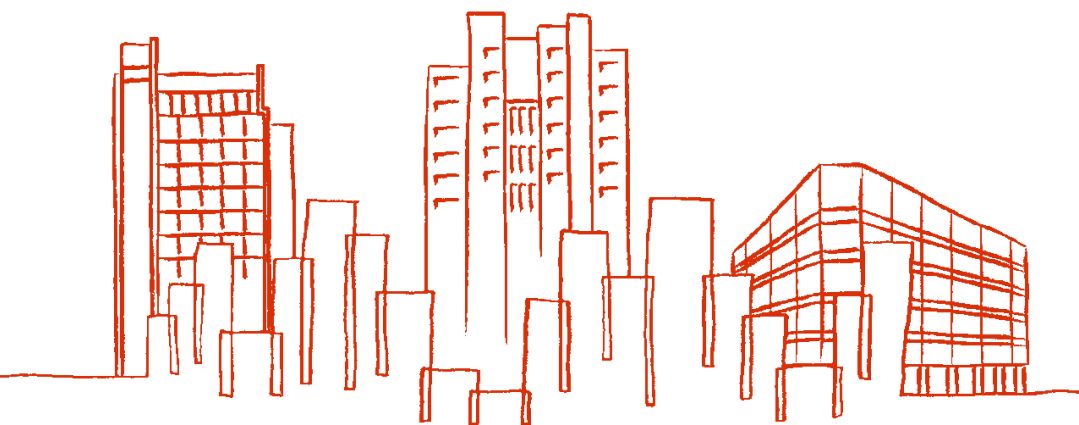




大和証券オフィス投資法人

2023年5月期(第35期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

2023年5月期決算サマリー	3
----------------	---

Section 1

2023年5月期決算及び業績予想ハイライト

2023年5月期決算ハイライト	5
2023年11月期・2024年5月期業績予想ハイライト	6
1口当たり分配金増減要因	7
1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針	8
過去10年における分配金の推移	9

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	16
2023年5月期リーシング強化物件の稼働状況	17
2023年11月期リーシング強化物件	18
内部成長の方針	19

Section 3

外部成長

神田須田町二丁目開発プロジェクトの進捗状況	21
2024年5月期取得予定物件及び資産入替の効果	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
2023年5月末における投資主の状況について	30

Section 5

サステナビリティへの取組み

サステナビリティへの取組み	33
---------------	----

Appendix



はじめに

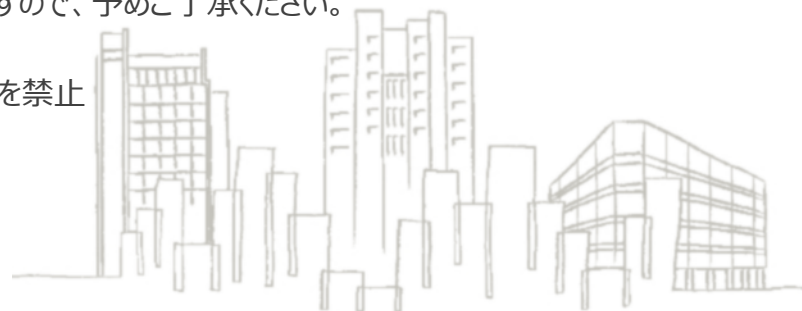
本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大和証券オフィス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

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。





2023年5月期決算サマリー

2023年5月期（第35期）実績

内部成長

期末稼働率	'23/5期 97.7%	前期比 +0.3%
更新時増減率	+5.2%	▲0.4%
入替時増減率	+4.3%	+7.2%

- ・「リーシング強化物件」における埋め戻しは想定以上の早期進捗
- ・水道光熱費収支もテナントパススルー化早期進捗により改善

外部成長

譲渡

Daiwa SHIBUYA EDGE：譲渡価格7,313百万円

取得 (予定)

S-GATE FIT日本橋馬喰町：取得価格6,300百万円

- ・ Daiwa SHIBUYA EDGEとS-GATE FIT日本橋馬喰町の入替により、NOIの増加／償却後NOI利回が改善の見込み
- ・ 売却益約15億円のうち、約10億円を分配、約5億円を内部留保

財務戦略

LTV	'23/5期 43.1%	前期比 +0.3%
平均残存年数	4.1年	±0年

- ・ コミットメントラインの設定55億円を継続

サステナビリティ

- ・ リファイナンスにおけるグリーンローンを活用、グリーンファイナンス残高は23/5末で137億円
- ・ DEI要素を拡充したサステナビリティ方針を運用会社で策定

今後の取り組み

- 柔軟な条件付与による大型区画の早期稼働回復実現
- 開発物件・フォワコミ物件の取得時満室稼働実現
- レントギャップの大きい区画の賃料増額実現（入替時）

- 入替検討を継続、ポートフォリオの質向上を実現

- 今後もトータルのデットコストを意識し、金利の固定化は機動的に実施
- 返済期日分散化

- 外部評価・外部環境認証取得比率の維持・向上
- 投資法人でのマテリアリティの策定

Section 1

2023年5月期決算及び業績予想ハイライト





2023年5月期決算ハイライト

2023年5月期（第35期）実績

	2022年11月期実績	2023年5月期実績	差
営業収益	13,891 百万円	15,050 百万円	+ 1,159 百万円
営業費用	6,828 百万円	7,384 百万円	+ 556 百万円
営業利益	7,062 百万円	7,665 百万円	+ 602 百万円
営業外費用	576 百万円	580 百万円	+ 3 百万円
当期純利益	6,512 百万円	7,099 百万円	+ 587 百万円
1口当たり当期純利益 ^(注1)	13,561 円	14,845 円	+ 1,284 円
1口当たり分配金 ^(注2)	13,700 円	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(122円)	(-円)	(▲122円)
1口当たりNAV ^(注3)	788,115 円	788,121 円	+ 6 円
期末稼働率	97.4%	97.7%	+0.3%
期中平均稼働率 ^(注4)	97.5%	97.0%	▲0.5%
NOI利回り(年換算) ^(注5)	4.6%	4.3%	▲0.3%

(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) 2022年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部58百万円（圧縮積立金40百万円とこれに伴う繰延税金負債18百万円の合計額）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13,578円で、2023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（547百万円）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。下表においても同様。

(ご参考)2023年5月期予想・実績比較

	2023年5月期予想 (2023年1月開示)	2023年5月期実績	差
営業収益	15,138 百万円	15,050 百万円	▲ 87 百万円
営業費用	7,481 百万円	7,384 百万円	▲ 96 百万円
当期純利益	7,065 百万円	7,099 百万円	+ 34 百万円
1口当たり当期純利益	14,772 円	14,845 円	+ 73 円
1口当たり分配金 ^(注7)	13,700 円	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注7)	(-円)	(-円)	(-円)
期末稼働率	97.1%	97.7%	+0.6%

(注7) 2023年1月開示における2023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（513百万円）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。

要因	項目
増加	■ 期中売却物件（1件）売却益 +1,519百万円
	■ 前期取得物件（1件）賃共収入通期寄与 + 22百万円
	■ 既存物件（57件） ^(注6) 賃共収入 ▲ 197百万円
	■ 期中売却物件（1件）賃共収入 ▲ 95百万円
	■ 水道光熱費収入 ▲ 61百万円
減少	■ その他営業収益 ▲ 27百万円
	■ 修繕費 + 444百万円
	■ 外注委託費 + 52百万円
	■ 公租公課（一般管理費） + 27百万円
	■ 水道光熱費 + 25百万円

(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は期末保有物件を年換算。

(注6) 既存物件(57件)は、2023年5月期末保有物件から前期取得1物件を差し引いたもの。

要因	項目
増加	■ その他営業収益 + 17百万円
	■ 既存物件（58件） ^(注8) 賃共収入 ▲ 25百万円
	■ 水道光熱費収入 ▲ 74百万円
減少	■ 修繕費 +160百万円
	■ 外注委託費 + 13百万円
	■ 水道光熱費 ▲274百万円

(注8) 既存物件(58件)は、2023年5月期末保有物件。



2023年11月期・2024年5月期業績予想ハイライト

2023年11月期（第36期）見通し

	2023年11月期予想	2023年5月期との差
営業収益	13,853 百万円	▲1,196 百万円
営業費用	7,133 百万円	▲251 百万円
営業利益	6,720 百万円	▲944 百万円
営業外費用	612 百万円	+ 31 百万円
当期純利益	6,107 百万円	▲992 百万円
1口当たり当期純利益	12,770 円	▲2,075 円
1口当たり分配金 (注1)	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注1)	(930 円)	(+930 円)
期末想定稼働率	97.3%	▲0.4%
期中想定稼働率 (注2)	97.1%	+ 0.1%
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 + 296百万円 ■ 既存物件（58件） (注4) 賃共収入 + 26百万円
減少	■ 前期売却物件（1件）売却益 ▲1,519百万円 ■ 前期売却物件（1件）賃共収入 ▲ 12百万円
増加	■ 水道光熱費 + 140百万円 ■ 公租公課（賃貸事業費用） + 53百万円
減少	■ 修繕費 ▲ 388百万円 ■ 公租公課（一般管理費） ▲ 28百万円 ■ 資産運用報酬 ▲ 18百万円

(注1) 2023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（444百万円）を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は12,770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2023年5月期の簿価（開発案件の土地は除く）をベースに算出。

(注4) 既存物件(58件)は、2023年5月期末保有物件（58件）。

2024年5月期（第37期）見通し

	2024年5月期予想	2023年11月期との差
営業収益	13,932 百万円	+ 78 百万円
営業費用	7,114 百万円	▲18 百万円
営業利益	6,818 百万円	+ 97 百万円
営業外費用	647 百万円	+ 35 百万円
当期純利益	6,169 百万円	+ 62 百万円
1口当たり当期純利益	12,900 円	+ 130 円
1口当たり分配金 (注5)	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注5)	(800 円)	(▲130 円)
期末想定稼働率	97.3%	-%
期中想定稼働率 (注6)	97.1%	-%
想定NOI利回り(年換算) (注7)	4.5%	-%

要因	項目
増加	■ 既存物件（58件） (注8) 賃共収入 + 80百万円 ■ 期中取得物件（1件）賃共収入 + 47百万円
減少	■ その他営業収益 ▲ 31百万円 ■ 水道光熱費収入 ▲ 24百万円
増加	■ 減価償却費 + 32百万円 ■ 水道光熱費 + 19百万円 ■ 資産運用報酬 + 7百万円 ■ 修繕費 + 6百万円
減少	■ 外注委託費 ▲ 88百万円

(注5) 2024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（382百万円）を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は12,900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6) 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。

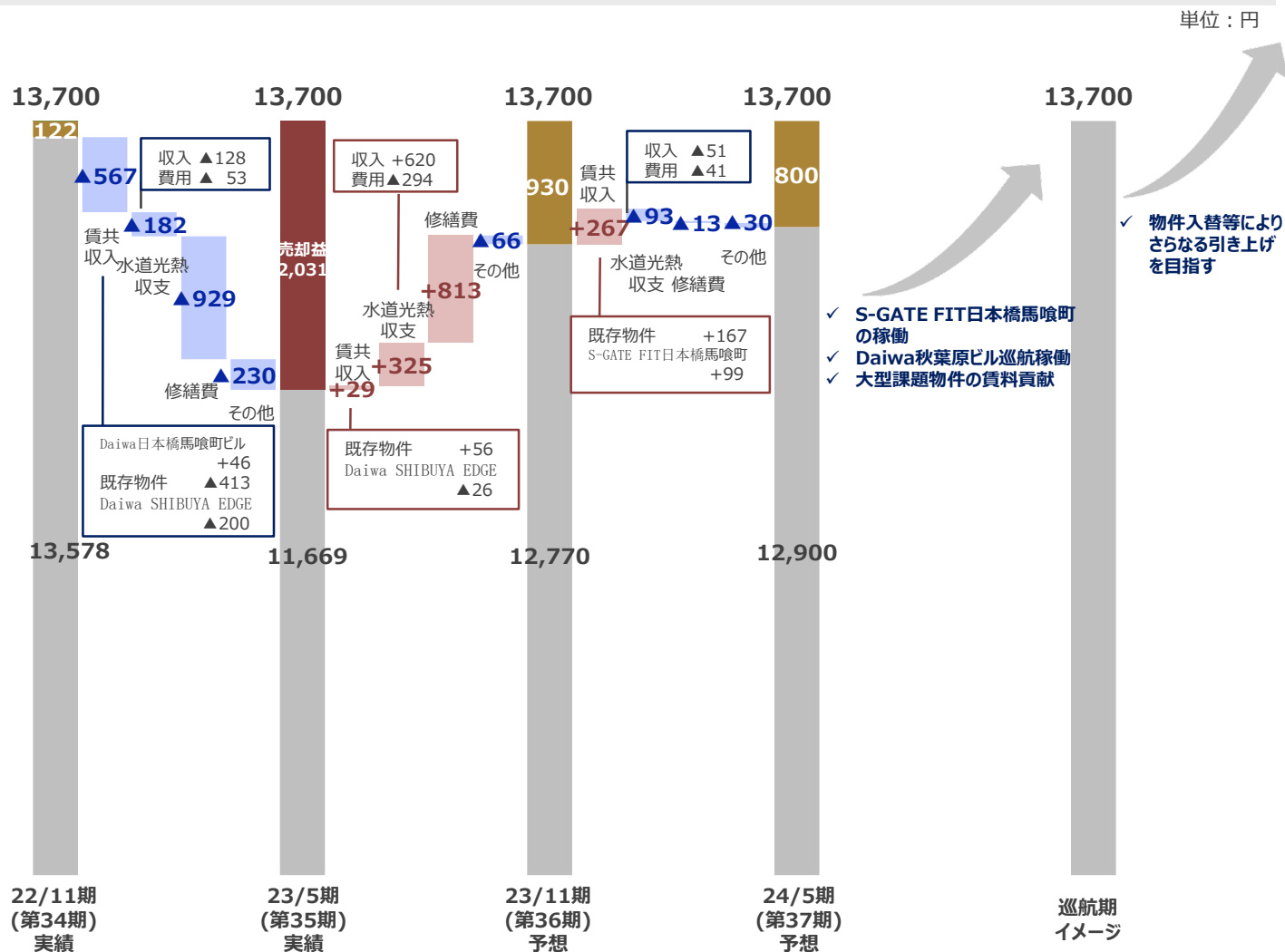
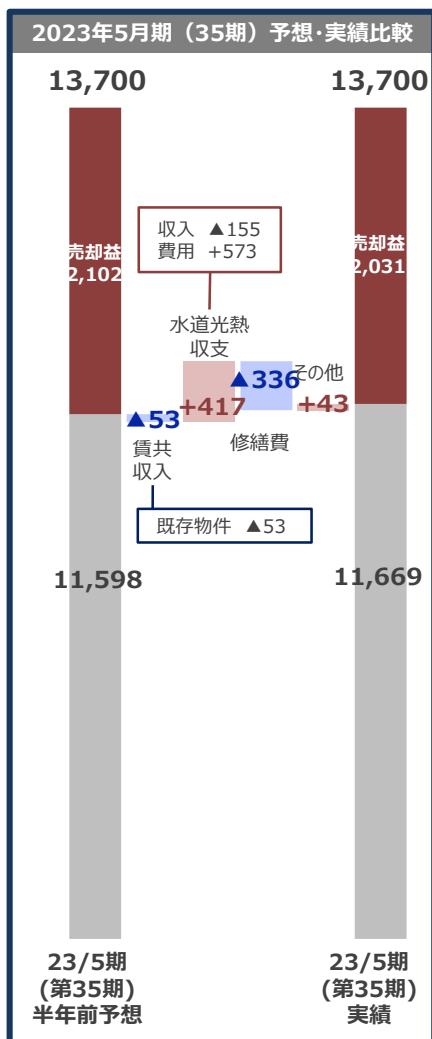
(注7) 想定NOI利回り(年換算)は2023年5月期の簿価（開発案件の土地は除く）に2024年5月期取得1物件を加えたものをベースに算出。

(注8) 既存物件(58件)は、2023年5月期末保有物件（58件）。



1口当たり分配金増減要因

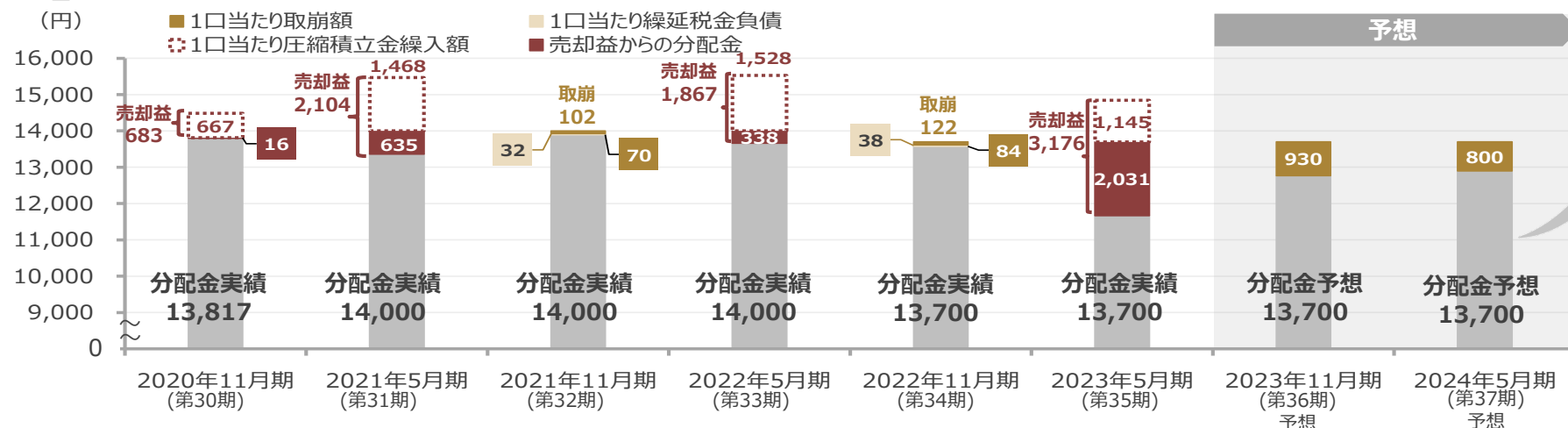
- 新規取得物件及び開発案件の早期巡航稼働、大型課題物件の賃料貢献によりEPS13,700円を実現
- 物件入替・各種施策等により、巡航EPSのさらなる引き上げを目指す



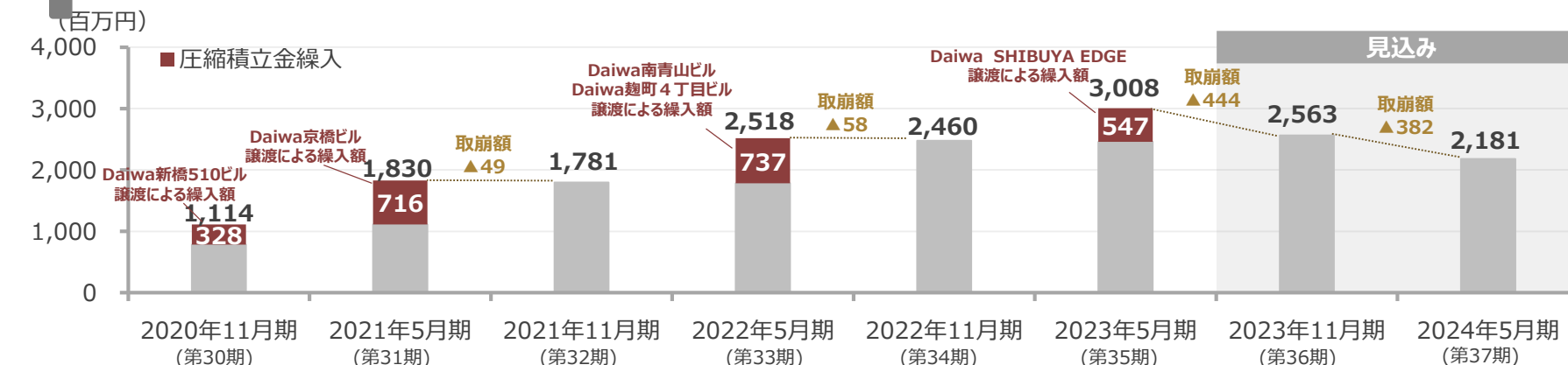


1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針

1口当たり分配金の推移



内部留保残高推移



(ご参考)							
1口当たり内部留保額	2,265円	3,751円	3,649円	5,220円	5,144円	6,289円	4,560円

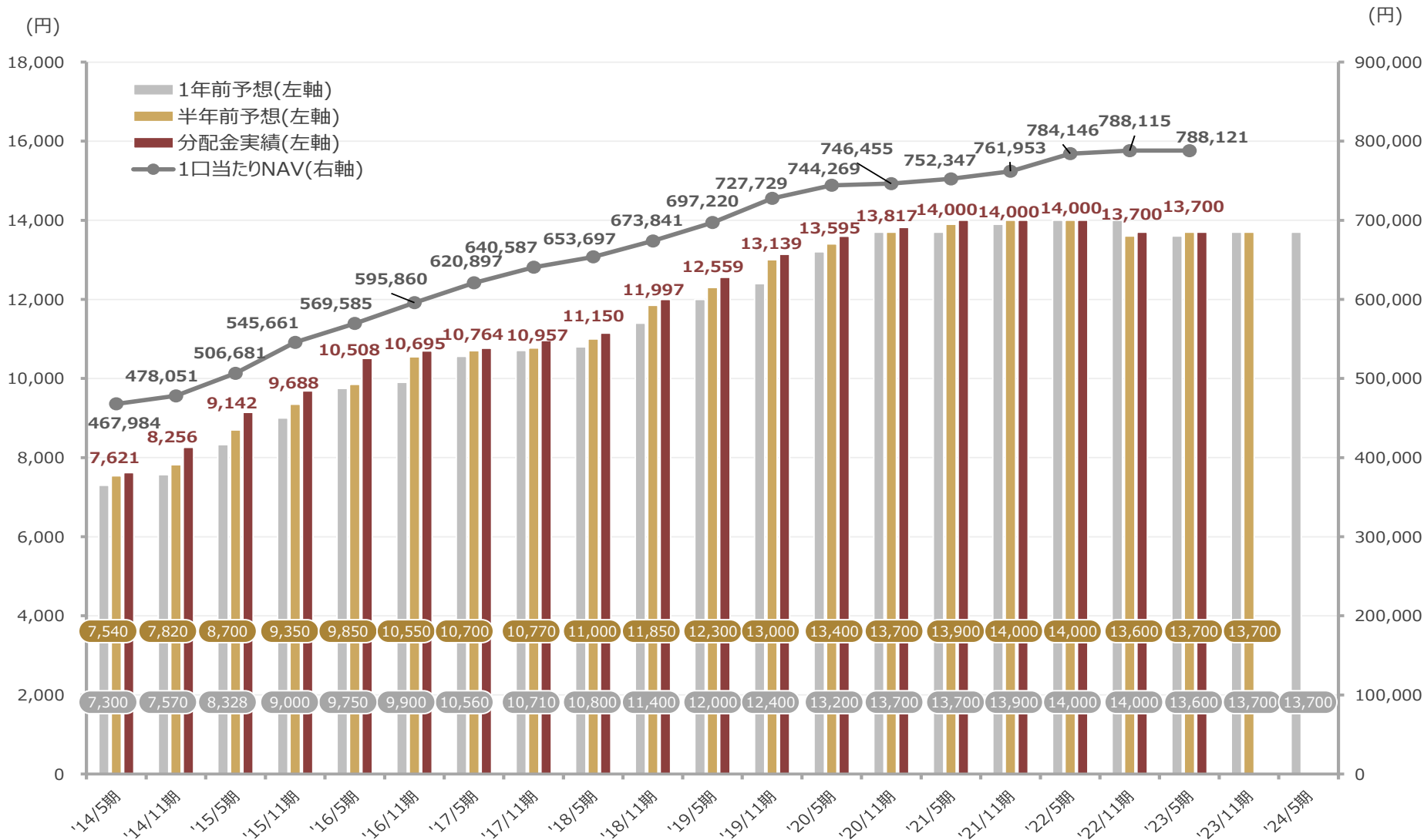
<内部留保の活用方針>

- 2024年5月期（第37期）末の内部留保額（見込み）は約21億円（1口当たり分配金：4,560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



Section 2

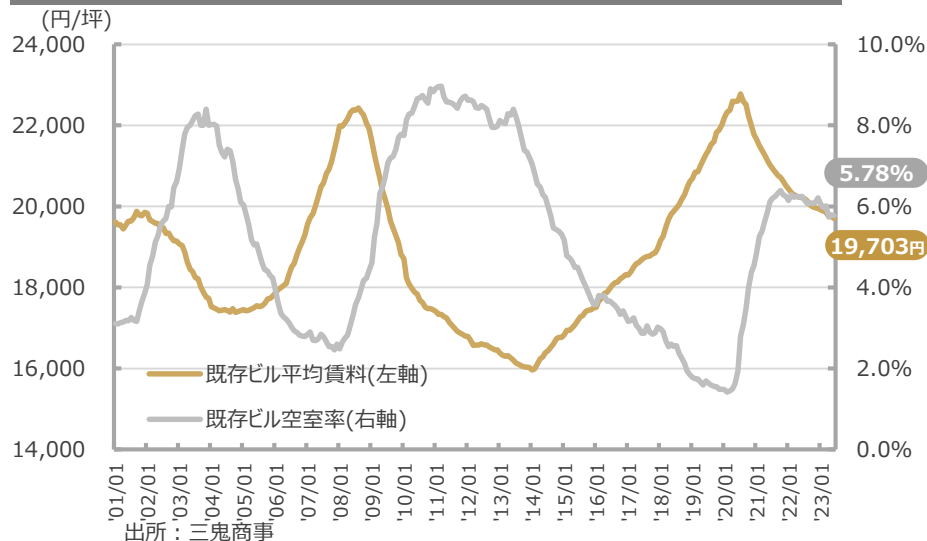
内部成長



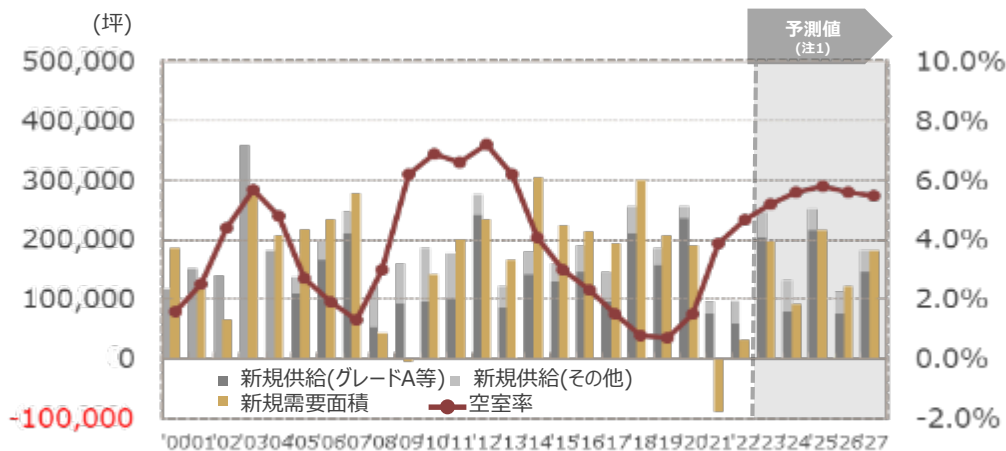


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況

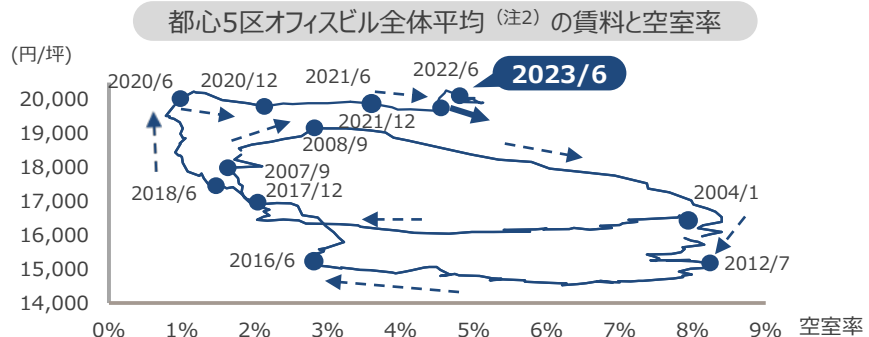
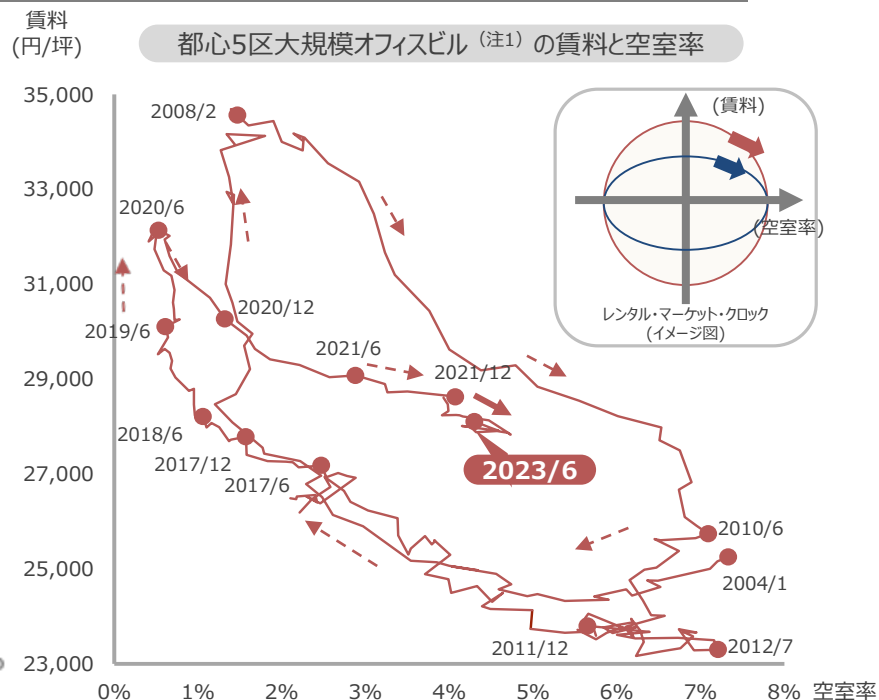


オフィスビルマーケット中期予測



(注1) 2023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



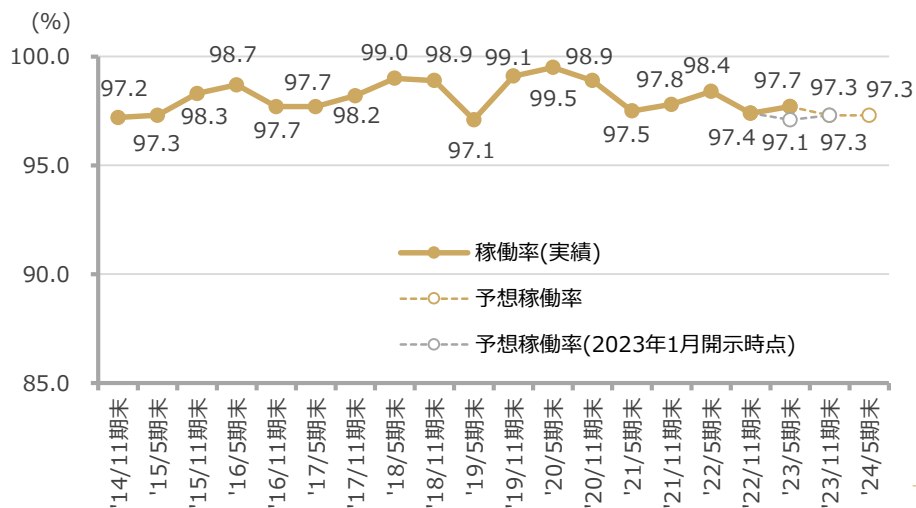
出所：三幸エステートのデータを当社にて加工。
(注1) 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。
(注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。



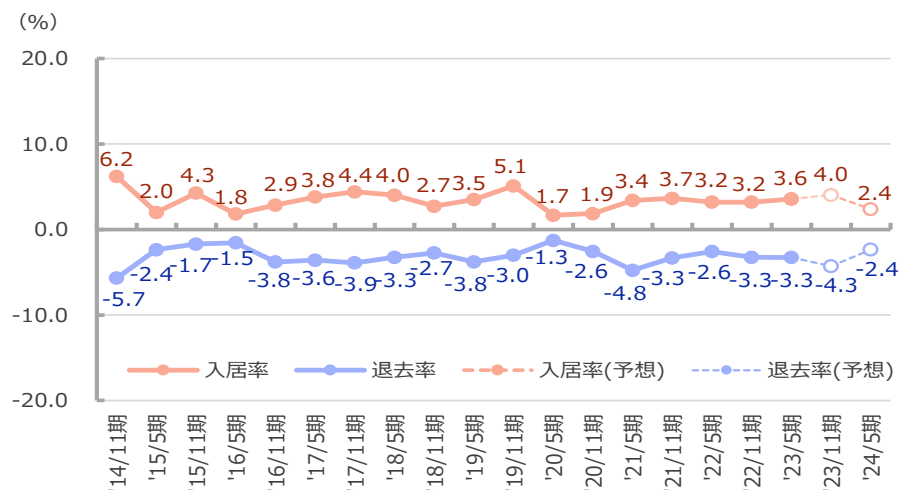
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

期末稼働率の推移

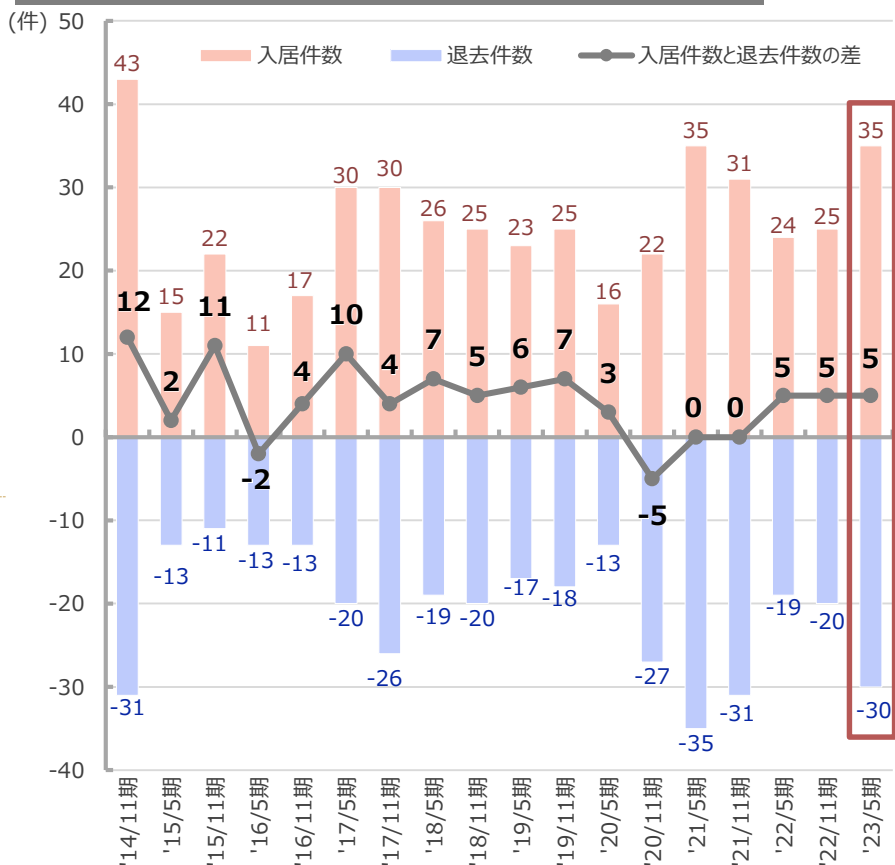


入退去率推移 (注)



(注) 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移。予想について、部分解約がある場合は、退去率には現契約床面積を、入居率には残存契約面積をベースに試算。

テナント入退去の推移とその理由 (注)



23/5期 内訳	コスト 削減	拡張 移転	集約 移転	縮小 移転	立地 改善	その他	合計
入居	0	23	0	3	6	3	35
退去	2	3	5	13	1	6	30

前期件数 16

前期件数 9

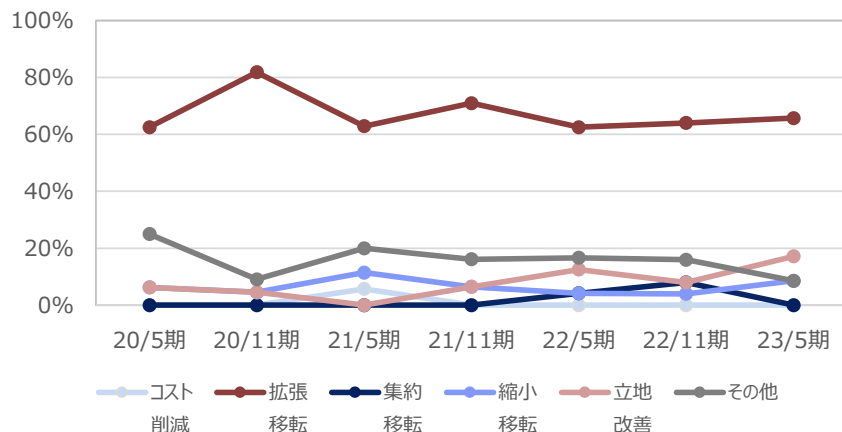
(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。



賃貸事業分析(2) ～コロナ禍以降におけるテナント動向～

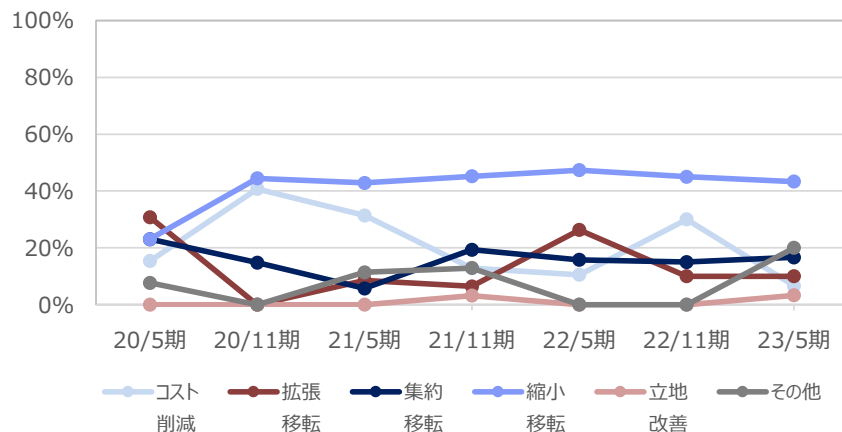
- テナントの入居理由は「拡張移転」が、退去理由は「縮小移転」が最も多く、テナント業績の好不調が鮮明に
- 直近3期においては、内見件数及び館内増床区画は徐々に増えてきており、コロナ禍からの回復の兆しが見られる

テナント入居理由別の推移（件数ベース）（注1）



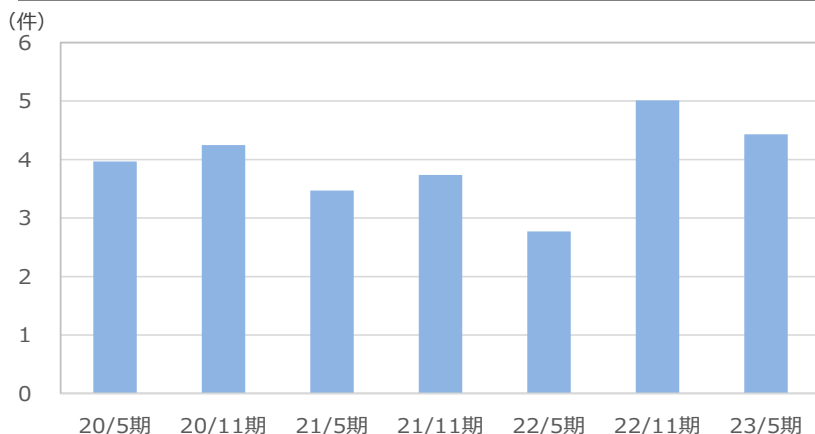
（注1）比率は、各期におけるそれぞれの入居理由を各期の入居総件数で除して算出。

テナント退去理由別の推移（件数ベース）（注2）



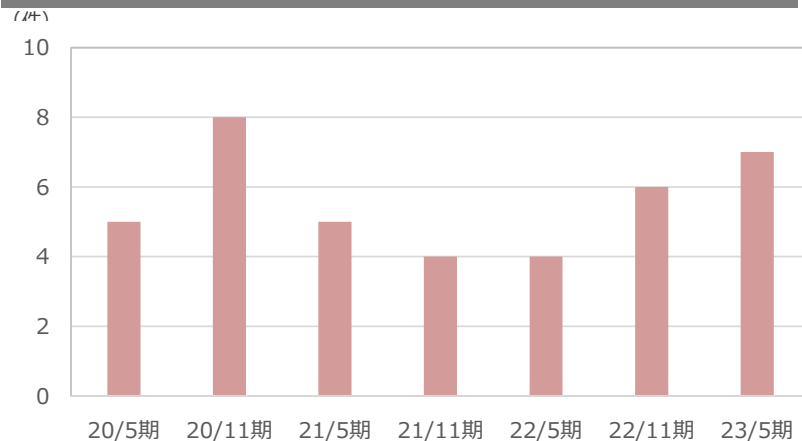
（注2）比率は、各期におけるそれぞれの退去理由を各期の退去総件数で除して算出。

内見件数推移（注3）



（注3）各期における内見件数を、各期の各月末時点の空き区画数を6ヵ月平均し除した数値（開発案件除く）。

館内増床テナント件数推移（注4）



（注4）同一物件において、前期末時点で契約中のテナントが、当期において新規契約した件数。



賃貸事業分析(3)

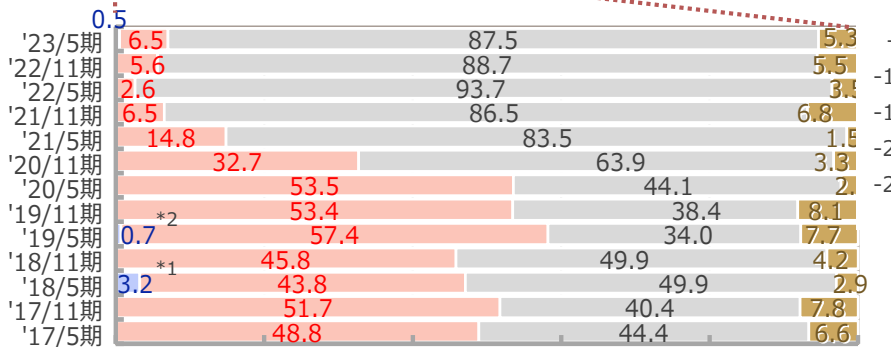
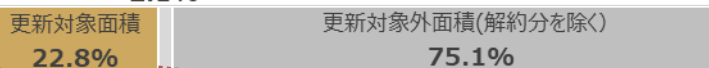
～更新対象テナントの賃料増減率推移～

2023年5月期契約更新テナント

※2022年11月末の賃貸面積：350,492.51㎡に対して、2023年5月期中に契約更新があった契約面積の比率。

更新対象外で解約

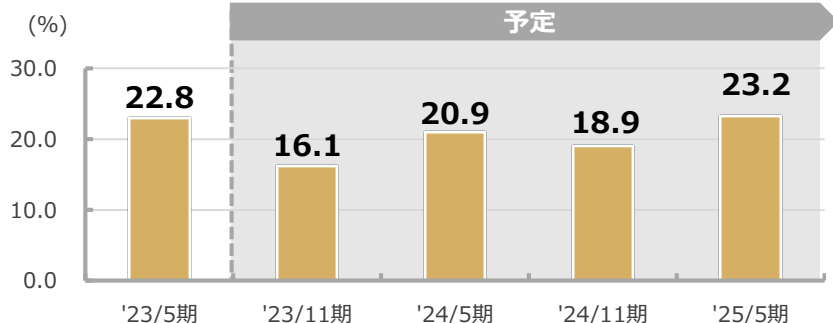
2.1%



■ 減額 ■ 増額 ■ 維持 ■ 解約

*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。

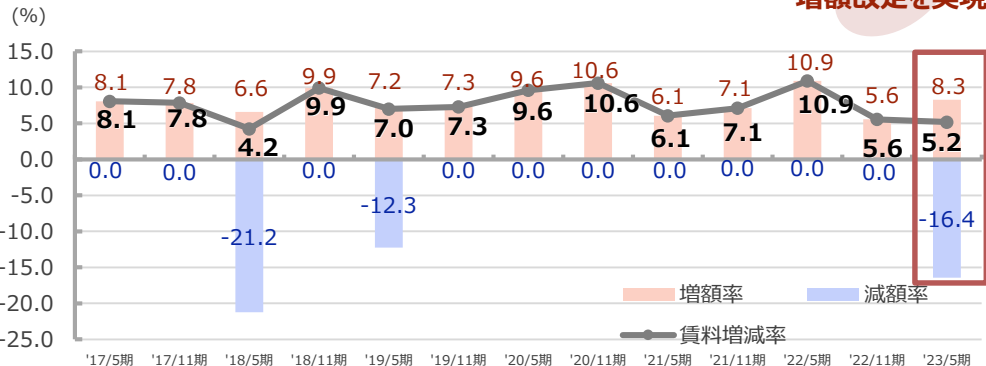
契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2023年5月末の賃貸面積：349,095.73㎡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

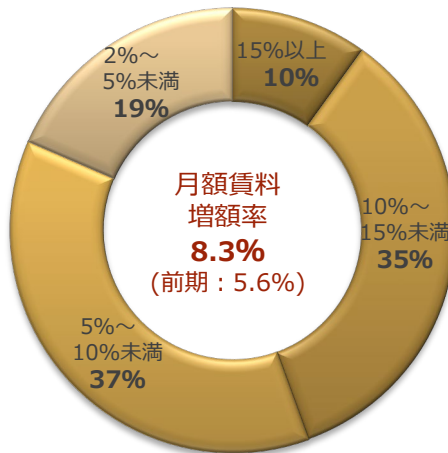
19期連続の賃料増額改定を実現



(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

(2023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。

賃料増額物件

- Daiwa築地駅前ビル
- Daiwa八丁堀駅前ビル
- Daiwa八丁堀駅前ビル西館
- コンカード横浜
- 日本橋セントラルスクエア 等

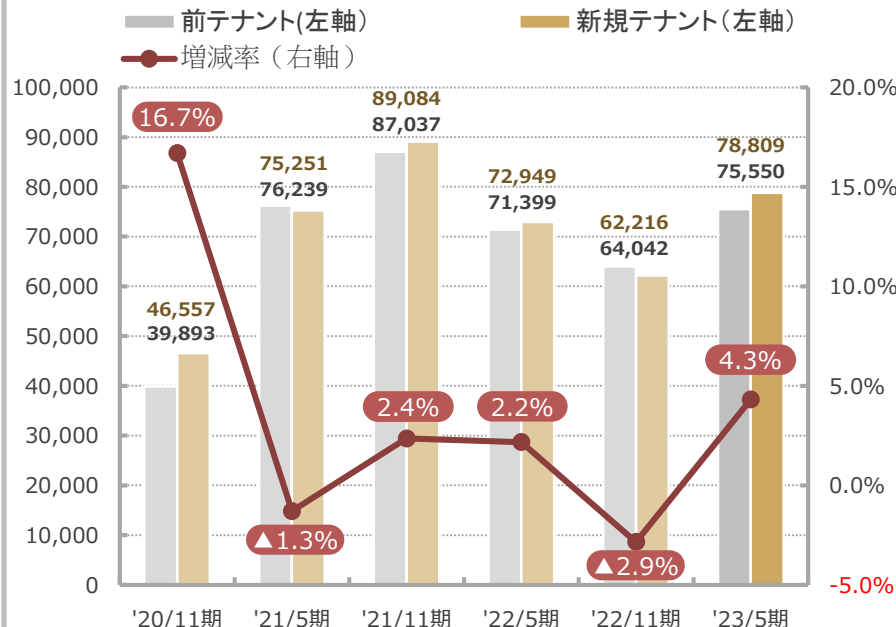
月額賃料増加額
1,924千円/月



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

(月額賃料総額、千円) (注) 同区画でのテナントの入替による月次賃料を比較。比率は月額賃料総額ベース。



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

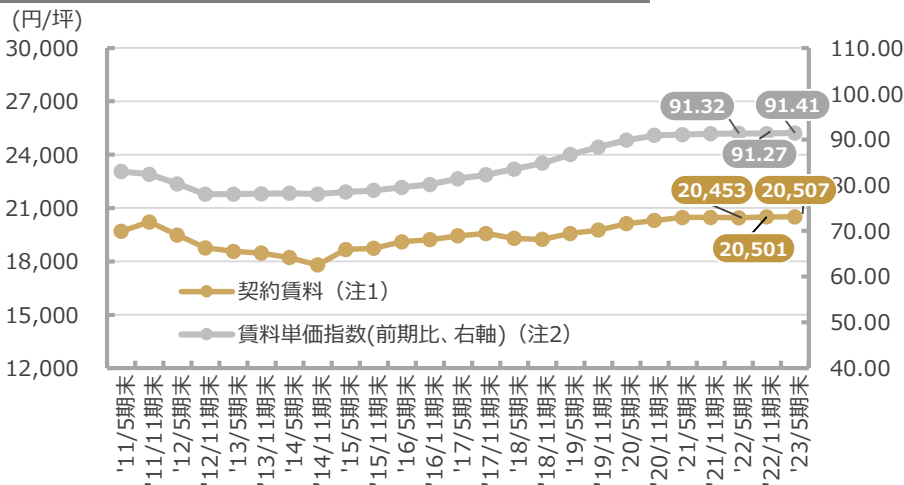
- 新宿メインズタワー
- 新四curumuビル
- Daiwa渋谷スクエア
- Daiwa神田須田町ビル 等

賃料下落物件

- Daiwa麻布テラス
- Daiwa目黒スクエア
- Daiwa神田美倉町ビル
- 日本橋セントラルスクエア 等

月額賃料増減額 : 3,259千円/月

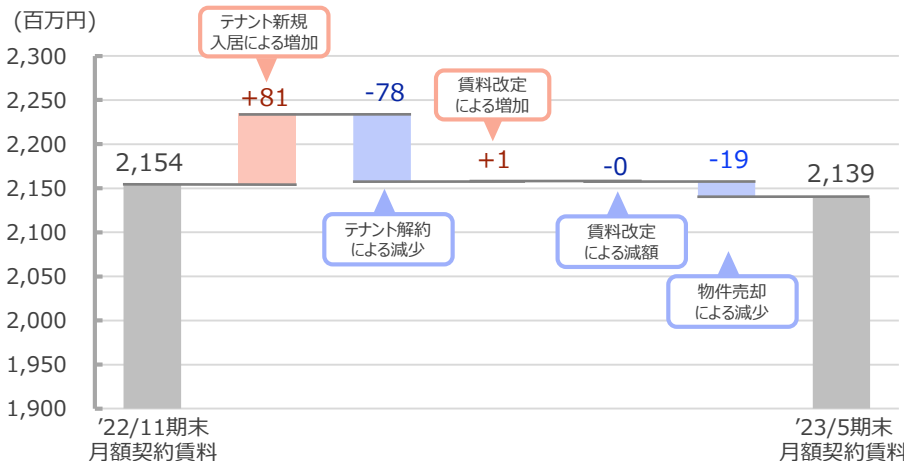
契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(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。

新宿メインズタワーの月額契約賃料は7分の3に、コンカード横浜の月額契約賃料は100分の75に調整済み。

日本橋セントラルスクエアの月額契約賃料は区分所有者間の取り決め等に基づき60.99%に調整済み。



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) S-GATE FIT日本橋馬喰町及び開発用地(神田須田町二丁目開発プロジェクト)は●でプロットしています。

2023年5月31日現在



2023年5月期リーシング強化物件の稼働状況

Daiwa 日本橋馬喰町ビル (取得価格：5,733百万円)^(注)



所在地

東京都中央区
日本橋馬喰町

実績稼働率

87.4% (22/11末)
⇒ **98.0%** (23/5末)
⇒ **100.0%** (23/11末見込)

- 最後の店舗1区画に対し、物販・飲食店舗等に限らず幅広い業種を対象としたリーシング活動を行い、医療機関の出店ニーズを獲得することに成功。結果、店舗区画全体で想定を上回る賃料単価で成約となった。

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

実績稼働率

93.4% (22/11末)
⇒ **95.1%** (23/5末)

- JR新宿駅からの距離やビルグレード、100坪～500坪の面積帯の提供の強みを訴求し、埋め戻しが進捗。
- 今後も、渋谷エリアの空室減を味方に、主に近接エリアからの移転ニーズの取り込みを図るべく注力。
- 大口テナントの退去を想定し24/5末稼働率は89.3%。

Daiwa 神田美倉町ビル (取得価格：1,592百万円)



所在地

東京都千代田区
神田美倉町

実績稼働率

84.7% (22/11末)
⇒ **100.0%** (23/5末)

- 22/11期退去の1区画について、契約締結済み。契約開始日は23/5期中となり、満室稼働。
- テナントの要望に柔軟に対応したリーシング活動を実施し、神田エリアの移転ニーズを取り込むことに成功。

Daiwa 芝浦ビル (取得価格：8,265百万円)



所在地

東京都港区芝浦

実績稼働率

89.8% (22/11末)
⇒ **89.8%** (23/5末)
⇒ **99.1%** (23/11末見込)

- 複数テナントの退去が続いていたが、近隣のニーズを取り込み、オフィス区画は23/11期中に満室稼働予定。
- 物件全体の平均賃料単価では前期比減少となったが、前契約を上回る単価で成約した区画もあり。

Daiwa 麻布テラス (取得価格：14,000百万円)



所在地

東京都港区南麻布

実績稼働率

84.2% (22/11末)
⇒ **87.5%** (23/5末)
⇒ **94.3%** (23/8末見込)

- 複数テナントで一部解約や退去が続いていたが、多様な区画、面積での募集を生かし、集約、拡張、縮小等々に対応できる物件であることをPR。近隣のニーズを取り込み複数区画で成約。
- 残り1区画となり、早期満室稼働を目指す。

Daiwa 月島ビル (取得価格：7,840百万円)



所在地

東京都中央区月島

実績稼働率

78.5% (22/11末)
⇒ **78.5%** (23/5末)
⇒ **35.0%** (23/12末見込)

- 分割可能区画であることを生かし、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。
- 都内中心部への良好なアクセス、物件の規模・グレードに対し賃料水準が比較的低いことの強みを活かし、柔軟な条件設定を行なうことで、早期満室稼働を目指す。

(注)「Daiwa 日本橋馬喰町ビル」の取得価格は、2020年11月13日に取得した土地の売買契約書に記載の売買代金3,775百万円に、建物建築コスト1,958百万円を加算した金額を記載しています。



2023年11月期リーシング強化物件

Daiwa 渋谷スクエア (取得価格：16,000百万円)



所在地

東京都渋谷区南平台町

稼働率

100.0% (23/5末)
⇒ **80.8%** (24/3末見込み)

- 山手線等のJR各線をはじめ東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急電鉄、京王電鉄などの複数の路線が利用可能な「渋谷」駅から徒歩約9分に位置。
- 周辺エリアは、国内でも屈指の商業集積地としての特性を反映し、近時はIT関連企業のスタートアップの地として選好されている。
- 1フロア約170坪。

Daiwa 八丁堀駅前ビル (取得価格：2,871百万円)



所在地

東京都中央区八丁堀

稼働率

100.0% (23/5末)
⇒ **88.7%** (23/7末見込み)

- JR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約1分に位置。徒歩圏内に「茅場町」駅、「宝町」駅、「新富町」駅があり複数路線の利用も可能。
- 東京駅からも近く、古くからオフィスビルの集積が進んでおり、多種多様な業種によるオフィスニーズが見込まれるエリア。
- 1フロア約90坪。

Daiwa リバーゲート (取得価格：28,000百万円)



所在地

東京都中央区日本橋箱崎町

稼働率

99.0% (23/5末)
⇒ **87.7%** (23/9末見込み)

- 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。
- 1フロア約610坪。



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(10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。



(20年6ヶ月)



(21年3ヶ月)



(18年10ヶ月)



(17年3ヶ月)



(17年1ヶ月)



(17年5ヶ月)



(6年9ヶ月)



(7年9ヶ月)



(4年11ヶ月)



(1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。



(20年6ヶ月)



(22年4ヶ月)



(17年4ヶ月)



(2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(2023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。

Section 3

外部成長





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

- 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%



階数	用途	面積	価格
1F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
2F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
3F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
4F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
5F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
6F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
7F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
8F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
9F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
10F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
11F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
12F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
13F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
14F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
15F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
16F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
17F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
18F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
19F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
20F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
21F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
22F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
23F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
24F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
25F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
26F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
27F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
28F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
29F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
30F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
31F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
32F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
33F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
34F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
35F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
36F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
37F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
38F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
39F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
40F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
41F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
42F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
43F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
44F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
45F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
46F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
47F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
48F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
49F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
50F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
51F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
52F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
53F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
54F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
55F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
56F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
57F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
58F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
59F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
60F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
61F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
62F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
63F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
64F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
65F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
66F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
67F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
68F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
69F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
70F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
71F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
72F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
73F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
74F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
75F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
76F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
77F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
78F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
79F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
80F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
81F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
82F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
83F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
84F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
85F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
86F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
87F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
88F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
89F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
90F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
91F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
92F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
93F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
94F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
95F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
96F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
97F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
98F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
99F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円
100F	店舗	1,346㎡	¥2,833.5万円



物件概要

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 都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩4分
想定取得価格	15,422百万円 土地価格：10,600百万円 主要建築関連工事費（注）：4,822百万円
土地面積/延床面積	1,346㎡/11,960㎡
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根12階建
竣工時期	2024年6月
竣工後想定NOI利回り	4.0%

開発プロジェクトスケジュール

第32期 2021年11月期	第34期 2022年11月期	第35期 2023年5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	2023年3月 PMと業務委託契約 締結 物件パンフレット・HP 完成	2024年6月(予定) 竣工
◆ 2023年3月 リーシングスタート			
<23年7月時点の現場写真>	<基準階平面図>	<オフィスレイアウトイメージ>	<事務スペース完成イメージ>

- 正式名称を「Daiwa秋葉原ビル」に決定。
- 2023年3月よりリーシングをスタート。現時点において2フロア、稼働率にして17.0%の予約契約を締結予定。
- 残るフロアも近隣からの移転ニーズやIT/ゲーム会社等のテナントを取り込み、竣工前契約に注力。

リーシングツール

Daiwa秋葉原ビル（注） 物件パンフレット・物件HP 完成



◀ 物件HPはこちら

物件
パンフレット完成 ▶

<https://daiwa-akihabara.jp>



（注）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が有り。



2024年5月期取得予定物件及び資産入替の効果

S-GATE FIT日本橋馬喰町 取得予定価格：6,300百万円、取得予定日：2024年3月29日まで



<エレベーターホール>



<専有部>



- ✓「馬喰町」駅徒歩1分の好立地
- ✓新築物件の少ない希少エリア
- ✓Daiwa日本橋馬喰町ビルの早期リーシング経験をもとに、24/3の取得時満室稼働を目指す
- ✓23/7/21時点の稼働率は約61%

所在地/ 駅距離	東京都中央区日本橋馬喰町 JR総武本線「馬喰町」駅徒歩1分	土地面積/ 延床面積 (注2)	609.50㎡の約96.9% 4,818.75㎡の約96.9%
鑑定価格(注1)	6,530百万円	構造/階数	S/B1/11F
稼働率	リリース時：未竣工	建築時期	2023年4月（新築）

NOI利回り			減価償却費率 (注6)
取得時 (注3)	中期 (注4)	鑑定 (注5)	
3.5%	3.5%	3.6%	0.7%



【譲渡】 Daiwa SHIBUYA EDGE

譲渡日	2022年12月21日	土地面積/延床面積	527.65㎡ / 3,022.33㎡
所在地/駅距離	東京都渋谷区宇田川町/「渋谷」駅徒歩7分	構造/階数	RC/B1/9F
譲渡価格	7,313百万円	建築時期	2006年8月（築16年、譲渡日時点）
鑑定価格	5,490百万円（2022年11月期末）	譲渡価格ベース NOI利回り	2.6% (注7)
譲渡益	1,519百万円（2023年5月期実績）		

資産入替の効果

S-GATE FIT 日本橋馬喰町	Daiwa SHIBUYA EDGE
取得予定価格 6,300百万円	譲渡価格 7,313百万円
想定NOI利回り 3.5%	実績NOI利回り 2.8% (注8)
償却後NOI利回り 2.8%	償却後NOI利回り 2.4% (注9)
年間NOI（想定） 222百万円	年間NOI 152百万円 (注10)

年間NOIの増加	不動産売却益	圧縮積立金 繰入額
70百万円	1,519百万円	547百万円

- (注1) 2023年2月1日時点。
(注2) 土地は敷地権、建物は区分所有の割合を記載しています。
(注3) 取得時NOI利回りは、取得予定日の想定賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率（96.0%）における年間の想定収支額を取得価格で除した数値を記載しています。
(注4) 中期NOI利回りは、取得後、巡航稼働率（96.0%）において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値を取得価格で除した数値を記載しています。
(注5) 鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益を取得価格で除した数値を記載。
(注6) 物件取得時に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費（6ヶ月分）を合計した額を取得価格で除した数値を記載。
(注7) 譲渡価格ベースのNOI利回りは、22/11期実績年換算NOIを譲渡価格で除して算出。
(注8) 実績NOI利回りは、22/5期と22/11期の合計実績NOIをそれぞれの期末簿価を平均した値で除して算出。
(注9) 償却後NOI利回りは、22/5期と22/11期の合計実績NOIから2期合計の減価償却費を控除したものを償却後NOIとし、それぞれの期末簿価を平均した値で除して算出。
(注10) 年間NOIは、22/5期と22/11期実績の合計。



ポートフォリオの質向上に向けた取り組み



東京主要5区比率80%程度を維持しながらも、築古物件を譲渡し、築浅及び開発物件を組み入れることで、ポートフォリオの質向上を目指す

(注1) 2020年11月13日付で日本橋馬喰町一丁目開発用地を取得し、開発事業の完了に伴い、2022年11月30日付で建設した建物を取得済。

(注2) 2021年12月16日付で神田須田町二丁目開発用地を取得し、2024年6月に建設した建物を取得予定。



取得・売却方針、物件取得の検討状況

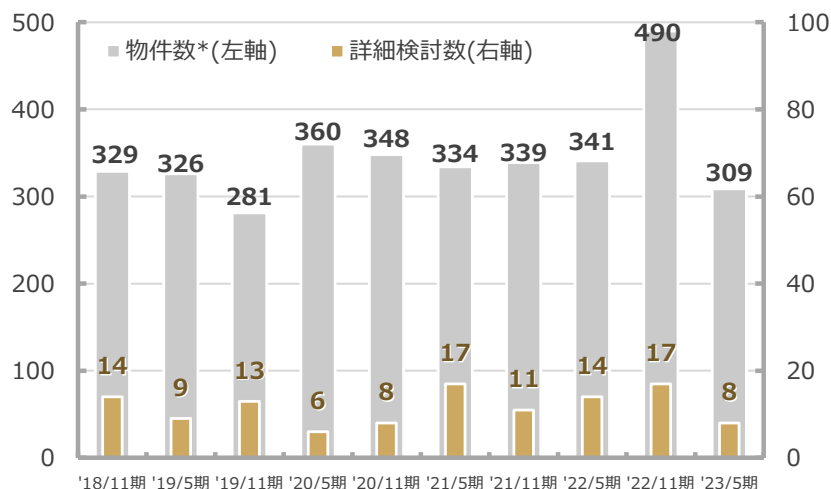
取得方針・売却方針

- 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

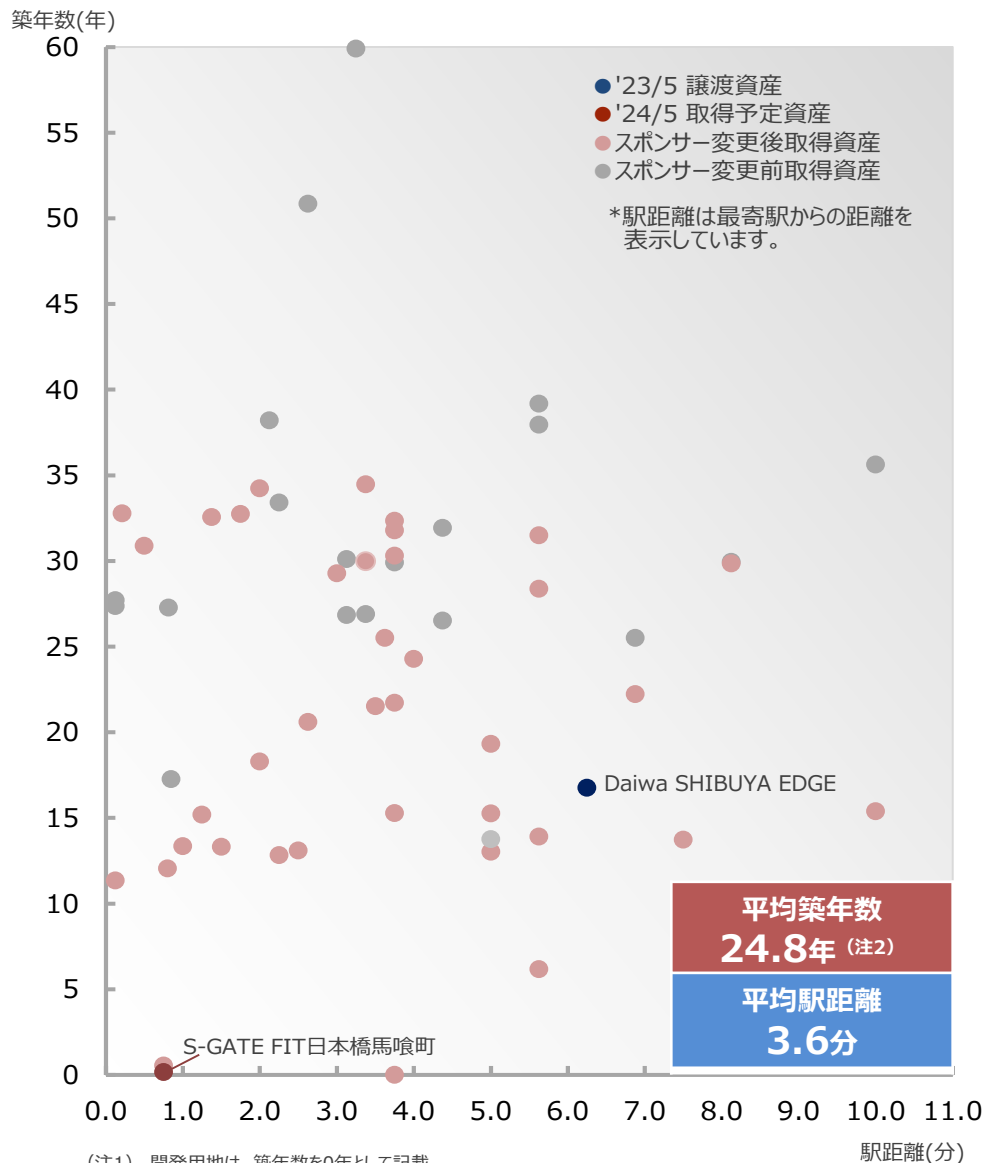
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

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



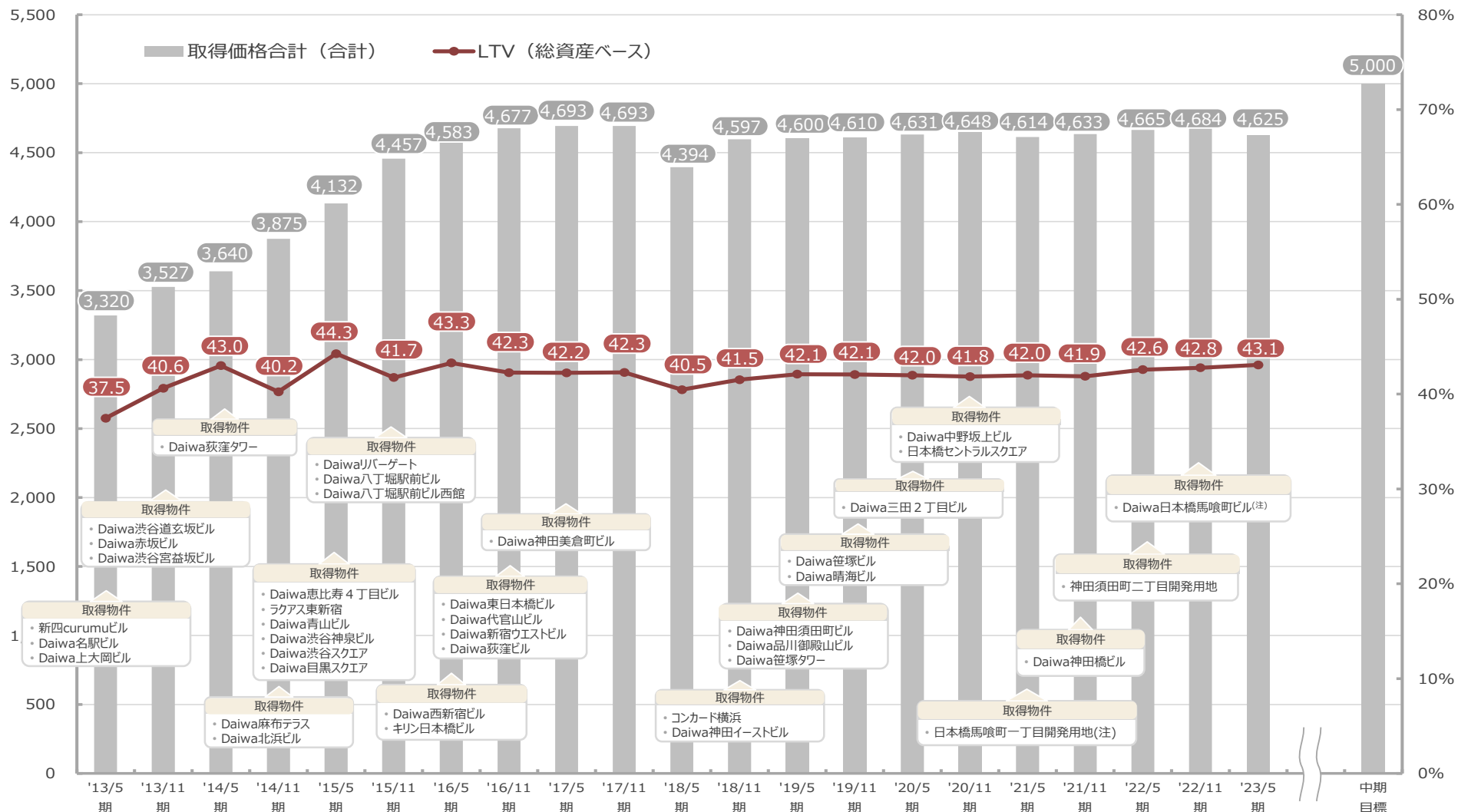
(注1) 開発用地は、築年数を0年として記載。
(注2) 平均築年数の時点は2023年5月末時点。



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)



(注) 2020年11月13日付で日本橋馬喰町一丁目開発用地を取得し、DOIが事業主体として開発を進めていた日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトについては、開発事業の完了に伴い、2022年11月30日付で建設した建物を取得し、同日付で本物件の名称をDaiwa日本橋馬喰町ビルに変更。

Section 4

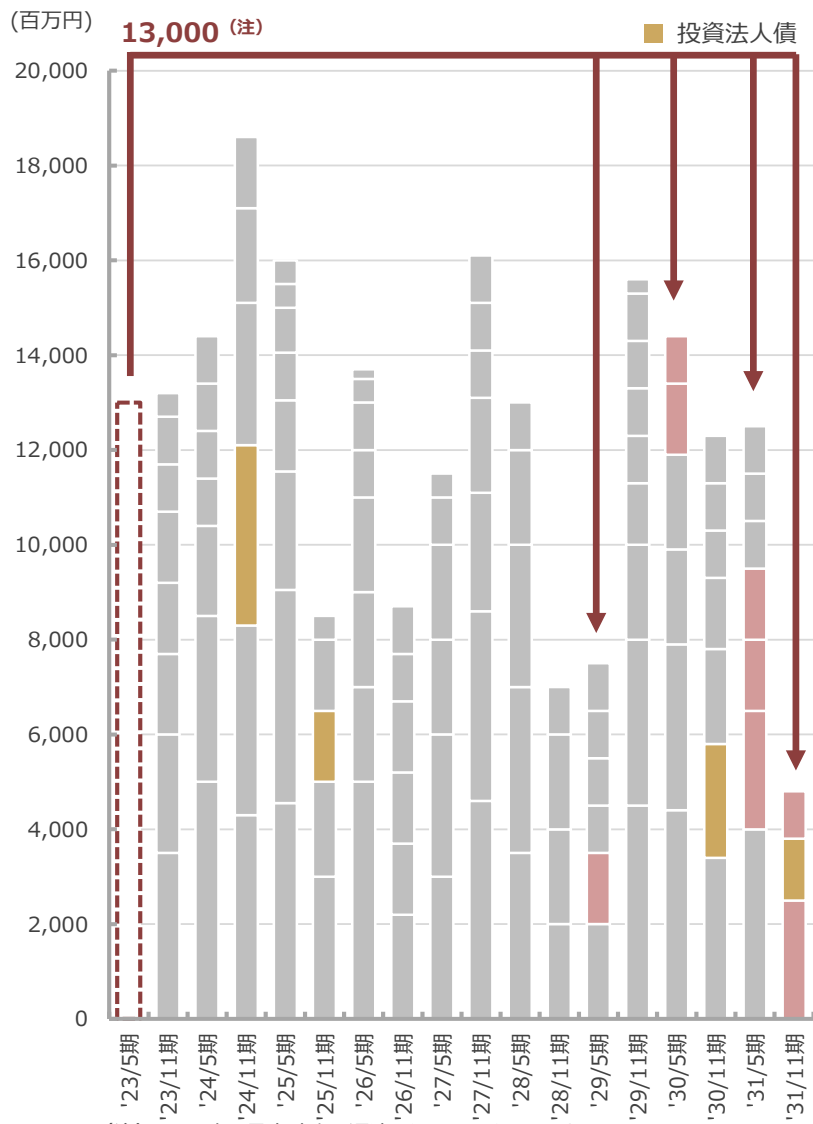
財務戰略



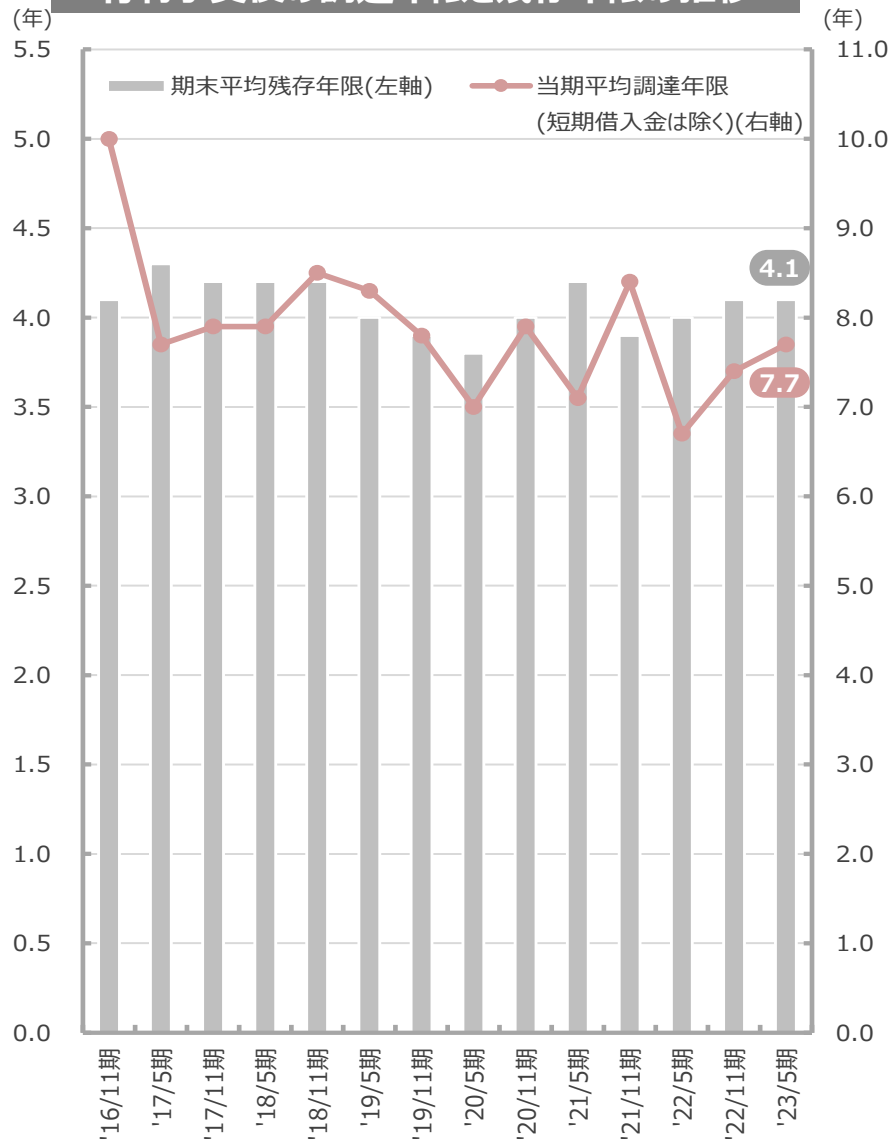


有利子負債の状況(1)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



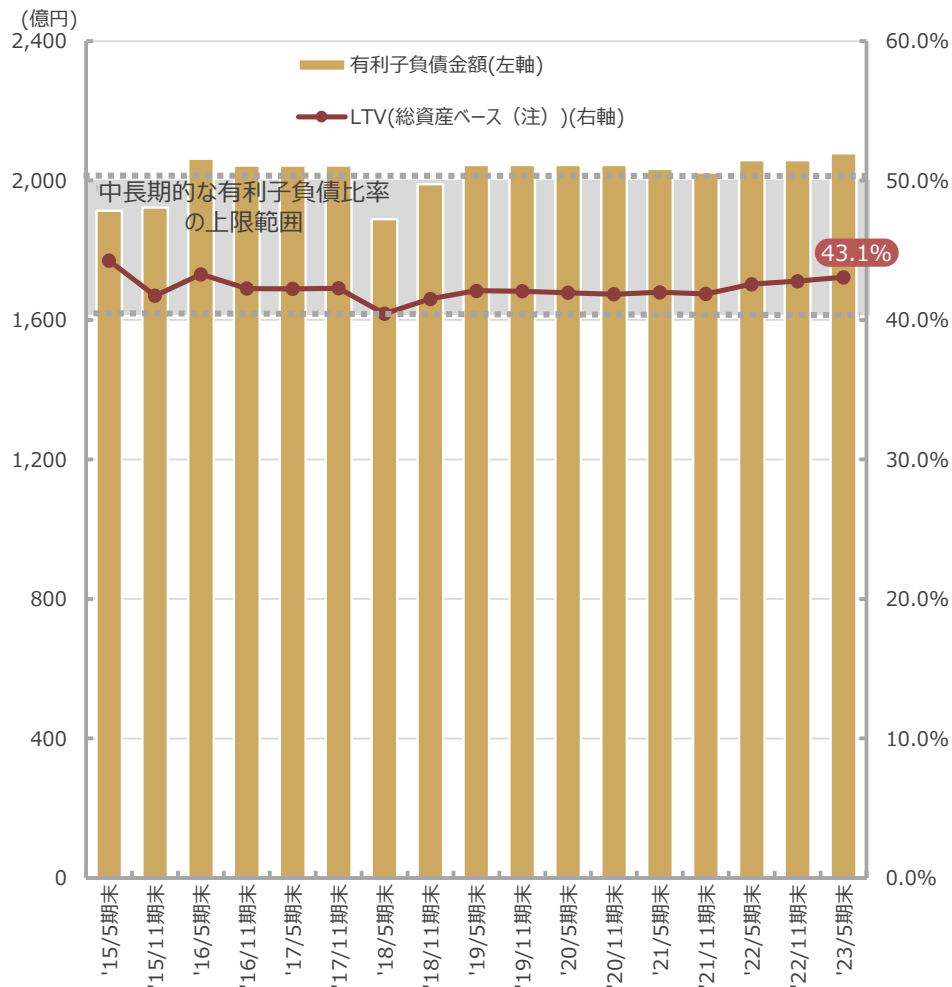
有利子負債の調達年限と残存年限の推移





有利子負債の状況(2)

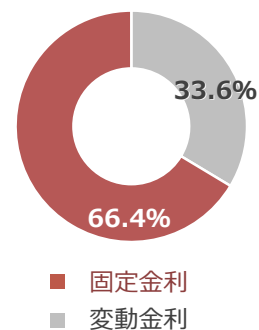
有利子負債比率(LTV)の推移



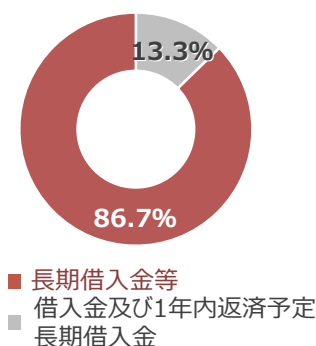
(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

有利子負債の状況(2023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
(2023年3月7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
(2022年9月16日付与)



有利子負債の状況(3)

2023年5月期末

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	42,400	+2,000	21.3%
三井住友信託銀行	24,500	-	12.3%
日本政策投資銀行	21,750	-	10.9%
三菱UFJ銀行	20,450	-	10.3%
みずほ銀行	19,400	-	9.8%
SBI新生銀行	14,500	-	7.3%
りそな銀行	12,500	-	6.3%
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%

(単位：百万円)

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	198,800	+2,000	100.0%

回号	残高	前期比	年限
第4回無担保投資法人債	2,100	-	10年
第5回無担保投資法人債	1,700	-	5年
第6回無担保投資法人債	1,300	-	12年
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	2023/3/31~2024/1/31



2023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	'22/11期末 投資口数	'23/5期末 投資口数	投資口数 の増減	'23/5期末 割合 ^(注)
個人・その他	14,961	18,510	+3,549	3.87%
金融機関	157,804	168,331	+10,527	35.20%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	16,401	16,183	-218	3.38%
信託銀行	126,329	136,249	+9,920	28.49%
生命保険会社	1,694	1,852	+158	0.39%
損害保険会社	50	80	+30	0.02%
その他金融	13,330	13,967	+637	2.92%
その他国内法人	200,283	199,969	-314	41.81%
外国人	86,122	70,192	-15,930	14.68%
証券会社	19,088	21,256	+2,168	4.44%
合計	478,258	478,258	-	100.00%

(注) 小数第3位を四捨五入。

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'22/11期末 所有口数	'23/5期末 所有口数	前期比 増減数	'23/5期末 割合 ^(注)
1	株式会社 大和インベストメント・ マネジメント	128,905	128,905	-	26.95%
2	株式会社大和証券グループ 本社	67,321	67,321	-	14.08%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	59,329	65,707	+6,378	13.74%
4	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	52,014	54,003	+1,989	11.29%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,363	14,921	+1,558	3.12%
6	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	17,082	14,590	-2,492	3.05%
7	SMBCE日興証券株式会社	7,486	8,469	+983	1.77%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	4,565	4,716	+151	0.99%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	4,078	3,967	-111	0.83%
10	日本証券金融株式会社	3,820	3,780	-40	0.79%
合計		357,963	366,379	+8,416	76.61%

(注) 小数第3位を四捨五入。



Section 5

サステナビリティへの取組み





サステナビリティへの取り組み①

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況>

- ・2023年5月31日時点の環境認証取得物件は**32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**61.9%**
- ・中長期目標として、2030年度までにポートフォリオ全体における環境認証比率**70.0%以上**を目指す

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

<開発プロジェクトにおける環境認証取得に向けた取り組み>

開発行為が対象用地及び周辺の自然環境や生態系に影響を及ぼすこと等を考慮し、各開発プロジェクトにおいて、原則として環境認証の取得が可能な建物性能を目指す

- ・「日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト」では、「**BELS認証(3スター)**」を取得済
- ・「神田須田町二丁目開発プロジェクト」では、従来の建物と比較して、一次消費エネルギー量が **60%以下**となるテナントの光熱費負担が少ない省エネ性能に優れた設計を採用。本物件では、本投資法人初となる「**ZEB Oriented認証**」の取得を目指す



日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト
(現Daiwa日本橋馬喰町ビル)



神田須田町二丁目開発プロジェクト
(Daiwa秋葉原ビル(計画))



ZEB

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

環境パフォーマンスデータ実績

<削減目標>

項目	短期目標	中長期目標
エネルギー消費量	年平均1%削減	基準年度となる5年間で5%削減
CO2排出量	消費原単位	2030年度までに46%削減(2019年度対比)
		2050年度までにカーボンニュートラル達成
水消費量	水準維持	水準維持

<環境パフォーマンスデータ>

項目	単位	実績				
		2019年度 【基準年度】	2020年度	2021年度	2022年度	基準年度比 増減率
エネルギー	消費量(MWh)	104,219	91,237	87,245	83,902	-19.49%
	消費原単位(MWh/㎡)	0.207	0.181	0.178	0.173	-16.43%
CO2	排出量(t-CO2)	44,771	38,250	37,063	34,589	-22.74%
	排出原単位(t-CO2/㎡)	0.089	0.076	0.076	0.071	-20.22%
水	消費量(㎡)	396,297	290,167	284,367	296,251	-25.25%
	消費原単位(㎡/㎡)	0.787	0.575	0.580	0.610	-22.49%
廃棄物	排出量(t)	4,388	3,594	3,373	3,478	-
	リサイクル量(t)	2,502	2,092	1,862	1,865	-
	リサイクル率(%)	57.02	58.20	55.21	53.63	-

<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年度及び2022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
(SOMPOリスクマネジメント(株))



サステナビリティへの取り組み②

環境負荷削減に向けた取り組み事例

環境負荷削減に向けて、以下の取り組みを実施

- ・共用部及び専有部へのLED照明の導入及び改修(2023年5月末時点：LED照明の導入物件数：41物件、LED導入比率(神田須田町開発PJを除く物件数ベース)：71.9%)
- ・高効率熱源機器導入、空調設備更新及び改修
- ・節水機器導入及び改修
- ・壁面・屋上緑化の推進/生物多様性の保全
- ・自然エネルギーの利用
- ・テナント向けサステナビリティガイドの作成及び配布
- ・グリーンリースの導入
- ・グリーンローン及びグリーンボンドの活用(2023年5月末時点の調達実績：グリーンローン計98億円、グリーンボンド計39億円の**合計137億円**)

＜主な取り組み事例＞



共用部改修に伴うLED導入
(Daiwa笹塚タワー)



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
(コンカード横浜)



自然エネルギーの利用
(Daiwaリバーゲート)



清掃ロボットWhizの導入
(新宿メインズタワー)



デジタルサイネージ設置
(Daiwa銀座ビル)



テナント向け
サステナビリティガイド配布



テナント使用量の見える化
(新宿メインズタワー)

外部評価参加

＜GRESB2022評価結果＞

- ・総合評価は本投資法人初の「5スター」を取得
- ・開示評価は最上位の「A」評価を2年連続で取得
- ・11年連続で「Green Star」を取得



＜TCFD提言への賛同/TCHDコンソーシアム参加＞

- ・2021年12月にTCFD提言に賛同し、その後TCFDコンソーシアムに参加。本提言に基づき、気候変動に関するリスクと機会の特定と分析を行い、2022年7月に定性的な気候変動シナリオを公表



＜MUFG J-REIT向けESG評価＞

- ・2022年5月にMURC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



＜エコアクション21取得に向けた検討＞

- ・環境省が定める環境経営システムに関する第三者認証・登録制度「エコアクション21」に関して、2023年度中の認証取得を目指す
- ・今後、エコアクション21で求められる要求事項に対応することで、環境経営レポートの公表による情報の透明性の確保や環境経営における更なる組織の活性化を推進

サステナビリティ方針の策定

- ・従来の「ESGに関する方針」に記載していたサステナビリティ要素を拡充し、2023年3月に「サステナビリティ方針」を策定。様々なサステナビリティ課題の変化（気候変動、DEI、生物多様性、人権等）や多様化するステークホルダーのニーズを踏まえながら、組織的にサステナビリティへの取り組みを推進（本方針の詳細は本資料P63参照）



サステナビリティへの取り組み③

テナント満足度向上/地域コミュニティ活性化への貢献

テナント満足度向上や地域コミュニティ活性化に向けて、以下の取り組みを実施

- ・テナント満足度調査の実施
- ・寄付型自動販売機設置、障がい者アート活動支援
- ・電動キックボード/シェアサイクルポートの設置
- ・新宿ミナミに等の地域イベントへの貢献



障がい者アートの展示
(Daiwa銀座ビル)



電動キックボードの設置
(新宿メインタワー他)



新宿ミナミの開催
(新宿メインタワー)

働きがいのある職場環境作り

<快適なオフィス環境整備>

従業員の快適性に配慮した執務スペース整備のため、自販機設置、カフェテリアスペース設置、Wi-Fi等の通信環境整備、フリーアドレスの導入等を実施

<福利厚生とワークライフバランス>

社員一人ひとりのライフスタイルや業務特性にあわせて多様な働き方ができるようフレックスタイム制度、テレワーク制度、時間単位有給休暇制度等を導入

<従業員満足度調査>

より良い職場環境を構築するため、従業員の声を組織運営に反映し、様々な施策等に活かすことが重要であると考え、外部機関による従業員満足度調査を実施

<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、就業時間内の全面禁煙、健康意識向上を目的とした施策（歯科検診の費用補助、睡眠プロジェクト）、社内コミュニケーションの活性化を目的とした「シャッフルランチ会（社員交流会）」等を実施



快適なオフィス環境整備



Good Sleep Daiwa
〜ぐっすりダイワプロジェクト〜



シャッフルランチ会の実施

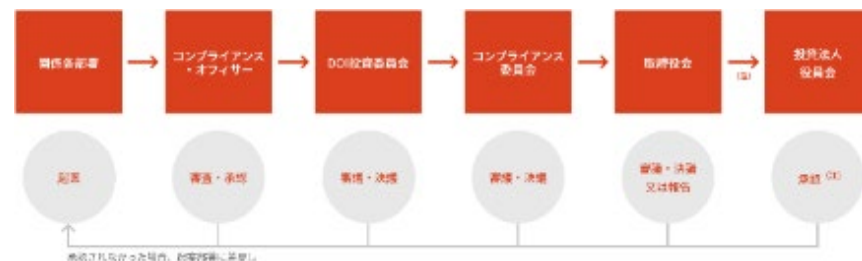
サステナビリティレポート2023の発行

大和証券オフィス投資法人、大和証券リビング投資法人及び大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)がホームページ等で開示しているサステナビリティ関連情報を一元的に集約し、ステークホルダーの皆様に対して、ESGに対する考え方や取組内容等に関して、より一層の理解を深めていただくことを目的として、サステナビリティレポート2023を発行



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關する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方を定めている。意思決定フローについては以下の通り



各ファンド間における利益相反の防止

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

スポンサーグループによるセიმボート出資

投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指す

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
(株)大和インベストメント・マネジメント	128,905口	26.95%
(株)大和証券グループ本社	67,321口	14.08%

大和証券
グループ
保有比率
41.0%

大和証券グループのサステナビリティ推進に向けた取組み

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

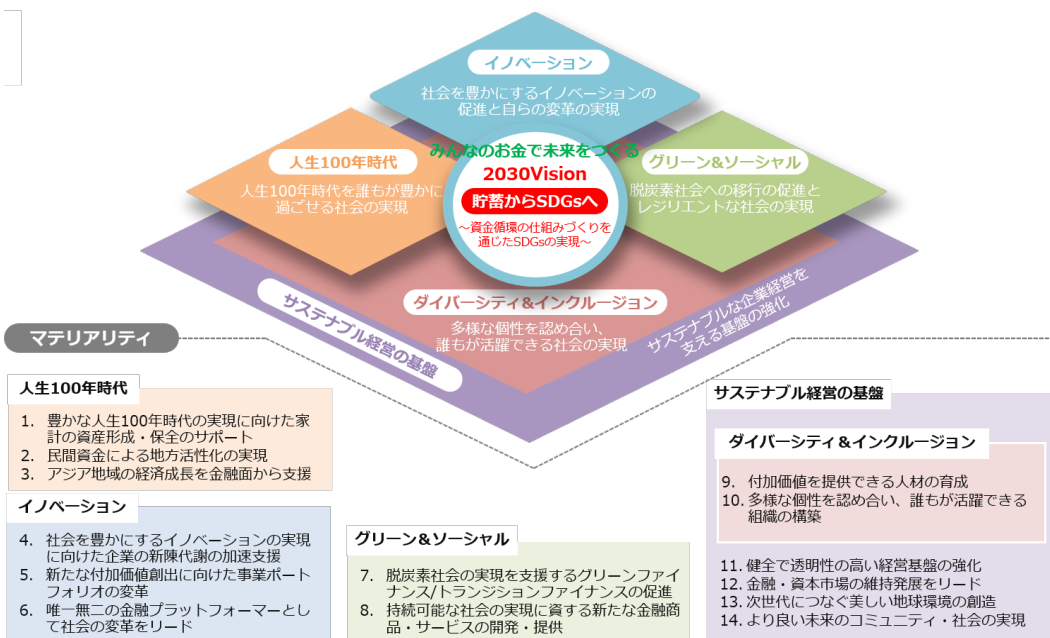


ダイバーシティ&
インクルージョン



サステナブル
経営の基盤

<2030Vision>



グループ各社における取組み①

大和証券グループ未来応援ボンド こども支援団体サステナブル基金 ～ 2022 年度（第三回）助成先決定 ～（株式会社大和証券グループ本社）

（2023年2月）大和証券グループは、持続可能な社会の実現に貢献する活動として、困難な状況下にある子どもたちの環境改善や貧困の連鎖を防止することを目的に「大和証券グループ 夢に向かって！ こどもスマイルプロジェクト」を実施。このプロジェクトの一環として、2020 年度に公益財団法人パブリックリソース財団と協働し、「大和証券グループ未来応援ボンド こども支援団体サステナブル基金」を設立。本基金は、感染症の流行や、昨今の豪雨災害、また今後予期される巨大地震等の自然災害の発生時においても、子どもたちが必要な支援を継続的に受けることができるよう、子ども支援団体における団体運営の持続可能性とレジリエンス向上を応援。

グループ各社における取組み②

英国 Hornsea One 洋上風力発電所への投資について （大和エナジー・インフラ株式会社）

（2023年3月）株式会社大和証券グループ本社の100%子会社である大和エナジー・インフラ株式会社（以下「DEI」）では、世界最大の稼働済洋上風力となる英国 Hornsea One 洋上風力の一部持分の取得につき合意。Hornsea One 洋上風力は、イングランド北西部の407平方キロメートル海域にて、174本の風力発電タービンにより1.2GW の発電容量を有するプロジェクトとなる。本件は、DEIにとって初めての洋上風力事業への参画となり、本件を皮切りに更なる洋上風力分野での投資への検討を加速させ、大和証券グループ本社が掲げる経営ビジョンとも合致した形で「貯蓄から SDGs」へのコアコンセプトに則った資金循環の仕組みの実現を図る。

Appendix



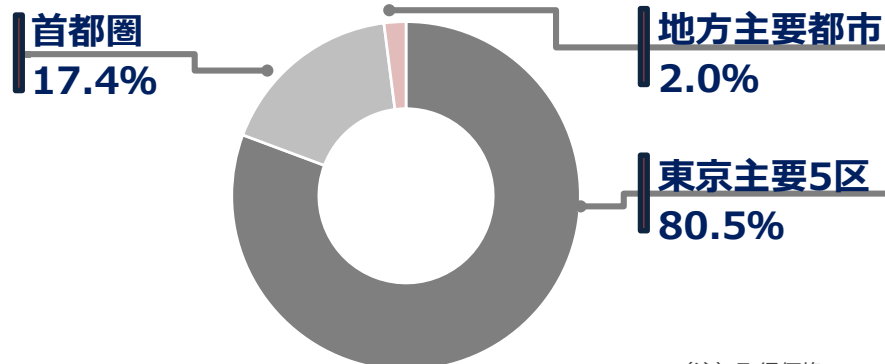


本投資法人の3つの特徴（2023年7月21日時点）

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

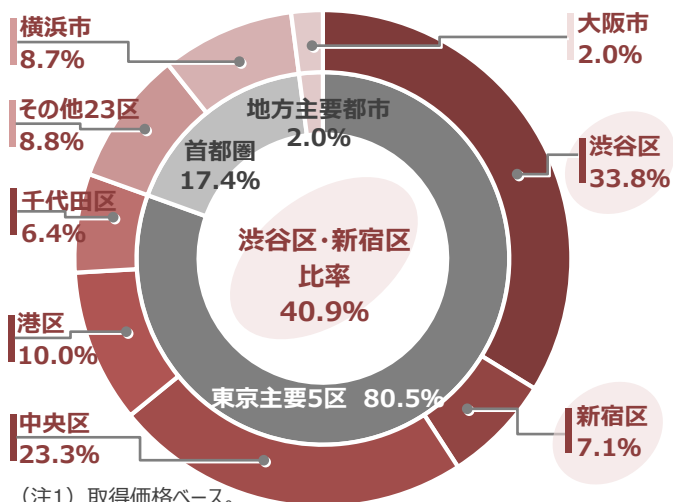
安定した分配金

	2022年11月期 (第34期) 実績	2023年5月期 (第35期) 実績	2023年11月期 (第36期) 予想	2024年5月期 (第37期) 予想
1口当たり 分配金	13,700円	13,700円	13,700円	13,700円



保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況

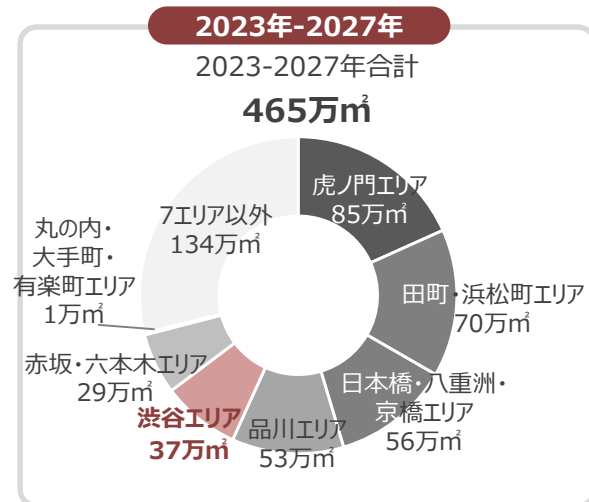
保有物件の地域別割合



(注1) 取得価格ベース。
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。

(2023年5月31日現在)

東京23区の大規模オフィスビルの供給量



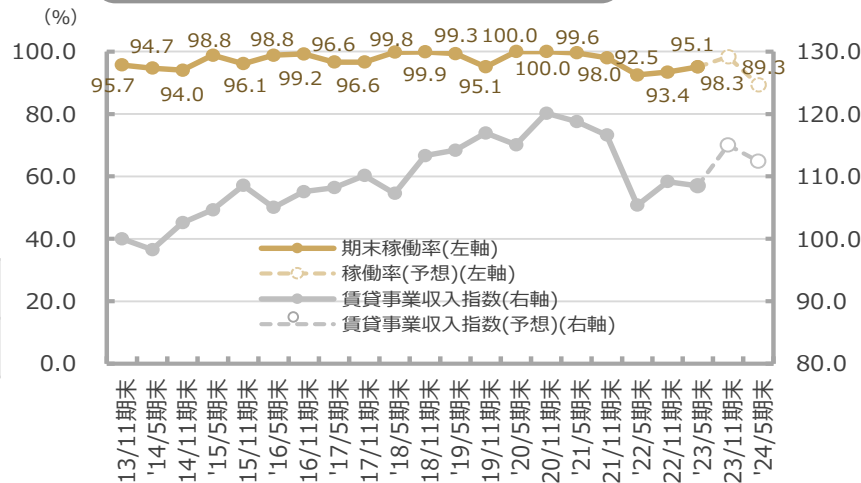
出所：森ビル 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

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

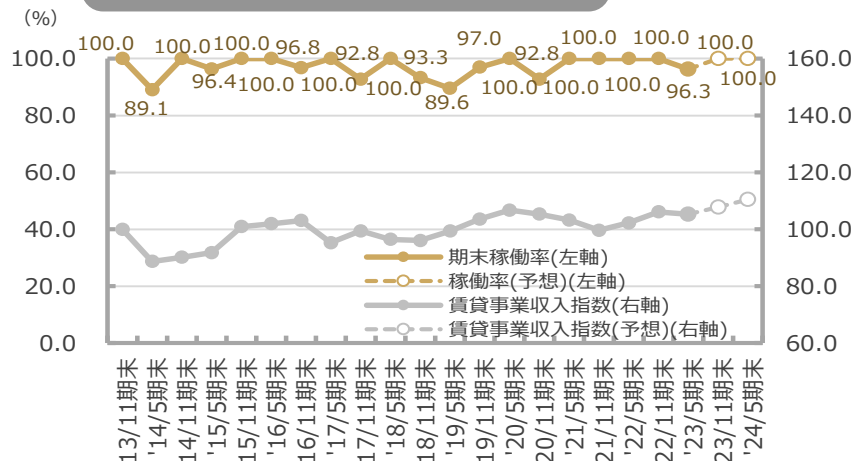


E・スペースタワー



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'13/11=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。



Daiwa 日本橋馬喰町ビル 物件概要

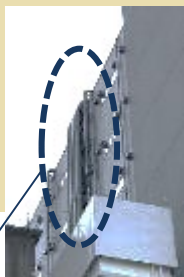
- 2022年11月開発事業が完了し、建物部分を取得。2023年5月末時点の稼働率は98.0%（2022年11月末時点稼働率は87.4%）
- 残り1フロア（1F店舗一部区画）についても、契約締結済。2023年11月末時点の想定稼働率は100.0%

2023年11月末想定稼働率
100.0%

10F	🌸	事務所 各118.20坪	
9F	🌸		
8F	🌸		
7F	🌸		
6F	🌸		
5F	🌸		
4F	🌸		
3F	🌸	店舗A 21.21坪	店舗B 27.49坪
2F	🌸		
1F	🌸		

設計時からテナント
要望を反映した設
備工事を1部フロア
に実施。
約7割を占めるテナ
ント契約を締結。

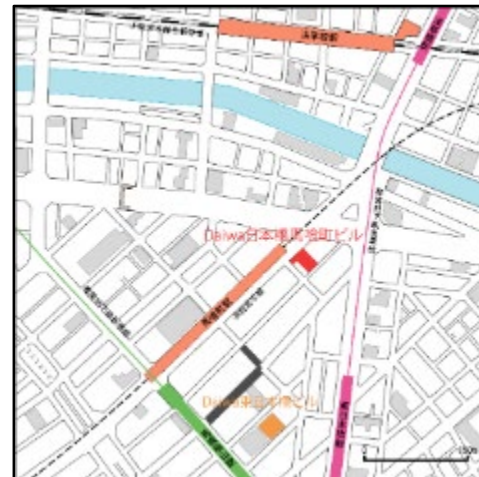
入居テナント用
空調設備(ダクト)



<エントランス>



<専有部>



- 「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%

<開発スケジュール>

第30期 2020年11月期	第32期 2021年11月期	第33期 2022年5月期	第34期 2022年11月期
-------------------	-------------------	------------------	-------------------

2020/10
設計監理/工事請負契約締結

2021/6
着工

2021/12
・PM契約締結
・物件パンフレット/HP公開
・リーシング開始

2022/11
竣工、建物部分取得



Daiwa日本橋馬喰町ビルの物件VRツアーは右記QRコードからご覧ください。

物件概要	
取得日(注)	2022年11月30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
取得価格	5,733百万円 土地価格：3,775百万円 主要建築関連工事費：1,958百万円
土地面積/延床面積	620.93㎡/4,604.87㎡
構造	鉄骨造陸屋根10階建

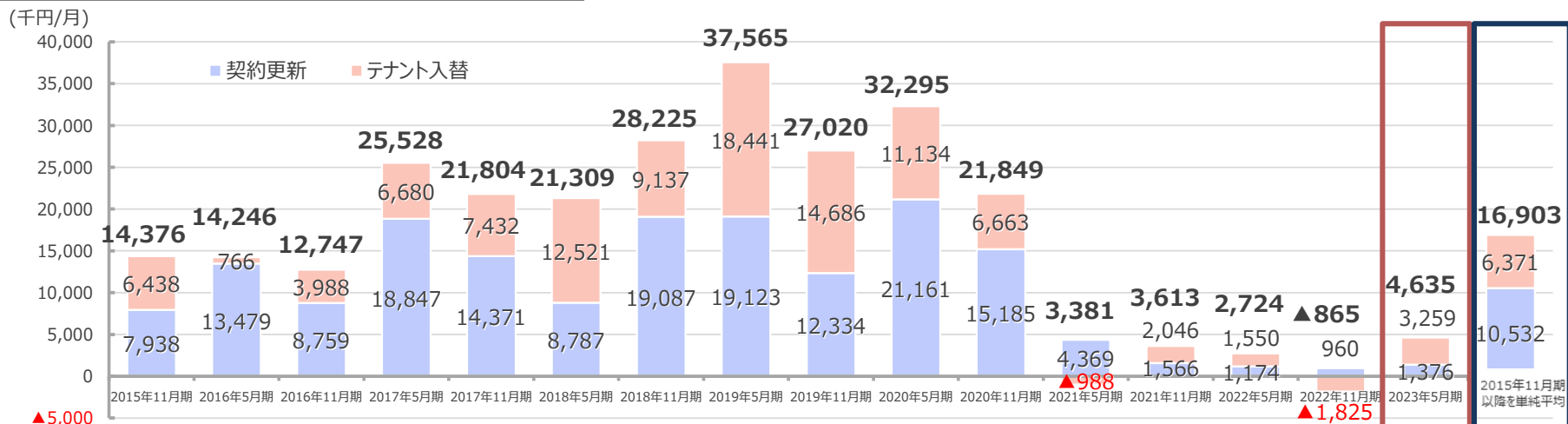
(注) 本投資法人は本土地と本建物双方を所有することになりますが、本建物の取得日を記載。



賃貸事業分析 ～基礎体力の向上～

- 2023年5月期は、新規入居による月額賃料も増額に転じ、契約更新と合わせると月額賃料の増額は4百万円に。

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 11月期	2016年 5月期	2016年 11月期	2017年 5月期	2017年 11月期	2018年 5月期	2018年 11月期	2019年 5月期	2019年 11月期	2020年 5月期	2020年 11月期	2021年 5月期	2021年 11月期	2022年 5月期	2022年 11月期	2023年 5月期	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%	0.0%	0.2%	0.9%
	年率 換算	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	2.6%	3.1%	2.0%	0.3%	0.3%	0.3%	-0.1%	0.4%	1.9%
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%	-0.1%	0.4%	1.9%
	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%	-0.1%	0.9%	3.7%

(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

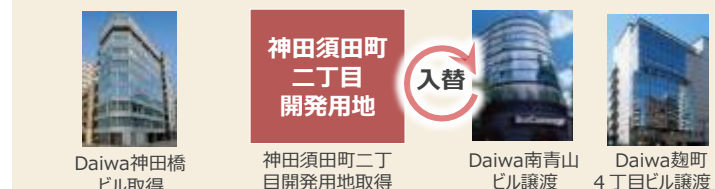
- 5つの異なるアセットタイプの投資法人の運用業務を行っており、多方面から物件情報を入手可能
- 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なルート確保

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)



<DOI独自の開発物件への取組み>

- 不動産売買市場の競争が激しい環境下においても、東京主要5区という都心の開発用地を取得し、新築オフィスビルを開発
- DOI独自の開発物件への取組みを通じて、既存ポートフォリオの若返りとともに中長期的な収益性向上を図る

(DOIが事業主体として取り組む開発プロジェクト)



<ウェアハウジング活用/将来的なDRT開発物件の組入>

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



2023年5月期決算概要(1) ～貸借対照表～

前期(2022年11月期)実績との比較表

		2022年11月期 実績		2023年5月期 実績	
		金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
資産の部	流動資産	23,407	4.9	31,303	6.5
	現金及び預金	19,084		27,028	
	信託現金及び信託預金	3,724		3,770	
	その他の流動資産	598		505	
	固定資産	457,602	95.1	451,132	93.5
	有形固定資産	452,763	94.1	446,536	92.6
	建物等(信託財産含む)	79,543		78,411	
	土地(信託財産含む)	372,313		367,212	
	その他の有形固定資産	906		912	
	無形固定資産	2,715	0.6	2,713	0.6
	信託借地権・借地権	2,705		2,705	
	その他の無形固定資産	9		8	
	投資その他の資産	2,124	0.4	1,882	0.4
	信託差入敷金及び保証金	113		113	
	長期前払費用	1,293		1,308	
	その他の投資その他の資産	717		460	
	繰延資産	39	0.0	34	0.0
	投資法人債発行費	39		34	
資産合計		481,049	100.0	482,471	100.0

		2022年11月期 実績		2023年5月期 実績	
		金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
負債の部	流動負債	31,646	6.6	32,618	6.8
	営業未払金	1,514		1,261	
	短期借入金	-		2,000	
	1年内返済予定の長期借入金	26,200		25,600	
	未払金	607		584	
	前受金	2,660		2,273	
	その他の流動負債	664		898	
	固定負債	201,911	42.0	202,003	41.9
	投資法人債	9,000		9,000	
	長期借入金	170,600		171,200	
	預り敷金及び保証金	20,090		19,658	
	信託預り敷金及び保証金	1,984		1,987	
	その他の固定負債	237		157	
	負債合計	233,557	48.6	234,622	48.6
	出資総額(純額)	238,093		238,093	
	出資総額	251,551		251,551	
	出資総額控除額	▲ 13,457		▲ 13,457	
純資産の部	剰余金	8,971		9,518	
	評価・換算差額等	426		236	
	純資産合計	247,491	51.4	247,849	51.4
	負債純資産合計	481,049	100.0	482,471	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ますようお願い申し上げます。



2023年5月期決算概要(2) ～損益計算書～

前期(2022年11月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2022年11月期 実績	2023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)	13,891	15,050	+ 1,159
内)不動産等売却益	-	1,519	+ 1,519
営業費用(B)	6,828	7,384	+ 556
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,664	4,190	+ 525
内)減価償却費	1,788	1,797	+ 8
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,437	7,543	▲ 894
営業利益(A-B)	7,062	7,665	+ 602
営業外費用	576	580	+ 3
内)支払利息等	421	427	+ 6
経常利益	6,494	7,100	+ 606
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	▲ 17	0	+ 18
当期純利益	6,512	7,099	+ 587
発行済投資口数	478,258口	478,258口	-
1口当たり当期純利益 ^(注1)	13,561円	14,845円	+ 1,284円
1口当たり分配金 ^(注2)	13,700円	13,700円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(122 円)	(- 円)	(▲122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います。

(注2) 2022年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部58百万円(圧縮積立金40百万円とこれに伴う繰延税金負債18百万円の合計額)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13,578円です。2023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(547百万円)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。

(注3) 2023年1月開示における2023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(513百万円)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。

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2023年5月期 予想 ('23/1開示)	2023年5月期 実績	差異
実質運用日数	182日	182日	
営業収益(A)	15,138	15,050	▲ 87
内)不動産等売却益	1,518	1,519	+0
営業費用(B)	7,481	7,384	▲ 96
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,290	4,190	▲ 99
内)減価償却費	1,790	1,797	+ 6
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	7,538	7,543	+ 4
営業利益(A-B)	7,656	7,665	+ 9
営業外費用	590	580	▲ 10
内)支払利息等	436	427	▲ 8
経常利益	7,066	7,100	+ 34
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	7,065	7,099	+ 34
発行済投資口数	478,258口	478,258口	-
1口当たり当期純利益 ^(注1)	14,772円	14,845円	+ 73円
1口当たり分配金 ^(注3)	13,700円	13,700円	-
(うち、内部留保取崩額)	(- 円)	(- 円)	(- 円)



収益予想(2023年11月期及び2024年5月期)

2023年11月期・2024年5月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2023年5月期実績	2023年11月期予想	2024年5月期予想
実質運用日数	182日	183日	183日
営業収益(A)	15,050	13,853	13,932
内)不動産等売却益	1,519	-	-
営業費用(B)	7,384	7,133	7,114
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,190	3,981	3,919
内)減価償却費	1,797	1,795	1,828
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	7,543	8,077	8,184
営業利益(A-B)	7,665	6,720	6,818
営業外費用	580	612	647
内)支払利息	427	453	483
経常利益	7,100	6,108	6,170
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	1	1
当期純利益	7,099	6,107	6,169
発行済投資口数	478,258口	478,258口	478,258口
1口当たり当期純利益 ^(注1)	14,845円	12,770円	12,900円
1口当たり分配金 ^(注2)	13,700円	13,700円	13,700円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(-円)	(930円)	(800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) 2023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（547百万円）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。

2023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（444百万円）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12,770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。

2024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（382百万円）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12,900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) (2023年5月31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	2,000	変動	T+0.250%	22/12/30	23/12/29
	短期借入金 合計	2,000				
1 年 内 返 済 予 定 の 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
	SBI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
	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
	SBI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
	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
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.313%	18/7/31	23/7/31
	みずほ銀行 (*)	1,900	固定	0.146%	21/3/31	24/3/29
	1年内返済予定の長期借入金 合計	25,600				
長 期 借 入 金	三井住友銀行 (*)	500	固定	0.440%	15/8/31	24/8/30
	三井住友銀行 (*)	1,000	固定	0.440%	15/9/11	24/8/30
	三菱UFJ銀行 (*)	2,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三菱UFJ銀行 (*)	1,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三井住友信託銀行 (*)	2,000	固定	0.421%	16/5/26	24/11/29
	三井住友銀行 (*)	1,500	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	みずほ銀行 (*)	1,000	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	SBI新生銀行 (*)	2,000	固定	0.421%	16/5/31	24/11/29
	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	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
	SBI新生銀行 (*)	2,000	固定	0.482%	17/11/30	26/5/29
	三井住友信託銀行 (*)	5,000	固定	0.436%	18/2/28	26/2/27
	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
	関西みらい銀行 (*)	1,500	固定	0.376%	18/8/31	25/8/31

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

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

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	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
	三井住友信託銀行 (*)	3,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31
	三菱UFJ銀行 (*)	2,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31
	三井住友銀行 (*)	1,600	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31
	三菱UFJ銀行 (*)	1,500	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31
	関西みらい銀行 (*)	2,000	固定	0.487%	20/8/31	30/8/30
	武蔵野銀行 (*)	1,000	固定	0.487%	20/8/31	30/8/30
	みずほ信託銀行 (*)	3,000	固定	0.297%	20/11/30	27/5/31
	三井住友銀行 (*)	2,000	固定	0.400%	20/11/30	28/11/30
	SBI新生銀行 (*)	2,000	固定	0.400%	20/11/30	28/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.350%	20/11/30	28/11/30
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.416%	21/2/26	29/2/28
	もみじ銀行 (*)	1,000	固定	0.546%	21/2/26	31/2/28
	みずほ銀行 (*)	2,000	固定	0.279%	21/3/31	26/3/31
	みずほ銀行 (*)	2,000	固定	0.356%	21/3/31	27/3/31
	みずほ銀行 (*)	2,000	固定	0.436%	21/3/31	28/3/31
	三菱UFJ銀行 (*)	1,500	固定	0.436%	21/3/31	28/3/31
	三井住友銀行 (*)	2,400	固定	0.481%	21/3/31	30/3/29
	りそな銀行 (*)	2,000	固定	0.481%	21/3/31	30/3/29
	七十七銀行 (*)	1,000	固定	0.552%	21/5/31	31/5/30
	SBI新生銀行 (*)	1,000	固定	0.483%	21/8/31	30/8/30



有利子負債一覧(2) (2023年5月31日現在)

借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
長期 借入金	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
	SBI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
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.350%	22/5/31	30/5/31
	三井住友銀行	3,400	変動	T+0.375%	22/5/31	30/11/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	22/5/31	30/11/29
	西日本シティ銀行	2,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	日本生命保険	1,300	固定	0.634%	22/8/31	29/8/31
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	七十七銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	東京海上日動火災保険(*)	1,000	固定	0.615%	22/11/30	27/11/30
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.250%	22/11/30	28/11/30
	りそな銀行	1,500	変動	T+0.300%	22/11/30	29/11/30
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/11/30	29/11/30
	太陽生命保険	300	固定	0.754%	22/11/30	29/11/30
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.313%	22/11/30	30/2/28
	みずほ銀行	1,500	変動	T+0.350%	22/11/30	30/11/29
	三井住友銀行	4,000	変動	T+0.375%	22/11/30	31/5/30
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	22/11/30	31/5/30
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.889%	23/2/28	29/2/28
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.300%	23/2/28	30/2/28
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.300%	23/2/28	30/2/28
	りそな銀行	2,500	変動	T+0.350%	23/2/28	31/2/28
	SBI新生銀行	1,500	変動	T+0.350%	23/5/31	31/5/30
	福岡銀行	1,500	変動	T+0.350%	23/5/31	31/5/30
	三井住友銀行	2,500	変動	T+0.375%	23/5/31	31/11/28
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.375%	23/5/31	31/11/28
	長期借入金 合計	171,200				
	借入金 合計	198,800				

(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 (百万円)	金利 種別	利率	発行日	償還期限
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	2023/3/31~2024/1/31



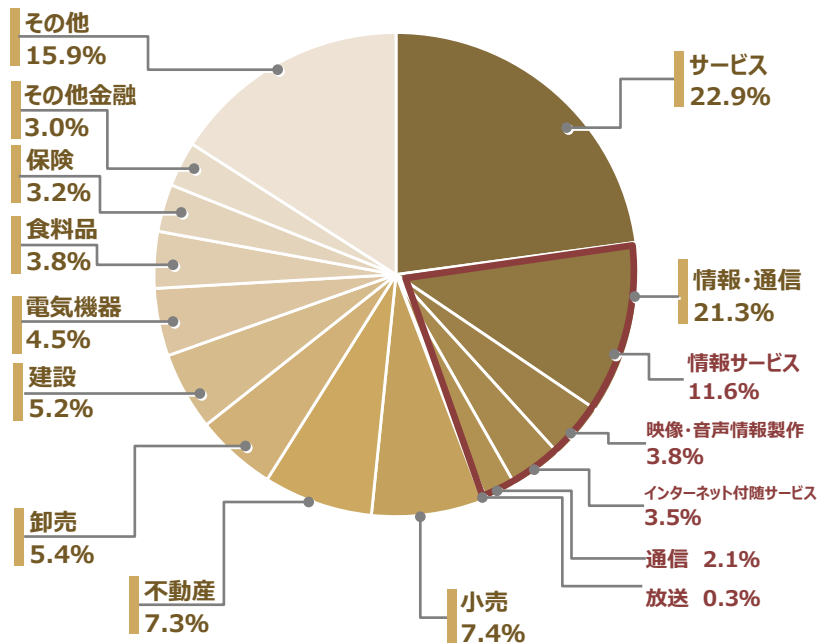
テナント分析

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%
WeWork Japan合同会社	Daiwa晴海ビル	3,845.14	1.1%
合計		54,255.06	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。

(2023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		'22/11期末対比		帳簿価格	'23/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'22/11期末	'23/5期末	差額	変化率	'23/5期末	差額	比率		'22/11期末	'23/5期末
Daiwa銀座ビル	16,300	16,200	-100	-0.6%	12,707	+3,492	27.5%	14,100	3.4%	3.4%
Daiwa銀座アネックス	3,410	3,410	-	-	2,764	+645	23.4%	3,050	3.5%	3.5%
Daiwa芝浦ビル	8,600	8,640	+40	+0.5%	7,952	+687	8.6%	8,265	3.8%	3.8%
Daiwa猿楽町ビル	4,360	4,350	-10	-0.2%	3,036	+1,313	43.3%	3,190	4.1%	4.1%
Daiwa A 浜松町ビル	3,980	3,980	-	-	2,658	+1,321	49.7%	2,865	3.6%	3.6%
Daiwa神宮前ビル	3,260	3,260	-	-	2,636	+623	23.6%	2,800	3.5%	3.5%
Daiwa芝大門ビル	4,140	4,140	-	-	2,318	+1,821	78.5%	2,578	3.4%	3.4%
Daiwa三崎町ビル	3,170	3,170	-	-	2,067	+1,102	53.3%	2,346	3.7%	3.7%
Daiwa築地駅前ビル	2,420	2,420	-	-	1,198	+1,221	101.9%	1,560	3.9%	3.9%
Daiwa築地ビル	1,820	1,820	-	-	1,148	+671	58.5%	1,240	3.7%	3.7%
Daiwa月島ビル	11,000	11,000	-	-	6,406	+4,593	71.7%	7,840	3.9%	3.9%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,080	3,120	+40	+1.3%	2,324	+795	34.2%	2,520	3.7%	3.8%
Daiwa麻布台ビル	2,010	2,010	-	-	1,470	+539	36.7%	1,600	3.7%	3.7%
新宿マインズタワー	64,700	64,700	-	-	62,834	+1,865	3.0%	66,900	3.0%	3.0%
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,460	-	-	2,349	+110	4.7%	2,460	3.9%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	7,380	7,380	-	-	4,510	+2,869	63.6%	5,000	3.4%	3.4%
大和茅場町ビル	8,530	8,530	-	-	5,025	+3,504	69.7%	5,600	3.2%	3.2%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,440	5,440	-	-	3,179	+2,260	71.1%	3,550	3.2%	3.2%
E・スペースタワー	39,000	38,700	-300	-0.8%	23,279	+15,420	66.2%	24,000	2.8%	2.8%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,810	2,810	-	-	1,462	+1,347	92.1%	1,721	3.8%	3.8%
新四curumuビル	17,200	17,200	-	-	9,376	+7,823	83.4%	9,650	3.1%	3.1%
Daiwa赤坂ビル	15,800	15,900	+100	+0.6%	9,939	+5,960	60.0%	9,200	3.1%	3.1%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,900	13,500	-400	-2.9%	7,174	+6,325	88.2%	7,000	3.1%	3.1%
Daiwa麻布テラス	19,000	18,900	-100	-0.5%	13,632	+5,267	38.6%	14,000	3.3%	3.3%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,620	6,620	-	-	4,127	+2,492	60.4%	4,135	3.5%	3.5%
ラクアス東新宿	11,600	11,600	-	-	8,194	+3,405	41.6%	8,450	3.2%	3.2%
Daiwa青山ビル	12,700	12,600	-100	-0.8%	9,912	+2,687	27.1%	9,800	3.1%	3.1%
Daiwa渋谷神泉ビル	6,550	6,550	-	-	4,915	+1,634	33.3%	4,800	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷スクエア	23,200	23,100	-100	-0.4%	15,835	+7,264	45.9%	16,000	3.1%	3.1%
Daiwaリバーゲート	35,900	35,900	-	-	27,481	+8,418	30.6%	28,000	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,420	3,420	-	-	2,879	+540	18.8%	2,871	3.3%	3.3%



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'22/11期末対比		帳簿価格	'23/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'22/11期末	'23/5期末	差額	変化率	'23/5期末	差額	比率		'22/11期末	'23/5期末
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,030	2,030	-	-	1,699	+330	19.4%	1,647	3.4%	3.4%
Daiwa西新宿ビル	18,100	18,100	-	-	13,880	+4,219	30.4%	13,710	3.2%	3.2%
キリン日本橋ビル	8,500	8,470	-30	-0.4%	8,255	+214	2.6%	8,180	3.5%	3.5%
Daiwa東日本橋ビル	7,360	7,360	-	-	6,163	+1,196	19.4%	6,370	3.7%	3.7%
Daiwa代官山ビル	3,800	3,800	-	-	2,341	+1,458	62.3%	2,280	3.0%	3.0%
Daiwa新宿ウエストビル	1,320	1,320	-	-	982	+337	34.4%	942	3.7%	3.7%
Daiwa神田美倉町ビル	1,900	1,900	-	-	1,597	+302	18.9%	1,592	3.6%	3.6%
Daiwa神田イーストビル	5,900	5,900	-	-	4,172	+1,727	41.4%	4,200	3.2%	3.2%
Daiwa神田須田町ビル	2,960	2,960	-	-	2,404	+555	23.1%	2,295	3.4%	3.4%
Daiwa笹塚タワー	16,200	16,200	-	-	15,914	+285	1.8%	15,500	3.8%	3.8%
Daiwa笹塚ビル	3,680	3,680	-	-	3,216	+463	14.4%	3,000	3.9%	3.9%
Daiwa晴海ビル	13,100	13,100	-	-	11,084	+2,015	18.2%	11,200	3.5%	3.5%
Daiwa三田2丁目ビル	4,330	4,310	-20	-0.5%	1,561	+2,748	176.1%	2,635	3.5%	3.5%
日本橋セントラルスクエア	3,920	3,940	+20	+0.5%	3,581	+358	10.0%	3,521	3.3%	3.3%
Daiwa日本橋馬喰町ビル	6,730	6,940	+210	+3.1%	5,752	+1,187	20.6%	5,733	3.4%	3.4%
Daiwa神田橋ビル	2,110	2,110	-	-	2,040	+69	3.4%	1,970	3.3%	3.3%
神田須田町二丁目開発用地	11,800	12,000	+200	+1.7%	10,884	+1,115	10.2%	10,600	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,420	4,330	-90	-2.0%	2,480	+1,849	74.6%	2,958	3.9%	4.0%
Daiwa品川Northビル	6,370	6,340	-30	-0.5%	6,862	-522	-7.6%	7,710	4.0%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,970	2,920	-50	-1.7%	1,739	+1,180	67.9%	2,000	4.4%	4.4%
Daiwa荻窪タワー	23,400	23,400	-	-	15,800	+7,599	48.1%	15,220	3.6%	3.6%
Daiwa目黒スクエア	7,380	7,380	-	-	5,319	+2,060	38.7%	5,600	3.4%	3.4%
Daiwa荻窪ビル	4,970	4,970	-	-	3,954	+1,015	25.7%	3,800	3.8%	3.8%
コンカード横浜	41,700	41,700	-	-	37,399	+4,300	11.5%	38,100	4.1%	4.1%
Daiwa品川御殿山ビル	2,890	2,890	-	-	2,615	+274	10.5%	2,500	3.9%	3.9%
Daiwa中野坂上ビル	2,700	2,680	-20	-0.7%	2,947	-267	-9.1%	2,750	3.9%	3.9%
Daiwa北浜ビル	13,600	13,600	-	-	8,874	+4,725	53.2%	9,481	3.6%	3.6%
合計 (注)	587,900	587,160	-740	-0.1%	448,328	+138,831	31.0%	462,586	-	-

(注) 2022年11月期対比の差額及び変化率は、2023年5月期に売却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 (2023年5月期末)	鑑定評価書(2023年5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	
Daiwa銀座ビル	16,200	16,300	3.4%	16,100	3.1%	3.6%	16,300
Daiwa銀座アネックス	3,410	3,450	3.5%	3,370	3.1%	3.7%	4,270
Daiwa芝浦ビル	8,640	8,670	3.8%	8,630	3.6%	4.0%	7,580
Daiwa猿楽町ビル	4,350	4,420	4.1%	4,270	3.9%	4.3%	1,940
Daiwa A 浜松町ビル	3,980	4,070	3.6%	3,940	3.4%	3.8%	2,460
Daiwa神宮前ビル	3,260	3,310	3.5%	3,210	3.3%	3.7%	3,080
Daiwa芝大門ビル	4,140	4,200	3.4%	4,120	3.2%	3.6%	2,300
Daiwa三崎町ビル	3,170	3,220	3.7%	3,150	3.5%	3.9%	1,920
Daiwa築地駅前ビル	2,420	2,450	3.9%	2,400	3.9%	4.1%	2,240
Daiwa築地ビル	1,820	1,830	3.7%	1,810	3.7%	3.9%	1,700
Daiwa月島ビル	11,000	11,200	3.9%	10,900	3.6%	4.1%	5,910
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,120	3,180	3.8%	3,060	3.6%	4.0%	1,740
Daiwa麻布台ビル	2,010	2,040	3.7%	1,970	3.5%	3.9%	1,370
新宿マインズタワー (注)	64,700	157,000	3.0%	149,000	2.8%	3.2%	52,700
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,500	3.9%	2,410	3.7%	4.1%	1,300
Daiwa西新橋ビル	7,380	7,530	3.4%	7,320	3.2%	3.6%	5,160
大和茅場町ビル	8,530	8,690	3.2%	8,460	3.0%	3.4%	6,850
Daiwa神保町3丁目ビル	5,440	5,560	3.2%	5,390	3.0%	3.4%	4,200
E・スペースタワー	38,700	39,100	2.8%	38,200	2.6%	2.9%	34,400
Daiwa日本橋本石町ビル	2,810	2,840	3.8%	2,790	3.6%	4.0%	1,740
新四curumuビル	17,200	17,500	3.1%	17,000	2.9%	3.3%	16,500
Daiwa赤坂ビル	15,900	16,200	3.1%	15,700	2.9%	3.3%	14,700
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,500	13,600	3.1%	13,400	2.9%	3.2%	13,600
Daiwa麻布テラス	18,900	19,100	3.3%	18,600	3.1%	3.4%	16,900
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,620	6,630	3.5%	6,610	3.6%	3.7%	5,160
ラクアス東新宿	11,600	12,000	3.2%	11,400	3.0%	3.4%	11,100
Daiwa青山ビル	12,600	12,900	3.1%	12,400	2.9%	3.3%	12,300
Daiwa渋谷神泉ビル	6,550	6,790	3.2%	6,450	3.0%	3.4%	4,720
Daiwa渋谷スクエア	23,100	23,100	3.1%	23,100	2.9%	3.2%	19,900
Daiwaリバーゲート	35,900	36,100	3.4%	35,600	3.2%	3.5%	33,500
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,420	3,500	3.3%	3,390	3.1%	3.5%	3,830

(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D C F 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)

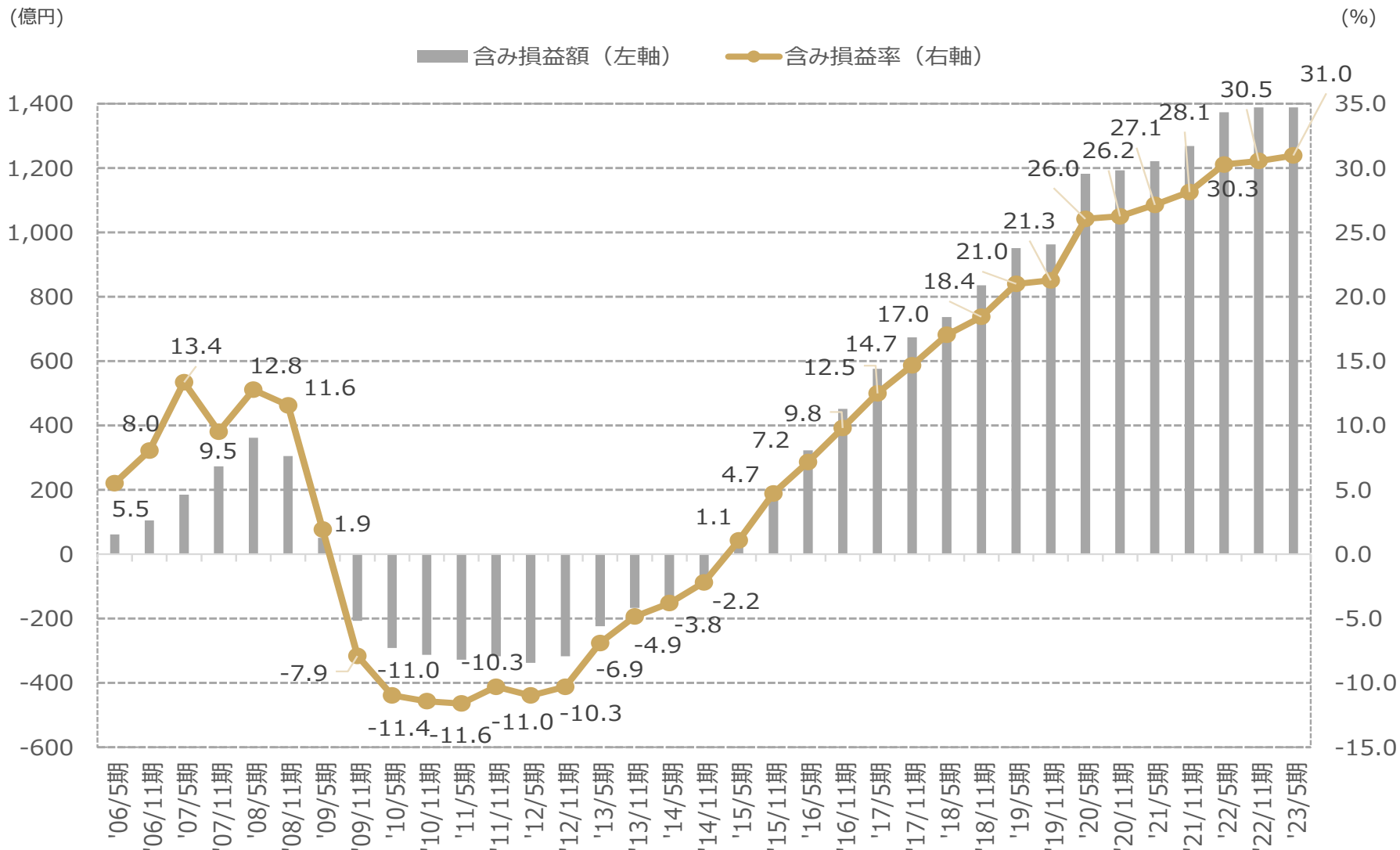
物件名称	鑑定評価額 (2023年5月期末)	鑑定評価書(2023年5月期末)の概要					
		直接還元法		DCF法			積算価格
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り	
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,030	2,090	3.4%	2,010	3.2%	3.6%	1,940
Daiwa西新宿ビル	18,100	18,600	3.2%	17,900	3.0%	3.4%	17,000
キリン日本橋ビル	8,470	8,540	3.5%	8,390	3.3%	3.6%	7,440
Daiwa東日本橋ビル	7,360	7,510	3.7%	7,290	3.5%	3.9%	5,670
Daiwa代官山ビル	3,800	3,860	3.0%	3,770	3.0%	3.2%	3,480
Daiwa新宿ウエストビル	1,320	1,330	3.7%	1,310	3.5%	3.9%	1,010
Daiwa神田美倉町ビル	1,900	1,930	3.6%	1,890	3.6%	3.8%	2,130
Daiwa神田イーストビル	5,900	5,960	3.2%	5,840	3.0%	3.3%	5,450
Daiwa神田須田町ビル	2,960	2,970	3.4%	2,950	3.4%	3.6%	2,560
Daiwa笹塚タワー	16,200	16,600	3.8%	16,000	3.6%	4.0%	15,200
Daiwa笹塚ビル	3,680	3,760	3.9%	3,640	3.7%	4.1%	2,800
Daiwa晴海ビル	13,100	13,200	3.5%	12,900	3.5%	3.7%	9,230
Daiwa三田2丁目ビル	4,310	4,360	3.5%	4,260	3.3%	3.6%	3,410
日本橋セントラルスクエア	3,940	4,100	3.3%	3,870	3.1%	3.5%	1,910
Daiwa日本橋馬喰町ビル	6,940	7,210	3.4%	6,830	3.2%	3.6%	6,270
Daiwa神田橋ビル	2,110	2,170	3.3%	2,080	3.1%	3.5%	1,710
神田須田町二丁目開発用地 (注)	12,000	-	-	-	-	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,330	4,370	4.0%	4,310	3.8%	4.2%	2,450
Daiwa品川Northビル	6,340	6,470	4.0%	6,200	3.8%	4.2%	4,740
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,940	4.4%	2,910	4.2%	4.6%	2,270
Daiwa荻窪タワー	23,400	23,500	3.6%	23,300	3.4%	3.8%	15,700
Daiwa目黒スクエア	7,380	7,600	3.4%	7,290	3.2%	3.6%	7,160
Daiwa荻窪ビル	4,970	5,030	3.8%	4,940	3.6%	4.0%	3,770
コンカード横浜	41,700	42,700	4.1%	41,200	3.9%	4.3%	34,000
Daiwa品川御殿山ビル	2,890	2,920	3.9%	2,870	3.7%	4.1%	2,610
Daiwa中野坂上ビル	2,680	2,800	3.9%	2,630	3.6%	4.1%	2,590
Daiwa北浜ビル	13,600	13,700	3.6%	13,500	3.4%	3.8%	14,500
合計	587,160	675,200	-	654,230	-	-	488,370

(注) 神田須田町二丁目開発用地の鑑定評価額は、収益還元法（開発賃貸型）による収益価格によるもの。

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



ポートフォリオの含み損益額の推移





ポートフォリオ一覧(1) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

		Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa猿楽町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル		Daiwa芝大門ビル	
物件名															
取得価格(百万円)		14,100		3,050		8,265		3,190		2,865		2,800		2,578	
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		12,748	12,707	2,733	2,764	7,965	7,952	3,051	3,036	2,673	2,658	2,637	2,636	2,326	2,318
期末算定価格(百万円)		16,300	16,200	3,410	3,410	8,600	8,640	4,360	4,350	3,980	3,980	3,260	3,260	4,140	4,140
稼働率(%)		99.2	99.2	100.0	100.0	89.8	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)		7.2	7.2	9.0	9.0	6.1	6.1	6.0	6.0	7.0	7.0	7.5	7.5	7.4	7.4
PM会社		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
賃貸事業 収 支 (注2)	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)	440,767	427,404	89,771	95,113	252,355	223,081	- (注5)	- (注5)	138,189	139,352	77,396	86,347	96,231	106,127
	賃貸料(共益費込)	440,767	427,404	89,771	95,113	250,123	219,809	- (注5)	- (注5)	138,189	139,352	77,396	86,347	96,231	106,127
	その他収入(注3)	0	0	0	0	2,231	3,272	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)	123,836	122,819	28,185	31,068	70,750	95,882	- (注5)	- (注5)	62,202	61,922	17,108	52,805	25,184	26,914
	管理業務費	22,686	20,097	4,391	4,798	14,077	26,720	- (注5)	- (注5)	8,133	8,117	2,728	2,854	7,619	5,166
	水道光熱費	33,342	32,085	8,024	7,530	24,034	19,736	- (注5)	- (注5)	11,490	11,407	5,536	5,231	8,280	8,059
	PMフィー	6,521	6,429	1,361	1,429	3,763	3,258	- (注5)	- (注5)	1,994	2,168	1,263	1,301	1,468	1,594
	公租公課	35,988	35,984	11,916	11,915	21,289	21,291	- (注5)	- (注5)	9,316	9,311	7,128	7,127	6,853	6,852
	損害保険料	593	647	136	149	539	595	- (注5)	- (注5)	255	283	116	128	166	185
	修繕費	6,900	9,772	1,357	5,243	7,046	24,260	- (注5)	- (注5)	1,611	1,234	328	36,153	796	5,056
	その他費用	17,802	17,802	996	0	0	20	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7	0	0
③NOI(=①-②)(千円)		316,931	304,584	61,586	64,045	181,605	127,198	90,526	78,369	75,987	77,430	60,288	33,541	71,047	79,213
年換算NOI(千円)		632,131	610,842	122,835	128,442	362,218	255,095	180,557	157,169	151,559	155,285	120,246	67,266	141,705	158,862
NOI利回り(注4)		5.0%	4.8%	4.5%	4.6%	4.5%	3.2%	5.9%	5.2%	5.7%	5.8%	4.6%	2.6%	6.1%	6.9%
(参考)	減価償却費(千円)	63,536	44,941	9,682	8,677	37,508	38,354	- (注5)	- (注5)	15,143	15,083	9,048	9,065	10,685	10,663
	原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	264	279	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
	敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード															
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。															

(注1) '23/5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(2023年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(2) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名		Daiwa三崎町ビル		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		Daiwa月島ビル		Daiwa日本橋堀留町ビル		Daiwa麻布台ビル		新宿マインズタワー	
															
取得価格(百万円)		2,346		1,560		1,240		7,840		2,520		1,600		66,900	
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		2,077	2,067	1,203	1,198	1,087	1,148	6,460	6,406	2,336	2,324	1,478	1,470	63,005	62,834
期末算定価格(百万円)		3,170	3,170	2,420	2,420	1,820	1,820	11,000	11,000	3,080	3,120	2,010	2,010	64,700	64,700
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	89.6	100.0	100.0	78.5	78.5	100.0	100.0	100.0	100.0	93.4	95.1
PML値(注1)		7.2	7.2	6.7	6.7	6.5	6.5	7.9	7.9	6.3	6.3	6.6	6.6	4.6	4.6
PM会社		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス	
賃貸事業 収 支 (注2)	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)	- (注5)	- (注5)	70,892	62,594	52,426	52,268	275,011	224,832	89,494	89,548	57,848	57,274	1,276,082	1,268,052
	賃料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	70,892	62,594	52,426	52,268	275,011	224,832	89,494	89,548	56,990	57,274	1,276,082	1,265,336
	その他収入(注3)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	857	0	0	2,715
	②賃貸事業費用合計(千円)	- (注5)	- (注5)	16,592	17,950	12,843	23,310	48,183	54,134	22,997	48,733	13,567	13,879	388,471	397,966
	管理業務費	- (注5)	- (注5)	2,572	4,012	2,325	2,440	8,495	8,414	5,445	3,562	2,723	2,669	86,496	79,960
	水道光熱費	- (注5)	- (注5)	6,539	6,215	4,118	4,114	17,108	15,059	7,321	7,728	4,125	3,669	135,999	141,745
	PMフィー	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,464	3,988	3,380	1,338	1,343	1,200	1,200	8,969	8,865
	公租公課	- (注5)	- (注5)	5,371	5,371	4,226	4,226	15,362	15,362	7,160	7,159	5,208	5,207	137,869	137,860
	損害保険料	- (注5)	- (注5)	138	154	84	94	407	448	179	198	103	115	2,585	2,914
	修繕費	- (注5)	- (注5)	752	979	888	10,968	2,821	11,470	1,552	28,740	207	1,017	15,941	24,962
	その他費用	- (注5)	- (注5)	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	608	1,656
③NOI(=①-②)(千円)		63,833	56,789	54,299	44,643	39,582	28,957	226,828	170,697	66,496	40,815	44,280	43,394	887,611	870,085
年換算NOI(千円)		127,319	113,890	108,302	89,532	78,949	58,074	452,417	342,332	132,629	81,855	88,319	87,027	1,770,372	1,744,951
NOI利回り(注4)		6.1%	5.5%	9.0%	7.5%	7.3%	5.1%	7.0%	5.3%	5.7%	3.5%	6.0%	5.9%	2.8%	2.8%
減価償却費(千円)		- (注5)	- (注5)	14,028	14,085	6,450	7,061	57,668	57,530	15,078	14,731	8,232	8,378	202,233	197,232
(参考) 原状回復工事収入(千円)		- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,304
敷金保証金償却収入(千円)		- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード															
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。															

(注1) '23/5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(2023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) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名		Daiwa SHIBUYA EDGE (注5)		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa西新橋ビル		大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル		E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル	
															
取得価格(百万円)		5,900		2,460		5,000		5,600		3,550		24,000		1,721	
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		5,537	-	2,309	2,349	4,528	4,510	5,055	5,025	3,197	3,179	23,263	23,279	1,476	1,462
期末算定価格(百万円)		5,490	-	2,460	2,460	7,380	7,380	8,530	8,530	5,440	5,440	39,000	38,700	2,810	2,810
稼働率(%)		100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	86.5
PML値(注1)		5.5	-	6.9	6.9	6.9	6.9	7.6	7.6	7.1	7.1	1.4	1.4	4.9	4.9
PM会社		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		エム・エス・ビルサポート	
賃貸事業収 支（注2）	運用日数	183	20	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
	①賃貸事業収益合計(千円)	120,385	14,852	61,825	68,411	190,330	190,991	- (注6)	- (注6)	126,540	124,133	816,919	810,982	78,062	77,464
	賃貸料(共益費込)	120,385	14,852	61,825	68,411	189,790	190,991	- (注6)	- (注6)	126,540	124,133	816,919	810,982	78,062	77,464
	その他収入(注3)	0	0	0	0	540	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)	25,304	11,699	21,519	28,823	51,342	50,881	- (注6)	- (注6)	32,920	37,082	193,274	204,549	13,332	13,356
	管理業務費	3,996	451	6,126	4,190	13,023	12,839	- (注6)	- (注6)	6,480	8,467	42,609	38,111	2,245	2,241
	水道光熱費	9,696	3,156	6,653	6,509	15,829	14,562	- (注6)	- (注6)	12,870	10,529	75,602	62,805	5,132	5,023
	PMフィー	1,852	220	1,200	1,255	2,518	2,555	- (注6)	- (注6)	1,899	1,827	8,175	8,164	1,200	1,201
	公租公課	8,358	7,853	3,936	3,935	16,617	16,617	- (注6)	- (注6)	10,181	10,211	64,168	64,167	4,634	4,634
	損害保険料	145	17	129	143	336	375	- (注6)	- (注6)	176	196	906	998	106	121
	修繕費	1,255	0	2,651	11,963	3,011	3,932	- (注6)	- (注6)	1,312	5,850	1,740	30,186	13	133
	その他費用	0	0	822	822	6	0	- (注6)	- (注6)	0	0	72	116	0	0
③NOI(=①-②)(千円)		95,081	3,152	40,306	39,588	138,988	140,109	146,197	115,816	93,620	87,051	623,644	606,432	64,730	64,107
年換算NOI(千円)		189,642	-	80,393	79,393	277,216	280,989	291,596	232,268	186,729	174,580	1,243,880	1,216,196	129,107	128,568
NOI利回り(注4)		3.4%	-	3.5%	3.4%	6.1%	6.2%	5.8%	4.6%	5.8%	5.5%	5.3%	5.2%	8.7%	8.8%
減価償却費(千円)		9,889	1,565	8,238	8,621	38,230	39,089	- (注6)	- (注6)	19,949	19,985	70,222	73,341	13,434	13,438
(参考) 原状回復工事収入(千円)		0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)		0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	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) '23/5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(2023年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

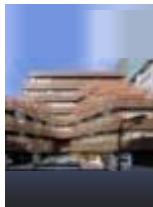
(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '23/5期売却物件。

(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) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

		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		ラクス東新宿		Daiwa青山ビル	
物件名															
取得価格(百万円)		9,650		9,200		7,000		14,000		4,135		8,450		9,800	
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		9,413	9,376	9,998	9,939	7,201	7,174	13,684	13,632	4,144	4,127	8,228	8,194	9,929	9,912
期末算定価格(百万円)		17,200	17,200	15,800	15,900	13,900	13,500	19,000	18,900	6,620	6,620	11,600	11,600	12,700	12,600
稼働率(%)		100.0	99.7	95.5	100.0	100.0	100.0	84.2	87.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)		6.4	6.4	6.5	6.5	4.4	4.4	6.5	6.5	0.5	0.5	4.8	4.8	6.2	6.2
PM会社		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート	
賃貸事業収支 (注2)	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)	387,311	379,833	300,621	338,628	322,820	300,641	455,803	390,371	- (注5)	- (注5)	236,595	234,856	262,579	262,690
	賃貸料(共益費込)	387,311	379,633	300,621	324,843	322,820	300,641	447,388	390,371	- (注5)	- (注5)	236,595	234,856	262,579	262,690
	その他収入(注3)	0	200	0	13,785	0	0	8,415	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)	104,895	109,392	122,992	114,193	65,531	68,217	117,031	158,605	- (注5)	- (注5)	54,768	54,509	39,455	40,771
	管理業務費	25,795	33,993	39,391	32,762	13,322	16,521	26,017	51,403	- (注5)	- (注5)	9,280	9,313	9,945	9,655
	水道光熱費	33,471	30,042	33,461	32,015	22,777	21,563	49,444	54,377	- (注5)	- (注5)	18,599	18,490	8,636	9,484
	PMフィー	3,863	3,752	3,334	3,683	3,819	3,411	3,808	3,485	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	3,003	3,145
	公租公課	38,941	38,960	36,233	36,235	24,306	24,326	34,577	34,609	- (注5)	- (注5)	21,588	21,559	16,305	16,305
	損害保険料	448	495	575	635	421	470	823	917	- (注5)	- (注5)	416	459	212	230
	修繕費	2,374	2,148	9,095	8,860	719	1,888	2,259	13,812	- (注5)	- (注5)	3,526	3,328	1,352	1,949
	その他費用	0	0	900	0	164	36	99	0	- (注5)	- (注5)	158	158	0	0
	③NOI(=①-②)(千円)	282,416	270,440	177,628	224,434	257,288	232,423	338,772	231,765	141,100	139,392	181,826	180,346	223,123	221,918
	年換算NOI(千円)	563,289	542,366	354,285	450,102	513,171	466,124	675,694	464,805	281,429	279,550	362,658	361,684	445,028	445,056
NOI利回り(注4)		6.0%	5.8%	3.5%	4.5%	7.1%	6.5%	4.9%	3.4%	6.8%	6.8%	4.4%	4.4%	4.5%	4.5%
(参考)	減価償却費(千円)	38,549	39,039	62,441	62,960	27,247	26,563	54,319	54,446	- (注5)	- (注5)	34,313	34,574	18,924	18,957
	原状回復工事収入(千円)	0	0	0	8,730	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・内観がご覧いただけます。															

(注1) '23/5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(2023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。

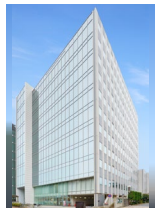
(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(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) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

		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		Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル	
物件名															
取得価格(百万円)		4,800		16,000		28,000		2,871		1,647		13,710		8,180	
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		4,931	4,915	15,733	15,835	27,301	27,481	2,872	2,879	1,704	1,699	13,890	13,880	8,250	8,255
期末算定価格(百万円)		6,550	6,550	23,200	23,100	35,900	35,900	3,420	3,420	2,030	2,030	18,100	18,100	8,500	8,470
稼働率(%)		67.5	100.0	100.0	100.0	99.7	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	100.0	100.0
PML値(%) (注1)		6.9	6.9	5.1	5.1	4.1	4.1	7.2	7.2	6.7	6.7	5.4	5.4	6.6	6.6
PM会社		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		伊藤忠アーバンコミュニティ	
賃貸事業収支 (注2)	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)	40,782	76,585	487,692	448,128	1,037,751	1,066,279	90,845	91,580	46,914	52,331	409,629	275,380	- (注5)	- (注5)
	賃貸料(共益費込)	40,782	76,585	450,969	448,128	1,034,497	1,061,372	90,845	91,580	46,914	52,331	409,629	275,380	- (注5)	- (注5)
	その他収入(注3)	0	0	36,723	0	3,253	4,907	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
	②賃貸事業費用合計(千円)	54,420	45,768	93,550	106,364	298,509	368,787	27,180	39,689	12,804	21,943	82,843	79,003	- (注5)	- (注5)
	管理業務費	38,622	27,445	22,460	20,430	70,762	71,774	7,467	9,644	3,600	3,404	12,373	12,191	- (注5)	- (注5)
	水道光熱費	3,231	5,440	28,681	23,855	105,541	108,293	8,308	8,663	2,999	3,874	19,516	19,591	- (注5)	- (注5)
	PMフィー	1,200	1,200	5,423	4,749	10,621	10,668	1,276	1,282	1,200	1,200	2,676	2,055	- (注5)	- (注5)
	公租公課	8,948	8,950	29,499	29,510	103,084	103,083	9,459	9,460	4,411	4,411	40,658	40,621	- (注5)	- (注5)
	損害保険料	165	181	515	566	2,428	2,726	177	196	91	101	439	480	- (注5)	- (注5)
	修繕費	2,253	2,550	6,969	27,251	6,070	72,119	493	10,441	501	8,951	7,180	4,062	- (注5)	- (注5)
	その他費用	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
	③NOI (= ①-②) (千円)	-13,638	30,817	394,141	341,764	739,241	697,491	63,664	51,890	34,110	30,388	326,786	196,376	158,298	153,704
	年換算NOI (千円)	-27,202	61,803	786,130	685,406	1,474,443	1,398,816	126,980	104,066	68,034	60,944	651,786	393,831	315,732	308,252
NOI利回り(注4)		-0.6%	1.3%	5.0%	4.3%	5.4%	5.1%	4.4%	3.6%	4.0%	3.6%	4.7%	2.8%	3.8%	3.7%
(参考)	減価償却費(千円)	15,902	16,775	26,670	30,112	144,557	155,760	10,112	9,635	5,460	5,476	21,283	21,582	- (注5)	- (注5)
	原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	279	370	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
	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・内観がご覧いただけます。															

(注1) '23/5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(2023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。

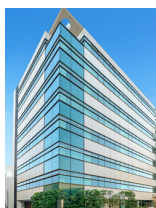
(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(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) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル		Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル		Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー	
															
取得価格(百万円)		6,370		2,280		942		1,592		4,200		2,295		15,500	
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		6,191	6,163	2,344	2,341	984	982	1,601	1,597	4,176	4,172	2,372	2,404	15,947	15,914
期末算定価格(百万円)		7,360	7,360	3,800	3,800	1,320	1,320	1,900	1,900	5,900	5,900	2,960	2,960	16,200	16,200
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)		5.8	5.8	7.2	7.2	7.5	7.5	6.8	6.8	7.3	7.3	5.3	5.3	4.6	4.6
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ		ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		ジョーンズ ラング ラサール	
賃貸事業収支 (注2)	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)	181,154	180,739	- (注5)	- (注5)	37,821	39,384	50,081	44,968	146,438	137,529	73,993	60,837	487,773	498,068
	賃貸料(共益費込)	181,154	180,739	- (注5)	- (注5)	37,821	39,384	47,548	44,968	146,438	137,529	73,993	60,837	487,773	498,068
	その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	2,532	0	0	0	0	0	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)	32,511	37,297	- (注5)	- (注5)	11,161	10,741	11,180	13,678	33,041	35,587	15,672	30,241	211,481	205,514
	管理業務費	5,623	5,700	- (注5)	- (注5)	2,101	2,167	3,107	5,794	9,694	9,757	4,379	12,157	52,758	48,661
	水道光熱費	12,501	15,096	- (注5)	- (注5)	2,816	3,144	2,783	2,697	10,508	11,825	5,019	4,418	91,057	89,284
	PMフィー	1,811	1,807	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,464	1,430	1,200	1,200	4,379	4,486
	公租公課	11,923	11,923	- (注5)	- (注5)	3,227	3,227	3,624	3,624	10,570	10,569	4,669	4,672	55,663	55,664
	損害保険料	285	315	- (注5)	- (注5)	57	65	76	86	200	222	96	105	1,063	1,170
	修繕費	336	2,455	- (注5)	- (注5)	1,758	935	387	276	602	1,782	296	7,686	6,559	6,247
	その他費用	30	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0
	③NOI(=①-②)(千円)	148,643	143,442	65,393	64,637	26,659	28,643	38,901	31,289	113,396	101,941	58,321	30,595	276,291	292,553
	年換算NOI(千円)	296,474	287,672	130,429	129,629	53,174	57,443	77,589	62,751	226,174	204,443	116,324	61,359	551,072	586,714
	NOI利回り(注4)		4.8%	4.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.8%	4.8%	3.9%	5.4%	4.9%	4.9%	2.6%	3.5%
(参考)	減価償却費(千円)	28,434	28,533	- (注5)	- (注5)	2,419	2,428	5,517	5,547	16,048	16,423	6,154	7,194	46,190	43,510
	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) '23/5期のPML値は、SOMPOLISクマナメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2023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。

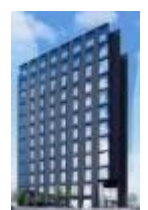
(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(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) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル		Daiwa三田2丁目ビル		日本橋セントラルスクエア(注6)		Daiwa日本橋馬喰町ビル		Daiwa神田橋ビル		神田須田町二丁目開発用地(注7)	
															
取得価格(百万円)		3,000		11,200		2,635		3,521		5,733		1,970		10,600	
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		3,219	3,216	11,116	11,084	1,565	1,561	3,589	3,581	5,794	5,752	2,042	2,040	10,884	10,884
期末算定価格(百万円)		3,680	3,680	13,100	13,100	4,330	4,310	3,920	3,940	6,730	6,940	2,110	2,110	11,800	12,000
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.6	100.0	87.4	98.0	100.0	100.0	-	-
PML値(注1)		6.4	6.4	2.6	2.6	5.5	5.5	6.4	6.4	4.8	4.8	6.5	6.5	-	-
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		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		-	
賃貸事業収支 (注2)	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)	100,472	104,804	371,195	365,631	- (注5)	- (注5)	84,622	79,214	113	25,159	39,235	44,997	0	0
	賃貸料(共益費込)	100,472	104,804	371,195	365,631	- (注5)	- (注5)	84,622	79,214	113	25,159	39,235	44,727	0	0
	その他収入(注3)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	270	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)	33,565	41,515	111,944	117,637	- (注5)	- (注5)	18,428	21,250	4,080	20,695	11,066	15,871	0	0
	管理業務費	6,407	7,564	27,895	27,849	- (注5)	- (注5)	4,212	6,699	4,062	15,784	2,840	5,312	0	0
	水道光熱費	13,868	13,002	29,675	29,582	- (注5)	- (注5)	7,091	6,024	0	2,567	3,058	3,081	0	0
	PMフィー	1,508	1,576	3,705	3,656	- (注5)	- (注5)	1,087	1,071	6	1,200	1,200	1,200	0	0
	公租公課	9,160	9,156	27,868	27,835	- (注5)	- (注5)	5,867	5,868	11	888	3,159	3,160	0	0
	損害保険料	196	215	602	664	- (注5)	- (注5)	102	113	1	202	55	62	0	0
	修繕費	2,424	10,000	1,659	7,622	- (注5)	- (注5)	47	1,456	0	53	614	2,916	0	0
	その他費用	0	0	20,538	20,426	- (注5)	- (注5)	18	18	0	0	139	138	0	0
	③NOI(=①-②)(千円)	66,906	63,288	259,250	247,994	78,840	66,156	66,194	57,963	-3,966	4,464	28,168	29,125	0	0
年換算NOI(千円)	133,447	126,925	517,085	497,351	157,250	132,675	132,026	116,245	-7,911	8,952	56,183	58,411	0	0	
NOI利回り(注4)		4.1%	3.9%	4.7%	4.5%	10.0%	8.5%	3.7%	3.2%	-0.1%	0.2%	2.8%	2.9%	0.0%	0.0%
(参考)	減価償却費(千円)	11,952	12,909	36,217	36,333	- (注5)	- (注5)	8,446	8,446	4,655	27,783	3,943	3,990	0	0
	原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
	敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
物件紹介QRコード														-	
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。															

(注1) '23/5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(2023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。

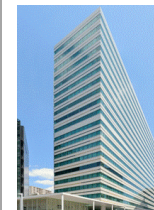
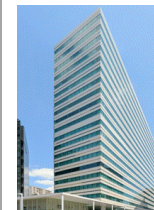
(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(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(賃貸料等)の本投資法人の持分は60.99%です。稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。

(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) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー		Daiwa目黒スクエア		Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜	
															
取得価格(百万円)		2,958		7,710		2,000		15,220		5,600		3,800		38,100	
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		2,488	2,480	6,895	6,862	1,756	1,739	15,930	15,800	5,340	5,319	3,961	3,954	37,478	37,399
期末算定価格(百万円)		4,420	4,330	6,370	6,340	2,970	2,920	23,400	23,400	7,380	7,380	4,970	4,970	41,700	41,700
稼働率(%)		89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0	98.1
PML値(%) (注1)		4.5	4.5	6.1	6.1	8.6	8.6	2.6	2.6	4.1	4.1	7.5	7.5	1.8	1.8
PM会社		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ザイマックス		ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサル	
賃貸事業収 支（注2）	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)	125,846	130,020	201,036	204,747	92,682	93,805	676,260	675,299	164,071	156,029	131,217	127,551	1,052,219	1,064,892
	賃貸料(共益費込)	125,846	130,020	201,036	204,747	92,682	93,805	676,260	675,299	164,071	156,029	131,217	127,551	1,052,219	1,064,892
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)	36,694	48,474	63,109	82,393	25,150	26,625	179,694	205,141	37,199	39,855	28,688	27,262	227,419	262,886
	管理業務費	9,790	15,442	16,302	14,164	4,503	4,516	45,967	48,572	10,355	12,529	9,553	8,678	49,432	54,078
	水道光熱費	15,306	17,653	21,640	20,575	12,455	11,680	76,450	89,396	10,146	9,970	6,282	7,121	107,122	132,442
	PMフィー	1,878	1,956	3,009	3,093	1,299	1,205	7,491	7,257	2,154	1,946	1,435	1,414	6,303	6,315
	公租公課	8,447	8,439	19,167	19,166	6,415	6,415	44,467	44,467	14,072	14,065	8,414	8,414	58,531	59,304
	損害保険料	310	346	458	512	160	178	1,171	1,306	231	256	198	225	936	786
	修繕費	960	4,635	2,532	24,881	315	2,629	3,966	13,960	239	1,087	2,795	1,407	5,092	9,674
	その他費用	0	0	0	0	0	0	180	180	0	0	8	0	0	285
③NOI(=①-②)(千円)		89,152	81,545	137,926	122,354	67,532	67,180	496,565	470,158	126,871	116,174	102,528	100,289	824,800	802,005
年換算NOI(千円)		177,817	163,539	275,100	245,380	134,696	134,729	990,417	942,900	253,049	232,987	204,497	201,129	1,645,093	1,608,418
NOI利回り(注4)		7.1%	6.6%	4.0%	3.6%	7.7%	7.7%	6.2%	6.0%	4.7%	4.4%	5.2%	5.1%	4.4%	4.3%
(参考)	減価償却費(千円)	25,079	21,645	36,553	33,705	18,217	18,387	131,973	132,919	23,720	23,763	12,093	12,248	118,684	119,684
	原状回復工事収入(千円)	0	0	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	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) '23/5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(2023年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。



ポートフォリオ一覧(9) (2023年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名		Daiwa品川御殿山ビル		Daiwa中野坂上ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注5)	
									
取得価格(百万円)		2,500		2,750		9,481		468,486	462,586
		'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期	'22/11期	'23/5期
帳簿価額(百万円)		2,614	2,615	2,952	2,947	8,868	8,874	454,561	448,328
期末算定価格(百万円)		2,890	2,890	2,700	2,680	13,600	13,600	593,390	587,160
稼働率(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	97.7
PML値(注1)		7.3	7.3	6.8	6.8	1.5	1.5	3.4	3.4
PM会社		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ベスト・プロパティ			
賃貸事業収支 (注2)	運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182
	①賃貸事業収益合計(千円)	79,547	81,989	69,658	76,213	414,326	405,808	13,891,267	13,531,319
	賃貸料(共益費込)	79,547	79,594	69,658	76,213	414,326	405,808	13,836,714	13,503,773
	その他収入(注3)	0	2,395	0	0	0	0	54,553	27,545
	②賃貸事業費用合計(千円)	18,168	18,553	21,400	83,251	111,429	119,520	3,662,118	4,187,647
	管理業務費	4,014	3,440	5,964	12,396	21,257	24,097	869,777	925,825
	水道光熱費	4,473	5,035	6,321	7,372	46,904	48,541	1,263,217	1,288,850
	PMフィー	1,212	1,238	1,200	1,199	6,214	6,087	154,254	151,055
	公租公課	5,660	5,657	7,221	7,253	35,268	35,288	1,149,657	1,150,420
	損害保険料	122	134	166	182	811	900	22,425	24,719
	修繕費	2,686	3,047	513	54,834	919	4,551	130,738	575,184
	その他費用	0	0	12	12	53	53	72,046	71,591
	③NOI(=①-②)(千円)	61,378	63,436	48,257	-7,037	302,896	286,288	10,229,148	9,343,671
	年換算NOI(千円)	122,422	127,221	96,251	-14,114	604,137	574,149	20,402,400	18,732,359
	NOI利回り(注4)	4.7%	4.9%	3.3%	-0.5%	6.8%	6.5%	4.6%	4.3%
(参考)	減価償却費(千円)	5,334	6,004	11,699	10,918	57,443	58,572	1,788,657	1,797,518
	原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	543	11,683
	敷金保証金償却収入(千円)	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) '23/5期のPML値は、SOMPOLIS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(2023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) '22/11期及び'23/5期の年換算NOI及びNOI利回りには、神田須田町二丁目開発用地を含めず。'23/5期の年換算NOI及びNOI利回りには、Daiwa SHIBUYA EDGE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。



サステナビリティ方針の策定

サステナビリティ方針の策定

大和証券グループは、経営ビジョン「2030Vision」を掲げ、「貯蓄からSDGsへ」をコアコンセプトに、資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの達成を目指しています。大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)は、大和証券グループの一員として、不動産などオルタナティブ資産の運用業務にESGへの配慮を組み込み、資産運用を受託する投資法人やファンドの中長期的な価値向上に向けて、「サステナビリティ方針」を策定し、以下の取組みを推進しています。また、本投資法人も本方針に基づき、持続可能な社会の実現に向けて、サステナビリティに関する取組みを推進しています。

サステナビリティ方針

<環境マネジメント・環境負荷低減への取組み>

1.省資源・省エネルギーの推進

気候変動の緩和及びネットゼロを目標とする脱炭素社会の実現に向け、温室効果ガス排出量の削減を継続的に推進します。また、自然災害に対する資産運用物件のレジリエンス強化に努めます。

2.循環型社会の実現への貢献

節水や廃棄物等のリデュース（抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に取り組めます。

3.生物多様性への配慮と生態系保全への取組み

環境保護を視野に入れた経営を心掛け、周辺環境との調和に配慮した植栽管理を推進し、またサプライチェーン全体を含めた社会全体の環境負荷低減のため、グリーン調達の推進に努めます。

<社会課題への取組み>

4.人権の尊重

人権の尊重を基本理念とする企業文化のさらなる向上を目指し、人権教育・啓発への取組みを一段と強化していきます。

5.人材の育成、働きがいのある職場づくり

競争力の源泉である人材育成に注力し、研修プログラムを充実させています。特に、各種資格取得支援などプロフェッショナル人材のサポートを強化していきます。

6.ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン

多様な人材が活躍できる高次元のワーク・ライフ・バランスを通じて、仕事と生活の調和の取れた働き方を追求し、役職員の健康快適性に配慮しながら、男女ともに多様な働き方ができる職場環境の充実を目指します。

7.サプライチェーン全体の共存共栄と連携

取引先や事業者の皆様とのパートナーシップ構築により、環境・社会配慮の取組みに対する理解を深め、サプライチェーン全体の持続可能な社会実現を目指します。

<ガバナンスに関する取組み>

8.透明性・客観性の高いコーポレートガバナンス態勢の構築

法令や社内規定を厳格に遵守するとともに、利益相反の適切な管理を徹底し、投資法人やファンドの価値向上に向けたコンプライアンス体制の充実を図ります。

9.重要な情報の公正かつ適時・適切な開示

投資家・取引先および社会などすべてのステークホルダーの当社に対する理解を促進し、その適正な評価と信頼のために、公正かつ適時・適切な情報開示に取り組んでいます。また、透明性・比較可能性の観点から、外部評価を活用していきます。



資産運用会社の概要① (2023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	辻 朋紀
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	竹内 由紀子
取締役	忌部 肇
取締役	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)	沼田 拓也

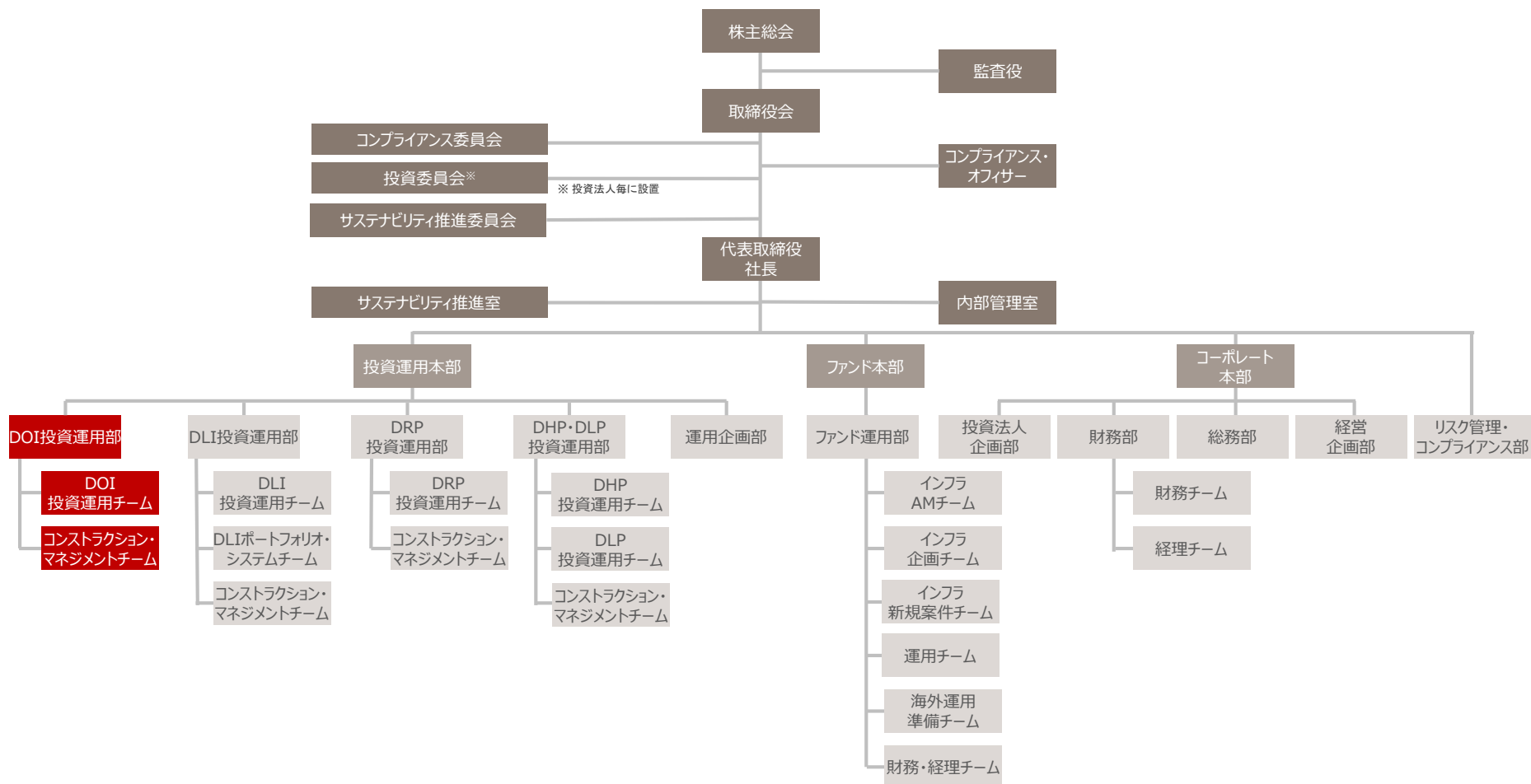
資産運用を受託しているリート

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,625億円(58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3,640億円(249物件)
大和証券レジデンシャル・ プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,671億円(102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516億円(9物件)



資産運用会社の概要②

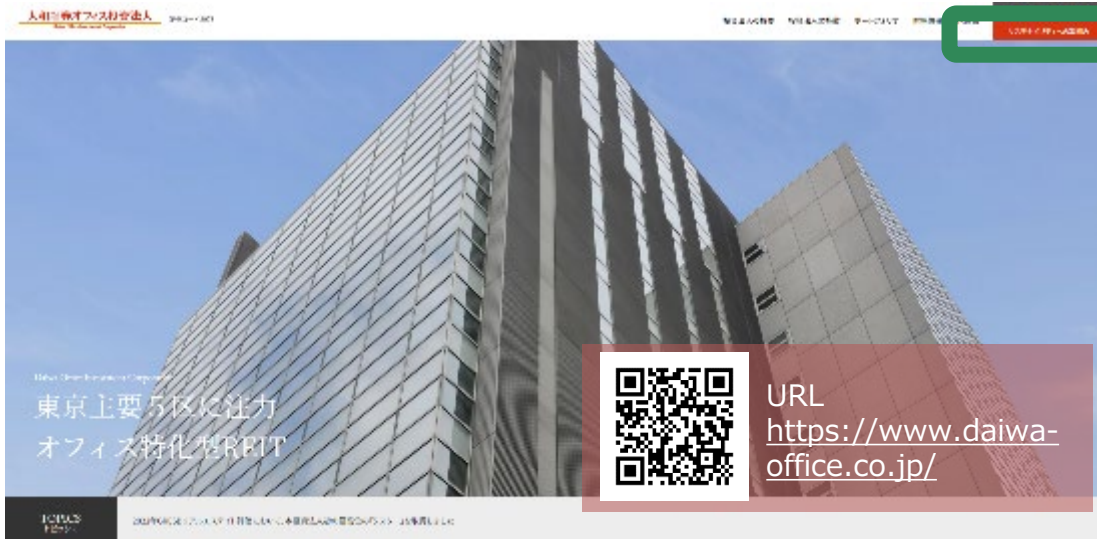
組織図



2023年7月1日現在

ホームページのご案内

投資法人サイトTOP



東京主要5区に注力
オフィス特化型REIT

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

サステナビリティへの取り組み



サステナビリティへの取り組み

Environment



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

オフィスVRツアー



各物件の共用部や専有部を
VRでご覧いただけます。

OFFICE VR TOUR

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

IRメール配信サービス

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



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

