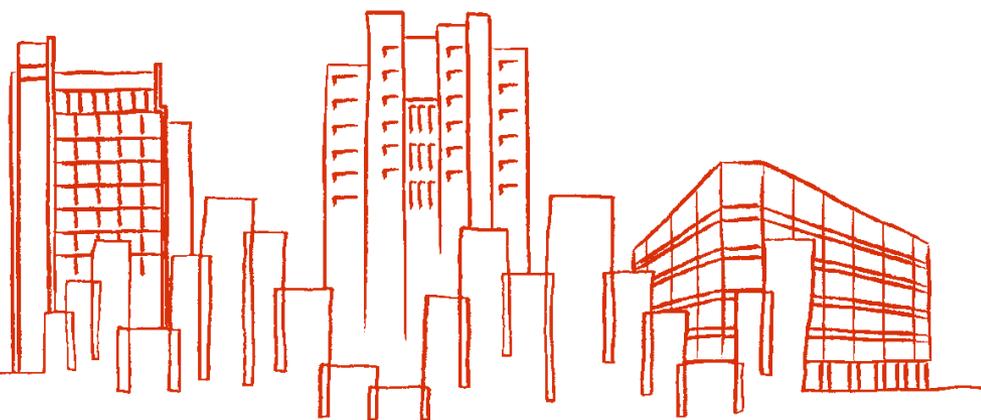




大和証券オフィス投資法人

2020年11月期(第30期)決算説明資料
銘柄コード：8976







目次

2020年11月期決算説明会のトピックス	4
2020年11月期におけるコロナ禍の影響について	5
コロナ禍における業績予想の前提等について	6

Section 1

2020年11月期決算及び業績予想ハイライト

2020年11月期決算ハイライト	9
2021年5月期・2021年11月期業績予想ハイライト	10
分配金の推移	11

Section 2

内部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	13
賃貸事業分析	14
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	18
内部成長の方針	19
2021年5月期リーシング強化物件	20

Section 3

外部成長

2020年11月期における資産入替について	23
本投資法人初の開発案件への取組みについて	24
2021年5月期譲渡物件及びポートフォリオの質向上に向けた取組み	25
取得・売却方針、物件取得の検討状況	26
資産規模の推移と取得実績	27

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	29
2020年11月末における投資主の状況について	32

Section 5

ESGの取組み

環境	34
社会	35
社会 / ガバナンス	36
SDGs / 新型コロナウイルス感染症に伴う取組み	37

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。





2020年11月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

- 2020年11月期末稼働率は、98.9%（2020年5月期末：99.5%）
- 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額が継続
- 2020年11月期分配金実績は、13,817円（前期比+222円、+1.6%）
- 2020年11月期における新型コロナウイルス感染症拡大に伴う業績への影響は軽微

契約更新時
増額割合
32.7%

契約更新時
賃料増減率
+10.6%

テナント入替時
賃料増減率
+16.7%

分配原資の
伸び率(年換算)
3.9%

詳細は16ページ

詳細は17ページ

詳細は15ページ

外部成長関連

- 本投資法人初の開発プロジェクトとなる日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトの日本橋馬喰町一丁目開発用地（土地）（取得価格：3,775百万円、取得日：2020年11月13日）を取得 詳細は24ページ
- Daiwa新橋510ビル（譲渡価格：2,530百万円、譲渡日：2020年11月12日）、Daiwa京橋ビル（譲渡価格：4,200百万円、譲渡日：2020年12月23日）を譲渡
→物件入替及び物件譲渡による余剰資金を含む手元資金の有効活用を検討 詳細は23、25ページ

財務情報／ESG関連

- 本投資法人初のグリーンボンドを発行（2020年9月） 5年債：15億円、10年債：24億円
- 格付 日本格付研究所（JCR）：AA（安定的）
格付投資情報センター（R&I）：AA-（安定的）
- LTV：41.8%（2020年11月期末）
- ESG：GRESBリアルエステイト評価 GreenStar 2スター、グリーンビル認証取得比率 43.4%（2021年1月20日時点）



2020年11月期におけるコロナ禍の影響について

2020年11月期におけるコロナ禍の影響

2020年11月期におけるコロナ禍の業績への影響は軽微。期初に見込んだ「コロナ禍考慮既存賃共収入減」は未使用。

コロナ禍の影響は2021年5月期以降に後ずれすることを見込み、当期において、未使用分を修繕費及び前倒しリーシング費用に充当

	2020年11月期 (第30期) 予想 (2020年7月時点)	2020年11月期 (第30期) 実績	差異	コメント
コロナ禍考慮既存賃共収入減	▲96百万円	未使用	+96百万円	・コロナ禍による一時的影響として、保守的に既存賃共収入の減少、稼働率の低下を見込んだが、2020年11月期における業績への影響は軽微
コロナ禍影響考慮前稼働率	98.6%	-	-	
業績予想前提/実績稼働率 (コロナ禍影響考慮分)	97.9% (▲0.7%)	98.9% (-)	+1.0% (-)	
修繕費	575百万円	670百万円	+94百万円	・コロナ禍による賃共収入減少見込未使用分を修繕費に充当
分配金	13,700円	13,817円	+117円	・分配金は微増

コロナ禍におけるテナントへの対応

	2020年7月17日公表時点	2021年1月20日公表時点
賃料支払猶予及び賃料減額打診区画数	129区画 (全区画の14.4%)	161区画 (全区画の17.9%)
上記打診における対応区画数	支払猶予：37区画	支払猶予：36区画、フリーレント付与：1区画、減額：2区画
未収賃料 (合意済未収案件含む)	270百万円	160百万円



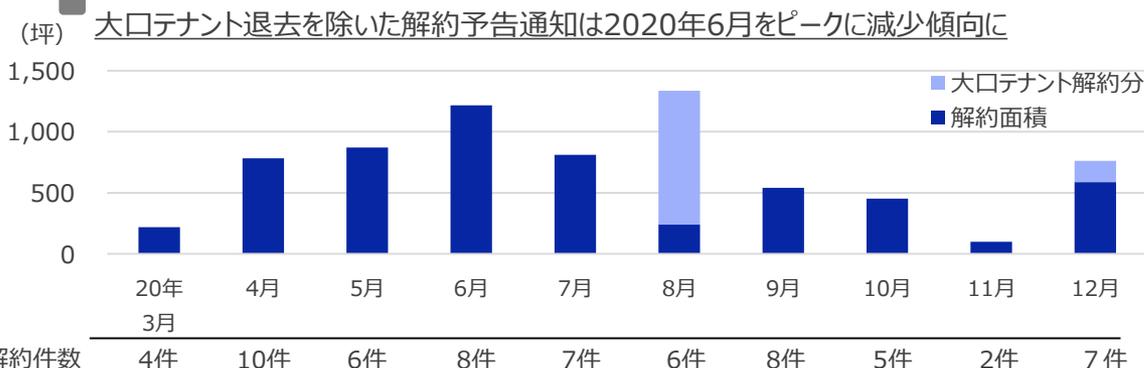
コロナ禍における業績予想の前提等について

業績予想の前提 (2021年1月20日公表)

コロナ禍考慮既存賃共収入の減少分を修繕費で調整し、2021年5月期（第31期）は物件売却益の一部を充当、2021年11月期（第32期）においては内部留保を取り崩すことで分配金水準を維持

	2021年5月期 (第31期)	2021年11月期 (第32期)	コメント
コロナ禍考慮既存賃共収入減	▲270百万円 期初予想：▲142百万円	▲40百万円	・第31期の既存賃共収入減少の分には、フリーレント付与の他、前倒しリーシング費用等も見込む
コロナ禍影響考慮前稼働率	97.8% 期初予想：96.6%	96.1%	・第31期予想には、大口テナント退去を見込み、32期は大口テナント退去の他、保守的に予想
業績予想前提稼働率 (コロナ禍影響考慮分)	95.7% (▲2.1%) 期初予想：95.5% (▲1.1%)	95.8% (▲0.3%)	
修繕費	338百万円 期初予想：235百万円	221百万円	・第31期は30期比で▲331百万円削減 ・第32期は31期比で▲117百万円削減
分配金	13,900円 (うち不動産等売却益：570円) 期初予想：13,700円	13,900円 (うち内部留保取崩：200円)	・第31期：物件売却益約10.3億円のうち、約2.8億円を当期分配金に充当し、約7.5億円を内部留保へ ・第32期：内部留保の取崩約1億円で第30期、第31期売却2物件の収益剥落分を充当

解約予告通知受領推移 (月次、オフィス・店舗区画のみ)



内部留保の活用方針

<内部留保額>

30期末 : 約11億円

+ 31期圧縮積立繰入額 : 約 7億円

31期末 : 約18億円

- 第31期末の内部留保額は約18億円 (見込)
- 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、内部留保の取崩を行う方針



Section 1

2020年11月期決算及び業績予想ハイライト





2020年11月期決算ハイライト

2020年11月期（第30期）実績

	2020年5月実績	2020年11月実績	差
営業収益	14,272 百万円	14,849 百万円	+ 577 百万円
営業費用	6,959 百万円	7,133 百万円	+ 173 百万円
営業利益	7,312 百万円	7,715 百万円	+ 403 百万円
営業外費用	635 百万円	606 百万円	▲ 29 百万円
当期純利益	6,687 百万円	7,124 百万円	+ 437 百万円
1口当たり分配金	13,595 円	13,817 円	+ 222 円
1口当たりNAV (注1)	744,269 円	746,455 円	+ 2,186 円
期末稼働率	99.5%	98.9%	▲0.6%
期中平均稼働率 (注2)	99.5%	99.0%	▲0.5%
NOI利回り (年換算) (注3)	4.6%	4.7%	+0.1%

(注1) 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2) 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3) 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(57件)は、2020年11月期末保有物件(60件)から、2020年5月取得2物件、2020年11月取得1物件を差し引いたもの。

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件 (1件) 売却益	+336百万円
	■ 既存物件 (57件) (注4) 賃共収入	+204百万円
	■ 水道光熱費収入	+79百万円
	■ 前期取得物件 (2件) 賃共収入通期寄与	+76百万円
減少	■ 前期売却物件 (1件) 賃共収入	▲99百万円
	■ 前期売却物件 (1件) 売却益	▲15百万円
	■ 期中売却物件 (1件) 賃共収入	▲7百万円
増加	■ 修繕費	+131百万円
	■ 公租公課 (賃貸事業費用)	+34百万円
	■ 資産運用報酬	+31百万円
減少	■ 水道光熱費	▲19百万円

2020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(328百万円)を控除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。

(ご参考)2020年11月期予想・実績比較

	2020年11月期予想 (2020年7月開示)	2020年11月実績	差
営業収益	14,421 百万円	14,849 百万円	+ 428 百万円
営業費用	7,057 百万円	7,133 百万円	+ 76 百万円
当期純利益	6,738 百万円	7,124 百万円	+ 385 百万円
1口当たり分配金	13,700 円	13,817 円	+ 117 円
稼働率	97.9%	98.9%	+1.0%

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件 (1件) 売却益	+336百万円
	■ コロナ禍考慮既存賃共収入未使用分	+96百万円
	■ 既存物件 (59件) (注5)賃共収入	+61百万円
減少	■ 水道光熱費収入	▲67百万円
	■ 期中売却物件 (1件) 賃共収入	▲7百万円
増加	■ 修繕費	+94百万円
	■ 外注委託費	+58百万円
	■ 資産運用報酬	+21百万円
減少	■ 水道光熱費	▲105百万円

(注5) 既存物件(59件)は、2020年11月期末保有物件(60件)から、2020年11月取得1物件(日本橋馬喰町一丁目開発用地)を差し引いたもの。



2021年5月期・2021年11月期業績予想ハイライト

2021年5月期（第31期）見通し

	2021年5月期予想	2020年11月期との差
営業収益	14,805 百万円	▲43 百万円
営業費用	6,621 百万円	▲512 百万円
営業利益	8,184 百万円	+ 468 百万円
営業外費用	588 百万円	▲17 百万円
当期純利益	7,593 百万円	+ 468 百万円
1口当たり分配金	13,900 円	+ 83 円
期末想定稼働率	95.7%	▲3.2%
期中想定稼働率 ^(注1)	96.9%	▲2.1%
想定NOI利回り（年換算） ^(注2)	4.6%	▲0.1%

要因	項目		
増加	■ 期中売却物件（1件）売却益	+1,036百万円	
	■ 前期売却物件（1件）売却益	▲ 336百万円	
	■ コロナ禍考慮既存賃共収入減	▲ 270百万円	
	減少	■ 既存物件（58件） ^(注3) 賃共収入	▲ 231百万円
		■ 水道光熱費収入	▲ 85百万円
		■ 期中売却物件（1件）賃共収入	▲ 77百万円
■ 前期売却物件（1件）賃共収入		▲ 61百万円	
増加	■ 公租公課（一般管理費）	+ 17百万円	
	減少	■ 修繕費	▲ 331百万円
		■ 水道光熱費	▲ 111百万円

2021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(756百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

2021年11月期（第32期）見通し

	2021年11月期予想	2021年5月期との差
営業収益	13,874 百万円	▲930 百万円
営業費用	6,542 百万円	▲79 百万円
営業利益	7,332 百万円	▲851 百万円
営業外費用	590 百万円	+ 2 百万円
当期純利益	6,739 百万円	▲854 百万円
1口当たり分配金	13,900 円	-円
期末想定稼働率	95.8%	+ 0.1%
期中想定稼働率 ^(注1)	95.6%	▲1.3%
想定NOI利回り（年換算） ^(注2)	4.7%	+ 0.1%

要因	項目	
増加	■ コロナ禍考慮既存賃共収入減の差額	+ 230百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 126百万円
減少	■ 前期売却物件（1件）売却益	▲1,036百万円
	■ 既存物件（59件） ^(注4) 賃共収入	▲ 211百万円
	■ 前期売却物件（1件）賃共収入	▲ 10百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 71百万円
	減少	■ 修繕費
		■ 資産運用報酬

2021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（98百万円）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13,700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1) 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2) 想定 NOI利回り(年換算)は2020年11月期の簿価をベースに2021年5月期売却物件を考慮して算出。

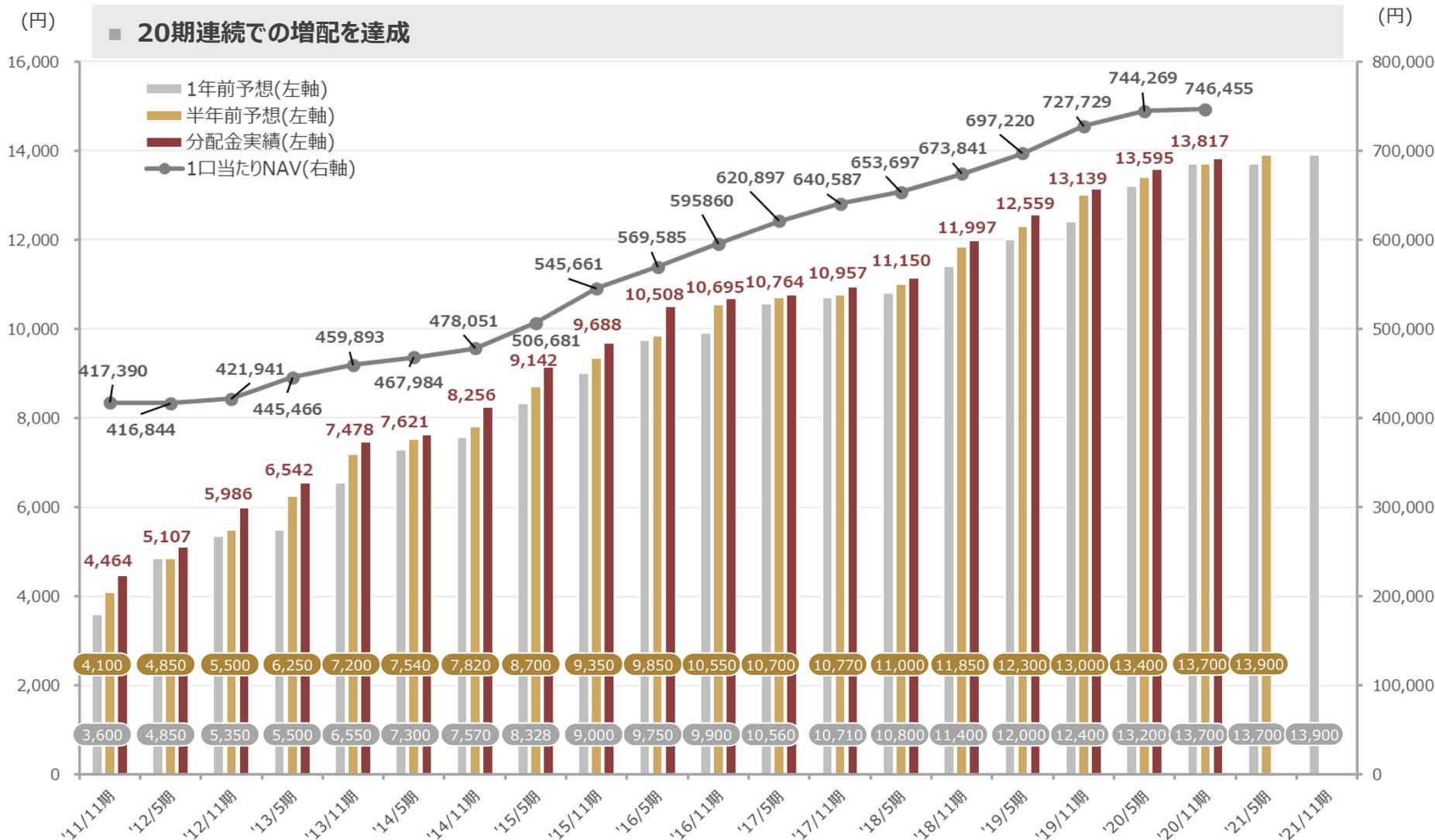
(注3) 既存物件(58件)は、2020年11月期末保有物件(60件)から、2020年11月期取得1物件、2021年5月期売却1物件を差し引いたもの。

(注4) 既存物件(59件)は、2020年11月期末保有物件(60件)から、2021年5月期売却1物件を差し引いたもの。



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

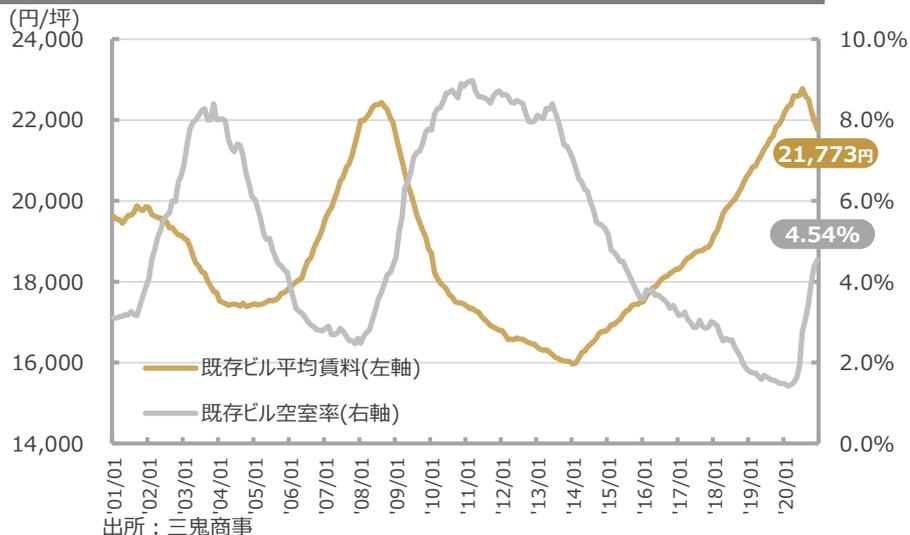
内部成長



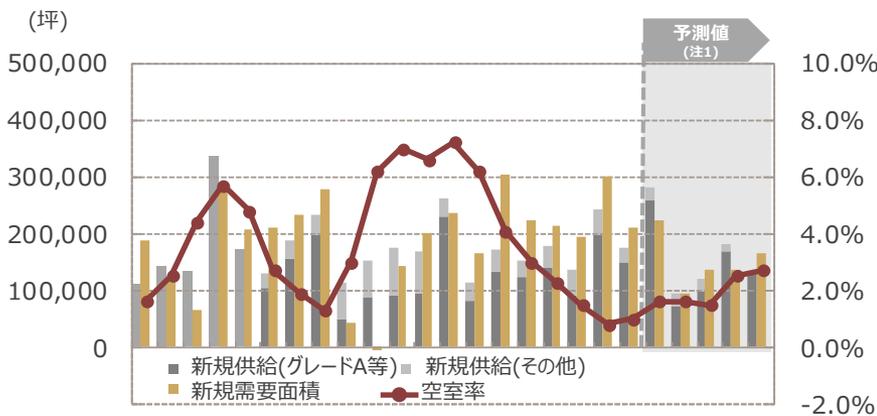


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況

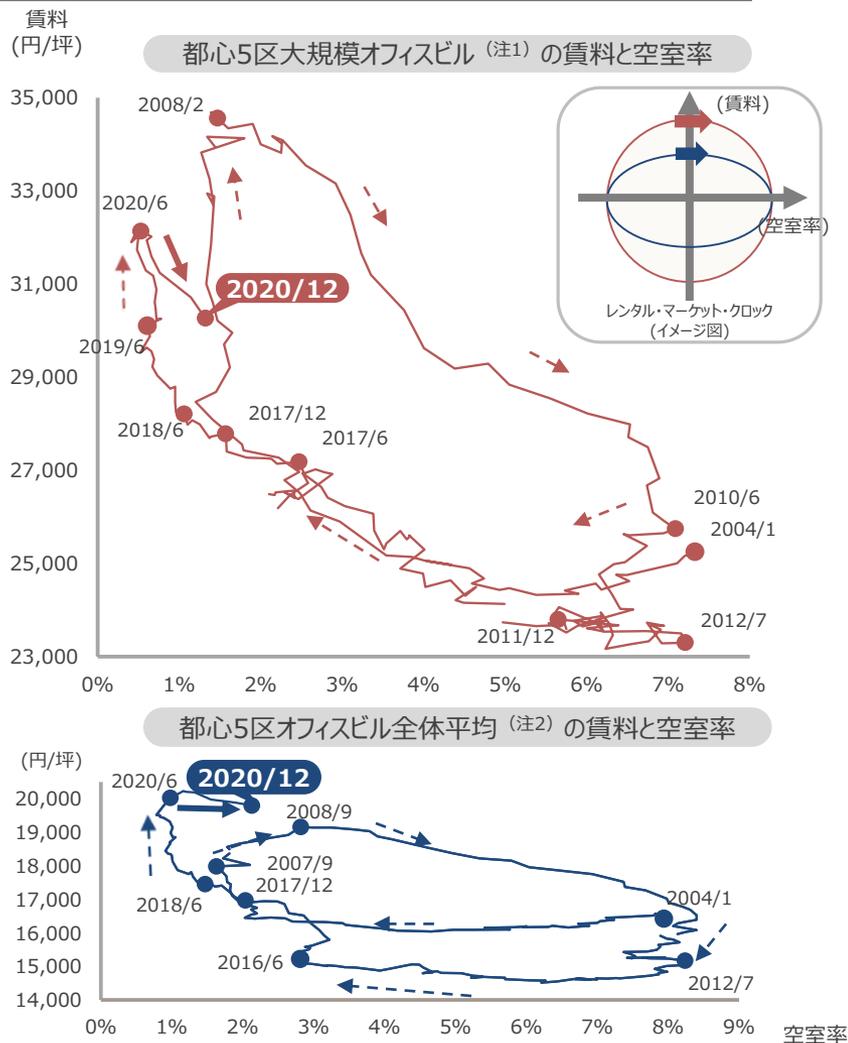


オフィスビルマーケット中期予測



(注1) 2020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

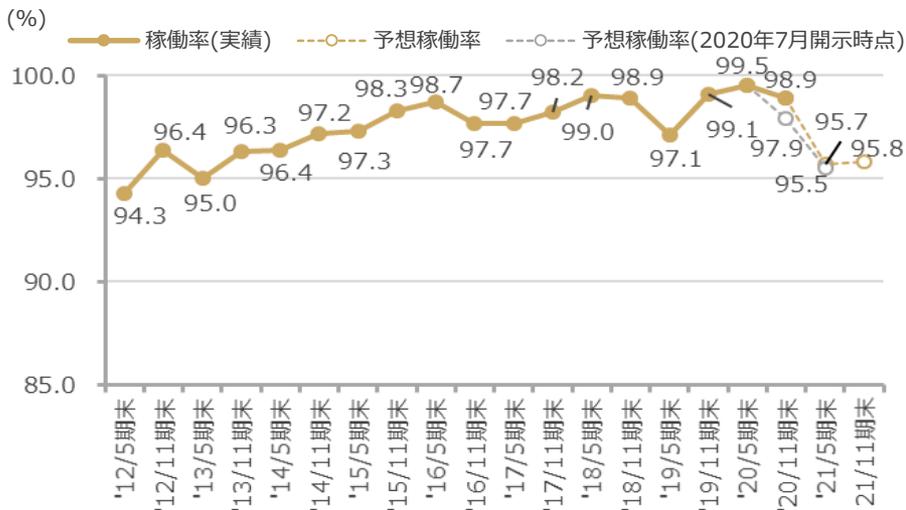




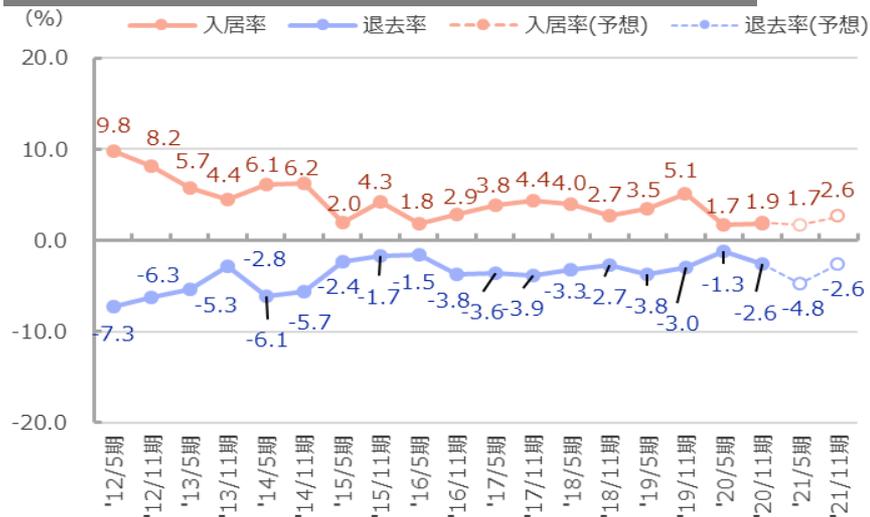
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

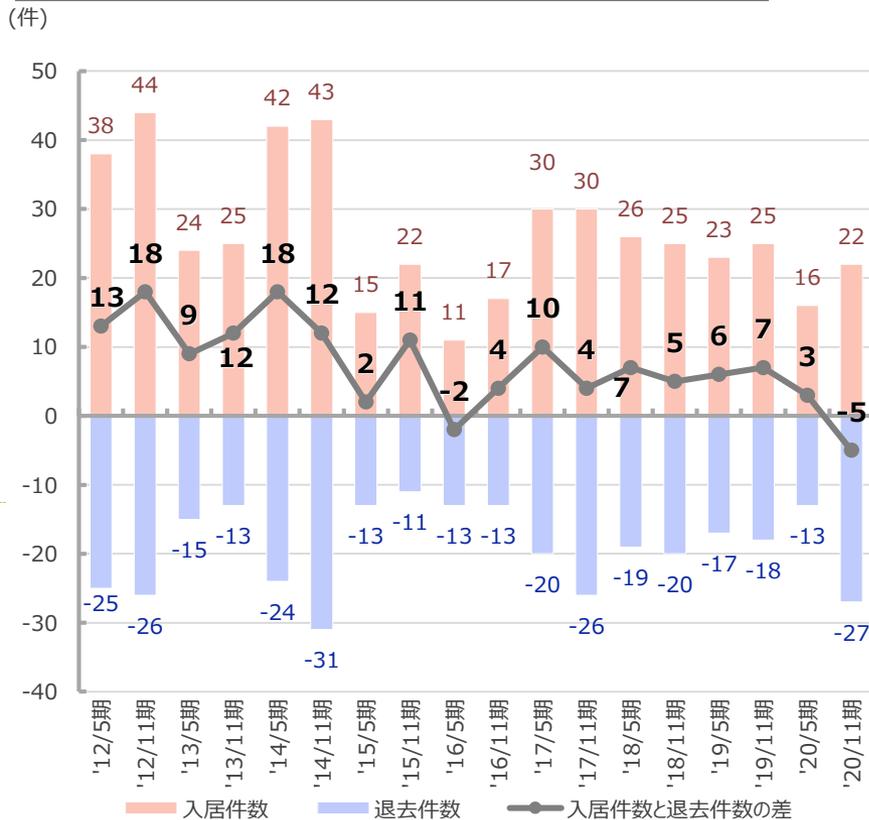
期末稼働率の推移



入退去率推移 (注)



テナント入退去の推移とその理由 (注)



20/11期 内訳	コスト 削減	拡張 移転	集約 移転	縮小 移転	立地 改善	その他	合計
入居	0	18	0	1	1	2	22
退去	11	0	4	12	0	0	27

前期件数 2 (退去) / 前期件数 10 (入居) / 前期件数 3 (退去)

(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。

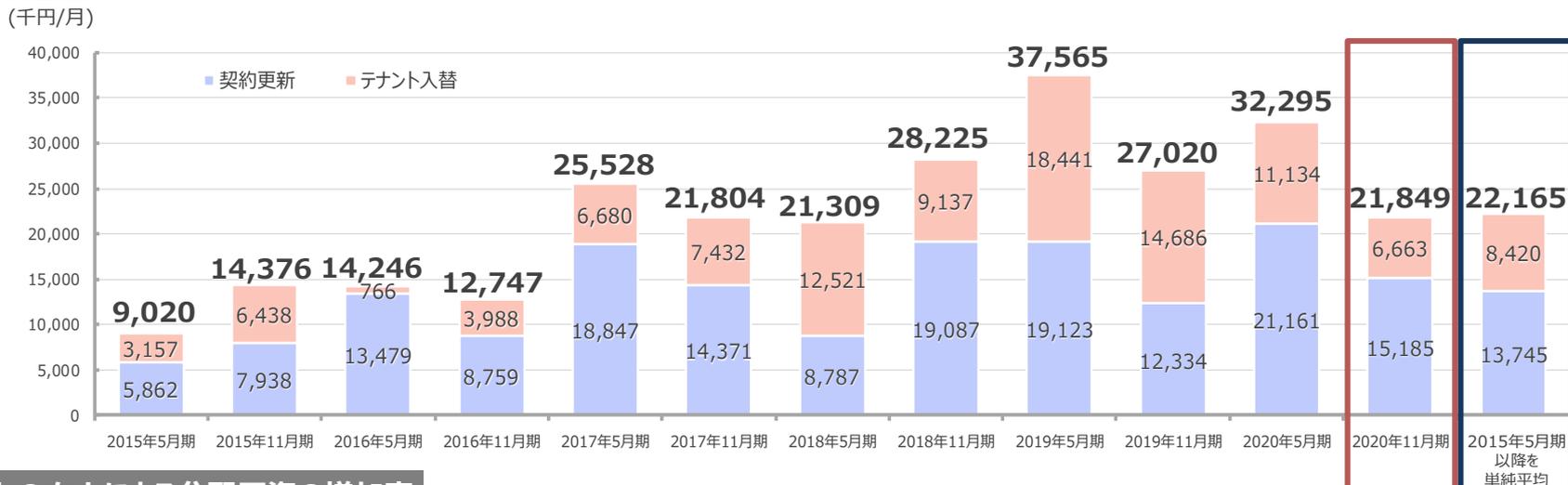
(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。



賃貸事業分析(2) ～基礎体力の向上～

- 直近のペースからは若干鈍化したものの、契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額は過去6年間の平均ペースを維持
- 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



基礎体力の向上による分配原資の増加率

		2015年5月期	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	2015年5月期以降を単純平均
賃共収入の伸び率 (注1)	6ヶ月換算	0.7%	1.0%	0.8%	0.7%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%	1.9%	1.3%	1.6%	1.0%	1.2%
	年率換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	2.6%	3.1%	2.0%	2.4%
分配原資の伸び率 (注2)	6ヶ月換算	1.5%	2.1%	1.8%	1.5%	2.9%	2.4%	2.3%	2.9%	3.8%	2.6%	3.0%	2.0%	2.4%
	年率換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	7.6%	5.1%	6.0%	3.9%	4.8%

(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。



賃貸事業分析(3)

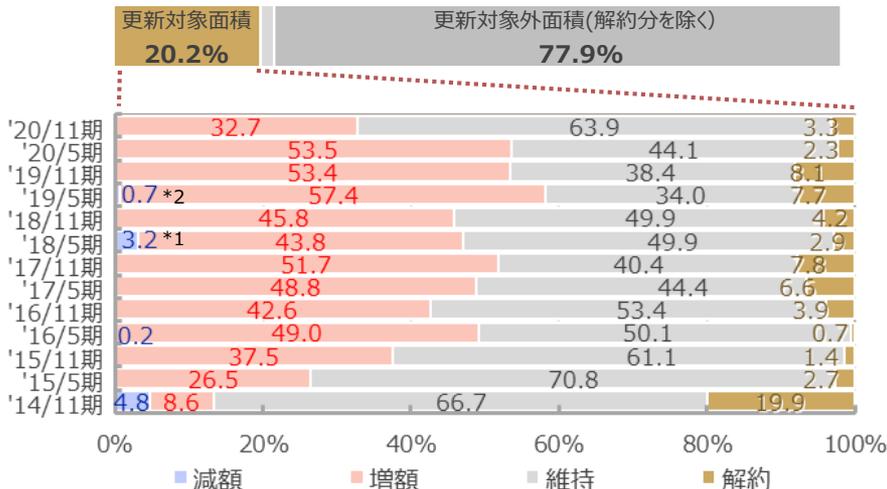
～更新対象テナントの賃料増減率推移～

2020年11月期契約更新テナント

※2020年5月末の賃貸面積：364,836.94㎡に対して、2020年11月期中に契約更新があった契約面積の比率。

更新対象外で解約

1.9%



*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。

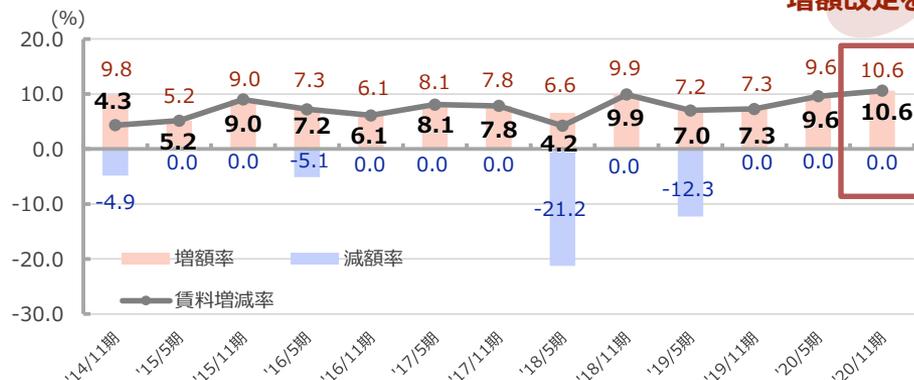
契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2020年11月末の賃貸面積：359,749.01㎡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

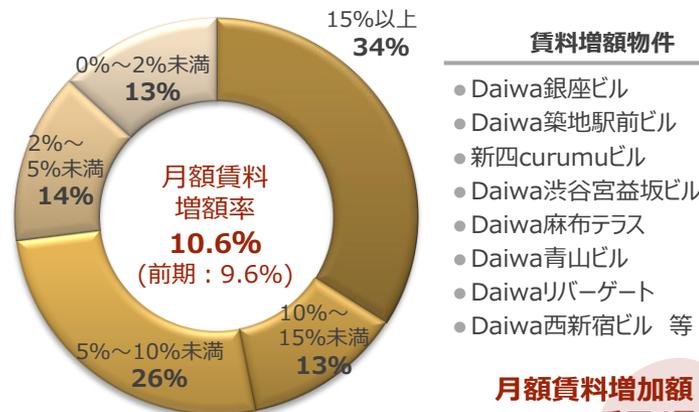
14期連続の賃料増額改定を実現



(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

(2020年11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



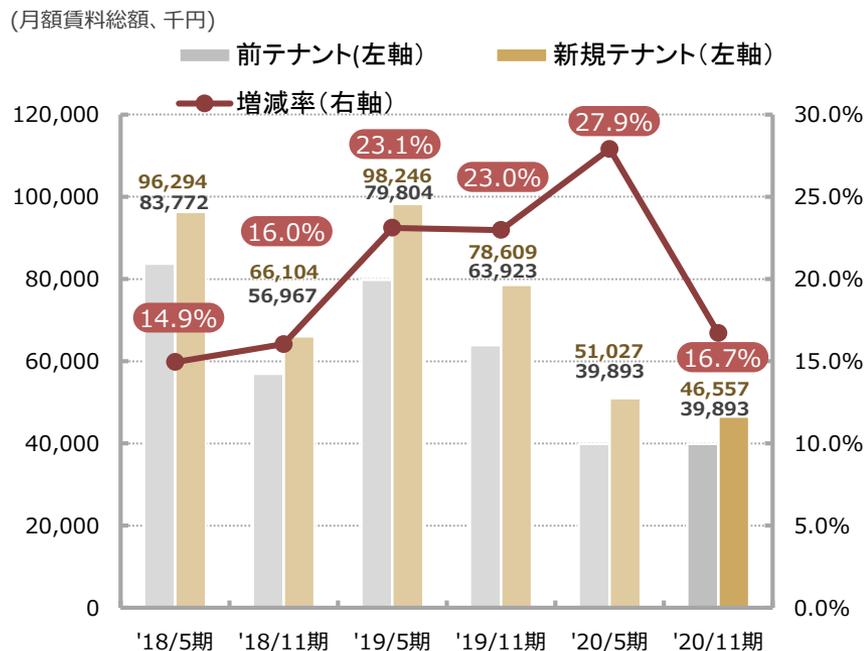
(注) 比率は月額賃料総額ベース。



賃貸事業分析(4)

～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



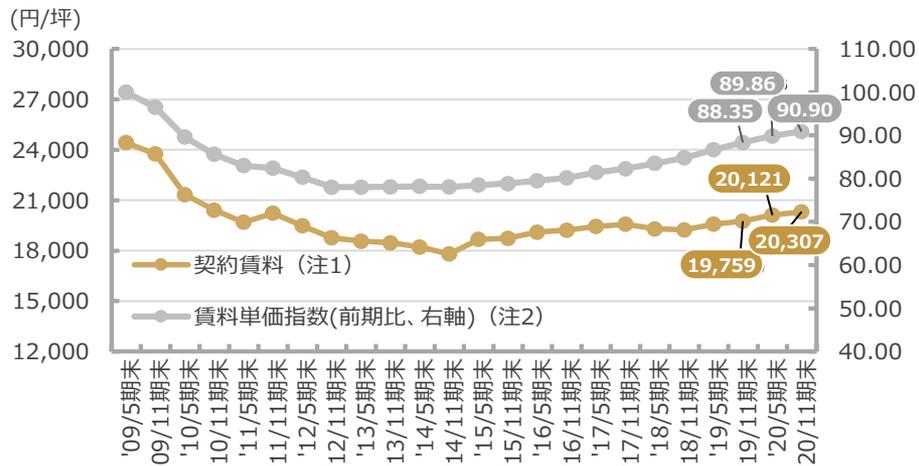
(注) 同区画でのテナントの入替による月次賃料を比較。
比率は月額賃料総額ベース。

'20年11月期におけるテナント入替による賃料上昇物件

- Daiwa銀座ビル
- Daiwa目黒スクエア
- Daiwa日本橋堀留町ビル
- Daiwa西新宿ビル
- 新四curumuビル
- コンカード横浜
- Daiwa渋谷スクエア
- Daiwa品川御殿山ビル 等

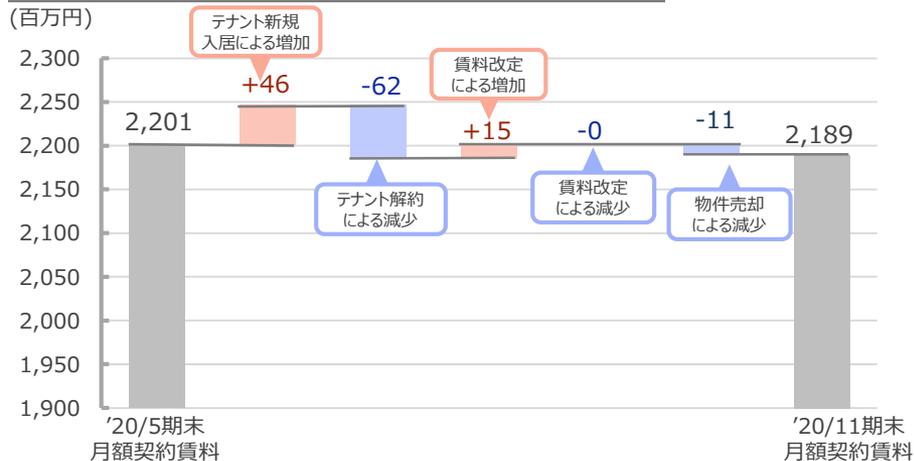
月額賃料増加額：6,663千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



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

前期末比月額契約賃料(注)の増減



(注) 月額契約賃料とは、各期末時点で契約を締結しているテナントから得られる最終賃料の合計。
新宿メイン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) 2020年11月期取得物件は●でプロットしています。



地方主要都市

2020年11月30日現在



内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

凡事徹底

現状把握

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

内部成長のための活動

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

内部成長の実現

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

物件価値の最大化を目指す

DOI投資運用部・運用チーム(9名)

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。



宇田川 博司
(14年6ヶ月)



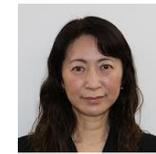
石井 宏太郎
(14年9ヶ月)



柳澤 康介
(6年11ヶ月)



荒井 純
(14年9ヶ月)



上村 千恵
(14年7ヶ月)



小畠 勇樹
(8年3ヶ月)



水橋 昂裕
(6年9ヶ月)



岩崎 純
(4年3ヶ月)



森川 丈
(2年2ヶ月)

コンストラクション・マネジメント部(8名)

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。



宇田川 博司
(14年6ヶ月)



村山 直樹
(5年7ヶ月)



大野 和良
(14年2ヶ月)



武田 直之
(5年4ヶ月)



梅澤 尚基
(14年10ヶ月)



平林 孝啓
(5年8ヶ月)



高谷 淳平
(7年8ヶ月)



三浦 庸介
(2ヶ月)

(注)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(2021年1月20日時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

運用企画部(6名)

ミドルオフィス業務：ポートフォリオに関する予算、実績の管理を行っています。



2021年5月期リーシング強化物件

D a i w a リバーゲート (取得価格：28,000百万円)



- 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約3分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約10分の位置に所在。
- 電力供給信頼度の高いスポットネットワーク受電方式を採用するなど、総合的に高い設備水準であり、周辺エリアを代表する大型ビル。

D a i w a 神宮前ビル (取得価格：2,800百万円)



- 東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩約7分の位置に所在。
- 外苑西通りに面した視認性の高いオフィスビルで、低層でデザイン性が高い外観を有し、貸室は柱が無い長方形の形をしたフロアとなっている。

D a i w a 品川Northビル (取得価格：7,710百万円)



- JR各線「品川」駅から徒歩約11分、京浜急行電鉄「北品川」駅から徒歩約5分の位置に所在。
- JR「品川」駅東口の品川グランドcommons、品川インターシティ等の超高層ビル群至近エリアに位置し、基準階フロアが250坪を超える広いスペースを有している。

所在地	東京都中央区日本橋箱崎町
地積	7,088.66m ²
構造	S/SRC/RC
階数	B2/20F
用途	事務所・共同住宅・駐車場
延床面積	53,790.26m ²
稼働率	96.4% (2020年11月末時点) ⇒ 83.2% (2021年5月末見込)
建築時期	1994年2月

所在地	東京都渋谷区神宮前
地積	887.69m ²
構造	RC
階数	B1/4F
用途	事務所
延床面積	2,673.88m ²
稼働率	78.5% (2020年11月末時点) ⇒ 60.8% (2021年5月末見込)
建築時期	1997年12月

所在地	東京都品川区北品川
地積	2,345.20m ²
構造	SRC
階数	B1/11F
用途	事務所・駐車場・店舗
延床面積	10,200.29m ²
稼働率	100% (2020年11月末時点) ⇒ 77.9% (2021年5月末見込)
建築時期	1991年7月



Section 3

外部成長





2020年11月期における資産入替について

築古物件を譲渡し、開発プロジェクトに取り組むことで、本入替前までの課題を解決

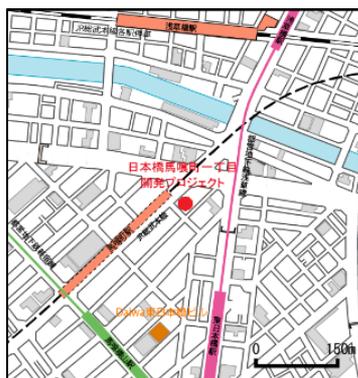
【譲渡】 Daiwa新橋510ビル



譲渡日	2020年11月12日
所在地/駅距離	東京都港区新橋/各線「新橋」駅徒歩6分
譲渡価格/簿価	2,530百万円 / 2,112百万円 (2020年5月期末)
鑑定価格	2,530百万円 (2020年5月期末)
譲渡益	336百万円 (2020年11月期末実績)
土地面積/延床面積	626.18㎡ / 3,653.19㎡
階数・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
竣工時期	1974年4月築 (築46年、譲渡日時点)
譲渡価格ベースNOI利回り	4.3% (注)



【取得】日本橋馬喰町一丁目開発用地



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/JR総武線「馬喰町」駅徒歩1分
建物完成後の想定取得価格	5,607百万円 (予定)
土地価格	3,775百万円
主要建築関連工事費	1,832百万円 (予定)
土地面積/建物完成後の延床面積	620.93㎡ / 4,842.30㎡
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根10階建 (予定)
竣工時期	2022年11月 (予定)
竣工後巡航期想定NOI利回り	4.1%

本入替前までの課題

- 築古 (築46年) のDaiwa新橋510ビルは旧耐震基準の物件であることから、将来的な周辺の競合物件に対するリーシング等における競争力の低下、中長期的な修繕・更新費の発生への対応、今後発生しうるリスク要因が懸念されていた
- Daiwa新橋510ビルは、建替が不可避である一方、本投資法人自ら建替を行うことは、既存テナントへの対応や建物の解体・建設に相応の時間とコストを要すると判断

入替の目的・効果

- **築年数の若返り (築46年→新築)** : 物件競争力の向上と築古ビルの将来の建替リスクの払拭
- **駅近立地の獲得** : 駅上案件という希少立地
- **開発リスク低減** : 更地からの開発により、既存物件の建替対比で既存テナント対応や解体に時間がかからず、早期に収益化が実現 (コスト面でも固定資産除却損や建物解体コストがかからず有利)
- **譲渡益約3億円の計上、内部留保額は約11億円 (30期末現在) に拡大** : 鑑定評価額と同額での売却

(*) 2020年11月12日時点。

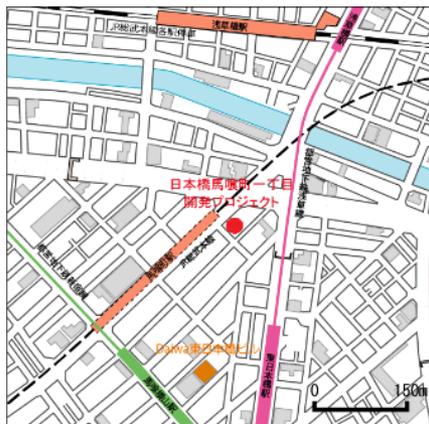
(注) NOI利回りは、2020年5月期末実績年換算NOIを譲渡価格で除して算出。



本投資法人初の開発案件への取組みについて

厳しい取得環境下、独自の開発案件に取り組むことで、都心・新築オフィス物件の取得機会を獲得

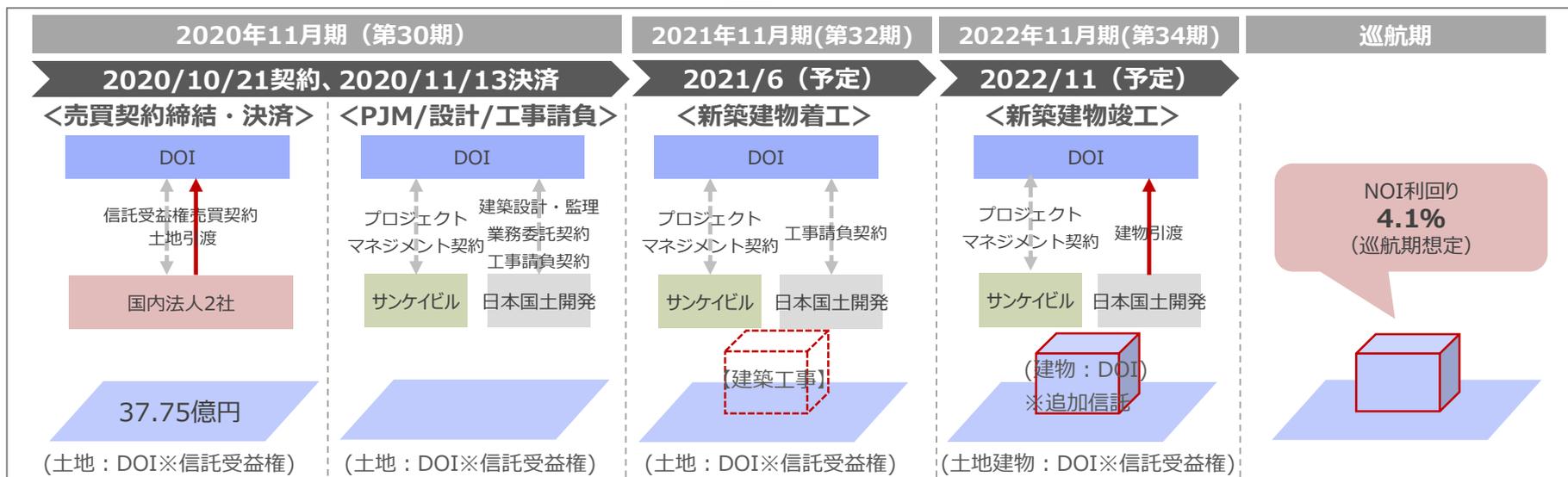
日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト



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/ JR総武線「馬喰町」駅 徒歩1分
建物完成後の想定取得価格	5,607百万円 (予定)
土地価格	3,775百万円
主要建築関連工事費	1,832百万円 (予定)
土地面積/建物完成後の延床面積	620.93㎡ / 4,842.30㎡
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根10階建 (予定)
竣工時期	2022年11月 (予定)
竣工後巡航期想定NOI利回り	4.1%

- 本事業は、本投資法人として初の開発プロジェクト。不動産売買市場の競争が依然として激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発するもの
- 資産運用会社内に専門知識を有する不動産開発チームを内製化
- プロジェクト・マネジメント業務を株式会社サンケイビルに委託：開発に関するリスクの低減（開発コスト超過、スケジュール遅延、開発物件の品質等）
- 工事請負契約及び設計監理契約を日本国土開発株式会社と締結：完工リスクの低減
- 資産運用会社のリーシング経験、テナント・ネットワークを活かし、建物竣工後、早期のリースアップを目指す
- 竣工後の巡航期NOI利回りは、4.1%を想定

日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトにおけるスキーム・スケジュール



(注) 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。



2021年5月期譲渡物件及びポートフォリオの質向上に向けた取組み

【譲渡】 Daiwa京橋ビル

譲渡日	2020年12月23日	譲渡益	約1,036百万円	(注1) 建築時期については、建物の不動産登記簿謄本に記載が無いため、検査済証が発行された年月日を記載。 (注2) NOI利回りは、2020年11月期実績年換算NOIを譲渡価格で除して算出。
所在地/駅距離	東京都中央区八丁堀/「八丁堀」駅徒歩2分	土地面積/延床面積	596.19㎡ / 4,069.15㎡	
譲渡価格/簿価	4,200百万円/ 3,152百万円 (2020年5月期末)	階数・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
鑑定価格	3,450百万円 (2020年5月期末)	竣工時期	1974年10月築 (注1) (築46年、譲渡日時点)	
		譲渡価格ベースNOI利回り	3.8% (注2)	

➡ Daiwa新橋510ビル、Daiwa京橋ビルの売却により、旧耐震ビルはDaiwa銀座ビル、Daiwa銀座アネックスのみに。

直近7期のポートフォリオの質向上に向けた取組み



投資主価値向上に資する施策を検討

- 物件入替及び物件譲渡による余剰資金を含む手元資金の有効活用を検討

新規物件取得

借入金返済

自己投資口取得



取得・売却方針、物件取得の検討状況

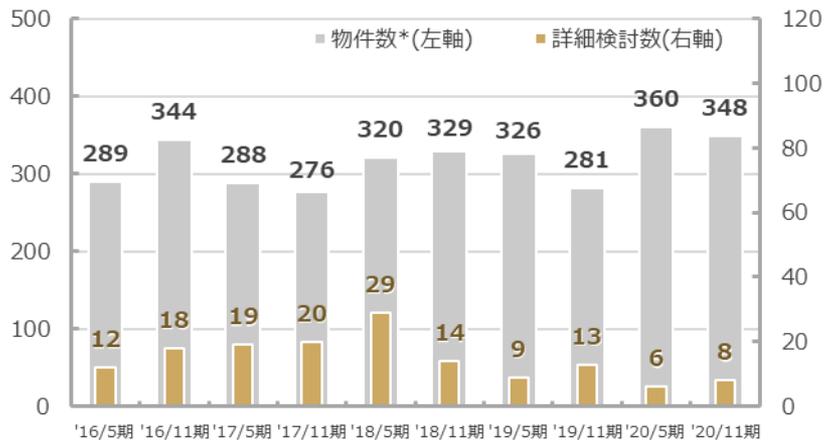
取得方針・売却方針

- 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

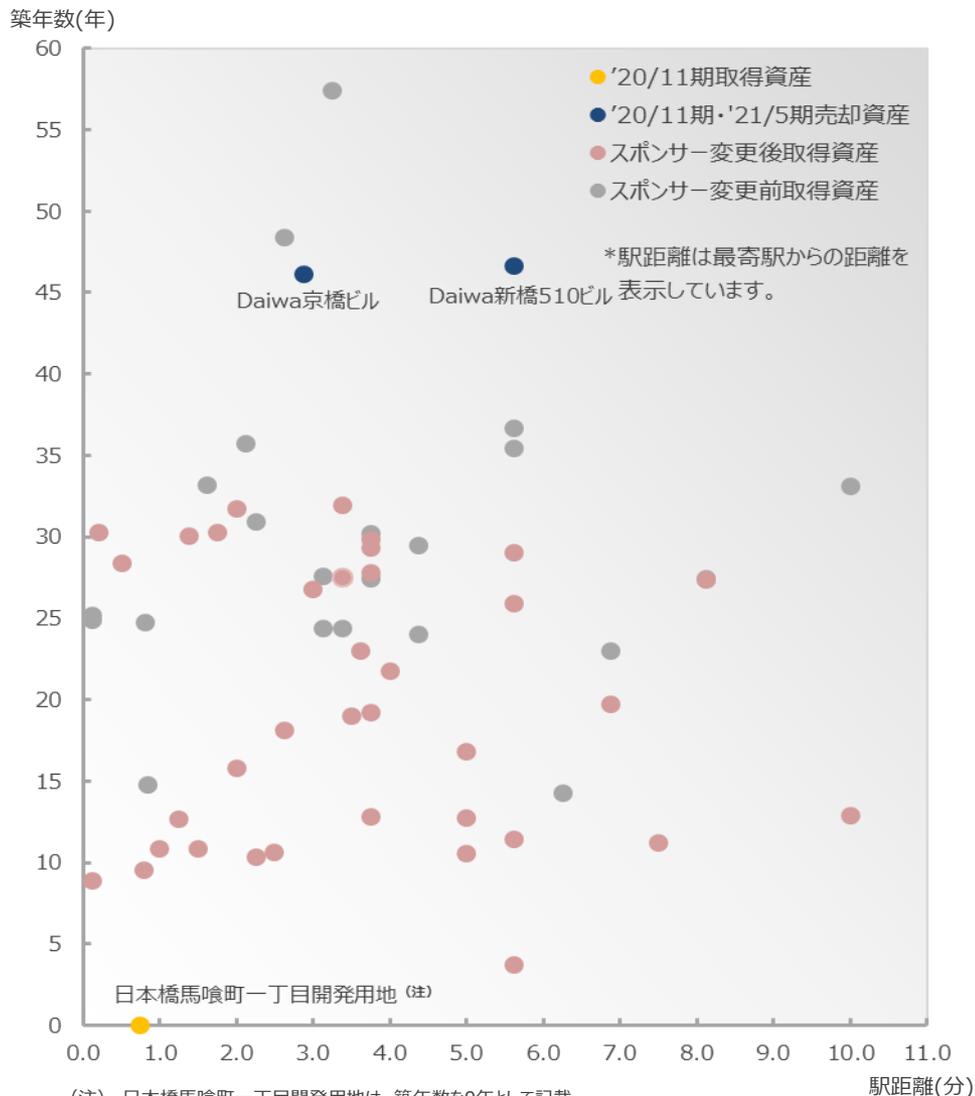
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

物件取得の検討件数



(*) 物件数は情報を入手した延べ件数。

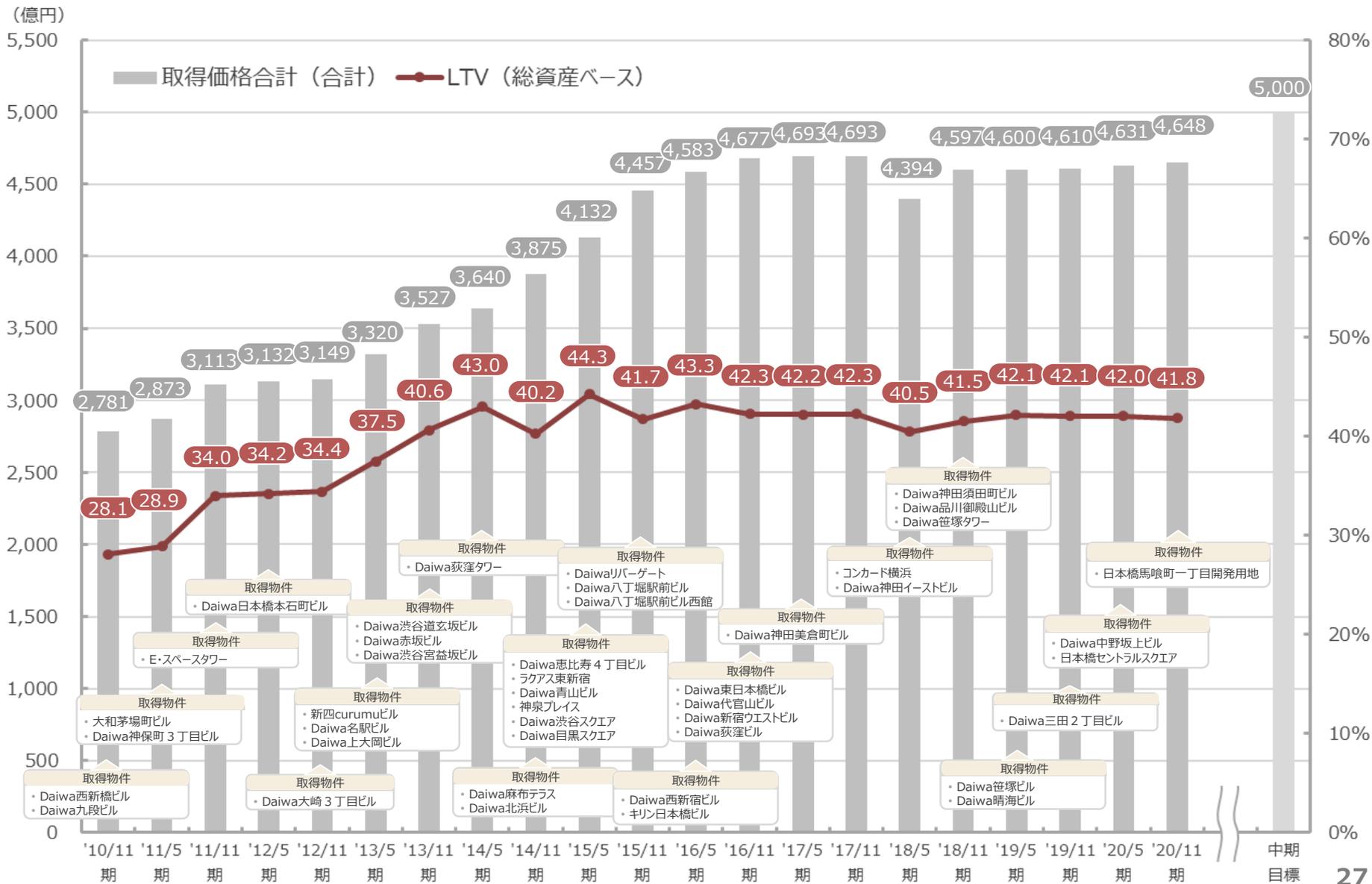
保有物件の分布図





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



Section 4

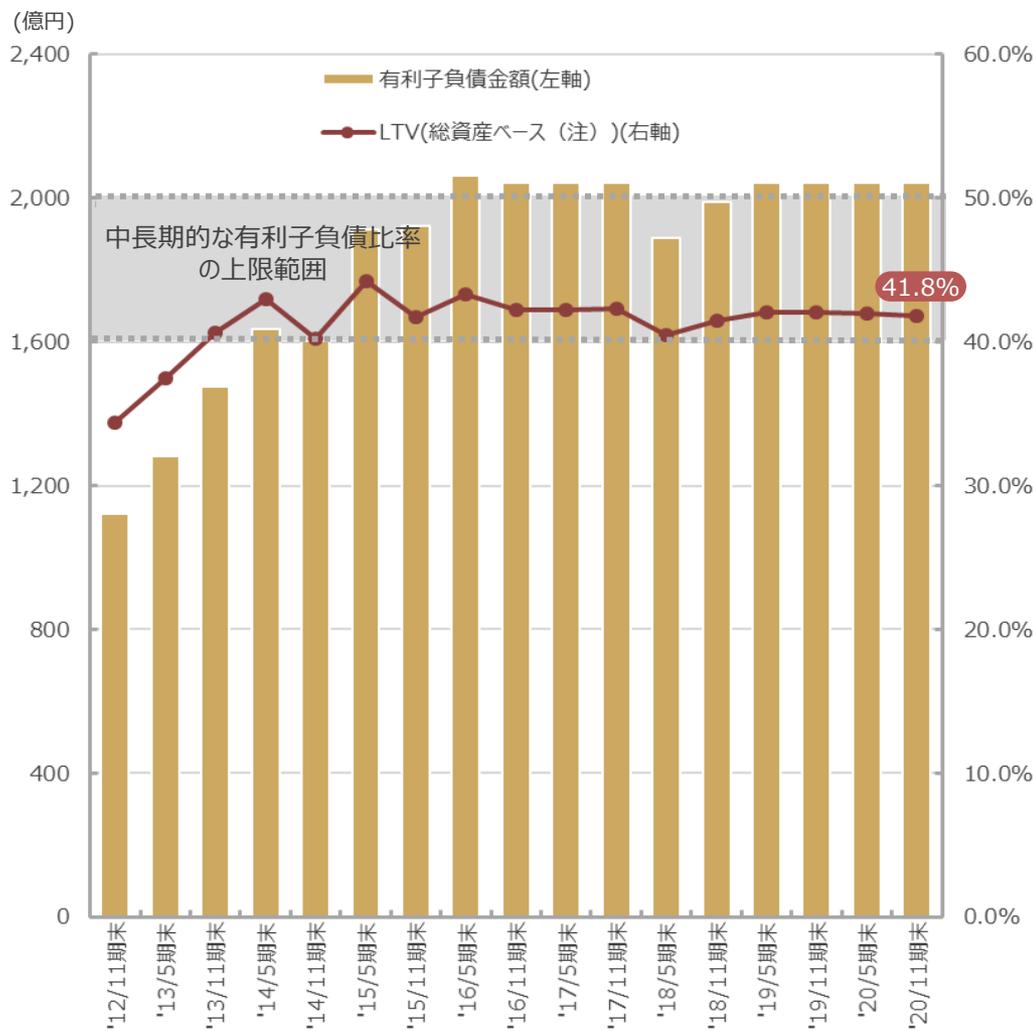
財務戰略





有利子負債の状況(1)

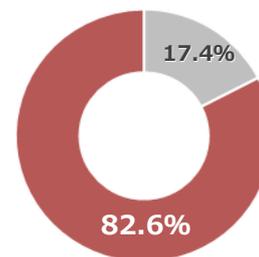
有利子負債比率(LTV)の推移



(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

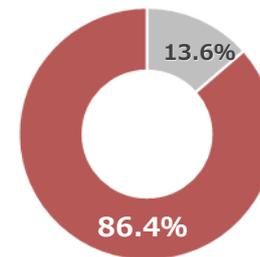
有利子負債の状況(2020年11月期末)

固定金利と変動金利の比率



■ 固定金利
■ 変動金利

長短比率



■ 長期借入金等
■ 短期借入金及び
1年内返済予定の長期借入金

格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し: **安定的**
(2020年2月17日付与)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

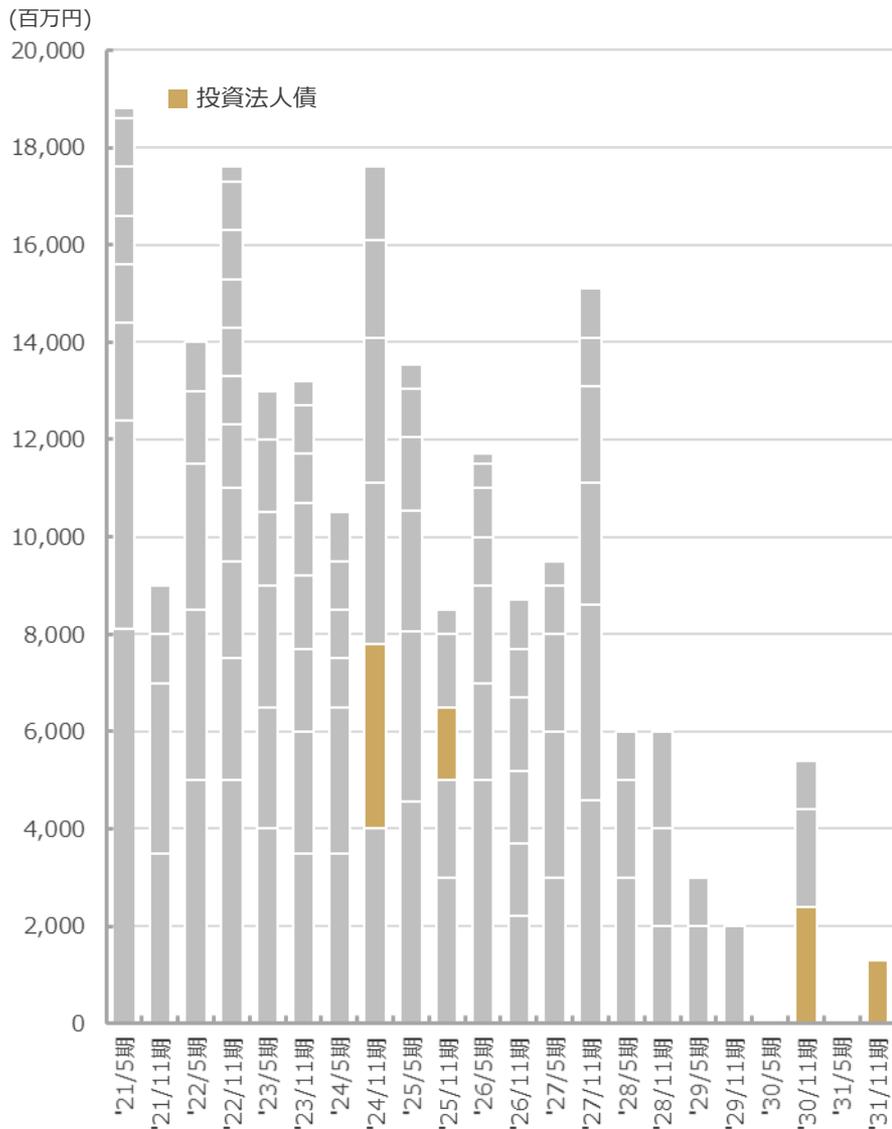
AA-

発行体格付
格付の方向性: **安定的**
(2020年9月16日付与)

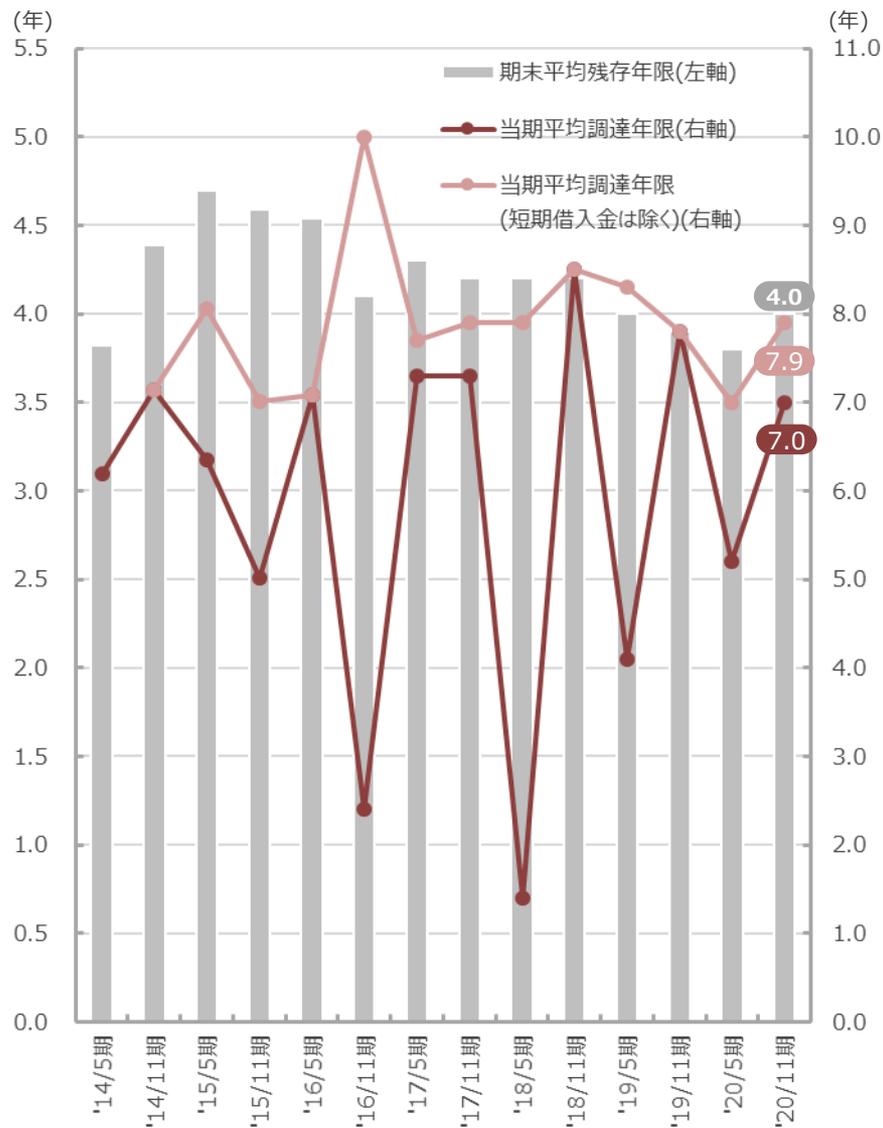


有利子負債の状況(2)

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)

2020年11月期末

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	39,900	-1,500	20.4%
三井住友信託銀行	23,700	-800	12.1%
日本政策投資銀行	21,750	-	11.1%
三菱UFJ銀行	20,700	-800	10.6%
みずほ銀行	19,600	-800	10.0%
新生銀行	14,000	-	7.2%
りそな銀行	12,500	-	6.4%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.9%
福岡銀行	6,500	-	3.3%
関西みらい銀行	5,000	-	2.6%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.5%
七十七銀行	3,000	-	1.5%
農林中央金庫	3,000	-	1.5%
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%

(単位：百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
山口銀行	2,000	-	1.0%
日本生命保険	1,300	-	0.7%
東日本銀行	1,000	-	0.5%
百五銀行	1,000	-	0.5%
山梨中央銀行	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	195,450	-3,900	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	+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	+2,400	10年
投資法人債合計	9,000	+3,900	-

グリーンボンド



2020年11月末における投資主の状況について

業態別の投資口保有割合

所有者区分	'20/5期末 投資口数	'20/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'20/11期末 割合 ^(注)
個人・その他	13,544	13,756	+212	2.80%
金融機関	164,656	149,436	-15,220	30.38%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	14,053	13,037	-1,016	2.65%
信託銀行	136,698	124,103	-12,595	25.23%
生命保険会社	1,951	2,769	+818	0.56%
損害保険会社	3,207	-	-3,207	-
その他金融	8,747	9,527	+780	1.94%
その他国内法人	199,978	200,338	+360	40.73%
外国人	97,416	112,223	+14,807	22.82%
証券会社	16,283	16,124	-159	3.28%
合計	491,877	491,877	-	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	'20/5期末 所有口数	'20/11期末 所有口数	前期比 増減数	'20/11期末 割合 ^(注)
1	株式会社大和 インベストメント・マネジメント	128,905	128,905	-	26.21%
2	株式会社大和証券グループ本 社	67,321	67,321	-	13.69%
3	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	59,083	55,770	-3,313	11.34%
4	株式会社日本カストディ 銀行(信託口)	44,731	40,521	-4,210	8.24%
5	STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	15,859	26,376	+10,517	5.36%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	15,476	14,398	-1,078	2.93%
7	株式会社日本カストディ 銀行(証券投資信託口)	13,226	10,941	-2,285	2.22%
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	8,732	8,227	-505	1.67%
9	三菱UFJモルガン・スタンレー 証券株式会社	3,623	6,260	+2,637	1.27%
10	みずほ証券株式会社	8,803	5,252	-3,551	1.07%
合計		365,759	363,971	-1,788	74.00%

(注) 小数第3位を四捨五入。

Section 5

ESGの取組み





ESGの取り組み 環境 (Environment)

環境認証



- 2020年5月期末時点で23.6%であったグリーンビル認証取得比率（注）を、2021年5月期末に60%に向上させることを目指します

*グリーンビル認証：「DBJ Green Building」、「CASBEE不動産評価」、「LEED」、「BELS」の認証を取得しているビル。比率は延床面積ベース、持分調整後。

グリーンビル認証取得比率
43.4% (21/1/20現在)

GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2011年よりGRESBリアルエステイト評価に参加しており、2012年より9年連続で「Green Star」を取得



DBJ Green Building認証



LEED認証



BELS評価



CASBEE不動産評価

CASBEE不動産マーケット普及版認証制度においてDaiwa渋谷スクエアの他、2020年12月に新たに9物件の保有ビルで「Aランク」を取得

<Daiwa渋谷スクエア>



追加取得物件

- Daiwa築地ビル
- Daiwa月島ビル
- 大和茅場町ビル
- E・スペースタワー
- Daiwaリバーゲート
- キリン日本橋ビル
- Daiwa代官山ビル
- Daiwa荻窪ビル
- Daiwa品川御殿山ビル

「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」における評価の取得

本投資法人は、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社による「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」において、ESGすべての領域において幅広く取り組んでいる点が評価され、「Aランク」を取得



グリーンボンドの発行

グリーンボンドの発行を通じてESG投資に積極的な投資家層への投資機会の提供することが社会的意義があることと考え、2020年9月に本投資法人初となるグリーンボンド**39億円**を発行

Daiwa晴海ビルの取得に要した借入金の返済資金に充当



LED化率目標

第31期より全保有オフィスの共用部・専用部のLED化工事が順次完工し、第41期末までにLED化率100%を目指す（第30期末スタート時点におけるLED化率は28%）



電力削減比率
11%

CO2削減量
5,000 t 相当

ESGの取組み 社会 (Social)

テナント満足度向上の取組み



新型コロナウイルス感染症対策

【対象物件】
対策可能な物件を対象に順次

- 【実施内容】
- 安全対策のお知らせや消毒薬設置
 - 空気清浄機の設置
 - エレベーターのボタンや施設のドアノブ等の除菌作業
 - 管理・清掃会社スタッフに衛生対策を徹底（マスク着用、手洗い、消毒等）
 - テナントに患者や懸念者が発生した場合、行政と連携し、除菌作業する体制整備

Daiwaリバーゲート
エントランス空気清浄機



医療従事者等への敬意表明

【対象物件】
新宿メインズタワー

- 【実施内容】
新宿ミナミルミ中止を受け、人混みへの外出自粛要請および医療体制逼迫防止の観点で、華美な装飾を避け、エントランスのシンボルツリーのブルーライトアップを実施。
医療従事者やエッセンシャルワーカーに対する感謝と敬意を示し、オフィス利用者との共有を図る。

新宿メインズタワー
シンボルツリーブルーライトアップ



EV内防災キャビネット

【対象物件】
設置可能物件を対象に順次

物件設置率 (注)

100%

- 【実施内容】
テナントのオフィスワーカー、及び全てのオフィス利用者の安全を確保するため、エレベーター内に防災キャビネットを設置。閉じ込めから救済までに必要な食糧や非常用グッズを常備。

(注) 設置中案件含む

Daiwa麻布テラス EV内



シェアリングサイクルポート設置

【対象物件】
新宿メインズタワー

- 【実施内容】
コロナ禍における移動手段としてのニーズが高まっているシェアリングサイクル事業にビル敷地を提供することで、テナント従業員および地域住民等の利便性向上へ貢献。

新宿メインズタワー 敷地



従業員への取組み



各制度の充実

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 【育児関連】 | 【介護関連】 |
| ・育児休職/育児サポート休暇 | ・介護休職/介護休暇 |
| ・短時間勤務制度 | ・介護時間等 |
| ・保育施設費用補助/ベビーシッター制度等 | 【その他】 |
| | ・全社員にリモートPC、会社携帯を貸与 |

運用会社女性比率

全職員に対する女性比率：32.7%
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：21.4%

運用会社におけるABW*の試み

オフィス運用会社として、アフターコロナを見据えたオフィス提案をするため、様々な働き場所・働き方についての試みを実施



資産運用会社で運用受託する大和証券ホテル・プライベート投資法人が保有するホテルテレワークプランへの補助



* ABW : Activity Based Working

執務室での適度なスペースを確保するため、空き会議室・フリースペースを臨時執務室として利用
(左：会議室、右：フリースペース)

BCP (事業継続計画)



本投資法人の資産運用会社は、災害等緊急事態に遭遇した場合において、重要な業務運営を継続し、かつ従業員並びに関係者の安全を確保する対応策を実施

- 大和証券グループはBCP対応のみならず、**WLB・生産性テレワークも導入**し、利用可能
- WLBテレワーク：育児、介護及び治療等で休まざるを得ない社員が両立して業務継続
 - 生産性テレワーク：効率性を重視し、自宅発での顧客訪問や遠方への移動時間活用等

ESGの取組み社会（Social） / ガバナンス（Governance）

運用会社によるヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

大和証券リビング投資法人は、SDGsの目標3「すべての人に健康と福祉を」及び日本政府がSDGs達成において優先課題の一つとして掲げる「健康・長寿の達成」に寄与

社会的課題	大和証券リビング投資法人のノウハウ
<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢社会の進展によるヘルスケア施設のニーズ高まり ● ヘルスケア施設、及びオペレーターの質に格差 ● オペレーターによる資金調達手段の多様化や財務リスク低減ニーズ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 旧日本ヘルスケア投資法人の運営で培ってきた厳選投資・運営サポート力 ● 最大オペレーターかつセムポート出資者であるグッドタイムリビング社を中核とした強固なオペレーター連携

優良ヘルスケア施設の供給を促進し、
資本市場を通じた社会性が高い資金の呼び込み

運用成果に連動した運用報酬

2018年11月期より、運用の成果を重視し、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み

変更前	運用報酬Ⅰ（運用資産基準）		運用報酬Ⅲ（配当可能基準）		運用資産額に連動する 報酬料率を引き下げ	分配金の捻出の インセンティブ強化
	報酬算出ベース	料率	報酬算出ベース	料率		
	累計取得価額	0.1%	分配可能金額 (変更なし)	2.0%	第30期運用報酬比率(注) 0.51%	(注) 年率、取得価格ベース
変更後	運用資産評価総額 ※取得ベースから時価ベース	0.05%	分配可能金額	3.5%		

ESGに関する方針の制定

【実施内容】

資産運用に当たり、ESG（「環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）」）を重視することが中長期的な企業価値向上に資すると判断し、以下のとおり、ESGに関する方針を2019年3月31日に策定しました。

1. 環境保護への取組み（Environment）

環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取組みを積極的に推進します。

2. 社会とのつながり（Social）

すべてのステークホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、投資法人としての社会的使命を果たしてまいります。

3. 企業統治（Governance）

法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。



ESGの取組み SDGs / 新型コロナウイルス感染症に伴う取組み

- 本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、スポンサーグループである大和証券グループが公表している「Passion for SDGs ～大和証券グループSDGs宣言～」のもと、「持続可能な開発目標（SDGs）」に取り組んでまいります。

大和証券グループにおけるSDGs取組み事例

大和フード&アグリ：新技術を導入し、農業の産業化を推進

大和フード&アグリは、大規模かつ効率化を追求した農業の産業化を推進していくことで、日本の農業・食料分野を取り巻く社会課題の解決に貢献していくことを目指していきます。

2019年春より、熊本県において現地パートナー企業との協働のもとベビーリーフ生産ビジネスに参入しました。そして、2020年春には、山形県および大分県において大規模施設栽培によるトマト生産ビジネスを開始しました。



トマト栽培の様子

大和エネルギー・インフラ：再生可能エネルギーへの投資

大和エネルギー・インフラは、再生可能エネルギーへの投資を通じて、新たなエネルギーシステムの構築等による社会課題の解決を目指していきます。

国内外において太陽光発電所、未利用材を主燃料とするバイオマス発電所、地熱発電所等へ投資し、クリーンな電源の提供に貢献しています。



日光市の太陽光発電所

大和ACA事業承継ファンド：事業承継に解決策

日本の中小企業の約半数が後継者不在と言われており、事業継承は大きな社会課題です。大和ACA事業承継ファンドは、中小企業が持つ優れた技術・サービスを次世代に承継する支援をしています。

新型コロナウイルス感染症に伴う取組み

本資産運用会社：医療従事者等への支援

資産運用会社では、大和証券ホテル・プライベート投資法人が保有するホテルのオペレーターであるJHATが行う医療従事者及びエッセンシャル・ワーカー支援活動をサポートするため、医療従事者等の宿泊費を大和証券グループ本社と連携して合計500万円を寄付しました。

本資産運用会社：従業員への取組み

2020年4月の緊急事態宣言時には原則資産運用会社のすべての従業員が在宅勤務によりテレワークを実施、同宣言の解除後も従業員の半数は在宅勤務を実施し、感染リスクを最小化しています。

在宅勤務にあたり、全従業員にノートPCを配布し、在宅でも円滑に業務を遂行するためのモニター・マウス・イヤホンなどの購入費用を支給。電話会議システムや、ビデオ会議システム等を新たに導入し、各種会議体運営等を実施しています。

資産運用会社の全従業員にマスクを配布。また、オフィス内の各所にアルコール消毒液を設置し、感染対策を徹底しています。

本投資法人における取組み

<医療従事者への敬意表明>

本投資法人において、医療従事者やエッセンシャルワーカーに対する感謝と敬意を示すため、ビルや設備を青色にライトアップし、オフィス利用者との共有を図る取組みを実施しています。
(D a i w a 渋谷宮益坂ビル)



本資産運用会社で受託する他REITにおける取組み

本資産運用会社で運用を受託する大和証券ホテル・プライベート投資法人において、新型コロナウイルス感染症の拡がりに伴い、同投資法人が保有する羽田空港周辺のホテルを帰国者一時隔離場所として提供しています。

Appendix



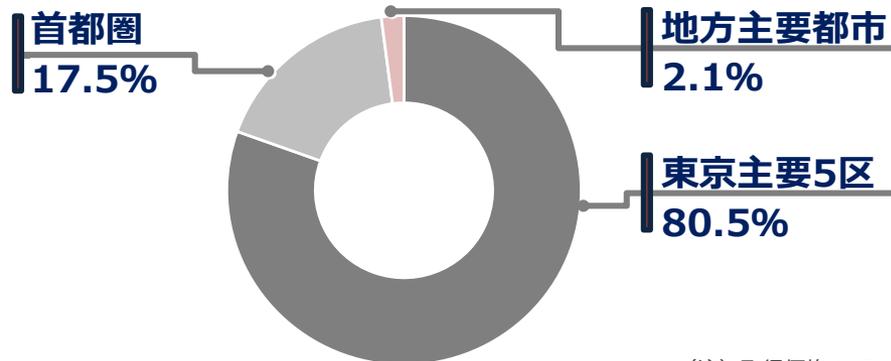


本投資法人の3つの特徴（2021年1月20日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



(注) 取得価格ベース。

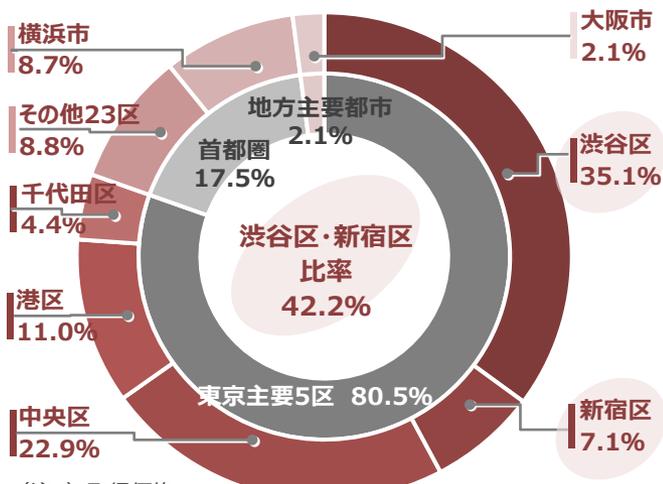
安定した分配金の成長

	2020年5月期 (第29期) 実績	2020年11月期 (第30期) 実績	2021年5月期 (第31期) 予想	2021年11月期 (第32期) 予想
1口当たり 分配金	13,595円	13,817円	13,900円	13,900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。

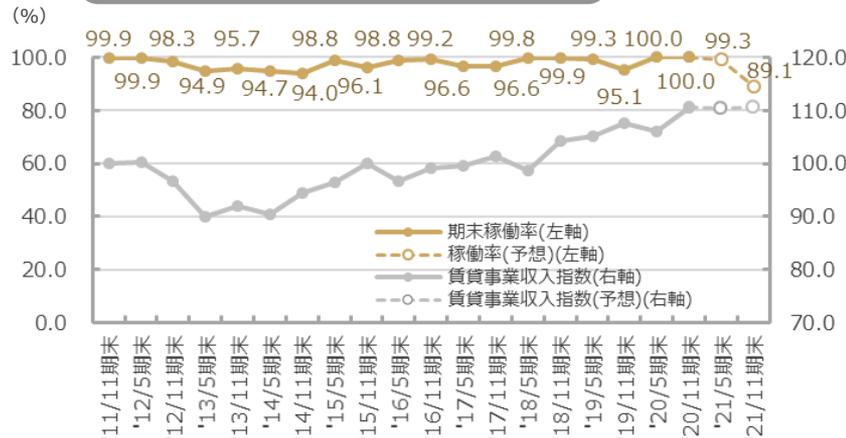
(2021年1月20日現在)

新宿マインズタワー



所在地	渋谷区代々木二丁目
取得価格	66,900百万円

新宿マインズタワーの稼働率推移

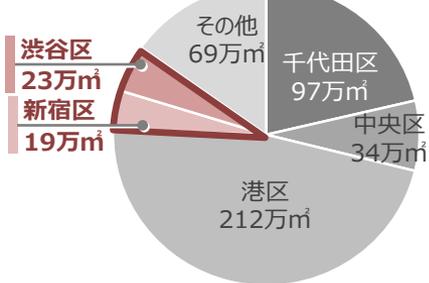


東京23区の大規模オフィスビルの供給量

2020年-2024年

2020-2024年合計

454万㎡



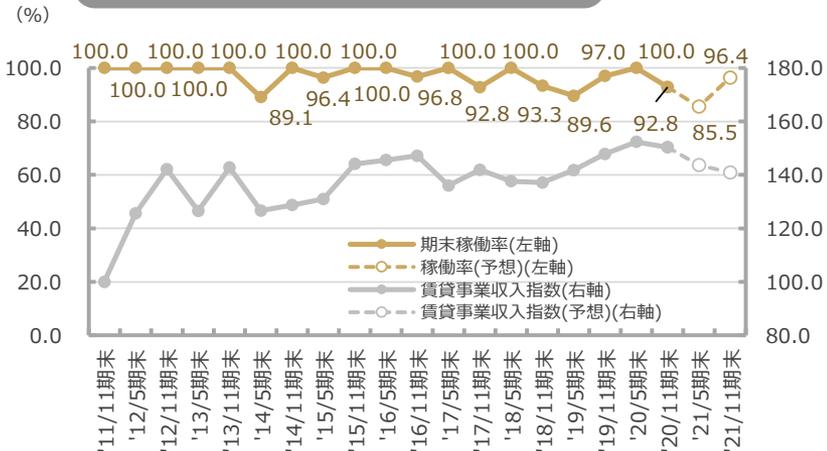
出所：森トラスト 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

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'11/11 = 100として指数化。新宿マインズタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。

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



2020年11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2020年5月期)実績との比較表

	2020年5月期 実績		2020年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	32,033	6.6	32,622	6.7
現金及び預金	27,688		28,137	
信託現金及び信託預金	3,661		3,712	
その他の流動資産	683		772	
固定資産	455,147	93.4	455,888	93.3
有形固定資産	451,204	92.6	451,894	92.5
建物等(信託財産含む)	84,478		83,303	
土地(信託財産含む)	366,693		368,553	
その他の有形固定資産	32		38	
無形固定資産	2,718	0.6	2,714	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	13		9	
投資その他の資産	1,224	0.3	1,278	0.3
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,046		1,051	
その他の投資その他の資産	63		113	
繰延資産	31	0.0	59	0.0
投資法人債発行費	31		59	
資産合計	487,212	100.0	488,570	100.0

	2020年5月期 実績		2020年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	43,188	8.9	33,521	6.9
営業未払金	929		1,673	
短期借入金	5,000		3,600	
1年内返済予定の長期借入金	33,300		24,200	
未払金	646		672	
前受金	2,341		2,453	
その他の流動負債	971		922	
固定負債	188,897	38.8	199,537	40.8
投資法人債	5,100		9,000	
長期借入金	161,050		167,650	
預り敷金及び保証金	20,463		20,495	
信託預り敷金及び保証金	1,928		1,954	
その他の固定負債	355		437	
負債合計	232,085	47.6	233,058	47.7
出資総額(純額)	247,876		247,876	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 3,675		▲ 3,675	
剰余金	7,397		7,834	
評価・換算差額等	▲ 146		▲ 199	
純資産合計	255,127	52.4	255,511	52.3
負債純資産合計	487,212	100.0	488,570	100.0



2020年11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2020年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2020年5月期 実績	2020年11月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	14,272	14,849	+ 577
内)不動産等売却益	15	336	+ 320
営業費用(B)	6,959	7,133	+ 173
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,702	3,869	+ 167
内)減価償却費	1,838	1,827	▲ 11
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,716	8,816	+ 100
営業利益(A-B)	7,312	7,715	+ 403
営業外費用	635	606	▲ 29
内)支払利息等	497	470	▲ 26
経常利益	6,688	7,125	+ 436
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	0	▲ 0
当期純利益	6,687	7,124	+ 437
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金 ^(注)	13,595円	13,817円	+ 222円

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2020年11月期 予想 ('20/7開示)	2020年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	14,421	14,849	+ 428
内)不動産等売却益	-	336	+ 336
営業費用(B)	7,057	7,133	+ 76
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,817	3,869	+ 52
内)減価償却費	1,833	1,827	▲ 6
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,770	8,816	+ 46
営業利益(A-B)	7,363	7,715	+ 352
営業外費用	622	606	▲ 15
内)支払利息等	487	470	▲ 16
経常利益	6,740	7,125	+ 384
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	2	0	▲ 1
当期純利益	6,738	7,124	+ 385
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金 ^(注)	13,700円	13,817円	+ 117円

(注)2020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(328百万円)を控除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。



収益予想(2021年5月期及び2021年11月期)

2021年5月期・2021年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2020年11月期実績	2021年5月期予想	2021年11月期予想
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	14,849	14,805	13,874
内)不動産等売却益	336	1,036	-
営業費用(B)	7,133	6,621	6,542
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,869	3,380	3,341
内)減価償却費	1,827	1,817	1,811
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,816	8,571	8,722
営業利益(A-B)	7,715	8,184	7,332
営業外費用	606	588	590
内)支払利息	470	450	447
経常利益	7,125	7,595	6,741
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	2	2
当期純利益	7,124	7,593	6,739
発行済投資口数	491,877口	491,877口	491,877口
1口当たり分配金 ^(注)	13,817円	13,900円	13,900円

(注)2020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(328百万円)を控除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。

2021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(756百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

2021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(98百万円)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13,700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) (2020年11月30日現在)

借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
短期借入金	三井住友銀行	500	変動	T+0.250%	20/1/31	21/1/29
	三菱UFJ銀行	200	変動	T+0.250%	20/1/31	21/1/29
	みずほ銀行	200	変動	T+0.250%	20/1/31	21/1/29
	三井住友信託銀行	200	変動	T+0.250%	20/1/31	21/1/29
	三菱UFJ銀行	1,500	変動	T+0.250%	20/8/31	21/8/31
	東日本銀行	1,000	固定	0.330%	20/11/30	21/2/26
短期借入金 合計		3,600				
1年内返済予定の長期借入金	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.836%	13/7/31	21/5/31
	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.856%	13/7/31	21/8/31
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.646%	13/8/9	21/2/26
	三井住友銀行(*)	1,400	固定	0.629%	13/8/9	21/5/31
	みずほ銀行(*)	4,000	固定	0.636%	13/9/27	21/3/31
	三井住友銀行(*)	1,400	固定	0.636%	13/9/27	21/3/31
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.606%	14/3/18	21/3/31
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.606%	14/3/25	21/3/31
	みずほ銀行(*)	3,900	固定	0.606%	14/3/31	21/3/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.618%	14/5/29	21/11/30
	三井住友銀行(*)	3,500	固定	0.618%	14/7/8	21/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.692%	14/12/3	21/11/30
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.593%	14/12/3	21/11/30
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.479%	15/5/1	21/5/31
1年内返済予定の長期借入金 合計		24,200				
長期借入金	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.593%	14/3/25	22/2/28
	みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.585%	14/5/29	22/5/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.585%	14/5/29	22/5/31
	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
	三井住友銀行(*)	4,000	固定	0.585%	14/7/8	22/5/31
	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
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/1	22/5/31
	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
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/3	22/5/31
	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
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.710%	15/3/31	22/3/31
	新生銀行	1,500	変動	L+0.325%	15/3/31	23/5/31
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.634%	15/5/1	22/5/31
	福岡銀行(*)	1,500	固定	0.408%	15/5/1	23/5/31
	三井住友信託銀行(*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
長期借入金	みずほ銀行(*)	1,500	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
	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
	三井住友銀行(*)	500	固定	0.440%	15/8/31	24/8/30
	日本生命保険(*)	1,000	固定	0.281%	15/9/11	22/8/31
	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
	群馬銀行(*)	1,000	固定	0.443%	15/11/30	22/2/28
	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
	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
	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	
東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.303%	17/11/30	22/11/30	
日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30	
山口銀行	500	固定	0.489%	17/11/30	25/11/28	
新生銀行(*)	2,000	固定	0.482%	17/11/30	26/5/29	

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

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

** 1年365日ベースに換算して利率を記載



有利子負債一覽(2) (2020年11月30日現在)

借入金

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
長期借入金	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
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	群馬銀行	1,000	変動	T+0.225%	19/3/29	26/3/31
	福岡銀行	3,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	農林中央金庫	2,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	百五銀行	1,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	19/5/31	27/5/31
	山梨中央銀行	1,000	固定	0.540%	19/5/31	29/5/31
	関西みらい銀行	1,500	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31
	三菱UFJ銀行 (*)	1,000	固定	0.320%	19/8/30	26/8/31
	りそな銀行	2,000	変動	T+0.400%	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	変動	T+0.350%	20/2/28	29/2/28
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.211%	20/5/29	25/5/30
	三井住友信託銀行 (*)	3,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31
	三菱UFJ銀行 (*)	2,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31
	三井住友銀行 (*)	1,600	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31
	三菱UFJ銀行 (*)	1,500	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31
	関西みらい銀行	2,000	変動	T+0.400%	20/8/31	30/8/30
	武蔵野銀行	1,000	変動	T+0.400%	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
長期借入金 合計		167,650				
借入金 合計		195,450				

投資法人債

回号	残高	金利	利率	発行日	返済期限
	(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				

(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



テナント分析

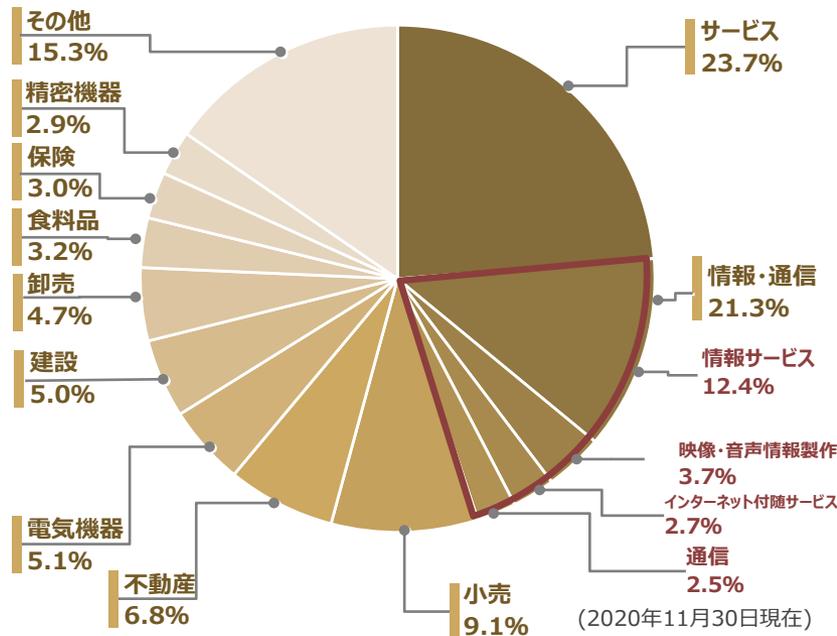
主要テナントの上位10位一覧

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	1.9%
ジュピターショップチャンネル株式会社	Daiwaリバーゲート	6,211.30	1.7%
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	1.6%
バ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	麒麟日本橋ビル	5,630.17	1.5%
非開示 ^(注1)	Daiwa笹塚タワー	5,307.56	1.4%
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%
合計		57,702.44	16.0%

(注1) 当該テナント名を開示することについて承諾が得られていないため記載せず。

(注2) 全賃貸面積に占める割合は小数第2位を切り捨て。

全テナント^(注1)の業種分布^(注2)



(注1) 2020年11月期決算説明資料より、全テナントを対象とすることに変更。

(注2) 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成。

(注3) 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4) 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		'20/5期末対比		帳簿価格	'20/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'20/5期末	'20/11期末	差額	変化率	'20/11期末	差額	比率		'20/5期末	'20/11期末
Daiwa銀座ビル	17,600	17,700	+100	+0.6%	12,731	+4,968	39.0%	14,100	3.4%	3.4%
Daiwa銀座アネックス	4,060	3,960	-100	-2.5%	2,733	+1,226	44.9%	3,050	3.4%	3.4%
Daiwa芝浦ビル	8,380	8,380	-	-	8,064	+315	3.9%	8,265	3.9%	3.9%
Daiwa南青山ビル	4,840	4,720	-120	-2.5%	4,405	+314	7.1%	4,550	3.7%	3.8%
Daiwa猿樂町ビル	4,230	4,230	-	-	3,116	+1,113	35.7%	3,190	4.3%	4.3%
Daiwa A 浜松町ビル	3,970	3,970	-	-	2,712	+1,257	46.4%	2,865	3.6%	3.6%
Daiwa神宮前ビル	3,100	3,100	-	-	2,671	+428	16.1%	2,800	3.7%	3.7%
Daiwa芝大門ビル	3,970	3,970	-	-	2,351	+1,618	68.8%	2,578	3.5%	3.5%
Daiwa三崎町ビル	3,040	3,050	+10	+0.3%	2,096	+953	45.5%	2,346	3.8%	3.8%
Daiwa築地駅前ビル	2,240	2,300	+60	+2.7%	1,259	+1,040	82.7%	1,560	4.0%	4.0%
Daiwa築地ビル	1,740	1,740	-	-	1,111	+628	56.5%	1,240	3.9%	3.9%
Daiwa月島ビル	10,800	10,800	-	-	6,612	+4,187	63.3%	7,840	4.0%	4.0%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,000	3,010	+10	+0.3%	2,393	+616	25.8%	2,520	3.9%	3.9%
Daiwa麻布台ビル	1,940	1,930	-10	-0.5%	1,480	+449	30.4%	1,600	3.9%	3.9%
Daiwa京橋ビル	3,450	3,450	-	-	3,133	+316	10.1%	3,460	4.1%	4.1%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,910	2,910	-	-	2,836	+73	2.6%	2,910	3.6%	3.6%
新宿マインズタワー	64,300	64,300	-	-	63,652	+647	1.0%	66,900	3.1%	3.1%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,410	5,430	+20	+0.4%	5,580	-150	-2.7%	5,900	3.6%	3.6%
Daiwa小伝馬町ビル	2,310	2,310	-	-	2,329	-19	-0.8%	2,460	4.1%	4.1%
Daiwa西新橋ビル	7,360	7,360	-	-	4,645	+2,714	58.4%	5,000	3.4%	3.4%
大和茅場町ビル	8,230	8,230	-	-	5,125	+3,104	60.6%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,250	5,250	-	-	3,275	+1,974	60.3%	3,550	3.3%	3.3%
E・スペースタワー	36,600	36,600	-	-	23,466	+13,133	56.0%	24,000	3.0%	3.0%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,690	2,690	-	-	1,529	+1,160	75.9%	1,721	3.9%	3.9%
新四curumuビル	16,500	16,500	-	-	9,530	+6,969	73.1%	9,650	3.1%	3.1%
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,500	-	-	10,076	+5,423	53.8%	9,200	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	12,900	12,900	-	-	7,296	+5,603	76.8%	7,000	3.3%	3.3%
Daiwa麻布テラス	18,200	18,200	-	-	13,885	+4,314	31.1%	14,000	3.5%	3.5%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,440	6,440	-	-	4,182	+2,257	54.0%	4,135	3.6%	3.6%
ラクアス東新宿	11,300	11,300	-	-	8,345	+2,954	35.4%	8,450	3.3%	3.3%
Daiwa青山ビル	12,600	12,600	-	-	10,003	+2,596	26.0%	9,800	3.1%	3.1%



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'20/5期末対比		帳簿価格	'20/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'20/5期末	'20/11期末	差額	変化率	'20/11期末	差額	比率		'20/5期末	'20/11期末
神泉プレイス	6,790	6,800	+10	+0.1%	4,909	+1,890	38.5%	4,800	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷スクエア	22,000	22,000	-	-	15,827	+6,172	39.0%	16,000	3.3%	3.3%
Daiwaリバーゲート	33,700	33,800	+100	+0.3%	27,569	+6,230	22.6%	28,000	3.7%	3.7%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,320	3,320	-	-	2,894	+425	14.7%	2,871	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,970	1,970	-	-	1,704	+265	15.5%	1,647	3.5%	3.5%
Daiwa西新宿ビル	17,200	17,400	+200	+1.2%	13,938	+3,461	24.8%	13,710	3.2%	3.2%
麒麟日本橋ビル	8,350	8,350	-	-	8,332	+17	0.2%	8,180	3.8%	3.8%
Daiwa東日本橋ビル	7,150	7,150	-	-	6,288	+861	13.7%	6,370	3.8%	3.8%
Daiwa代官山ビル	3,590	3,590	-	-	2,365	+1,224	51.8%	2,280	3.2%	3.2%
Daiwa新宿ウエストビル	1,250	1,250	-	-	988	+261	26.5%	942	3.8%	3.8%
Daiwa神田美倉町ビル	1,810	1,820	+10	+0.6%	1,616	+203	12.6%	1,592	3.8%	3.8%
Daiwa神田イーストビル	5,700	5,700	-	-	4,232	+1,467	34.7%	4,200	3.4%	3.4%
Daiwa神田須田町ビル	2,820	2,820	-	-	2,377	+442	18.6%	2,295	3.6%	3.6%
Daiwa笹塚タワー	16,000	16,000	-	-	15,959	+40	0.3%	15,500	3.8%	3.8%
Daiwa笹塚ビル	3,560	3,570	+10	+0.3%	3,171	+398	12.6%	3,000	3.9%	3.9%
Daiwa晴海ビル	12,600	12,600	-	-	11,233	+1,366	12.2%	11,200	3.7%	3.7%
Daiwa三田2丁目ビル	3,980	3,990	+10	+0.3%	1,587	+2,402	151.3%	2,635	3.7%	3.7%
日本橋セントラルスクエア	3,800	3,800	-	-	3,622	+177	4.9%	3,521	3.5%	3.5%
日本橋馬喰町一丁目開発用地	-	4,010	-	-	3,813	+196	5.2%	3,775	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,360	4,360	-	-	2,569	+1,790	69.7%	2,958	4.0%	4.0%
Daiwa品川Northビル	6,350	6,290	-60	-0.9%	7,024	-734	-10.5%	7,710	4.1%	4.1%
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,900	-	-	1,823	+1,076	59.1%	2,000	4.4%	4.5%
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,200	-	-	16,328	+6,871	42.1%	15,220	3.6%	3.6%
Daiwa目黒スクエア	7,270	7,280	+10	+0.1%	5,432	+1,847	34.0%	5,600	3.5%	3.5%
Daiwa荻窪ビル	4,820	4,820	-	-	3,972	+847	21.3%	3,800	3.9%	3.9%
コンカード横浜	41,200	41,200	-	-	37,843	+3,356	8.9%	38,100	4.2%	4.2%
Daiwa品川御殿山ビル	2,860	2,880	+20	+0.7%	2,574	+305	11.9%	2,500	3.9%	3.9%
Daiwa中野坂上ビル	2,850	2,850	-	-	2,851	-1	-0.1%	2,750	4.0%	4.0%
Daiwa北浜ビル	13,300	13,300	-	-	9,074	+4,225	46.6%	9,481	3.7%	3.7%
合計(注)	569,560	573,850	+280	0.0%	454,562	+119,287	26.2%	464,878	-	-

(注) 2020年5月期対比の差額及び変化率は、2020年11月期に取得及び売却した物件の影響を除く。



期末鑑定評価額(1)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2020年11月期末)	鑑定評価書(2020年11月期末)の概要						積算価格
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwa銀座ビル	17,700	17,900	3.4%	17,400	3.2%	3.6%	19,800	
Daiwa銀座アネックス	3,960	4,110	3.4%	3,900	3.2%	3.6%	5,170	
Daiwa芝浦ビル	8,380	8,340	3.9%	8,390	3.7%	4.1%	7,210	
Daiwa南青山ビル	4,720	4,780	3.8%	4,660	3.6%	4.0%	4,550	
Daiwa猿樂町ビル	4,230	4,290	4.3%	4,160	4.1%	4.5%	2,060	
Daiwa A 浜松町ビル	3,970	4,070	3.6%	3,920	3.4%	3.8%	2,520	
Daiwa神宮前ビル	3,100	3,170	3.7%	3,020	3.5%	3.9%	3,040	
Daiwa芝大門ビル	3,970	4,020	3.5%	3,950	3.3%	3.7%	2,390	
Daiwa三崎町ビル	3,050	3,090	3.8%	3,030	3.6%	4.0%	1,920	
Daiwa築地駅前ビル	2,300	2,310	4.0%	2,290	4.0%	4.2%	2,260	
Daiwa築地ビル	1,740	1,750	3.9%	1,730	3.9%	4.1%	1,700	
Daiwa月島ビル	10,800	10,900	4.0%	10,700	3.7%	4.2%	5,680	
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,010	3,030	3.9%	2,990	3.7%	4.1%	1,870	
Daiwa麻布台ビル	1,930	1,970	3.9%	1,890	3.7%	4.1%	1,450	
Daiwa京橋ビル	3,450	3,500	4.1%	3,400	3.9%	4.3%	2,520	
Daiwa麴町4丁目ビル	2,910	2,950	3.6%	2,870	3.4%	3.8%	4,660	
新宿マインズタワー ^(注)	64,300	153,000	3.1%	147,000	2.9%	3.3%	56,100	
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,430	5,520	3.6%	5,330	3.4%	3.8%	4,080	
Daiwa小伝馬町ビル	2,310	2,350	4.1%	2,270	3.9%	4.3%	1,330	
Daiwa西新橋ビル	7,360	7,510	3.4%	7,290	3.2%	3.6%	5,250	
大和茅場町ビル	8,230	8,380	3.3%	8,170	3.1%	3.5%	6,870	
Daiwa神保町3丁目ビル	5,250	5,370	3.3%	5,200	3.1%	3.5%	4,340	
E・スペースタワー	36,600	37,400	3.0%	35,800	2.8%	3.2%	34,800	
Daiwa日本橋本石町ビル	2,690	2,710	3.9%	2,680	3.7%	4.1%	1,750	
新四curumuビル	16,500	16,800	3.1%	16,300	2.9%	3.3%	16,400	
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,800	3.2%	15,400	3.0%	3.4%	14,800	
Daiwa渋谷宮益坂ビル	12,900	13,100	3.3%	12,700	3.1%	3.5%	12,300	
Daiwa麻布テラス	18,200	18,500	3.5%	17,800	3.3%	3.7%	17,100	
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,440	6,450	3.6%	6,430	3.7%	3.8%	5,050	

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



期末鑑定評価額(2)

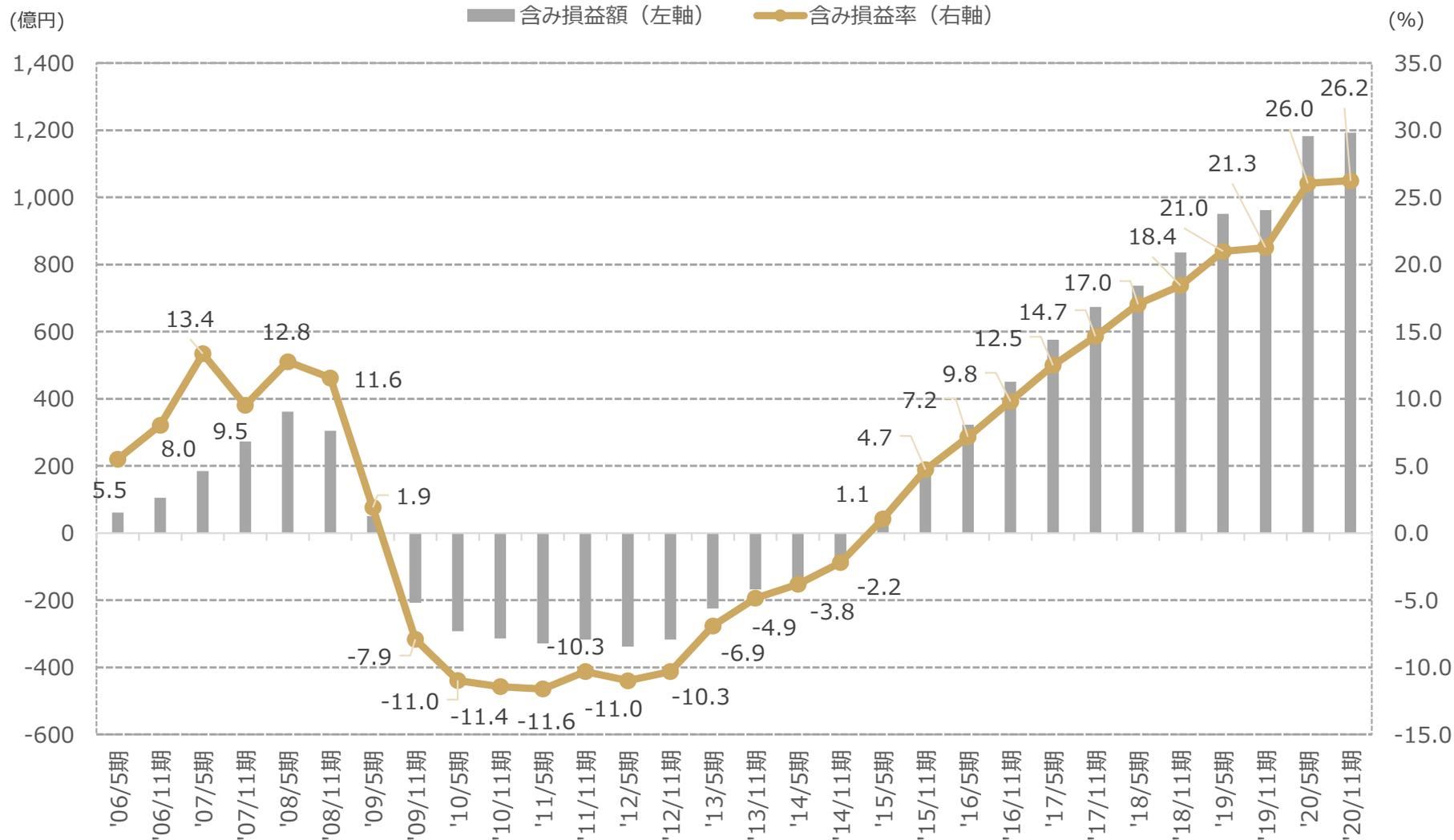
(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2020年11月期末)	鑑定評価書(2020年11月期末)の概要					
		直接還元法		DCF法			積算価格
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り	
ラクアス東新宿	11,300	11,700	3.3%	11,100	3.1%	3.5%	11,200
Daiwa青山ビル	12,600	12,900	3.1%	12,400	2.9%	3.3%	12,000
神泉プレイス	6,800	6,940	3.2%	6,740	3.1%	3.4%	4,800
Daiwa渋谷スクエア	22,000	22,200	3.3%	21,800	3.1%	3.5%	19,800
Daiwaリバーゲート	33,800	33,900	3.7%	33,600	3.4%	3.8%	33,300
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,320	3,420	3.4%	3,280	3.2%	3.6%	3,940
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,970	2,030	3.5%	1,940	3.3%	3.7%	1,990
Daiwa西新宿ビル	17,400	17,700	3.2%	17,300	3.0%	3.4%	16,900
キリン日本橋ビル	8,350	8,480	3.8%	8,210	3.5%	3.9%	7,520
Daiwa東日本橋ビル	7,150	7,300	3.8%	7,080	3.6%	4.0%	5,650
Daiwa代官山ビル	3,590	3,650	3.2%	3,560	3.2%	3.4%	3,420
Daiwa新宿ウエストビル	1,250	1,270	3.8%	1,240	3.6%	4.0%	1,000
Daiwa神田美倉町ビル	1,820	1,830	3.8%	1,820	3.8%	4.0%	2,100
Daiwa神田イーストビル	5,700	5,810	3.4%	5,590	3.2%	3.6%	5,450
Daiwa神田須田町ビル	2,820	2,880	3.6%	2,790	3.6%	3.8%	2,590
Daiwa笹塚タワー	16,000	16,500	3.8%	15,800	3.6%	4.0%	15,100
Daiwa笹塚ビル	3,570	3,700	3.9%	3,520	3.7%	4.1%	2,740
Daiwa晴海ビル	12,600	12,800	3.7%	12,400	3.7%	3.9%	10,000
Daiwa三田2丁目ビル	3,990	4,060	3.7%	3,910	3.5%	3.9%	3,320
日本橋セントラルスクエア	3,800	3,880	3.5%	3,710	3.3%	3.7%	1,920
日本橋馬喰町一丁目開発用地 ^(注)	4,010	-	-	-	-	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,360	4,410	4.0%	4,340	3.8%	4.2%	2,450
Daiwa品川Northビル	6,290	6,430	4.1%	6,150	3.9%	4.3%	4,770
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,930	4.5%	2,880	4.3%	4.7%	2,220
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,500	3.6%	23,100	3.4%	3.8%	15,000
Daiwa目黒スクエア	7,280	7,450	3.5%	7,200	3.3%	3.7%	7,080
Daiwa荻窪ビル	4,820	4,920	3.9%	4,780	3.7%	4.1%	3,550
コンカード横浜	41,200	42,400	4.2%	40,700	4.0%	4.4%	32,600
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,920	3.9%	2,860	3.7%	4.1%	2,630
Daiwa中野坂上ビル	2,850	2,970	4.0%	2,800	3.7%	4.2%	2,540
Daiwa北浜ビル	13,300	13,400	3.7%	13,200	3.5%	3.9%	14,700
合計	573,850	667,350	-	646,470	-	-	501,250

(注) 日本橋馬喰町一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) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa南青山ビル		Daiwa猿樂町ビル		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	
	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
帳簿価額(百万円)	12,795	12,731	2,732	2,733	7,944	8,064	4,390	4,405	3,131	3,116	2,726	2,712	2,677	2,671
期末算定価格(百万円)	17,600	17,700	4,060	3,960	8,380	8,380	4,840	4,720	4,230	4,230	3,970	3,970	3,100	3,100
稼働率(%)	99.4	99.7	100.0	93.2	97.9	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5	78.5
PML値(%) (注1)	4.53	4.53	3.97	3.97	3.82	3.82	9.19	9.19	7.14	7.14	3.79	3.79	13.33	13.33
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		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	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	437,507	427,704	103,213	107,138	265,465	268,586	129,711	133,064	- (注5)	- (注5)	135,911	135,892	84,374	66,782
賃貸料(共益費込)	437,057	427,704	103,213	100,624	264,107	266,424	129,711	133,064	- (注5)	- (注5)	135,911	135,892	84,374	66,782
その他収入(注3)	450	0	0	6,514	1,358	2,162	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	99,139	106,187	29,038	26,142	127,188	135,957	24,891	30,209	- (注5)	- (注5)	58,151	57,591	28,463	16,387
管理業務費	14,466	18,233	6,822	5,933	13,596	18,878	4,470	4,065	- (注5)	- (注5)	7,660	8,892	2,782	2,901
水道光熱費	19,515	20,451	5,235	5,339	14,841	14,404	4,428	5,852	- (注5)	- (注5)	6,419	6,782	3,537	3,047
PMフィー	6,400	6,029	1,539	1,453	3,986	4,003	2,192	1,849	- (注5)	- (注5)	2,116	1,953	1,279	1,200
公租公課	31,715	33,952	10,478	11,273	20,850	20,816	13,018	13,019	- (注5)	- (注5)	9,067	9,054	6,894	6,899
損害保険料	509	515	118	120	457	462	180	181	- (注5)	- (注5)	211	215	100	101
修繕費	11,540	10,514	4,843	2,022	73,435	77,391	600	5,240	- (注5)	- (注5)	3,276	1,292	13,861	2,231
その他費用	14,990	16,489	0	0	20	0	0	0	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(千円)	338,367	321,517	74,174	80,995	138,276	132,629	104,820	102,855	98,236	97,510	77,759	78,301	55,911	50,395
年換算NOI(千円)	674,886	641,277	147,944	161,548	275,798	264,533	209,067	205,148	195,936	194,489	155,093	156,175	111,516	100,515
NOI利回り(注4)	5.3%	5.0%	5.4%	5.9%	3.5%	3.3%	4.8%	4.7%	6.3%	6.2%	5.7%	5.8%	4.2%	3.8%
(参考)減価償却費(千円)	65,190	65,222	8,724	8,437	31,142	33,729	14,381	14,496	- (注5)	- (注5)	15,072	14,842	8,919	9,040
(参考)原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	229	300	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
(参考)敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0

(注1) '20/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(2) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa芝大門ビル		Daiwa三崎町ビル		Daiwa新橋510ビル(注6)		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	
取得価格(百万円)	2,578		2,346		2,080		1,560		1,240		7,840		2,520	
	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
帳簿価額(百万円)	2,358	2,351	2,106	2,096	2,112	-	1,246	1,259	1,119	1,111	6,666	6,612	2,408	2,393
期末算定価格(百万円)	3,970	3,970	3,040	3,050	2,530	-	2,240	2,300	1,740	1,740	10,800	10,800	3,000	3,010
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
PML値(%) (注1)	3.72	3.72	4.24	4.24	5.51	-	4.23	4.23	4.98	4.98	4.87	4.87	4.68	4.68
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		プロパティ・パートナーズ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックスアルファ		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	183	183	183	183	164	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	94,959	103,697	- (注5)	- (注5)	76,387	69,240	67,674	69,900	51,821	51,043	281,609	282,493	87,629	83,561
賃貸料(共益費込)	94,959	103,697	- (注5)	- (注5)	76,387	69,240	67,674	69,900	51,821	51,043	281,609	282,493	87,629	83,561
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	37,621	19,356	- (注5)	- (注5)	21,338	26,559	51,543	16,451	10,464	11,640	39,896	42,177	19,775	22,730
管理業務費	4,321	4,273	- (注5)	- (注5)	6,840	9,328	2,666	3,529	2,358	4,203	8,016	8,227	5,868	7,289
水道光熱費	4,245	4,969	- (注5)	- (注5)	3,901	4,586	3,630	3,622	2,091	1,964	9,181	9,553	3,550	3,610
PMフィー	1,505	1,557	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,451	1,200	4,228	4,235	1,323	1,229
公租公課	6,652	6,643	- (注5)	- (注5)	6,157	10,568	5,272	5,272	4,102	4,102	14,992	15,096	7,005	6,999
損害保険料	144	145	- (注5)	- (注5)	146	131	117	118	74	75	347	348	156	157
修繕費	20,751	1,767	- (注5)	- (注5)	3,093	744	38,638	2,699	385	94	3,130	4,715	1,871	3,443
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	18	9	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	57,338	84,341	64,614	63,640	55,049	42,681	16,131	53,449	41,357	39,402	241,712	240,316	67,853	60,831
年換算NOI(千円)	114,364	168,221	128,875	126,932	109,797	-	32,175	106,607	82,488	78,589	482,104	479,319	135,336	121,329
NOI利回り(注4)	4.8%	7.2%	6.1%	6.1%	5.2%	-	2.6%	8.5%	7.4%	7.1%	7.2%	7.2%	5.6%	5.1%
(参考) 減価償却費(千円)	10,632	10,609	- (注5)	- (注5)	8,924	8,882	13,468	13,548	7,678	8,031	55,914	55,726	15,439	15,477
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '20/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(注6) '20/11期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(3) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa麻布台ビル		Daiwa京橋ビル		Daiwa麹町4丁目ビル		新宿メインズタワー		Daiwa SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa神保町ビル (注5)	
取得価格(百万円)	1,600		3,460		2,910		66,900		5,900		2,460		4,150	
	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
帳簿価額(百万円)	1,487	1,480	3,152	3,133	2,850	2,836	63,805	63,652	5,597	5,580	2,336	2,329	-	-
期末算定価格(百万円)	1,940	1,930	3,450	3,450	2,910	2,910	64,300	64,300	5,410	5,430	2,310	2,310	-	-
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)	6.64	6.64	4.51	4.51	6.19	6.19	2.03	2.03	1.56	1.56	4.19	4.19	-	-
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		プロパティ・パートナーズ		日本プロパティ・ソリューションズ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	172	-
①賃貸事業収益合計(千円)	56,734	57,311	103,629	105,054	89,950	91,426	1,344,859	1,403,863	129,811	130,738	67,408	67,371	107,937	395
賃貸料(共益費込)	56,734	56,453	103,629	105,054	89,950	91,426	1,342,677	1,403,863	129,811	130,738	67,408	67,371	107,937	395
その他収入(注3)	0	857	0	0	0	0	2,181	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	13,309	12,905	23,014	25,251	27,534	29,607	385,730	351,433	20,542	22,392	15,021	15,342	32,614	500
管理業務費	2,833	2,732	4,517	6,179	4,616	3,969	78,113	68,349	3,927	4,482	3,879	4,536	5,792	0
水道光熱費	2,436	2,515	6,960	7,038	4,782	5,499	125,255	122,664	5,878	6,217	4,263	4,378	4,457	349
PMフィー	1,200	1,200	1,555	1,578	1,344	1,351	9,722	9,667	1,951	1,909	1,212	1,216	1,129	0
公租公課	5,070	5,068	7,536	7,509	16,419	16,406	135,652	136,875	7,983	8,135	3,841	3,834	20,706	145
損害保険料	88	88	153	155	169	170	2,166	2,201	127	128	111	112	151	0
修繕費	1,681	1,300	2,289	2,790	201	2,209	32,353	8,966	674	1,520	890	442	340	0
その他費用	0	0	0	0	0	0	2,466	2,707	0	0	822	822	36	5
③NOI(=①-②)(千円)	43,424	44,405	80,615	79,803	62,415	61,819	959,128	1,052,429	109,268	108,345	52,387	52,028	75,322	-105
年換算NOI(千円)	86,612	88,568	160,789	159,170	124,489	123,300	1,913,016	2,099,108	217,940	216,099	104,488	103,773	-	-
NOI利回り(注4)	5.8%	6.0%	5.1%	5.1%	4.4%	4.3%	3.0%	3.3%	3.9%	3.9%	4.5%	4.5%	-	-
減価償却費(千円)	8,395	7,746	19,698	19,367	15,223	15,313	200,721	199,377	16,930	16,967	9,661	8,299	21,211	0
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	2,181	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '20/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '20/5期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(4) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa西新橋ビル		大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル		E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル		新四curumuビル		Daiwa赤坂ビル	
														
取得価格(百万円)	5,000		5,600		3,550		24,000		1,721		9,650		9,200	
	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
帳簿価額(百万円)	4,608	4,645	5,153	5,125	3,295	3,275	23,406	23,466	1,540	1,529	9,558	9,530	10,126	10,076
期末算定価格(百万円)	7,360	7,360	8,230	8,230	5,250	5,250	36,600	36,600	2,690	2,690	16,500	16,500	15,500	15,500
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.8	100.0	100.0	100.0	96.7	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	3.76	3.76	4.50	4.50	5.33	5.33	3.11	3.11	3.80	3.80	4.44	4.44	7.14	7.14
PM会社	ザイマックスアルファ		プロパティ・パートナーズ		日本プロパティ・ソリューションズ		ザイマックスアルファ		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	186,509	188,554	- (注5)	- (注5)	122,434	124,456	821,943	810,936	68,588	75,783	392,335	388,428	366,890	368,456
賃貸料(共益費込)	186,509	188,554	- (注5)	- (注5)	122,434	124,456	821,943	810,936	68,588	75,783	392,335	388,428	366,890	368,456
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	42,545	77,268	- (注5)	- (注5)	23,162	26,385	150,915	198,938	14,527	11,283	78,776	100,780	91,952	179,905
管理業務費	14,097	13,036	- (注5)	- (注5)	5,652	5,485	40,962	37,045	5,901	2,328	19,612	31,808	23,560	25,495
水道光熱費	8,028	9,304	- (注5)	- (注5)	5,566	6,477	33,627	38,102	2,465	2,571	16,818	19,075	19,371	18,438
PMフィー	2,489	2,508	- (注5)	- (注5)	1,837	1,866	8,032	8,084	1,200	1,200	3,647	3,860	4,018	4,005
公租公課	16,246	16,234	- (注5)	- (注5)	9,940	9,934	62,367	62,308	4,556	4,558	37,272	37,986	35,764	35,560
損害保険料	290	291	- (注5)	- (注5)	150	150	775	778	91	92	401	402	515	517
修繕費	1,394	35,887	- (注5)	- (注5)	15	2,470	4,645	52,546	313	532	997	7,647	8,451	95,887
その他費用	0	6	- (注5)	- (注5)	0	0	504	72	0	0	25	0	270	0
③NOI (= ①-②)(千円)	143,964	111,285	150,387	145,807	99,272	98,071	671,028	611,997	54,060	64,500	313,558	287,647	274,938	188,551
年換算NOI(千円)	287,141	221,963	299,952	290,817	198,002	195,606	1,338,389	1,220,650	107,826	128,648	625,404	573,723	548,374	376,072
NOI利回り(注4)	6.2%	4.8%	5.8%	5.7%	6.0%	6.0%	5.7%	5.2%	7.0%	8.4%	6.5%	6.0%	5.4%	3.7%
減価償却費(千円)	35,566	36,349	- (注5)	- (注5)	19,871	19,879	75,415	68,499	13,335	13,388	36,993	37,284	59,062	58,533
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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

- (注1) '20/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020年12月)の記載数値を記載。
(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。
(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。
(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。
(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(5) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa渋谷宮益坂ビル		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		神泉プレイス		Daiwa渋谷スクエア	
取得価格(百万円)	7,000		14,000		4,135		8,450		9,800		4,800		16,000	
	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
帳簿価額(百万円)	7,316	7,296	13,883	13,885	4,198	4,182	8,378	8,345	9,959	10,003	4,915	4,909	15,859	15,827
期末算定価格(百万円)	12,900	12,900	18,200	18,200	6,440	6,440	11,300	11,300	12,600	12,600	6,790	6,800	22,000	22,000
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	5.64	5.64	2.67	2.67	2.44	2.44	4.46	4.46	4.42	4.42	6.21	6.21	1.61	1.61
PM会社	日本プロパティ・ソリューションズ		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		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	323,938	334,523	476,940	504,888	- (注5)	- (注5)	230,466	233,522	245,641	248,669	- (注5)	- (注5)	493,908	483,125
賃貸料(共益費込)	323,938	334,523	476,940	489,888	- (注5)	- (注5)	230,466	233,522	245,641	248,669	- (注5)	- (注5)	484,264	483,125
その他収入(注3)	0	0	0	15,000	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	9,644	0
②賃貸事業費用合計(千円)	56,744	66,776	114,225	131,217	- (注5)	- (注5)	45,947	49,962	46,977	64,263	- (注5)	- (注5)	64,412	74,563
管理業務費	14,577	19,911	28,929	27,509	- (注5)	- (注5)	9,703	9,468	15,840	9,774	- (注5)	- (注5)	10,295	15,612
水道光熱費	11,350	10,902	44,620	37,669	- (注5)	- (注5)	11,764	13,710	6,904	5,902	- (注5)	- (注5)	18,951	20,818
PMフィー	3,835	4,127	4,337	4,369	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	2,809	2,953	- (注5)	- (注5)	5,122	5,763
公租公課	22,650	23,712	33,777	33,744	- (注5)	- (注5)	21,166	21,157	14,324	15,294	- (注5)	- (注5)	29,104	29,062
損害保険料	373	376	727	730	- (注5)	- (注5)	354	358	181	183	- (注5)	- (注5)	439	445
修繕費	3,921	7,722	1,751	27,095	- (注5)	- (注5)	1,600	3,854	6,917	30,154	- (注5)	- (注5)	498	2,861
その他費用	36	24	82	99	- (注5)	- (注5)	158	213	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	267,193	267,747	362,714	373,670	134,353	140,175	184,519	183,560	198,664	184,406	113,198	114,295	429,496	408,561
年換算NOI(千円)	532,926	534,031	723,447	745,300	267,972	279,584	368,030	366,118	396,242	367,805	225,778	227,966	856,645	814,889
NOI利回り(注4)	7.3%	7.3%	5.2%	5.4%	6.4%	6.7%	4.4%	4.4%	4.0%	3.7%	4.6%	4.6%	5.4%	5.1%
(参考) 減価償却費(千円)	27,354	27,463	52,047	52,429	- (注5)	- (注5)	33,442	33,586	17,731	18,106	- (注5)	- (注5)	33,459	33,479
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	15,000	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	2,030	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0

- (注1) '20/11期のPML値は、SOMPOR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(2020年12月)の記載数値を記載。
(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。
(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。
(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。
(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(6) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwaリバーゲート		Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館		Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル	
														
取得価格(百万円)	28,000		2,871		1,647		13,710		8,180		6,370		2,280	
帳簿価額(百万円)	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
期末算定価格(百万円)	27,668	27,569	2,904	2,894	1,709	1,704	13,958	13,938	8,354	8,332	6,313	6,288	2,370	2,365
稼働率(%)	33,700	33,800	3,320	3,320	1,970	1,970	17,200	17,400	8,350	8,350	7,150	7,150	3,590	3,590
稼働率(%)	99.4	96.4	100.0	100.0	100.0	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	1.76	1.76	5.89	5.89	7.03	7.03	4.32	4.32	5.76	5.76	4.37	4.37	6.21	6.21
PM会社	ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		日本プロパティ・ソリューションズ		伊藤忠アーバンコミュニティ		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	1,069,728	1,078,020	85,255	86,706	50,860	50,973	357,263	389,559	- (注5)	- (注5)	175,532	180,879	- (注5)	- (注5)
賃料(共益費込)	1,065,265	1,074,746	85,255	86,706	50,860	50,973	357,263	389,559	- (注5)	- (注5)	175,532	180,879	- (注5)	- (注5)
その他収入(注3)	4,463	3,273	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)
②賃貸事業費用合計(千円)	379,895	349,205	23,050	23,811	12,093	38,346	88,860	77,411	- (注5)	- (注5)	91,069	31,128	- (注5)	- (注5)
管理業務費	76,798	71,532	6,485	5,920	3,495	3,674	30,447	15,223	- (注5)	- (注5)	9,216	5,727	- (注5)	- (注5)
水道光熱費	114,110	113,230	5,573	5,920	2,739	2,539	15,331	15,560	- (注5)	- (注5)	9,472	8,947	- (注5)	- (注5)
PMフィー	10,730	10,700	1,201	1,214	1,200	1,200	2,156	2,676	- (注5)	- (注5)	1,767	1,796	- (注5)	- (注5)
公租公課	104,874	104,490	9,316	9,300	4,260	4,266	39,399	39,298	- (注5)	- (注5)	11,725	11,696	- (注5)	- (注5)
損害保険料	2,050	2,058	149	151	77	78	358	363	- (注5)	- (注5)	240	242	- (注5)	- (注5)
修繕費	71,210	47,193	323	1,305	321	26,537	1,167	4,289	- (注5)	- (注5)	58,646	2,688	- (注5)	- (注5)
その他費用	120	0	0	0	0	50	0	0	- (注5)	- (注5)	0	30	- (注5)	- (注5)
③NOI (=①-②)(千円)	689,833	728,814	62,205	62,895	38,766	12,627	268,403	312,148	156,720	160,842	84,463	149,751	59,204	66,348
年換算NOI(千円)	1,375,896	1,453,646	124,071	125,446	77,321	25,185	535,339	622,591	312,583	320,805	168,465	298,683	118,084	132,334
NOI利回り(注4)	5.0%	5.3%	4.3%	4.3%	4.5%	1.5%	3.8%	4.5%	3.7%	3.9%	2.7%	4.7%	5.0%	5.6%
減価償却費(千円)	133,972	135,504	10,383	10,420	4,865	4,822	20,717	21,015	- (注5)	- (注5)	26,585	27,856	- (注5)	- (注5)
(参考) 原状回復工事収入(千円)	516	434	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)
敷金保証金償却収入(千円)	310	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)

(注1) '20/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020年12月)の記載数値を記載。
(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。
(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。
(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。
(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(7) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル		Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル	
取得価格(百万円)	942		1,592		4,200		2,295		15,500		3,000		11,200	
	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
帳簿価額(百万円)	989	988	1,586	1,616	4,249	4,232	2,377	2,377	16,005	15,959	3,180	3,171	11,266	11,233
期末算定価格(百万円)	1,250	1,250	1,810	1,820	5,700	5,700	2,820	2,820	16,000	16,000	3,560	3,570	12,600	12,600
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	8.28	8.28	6.01	6.01	3.86	3.86	5.12	5.12	1.52	1.52	5.90	5.90	4.30	4.30
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		ジョーンズ ラング ラサル		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	38,695	38,754	52,215	53,504	142,336	143,884	65,166	69,334	458,842	460,713	84,465	93,120	243,020	311,082
賃貸料(共益費込)	38,695	38,754	52,215	53,504	142,336	143,884	65,166	68,343	458,842	460,713	84,465	93,120	243,020	311,082
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	990	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	9,692	10,068	11,194	21,157	31,768	30,611	20,651	20,377	167,293	216,007	29,116	39,667	81,176	125,301
管理業務費	2,259	2,239	3,799	4,284	10,399	9,797	7,276	7,689	45,952	60,909	9,460	12,677	28,579	28,727
水道光熱費	2,497	2,469	2,430	2,403	9,066	7,908	2,690	3,220	54,978	49,920	8,066	9,104	26,415	24,934
PMフィー	1,200	1,200	1,200	1,200	1,426	1,438	1,200	1,200	4,129	4,163	1,290	1,392	1,704	3,073
公租公課	3,116	3,114	3,545	3,547	10,464	10,440	4,620	4,615	55,288	55,532	8,856	8,954	212	27,346
損害保険料	49	49	65	66	177	178	83	84	928	933	170	171	531	533
修繕費	569	995	153	9,655	233	847	4,759	3,556	6,014	44,547	1,272	7,366	3,195	20,145
その他費用	0	0	0	0	0	0	21	11	0	0	0	0	20,538	20,538
③NOI(=①-②)(千円)	29,002	28,685	41,020	32,346	110,567	113,272	44,515	48,956	291,549	244,705	55,348	53,453	161,843	185,781
年換算NOI(千円)	57,846	57,214	81,817	64,516	220,531	225,926	88,787	97,645	581,505	488,074	110,395	106,614	322,802	370,547
NOI利回り(注4)	5.8%	5.8%	5.2%	4.0%	5.2%	5.3%	3.7%	4.1%	3.6%	3.1%	3.5%	3.4%	2.9%	3.3%
(参考) 減価償却費(千円)	1,865	2,223	4,322	4,579	18,431	18,486	6,889	6,850	61,687	61,618	12,645	12,762	35,116	35,447
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	980	0	0	0	0	0	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0

(注1) '20/11期のPML値は、SOMPOLリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。



ポートフォリオ一覧(8) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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)		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー	
					開発中									
取得価格(百万円)	2,635		3,521		3,775		2,958		7,710		2,000		15,220	
	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
帳簿価額(百万円)	1,593	1,587	3,630	3,622	-	3,813	2,593	2,569	7,057	7,024	1,841	1,823	16,449	16,328
期末算定価格(百万円)	3,980	3,990	3,800	3,800	-	4,010	4,360	4,360	6,350	6,290	2,900	2,900	23,200	23,200
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)	3.21	3.21	5.21	5.21	-	-	3.55	3.55	7.19	7.19	6.29	6.29	1.18	1.18
PM会社	ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		-		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	183	11	183	-	18	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注5)	- (注5)	4,663	90,722	-	0	129,302	138,758	202,002	205,028	92,377	93,338	658,430	662,323
賃料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	4,663	90,722	-	0	129,302	138,758	202,002	204,093	92,377	93,338	658,430	662,323
その他収入(注3)	- (注5)	- (注5)	0	0	-	0	0	0	0	935	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注5)	- (注5)	348	10,382	-	0	30,822	31,542	50,978	55,169	19,125	19,267	169,135	181,202
管理業務費	- (注5)	- (注5)	249	4,622	-	0	8,977	8,930	14,927	20,728	4,656	4,469	43,837	45,149
水道光熱費	- (注5)	- (注5)	12	4,457	-	0	9,394	10,182	11,029	11,396	6,625	6,531	67,098	56,112
PMフィー	- (注5)	- (注5)	78	1,197	-	0	1,950	2,099	3,052	2,977	1,200	1,305	7,244	7,289
公租公課	- (注5)	- (注5)	0	7	-	0	8,598	8,540	18,968	18,832	6,399	6,365	45,088	44,982
損害保険料	- (注5)	- (注5)	8	88	-	0	252	258	390	395	142	142	1,036	1,040
修繕費	- (注5)	- (注5)	0	0	-	0	1,649	1,532	2,610	839	102	452	3,999	26,248
その他費用	- (注5)	- (注5)	0	8	-	0	0	0	0	0	0	0	830	380
③NOI(=①-②)(千円)	55,964	79,621	4,314	80,340	-	0	98,479	107,216	151,024	149,859	73,251	74,071	489,295	481,120
年換算NOI(千円)	111,622	158,808	143,170	160,241	-	0	196,421	213,846	301,222	298,899	146,103	147,738	975,916	959,612
NOI利回り(注4)	7.0%	10.0%	3.9%	4.4%	-	0.0%	7.6%	8.3%	4.3%	4.3%	7.9%	8.1%	5.9%	5.9%
減価償却費(千円)	- (注5)	- (注5)	1,402	8,414	-	0	24,694	24,945	36,568	36,685	18,084	18,122	129,607	130,809
(参考) 原状回復工事収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '20/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

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

(注7) 本物件上にオフィスビルの開発を計画しています。



ポートフォリオ一覧(9) (2020年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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 (注5)	
取得価格(百万円)	5,600		3,800		38,100		2,500		2,750		9,481		463,183	464,878
	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期	'20/5期	'20/11期
帳簿価額(百万円)	5,456	5,432	3,975	3,972	37,939	37,843	2,575	2,574	2,855	2,851	9,124	9,074	453,876	454,562
期末算定価格(百万円)	7,270	7,280	4,820	4,820	41,200	41,200	2,860	2,880	2,850	2,850	13,300	13,300	572,090	573,850
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.5	98.9
PML値(%) (注1)	1.68	1.68	6.41	6.41	0.92	0.92	7.07	7.07	5.93	5.93	3.48	3.48	1.95	1.94
PM会社	ザイマックスアルファ		伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサル		ベスト・プロパティ		日本プロパティ・ソリューションズ		日本プロパティ・ソリューションズ			
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	171	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	166,673	172,076	128,662	130,259	1,048,829	1,033,900	73,342	76,070	72,001	69,993	376,980	407,807	14,257,212	14,513,535
賃貸料(共益費込)	166,673	172,076	128,662	130,259	1,048,679	1,033,882	73,342	74,497	72,001	69,993	376,980	407,807	14,238,965	14,482,210
その他収入(注3)	0	0	0	0	150	18	0	1,573	0	0	0	0	18,247	31,325
②賃貸事業費用合計(千円)	32,760	35,323	44,271	32,236	253,559	233,000	40,451	18,274	14,423	25,448	100,241	99,576	3,699,138	3,866,555
管理業務費	7,629	10,408	8,133	9,583	52,962	54,455	5,219	6,770	7,542	9,857	26,136	21,242	840,858	858,917
水道光熱費	8,241	7,969	6,099	5,580	78,861	72,710	3,539	3,323	5,240	5,593	31,035	34,614	935,302	915,742
PMフィー	2,179	2,237	1,418	1,432	6,178	6,232	1,200	1,212	1,122	1,200	5,890	6,115	157,871	160,581
公租公課	13,827	13,781	8,205	8,203	57,684	57,911	5,514	5,506	10	7,054	34,109	34,528	1,134,736	1,169,520
損害保険料	200	202	170	171	788	788	105	106	136	146	712	716	19,923	19,990
修繕費	682	725	20,244	7,266	56,466	40,336	24,873	1,355	360	1,584	2,060	2,264	538,920	670,253
その他費用	0	0	0	0	616	566	0	0	11	12	296	96	71,526	71,548
③NOI(=①-②)(千円)	133,913	136,752	84,390	98,022	795,270	800,899	32,891	57,796	57,577	44,545	276,738	308,230	10,558,073	10,646,980
年換算NOI(千円)	267,094	272,757	168,320	195,510	1,586,195	1,597,423	65,602	115,276	122,899	88,847	551,965	614,776	21,050,842	21,150,860
NOI利回り(注4)	4.9%	5.0%	4.2%	4.9%	4.2%	4.2%	2.5%	4.5%	4.3%	3.1%	6.0%	6.8%	4.6%	4.7%
減価償却費(千円)	23,346	23,618	11,686	11,242	114,596	115,305	5,776	5,797	8,421	8,512	56,498	56,748	1,838,770	1,827,171
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,956	16,714
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	10

(注1) '20/11期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020年12月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '20/5期の取得価格、年換算NOI及びNOI利回りには、'20/5期売却したDaiwa神保町ビルを、'20/11期の取得価格、年換算NOI及びNOI利回りには、'20/11期売却したDaiwa新橋510ビルを含めず。

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

会社概要

2021年1月1日現在

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	福島 寿雄
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	124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

2021年1月1日現在

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役	篠塚 裕司
取締役	柳澤 達維
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	水越 一吉
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

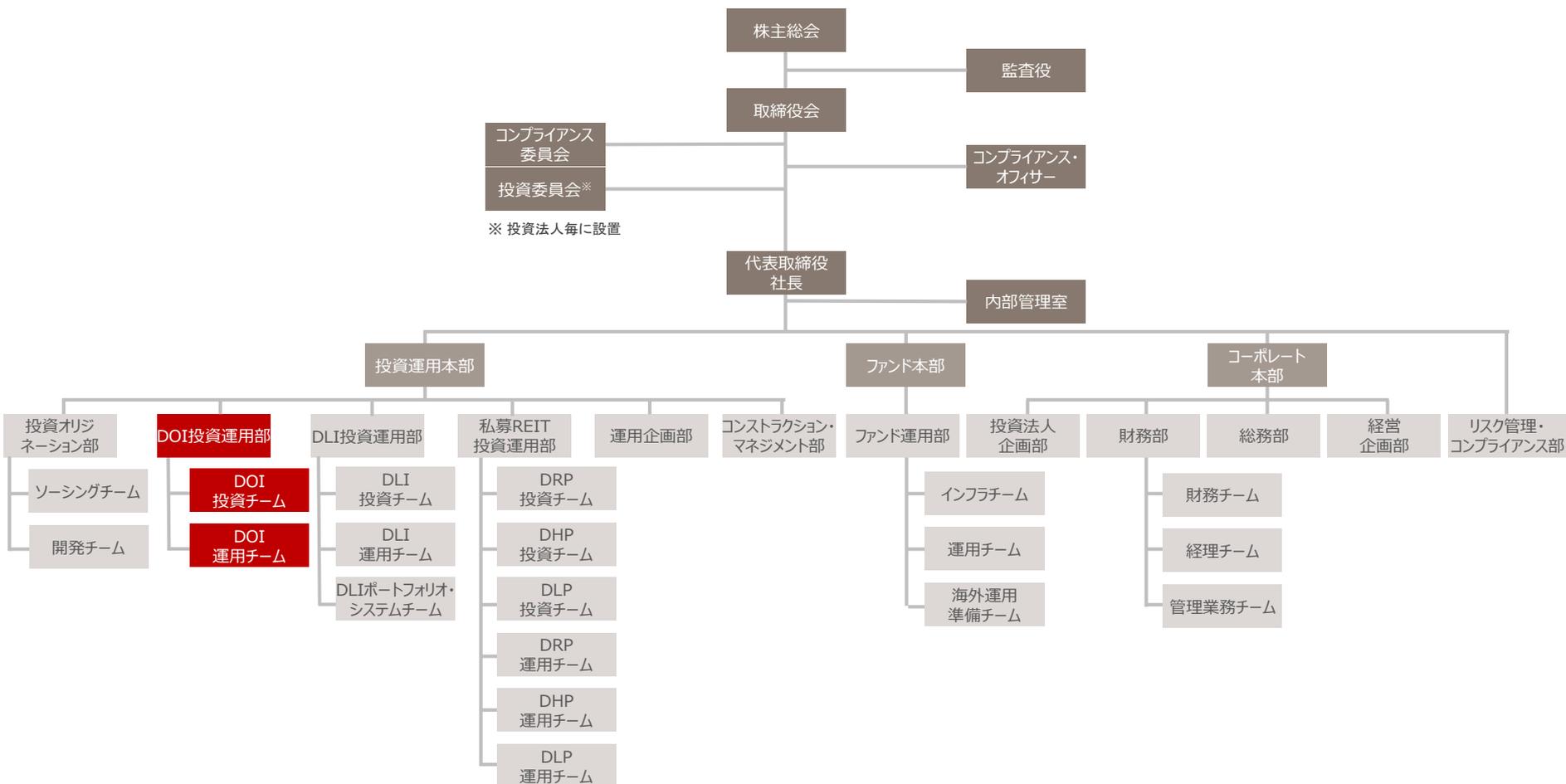
2021年1月1日現在

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4,614億円(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3,224億円(225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1,322億円(86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225億円(4物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2021年1月1日現在

