神田須田町二丁目開発用地(土地)（取得価格：10,600百万円）を取得し、Daiwa南青山ビル（譲渡価格：4,990百万円）及びDaiwa麴町4丁目ビル（譲渡価格：3,200百万円）を譲渡する物件入替（入替日：2021年12月16日）を実施

財務情報／ESG関連

- 自己投資口取得：39.9億円（2022年2月25日～3月31日（注））
- LTV：42.6%（2022年5月期末） 詳細は27ページ以降
- 2022年4月28日付で開発案件の資金手当てを目的とし、大和ネクスト銀行にて借入極度額25億円のコミットメントラインを設定
- ESG：TCFDシナリオ分析を開示、温室効果ガス（GHG）中期排出量削減目標の新規設定 詳細は33ページ以降

(注)実際に自己投資口を行った期間を記載しています。

Section 1

2022年5月期決算及び業績予想ハイライト





2022年5月期決算ハイライト

2022年5月期（第33期）実績

	2021年11月実績	2022年5月実績	差
営業収益	13,882 百万円	14,474 百万円	+ 592 百万円
営業費用	6,531 百万円	6,551 百万円	+ 20 百万円
営業利益	7,351 百万円	7,923 百万円	+ 572 百万円
営業外費用	567 百万円	569 百万円	+ 1 百万円
当期純利益	6,799 百万円	7,493 百万円	+ 693 百万円
1口当たり当期純利益 (注1)	13,930 円	15,443 円	+ 1,513 円
1口当たり分配金 (注2)	14,000 円	14,000 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注2)	(102 円)	(-円)	(▲ 102 円)
1口当たりNAV (注3)	761,953 円	784,146 円	+ 22,193 円
期末稼働率	97.8%	98.4%	+0.6%
期中平均稼働率 (注4)	97.0%	97.8%	+0.8%
NOI利回り (年換算) (注5)	4.7%	4.7%	-

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しております。下表においても同様。
 (注2) 2021年11月期の1口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円（圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額）を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,898円です。
 2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(737百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口の総口数（注8）で除して計算しています。下表においても同様。

(ご参考)2022年5月期予想・実績比較

	2022年5月期予想 (2022年1月開示)	2022年5月実績	差
営業収益	14,440 百万円	14,474 百万円	+ 34 百万円
営業費用	6,463 百万円	6,551 百万円	+ 88 百万円
当期純利益	7,410 百万円	7,493 百万円	+ 82 百万円
1口当たり当期純利益	15,182 円	15,443 円	+ 261 円
1口当たり分配金 (注9)	14,000 円	14,000 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注9)	(-円)	(-円)	(-円)
期末稼働率	97.7%	98.4%	+0.7%

(注9) 2022年1月開示における2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(577百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件（2件）売却益	+ 900百万円
	■ 前期取得物件（1件）賃共収入通期寄与	+ 19百万円
減少	■ 期中売却物件（2件）賃共収入	▲ 185百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 84百万円
	■ 既存物件（58件）(注6) 賃共収入	▲ 26百万円
	■ その他営業収益	▲ 22百万円
増加	■ 修繕費	+ 55百万円
	■ 水道光熱費	+ 54百万円
	■ 公租公課（一般管理費）	+ 21百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 75百万円
	■ 減価償却費	▲ 24百万円

(注3) 1口当たりNAV = (出資総額+期末鑑定評価額合計額-期末物件簿価合計額)÷発行済投資口数。
 (注4) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。
 (注5) NOI利回り(年換算)は簿価ベースによる算出。NOIは期末保有物件（開発物件を除く）を年換算。
 (注6) 既存物件(58件)は、2022年5月期末保有物件（59件）から2021年11月取得1物件を差し引いたもの。
 (注7) 当期において、営業外収益に受取保険金138百万円を計上。
 (注8) 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。
 2021年11月期末488,088口⇒ 2022年5月期末482,529口

要因	項目	
増加	■ 既存物件（59件）(注10)賃共収入	+ 27百万円
	■ その他営業収益	+ 8百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 38百万円
	■ 修繕費	+ 29百万円
	■ 外注委託費	+ 24百万円
減少	■ その他支払手数料	▲ 7百万円

(注10)既存物件(59件)は、2022年5月期末保有物件(59件)。



2022年5月期・2022年11月期業績予想ハイライト

2022年11月期（第34期）見通し

	2022年11月期予想	2022年5月期との差
営業収益	13,727 百万円	▲747 百万円
営業費用	6,777 百万円	+ 226 百万円
営業利益	6,949 百万円	▲973 百万円
営業外費用	578 百万円	+ 9 百万円
当期純利益	6,369 百万円	▲1,123 百万円
1口当たり当期純利益	13,200 円	▲2,243 円
1口当たり分配金 ^(注1)	13,600 円	▲400 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1)	(400 円)	(+ 400 円)
期末想定稼働率	97.1%	▲1.3%
期中想定稼働率 ^(注2)	97.4%	▲0.4%
想定NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.5%	▲0.2%

要因	項目	
増加	水道光熱費収入	+ 77百万円
	既存物件(59件) ^(注4) 賃共収入	+ 72百万円
減少	前期売却物件(2件) 売却益	▲ 900百万円
	前期売却物件(2件) 賃共収入	▲ 16百万円
増加	水道光熱費	+ 301百万円
	外注委託費	+ 40百万円
減少	修繕費	▲ 83百万円
	資産運用報酬	▲ 31百万円

(注1) 2022年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(193百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,200円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注2) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注3) 想定 NOI利回り(年換算)は2022年5月期の簿価をベースに算出。ただし、開発案件は建築コストを加えて算出。

(注4) 既存物件(59件)は、2022年5月期末の保有物件(59件)。

2023年5月期（第35期）見通し

	2023年5月期予想	2022年11月期との差
営業収益	13,629 百万円	▲97 百万円
営業費用	6,756 百万円	▲21 百万円
営業利益	6,873 百万円	▲75 百万円
営業外費用	599 百万円	+ 20 百万円
当期純利益	6,272 百万円	▲96 百万円
1口当たり当期純利益	13,000 円	▲200 円
1口当たり分配金 ^(注1)	13,600 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1)	(600 円)	(+ 200 円)
期末想定稼働率	96.7%	▲0.4%
期中想定稼働率 ^(注2)	95.9%	▲1.5%
想定NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.5%	-%

要因	項目	
減少	水道光熱費収入	▲ 59百万円
	既存物件(59件) ^(注4) 賃共収入	▲ 23百万円
増加	減価償却費	+ 19百万円
減少	修繕費	▲ 24百万円
	水道光熱費	▲ 12百万円

(注1) 2023年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(289百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,000円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

(注2) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

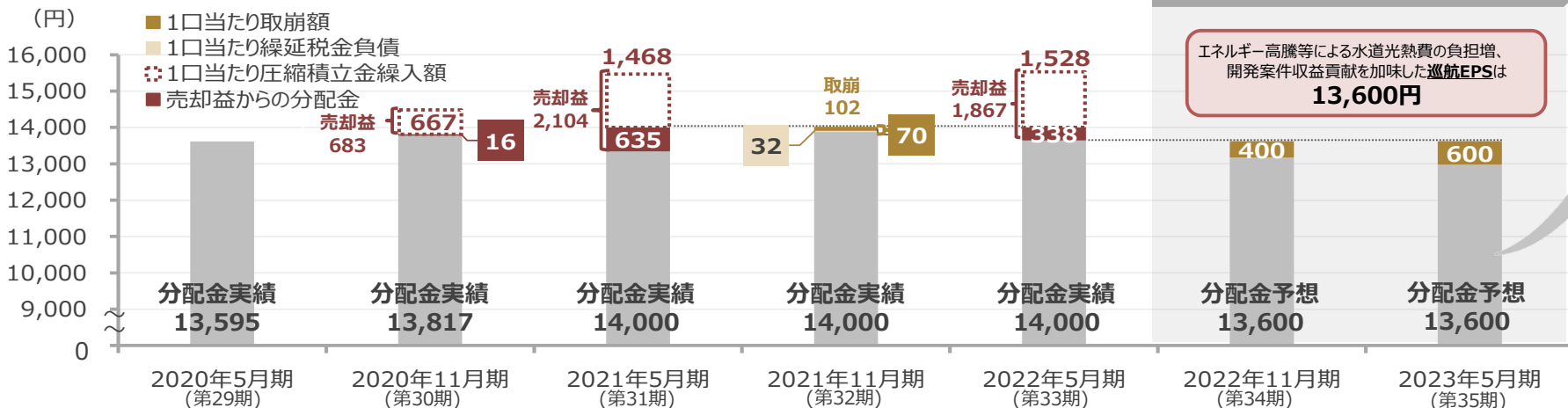
(注3) 想定 NOI利回り(年換算)は2022年5月期の簿価をベースに算出。ただし、開発案件は建築コストを加えて算出。

(注4) 既存物件(59件)は、2022年5月期末の保有物件(59件)。

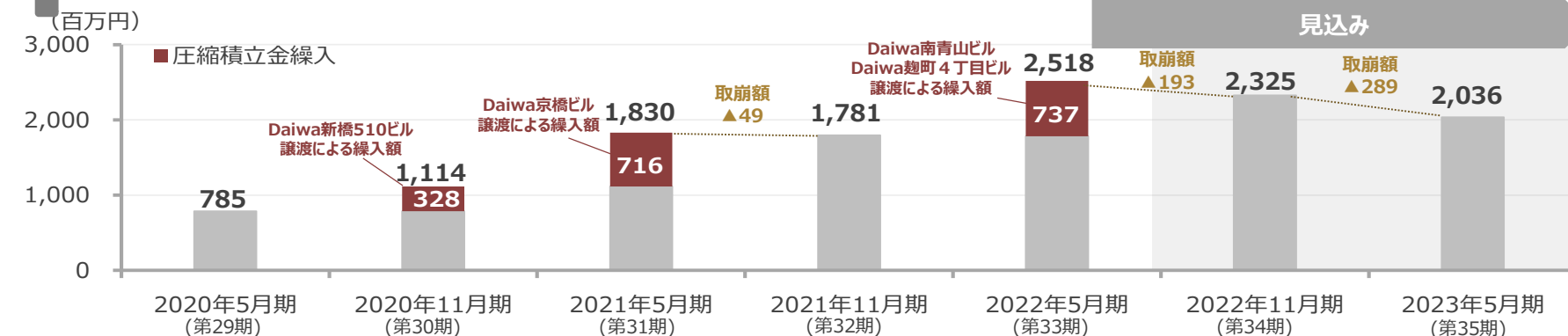


1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針

1口当たり分配金の推移



内部留保残高推移



(ご参考)	2020年5月期 (第29期)	2020年11月期 (第30期)	2021年5月期 (第31期)	2021年11月期 (第32期)	2022年5月期 (第33期)	2022年11月期 (第34期)	2023年5月期 (第35期)
1口当たり内部留保額	1,597円	2,265円	3,751円	3,649円	5,220円	4,820円	4,220円

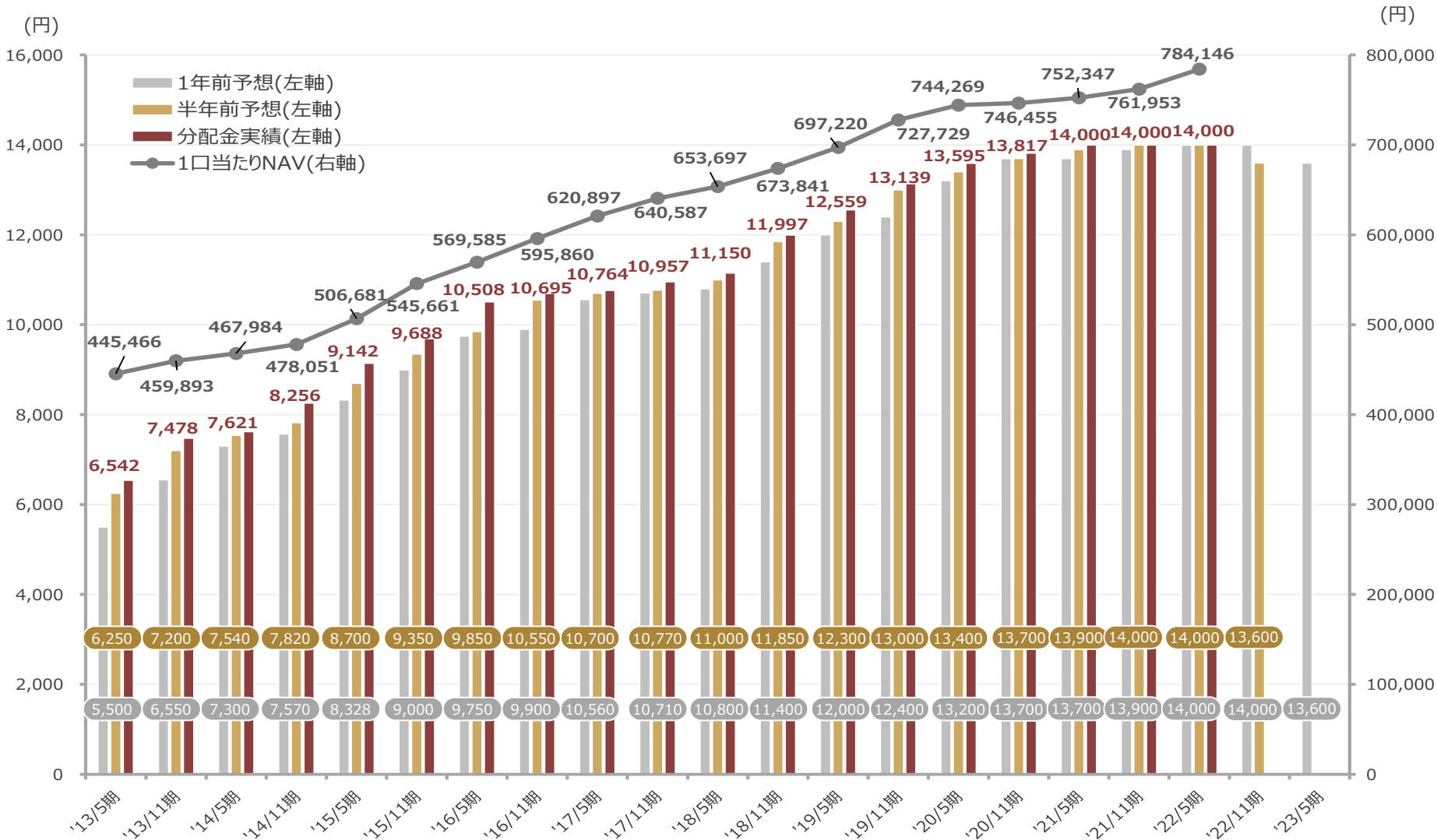
<内部留保の活用方針>

- 2023年5月期 (第35期) 末の内部留保額 (見込み) は約20億円 (1口当たり分配金 : 4,220円)
- 物件入替等に伴う一時的な減収等 (近い将来回復が見込めるもの) を補填するため、戦略的に内部留保の取崩を行う方針

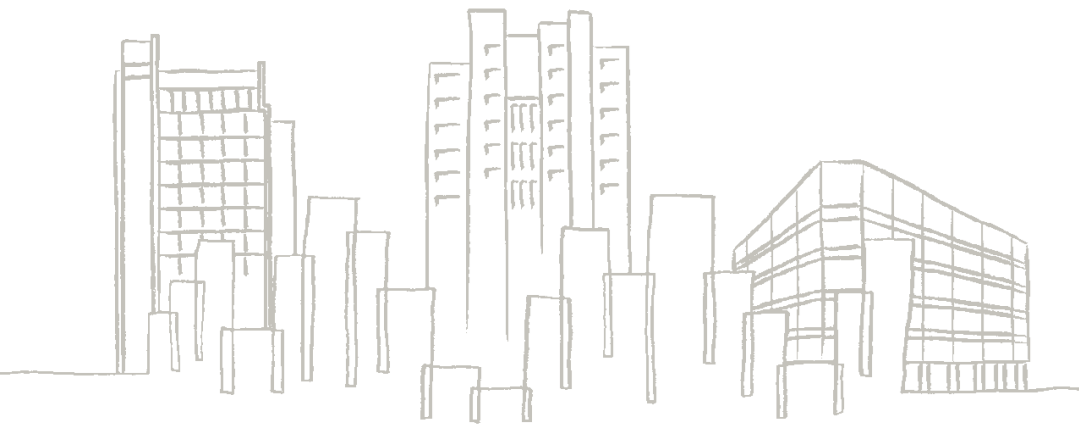


過去10年における分配金の推移

1口当たり分配金(予想・実績)の推移



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

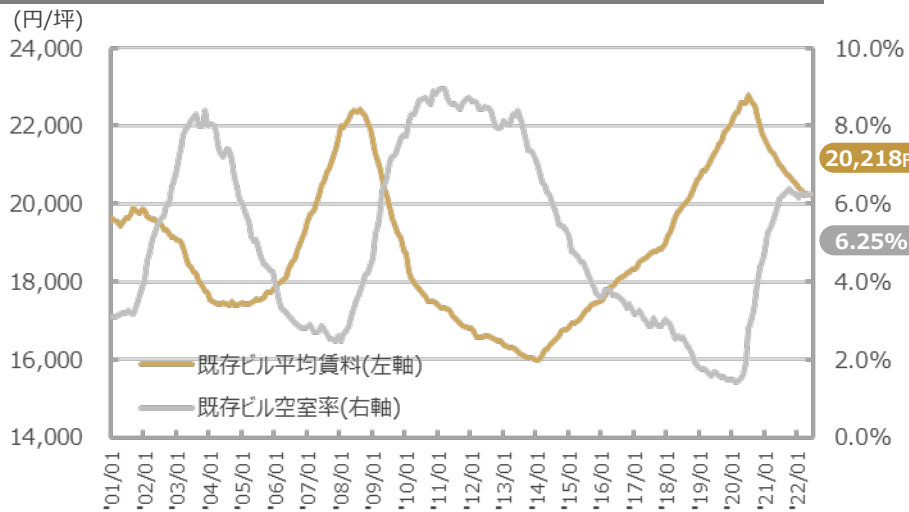
内部成長





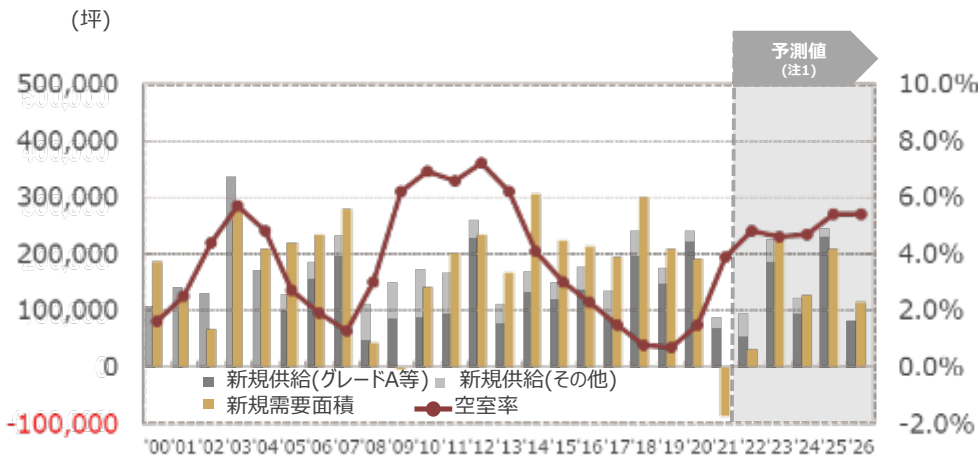
東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況



出所：三鬼商事

オフィスビルマーケット中期予測

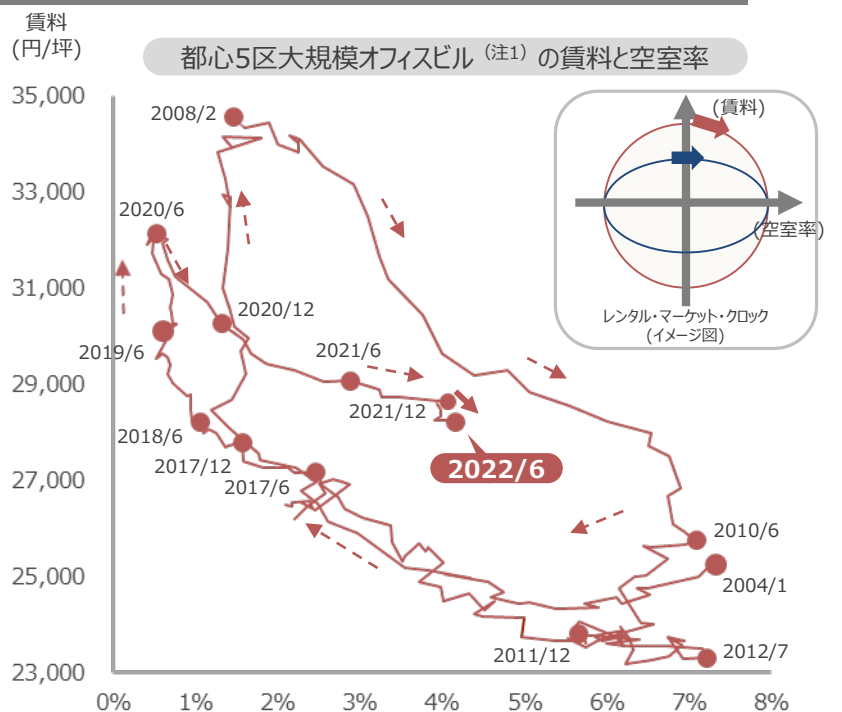


出所：シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測 (2022年～2026年)

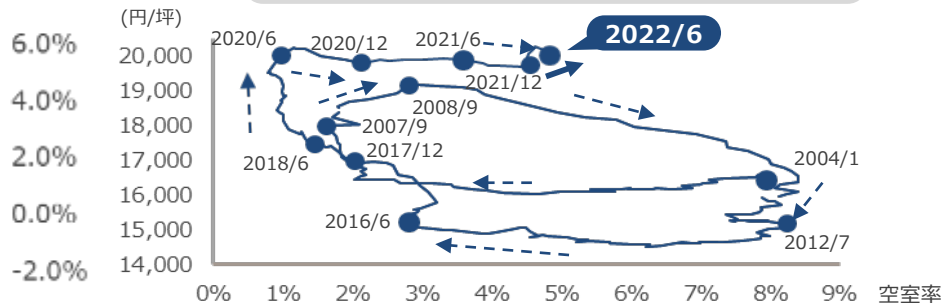
(注1) 2022年6月時点での予測値。

(注2) 2004年までは新規供給の内訳なし(合計のみ)。

都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



都心5区オフィスビル全体平均 (注2) の賃料と空室率



出所：三幸エステートのデータを当社にて加工。

(注1) 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。

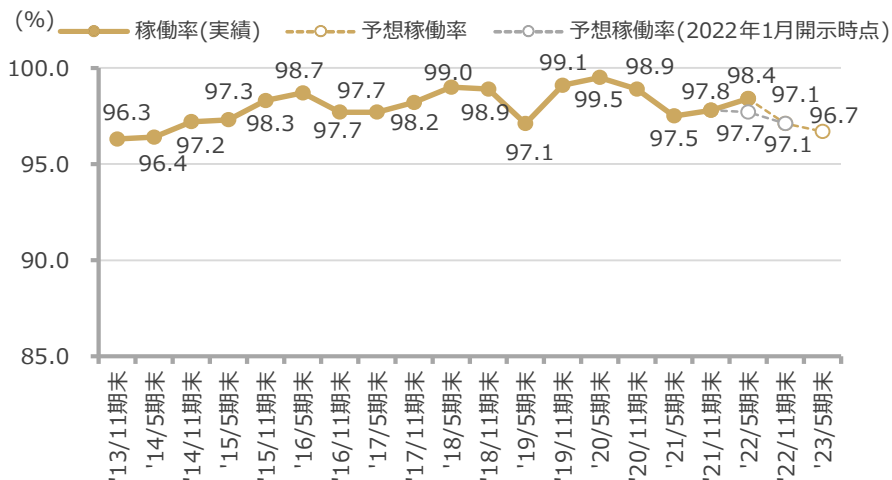
(注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。



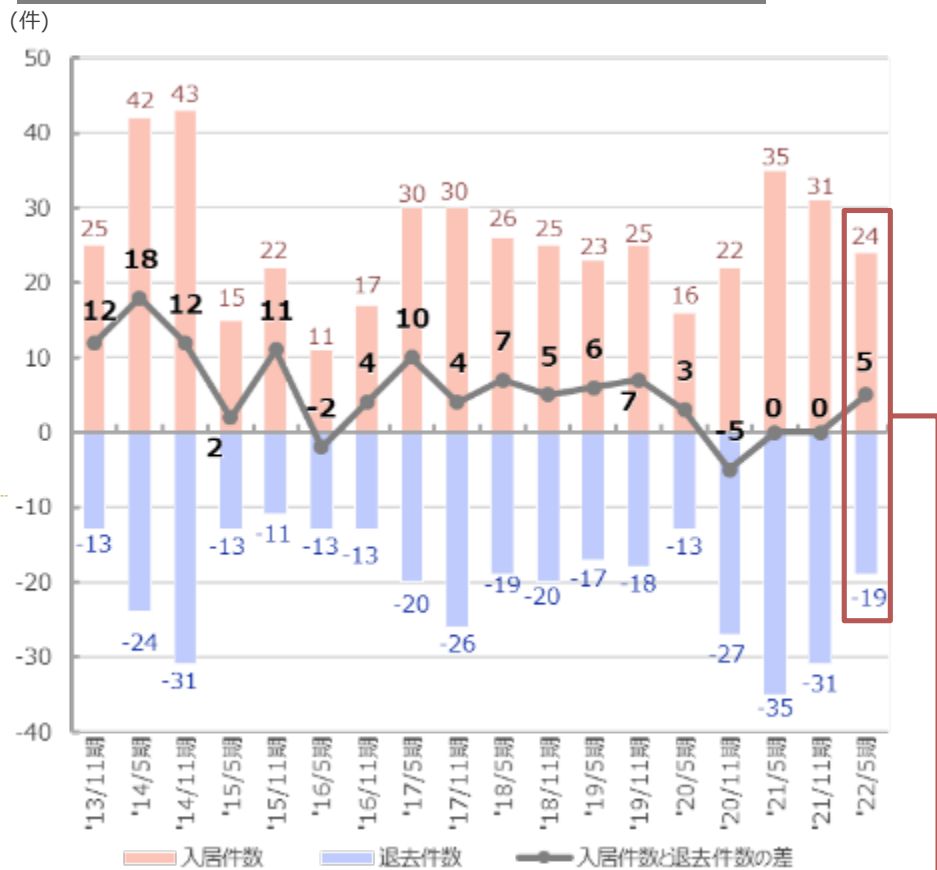
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

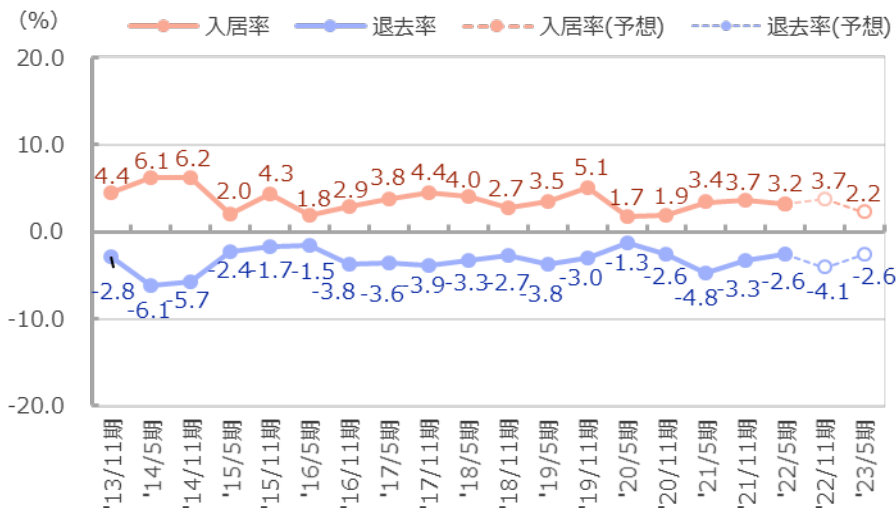
期末稼働率の推移



テナント入退去の推移とその理由 (注)



入退去率推移 (注)



	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	15	1	1	3	4	24
退去	2	5	3	9	0	0	19

前期件数 22
前期件数 2
前期件数 14

(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。

(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。

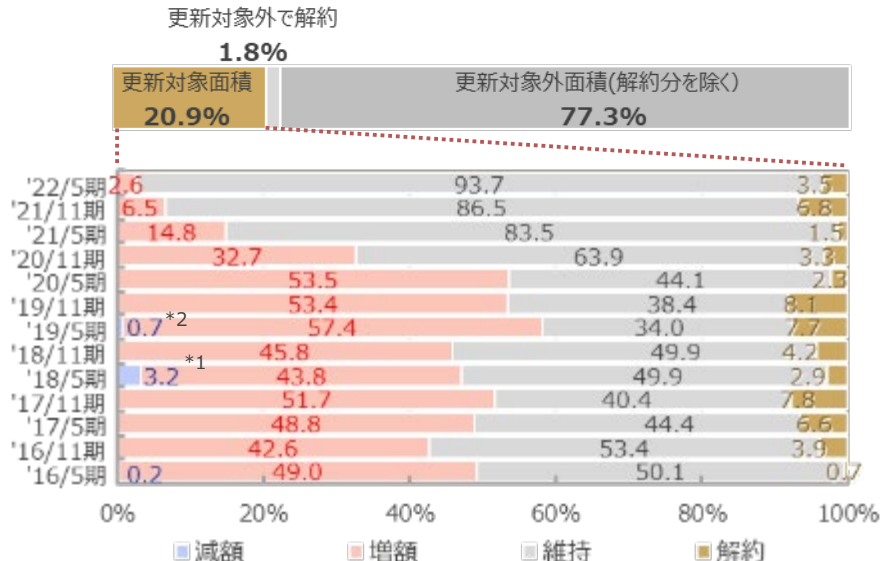


賃貸事業分析(2)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

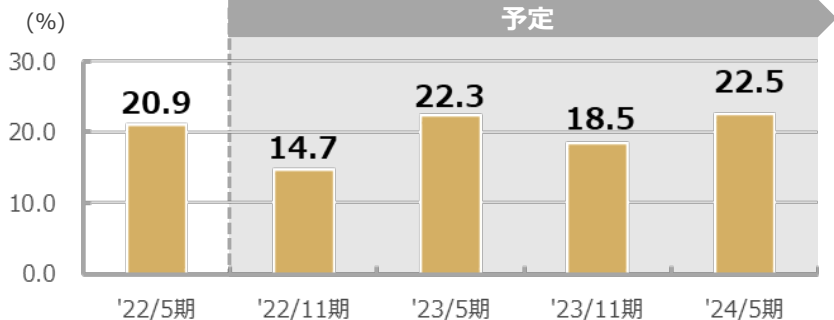
2022年5月期契約更新テナント

※2021年11月末の賃貸面積：353,924.79㎡に対して、2022年5月期中に契約更新があった契約面積の比率。



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

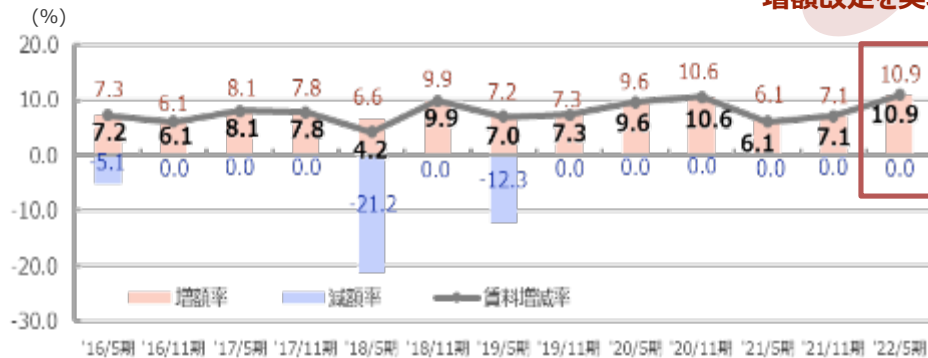
契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2022年5月末の賃貸面積：350,711.77㎡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

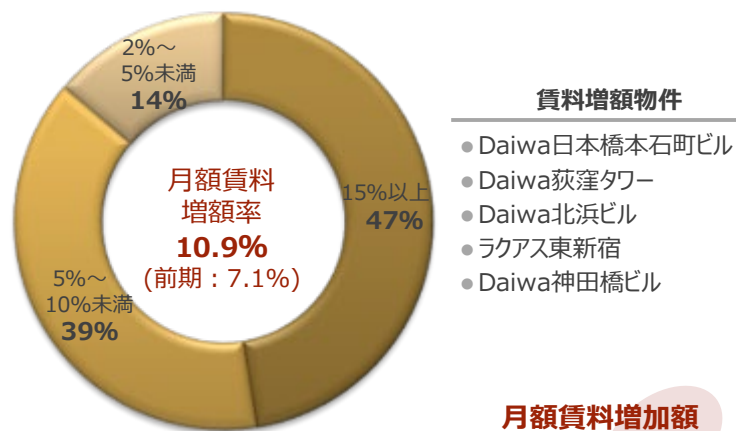
17期連続の賃料増額改定を実現



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

契約更改時賃料増額率

(2022年5月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



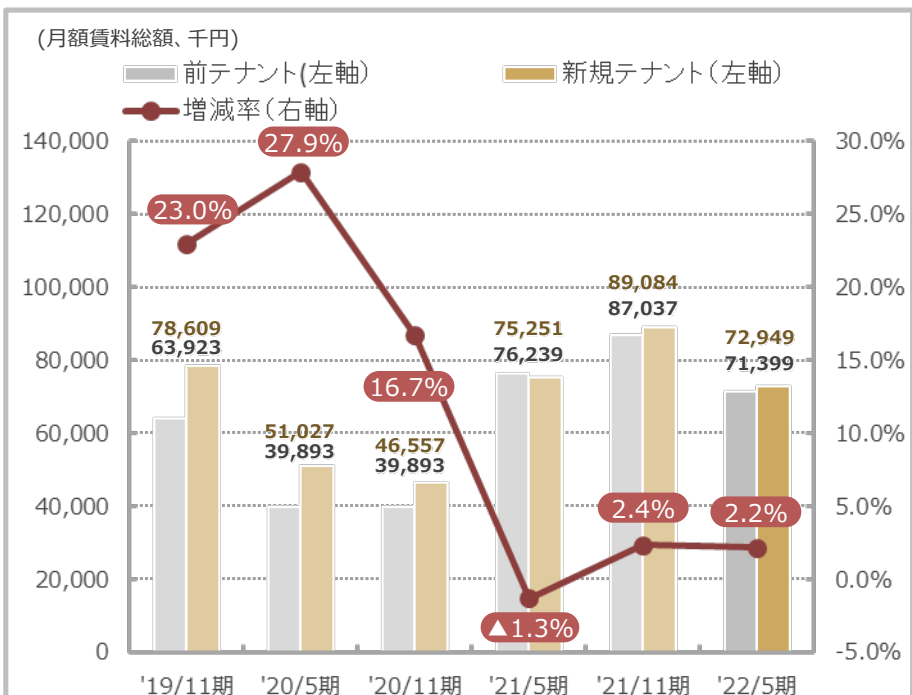
(注) 比率は月額賃料総額ベース。



賃貸事業分析(3)

～契約賃料の状況～

テナント入替時の月次賃料総額及び増減率推移



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

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

賃料上昇物件

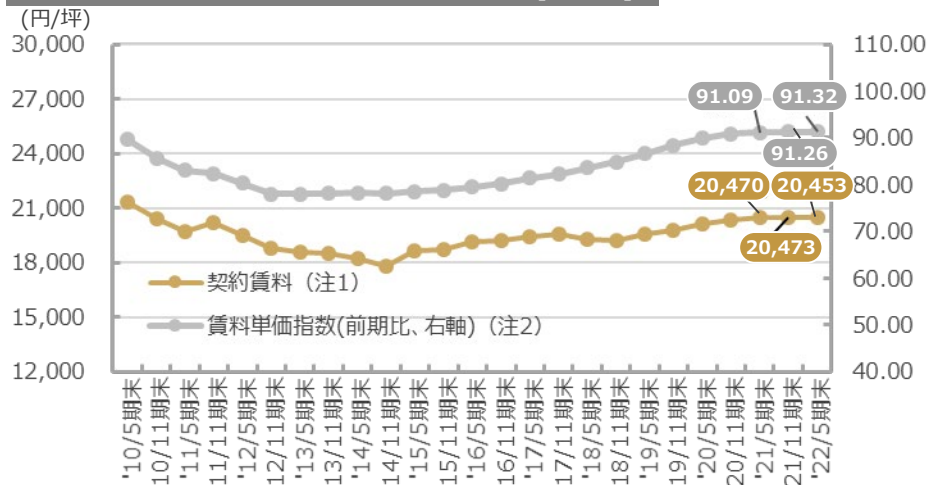
- Daiwa銀座ビル
- 新宿マイズタワー
- Daiwa渋谷スクエア
- Daiwaリバーゲート 等

賃料下落物件

- Daiwa銀座アネックス
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa荻窪タワー
- コンカード横浜

月額賃料増減額：1,550千円/月

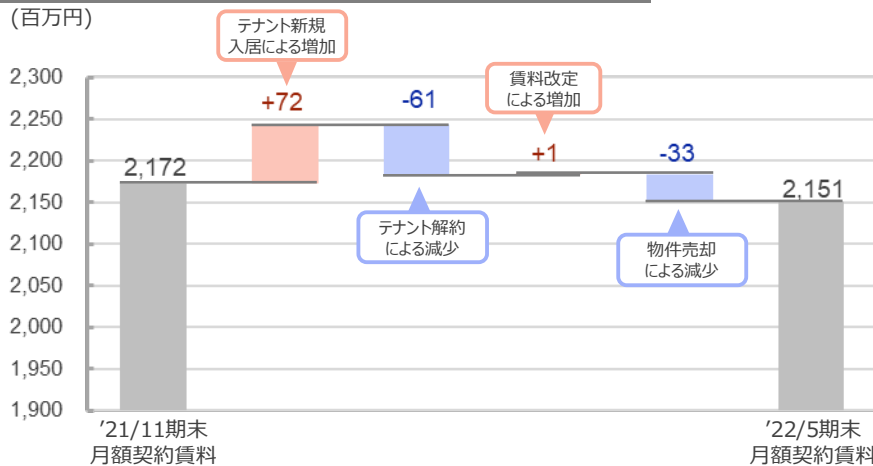
契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(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。

(注2) 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を'09/5期末を100として指数化したもの。

前期末比月額契約賃料(注)の増減



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



ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減



(注1) 契約賃料単価は各物件の基準階(2F以上)の事務所区画全体の平均賃料単価を表しています(入替・更新対象区画以外を含む)。
 (注2) 開発用地は●でプロットしています。
 (注3) 神泉プレイス、神田橋PR-EXは2022年7月1日付で、Daiwa渋谷神泉ビル、Daiwa神田橋ビルにそれぞれ名称変更しています。

2022年5月31日現在



内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

凡事徹底

現状把握

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

内部成長のための活動

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

内部成長の実現

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

物件価値の最大化を目指す

DOI投資運用部

DOI投資運用チーム(8名^(注1))

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



(16年0ヶ月)



(20年3ヶ月)



(8年5ヶ月)



(16年3ヶ月)



(16年1ヶ月)



(16年5ヶ月)



(3年8ヶ月)



(5年9ヶ月)

(注1)主に開発業務に携わる人員は除く。

コンストラクション・マネジメントチーム(4名^(注2))

エンジニアリング：資産の工事計画を策定し、実施しています。



(16年0ヶ月)



(21年4ヶ月)



(16年4ヶ月)



(1年8ヶ月)

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

(注3)カッコ内の年数は当該業務に携わった年数を記載しています(2022年7月21日時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

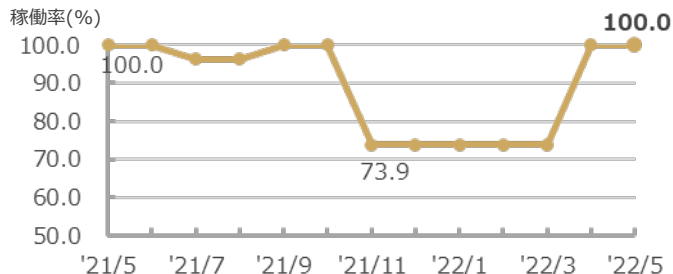


2022年5月期リーシング強化物件の稼働状況

Daiwa SHIBUYA EDGE (取得価格：5,900百万円)

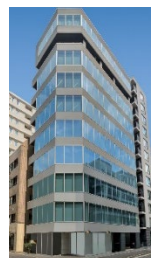


所在地	東京都渋谷区宇田川町
稼働率	73.9% ('21/11末) ⇒ 100.0% ('22/5末)

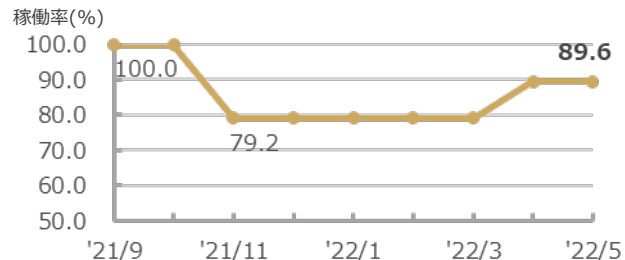


- 近隣に所在する放送局の関連会社ニーズを捉え、5ヶ月のダウンタイムで埋め戻しに成功。
- 賃料単価は前テナントと同水準、平均賃料を上回る単価で成約。

Daiwa 神田橋ビル (取得価格：1,970百万円)



所在地	東京都千代田区神田錦町
稼働率	100.0% ('21/9末) ※ 2021/9取得物件 ⇒ 89.6% ('22/5末)

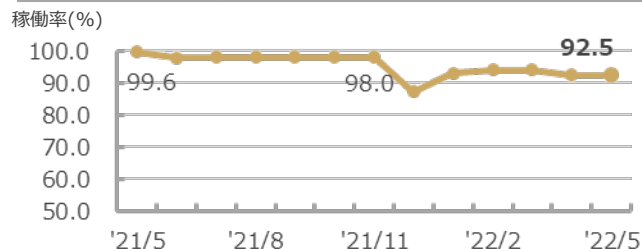


- 2区画の募集区画のうち、1区画については、5ヶ月のダウンタイムで埋め戻しに成功。賃料単価は前テナントよりも9.52%アップ。
- 残り1区画は7月中旬に契約開始予定で満室稼働となる見込み。

新宿マインズタワー (取得価格：66,900百万円)

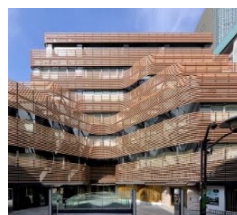


所在地	東京都渋谷区代々木
稼働率	98.0% ('21/11末) ⇒ 92.5% ('22/5末)

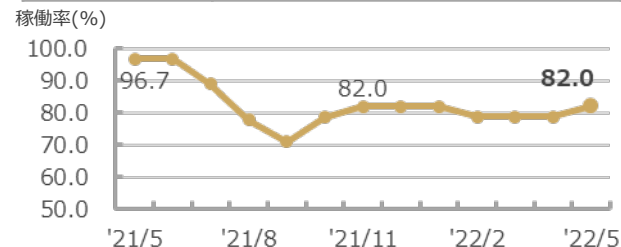


- 複数フロアでの募集であることから、集約、拡張、縮小等様々な面積ニーズに対応できることをPR、併せて新宿駅直結の大規模ビルであることの希少性を改めて市場に訴求することで、数フロアの商談を取得。
- 仲介会社との細やかなやり取りを継続、タイムリーなマーケット状況の把握に努め、現時点の市況を鑑みた賃料単価・FR期間設定等を柔軟に行なうことで、早期満室稼働を目指す。今期も継続してリーシング強化物件に。

Daiwa 赤坂ビル (取得価格：9,200百万円)



所在地	東京都港区赤坂
稼働率	82.0% ('21/11末) ⇒ 82.0% ('22/5末)



- 多様な区画、面積での募集ということを生かし、集約、拡張、縮小等、様々な面積ニーズに対応できる物件であることをPR。3駅4路線利用可能なアクセスの良さをマーケットに訴求し、移転ニーズを見込む。
- 追加解約の影響もあり、全体稼働率の回復に時間を要している為、賃料の見直しや、3Fにセットアップオフィスを施し、埋め戻しを図る。今期も継続してリーシング強化物件に。



2022年11月期リーシング強化物件

Da i wa 渋谷神泉ビル (取得価格：4,800百万円)



- JR「渋谷」駅より徒歩11分に位置。本物件は国道246号線に面し、道玄坂頂部に位置しており「渋谷」駅からのアクセスは、駅直結の大型複合施設内を利用することが可能。また、商業施設等の集積度と繁华性の高い道玄坂ゾーンへの接近性にも優れ、高い利便性を有している。
- 基準階面積は約97坪、天井高2,600mmを確保し、無柱の比較的開放感のある事務室環境。

所在地	東京都渋谷区神泉町
地積	589.45m ²
構造	RC
階数	B1/9F
用途	事務所
延床面積	3,956.84 m ²
稼働率	100.0% (2022年5月末時点) ⇒ 57.0% (2022年11月末想定)
建築時期	2001年9月

Da i wa 渋谷スクエア (取得価格：16,000百万円)



- JR「渋谷」駅より徒歩9分に位置。本物件が所在する「南平台町」は、渋谷特有の雑然性は見られず、閑静で落ち着いた周辺環境。
- 基準階面積は最大で約401坪(2~4階)が確保でき、貸室形状は整形無柱の長方形であり、レイアウトの自由度・利用効率が良い。また、分割区画が設け易い貸室形状であることから、テナントの面積ニーズに柔軟な対応が可能。

所在地	東京都渋谷区南平台町
地積	2,452.64 m ²
構造	S/SRC
階数	B1/11F
用途	事務所
延床面積	10,639.97 m ²
稼働率	100.0% (2022年5月末時点) ⇒ 84.4% (2022年11月末想定)
建築時期	2004年2月

日本橋セントラルスクエア (取得価格：3,521百万円)



- 東京メトロ銀座線・東西線、都営地下鉄浅草線「日本橋」駅より徒歩1分、東京メトロ日比谷線「茅場町」駅より徒歩3分に位置。
- 所在する「日本橋・八重洲・京橋」エリアは、JR東京駅の東側の歴史あるオフィス集積エリアとして、新幹線を利用した広域アクセスやJR在来線・地下鉄を利用した都内及び近郊へのアクセスが容易であり、幅広い業種のテナントから志向されている。

所在地	東京都中央区日本橋
地積	655.15 m ² (敷地権割合：59.9%)
構造	S
階数	8F
用途	事務所・店舗
延床面積	4,100.23 m ² (建物一棟全体の延床面積)
稼働率	100.0% (2022年5月末時点) ⇒ 85.6% (2022年11月末想定)
建築時期	2010年1月



Daiwa 日本橋馬喰町ビル リーシング状況

- 2021年12月より、物件パンフレット、物件専用HPを作成しリーシングを開始。2022年11月竣工時において、稼働100%を目指す
- 2022年7月時点、賃貸可能面積の約74%にあたる827.39坪の賃貸借契約の締結が完了。残りの3フロア（1、2、3F）についても、既に一部区画については申込を取得済みであり、リーシングは順調に推移。

賃貸可能面積の約74%の契約締結を達成
(申込受領を含むと約85%)

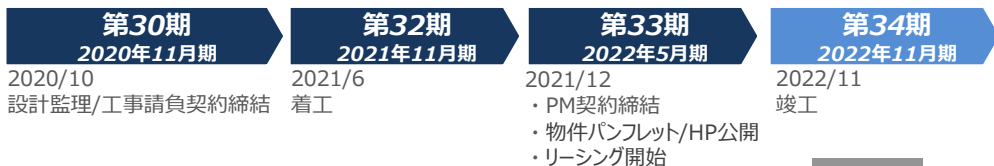
10F	事務所
9F	事務所
8F	事務所
7F	事務所
6F	事務所
5F	事務所
4F	事務所
3F	事務所
2F	事務所
1F	店舗

各118.20坪

店舗 48.70坪

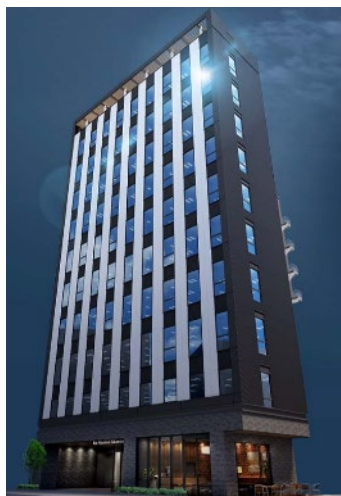


<開発スケジュール(予定)>



物件HP
QRコード

<完成予想図>



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

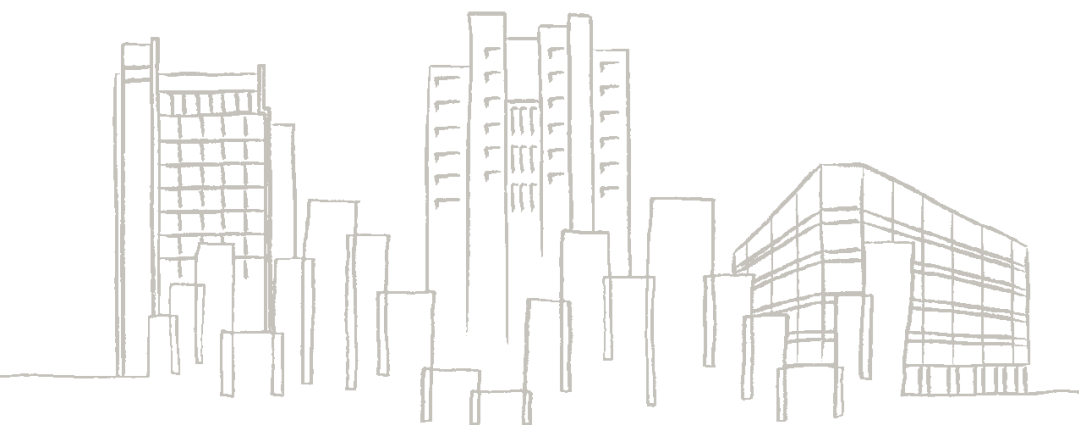
物件概要

土地取得日	2020年11月13日
所在地/駅距離	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目/ 「馬喰町駅」徒歩1分、「馬喰横山駅」徒歩4分、「東日本橋駅」徒歩4分、「浅草橋駅」徒歩5分
想定取得価格	5,736百万円 土地価格：3,775百万円 主要建築関連工事費(注4)：1,961百万円
土地面積/延床面積	620.93㎡/4,894.14㎡
構造/規模	鉄骨造陸屋根10階建

(注1) 日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトの正式名称を Daiwa日本橋馬喰町ビルに決定致しました。
 (注2) Daiwa日本橋馬喰町ビルの物件HPは右記URLをご参照ください。https://daiwa-nb.jp/
 (注3) 上記は現時点の想定又は予定に基づく数値等が含まれており、変動が生じる可能性があります。
 (注4) 主要建築関連工事費には、建設工事費用、設計監理費用及びプロジェクト・マネジメント費用等（但し、消費税等は除きます。）の合計金額を含む現時点における想定金額を記載していますが、今後の本事業の進捗状況により変動する可能性があります。

Section 3

外部成長





2022年5月期における資産入替について

相互売買によりポートフォリオの築年数の若返りを図り、好立地の新築物件の取得機会を獲得

【譲渡】 Daiwa南青山ビル

譲渡日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都港区南青山/ 東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩5分
譲渡価格	4,990百万円
鑑定価格	4,740百万円（2021年11月期末）
譲渡益	約536百万円
土地面積/延床面積	963.12㎡ / 4,379.34㎡
階数・構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
竣工時期	1990年9月（築31年）
譲渡価格ベースNOI利回り	4.3%（注）

【譲渡】 Daiwa麹町4丁目ビル

譲渡日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都千代田区麹町/ 東京メトロ有楽町線「麹町」駅 徒歩2分
譲渡価格	3,200百万円
鑑定価格	2,920百万円（2021年11月期末）
譲渡益	約364百万円
土地面積/延床面積	608.42㎡ / 3,942.61㎡
階数・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
竣工時期	1987年10月（築34年）
譲渡価格ベースNOI利回り	3.9%（注）

入替

【取得】 神田須田町二丁目開発用地

土地取得日	2021年12月16日
所在地/駅距離	東京都千代田区神田須田町/ JR山手線、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩4分、JR山手線、 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩5分
建物完成後の想定取得価格	15,422百万円（予定）
土地価格	10,600百万円
主要建築関連工事費	4,822百万円（予定）
土地面積/建物完成後の延床面積	1,346.71㎡ / 11,960.00㎡（予定）
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根12階建（予定）
竣工時期	2024年6月（予定）
竣工後巡航期想定NOI利回り	4.0%

入替の目的・効果

- **駅近立地の獲得**：都内有数のターミナル駅「秋葉原」駅より徒歩5分に位置する希少立地の獲得
- **築年数の若返り**：築30年超の物件のリーシング等における競争力の低下、中長期的な修繕・更新費の発生、将来の建替えのリスクを払拭し、築年数の若返りを実現
- **譲渡物件を鑑定評価額の1.07倍で譲渡**：譲渡益約9億円のうち、約2億円を33期に配当、約7億円を内部留保予定、トータルの内部留保額は約25億円（33期末時点）に拡大

（注）2021年11月期（第32期）における年換算NOIを譲渡価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。



神田須田町二丁目開発プロジェクトの進捗状況

神田須田町二丁目開発プロジェクトの概要

2022年6月21日付プレスリリース「神田須田町二丁目開発プロジェクトに関する開示事項の一部変更に関するお知らせ」に記載の通り、開発スケジュールや本建物の仕様プラン及び建築コスト等の見直しを実施。主要建築関連工事費を変更する工事請負変更契約を締結済

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

<開発スケジュール>

第32期 2021年11月期	第34期 2022年11月期	第38期 2024年11月期
2021年10月 設計監理/工事請負契約締結	2022年10月 着工(予定)	2024年6月 竣工(予定)

<建物仕様プラン> (変更箇所を下線で表示)

	(変更前)	(変更後)
構造	鉄骨造陸屋根12階建	鉄骨造陸屋根12階建
建築時期	2024年3月(予定)	2024年6月(予定)
建築面積	<u>894㎡</u>	<u>941㎡</u>
延床面積	<u>11,423㎡</u>	<u>11,960㎡</u>
総賃貸可能面積	<u>9,147㎡</u>	<u>9,313㎡</u>

<建築コスト> (変更箇所を下線で表示)

	(変更前)	(変更後)
建物完成後の想定取得価格	<u>15,286</u> 百万円(予定)	<u>15,422</u> 百万円(予定)
土地価格	10,600百万円	10,600百万円
主要建築関連工事費(注1)	<u>4,686</u> 百万円(予定)	<u>4,822</u> 百万円(予定)
建物完成後の延床面積	<u>11,423㎡</u>	<u>11,960㎡</u>
不動産賃貸収益	<u>746</u> 百万円	<u>759</u> 百万円
想定NOI	<u>604</u> 百万円	<u>613</u> 百万円
NOI利回り(想定取得価格ベース)	4.0%	4.0%

(注1) 主要建築関連工事費には、建設工事費用、設計監理費用及びプロジェクト・マネジメント費用等(但し、消費税等は除く)の合計金額を含む現時点における想定金額を記載。今後の本事業の進捗状況により変動する可能性有

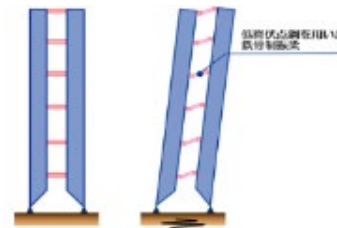
(注2) TASMO工法とは、壁脚回転性能を有した壁柱を鉄骨制振梁で連結することにより、必要な剛性を付与し、大地震の際の入力エネルギーを鉄骨制振梁に集中的に吸収させ、建物本体の損傷を抑制する制振構造システム

(注3) 上記は現時点の計画に基づくものであり、開発後の内容を保証するものではありません



<大成建設のTASMO工法を採用>

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



TASMOの地震時エネルギー吸収メカニズム



本架構システムを用いた建物パースイメージ例



ポートフォリオの質向上に向けた取り組み



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



取得・売却方針、物件取得の検討状況

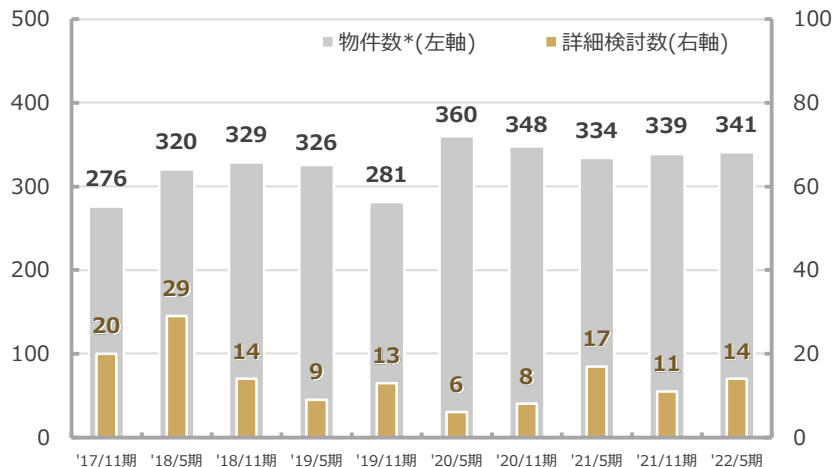
取得方針・売却方針

- 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

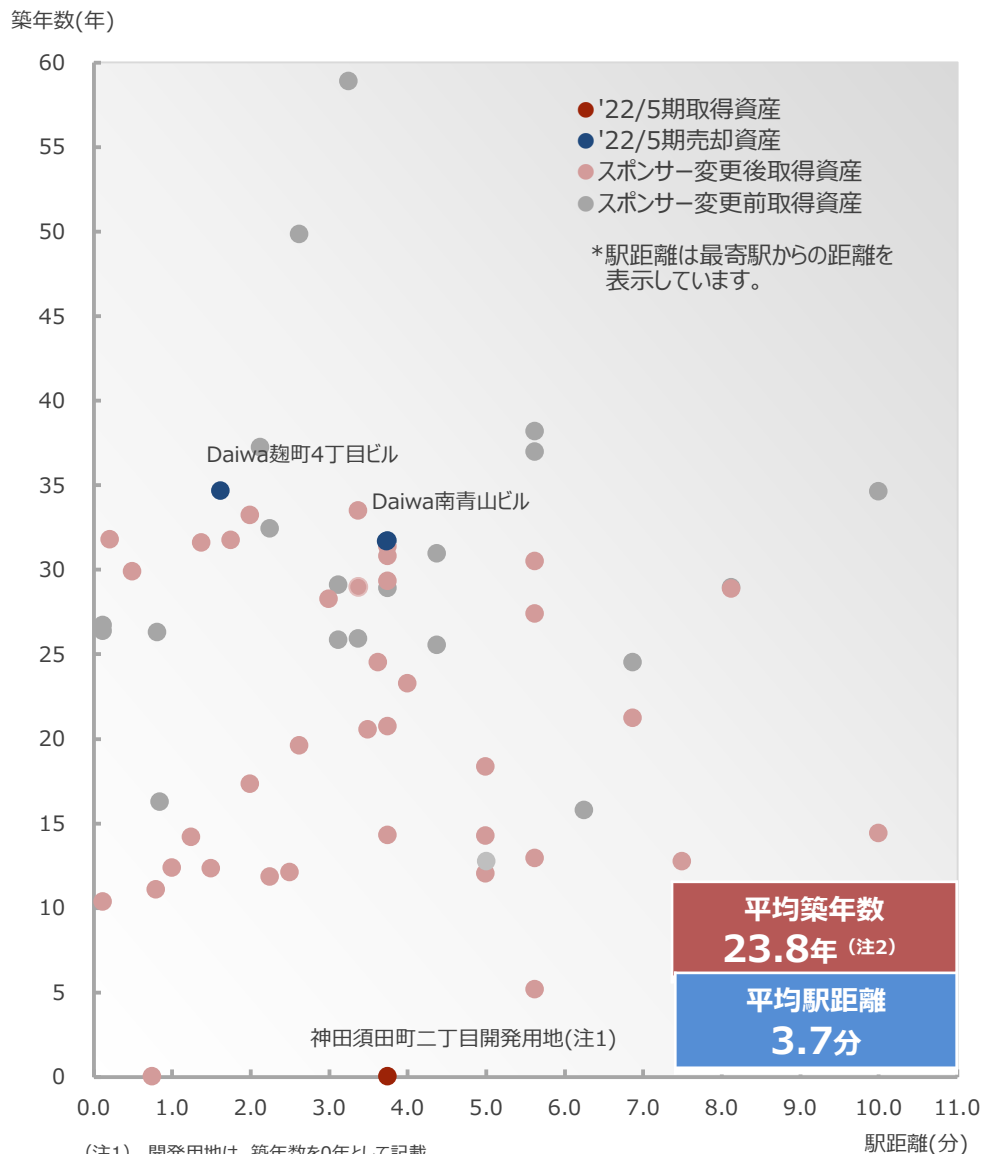
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

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) 開発用地は、築年数を0年として記載。
 (注2) 平均築年数の時点は2022年5月末時点。

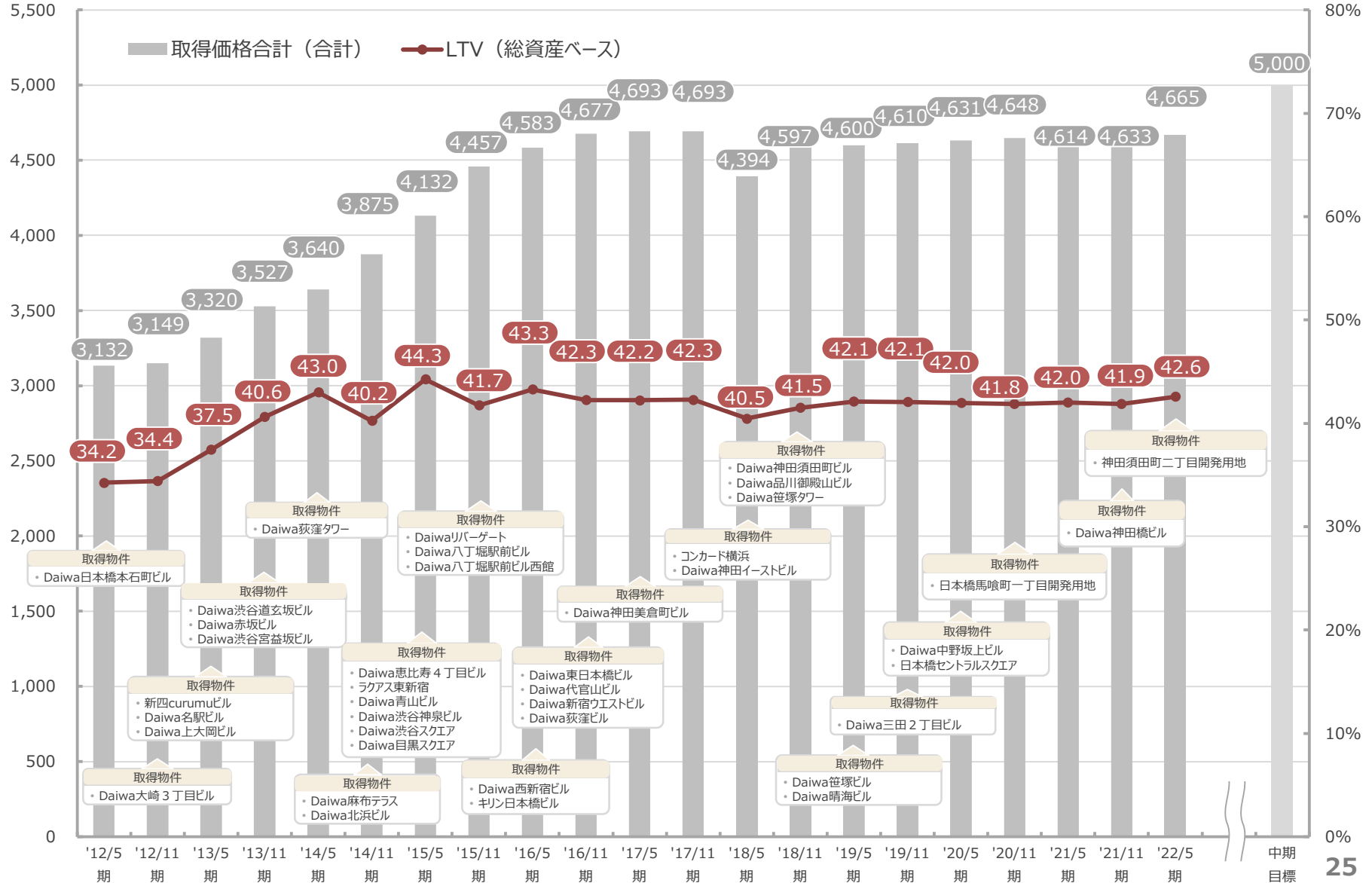
駅距離(分)



資産規模の推移と取得実績

中期目標の資産規模5,000億円の達成を目指す

(億円)



Section 4

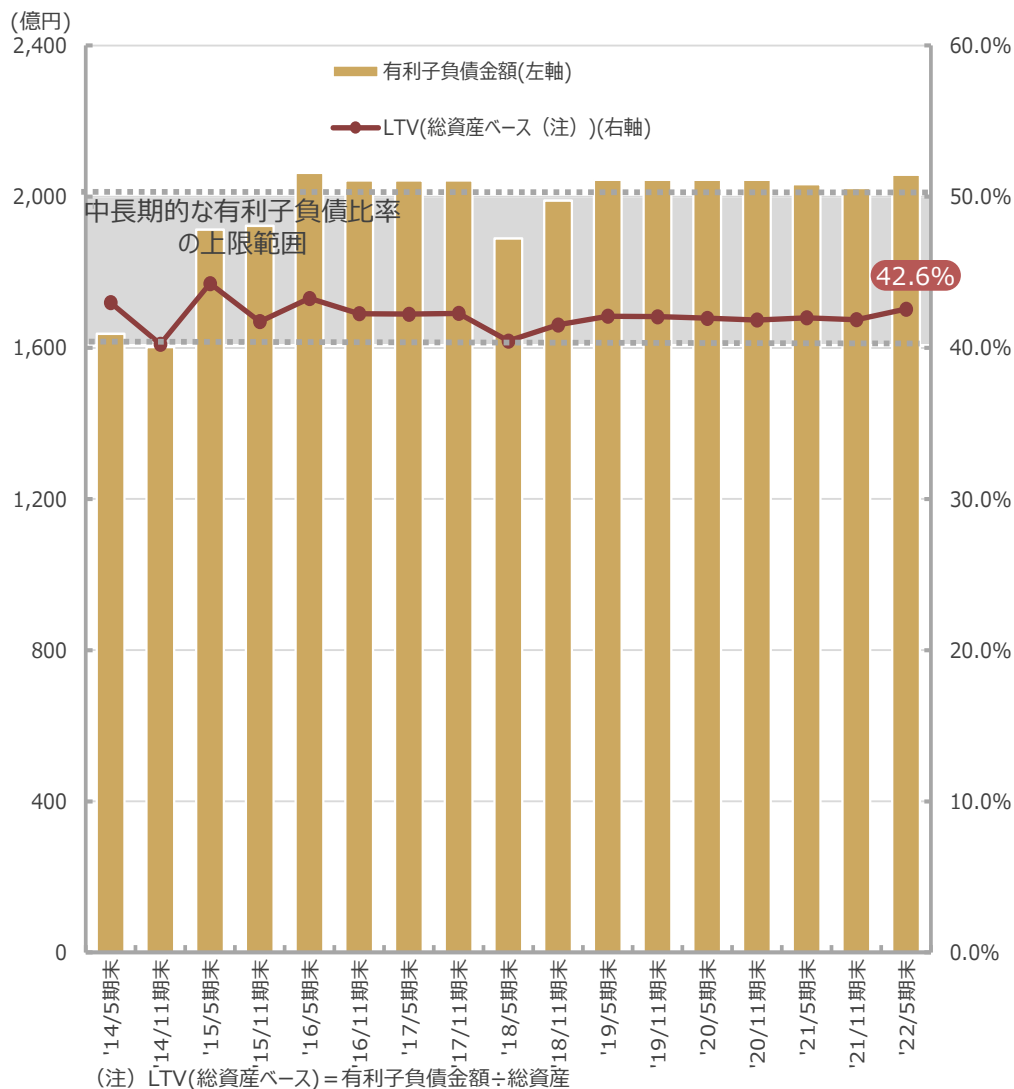
財務戰略





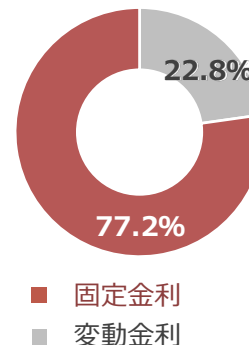
有利子負債の状況(1)

有利子負債比率(LTV)の推移

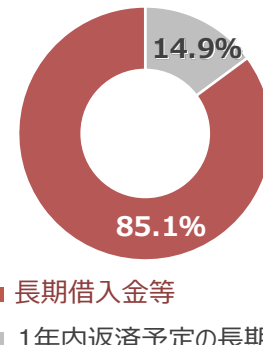


有利子負債の状況(2022年5月期末)

固定金利と変動金利の比率



長短比率



格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し: **安定的**
(2022年3月4日付与)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

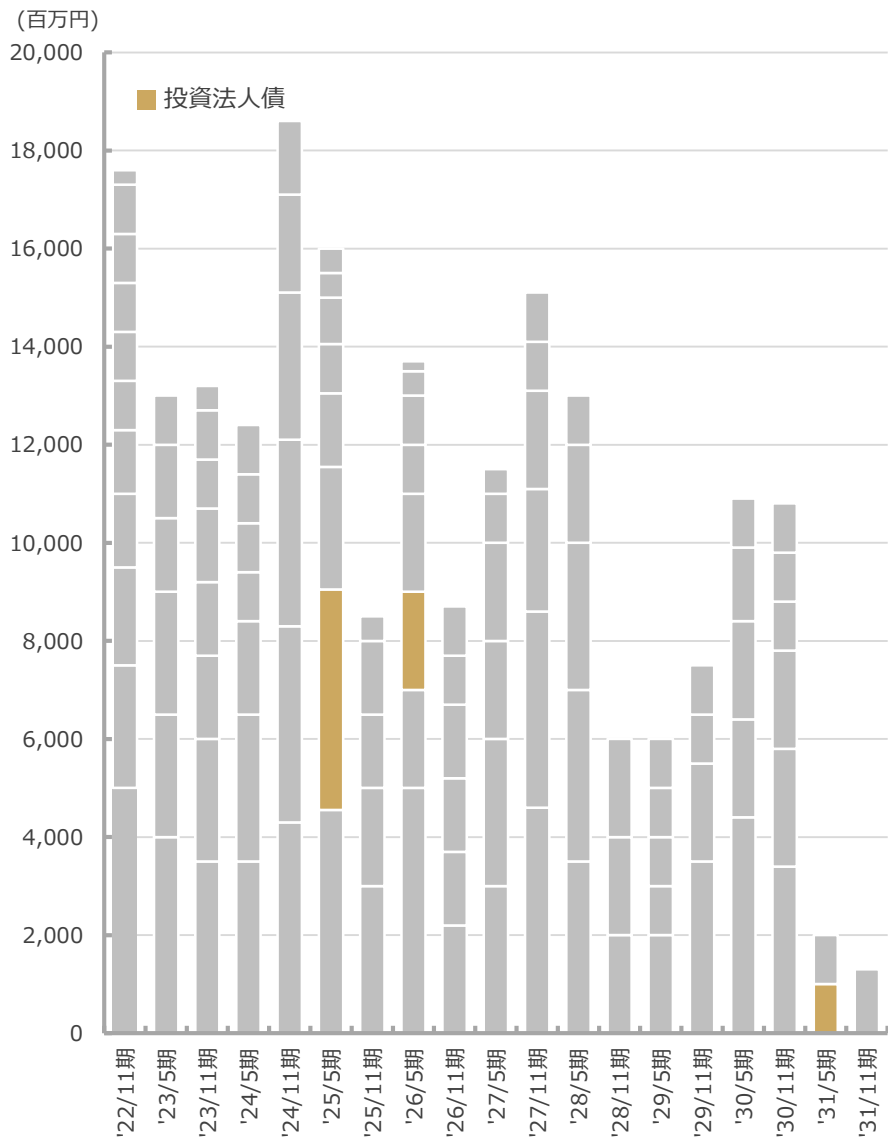
AA-

発行体格付
格付の方向性: **安定的**
(2021年9月17日付与)

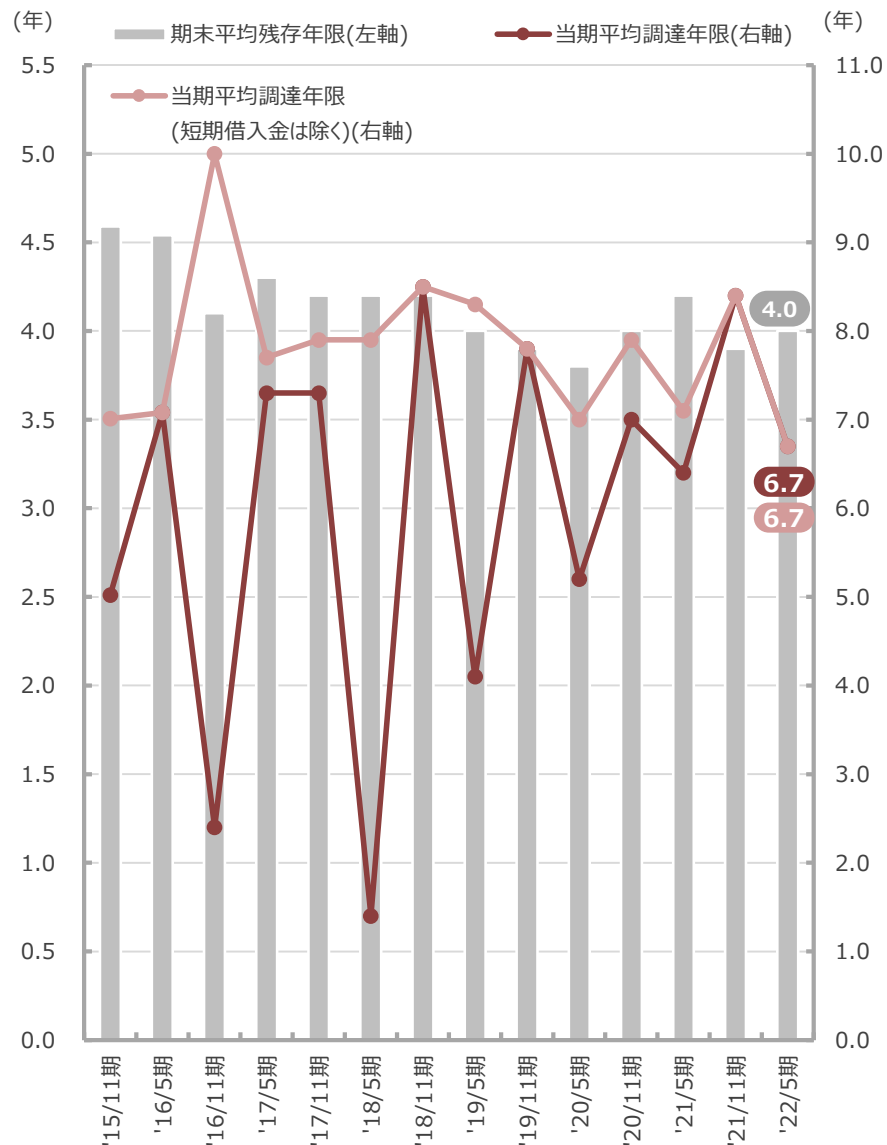


有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



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(3)

2022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	40,400	+1,000	20.5%
三井住友信託銀行	24,500	+1,000	12.4%
日本政策投資銀行	21,750	-	11.1%
三菱UFJ銀行	20,450	+950	10.4%
みずほ銀行	19,400	-	9.9%
新生銀行	14,500	+500	7.4%
りそな銀行	12,500	-	6.4%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.8%
福岡銀行	6,500	-	3.3%
関西みらい銀行	5,000	-	2.5%
七十七銀行	3,000	-	1.5%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.5%
農林中央金庫	3,000	-	1.5%
群馬銀行	2,500	-	1.3%
武蔵野銀行	2,000	-	1.0%
東京海上日動火災保険	2,000	-	1.0%
山口銀行	2,000	-	1.0%
日本生命保険	1,300	-	0.7%

借入先	残高	前期比	残高割合
百五銀行	1,000	-	0.5%
山梨中央銀行	1,000	-	0.5%
もみじ銀行	1,000	-	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.2%
富国生命保険	200	-	0.1%
借入金合計	196,800	+3,450	100.0%

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

グリーンボンド

コミットメントラインの概要

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



2022年5月末における投資主の状況について

業態別の投資口保有割合

所有者区分	'21/11期末 投資口数	'22/5期末 投資口数	投資口数 の増減	'22/5期末 割合 ^(注)
個人・その他	12,994	13,701	+707	2.84%
金融機関	151,031	147,578	-3,453	30.58%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	14,784	13,597	-1,187	2.82%
信託銀行	122,445	119,074	-3,371	24.68%
生命保険会社	995	1,211	+216	0.25%
損害保険会社	50	50	-	0.01%
その他金融	12,757	13,646	+889	2.83%
その他国内法人	200,285	200,313	+28	41.51%
外国人	104,466	102,740	-1,726	21.29%
証券会社	19,312	18,197	-1,115	3.77%
合計	488,088	482,529	-5,559	100.00%

(注) 小数第3位を四捨五入。

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'21/11期末 所有口数	'22/5期末 所有口数	前期比 増減数	'22/5期末 割合 ^(注)
1	株式会社 大和インベストメント・ マネジメント	128,905	128,905	-	26.71%
2	株式会社 大和証券グループ本社	67,321	67,321	-	13.95%
3	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	52,610	53,206	+596	11.03%
4	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	39,905	49,485	+9,580	10.26%
5	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	17,859	15,474	-2,385	3.21%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,279	14,485	+206	3.00%
7	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	6,496	5,379	-1,117	1.11%
8	みずほ証券株式会社	1,319	5,201	+3,882	1.08%
9	SMBC日興証券株式会社	7,373	4,873	-2,500	1.01%
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	4,705	4,530	-175	0.94%
	合計	340,772	348,859	+8,087	72.30%

(注) 小数第3位を四捨五入。



Section 5

ESGの取組み





ESGの取組み 環境 (Environment) ①

環境認証取得/外部評価参加

<環境認証の取得状況>

- ・2022年5月末時点の環境認証取得物件は**31物件**、環境認証取得比率（保有物件における延床面積ベース）は**61.3%**
- ・今後も中長期的に環境認証取得比率向上を目指す

CASBEE認証	29	DBJ認証	2	BELS認証	2
	Sランク 3		★★★★ 1		★★ 1
	Aランク 22		★★★ 1		★ 1
	B+ランク 4				

<GRESB2021評価結果>

- ・10年連続で「Green Star」を取得
- ・総合評価は「4スター」評価を取得
- ・開示評価は最上位の「A」評価を取得



<TCFD提言への賛同>

- ・2021年12月にTCFD提言に賛同
- ・翌年1月にTCFDコンソーシアム加入
- ・2022年7月から定性的シナリオ分析結果を初開示（本資料P43以降参照）



<MUFG J-REIT向けESG評価>

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



環境パフォーマンス実績/取組み事例

<環境パフォーマンスデータの実績推移>

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

<環境パフォーマンスデータの第三者評価(検証)の実施>

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



第三者評価実施証明書
(SOMPOLリスクマネジメント(株))

<LED照明等の導入及び改修>

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

<高効率熱源機器導入、空調設備更新及び改修>

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

<節水機器導入及び改修>

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

<壁面・屋上緑化の推進/生物多様性の保全>

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



共用部改修に伴うLED導入
(Daiwa笹塚タワー)



空調設備の更新
(Daiwa銀座ビル)



衛生機器の改修
(Daiwa品川御殿山ビル)



屋上緑化の推進
(コンカド横浜)

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



ESGの取組み 環境 (Environment) ②

指標と目標

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

2030年度目標(KPI)

CO2排出量46%削減

2050年度目標(KPI)

カーボンニュートラル達成

CO2排出量削減に向けた具体的な要素/取組み状況

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

<CO2排出量削減に向けた具体的な要素>

LED照明更新

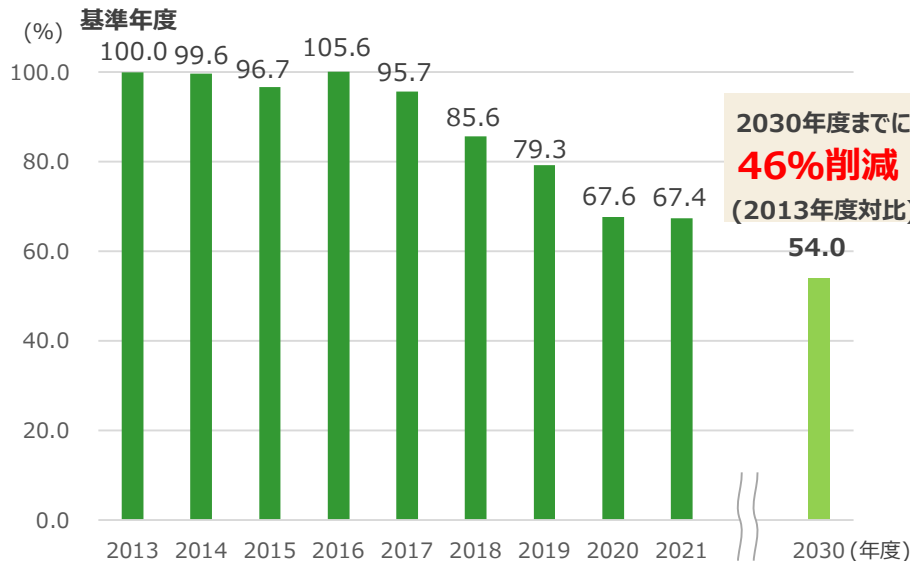
空調設備更新

グリーンリースの導入推進

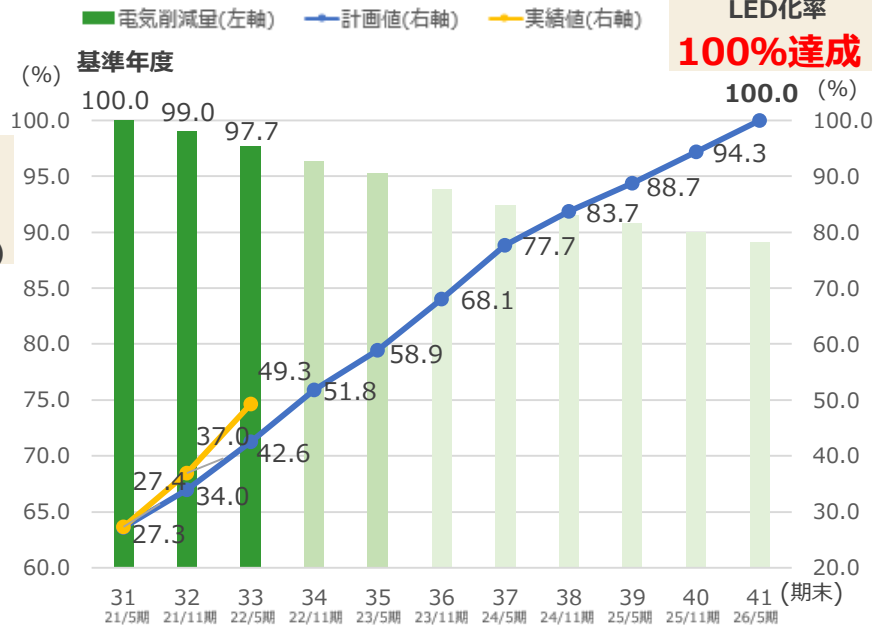
再生可能エネルギー導入

(電力会社の) 排出係数の改善

<CO2排出量原単位の推移>



<LED照明導入・改修状況>



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



ESGの取り組み 社会 (Social)

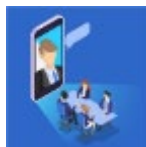
テナント満足度向上/地域コミュニティへの取り組み

<新型コロナ感染症対策>

- 基本的な衛生対策を徹底するとともに以下の施策を実施
 - ・物件見学にVR内覧サービスを導入
 - ・オンラインIRセミナーを通じて投資家への情報発信
 - ・一部の物件でAI技術を活用した除菌清掃ロボット“Whiz”を導入

<テナント満足度調査実施>

2021年11月、事務所・店舗のテナントに対して、アンケート調査を実施。本調査結果をPM会社等と共有し、物件の運営管理改善を図る他、空調設備更新・女性トイレの改修等、各種工事を実施し、テナント満足度向上を図る



オンラインIRセミナーを通じて情報発信



除菌清掃ロボット Whizの導入



トイレ化粧コーナー改修 (Daiwa品川御殿山ビル)



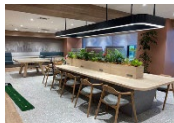
デジタルサイネージ設置 (Daiwa銀座ビル)

<デジタルサイネージ設置>

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

<働きやすいオフィス環境の提供>

2022年6月、Daiwa銀座ビル内に大和証券リアルティ従業員用のワークスペースを開設。次世代型オフィスとして、フレキシブルに利用できる多様なフリーアドレススペースや個室ブースを設置。DOIでは、本事例のように社員の方々のモチベーションや成果につながる新しい働き方を創出するべく、デザイン性と機能性を融合した働きやすいオフィス環境の提供を目指す



大和証券リアルティ従業員用に開設したワークスペース (Daiwa銀座ビル)



<シェアリングポートの設置>

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

<地域イベントへの貢献/エリア活性化>

街作りに関する各種協議会への参加や地域イベントへの貢献、保有ビルの敷地活用、キッチンカーの誘致等を通じて、テナント従業員や地域住民の利便性向上やエリア活性化に貢献



電動キックボードの設置 (Daiwa月島ビル)



キッチンカーの誘致 (Daiwa中野坂上ビル)

従業員への取り組み

<各制度の充実>

- ・育児休職
- ・育児サポート休暇 (取得率100%)
- ・短時間勤務制度/保育費用補助
- ・介護休職/介護休暇
- ・フレックスタイム導入
- ・テレワーク導入

<オフィス環境整備>

従業員が快適に仕事に臨めるようカフェスペース設置、無料の自販機設置、Wi-Fi等の通信環境整備等、オフィス環境を整備

<従業員満足度調査実施>

2021年10月、外部機関を通じて、従業員に対し職場環境に関するアンケート調査を実施。本調査結果を今後の運営に活かすことで、従業員満足度の向上を図る

<運用会社の女性比率>* 2022年3月時点

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

<一般事業主行動計画策定/公表>

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

<ジーンズ・デイの実施>

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

<従業員の健康支援/ウェルネス推進>

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

また、大和証券グループとして、就業時間内の全面禁煙や、健康意識向上を目的とした「KA・RA・DAいきいきプロジェクト」等の施策を実施。2022年6月からは大和証券グループ役職員の全被保険者を対象とした「歯科健診の費用補助制度」を開始し健康支援制度を拡充



ジーンズ・デイの実施



歯科検診の費用補助開始

防災への取り組み

災害等緊急事態に遭遇した場合において、テナント入居者や施設利用者ならびに従業員の安全を確保し、重要な業務運営を継続できるようBCP対応策を策定

PM・BMと連携しながら定期的に防災訓練を行い、保有物件のうち設置可能な物件においては、AED、EV非常用品収納ボックス、災害対応自販機等を整備する等、防災対策を推進



EV非常用品収納ボックス (Daiwa麻布テラス)



災害支援自販機の設置



ESGの取組み ガバナンス (Governance)

サステナビリティ推進室の設置

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

<主な活動状況>

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

サステナビリティレポート(2022)発行／投資法人Webサイト

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



運用成果に連動した運用報酬

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

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

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

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

運用資産額に連動する報酬料率を引き下げ

分配可能額へのインセンティブ向上

運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準）	
報酬算出ベース	料率
賃貸収益	5.5%

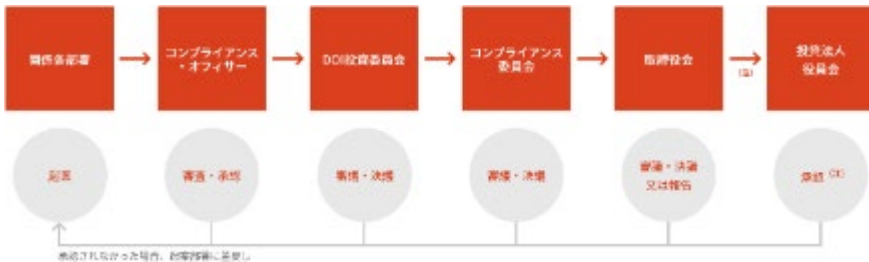
運用報酬Ⅳ（資産取得基準）	
報酬算出ベース	料率
対象資産の取得価額	0.75%

第33期運用報酬比率（注）0.50%

（注）年率、取得価格ベース

投資運用の意思決定機構

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



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

スポンサーグループによるセイムポート出資

投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指す

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
(株)大和インベストメント・マネジメント	128,905口	26.71%
(株)大和証券グループ本社	67,321口	13.95%
		大和証券グループ保有比率 40.7%

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



Appendix



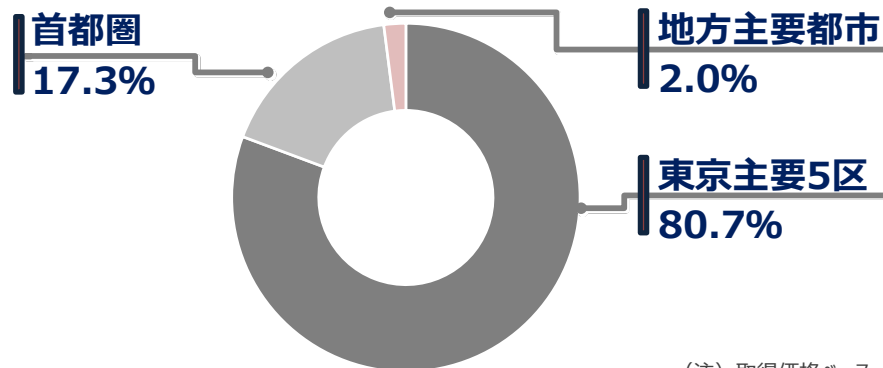


本投資法人の3つの特徴（2022年7月21日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



(注) 取得価格ベース。

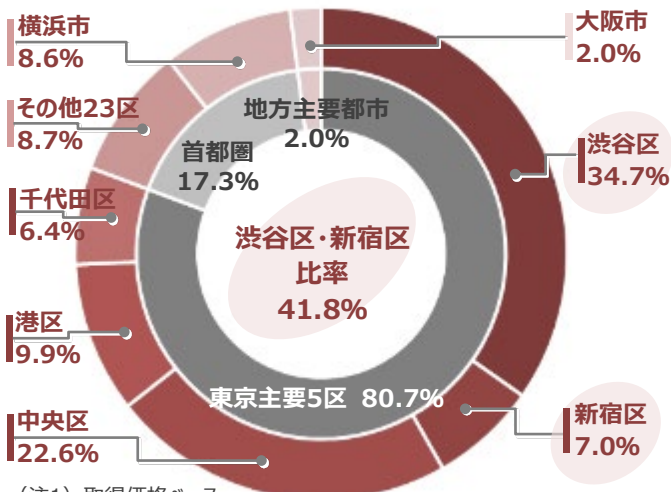
安定した分配金の成長

	2021年11月期 (第32期) 実績	2022年5月期 (第33期) 実績	2022年11月期 (第34期) 予想	2023年5月期 (第35期) 予想
1口当たり 分配金	14,000円	14,000円	13,600円	13,600円



保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況

保有物件の地域別割合



(注1) 取得価格ベース。

(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。

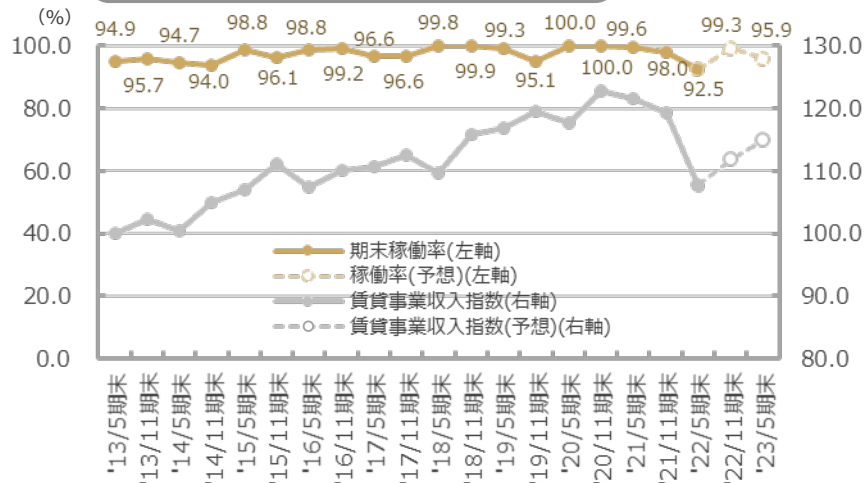
(2022年7月21日現在)

新宿マインズタワー



所在地	渋谷区代々木二丁目
取得価格	66,900百万円

新宿マインズタワーの稼働率推移

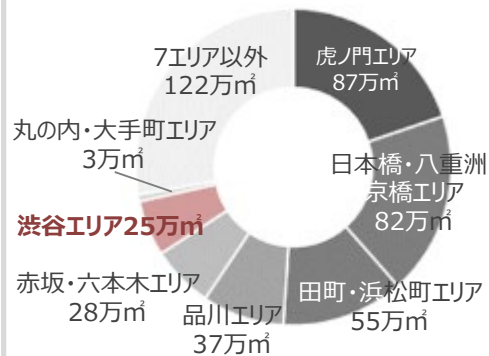


東京23区の大規模オフィスビルの供給量

2022年-2026年

2022-2026年合計

441万㎡



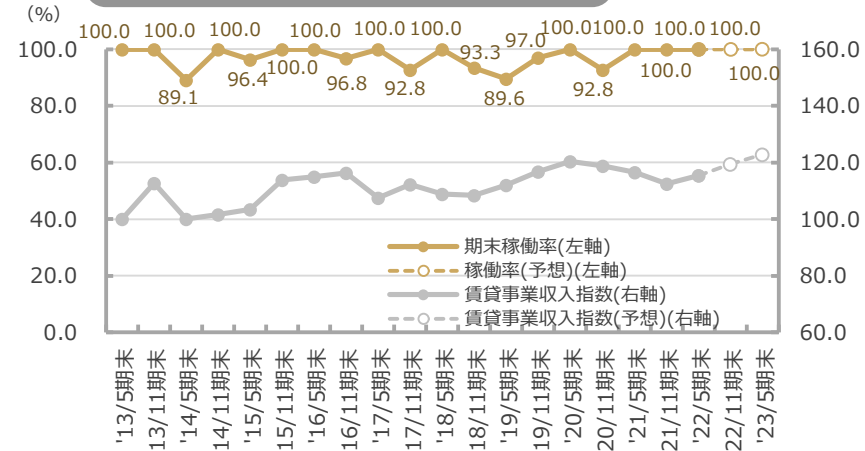
出所：森ビル 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

E・スペースタワー



所在地	渋谷区円山町3番
取得価格	24,000百万円

E・スペースタワーの稼働率推移



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

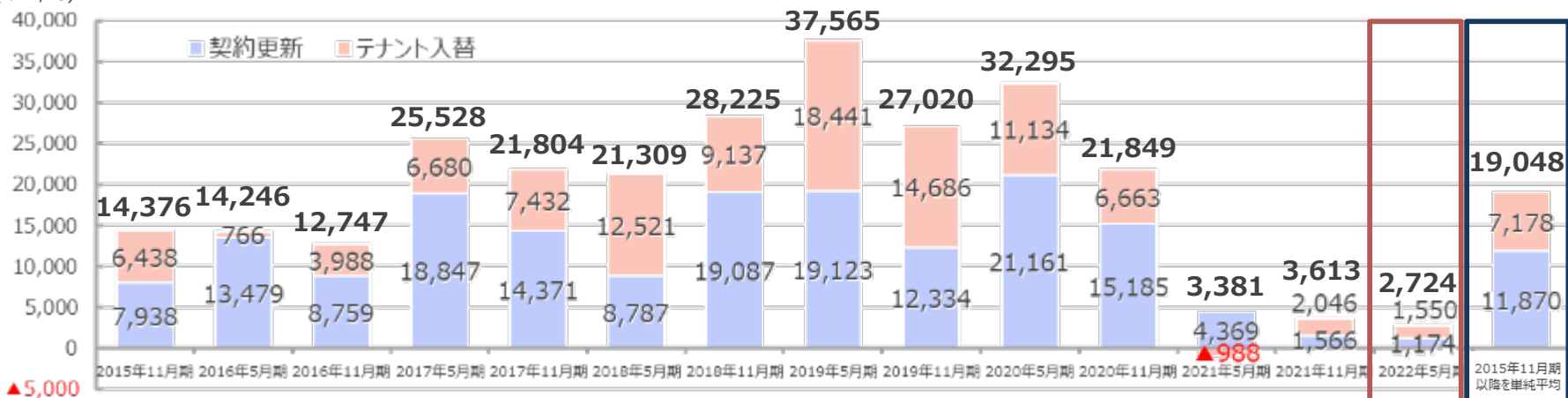


賃貸事業分析 ～基礎体力の向上～

- 2022年5月期は、契約更新及びテナント新規入居による月額賃料はいずれも増額となるも、過去実績と比較し低水準が継続
- 基礎体力の向上による賃料収入増は、ほぼストレートに分配原資の増加につながる

契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額

(千円/月)



基礎体力の向上による分配原資の増加率

		2015年 11月期	2016年 5月期	2016年 11月期	2017年 5月期	2017年 11月期	2018年 5月期	2018年 11月期	2019年 5月期	2019年 11月期	2020年 5月期	2020年 11月期	2021年 5月期	2021年 11月期	2022年 5月期	2015年 11月期以降 を単純平均
賃共収入 の 伸び率 (注1)	6ヶ月 換算	1.0%	0.8%	0.7%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%	1.9%	1.3%	1.6%	1.0%	0.2%	0.2%	0.1%	1.1%
	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%	2.1%
分配原資 の伸び率 (注2)	6ヶ月 換算	2.1%	1.8%	1.5%	2.9%	2.4%	2.3%	2.9%	3.8%	2.6%	3.0%	2.0%	0.3%	0.3%	0.2%	2.1%
	年率 換算	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	7.6%	5.1%	6.0%	3.9%	0.6%	0.6%	0.5%	4.3%

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

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



スポンサーグループとの連携による外部成長戦略

大和証券グループと幅広く連携しながら、多様な外部成長戦略を展開

大和証券グループとの幅広い連携

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

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

大和証券リアルティ
Daiwa Securities Realty

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

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

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

今後の外部成長戦略

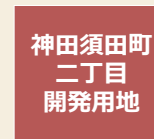
<戦略的な物件取得/入替>

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

(戦略的な物件取得/入替事例)



Daiwa神田橋ビル取得



神田須田町二丁目開発用地

入替



Daiwa南青山ビル売却



Daiwa麹町4丁目ビル売却

<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、主要5区という都心の開発用地を取得し、新築オフィスビルを開発
- DOI独自の開発物件への取組みを通じて、既存ポートフォリオの若返りとともに中長期的な収益性向上を図る

(DOIが事業主体として取り組む開発プロジェクト)



日本橋馬喰町一丁目開発PJ



神田須田町二丁目開発PJ

<ウェアハウジング活用/将来的なDRT開発物件の組入>

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



ESGの取組み TCFDへの対応①

TCFD提言に基づく定性的なシナリオ分析

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

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






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



ESGの取組み TCFDへの対応②

4℃シナリオの概要・世界観

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






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

<今後の対応策>

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

1.5℃/2℃シナリオの概要・世界観

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

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

<今後の対応策>

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



SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取り組み

経営ビジョン「2030Vision」の策定

大和証券グループでは、2030年に目指す姿として、経営ビジョン「2030Vision」を策定し、「貯蓄からSDGsへ～資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現～」に向け、マテリアリティを設定。

また、その達成に向けた当初3年間の戦略を新中期経営計画 “Passion for the Best” 2023として策定。

「2030Vision」 マテリアリティ



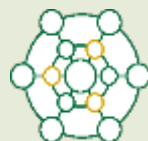
人生100年時代



イノベーション



グリーン&ソーシャル

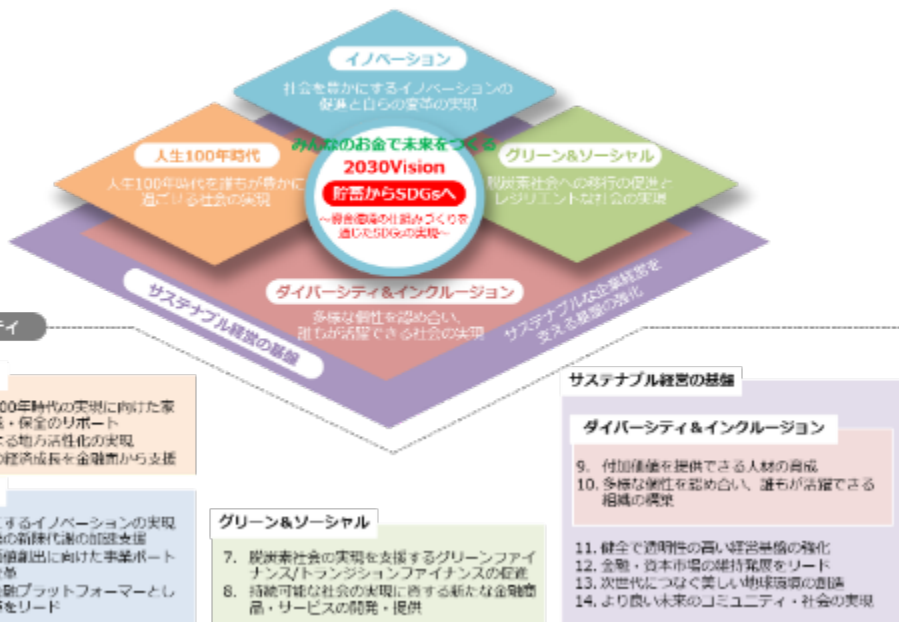


ダイバーシティ&
インクルージョン



サステナブル
経営の基盤

<2030Vision>



グループ各社における取り組み①

本社ビルを大和エネルギー・インフラの再生可能エネルギー由来へ切替え (大和証券㈱、大和エネルギー・インフラ㈱)

2021年12月、大和証券㈱は本社を置くグラントウキョウノスタワーで使用する電力の全てを大和エネルギー・インフラ㈱が国内で所有する再生可能エネルギー発電設備の環境価値が付与された電力へと切替を実施。本取り組みは、グラントウキョウノスタワーの賃貸人である三井不動産株式会社との協業により実現。大和証券グループは2021年4月より本社ビルに入居する全てのグループ会社において実質的な再生可能エネルギーを使用しており、本件によりこの取り組みを一層推進

グループ各社における取り組み②

日本航空株式会社が発行するトランジションボンド*1の事務主幹事および Transition Bond Structuring Agent*2を務める (大和証券㈱)

2022年2月、日本航空株式会社は初めての「SDGs債」の起債に際し、「省燃費機材への更新」を資金用途とするトランジションボンドの発行を選択し、航空運送事業運営において最大のCO₂排出源である航空機からの排出量削減に正面から向き合う姿勢を明確化。本社債の発行で調達された資金により、航空運送事業におけるトランジションの推進と最終的な脱炭素化に向けたJALの取り組みが、さらに強力に推進される予定

*1 トランジションボンド：気候変動リスクへの対策を検討している企業が、脱炭素社会の実現に向けて、パリ協定に整合的な目標設定を行い、長期的な戦略に則った温室効果ガス削減の取り組みを行っている場合に、その戦略や実践に対する信頼性を根拠に SDGs債として発行する債券

*2 Transition Bond Structuring Agent：トランジションボンド・フレームワークの策定およびセカンドパーティ・オピニオン等外部の第三者評価の取得に関する助言等を通じて、トランジションボンドの発行支援を行う者



2022年5月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2021年11月期)実績との比較表

	2021年11月期 実績		2022年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	30,915	6.4	27,249	5.6
現金及び預金	26,650		23,095	
信託現金及び信託預金	3,640		3,677	
その他の流動資産	624		476	
固定資産	452,314	93.6	456,167	94.4
有形固定資産	448,312	92.8	451,705	93.4
建物等(信託財産含む)	80,563		78,619	
土地(信託財産含む)	367,514		372,235	
その他の有形固定資産	234		850	
無形固定資産	2,708	0.6	2,716	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	2		11	
投資その他の資産	1,294	0.3	1,746	0.4
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,066		1,203	
その他の投資その他の資産	113		428	
繰延資産	49	0.0	44	0.0
投資法人債発行費	49		44	
資産合計	483,279	100.0	483,461	100.0

	2021年11月期 実績		2022年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	38,714	8.0	35,391	7.3
営業未払金	813		1,067	
短期借入金	2,400		-	
1年内返済予定の長期借入金	31,600		30,600	
未払金	619		600	
前受金	2,351		2,326	
その他の流動負債	929		796	
固定負債	190,928	39.5	197,530	40.9
投資法人債	9,000		9,000	
長期借入金	159,350		166,200	
預り敷金及び保証金	20,388		20,192	
信託預り敷金及び保証金	1,930		1,972	
その他の固定負債	259		165	
負債合計	229,642	47.5	232,922	48.2
出資総額(純額)	245,093		241,093	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 6,458		▲ 10,458	
剰余金	8,554		9,214	
評価・換算差額等	▲ 10		231	
純資産合計	253,637	52.5	250,538	51.8
負債純資産合計	483,279	100.0	483,461	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。



2022年5月期決算概要(2)

～損益計算書～

EPSを修正

前期(2021年11月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2021年11月期 実績	2022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)	13,882	14,474	+ 592
内)不動産等売却益	-	900	+ 900
営業費用(B)	6,531	6,551	+ 20
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,337	3,359	+ 21
内)減価償却費	1,808	1,783	▲ 24
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,736	8,430	▲ 305
営業利益(A-B)	7,351	7,923	+ 572
営業外費用	567	569	+ 1
内)支払利息等	432	424	▲ 8
経常利益	6,784	7,493	+ 709
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	▲ 14	0	+ 15
当期純利益	6,799	7,493	+ 693
発行済投資口数	488,088口	482,529口	▲ 5,559口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	13,930円	15,443円	+ 1,513円
1口当たり分配金 ^(注2)	14,000円	14,000円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(102円)	(- 円)	(▲ 102円)

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

(注2) 2021年11月期の1口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円(圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,898円です。2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(737百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注3) 2022年1月開示における2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(577百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2022年5月期 予想 ('22/1開示)	2022年5月期 実績	差異
実質運用日数	182日	182日	
営業収益(A)	14,440	14,474	+ 34
内)不動産等売却益	906	900	▲ 5
営業費用(B)	6,463	6,551	+ 88
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,267	3,359	+ 91
内)減価償却費	1,785	1,783	▲ 1
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,481	8,430	▲ 50
営業利益(A-B)	7,977	7,923	▲ 54
営業外費用	566	569	+ 2
内)支払利息等	427	424	▲ 2
経常利益	7,411	7,493	+ 82
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	7,410	7,493	+ 82
発行済投資口数	488,088口	482,529口	▲ 5,559口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	15,182円	15,443円	+ 261円
1口当たり分配金 ^(注3)	14,000円	14,000円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注3)	(- 円)	(- 円)	(- 円)



収益予想(2022年11月期及び2023年5月期)

2022年11月期・2023年5月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2022年5月期実績	2022年11月期予想	2023年5月期予想
実質運用日数	182日	183日	182日
営業収益(A)	14,474	13,727	13,629
内)不動産等売却益	900	-	-
営業費用(B)	6,551	6,777	6,756
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,359	3,627	3,593
内)減価償却費	1,783	1,784	1,803
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,430	8,315	8,232
営業利益(A-B)	7,923	6,949	6,873
営業外費用	569	578	599
内)支払利息	424	428	443
経常利益	7,493	6,370	6,273
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	-	-
当期純利益	7,493	6,369	6,272
発行済投資口数	482,529口	482,529口	482,529口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	15,443円	13,200円	13,000円
1口当たり分配金 ^(注2)	14,000円	13,600円	13,600円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(-円)	(400円)	(600円)

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

(注2) 2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(737百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

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

2023年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(289百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,000円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。



有利子負債一覧(1) (2022年5月31日現在)

借入金

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	三井住友銀行 (*)	3,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30
	三菱UFJ銀行 (*)	1,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30
	新生銀行	1,000	変動	L+0.325%	14/7/8	22/8/31
	三井住友銀行 (*)	2,000	固定	0.378%	14/7/8	22/11/30
	みずほ銀行 (*)	1,000	固定	0.353%	14/12/1	22/11/30
	三井住友銀行 (*)	1,000	固定	0.458%	14/12/1	23/5/31
	新生銀行	1,000	変動	L+0.350%	14/12/1	23/5/31
	みずほ銀行 (*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30
	りそな銀行 (*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.458%	14/12/3	23/5/31
	りそな銀行 (*)	2,500	固定	0.365%	15/2/27	23/2/28
	新生銀行	1,500	変動	L+0.325%	15/3/31	23/5/31
	福岡銀行 (*)	1,500	固定	0.408%	15/5/1	23/5/31
	西日本シティ銀行	2,000	変動	L+0.250%	15/8/31	22/8/31
	七十七銀行 (*)	1,000	固定	0.281%	15/8/31	22/8/31
	日本生命保険 (*)	1,000	固定	0.281%	15/9/11	22/8/31
	日本生命保険 (*)	300	固定	0.281%	15/11/30	22/8/31
	太陽生命保険	300	固定	0.541%	15/11/30	22/11/30
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.303%	16/3/29	23/2/28
みずほ銀行 (*)	1,000	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28	
東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.303%	17/11/30	22/11/30	
1年内返済予定の長期借入金 合計		30,600				
長 期 借 入 金	三井住友信託銀行 (*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	みずほ銀行 (*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	新生銀行	1,500	変動	L+0.325%	15/5/1	23/11/30
	りそな銀行 (*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	三井住友銀行 (*)	3,000	固定	0.441%	15/5/1	24/5/31
	みずほ銀行 (*)	2,000	固定	0.450%	15/5/29	23/11/30
	三菱UFJ銀行 (*)	500	固定	0.450%	15/5/29	23/11/30
	三井住友銀行 (*)	500	固定	0.440%	15/8/31	24/8/30
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29
	三菱UFJ銀行 (*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29
	三井住友銀行 (*)	1,000	固定	0.440%	15/9/11	24/8/30
	りそな銀行 (*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	みずほ信託銀行 (*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	新生銀行 (*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	西日本シティ銀行 (*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	三菱UFJ銀行 (*)	2,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三菱UFJ銀行 (*)	1,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三井住友信託銀行 (*)	2,000	固定	0.421%	16/5/26	24/11/29
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	みずほ銀行 (*)	1,000	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	新生銀行 (*)	2,000	固定	0.421%	16/5/31	24/11/29

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
長 期 借 入 金	富国生命保険	200	固定	0.579%	16/5/31	26/5/29
	山口銀行	1,500	固定	0.450%	16/8/31	26/8/31
	日本政策投資銀行	1,700	固定	0.387%	17/5/10	23/11/30
	日本政策投資銀行	3,500	固定	0.437%	17/5/22	24/5/31
	日本政策投資銀行	3,000	固定	0.477%	17/5/22	24/11/29
	三井住友銀行 (*)	2,000	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30
	みずほ信託銀行 (*)	1,500	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30
	三井住友信託銀行 (*)	3,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	三井住友銀行 (*)	2,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	日本政策投資銀行	2,550	固定	0.457%	17/8/31	25/5/30
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	みずほ銀行 (*)	1,000	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30
	山口銀行	500	固定	0.489%	17/11/30	25/11/28
	新生銀行 (*)	2,000	固定	0.482%	17/11/30	26/5/29
	三井住友信託銀行 (*)	5,000	固定	0.436%	18/2/28	26/2/27
	群馬銀行 (*)	500	固定	0.335%	18/5/31	25/5/30
	武蔵野銀行 (*)	500	固定	0.457%	18/5/31	26/5/29
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.313%	18/7/31	23/7/31
	関西みらい銀行 (*)	1,500	固定	0.376%	18/8/31	25/8/31
	福岡銀行	2,000	変動	T+0.350%	18/8/31	27/8/31
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.679%	18/8/31	27/8/31
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.472%	18/10/30	26/10/30
	みずほ信託銀行	4,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三井住友銀行	3,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	群馬銀行	1,000	変動	T+0.225%	19/3/29	26/3/31
	福岡銀行	3,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	農林中央金庫	2,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	百五銀行	1,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	19/5/31	27/5/31	
山梨中央銀行	1,000	固定	0.540%	19/5/31	29/5/31	
関西みらい銀行	1,500	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31	
三菱UFJ銀行 (*)	1,000	固定	0.320%	19/8/30	26/8/31	
りそな銀行 (*)	2,000	固定	0.472%	19/9/30	29/9/28	
三井住友信託銀行 (*)	1,300	固定	0.208%	19/11/29	24/11/29	
三井住友信託銀行 (*)	1,200	固定	0.322%	19/11/29	26/11/30	
日本政策投資銀行	1,000	固定	0.450%	19/11/29	28/11/30	
三井住友信託銀行 (*)	1,500	固定	0.209%	20/2/28	25/2/28	
七十七銀行 (*)	1,000	固定	0.319%	20/2/28	27/2/26	
農林中央金庫	1,000	固定	0.350%	20/2/28	28/2/29	
りそな銀行 (*)	2,000	固定	0.416%	20/2/28	29/2/28	
三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.211%	20/5/29	25/5/30	

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

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



有利子負債一覧(2) (2022年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
	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
	ちみじ銀行(*)	1,000	固定	0.546%	21/2/26	31/2/28
	みずほ銀行(*)	1,900	固定	0.146%	21/3/31	24/3/29
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.279%	21/3/31	26/3/31
	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
	新生銀行(*)	1,000	固定	0.483%	21/8/31	30/8/30
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.350%	21/11/30	29/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.470%	21/11/30	29/11/30
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.375%	21/11/30	30/5/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	21/11/30	30/5/31
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.200%	22/1/31	24/9/30
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.250%	22/1/31	25/1/31
	三菱UFJ銀行	950	変動	T+0.250%	22/1/31	25/1/31
	新生銀行	500	変動	T+0.250%	22/1/31	25/1/31
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/2/28	29/2/28
	群馬銀行	1,000	変動	T+0.325%	22/2/28	29/8/31
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.431%	22/3/31	28/3/31
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.547%	22/5/31	28/5/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/5/31	29/5/31
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.313%	22/5/31	29/8/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.338%	22/5/31	30/2/28
	みずほ銀行	1,500	変動	T+0.350%	22/5/31	30/5/31
	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
長期借入金 合計	166,200					
借入金 合計	196,800					

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

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

投資法人債

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

コミットメントライン

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



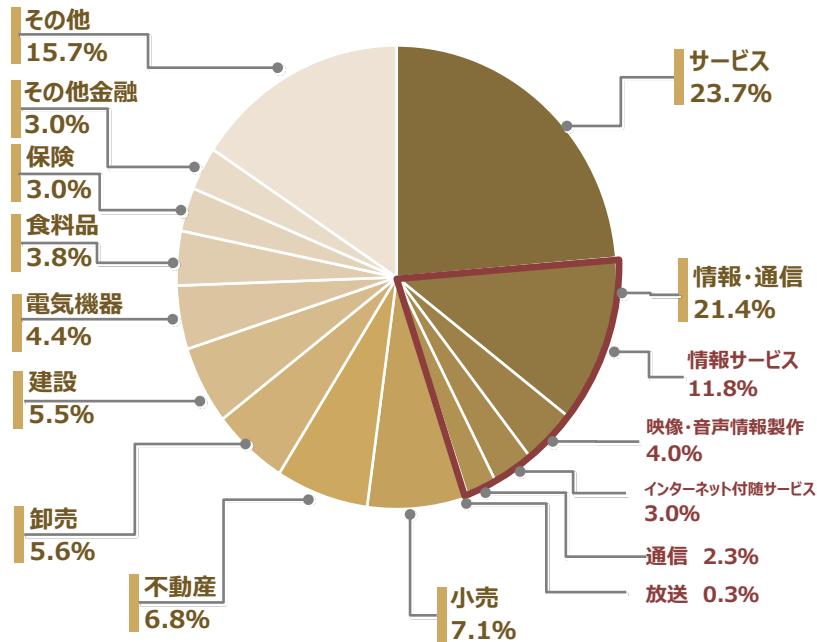
テナント分析

主要テナントの上位10位一覧

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

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

全テナント^(注1)の業種分布^(注2)



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

(2022年5月31日現在)



鑑定評価前期比較(1)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'21/11期末対比		帳簿価格	'22/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'21/11期末	'22/5期末	差額	変化率	'22/5期末	差額	比率		'21/11期末	'22/5期末
Daiwa銀座ビル	17,900	17,000	-900	-5.0%	12,797	+4,202	32.8%	14,100	3.3%	3.3%
Daiwa銀座アネックス	3,970	3,600	-370	-9.3%	2,737	+862	31.5%	3,050	3.3%	3.3%
Daiwa芝浦ビル	8,430	8,600	+170	+2.0%	7,972	+627	7.9%	8,265	3.9%	3.8%
Daiwa猿樂町ビル	4,260	4,360	+100	+2.3%	3,067	+1,292	42.1%	3,190	4.2%	4.1%
Daiwa A 浜松町ビル	3,970	3,980	+10	+0.3%	2,684	+1,295	48.2%	2,865	3.6%	3.6%
Daiwa神宮前ビル	3,130	3,260	+130	+4.2%	2,645	+614	23.2%	2,800	3.6%	3.5%
Daiwa芝大門ビル	4,060	4,140	+80	+2.0%	2,335	+1,804	77.3%	2,578	3.5%	3.4%
Daiwa三崎町ビル	3,120	3,160	+40	+1.3%	2,085	+1,074	51.6%	2,346	3.8%	3.7%
Daiwa築地駅前ビル	2,310	2,360	+50	+2.2%	1,217	+1,142	93.8%	1,560	4.1%	4.0%
Daiwa築地ビル	1,750	1,790	+40	+2.3%	1,093	+696	63.6%	1,240	3.9%	3.8%
Daiwa月島ビル	10,800	11,100	+300	+2.8%	6,508	+4,591	70.5%	7,840	4.0%	3.9%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,030	3,080	+50	+1.7%	2,350	+729	31.0%	2,520	3.8%	3.7%
Daiwa麻布台ビル	1,950	2,010	+60	+3.1%	1,458	+551	37.8%	1,600	3.8%	3.7%
新宿マインズタワー	64,300	64,700	+400	+0.6%	63,155	+1,544	2.4%	66,900	3.1%	3.0%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,450	5,480	+30	+0.6%	5,547	-67	-1.2%	5,900	3.5%	3.4%
Daiwa小伝馬町ビル	2,330	2,430	+100	+4.3%	2,308	+121	5.3%	2,460	4.0%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	7,370	7,370	-	-	4,562	+2,807	61.5%	5,000	3.4%	3.4%
大和茅場町ビル	8,280	8,520	+240	+2.9%	5,084	+3,435	67.6%	5,600	3.3%	3.2%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,270	5,430	+160	+3.0%	3,216	+2,213	68.8%	3,550	3.3%	3.2%
E・スペースタワー	37,800	39,000	+1,200	+3.2%	23,317	+15,682	67.3%	24,000	2.9%	2.8%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,720	2,740	+20	+0.7%	1,489	+1,250	84.0%	1,721	3.9%	3.8%
新四curumuビル	16,500	17,100	+600	+3.6%	9,436	+7,663	81.2%	9,650	3.2%	3.1%
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,800	+300	+1.9%	10,016	+5,783	57.7%	9,200	3.2%	3.1%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,300	13,900	+600	+4.5%	7,220	+6,679	92.5%	7,000	3.2%	3.1%
Daiwa麻布テラス	18,800	19,000	+200	+1.1%	13,726	+5,273	38.4%	14,000	3.4%	3.3%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,440	6,620	+180	+2.8%	4,158	+2,461	59.2%	4,135	3.6%	3.5%
ラクアス東新宿	11,300	11,600	+300	+2.7%	8,254	+3,345	40.5%	8,450	3.3%	3.2%
Daiwa青山ビル	12,300	12,700	+400	+3.3%	9,946	+2,753	27.7%	9,800	3.2%	3.1%
Daiwa渋谷神泉ビル	6,800	6,610	-190	-2.8%	4,872	+1,737	35.7%	4,800	3.3%	3.2%
Daiwa渋谷スクエア	22,700	23,100	+400	+1.8%	15,750	+7,349	46.7%	16,000	3.2%	3.1%

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



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'21/11期末対比		帳簿価格	'22/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'21/11期末	'22/5期末	差額	変化率	'22/5期末	差額	比率		'21/11期末	'22/5期末
Daiwaリバーゲート	34,700	35,900	+1,200	+3.5%	27,365	+8,534	31.2%	28,000	3.6%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,300	3,420	+120	+3.6%	2,879	+540	18.8%	2,871	3.4%	3.3%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,970	2,030	+60	+3.0%	1,709	+320	18.8%	1,647	3.5%	3.4%
Daiwa西新宿ビル	17,500	18,100	+600	+3.4%	13,906	+4,193	30.2%	13,710	3.3%	3.2%
キリン日本橋ビル	8,420	8,500	+80	+1.0%	8,269	+230	2.8%	8,180	3.7%	3.5%
Daiwa東日本橋ビル	7,150	7,350	+200	+2.8%	6,215	+1,134	18.3%	6,370	3.8%	3.7%
Daiwa代官山ビル	3,590	3,720	+130	+3.6%	2,350	+1,369	58.3%	2,280	3.2%	3.1%
Daiwa新宿ウエストビル	1,280	1,320	+40	+3.1%	986	+333	33.8%	942	3.8%	3.7%
Daiwa神田美倉町ビル	1,850	1,860	+10	+0.5%	1,606	+253	15.8%	1,592	3.8%	3.7%
Daiwa神田イーストビル	5,810	5,900	+90	+1.5%	4,188	+1,711	40.8%	4,200	3.3%	3.2%
Daiwa神田須田町ビル	2,820	2,900	+80	+2.8%	2,377	+522	22.0%	2,295	3.6%	3.5%
Daiwa笹塚タワー	16,100	16,100	-	-	15,926	+173	1.1%	15,500	3.8%	3.8%
Daiwa笹塚ビル	3,570	3,660	+90	+2.5%	3,188	+471	14.8%	3,000	4.0%	3.9%
Daiwa晴海ビル	12,700	13,100	+400	+3.1%	11,142	+1,957	17.6%	11,200	3.6%	3.5%
Daiwa三田2丁目ビル	4,150	4,220	+70	+1.7%	1,571	+2,648	168.5%	2,635	3.6%	3.6%
日本橋セントラルスクエア	3,820	3,920	+100	+2.6%	3,597	+322	9.0%	3,521	3.4%	3.3%
日本橋馬喰町一丁目開発用地	4,500	4,550	+50	+1.1%	3,803	+746	19.6%	3,775	-	-
Daiwa神田橋ビル	2,050	2,110	+60	+2.9%	2,045	+64	3.1%	1,970	3.4%	3.3%
神田須田町二丁目開発用地	-	11,500	-	-	10,884	+615	5.7%	10,600	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,370	4,420	+50	+1.1%	2,510	+1,909	76.0%	2,958	4.0%	3.9%
Daiwa品川Northビル	6,180	6,350	+170	+2.8%	6,922	-572	-8.3%	7,710	4.1%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,970	+70	+2.4%	1,770	+1,199	67.8%	2,000	4.5%	4.4%
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,300	+100	+0.4%	15,979	+7,320	45.8%	15,220	3.6%	3.6%
Daiwa目黒スクエア	7,290	7,380	+90	+1.2%	5,362	+2,017	37.6%	5,600	3.5%	3.4%
Daiwa荻窪ビル	4,830	4,960	+130	+2.7%	3,968	+991	25.0%	3,800	3.9%	3.8%
コンカード横浜	41,200	41,700	+500	+1.2%	37,568	+4,131	11.0%	38,100	4.2%	4.1%
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,880	-	-	2,596	+283	10.9%	2,500	3.9%	3.9%
Daiwa中野坂上ビル	2,660	2,680	+20	+0.8%	2,923	-243	-8.3%	2,750	4.0%	3.9%
Daiwa北浜ビル	13,300	13,500	+200	+1.5%	8,921	+4,578	51.3%	9,481	3.7%	3.6%
合計	569,930	590,840	+9,410	1.7%	453,560	+137,279	30.3%	466,528	-	-

(注) 2021年11月期対比の差額及び変化率は、2022年5月期に取得した物件の影響を除く。

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



期末鑑定評価額(1)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2022年5月期末)	鑑定評価書(2022年5月期末)の概要					積算価格
		直接還元法		DCF法			
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り	
Daiwa銀座ビル	17,000	17,200	3.3%	16,700	3.1%	3.5%	16,100
Daiwa銀座アネックス	3,600	3,770	3.3%	3,530	3.1%	3.5%	4,210
Daiwa芝浦ビル	8,600	8,600	3.8%	8,600	3.6%	4.0%	7,430
Daiwa猿楽町ビル	4,360	4,440	4.1%	4,270	3.9%	4.3%	1,890
Daiwa A 浜松町ビル	3,980	4,080	3.6%	3,940	3.4%	3.8%	2,420
Daiwa神宮前ビル	3,260	3,310	3.5%	3,200	3.3%	3.7%	3,030
Daiwa芝大門ビル	4,140	4,200	3.4%	4,120	3.2%	3.6%	2,280
Daiwa三崎町ビル	3,160	3,220	3.7%	3,140	3.5%	3.9%	1,860
Daiwa築地駅前ビル	2,360	2,390	4.0%	2,350	4.0%	4.2%	2,160
Daiwa築地ビル	1,790	1,800	3.8%	1,790	3.8%	4.0%	1,650
Daiwa月島ビル	11,100	11,200	3.9%	11,000	3.6%	4.1%	5,680
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,080	3,150	3.7%	3,010	3.5%	3.9%	1,700
Daiwa麻布台ビル	2,010	2,040	3.7%	1,970	3.5%	3.9%	1,340
新宿メインタワー ^(注)	64,700	157,000	3.0%	149,000	2.8%	3.2%	51,000
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,480	5,590	3.4%	5,370	3.2%	3.6%	4,020
Daiwa小伝馬町ビル	2,430	2,470	3.9%	2,390	3.7%	4.1%	1,270
Daiwa西新橋ビル	7,370	7,530	3.4%	7,300	3.2%	3.6%	5,120
大和茅場町ビル	8,520	8,690	3.2%	8,450	3.0%	3.4%	6,720
Daiwa神保町3丁目ビル	5,430	5,550	3.2%	5,380	3.0%	3.4%	4,170
E・スペースタワー	39,000	39,400	2.8%	38,500	2.6%	2.9%	34,400
Daiwa日本橋本石町ビル	2,740	2,760	3.8%	2,730	3.6%	4.0%	1,720
新四curumuビル	17,100	17,400	3.1%	16,900	2.9%	3.3%	16,200
Daiwa赤坂ビル	15,800	16,200	3.1%	15,600	2.9%	3.3%	14,700
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,900	14,100	3.1%	13,700	2.9%	3.2%	12,900
Daiwa麻布テラス	19,000	19,200	3.3%	18,800	3.1%	3.4%	17,000
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,620	6,630	3.5%	6,610	3.6%	3.7%	4,990
ラクアス東新宿	11,600	12,000	3.2%	11,400	3.0%	3.4%	11,000
Daiwa青山ビル	12,700	13,000	3.1%	12,500	2.9%	3.3%	12,100
Daiwa渋谷神泉ビル	6,610	6,850	3.2%	6,500	3.0%	3.4%	4,710
Daiwa渋谷スクエア	23,100	23,200	3.1%	23,000	2.9%	3.2%	19,900

(注) 新宿メイン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)

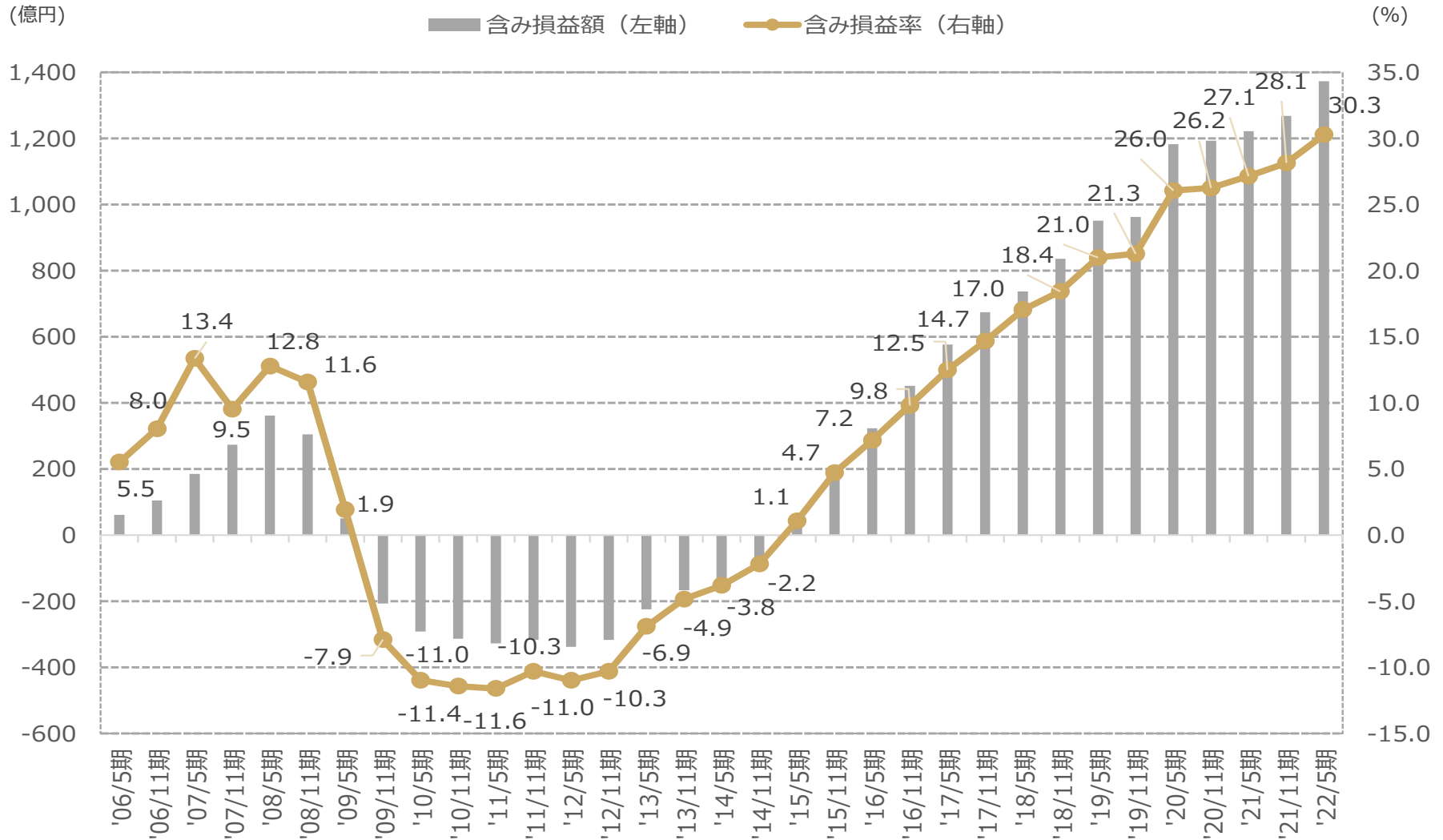
(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2022年5月期末)	鑑定評価書(2022年5月期末)の概要						積算価格
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwaリバーゲート	35,900	36,200	3.4%	35,600	3.2%	3.5%	33,100	
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,420	3,500	3.3%	3,380	3.1%	3.5%	3,790	
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,030	2,100	3.4%	2,000	3.2%	3.6%	1,910	
Daiwa西新宿ビル	18,100	18,400	3.2%	17,900	3.0%	3.4%	16,900	
キリン日本橋ビル	8,500	8,570	3.5%	8,420	3.3%	3.6%	7,490	
Daiwa東日本橋ビル	7,350	7,510	3.7%	7,280	3.5%	3.9%	5,670	
Daiwa代官山ビル	3,720	3,760	3.1%	3,700	3.1%	3.3%	3,350	
Daiwa新宿ウエストビル	1,320	1,330	3.7%	1,310	3.5%	3.9%	981	
Daiwa神田美倉町ビル	1,860	1,870	3.7%	1,860	3.7%	3.9%	2,070	
Daiwa神田イーストビル	5,900	5,960	3.2%	5,830	3.0%	3.3%	5,450	
Daiwa神田須田町ビル	2,900	2,970	3.5%	2,870	3.5%	3.7%	2,510	
Daiwa笹塚タワー	16,100	16,500	3.8%	15,900	3.6%	4.0%	15,100	
Daiwa笹塚ビル	3,660	3,780	3.9%	3,610	3.7%	4.1%	2,760	
Daiwa晴海ビル	13,100	13,200	3.5%	12,900	3.5%	3.7%	9,260	
Daiwa三田2丁目ビル	4,220	4,260	3.6%	4,180	3.4%	3.7%	3,320	
日本橋セントラルスクエア	3,920	4,010	3.3%	3,820	3.1%	3.5%	1,910	
日本橋馬喰町一丁目開発用地 ^(注)	4,550	-	-	-	-	-	-	
Daiwa神田橋ビル	2,110	2,190	3.3%	2,080	3.1%	3.5%	1,720	
神田須田町二丁目開発用地 ^(注)	11,500	-	-	-	-	-	-	
Daiwa東池袋ビル	4,420	4,480	3.9%	4,390	3.7%	4.1%	2,370	
Daiwa品川Northビル	6,350	6,480	4.0%	6,220	3.8%	4.2%	4,620	
Daiwa上大岡ビル	2,970	3,000	4.4%	2,950	4.2%	4.6%	2,220	
Daiwa荻窪タワー	23,300	23,500	3.6%	23,200	3.4%	3.8%	15,000	
Daiwa目黒スクエア	7,380	7,580	3.4%	7,300	3.2%	3.6%	6,870	
Daiwa荻窪ビル	4,960	5,040	3.8%	4,920	3.6%	4.0%	3,520	
コンカード横浜	41,700	42,900	4.1%	41,200	3.9%	4.3%	32,300	
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,930	3.9%	2,860	3.7%	4.1%	2,590	
Daiwa中野坂上ビル	2,680	2,790	3.9%	2,630	3.6%	4.1%	2,530	
Daiwa北浜ビル	13,500	13,700	3.6%	13,400	3.4%	3.8%	14,200	
合計	590,840	675,480	-	653,460	-	-	477,181	

(注) 日本橋馬喰町一丁目開発用地及び神田須田町二丁目開発用地の鑑定評価額は、収益還元法(開発賃貸型)による収益価格によるもの。




ポートフォリオの含み損益額の推移



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



ポートフォリオ一覧(1) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa南青山ビル(注5)		Daiwa猿楽町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル	
														
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		4,550		3,190		2,865		2,800	
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期
帳簿価額(百万円)	12,629	12,797	2,722	2,737	8,005	7,972	4,376	-	3,083	3,067	2,689	2,684	2,654	2,645
期末算定価格(百万円)	17,900	17,000	3,970	3,600	8,430	8,600	4,740	-	4,260	4,360	3,970	3,980	3,130	3,260
稼働率(%)	99.8	99.8	100.0	100.0	99.5	99.5	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%)(注1)	4.53	7.2	3.97	9.0	3.82	6.1	9.19	-	7.14	6.0	3.79	7.0	13.33	7.5
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ベスト・プロパティ		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	15	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	449,452	444,564	80,964	86,327	269,392	269,706	132,067	11,062	- (注6)	- (注6)	137,378	136,967	72,023	82,337
賃賃料(共益費込)	449,452	444,564	80,964	82,327	267,971	268,386	132,067	11,062	- (注6)	- (注6)	137,378	136,967	72,023	82,337
その他収入(注3)	0	0	0	4,000	1,421	1,320	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	90,653	141,691	28,518	29,751	62,977	65,225	25,245	13,519	- (注6)	- (注6)	59,239	56,976	14,176	18,676
管理業務費	12,989	18,429	10,354	5,101	15,204	13,505	3,868	310	- (注6)	- (注6)	8,240	8,240	2,849	7,229
水道光熱費	18,881	21,366	4,472	4,666	12,852	14,559	5,314	1,190	- (注6)	- (注6)	6,518	7,038	2,803	3,035
PMフィー	6,648	6,765	1,231	1,285	4,029	3,984	1,833	152	- (注6)	- (注6)	2,012	2,139	1,256	1,253
公租公課	33,896	33,894	11,231	11,230	20,778	20,777	12,951	11,829	- (注6)	- (注6)	9,072	9,072	6,896	6,896
損害保険料	538	556	125	127	484	501	186	16	- (注6)	- (注6)	230	237	102	108
修繕費	1,209	44,188	792	7,341	9,629	11,877	1,093	20	- (注6)	- (注6)	3,765	847	261	146
その他費用	16,489	16,489	310	0	0	20	0	0	- (注6)	- (注6)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(千円)	358,799	302,873	52,446	56,575	206,414	204,480	106,821	-2,456	99,044	99,139	78,138	79,991	57,847	63,660
年換算NOI(千円)	715,638	607,410	104,607	113,462	411,701	410,084	213,059	-	197,546	198,823	155,849	160,422	115,379	127,671
NOI利回り(注4)	5.7%	4.7%	3.8%	4.1%	5.1%	5.1%	4.9%	-	6.4%	6.5%	5.8%	6.0%	4.3%	4.8%
減価償却費(千円)	65,552	66,666	8,853	9,234	37,500	37,547	14,631	2,429	- (注6)	- (注6)	14,762	15,144	9,063	9,040
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	4,000	259	60	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0
物件紹介QRコード							(注6)							
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '22/5期の売却物件。

(注6) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(2) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa芝大門ビル		Daiwa三崎町ビル		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		Daiwa月島ビル		Daiwa日本橋堀留町ビル		Daiwa麻布台ビル	
取得価格(百万円)	2,578		2,346		1,560		1,240		7,840		2,520		1,600	
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期
帳簿価額(百万円)	2,335	2,335	2,096	2,085	1,231	1,217	1,098	1,093	6,563	6,508	2,365	2,350	1,466	1,458
期末算定価格(百万円)	4,060	4,140	3,120	3,160	2,310	2,360	1,750	1,790	10,800	11,100	3,030	3,080	1,950	2,010
稼働率(%)	100.0	84.7	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)	3.72	7.4	4.24	7.2	4.23	6.7	4.98	6.5	4.87	7.9	4.68	6.3	6.64	6.6
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	102,313	93,813	- (注5)	- (注5)	70,915	71,327	52,162	52,499	282,380	283,441	91,330	92,281	49,264	56,390
賃貸料(共益費込)	102,313	93,813	- (注5)	- (注5)	70,915	71,327	50,018	52,499	282,380	283,441	91,330	92,281	49,264	56,390
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	2,143	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	18,369	18,852	- (注5)	- (注5)	12,909	14,084	10,458	11,801	39,976	40,898	19,528	19,899	12,697	11,746
管理業務費	5,157	4,483	- (注5)	- (注5)	2,641	2,582	2,320	2,347	8,318	8,254	3,514	3,523	3,961	2,747
水道光熱費	4,675	5,014	- (注5)	- (注5)	3,528	4,083	1,982	2,552	9,336	10,687	3,845	5,291	2,142	2,474
PMフィー	1,548	1,380	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,465	4,232	4,249	1,405	1,385	1,200	1,200
公租公課	6,628	6,628	- (注5)	- (注5)	5,265	5,265	4,096	4,096	14,929	14,929	7,012	7,012	5,060	5,060
損害保険料	149	153	- (注5)	- (注5)	121	128	76	78	357	379	160	165	90	96
修繕費	209	1,190	- (注5)	- (注5)	134	806	783	1,261	2,800	2,397	3,590	2,520	243	168
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	83,943	74,960	66,398	66,838	58,006	57,242	41,703	40,698	242,404	242,543	71,801	72,381	36,566	44,644
年換算NOI(千円)	167,428	150,333	132,434	134,043	115,695	114,800	83,179	81,619	483,484	486,419	143,209	145,161	72,933	89,533
NOI利回り(注4)	7.2%	6.4%	6.3%	6.4%	9.4%	9.4%	7.6%	7.5%	7.4%	7.5%	6.1%	6.2%	5.0%	6.1%
減価償却費(千円)	10,476	10,454	- (注5)	- (注5)	14,138	14,143	8,044	6,864	57,620	57,785	15,567	15,566	7,636	7,596
原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。







(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(3) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa麹町4丁目ビル(注5)		新宿メインタワー		Daiwa SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa西新橋ビル		大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル	
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期
取得価格(百万円)	2,910		66,900		5,900		2,460		5,000		5,600		3,550	
帳簿価額(百万円)	2,808	-	63,307	63,155	5,555	5,547	2,315	2,308	4,573	4,562	5,114	5,084	3,235	3,216
期末算定価格(百万円)	2,920	-	64,300	64,700	5,450	5,480	2,330	2,430	7,370	7,370	8,280	8,520	5,270	5,430
稼働率(%)	100.0	-	98.0	92.5	73.9	100.0	100.0	86.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)	6.19	-	2.03	4.6	1.56	5.5	4.19	6.9	3.76	6.9	4.50	7.6	5.33	7.1
PM会社	ベスト・プロパティ		ザイマックス		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		東京キャピタルマネジメント	
運用日数	183	15	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	91,185	8,338	1,363,175	1,231,847	119,201	95,045	67,951	62,662	182,760	183,991	- (注6)	- (注6)	114,585	123,307
賃貸料(共益費込)	91,185	8,338	1,363,175	1,231,847	119,201	95,045	67,951	62,662	182,760	183,991	- (注6)	- (注6)	114,585	123,307
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	28,056	16,676	363,982	353,316	21,711	37,312	15,332	15,225	43,819	42,877	- (注6)	- (注6)	28,111	24,676
管理業務費	3,955	339	84,012	73,819	5,100	21,219	4,050	4,074	14,462	13,023	- (注6)	- (注6)	8,780	5,520
水道光熱費	5,230	1,245	121,643	122,704	4,990	5,132	4,350	4,445	8,587	9,408	- (注6)	- (注6)	6,475	6,517
PMフィー	1,385	115	9,404	8,632	1,733	1,445	1,223	1,202	2,417	2,460	- (注6)	- (注6)	1,753	1,849
公租公課	16,386	14,960	134,680	134,673	8,118	8,138	3,829	3,829	16,241	16,241	- (注6)	- (注6)	9,921	9,921
損害保険料	174	15	2,329	2,377	130	135	116	119	297	311	- (注6)	- (注6)	154	163
修繕費	923	0	10,956	9,630	1,637	1,241	939	730	1,805	1,430	- (注6)	- (注6)	1,026	703
その他費用	0	0	955	1,478	0	0	822	822	6	0	- (注6)	- (注6)	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	63,128	-8,338	999,193	878,530	97,489	57,732	52,619	47,437	138,941	141,113	147,698	151,401	86,474	98,630
年換算NOI(千円)	125,912	-	1,992,926	1,761,888	194,446	115,782	104,952	95,135	277,123	283,002	294,590	303,635	172,475	197,803
NOI利回り(注4)	4.5%	-	3.1%	2.8%	3.5%	2.1%	4.5%	4.1%	6.1%	6.2%	5.8%	6.0%	5.3%	6.1%
(参考) 減価償却費(千円)	15,213	2,499	199,993	201,252	9,867	9,934	8,120	8,094	37,317	37,591	- (注6)	- (注6)	19,883	19,908
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	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	- (注6)	- (注6)	0	0
物件紹介QRコード	(注5)													

(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。
(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。
(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。
(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。
(注5) '22/5期の売却物件。
(注6) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(4) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル		新四curumuビル		Daiwa赤坂ビル		Daiwa渋谷宮益坂ビル		Daiwa麻布テラス		Daiwa恵比寿4丁目ビル	
取得価格(百万円)	24,000		1,721		9,650		9,200		7,000		14,000		4,135	
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期
帳簿価額(百万円)	23,382	23,317	1,502	1,489	9,474	9,436	10,055	10,016	7,248	7,220	13,779	13,726	4,151	4,158
期末算定価格(百万円)	37,800	39,000	2,720	2,740	16,500	17,100	15,500	15,800	13,300	13,900	18,800	19,000	6,440	6,620
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	82.0	82.0	99.2	100.0	100.0	93.9	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	3.11	1.4	3.80	4.9	4.44	6.4	7.14	6.5	5.64	4.4	2.67	6.5	2.44	0.5
PM会社	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		ザイマックス		東京キャピタルマネジメント		ベスト・プロパティ		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
①賃貸事業収益合計(千円)	767,203	787,140	75,678	76,696	377,301	391,854	301,012	284,430	265,104	289,891	487,450	469,097	- (注5)	- (注5)
賃賃料(共益費込)	767,203	787,140	75,678	76,696	377,301	388,403	301,012	284,430	265,104	289,891	487,450	469,097	- (注5)	- (注5)
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	3,450	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
②賃貸事業費用合計(千円)	171,220	157,841	11,545	11,431	85,081	85,014	93,337	91,159	56,491	56,961	103,493	103,583	- (注5)	- (注5)
管理業務費	53,388	42,011	2,290	2,565	23,887	20,319	29,694	30,425	16,900	14,016	25,632	25,715	- (注5)	- (注5)
水道光熱費	41,618	39,353	2,540	2,926	17,124	18,741	15,907	18,756	9,932	12,074	36,304	39,087	- (注5)	- (注5)
PMフィー	7,811	7,830	1,200	1,200	3,803	3,901	3,152	3,163	3,299	3,529	4,409	4,225	- (注5)	- (注5)
公租公課	62,049	62,044	4,549	4,549	37,898	37,898	35,353	35,355	23,377	23,377	33,702	33,703	- (注5)	- (注5)
損害保険料	798	844	94	97	408	417	525	536	383	389	742	762	- (注5)	- (注5)
修繕費	5,482	5,635	870	92	1,958	3,708	8,704	2,922	2,433	3,538	2,700	89	- (注5)	- (注5)
その他費用	72	121	0	0	0	25	0	0	165	36	0	0	- (注5)	- (注5)
③NOI (= ① - ②) (千円)	595,983	629,298	64,132	65,264	292,220	306,839	207,675	193,271	208,612	232,929	383,956	365,513	140,681	114,731
年換算NOI(千円)	1,188,709	1,262,055	127,915	130,888	582,844	615,365	414,215	387,604	416,084	467,139	765,815	733,035	280,594	230,092
NOI利回り(注4)	5.1%	5.4%	8.5%	8.8%	6.2%	6.5%	4.1%	3.9%	5.7%	6.5%	5.6%	5.3%	6.8%	5.5%
(参考) 減価償却費(千円)	73,117	73,704	13,426	13,430	38,165	38,213	60,402	60,753	27,425	27,468	54,029	54,065	- (注5)	- (注5)
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
(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	- (注5)	- (注5)
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。														

(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(5) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	ラクアス東新宿		Daiwa青山ビル		Daiwa渋谷神泉ビル		Daiwa渋谷スクエア		Daiwaリバーゲート		Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館	
取得価格(百万円)	8,450		9,800		4,800		16,000		28,000		2,871		1,647	
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期
帳簿価額(百万円)	8,286	8,254	9,965	9,946	4,883	4,872	15,774	15,750	27,367	27,365	2,884	2,879	1,702	1,709
期末算定価格(百万円)	11,300	11,600	12,300	12,700	6,800	6,610	22,700	23,100	34,700	35,900	3,300	3,420	1,970	2,030
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8	100.0	92.6	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	4.46	4.8	4.42	6.2	6.21	6.9	1.61	5.1	1.76	4.1	5.89	7.2	7.03	6.7
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ	
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	233,767	233,997	254,569	267,995	- (注5)	- (注5)	478,581	463,331	886,598	896,534	83,174	83,554	50,501	51,807
賃賃料(共益費込)	233,767	233,954	254,569	267,995	- (注5)	- (注5)	478,581	463,331	881,896	891,648	83,174	83,554	50,501	51,807
その他収入(注3)	0	42	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	4,701	4,886	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	48,971	50,063	34,097	35,460	- (注5)	- (注5)	73,360	89,293	354,313	302,082	25,846	25,682	11,754	20,523
管理業務費	10,143	9,902	9,607	9,727	- (注5)	- (注5)	17,515	16,042	130,938	73,750	7,769	7,363	3,203	5,082
水道光熱費	13,544	13,080	5,470	7,005	- (注5)	- (注5)	20,449	19,726	100,915	97,548	5,705	6,225	2,283	2,802
PMフィー	1,200	1,200	3,057	3,139	- (注5)	- (注5)	5,371	4,914	8,776	9,066	1,200	1,209	1,200	1,200
公租公課	21,115	21,114	15,234	15,234	- (注5)	- (注5)	28,731	28,638	102,325	102,276	9,270	9,270	4,260	4,260
損害保険料	375	387	192	199	- (注5)	- (注5)	467	481	2,112	2,238	159	164	82	85
修繕費	2,434	4,219	535	154	- (注5)	- (注5)	824	19,489	9,244	17,051	1,741	1,448	724	7,092
その他費用	158	158	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	150	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	184,795	183,934	220,471	232,534	124,759	123,230	405,220	374,038	532,285	594,452	57,327	57,872	38,746	31,284
年換算NOI(千円)	368,582	368,879	439,738	466,347	248,836	247,138	808,227	750,131	1,061,661	1,192,171	114,341	116,062	77,282	62,740
NOI利回り(注4)	4.4%	4.5%	4.4%	4.7%	5.1%	5.1%	5.1%	4.8%	3.9%	4.4%	4.0%	4.0%	4.5%	3.7%
減価償却費(千円)	33,949	34,118	19,194	18,959	- (注5)	- (注5)	26,350	26,396	138,614	139,806	10,967	11,262	5,004	5,353
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	577	439	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	240	577	0	0	0	0
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。







(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(6) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル		Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル	
														
取得価格(百万円)	13,710		8,180		6,370		2,280		942		1,592		4,200	
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期
帳簿価額(百万円)	13,925	13,906	8,290	8,269	6,240	6,215	2,355	2,350	989	986	1,612	1,606	4,202	4,188
期末算定価格(百万円)	17,500	18,100	8,420	8,500	7,150	7,350	3,590	3,720	1,280	1,320	1,850	1,860	5,810	5,900
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	4.32	5.4	5.76	6.6	4.37	5.8	6.21	7.2	8.28	7.5	6.01	6.8	3.86	7.3
PM会社	エム・エス・ビルサポート		東京キャピタルマネジメント		伊藤忠アーバンコミュニティ		ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ	
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	398,118	402,567	- (注5)	- (注5)	180,820	180,264	- (注5)	- (注5)	38,235	38,194	53,894	53,438	132,073	140,906
賃賃料(共益費込)	398,118	402,567	- (注5)	- (注5)	180,820	180,264	- (注5)	- (注5)	38,235	38,194	53,894	53,438	132,073	140,906
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	71,213	69,464	- (注5)	- (注5)	29,341	29,379	- (注5)	- (注5)	11,537	10,291	10,069	10,731	36,400	31,337
管理業務費	12,448	12,334	- (注5)	- (注5)	5,438	5,609	- (注5)	- (注5)	2,105	3,294	2,914	3,110	15,622	9,639
水道光熱費	15,246	14,550	- (注5)	- (注5)	9,017	9,790	- (注5)	- (注5)	2,369	2,354	2,227	2,219	7,452	8,662
PMフィー	2,762	2,843	- (注5)	- (注5)	1,808	1,802	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,300	1,431
公租公課	38,904	38,904	- (注5)	- (注5)	11,672	11,673	- (注5)	- (注5)	3,128	3,128	3,492	3,492	10,389	10,386
損害保険料	383	411	- (注5)	- (注5)	249	265	- (注5)	- (注5)	50	52	68	70	182	186
修繕費	1,467	421	- (注5)	- (注5)	1,124	238	- (注5)	- (注5)	2,682	260	167	638	1,452	1,029
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	30	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	326,904	333,102	161,295	158,015	151,479	150,885	66,702	66,053	26,698	27,903	43,824	42,706	95,673	109,569
年換算NOI(千円)	652,022	668,034	321,709	316,898	302,131	302,599	133,039	132,469	53,250	55,960	87,410	85,647	190,823	219,740
NOI利回り(注4)	4.7%	4.8%	3.9%	3.8%	4.8%	4.9%	5.6%	5.6%	5.4%	5.7%	5.4%	5.3%	4.5%	5.2%
(参考) 減価償却費(千円)	20,634	21,137	- (注5)	- (注5)	28,001	28,322	- (注5)	- (注5)	2,259	2,414	5,350	5,496	18,676	16,418
原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。



(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOLISマナジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(7) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル		Daiwa三田2丁目ビル		日本橋セントラルスクエア(注6)		日本橋馬喰町一丁目開発用地(注7)	
取得価格(百万円)	2,295		15,500		3,000		11,200		2,635		3,521		3,775	
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期
帳簿価額(百万円)	2,381	2,377	15,908	15,926	3,169	3,188	11,175	11,142	1,577	1,571	3,605	3,597	3,803	3,803
期末算定価格(百万円)	2,820	2,900	16,100	16,100	3,570	3,660	12,700	13,100	4,150	4,220	3,820	3,920	4,500	4,550
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	-	-
PML値(注1)	5.12	5.3	1.52	4.6	5.90	6.4	4.30	2.6	3.21	5.5	5.21	6.4	-	-
PM会社	エム・エス・ビルサポート		ジョーンズ ラング ラサール		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		-	
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	68,534	63,541	455,098	477,000	91,751	98,318	344,542	343,570	- (注5)	- (注5)	91,679	92,007	0	0
賃料(共益費込)	68,534	63,541	455,098	477,000	91,751	98,318	344,542	343,563	- (注5)	- (注5)	91,679	92,007	0	0
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	6	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	21,326	15,552	167,715	177,421	29,785	29,881	101,308	101,147	- (注5)	- (注5)	16,244	15,820	0	0
管理業務費	8,967	4,310	47,057	48,184	6,409	6,376	27,888	27,808	- (注5)	- (注5)	4,542	4,392	0	0
水道光熱費	3,467	3,083	50,496	58,730	8,901	8,497	21,063	20,541	- (注5)	- (注5)	3,857	4,198	0	0
PMフィー	1,200	1,200	4,098	4,326	1,398	1,486	3,438	3,482	- (注5)	- (注5)	1,217	1,227	0	0
公租公課	4,525	4,525	54,699	54,699	8,975	8,975	27,292	27,291	- (注5)	- (注5)	5,743	5,743	0	0
損害保険料	86	89	955	991	175	183	543	561	- (注5)	- (注5)	93	96	0	0
修繕費	3,068	2,324	10,407	10,488	3,924	4,362	543	1,035	- (注5)	- (注5)	771	143	0	0
その他費用	11	20	0	0	0	0	20,538	20,426	- (注5)	- (注5)	18	18	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	47,208	47,988	287,383	299,579	61,965	68,437	243,233	242,422	79,969	80,117	75,434	76,187	0	0
年換算NOI(千円)	94,158	96,240	573,196	600,804	123,593	137,250	485,137	486,176	159,501	160,674	150,457	152,793	0	0
NOI利回り(注4)	4.0%	4.0%	3.6%	3.8%	3.9%	4.3%	4.3%	4.4%	10.1%	10.2%	4.2%	4.2%	0.0%	0.0%
減価償却費(千円)	5,982	6,099	56,542	49,690	12,899	11,421	35,891	35,826	- (注5)	- (注5)	8,425	8,425	0	0
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。



-

(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

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

(注7) 本物件上にオフィスビルの開発を計画しています。外観図は、開発後の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



ポートフォリオ一覧(8) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa神田橋ビル		神田須田町二丁目開発用地(注5)		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー		Daiwa目黒スクエア			
取得価格(百万円)	1,970		10,600		2,958		7,710		2,000		15,220		5,600			
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期		
帳簿価額(百万円)	2,049	2,045	-	10,884	2,535	2,510	6,954	6,922	1,788	1,770	16,098	15,979	5,386	5,362		
期末算定価格(百万円)	2,050	2,110	-	11,500	4,370	4,420	6,180	6,350	2,900	2,970	23,200	23,300	7,290	7,380		
稼働率(%)	79.2	89.6	-	-	100.0	100.0	95.2	95.2	100.0	100.0	94.2	100.0	94.1	100.0		
PML値(注1)	6.83	6.5	-	-	3.55	4.5	7.19	6.1	6.29	8.6	1.18	2.6	1.68	4.1		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		-		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ザイマックス		ザイマックス			
運用日数	63	182	-	167	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182		
①賃貸事業収益合計(千円)	17,208	33,476	-	0	140,560	134,909	172,104	196,666	93,200	93,293	616,652	633,969	168,815	162,822		
賃料(共益費込)	12,818	33,476	-	0	140,560	134,909	172,104	196,602	93,200	93,293	616,652	633,969	168,815	162,822		
その他収入(注3)	4,389	0	-	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	0		
②賃貸事業費用合計(千円)	5,708	8,456	-	0	31,642	34,438	51,052	50,880	20,023	20,933	153,816	172,128	35,620	36,933		
管理業務費	1,000	4,530	-	0	8,944	11,137	16,824	14,127	4,329	4,331	47,122	54,567	10,311	10,499		
水道光熱費	320	2,199	-	0	9,354	11,119	10,684	12,477	6,690	7,520	53,614	62,920	7,696	8,262		
PMフィー	413	1,200	-	0	2,101	2,001	2,632	2,974	1,299	1,200	6,904	6,985	2,149	2,138		
公租公課	11	5	-	0	8,328	8,322	18,815	18,814	6,338	6,338	43,725	43,722	13,780	13,780		
損害保険料	17	50	-	0	279	287	413	424	145	149	1,056	1,084	209	214		
修繕費	3,910	355	-	0	2,633	1,569	1,671	2,062	1,220	1,393	1,273	2,668	1,472	2,037		
その他費用	36	115	-	0	0	0	9	0	0	0	120	180	0	0		
③NOI(=①-②)(千円)	11,499	25,020	-	0	108,918	100,470	121,052	145,785	73,176	72,359	462,835	461,840	133,194	125,888		
年換算NOI(千円)	66,625	50,177	-	0	217,241	201,493	241,443	292,372	145,953	145,117	923,141	926,219	265,662	252,469		
NOI利回り(注4)	3.3%	2.5%	-	0.0%	8.6%	8.0%	3.5%	4.2%	8.2%	8.2%	5.7%	5.8%	4.9%	4.7%		
減価償却費(千円)	1,967	3,935	-	0	25,205	25,223	36,762	36,680	18,178	18,188	131,370	131,680	23,657	23,671		
(参考) 原状回復工事収入(千円)	4,389	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
物件紹介QRコード			-													
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。																

(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。


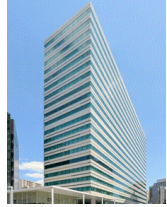


(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

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



ポートフォリオ一覧(9) (2022年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜		Daiwa品川御殿山ビル		Daiwa中野坂上ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注5)	
												
取得価格(百万円)	3,800		38,100		2,500		2,750		9,481		463,388	466,528
	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期	'21/11期	'22/5期
帳簿価額(百万円)	3,975	3,968	37,666	37,568	2,586	2,596	2,838	2,923	8,978	8,921	450,782	453,560
期末算定価格(百万円)	4,830	4,960	41,200	41,700	2,880	2,880	2,660	2,680	13,300	13,500	577,590	590,840
稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.8	98.4
PML値(%) (注1)	6.41	7.5	0.92	1.8	7.07	7.3	5.93	6.8	3.48	1.5	1.94	3.4
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサール		ベスト・プロパティ		東京キャピタルマネジメント		東京キャピタルマネジメント			
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	125,091	122,964	1,054,418	1,032,127	79,896	80,023	102,487	68,083	406,787	404,444	13,882,364	13,574,007
賃貸料(共益費込)	125,091	122,964	1,054,418	1,032,127	79,896	80,023	79,199	68,083	406,787	404,444	13,846,420	13,560,238
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	23,288	0	0	0	35,944	13,769
②賃貸事業費用合計(千円)	31,972	26,713	223,930	216,650	15,686	16,377	21,308	38,973	98,510	101,107	3,323,888	3,356,575
管理業務費	13,078	9,793	50,202	56,303	3,599	3,561	5,597	7,286	20,877	21,737	895,690	823,141
水道光熱費	4,961	5,043	75,760	85,981	3,430	4,069	5,830	5,614	34,657	36,837	870,406	924,472
PMフィー	1,376	1,362	6,303	6,156	1,246	1,206	1,544	1,200	6,100	6,069	153,953	151,320
公租公課	8,204	8,203	57,798	58,166	5,528	5,528	7,072	7,073	34,459	34,459	1,147,461	1,144,699
損害保険料	174	180	788	784	109	114	148	155	730	752	20,338	20,748
修繕費	4,176	2,129	33,077	9,258	1,771	1,898	1,099	17,632	1,589	1,191	166,756	222,314
その他費用	0	0	0	0	0	0	16	12	96	59	69,280	69,878
③NOI(=①-②)(千円)	93,118	96,250	830,488	815,477	64,210	63,645	81,178	29,110	308,276	303,336	10,558,476	10,217,432
年換算NOI(千円)	185,727	193,030	1,656,438	1,635,436	128,069	127,641	161,913	58,380	614,868	608,339	21,102,945	20,512,652
NOI利回り(注4)	4.7%	4.9%	4.4%	4.4%	5.0%	4.9%	5.7%	2.0%	6.8%	6.8%	4.7%	4.7%
(参考) 減価償却費(千円)	11,507	11,916	116,794	117,841	5,083	4,676	8,738	8,948	57,245	57,443	1,808,363	1,783,619
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,226	4,499
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240	577

物件紹介QRコード

※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。



(注1) '22/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2022年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '22/5期の取得価格、年換算NOI及びNOI利回りには、'22/5期売却したDaiwa南青山ビル、Daiwa麹町4丁目ビルを含めず。'21/11期、'22/5期の年換算NOI及びNOI利回りには、日本橋馬喰町一丁目開発用地、神田須田町二丁目開発用地を含めず。

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



資産運用会社の概要① (2022年7月1日現在)

会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	西垣 佳機
役員	10名 常勤取締役6名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	118名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

役員

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

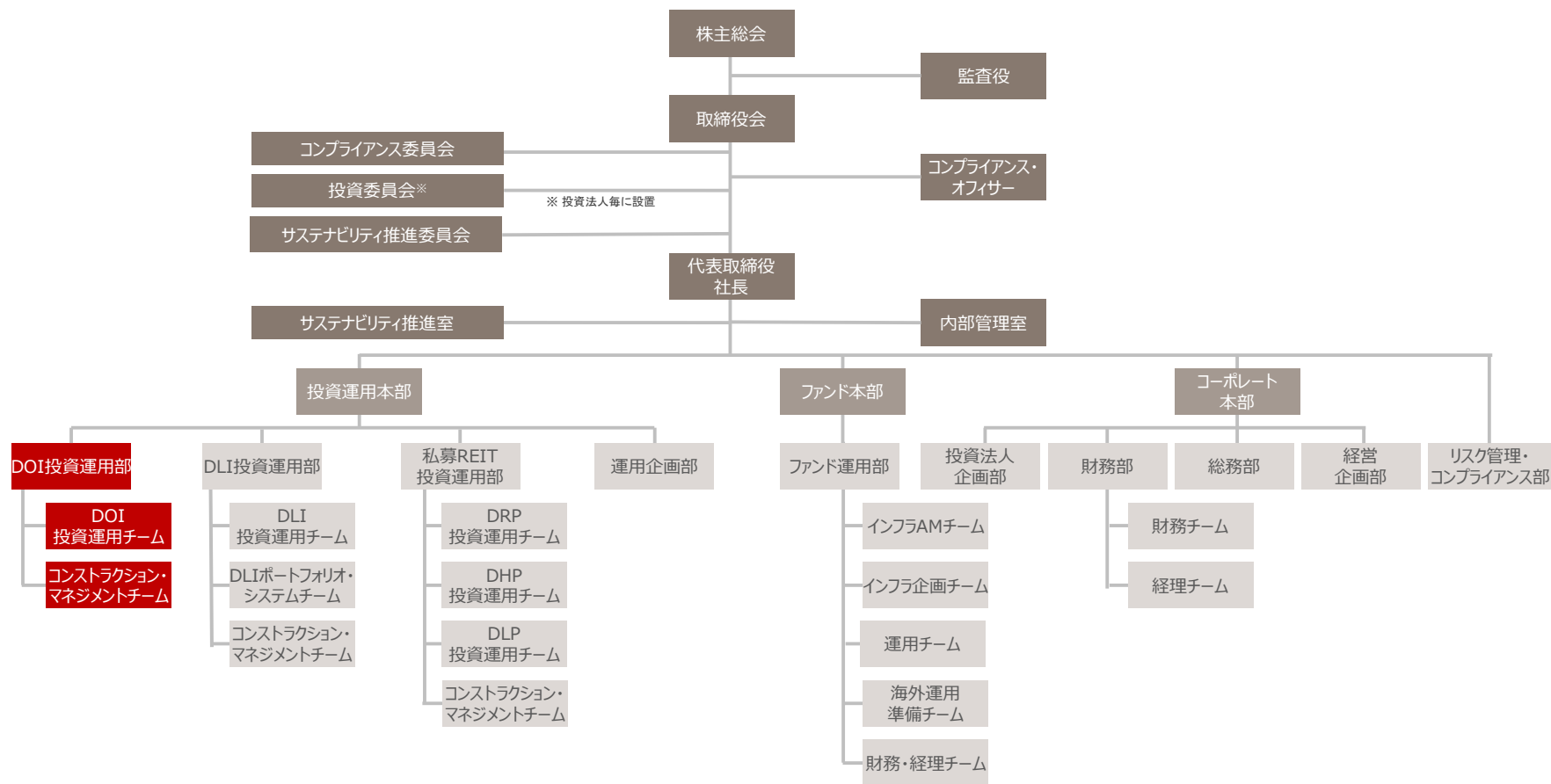
資産運用を受託しているリート

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4,665億円(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3,456億円(240物件)
大和証券レジデンシャル・ プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,484億円(91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457億円(8物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2022年7月1日現在

ホームページのご案内

- 2021年12月にホームページをリニューアルしました
- サステナビリティへの取り組みや、保有物件のVRツアーに関するページ等を新設し、情報発信の拡充を図っています

投資法人サイトTOP



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

投資法人の概要 投資法人の特徴 ポートフォリオ 財務情報 IR情報

ENGLISH Q.サイト検索

サステナビリティへの取り組み

Daiwa 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

2022年7月21日(水)に第33期(2022年5月期)決算発表を予定しています

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

サステナビリティへの取り組み



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

サステナビリティへの取り組み

Environment

サステナビリティへの取り組み

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

オフィスVRツアー



各物件の共有部や専有部を
VRでご覧いただけます。

OFFICE VR TOUR
オフィスVRツアー

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

IRメール配信サービス

大和証券オフィス投資法人のニュースリリース等をホームページに掲載する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>

