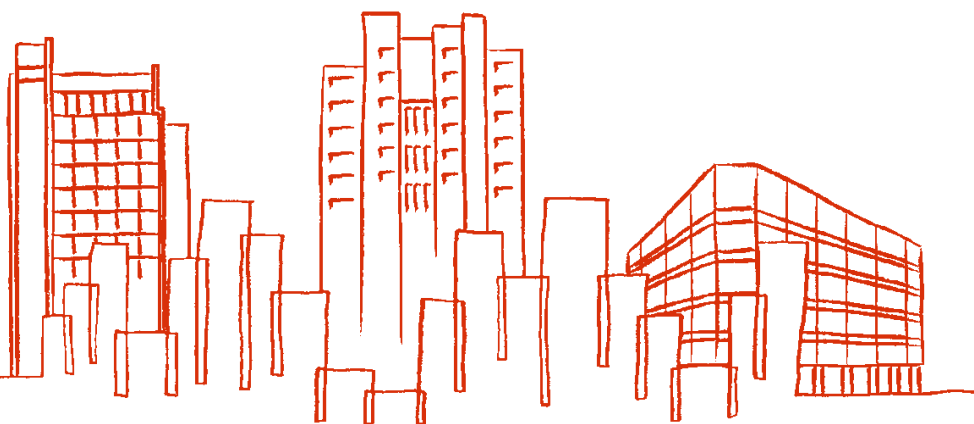




大和証券オフィス投資法人

2023年11月期(第36期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

2023年11月期決算サマリー	3
-----------------	---

Section 1

2023年11月期決算及び業績予想ハイライト

2023年11月期決算ハイライト	5
2024年5月期・2024年11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11月期リーシング強化物件の稼働状況	17
2024年5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

2024年5月期取得予定物件のリーシング進捗状況	21
Daiwa秋葉原ビルの進捗状況	22
ポートフォリオの質向上に向けた取組み	23
取得・売却方針、物件取得の検討状況	24
資産規模の推移と取得実績	25

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	27
2023年11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

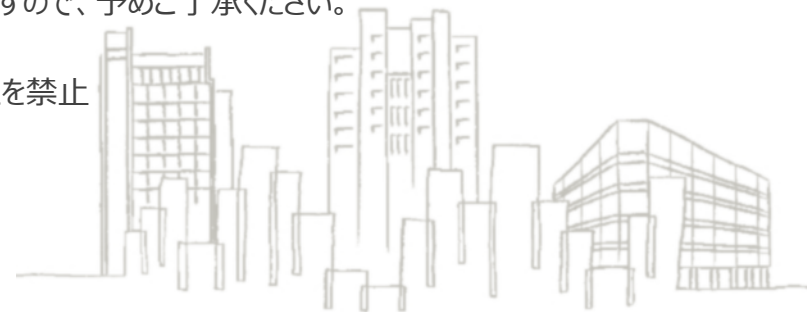
本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大和証券オフィス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

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11月期決算サマリー

2023年11月期（第36期）実績

内部成長

期末稼働率	'23/11期 97.7%	前期比 横ばい
更新時増減率	+7.2%	+2.0%
入替時増減率	▲3.9%	▲8.2%

- 稼働率は前期比と同水準で着地
- 入替時の減額は前期「リーシング強化物件」の埋め戻しによるもの

外部成長

- <S-GATE FIT日本橋馬喰町（2024年3月取得予定）>
- 予約契約及び申し込みベースの稼働率は100.0%
 - 複数フロアで、賃料単価が想定以上で成約し、想定NOI利回りは取得時想定の3.5%から+30bp良化し、3.8%に向上
- <Daiwa秋葉原ビル（2024年6月竣工・引渡し予定）>
- 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。

財務戦略 その他

LTV	'23/11期 43.1%	前期比 横ばい
平均残存年数	4.1年	横ばい

- 本投資法人初の「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション」を活用した調達を実施
- 投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を企図し、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施予定

サステナ ビリティ

- GRESB2023評価において4スターを獲得
- 本資産運用会社の役職員を対象とした持投資口制度の導入

今後の取り組み

- 柔軟な条件を付与することにより稼働率の向上を優先し、大型区画を早期に埋め戻す
- 開発・フォワコミ物件の取得時の満室稼働を目指す
- 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
- エコアクション21への取り組み

Section 1

2023年11月期決算及び業績予想ハイライト





2023年11月期決算ハイライト

2023年11月期（第36期）実績

	2023年5月期実績	2023年11月期実績	差
営業収益	15,050 百万円	13,646 百万円	▲ 1,404 百万円
営業費用	7,384 百万円	6,898 百万円	▲ 486 百万円
営業利益	7,665 百万円	6,747 百万円	▲ 917 百万円
営業外費用	580 百万円	597 百万円	+ 17 百万円
当期純利益	7,099 百万円	6,192 百万円	▲ 907 百万円
1口当たり当期純利益 (注1)	14,845 円	12,947 円	▲ 1,898 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)	(-円)	(839円)	(+839円)
1口当たりNAV (注3)	788,121 円	790,552 円	+ 2,431 円
期末稼働率	97.7%	97.7%	-
期中平均稼働率 (注4)	97.0%	97.1%	+0.1%
NOI利回り (年換算) (注5)	4.3%	4.5%	+0.2%

要因	項目	
増加	■ 水道光熱費収入	+ 77百万円
	■ 既存物件 (57件) (注6) 賃共収入	+ 36百万円
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
減少	■ 修繕費	▲ 255百万円
	■ 水道光熱費	▲ 147百万円
	■ 外注委託費	▲ 72百万円

(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11月期末保有物件 (58件) から開発案件1物件を差し引いたもの。

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定。下表においても同様。

(注2) 2023年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(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。2023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401百万円(圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。なお、取崩し前の1口当たり分配金は12,861円。下表においても同様。

(ご参考)2023年11月期予想・実績比較

	2023年11月期予想 (2023年7月開示)	2023年11月期実績	差
営業収益	13,853 百万円	13,646 百万円	▲ 207 百万円
営業費用	7,133 百万円	6,898 百万円	▲ 234 百万円
当期純利益	6,107 百万円	6,192 百万円	+ 84 百万円
1口当たり当期純利益	12,770 円	12,947 円	+ 177 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)	(930円)	(839円)	(▲91円)
期末稼働率	97.3%	97.7%	+0.4%

要因	項目	
増加	■ 既存物件 (57件) (注8)賃共収入	+ 9百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 219百万円
増加	■ 修繕費	+ 133百万円
	■ 水道光熱費	▲ 288百万円
	■ 外注委託費	▲ 56百万円

(注7) 2023年7月開示における2023年11月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(444百万円)を加味した金額を分配することを想定し計算。なお、取崩し前の1口当たり分配金は12,770円。

(注8)既存物件(57件)は、2023年11月期末保有物件 (58件) から開発案件1物件を差し引いたもの。



2024年5月期・2024年11月期業績予想ハイライト

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	13,614 百万円	▲31 百万円
営業費用	6,796 百万円	▲102 百万円
営業利益	6,818 百万円	+ 70 百万円
営業外費用	647 百万円	+ 50 百万円
当期純利益	6,169 百万円	▲22 百万円
1口当たり当期純利益	12,900 円	▲47 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)	(800 円)	(▲39 円)
期末想定稼働率	96.6%	▲1.1%
期中想定稼働率 ^(注2)	96.5%	▲0.6%
想定NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.5%	-

要因	項目	
増加	■ 期中取得物件（1件）賃共収入	+ 36百万円
	■ 既存物件（57件） ^(注4) 賃共収入	+ 5百万円
減少	■ 水道光熱費収入	▲ 39百万円
	■ その他営業収益	▲ 36百万円
増加	■ 減価償却費	+ 37百万円
	■ 外注委託費	+ 21百万円
減少	■ 修繕費	▲ 161百万円

(注1)2024年5月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額（382百万円）を加味した金額を分配することを想定して計算。取崩し前の1口当たり分配金は12,900円。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11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4)既存物件(57件)は、2023年11月期末保有物件（58件）から開発案件1物件を差し引いたもの。

2024年11月期（第38期）見通し

	2024年11月期予想	2024年5月期との差
営業収益	13,876 百万円	+ 261 百万円
営業費用	7,212 百万円	+ 415 百万円
営業利益	6,664 百万円	▲153 百万円
営業外費用	732 百万円	+ 84 百万円
当期純利益	5,930 百万円	▲238 百万円
1口当たり当期純利益 ^(注5)	6,200 円	▲6,700 円
1口当たり分配金 ^(注5,6)	6,850 円	▲6,850 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注5,6)	(650 円)	(▲150 円)
期末想定稼働率	(※) 96.6%	-%
期中想定稼働率 ^(注7)	94.3%	▲2.2%
想定NOI利回り(年換算) ^(注8)	4.3%	▲0.2%

要因	項目	
増加	■ 水道光熱費収入	+ 183百万円
	■ 前期取得物件（1件）賃共収入通期寄与	+ 91百万円
	■ 期中取得物件（1件） ^(注9) 賃共収入	+ 23百万円
減少	■ 既存物件（57件） ^(注10) 賃共収入	▲ 40百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 186百万円
	■ 減価償却費	+ 100百万円
	■ 公租公課（賃貸事業費用）	+ 60百万円
	■ 外注委託費	+ 20百万円

(注5)2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を予定しているため、2024年11月期予想の1口当たりの数値は分割を考慮した数値。

(注6)2024年11月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額（621百万円）を加味した金額を分配することを想定して計算。取崩し前の1口当たり分配金は6,200円。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7)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8)想定NOI利回り(年換算)は2023年11月期の簿価に2024年5月期取得1物件と2024年11月期に竣工・引渡し予定の開発1物件を加えて算出。ただし、開発案件の建物は建築コストで試算。

(注9)期中取得物件とは、2024年11月期に竣工・引渡し予定のDaiwa秋葉原ビルを指します。

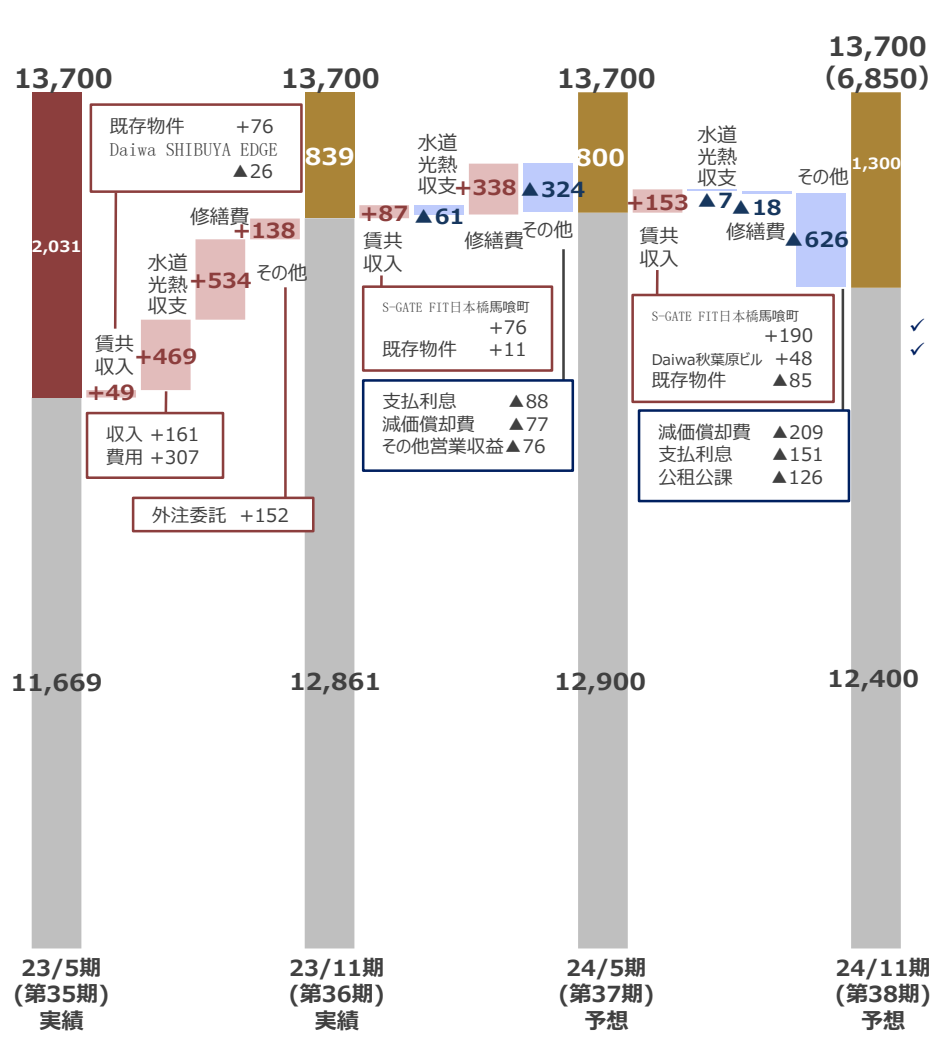
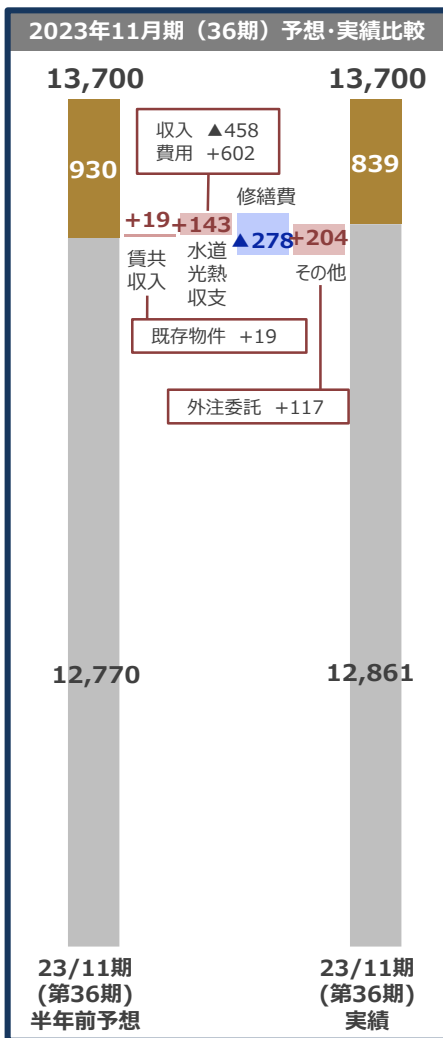
(注10)既存物件(57件)は、2023年11月期末保有物件（58件）から開発案件1物件を差し引いたもの。

(※)2024年6月に竣工・引渡し予定のDaiwa秋葉原ビルを除く期末想定稼働率は97.3%。



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円を実現予定
- 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



単位：円

- ✓ 物件入替等によりさらなる引き上げを目指す
- ✓ Daiwa秋葉原ビル巡航稼働
- ✓ 大型課題物件の賃料貢献

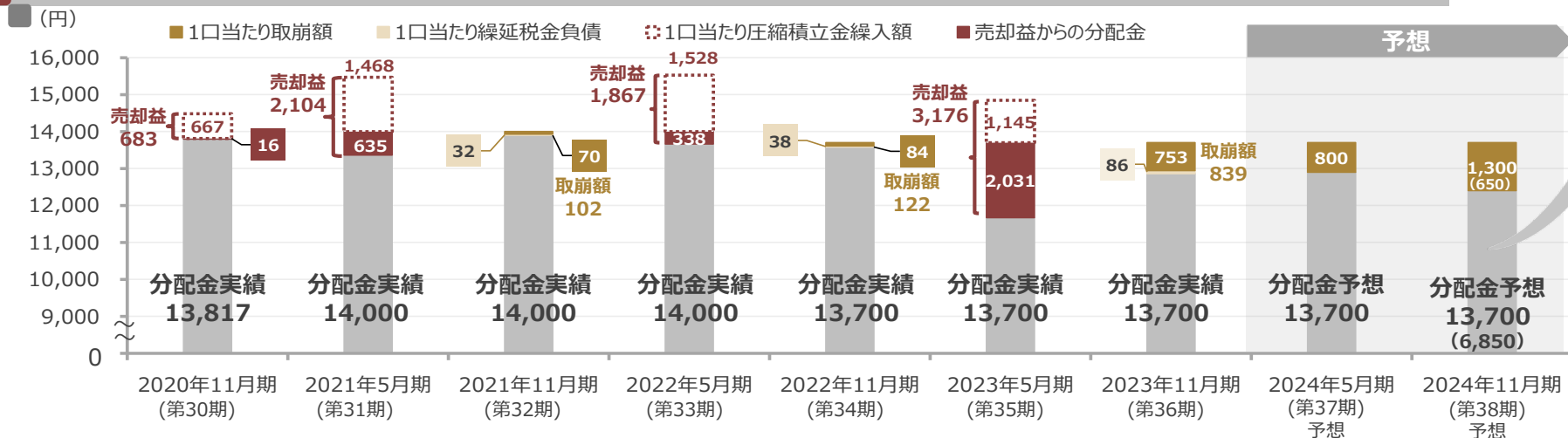
■ 1口当たり当期純利益 (不動産売却益を除く) ■ 内部留保取崩分 ■ 不動産等売却益 (圧縮積立金繰入後) による増加分 ■ 増加要因 ■ 減少要因

(注) 23/11期の1口当たり当期純利益の数値は、1口当たり分配金から1口当たり内部留保取崩額を差し引いた数値です。2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を予定していますが、24/11期の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、24/5期末の発行済投資口数に基づき分割前の数値に換算して記載しています。(但し、括弧内は分割後の発行済投資口数に基づく数値を記載しています。)

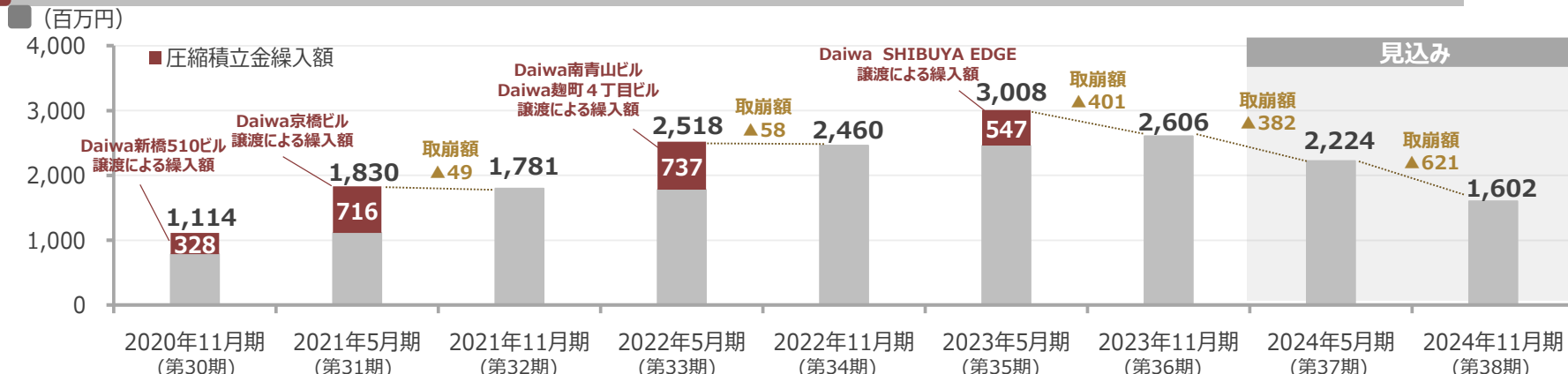


1口当たり分配金推移及び内部留保活用方針

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	5,450円	4,650円	3,351円 (1,675円)
------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-----------------

<内部留保の活用方針>

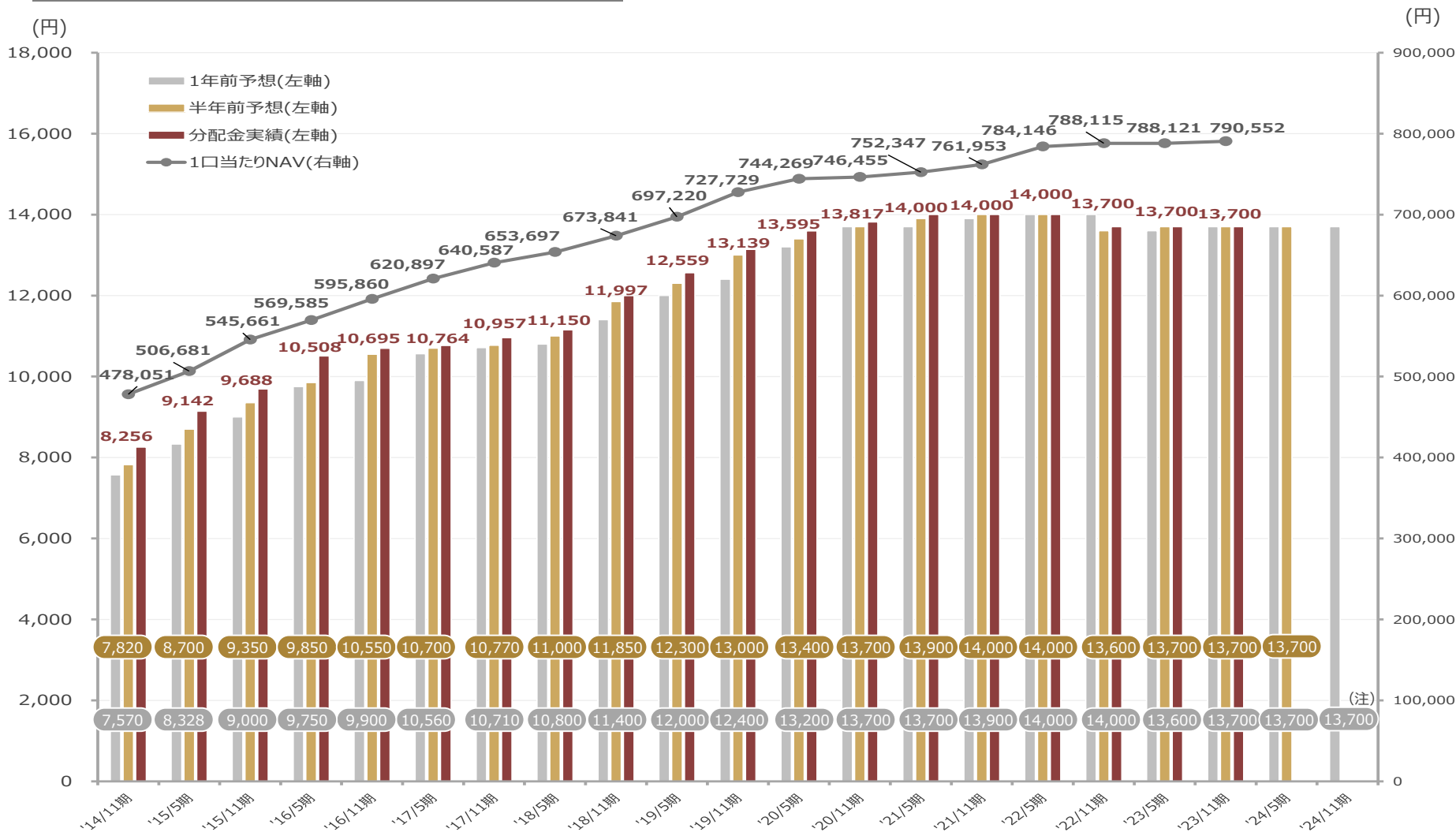
- 2024年11月期 (第38期) 末の内部留保額 (見込み) は約16億円
- 物件入替等に伴う一時的な減収等 (近い将来回復が見込めるもの) を補填するため、戦略的に内部留保の取崩を行う方針

(注)2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を予定していますが、24/11期の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、24/5期末の発行済投資口数に基づき分割前の値に換算して記載しています。(但し、括弧内は分割後の発行済投資口数に基づき数値を記載しています。)



過去10年における分配金の推移

1口当たり分配金(予想・実績)の推移



(注)2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を予定していますが、24/11期の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、24/5期末の発行済投資口数に基づき分割前の値に換算して記載しています。分割後の1口当たり分配金は6,850円です。

Section 2

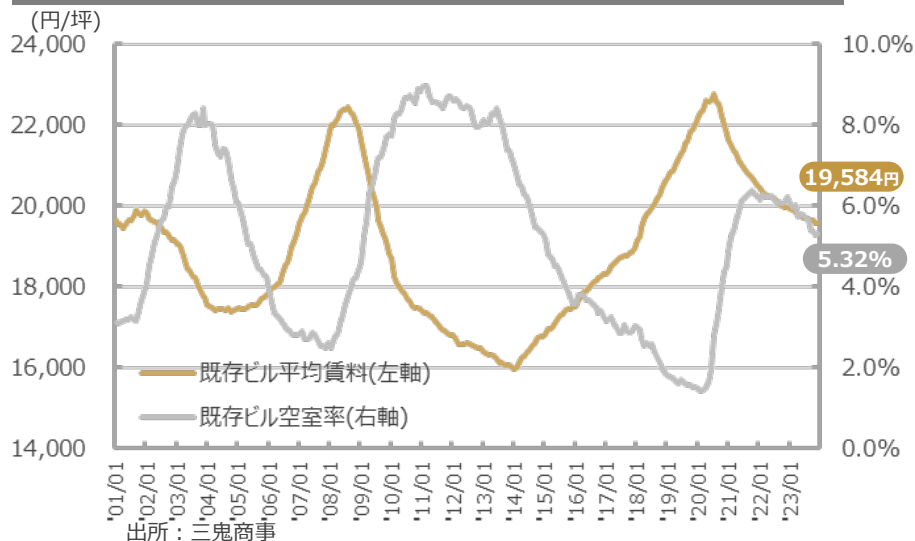
内部成長



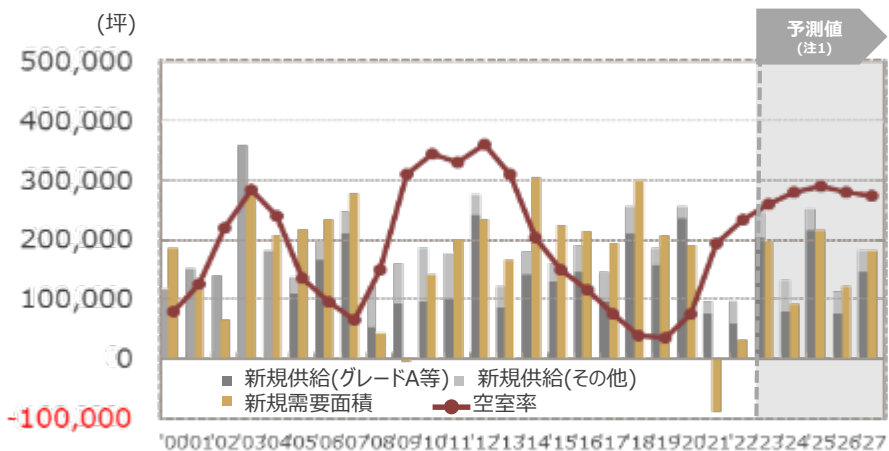


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

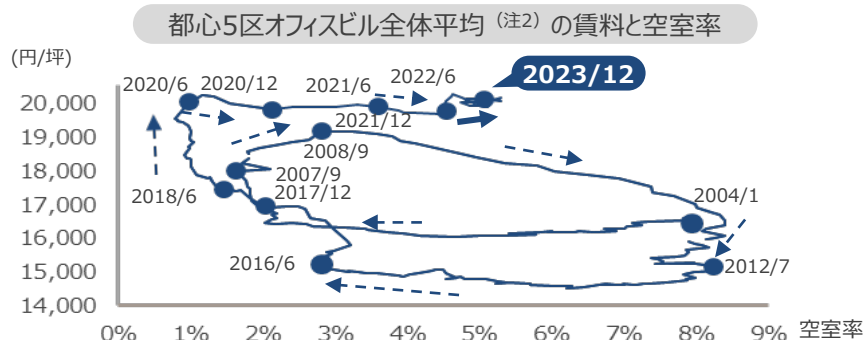
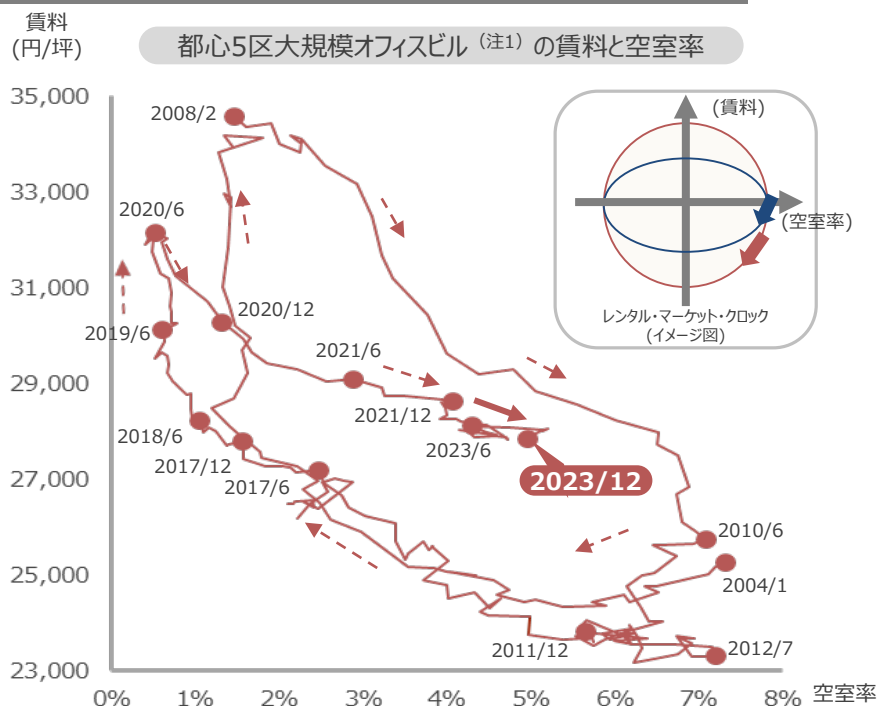
東京オフィスビルの賃貸市場状況



オフィスビルマーケット中期予測



都心5区オフィスの賃料と空室率の動向

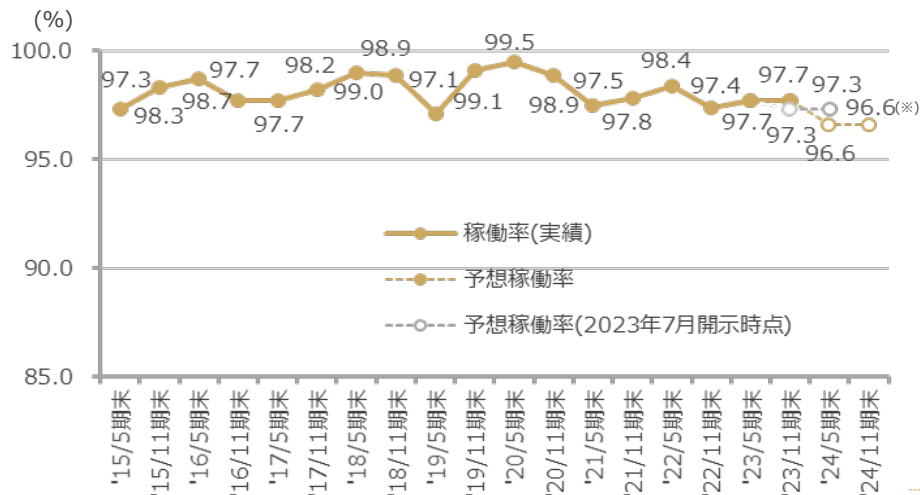




賃貸事業分析(1)

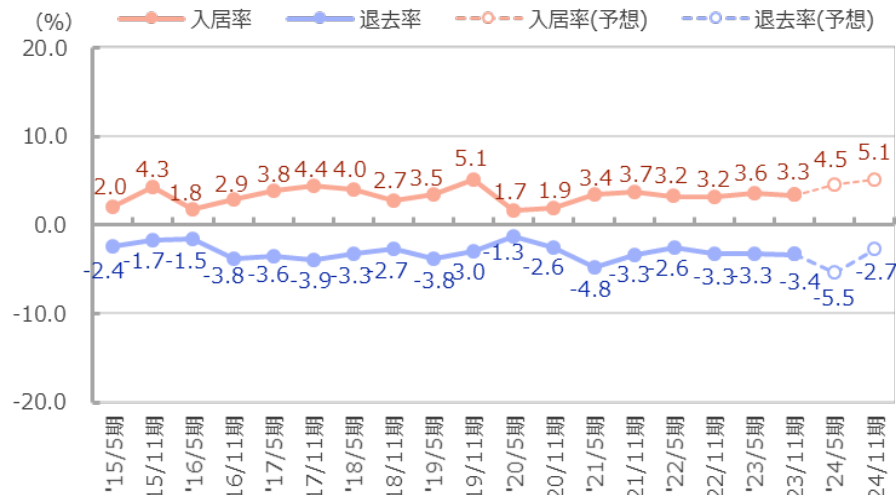
～稼働率及び入退去率の推移～

期末稼働率の推移



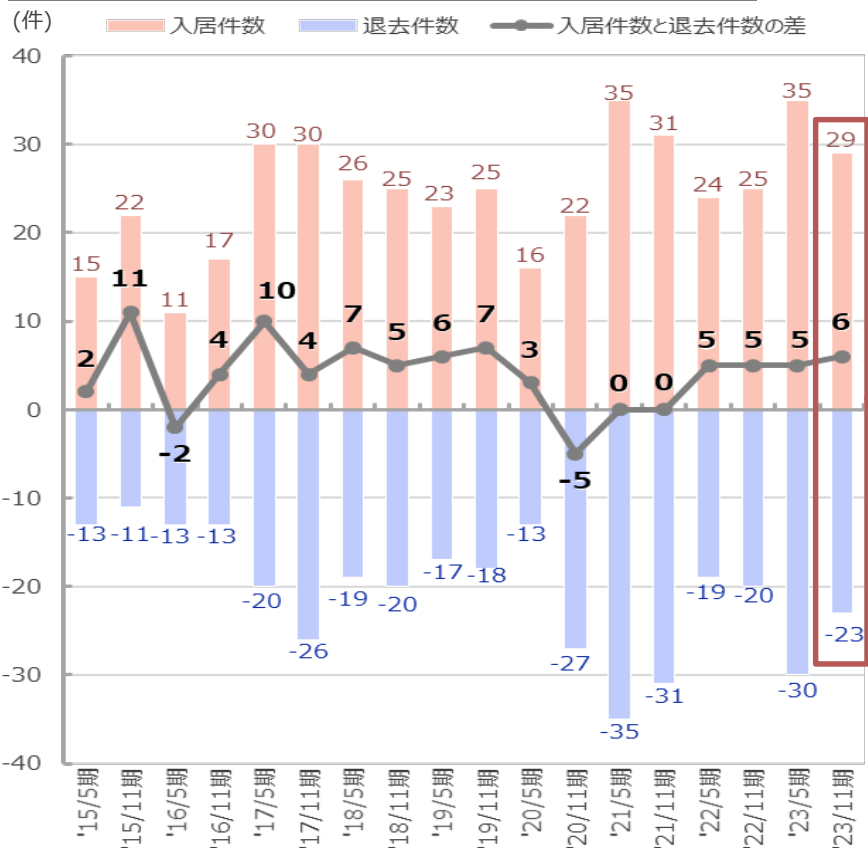
(※)2024年6月竣工・引渡し予定のDaiwa秋葉原原ビルを除く期末想定稼働率は97.3%。

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)



23/11期	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	19	1	0	2	7	29
退去	4	1	9	6	1	2	23

前期末件数 23

前期末件数 5

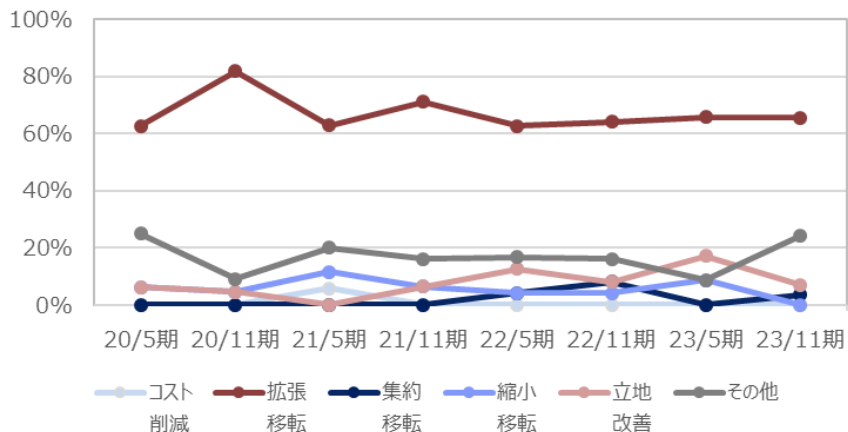
(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。



賃貸事業分析(2) ～コロナ禍以降におけるテナント動向～

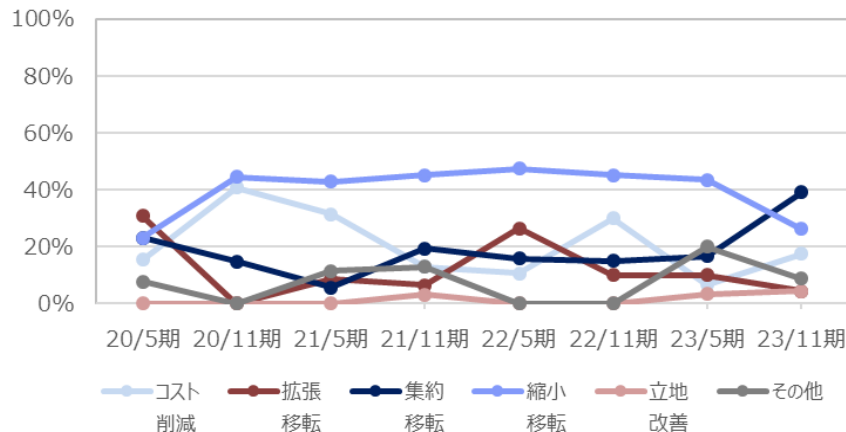
- テナントの入居理由は「拡張移転」が最も多く、退去理由は「縮小移転」が減少しており、業績好調のテナントが増えてきた模様
- 直近4期において内見件数及び館内増床区画が徐々に増えてきていることから、コロナ禍からの回復の兆しが見られる

テナント入居理由別の推移 (件数ベース) (注1)



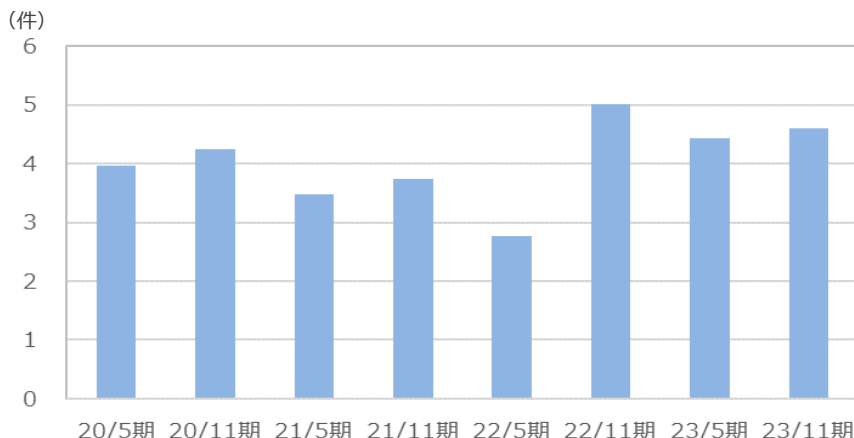
(注1) 比率は、各期におけるそれぞれの入居理由を各期の入居総件数で除して算出。

テナント退去理由別の推移 (件数ベース) (注2)



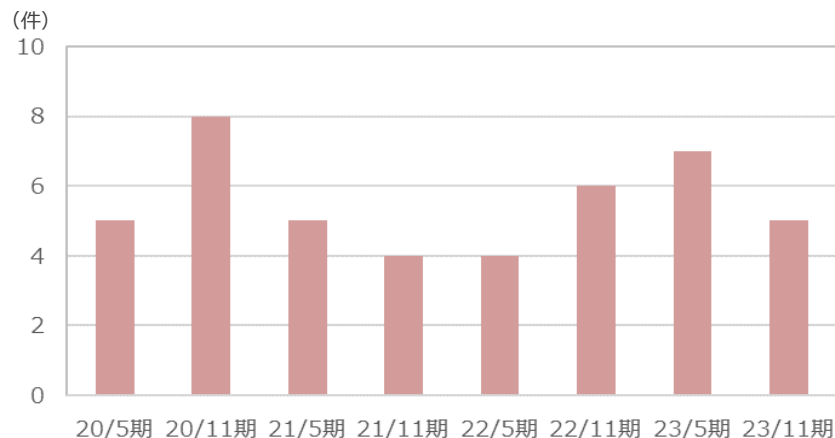
(注2) 比率は、各期におけるそれぞれの退去理由を各期の退去総件数で除して算出。

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か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。

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。

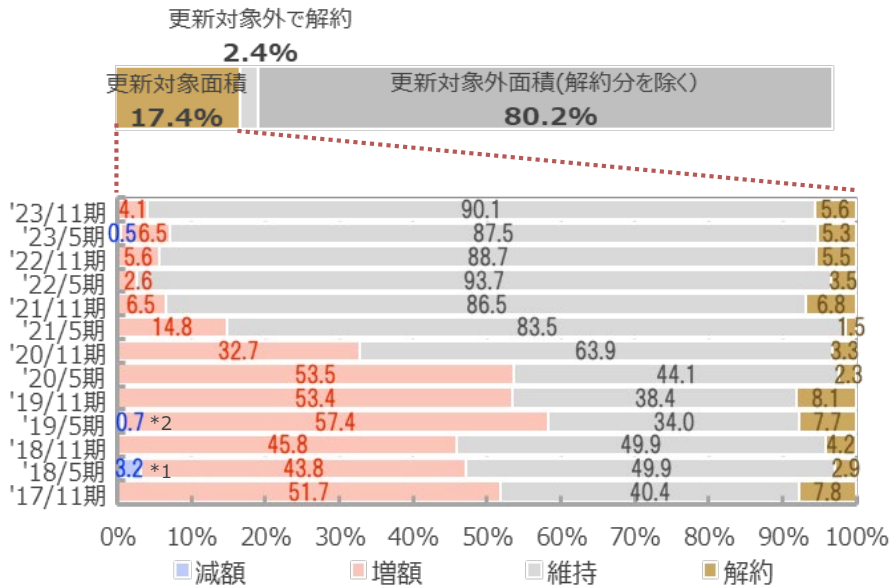


賃貸事業分析(3)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

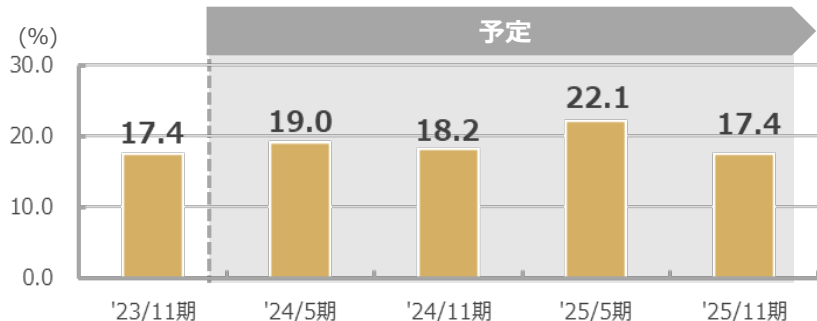
2023年11月期契約更新テナント

※2023年5月末の賃貸面積：349,095.73㎡に対して、2023年11月期中に契約更新があった契約面積の比率。



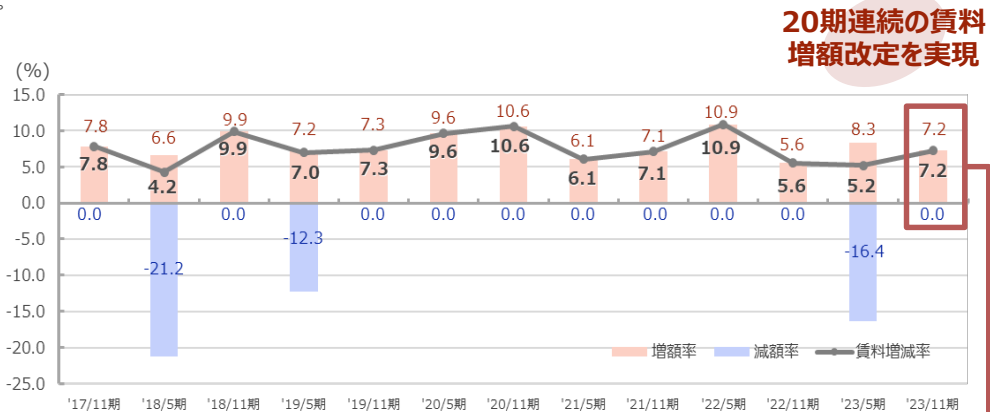
* 1 2018年5月期の減額はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたもの。
 * 2 2019年5月期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。

契約更新時期一覧 (賃貸面積ベース)



(注) 2023年11月末の賃貸面積：349,032.92㎡に対して、各期に契約更新が予定されている契約面積の比率。

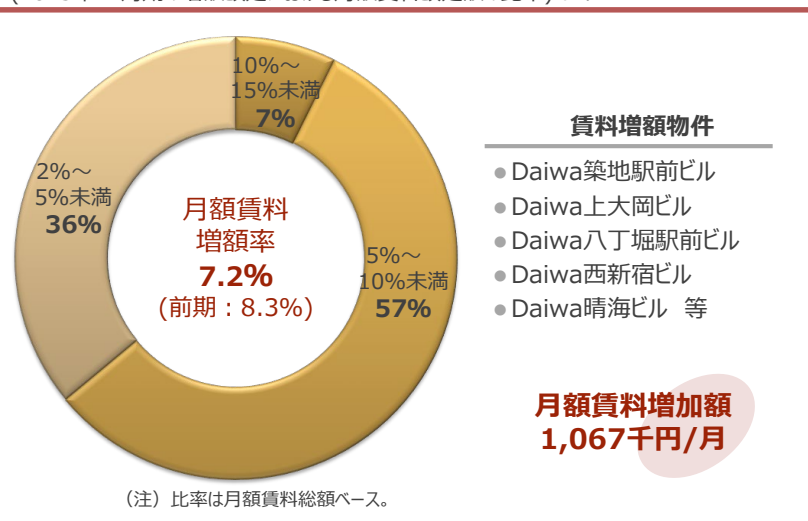
更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移



(注) 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11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



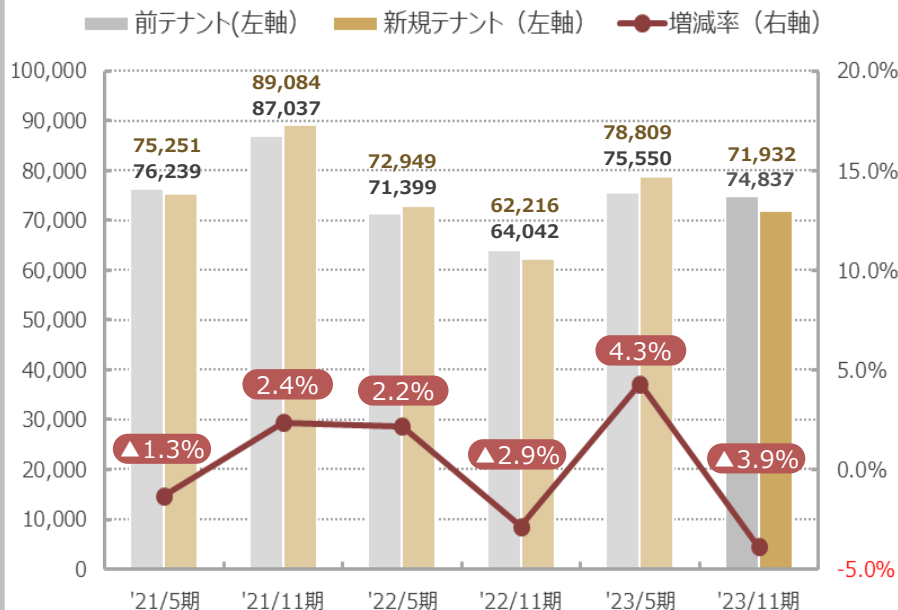


賃貸事業分析(4)

～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

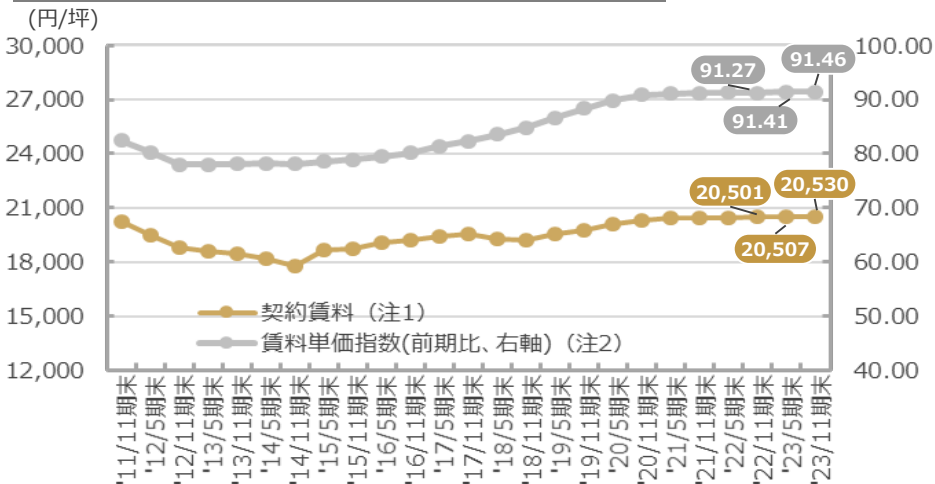
- Daiwa西新橋ビル
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa神田イースト
- Daiwa神田橋ビル 等

賃料下落物件

- 新宿メインズタワー
- E・スペースタワー
- Daiwa麻布テラス
- Daiwa青山ビル 等

月額賃料増減額 : ▲2,905千円/月

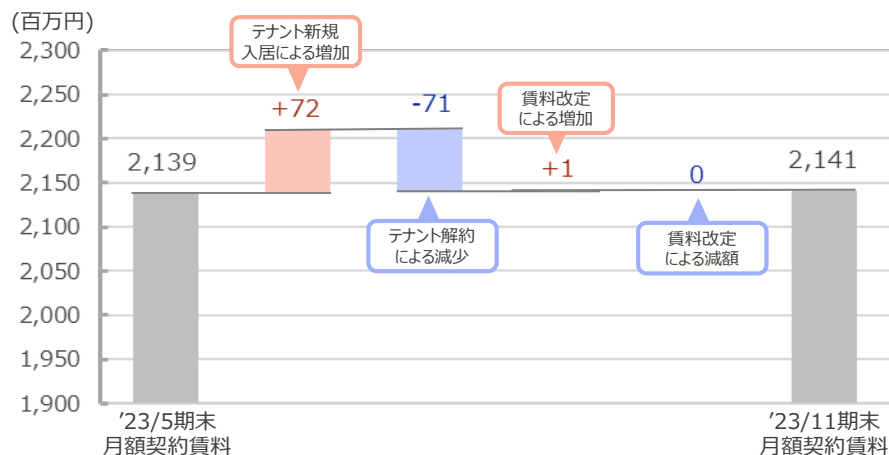
契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(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日本橋馬喰町及び神田須田町二丁目開発地は●でプロットしています。

2023年11月30日現在



2023年11月期リーシング強化物件の稼働状況

新宿マイズタワー (取得価格：66,900百万円)



所在地

東京都渋谷区代々木

稼働率

89.3% (24/5末当初見込)
⇒ **95.4%** (24/5末見込)

- 前回決算時は大口テナントの退去を想定し24/5末稼働率は89.3%の見込みであったが申込ベースでは95.4%まで埋め戻す見通し。大口テナント退去区画4区画のうち2区画の埋め戻しが終了。ダウンタイムなし、入替時賃料増減率は+10~20%程度と大幅アップ。
- 新宿・渋谷における空室率の回復を味方に、その時々のお客様ニーズに合わせた機動的な提案を行うことで、残区画についても早期かつ賃料単価アップでの成約を目指す。

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

稼働率

78.5% (23/11末)
⇒ **35.0%** (24/2末見込)

- 2フロアの解約は23/10末から24/1末に後ずれ。
- 定借や柔軟な条件設定での埋め戻しを模索しつつも、売却の選択肢も含めて検討中。

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

80.8% (24/3末当初見込)
⇒ **100.0%** (24/3末見込)

- オフィス需要が活況な渋谷という立地の優位性を活かしてフリーレント短期化、ダウンタイムなしでの埋め戻しに成功。
- 2フロア中1フロアは、前契約を上回る賃料単価で成約。

Daiwa八丁堀駅前ビル (取得価格：2,871百万円)



所在地

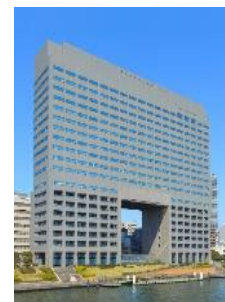
東京都中央区八丁堀

稼働率

88.7% (23/11末)
⇒ **100.0%** (24/1末見込)

- 八丁堀駅至近で、明るく開放的な執務室であるなどの強みを活かしてリーシング活動を実施。エリア特性や100坪以下の区画ニーズの状況など、マーケット状況の把握にも努めた。
- 2024年1月から満室稼働、前契約を上回る賃料単価で成約。

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

87.7% (23/9末当初見込)
⇒ **91.4%** (24/1末見込)

- 前回決算時点で1,160坪の募集床に対し、約375坪/約3.9%の埋め戻しに成功。高層階は、前賃料単価と同水準で成約。
- 引き合いも増えてきており、大型区画においても分割可能であるという強みを活かし、オフィスフロア満室稼働を目指す。



2024年5月期リーシング強化物件

Daiwa北浜ビル
(取得価格：9,481百万円)



所在地

大阪府大阪市中央区淡路町

稼働率

100.0% (23/11末)
⇒ **93.3%** (24/4末見込)

- 大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅より徒歩4分に位置。
- 「堺筋」と「本町通」を中心としてオフィスビルが立ち並ぶ堺筋本町ゾーンに属しており、大阪でもトップクラスのビジネスエリアである淀屋橋ゾーンにも隣接していることから、業務集積度の高さやアクセスの良さを選好するテナントの底堅い需要が存在。
- 立地・ビルグレードの良さを生かし、適正な賃料設定を行い募集に注力。
- 1フロア約263坪。

Daiwa笹塚タワー
(取得価格：15,500百万円)



所在地

東京都渋谷区笹塚

稼働率

100.0% (23/11末)
⇒ **64.6%** (24/6末見込)

- 京王線・京王新線「笹塚」駅より徒歩4分に位置。
- 「笹塚」エリアは、従来より新興IT企業が本社やラボ等を構えることが多く、新宿に本社を構える企業のバックオフィスとしての需要も見込める。
- マーケット賃料とのギャップは10%を見込んでおり、賃料引き上げに注力予定。
- 1フロア約215坪。

Daiwa晴海ビル
(取得価格：11,200百万円)



所在地

東京都中央区晴海

稼働率

100.0% (23/11末)
⇒ **83.0%** (24/4末見込)

- 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅より徒歩10分に位置。
- 「晴海」エリアは、物理的に都心部へ近いことから、一定程度の交通利便性を確保しつつも、設備的に充実した中・大型ビルに、比較的割安で入居できるという点がテナントへの訴求力。
- 複数フロア入居されていたシステム系のテナント様の2フロアご返却に対し、「晴海フラッグ」などの大規模開発による新たな職住近接エリアへの発展を考慮し、来店型での業態も分割対応にて探索中。
- 1フロア約288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。



(21年0ヶ月)



(21年9ヶ月)



(19年4ヶ月)



(17年9ヶ月)



(17年7ヶ月)



(17年11ヶ月)



(7年3ヶ月)



(8年4ヶ月)



(5年5ヶ月)



(7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。



(21年0ヶ月)



(22年10ヶ月)



(17年10ヶ月)



(3年2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(2024年1月22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





2024年5月期取得予定物件のリーシング進捗状況

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>



立地

- 「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

リーシング

- 予約契約及び申し込みベースの稼働率は**100.0%**

想定NOI利回り

- 取得時想定を上回る賃料単価の成約により、想定NOI利回りが取得想定時から+30bp良化の**3.8%**となり、鑑定NOI利回り3.6%も上回る見込み

サステナビリティへの取組み

- 2023年4月**BELS認証（4スター）**を取得



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**

- (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、2023年3月22日リリース時における、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。
 (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予定価格で除した数値を記載。
 (注6) 物件取得期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予定価格で除した数値を記載。

物件概要

取得予定日	2024年3月29日まで
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/「新日本橋駅」徒歩4分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩4分
取得予定価格	6,300百万円
鑑定価格(注1)	6,530百万円
土地面積/延床面積(注2)	609.50㎡の約96.9% 4,818.75㎡の約96.9%
構造/階数	S/B1/11F
建築時期	2023年4月
想定NOI利回り	3.8%

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



Daiwa秋葉原ビルの進捗状況 ※神田須田町二丁目開発プロジェクト

Daiwa秋葉原ビルの概要

- 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	面積	用途
1F	2,833.51㎡	事務所
2F	2,833.51㎡	事務所
3F	2,833.51㎡	事務所
4F	2,833.51㎡	事務所
5F	2,833.51㎡	事務所
6F	2,833.51㎡	事務所
7F	2,833.51㎡	事務所
8F	2,833.51㎡	事務所
9F	2,833.51㎡	事務所
10F	2,833.51㎡	事務所
11F	2,833.51㎡	事務所
12F	2,833.51㎡	事務所
13F	2,833.51㎡	事務所
14F	2,833.51㎡	事務所
15F	2,833.51㎡	事務所
16F	2,833.51㎡	事務所
17F	2,833.51㎡	事務所
18F	2,833.51㎡	事務所
19F	2,833.51㎡	事務所
20F	2,833.51㎡	事務所
21F	2,833.51㎡	事務所
22F	2,833.51㎡	事務所
23F	2,833.51㎡	事務所
24F	2,833.51㎡	事務所
25F	2,833.51㎡	事務所
26F	2,833.51㎡	事務所
27F	2,833.51㎡	事務所
28F	2,833.51㎡	事務所
29F	2,833.51㎡	事務所
30F	2,833.51㎡	事務所
31F	2,833.51㎡	事務所
32F	2,833.51㎡	事務所
33F	2,833.51㎡	事務所
34F	2,833.51㎡	事務所
35F	2,833.51㎡	事務所
36F	2,833.51㎡	事務所
37F	2,833.51㎡	事務所
38F	2,833.51㎡	事務所
39F	2,833.51㎡	事務所
40F	2,833.51㎡	事務所
41F	2,833.51㎡	事務所
42F	2,833.51㎡	事務所
43F	2,833.51㎡	事務所
44F	2,833.51㎡	事務所
45F	2,833.51㎡	事務所
46F	2,833.51㎡	事務所
47F	2,833.51㎡	事務所
48F	2,833.51㎡	事務所
49F	2,833.51㎡	事務所
50F	2,833.51㎡	事務所
51F	2,833.51㎡	事務所
52F	2,833.51㎡	事務所
53F	2,833.51㎡	事務所
54F	2,833.51㎡	事務所
55F	2,833.51㎡	事務所
56F	2,833.51㎡	事務所
57F	2,833.51㎡	事務所
58F	2,833.51㎡	事務所
59F	2,833.51㎡	事務所
60F	2,833.51㎡	事務所
61F	2,833.51㎡	事務所
62F	2,833.51㎡	事務所
63F	2,833.51㎡	事務所
64F	2,833.51㎡	事務所
65F	2,833.51㎡	事務所
66F	2,833.51㎡	事務所
67F	2,833.51㎡	事務所
68F	2,833.51㎡	事務所
69F	2,833.51㎡	事務所
70F	2,833.51㎡	事務所
71F	2,833.51㎡	事務所
72F	2,833.51㎡	事務所
73F	2,833.51㎡	事務所
74F	2,833.51㎡	事務所
75F	2,833.51㎡	事務所
76F	2,833.51㎡	事務所
77F	2,833.51㎡	事務所
78F	2,833.51㎡	事務所
79F	2,833.51㎡	事務所
80F	2,833.51㎡	事務所
81F	2,833.51㎡	事務所
82F	2,833.51㎡	事務所
83F	2,833.51㎡	事務所
84F	2,833.51㎡	事務所
85F	2,833.51㎡	事務所
86F	2,833.51㎡	事務所
87F	2,833.51㎡	事務所
88F	2,833.51㎡	事務所
89F	2,833.51㎡	事務所
90F	2,833.51㎡	事務所
91F	2,833.51㎡	事務所
92F	2,833.51㎡	事務所
93F	2,833.51㎡	事務所
94F	2,833.51㎡	事務所
95F	2,833.51㎡	事務所
96F	2,833.51㎡	事務所
97F	2,833.51㎡	事務所
98F	2,833.51㎡	事務所
99F	2,833.51㎡	事務所
100F	2,833.51㎡	事務所



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（予定）
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	2024年6月(予定) 竣工
<23年12月時点の現場写真>	<基準階平面図>	<オフィス外観イメージ>	<事務スペース完成イメージ>

リーシング状況

- 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。
- 2023年11月よりVR投影会を実施。仲介業者やテナントなど計40社程が来場。立地及び床面積の点から好評を博している。
- 残るフロアも近隣からの移転ニーズや幅広い業種を対象としたリーシングを行い、竣工前契約に注力。

サステナビリティへの取組み

本投資法人初となる「ZEB Oriented認証」の取得へ

- 本物件では、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。



EV充電器の設置

- 2035年までに乗用車新車販売における電動車の比率を100%とする政府目標に対し、本物件では、駐車場に**電気自動車(EV)充電器を設置予定**。

Information
～新築オフィスビルのご案内です～

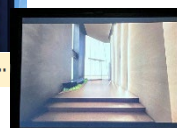
新築 Daiwa秋葉原ビル

プレゼンルーム
開催いたします!!

VR映像を放映し、用いながらご紹介させていただきます。

～秋葉原・神田～ 次のオフィスは新築で…

物件HPはこちら <https://daiwa-akihabara.jp>

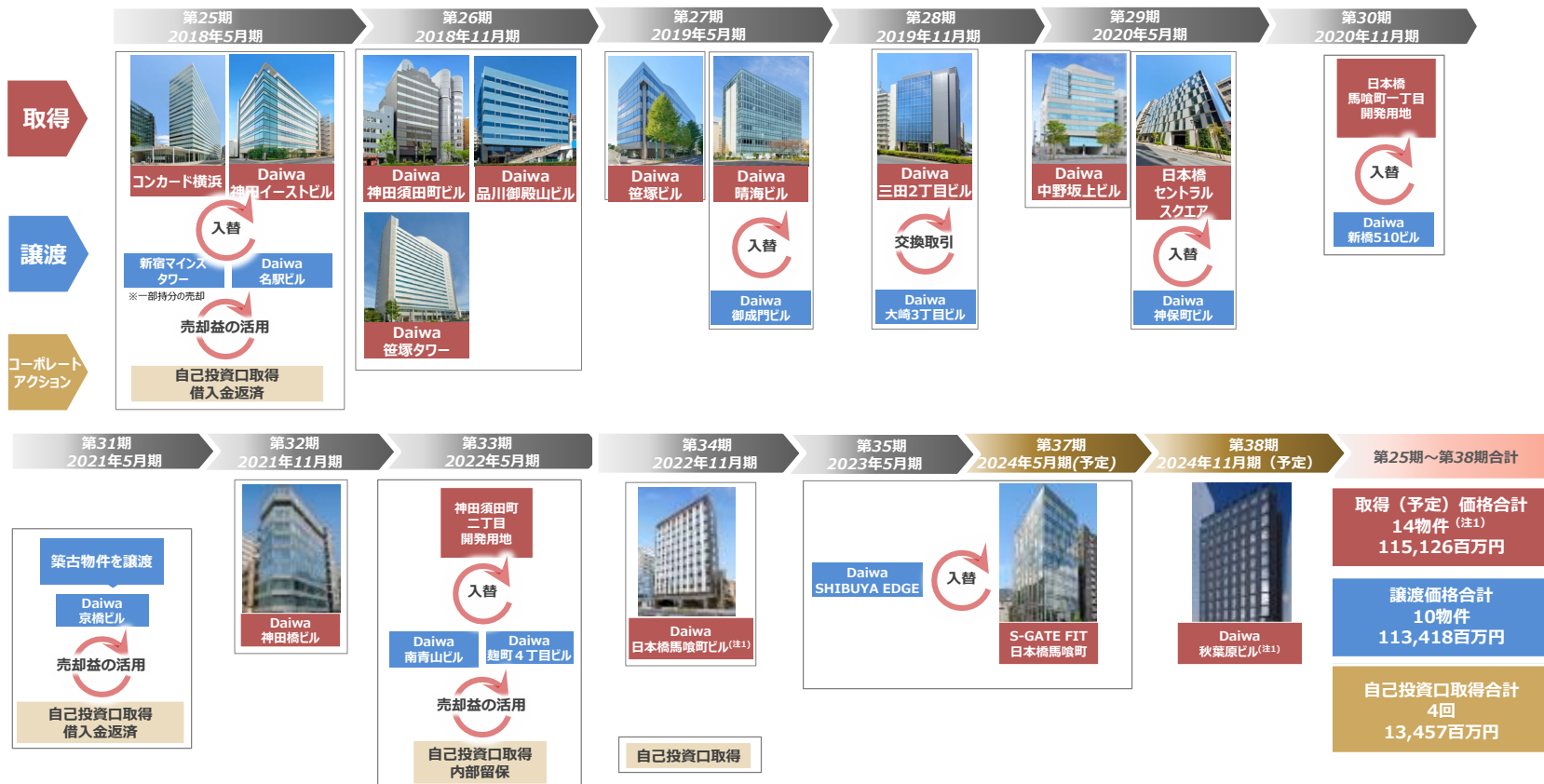


(注) 主要建築関連工事費には、建設工事費用、設計監理費用及びプロジェクト・マネジメント費用等（但し、消費税等は除く）

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あります。



ポートフォリオの質向上に向けた取り組み



入替前 (2017年11月末) ポートフォリオを
2024年6月末まで運用した場合

平均築年数 28.5年
駅距離 3.6分

入替後ポートフォリオ (注2)
2024年6月末時点

平均築年数 **24.7年** 3.8年若返り
駅距離 **3.6分** 駅距離変わらず

～将来的な物件競争力の維持・ポートフォリオの質向上を図る～

(注1) 開発物件については、開発用地取得と建物取得について、取得時点での取得価格を記載し、開発用地・建物合わせて1物件とカウントしています。

(注2) 「入替後」とは、2023年11月期末のポートフォリオに、2024年5月期取得1物件、2024年11月に竣工・引渡しの開発物件1物件を加えたポートフォリオを示します。



取得・売却方針、物件取得の検討状況

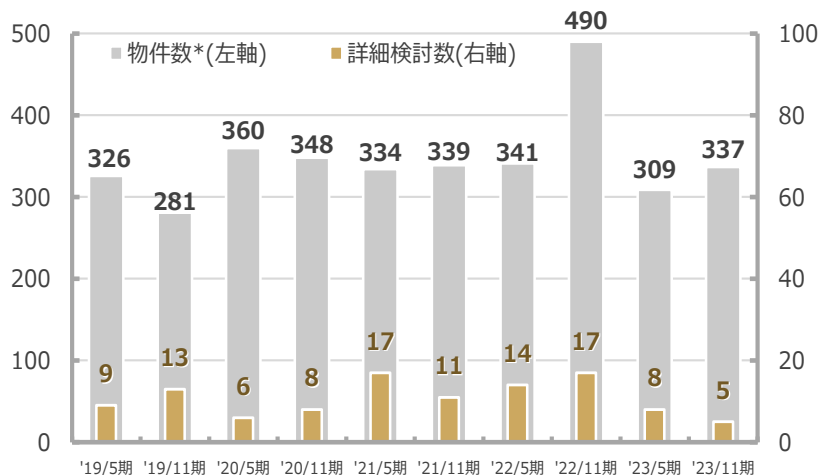
取得方針・売却方針

- 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

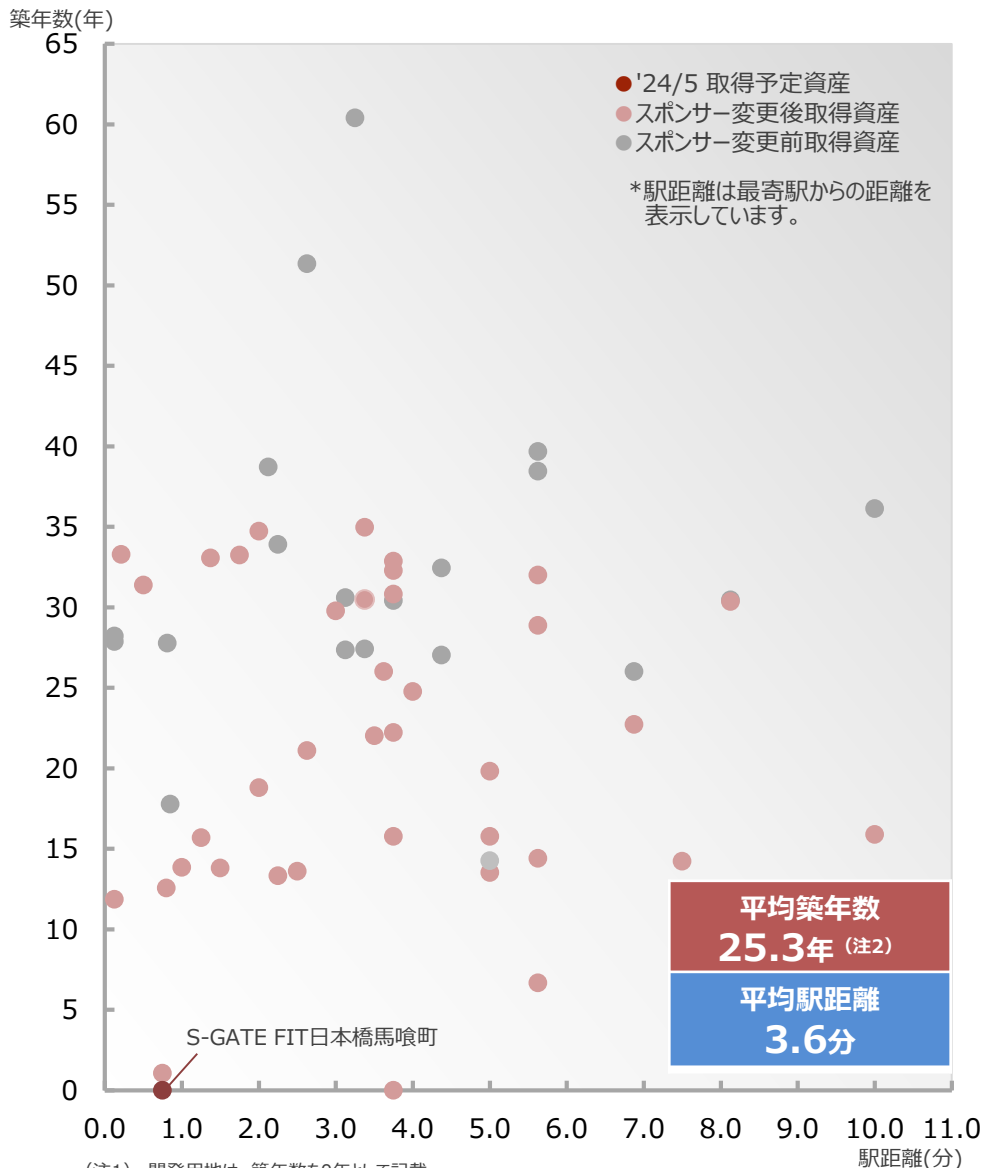
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

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



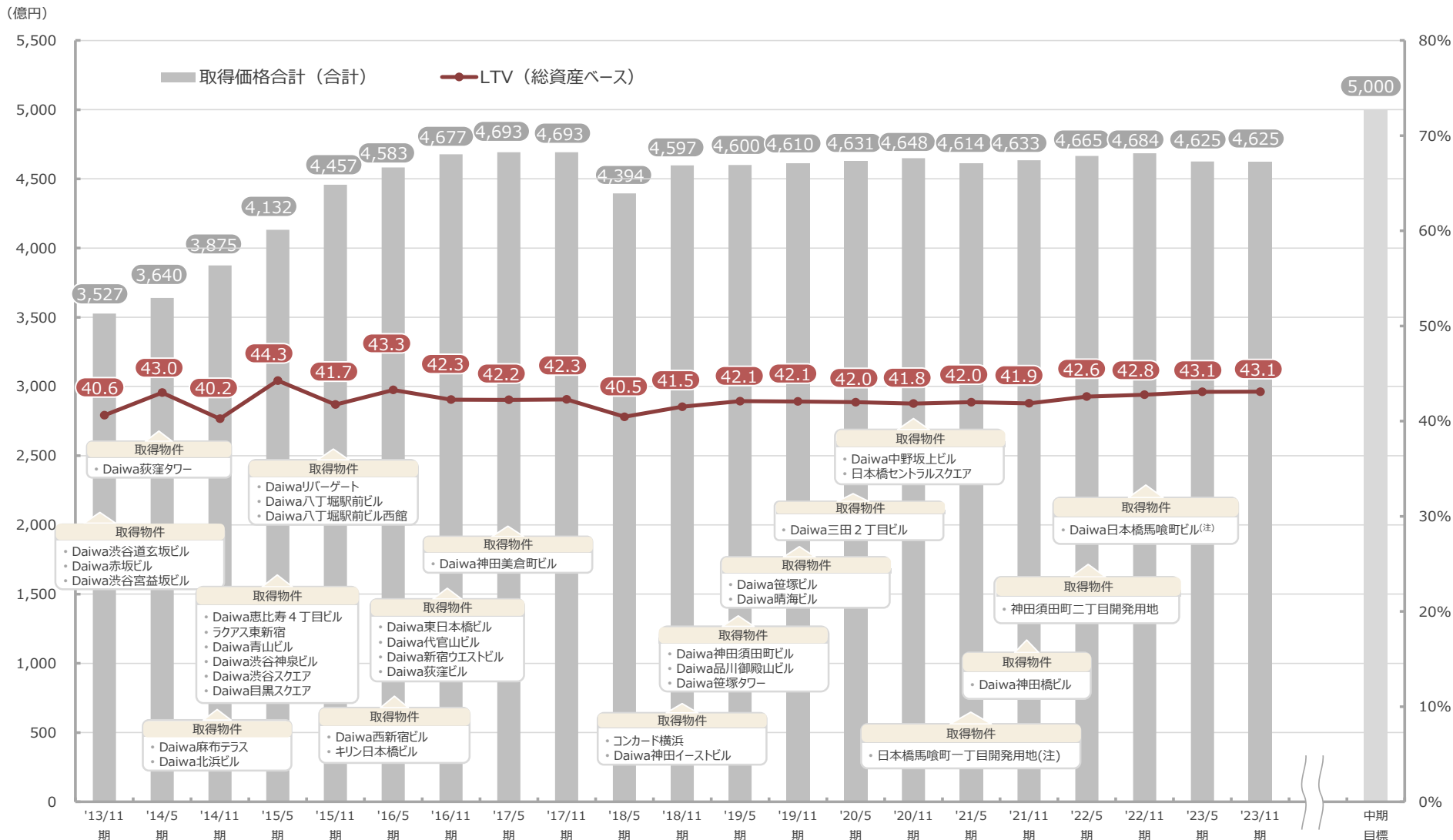
(注1) 開発用地は、築年数を0年として記載。

(注2) 平均築年数の時点は2023年11月末時点。



資産規模の推移と取得実績

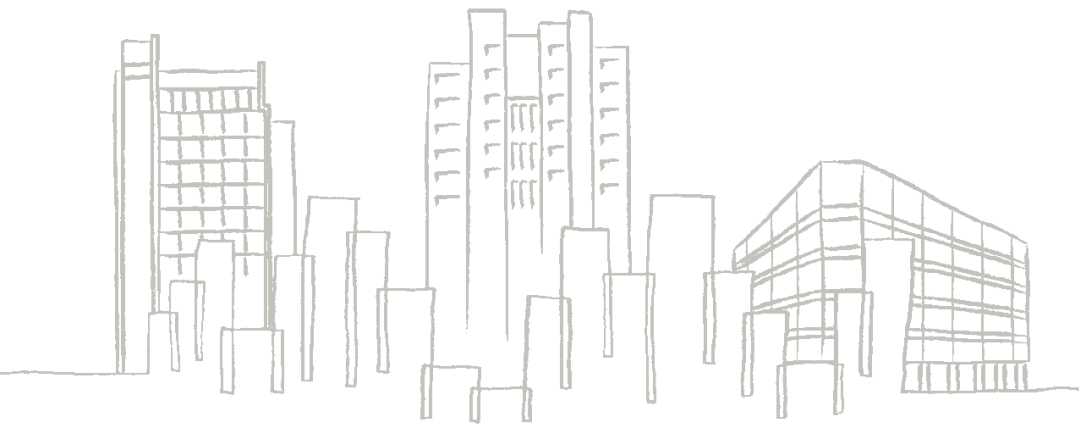
中期目標の資産規模5,000億円の達成を目指す



(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

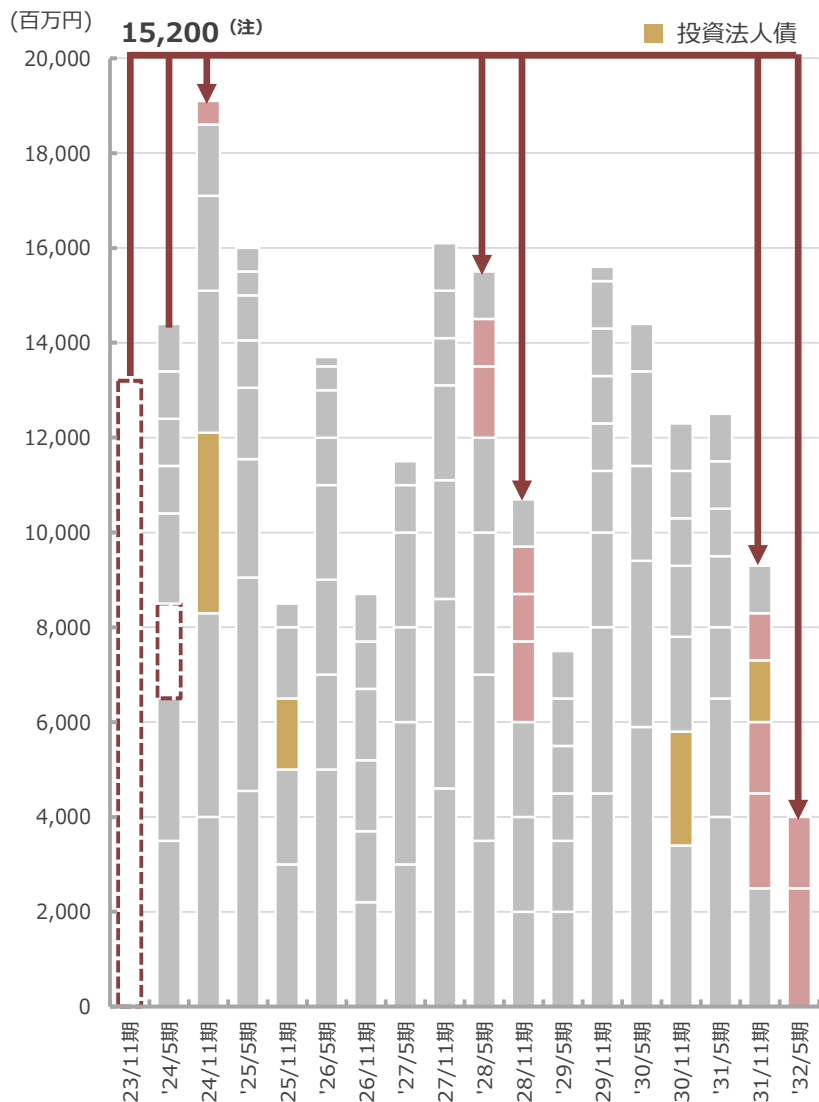
財務戰略





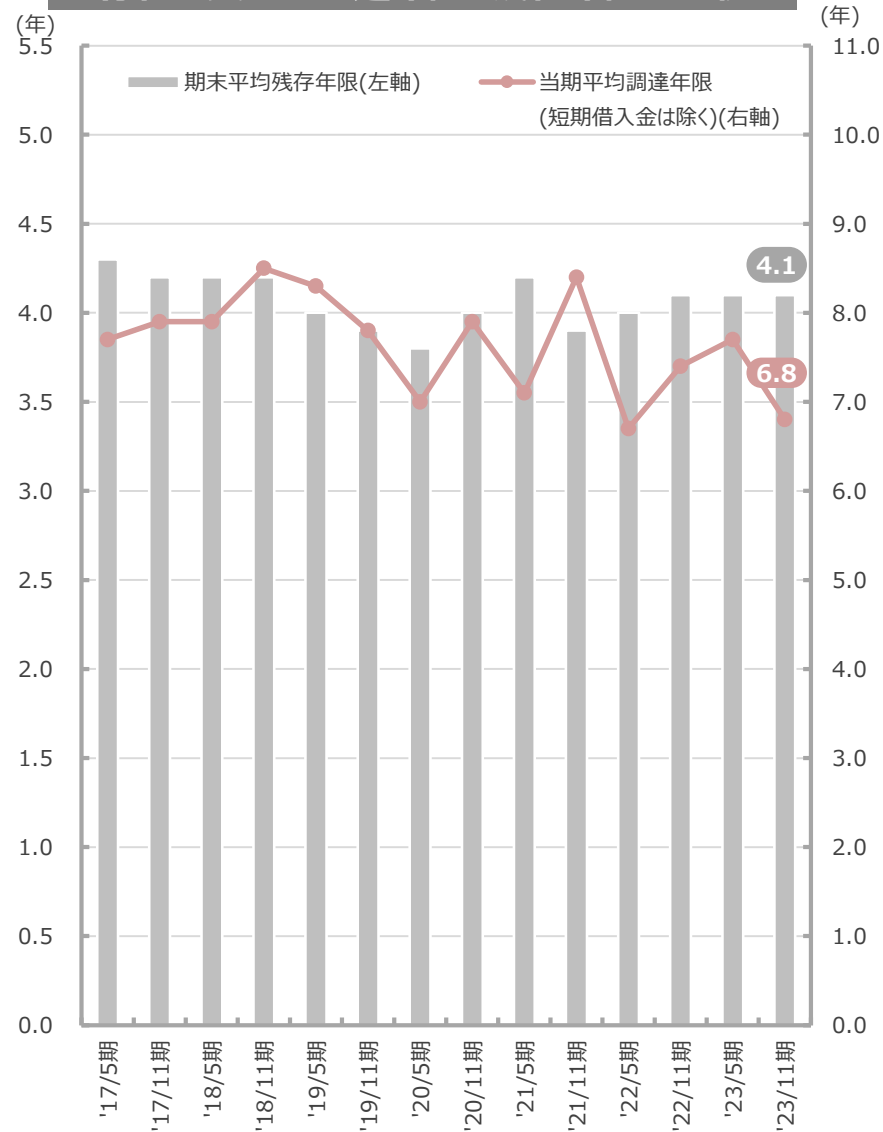
有利子負債の状況(1)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



(注) 2023年11月末時点の返済スケジュール(当期における期限前弁済を含む)を示します。

有利子負債の調達年限と残存年限の推移

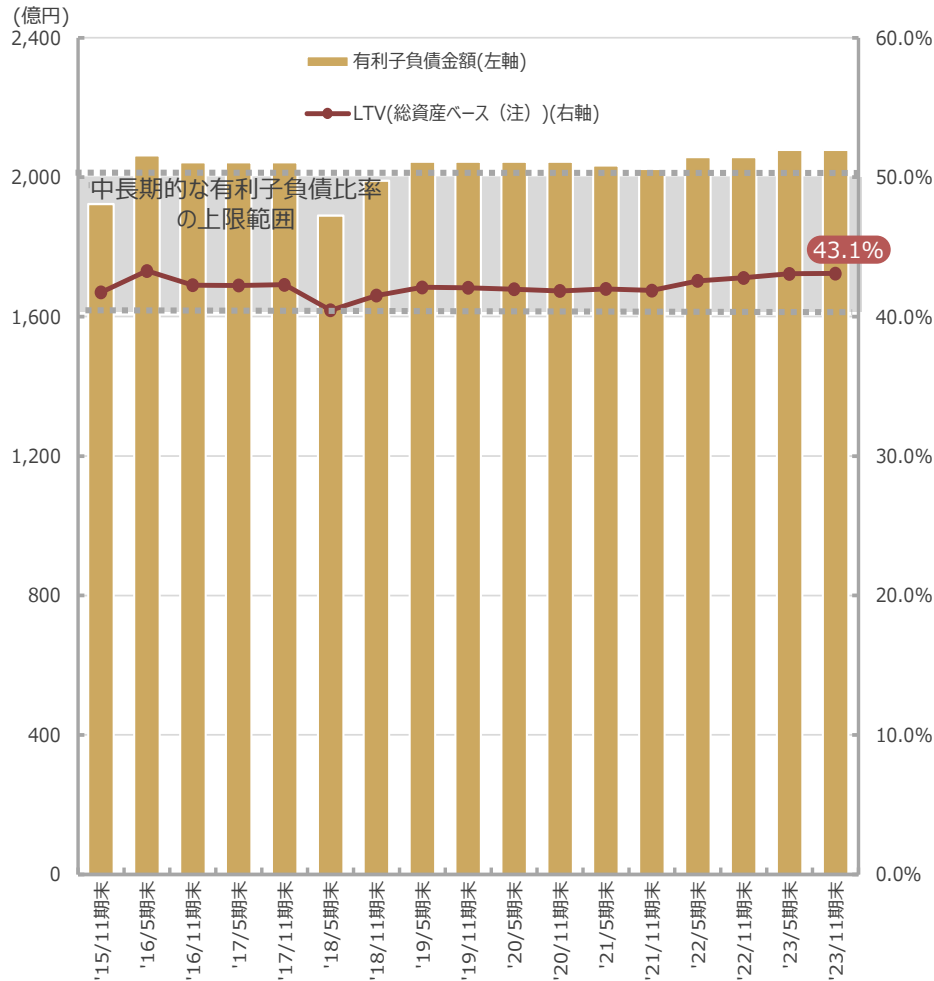


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



有利子負債の状況(2)

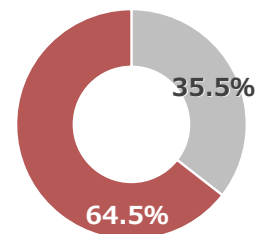
有利子負債比率(LTV)の推移



(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

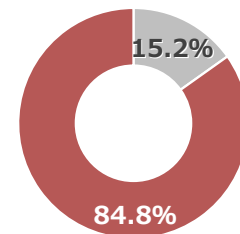
有利子負債の状況(2023年11月期末)

固定金利と変動金利の比率



■ 固定金利
■ 変動金利

長短比率



■ 長期借入金等
■ 短期借入金及び1年内返済予定長期借入金等

格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し: 安定的
(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
(2023年9月15日付与)



有利子負債の状況(3)

2023年11月期末

(単位：百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	42,400	-	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%

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	-	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 <small>(大和証券オフィスESG シリーズボンドI)</small>	1,500	-	5年
第8回無担保投資法人債 <small>(大和証券オフィスESG シリーズボンドII)</small>	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	2,500	2023/3/31~2024/1/31
	3,000	2023/7/31-2024/7/31



2023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	'23/5期末 投資口数	'23/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'23/11期末 割合 ^(注)
個人・その他	18,510	14,723	-3,787	3.08%
金融機関	168,331	175,682	+7,351	36.73%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	16,183	16,278	+95	3.40%
信託銀行	136,249	143,508	+7,259	30.01%
生命保険会社	1,852	2,412	+560	0.50%
損害保険会社	80	80	-	0.02%
その他金融	13,967	13,404	-563	2.80%
その他国内法人	199,969	199,845	-124	41.79%
外国人	70,192	69,336	-856	14.50%
証券会社	21,256	18,672	-2,584	3.90%
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)

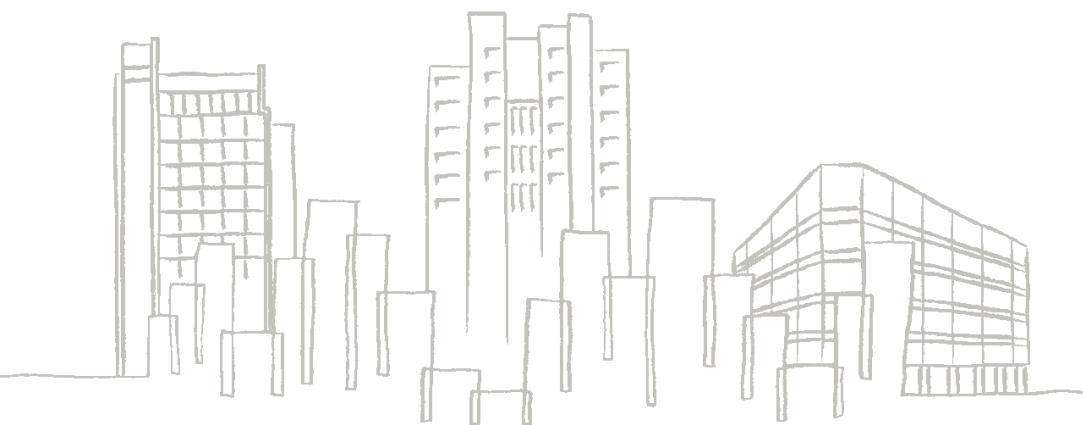
No.	投資主名	'23/5期末 所有口数	'23/11期末 所有口数	前期比 増減数	'23/11期末 割合 ^(注)
1	株式会社 大和インベストメント・ マネジメント	128,905	128,905	-	26.95%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	65,707	69,234	+3,527	14.48%
3	株式会社大和証券グループ本社	67,321	67,321	-	14.08%
4	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	54,003	58,470	+4,467	12.23%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,921	14,176	-745	2.96%
6	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	14,590	11,717	-2,873	2.45%
7	SMBC日興証券株式会社	8,469	9,020	+551	1.89%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	864	4,940	+4,076	1.03%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	4,716	4,694	-22	0.98%
10	日本証券金融株式会社	3,780	3,550	-230	0.74%
	合計	363,276	372,027	+8,751	77.79%

(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

外部評価参加

<2023年GRESBリアルエステイト評価結果>

- ・総合評価は「**4スター**」を取得
- ・開示評価は最上位の「A」評価を3年連続で取得
- ・12年連続で「Green Star」を取得



GRESB
★★★★☆ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況 (2023年12月末時点) >

- ・環境認証取得物件：**33物件** (全58物件中)
- 環境認証取得比率：**63.1%** (保有物件における延床面積ベース)
- ・中長期目標：2030年度までに**70.0%以上** (ポートフォリオ全体の環境認証比率)

CASBEE認証	30	DBJ認証	2	BELS認証	4
	Sランク 3		★★★★ 1		★★★ 1
	Aランク 23		★★★ 1		★★ 2
	B+ランク 4				★ 1

エコアクション21取得に向けた取り組み

- ・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年度中の認証取得予定
- ・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

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	消費原単位	年平均1%削減	基準年度となる5年間で5%削減
CO2排出量		-	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/m ²)	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/m ²)	0.089	0.076	0.076	0.071	-20.22%
水	消費量(m ³)	396,297	290,167	284,367	296,251	-25.25%
	消費原単位(m ³ /m ²)	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SOMPOL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
(SOMPOL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
 - LED照明の導入
物件数：47物件、LED導入比率：84.0%（2023年11月末時点）
※ Daiwa秋葉原ビルを除く物件数ベース
- ・高効率熱源機器導入、空調設備更新及び改修
- ・中水の利用/節水機器導入及び改修
- ・壁面・屋上緑化の推進/生物多様性の保全
- ・自然エネルギーの利用
- ・サテライトオフィス ZXY BOX（ジザイボックス）の設置
- ・テナント向けサステナビリティガイドの作成及び配布
- ・グリーンリースの導入

<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）



衛生機器の改修
（Daiwa品川御殿山ビル）



自然エネルギーの利用
（Daiwaリバーゲート）



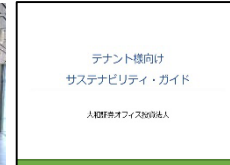
デジタルサイネージ設置
（Daiwa銀座ビル）



屋上緑化の推進
（コンカード横浜）



ZXY BOX設置
（Daiwa荻窪ビル）



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
（新宿メインスタワー）

グリーンローン / グリーンボンドによる資金調達（2023年11月末時点）

グリーンローン・グリーンボンドの合計で**217億円**を調達

2023年11月の資金調達では、Daiwa渋谷スクエアが、わが国の気候変動対応に資する投融資と判断され、日本銀行の「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション」を活用した調達を実施

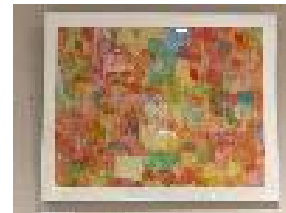
グリーンローン借入残高
合計 178億円

グリーンボンド発行残高
合計 39億円

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

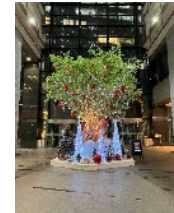
- ・テナント満足度調査の実施
- ・寄付型自動販売機設置、障がい者アート活動支援
- ・新宿ミナミルミ等の地域イベントへの貢献



障がい者アートの展示
（Daiwa銀座ビル）



献血の実施
（新宿メインスタワー）



新宿ミナミルミの開催
（新宿メインスタワー）



サステナビリティへの取り組み③

働きがいのある職場環境作り

<持投資口会制度導入>

資産運用会社の従業員を対象に、DOI持投資口制度を導入

持投資口会の名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント 従業員DOI持投資口会
設立の目的	・DOI投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上 ・従業員の福利厚生増進
制度導入時期	2023年12月 (投資口の購入は2024年7月から開始予定)

<エンゲージメント向上に向けたサーベイ実施>

「組織状態を1年ごとに詳細に計測して変化を確認」するとともに「リアルタイムに社員の状態を把握」し、組織・社員のエンゲージメント向上を図るサーベイを実施

<一般事業主行動計画の策定>

2023年10月に「次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画」において、**男性社員の育児休職取得率を100%**、かつ**取得日数を14日以上**とすること、及び、管理職を含む社員全体の**有給休暇取得率を継続して70%以上**とする行動計画を策定

<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職域インフルエンザ予防接種等を通じて、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、社内コミュニケーションの活性化を目的とした「家族の職場訪問」や「社員懇親会」等を実施

<次世代型学習プラットフォーム導入>

全役職員を対象に、PC・スマホ等で実施可能な自己研鑽ツールである次世代型学習プラットフォーム「ûdemy Business」を導入



快適なオフィス環境整備



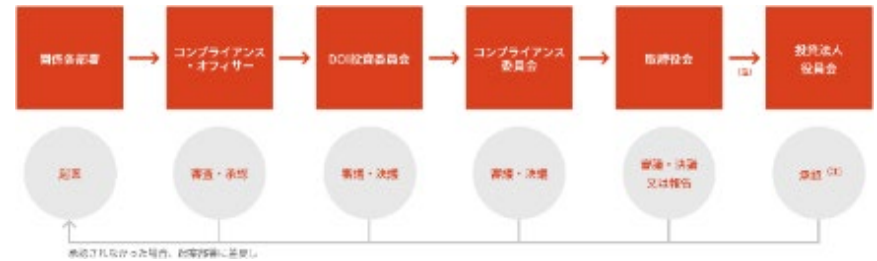
家族の職場訪問



社員懇親会

投資運用の意思決定機構

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



各ファンド間における利益相反の防止

資産運用会社において、運用する投資法人とその他ファンド等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
41.03%

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」 重点分野



グループ各社における取組み①

ポーランド開発銀行によるウクライナ支援を資金使途とする私募円建て外債※（サムライ債）の発行における共同主幹旋人を務める（大和証券株式会社） ※ポーランド共和国政府保証および国際協力銀行保証付

（2023年5月）株式会社大和証券グループ本社傘下の大和証券株式会社は、ポーランド開発銀行（Bank Gospodarstwa Krajowego、以下「BGK」）が発行するサムライ債の発行における共同主幹旋人を務めました。

BGKはポーランド政府100%出資の政府系金融機関であり、2022年2月以降のロシアによるウクライナ侵攻を受けて、中東欧最大の難民受入国であるポーランドにおいて、ウクライナの人道的危機に対処するための特別法に基づいて「支援基金（Aid Fund）」を創設し、ウクライナ難民向けの社会保障や、医療・教育・住宅施設等をはじめとする人道支援に資金拠出しています。

本債券は同支援基金（Aid Fund）への資金供与を目的に発行されるものであり、ロシアの侵略により影響を受けるウクライナへの支援に資するものです。

グループ各社における取組み②

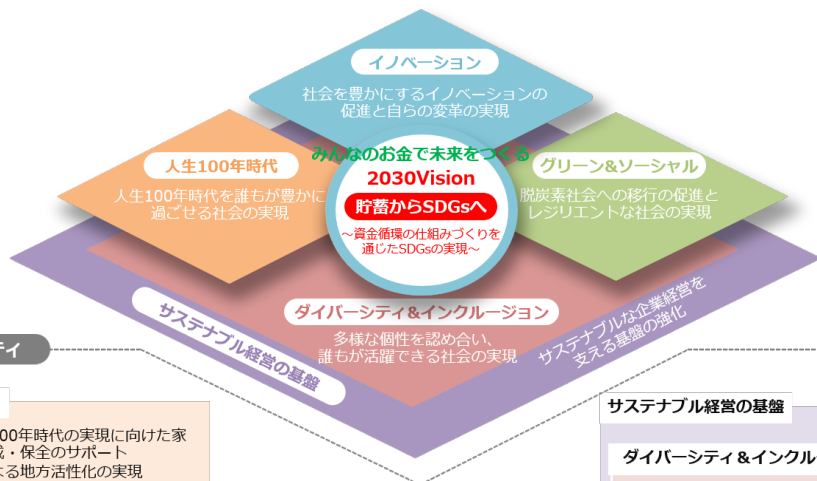
中米経済統合銀行が発行する「ブルーボンド」への投資並びに引受けについて（大和証券キャピタル・マーケットアメリカ Inc.）

（2023年7月）株式会社大和証券グループ本社傘下の大和証券キャピタル・マーケットアメリカ Inc.は、中米経済統合銀行（以下「CABEI」）が発行する「ブルーボンド」の単独引受主幹事を務めました。

CABEIは中米5か国（コスタリカ・エルサルバドル・グアテマラ・ホンジュラス・ニカラグア）によって設立された国際開発銀行であり、1960年より中米地域各国の持続可能な発展と地域統合のための融資を行っています。

2022年12月に、CABEIは国連グローバルコンパクトが発行した「Blue Bond Reference Paper Investments」および「Sustainable Ocean Principles」に基づく新たなブルーボンドタクソミーを策定しており、本債券によって調達された資金は、本タクソミーに則り、中米地域の水資源保護、持続可能な水管理、再生可能エネルギー、ブルーエコミー、海洋生態系の保護を目的とするプロジェクトに使用される予定です。

<2030Vision>



マテリアリティ

人生100年時代

1. 豊かな人生100年時代の実現に向けた家計の資産形成・保全のサポート
2. 民間資金による地方活性化の実現
3. アジア地域の経済成長を金融面から支援

イノベーション

4. 社会を豊かにするイノベーションの実現に向けた企業の新陳代謝の加速支援
5. 新たな付加価値創出に向けた事業ポートフォリオの変革
6. 唯一無二の金融プラットフォームとして社会の変革をリード

グリーン&ソーシャル

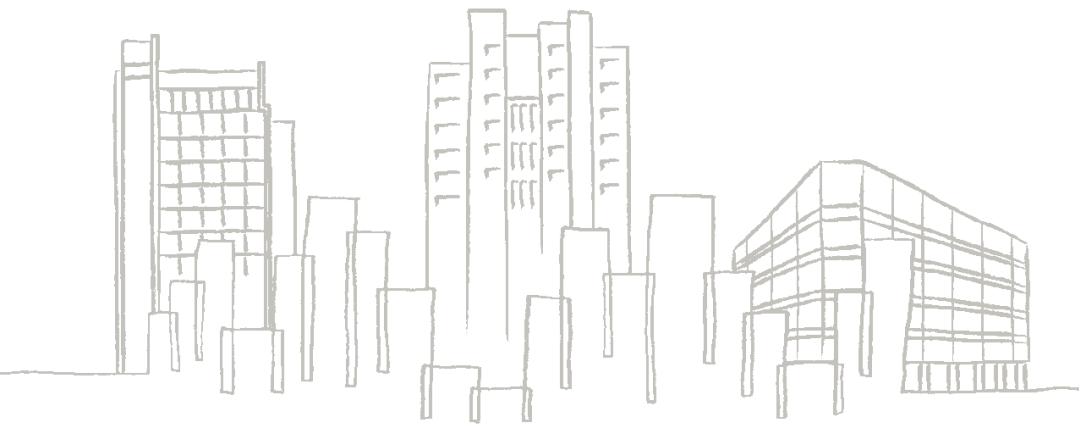
7. 脱炭素社会の実現を支援するグリーンファイナンス/トランジションファイナンスの促進
8. 持続可能な社会の実現に資する新たな金融商品・サービスの開発・提供

サステナブル経営の基盤

ダイバーシティ&インクルージョン

9. 付加価値を提供できる人材の育成
10. 多様な個性を認め合い、誰もが活躍できる組織の構築

11. 健全で透明性の高い経営基盤の強化
12. 金融・資本市場の維持発展をリード
13. 次世代につなぐ美しい地球環境の創造
14. より良い未来のコミュニティ・社会の実現



Appendix



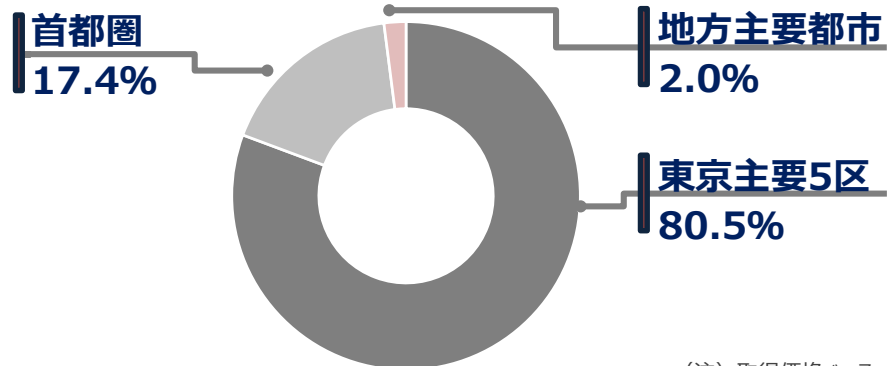


本投資法人の3つの特徴（2024年1月22日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



(注) 取得価格ベース

安定した分配金

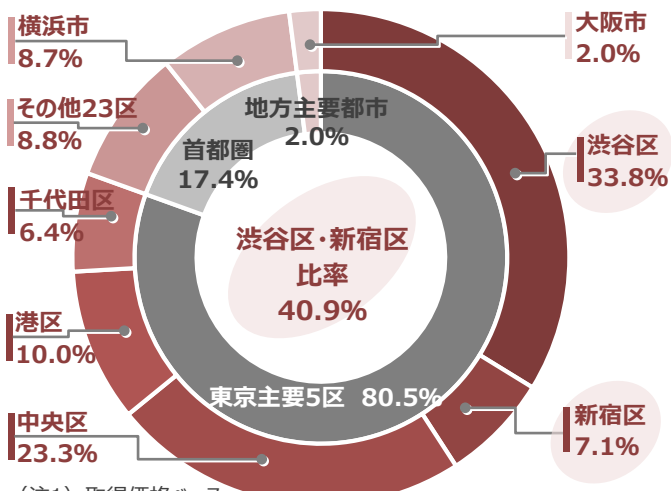
	2023年5月期 (第35期) 実績	2023年11月期 (第36期) 実績	2024年5月期 (第37期) 予想	2024年11月期 (第38期) 予想 (注)
1口当たり 分配金	13,700円	13,700円	13,700円	13,700円 (6,850円)

(注) 2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を予定していますが、比較を容易にするため、24/5期末の発行済投資口数に基づき分割前の数値に換算して記載しています。
(但し、括弧内は分割後の発行済投資口数に基づく数値を記載しています。)



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



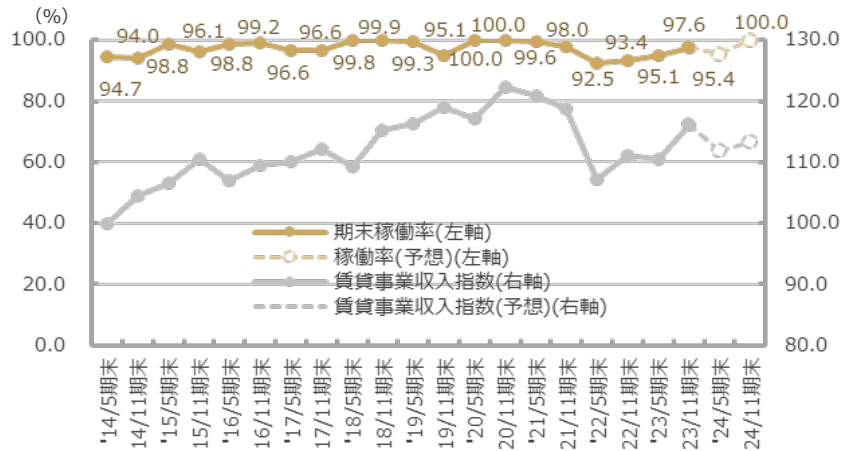
(注1) 取得価格ベース。
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。(2023年11月30日現在)

新宿マインズタワー

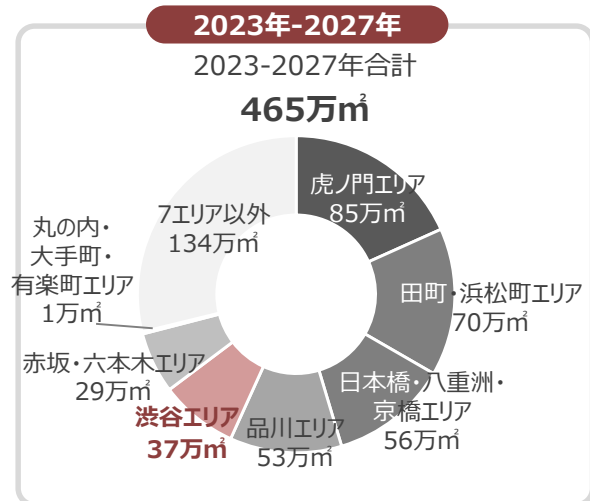


所在地	渋谷区代々木二丁目
取得価格	66,900百万円

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



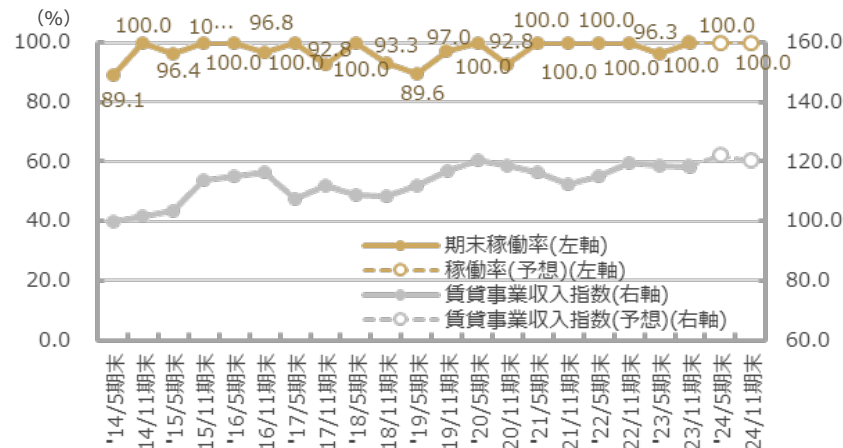
出所：森ビル 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

E・スペースタワー



所在地	渋谷区円山町3番
取得価格	24,000百万円

E・スペースタワーの稼働率推移



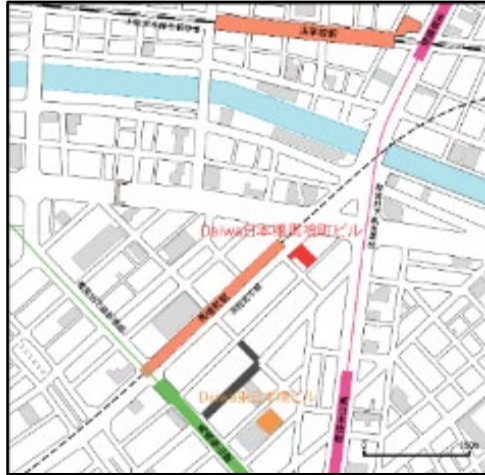
(注) 賃貸事業収入指数は'14/5=100として指数化。新宿マインズタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。

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。



Daiwa 日本橋馬喰町ビル 物件概要

- 本投資法人初の開発案件への取り組み。2020年10月開発用地取得、2022年11月開発事業が完了し、建物部分を引渡し。
- 2023年11月期末時点の稼働率は100.0%、巡航期の想定NOI利回りは4.2%



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

物件概要	
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) 本投資法人は本土と本建物双方を所有することになりますが、本建物の引渡し日を記載。

2023年11月末稼働率
100.0%

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

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>

「BELS認証(3スター)」を取得

本物件は開発プロジェクトとして、本投資法人のESGに関する方針に則り、ポートフォリオにおける環境負荷の軽減に努めるべく、設計段階から検討を重ね、2022年にBELS認証で3つ星評価を取得しております。



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。



スポンサーグループとの連携による外部成長戦略

大和証券グループと幅広く連携しながら、多様な外部成長戦略を展開

大和証券グループとの幅広い連携



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



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



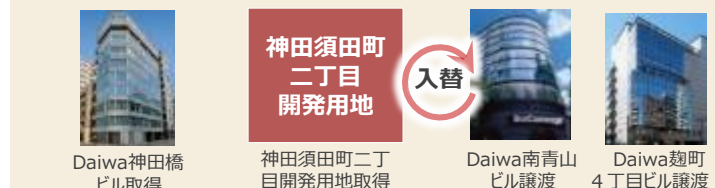
- 5つの異なるアセットタイプの投資法人の運用業務を行っており、多方面から物件情報を入手可能
- 様々な関係先との強固なリレーション構築により特定の企業系列に依存しない多様なルート確保

今後の外部成長戦略

<戦略的な物件取得/入替>

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

(戦略的な物件取得/入替事例)



<DOI独自の開発物件への取組み>

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

(DOIが事業主体として取り組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11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2023年5月期)実績との比較表

	2023年5月期 実績		2023年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	31,303	6.5	30,241	6.3
現金及び預金	27,028		25,875	
信託現金及び信託預金	3,770		3,829	
その他の流動資産	505		535	
固定資産	451,132	93.5	451,930	93.7
有形固定資産	446,536	92.6	447,212	92.7
建物等(信託財産含む)	78,411		77,618	
土地(信託財産含む)	367,212		367,212	
その他の有形固定資産	912		2,381	
無形固定資産	2,713	0.6	2,721	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	8		16	
投資その他の資産	1,882	0.4	1,996	0.4
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,308		1,326	
その他の投資その他の資産	460		556	
繰延資産	34	0.0	29	0.0
投資法人債発行費	34		29	
資産合計	482,471	100.0	482,200	100.0

	2023年5月期 実績		2023年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	32,618	6.8	36,635	7.6
営業未払金	1,261		1,286	
短期借入金	2,000		500	
1年内返済予定の長期借入金	25,600		27,200	
1年内償還予定の投資法人債	-		3,800	
未払金	584		574	
前受金	2,273		2,307	
その他の流動負債	898		966	
固定負債	202,003	41.9	198,042	41.1
投資法人債	9,000		5,200	
長期借入金	171,200		171,100	
預り敷金及び保証金	19,658		19,534	
信託預り敷金及び保証金	1,987		2,025	
その他の固定負債	157		183	
負債合計	234,622	48.6	234,677	48.7
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	
剰余金	9,518		9,158	
評価・換算差額等	236		270	
純資産合計	247,849	51.4	247,523	51.3
負債純資産合計	482,471	100.0	482,200	100.0

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



2023年11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2023年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2023年5月期 実績	2023年11月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	182日	183日	
営業収益(A)	15,050	13,646	▲ 1,404
内)不動産等売却益	1,519	-	▲ 1,519
営業費用(B)	7,384	6,898	▲ 486
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,190	3,771	▲ 419
内)減価償却費	1,797	1,787	▲ 9
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	7,543	8,087	+ 543
営業利益(A-B)	7,665	6,747	▲ 917
営業外費用	580	597	+ 17
内)支払利息等	427	440	+ 12
経常利益	7,100	6,151	▲ 949
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	▲ 40	▲ 41
当期純利益	7,099	6,192	▲ 907
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)	14,845円	12,947円	▲ 1,898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)	(- 円)	(839 円)	(+ 839円)

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

(注2) 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)を控除した残額の全額を発行済投資口の総口数で除して計算。2023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401百万円(圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

(注3) 2023年7月開示における2023年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(444百万円)を加味した金額を分配することを想定し計算。

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2023年11月期 予想 ('23/7開示)	2023年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	13,853	13,646	▲ 207
内)不動産等売却益	-	-	-
営業費用(B)	7,133	6,898	▲ 234
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,981	3,771	▲ 209
内)減価償却費	1,795	1,787	▲ 7
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,077	8,087	+ 9
営業利益(A-B)	6,720	6,747	+ 27
営業外費用	612	597	▲ 14
内)支払利息等	453	440	▲ 13
経常利益	6,108	6,151	+ 42
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	1	▲ 40	▲ 41
当期純利益	6,107	6,192	+ 84
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)	12,770円	12,947円	+ 177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) ^(注3)	(930円)	(839円)	(▲ 91円)



収益予想(2024年5月期及び2024年11月期)

2024年5月期・2024年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2023年11月期実績	2024年5月期予想	2024年11月期予想
実質運用日数	183日	183日	183日
営業収益(A)	13,646	13,614	13,876
内)不動産等売却益	-	-	-
営業費用(B)	6,898	6,796	7,212
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,771	3,621	3,913
内)減価償却費	1,787	1,824	1,924
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,087	8,168	8,038
営業利益(A-B)	6,747	6,818	6,664
営業外費用	597	647	732
内)支払利息	440	483	555
経常利益	6,151	6,170	5,931
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	▲ 40	1	1
当期純利益	6,192	6,169	5,930
発行済投資口数	478,258口	478,258口	956,516口
1口当たり当期純利益 ^(注1,2)	12,947円	12,900円	6,200円
1口当たり分配金 ^(注2,3)	13,700円	13,700円	6,850円
(うち、内部留保取崩額) ^(注2,3)	(839円)	(800円)	(650円)

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

(注2) 2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を予定しているため、2024年11月期予想の1口当たりの数値は分割を考慮した数値。

(注3) 2023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401百万円(圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

2024年5月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(382百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

2024年11月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(621百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。



有利子負債一覧(1) (2023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			
短期借入金	三菱UFJ銀行	500	変動	T+0.250%	23/11/30	24/11/29
	短期借入金 合計	500				
1年内返済予定の長期借入金	三井住友銀行(*)	3,000	固定	0.441%	15/5/1	24/5/31
	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
	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	3,500	固定	0.437%	17/5/22	24/5/31
	みずほ銀行(*)	1,900	固定	0.146%	21/3/31	24/3/29
	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
	SBI新生銀行(*)	2,000	固定	0.421%	16/5/31	24/11/29
	日本政策投資銀行	3,000	固定	0.477%	17/5/22	24/11/29
	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	1,000	変動	T+0.200%	22/1/31	24/9/30
		1年内返済予定の長期借入金 合計	27,200			
長期借入金	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	富国生命保険	200	固定	0.579%	16/5/31	26/5/29
	山口銀行	1,500	固定	0.450%	16/8/31	26/8/31
	三井住友銀行(*)	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
	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

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	福岡銀行	3,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	農林中央金庫	2,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	百五銀行	1,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	19/5/31	27/5/31
	山梨中央銀行	1,000	固定	0.540%	19/5/31	29/5/31
	関西みらい銀行	1,500	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.320%	19/8/30	26/8/31
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.472%	19/9/30	29/9/28
	三井住友信託銀行(*)	1,200	固定	0.322%	19/11/29	26/11/30
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.450%	19/11/29	28/11/30
	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
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.350%	21/11/30	29/11/30
日本政策投資銀行	1,000	固定	0.470%	21/11/30	29/11/30	
三井住友銀行	2,000	変動	T+0.375%	21/11/30	30/5/31	
三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	21/11/30	30/5/31	
三井住友銀行	1,000	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	固定	1.091%	22/2/28	29/2/28	
群馬銀行(*)	1,000	固定	1.171%	22/2/28	29/8/31	

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

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

本資料は、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。



有利子負債一覧(2) (2023年11月30日現在)

借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
長期 借入金	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.431%	22/3/31	28/3/31
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.547%	22/5/31	28/5/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	1.119%	22/5/31	29/5/31
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.313%	22/5/31	29/8/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.338%	22/5/31	30/2/28
	みずほ銀行	1,500	変動	T+0.350%	22/5/31	30/5/31
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.350%	22/5/31	30/5/31
	三井住友銀行	3,400	変動	T+0.375%	22/5/31	30/11/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	22/5/31	30/11/29
	西日本シティ銀行	2,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	日本生命保険	1,300	固定	0.634%	22/8/31	29/8/31
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	七十七銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/8/31	29/8/31
	東京海上日動火災保険(*)	1,000	固定	0.615%	22/11/30	27/11/30
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	1.014%	22/11/30	28/11/30
	りそな銀行	1,500	変動	T+0.300%	22/11/30	29/11/30
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.300%	22/11/30	29/11/30
	太陽生命保険	300	固定	0.754%	22/11/30	29/11/30
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.313%	22/11/30	30/2/28
	みずほ銀行	1,500	変動	T+0.350%	22/11/30	30/11/29
	三井住友銀行	4,000	変動	T+0.375%	22/11/30	31/5/30
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.375%	22/11/30	31/5/30
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.889%	23/2/28	29/2/28
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.300%	23/2/28	30/2/28
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.300%	23/2/28	30/2/28
	りそな銀行	2,500	変動	T+0.350%	23/2/28	31/2/28
	SBI新生銀行	1,500	変動	T+0.350%	23/5/31	31/5/30
	福岡銀行	1,500	変動	T+0.350%	23/5/31	31/5/30
	三井住友銀行	2,500	変動	T+0.375%	23/5/31	31/11/28
	SBI新生銀行	1,000	変動	T+0.375%	23/5/31	31/11/28
	東京海上日動火災保険(*)	1,000	固定	0.906%	23/7/31	28/5/31
	りそな銀行(*)	1,000	固定	0.934%	23/8/31	28/8/31
	みずほ信託銀行	1,000	変動	T+0.350%	23/8/31	31/8/29
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.350%	23/9/29	31/8/29
	りそな銀行(**)	1,500	変動	基準金利+0.175%	23/11/30	28/5/31
	日本政策投資銀行	1,700	固定	0.957%	23/11/30	28/11/30
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.200%	23/11/30	28/11/30
	三井住友信託銀行	1,500	変動	T+0.350%	23/11/30	31/11/28
	みずほ銀行	2,000	変動	T+0.375%	23/11/30	32/5/31
	SBI新生銀行	1,500	変動	T+0.375%	23/11/30	32/5/31
みずほ銀行	500	変動	T+0.375%	23/11/30	32/5/31	
長期借入金 合計		171,100				
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。

** 本借入金の適用期間における気候変動オペに基づいて算出される基準金利は、0.00000%です。

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	2,500	2023/3/31~2024/1/31
大和ネクスト銀行	3,000	2023/7/31~2024/7/31



テナント分析

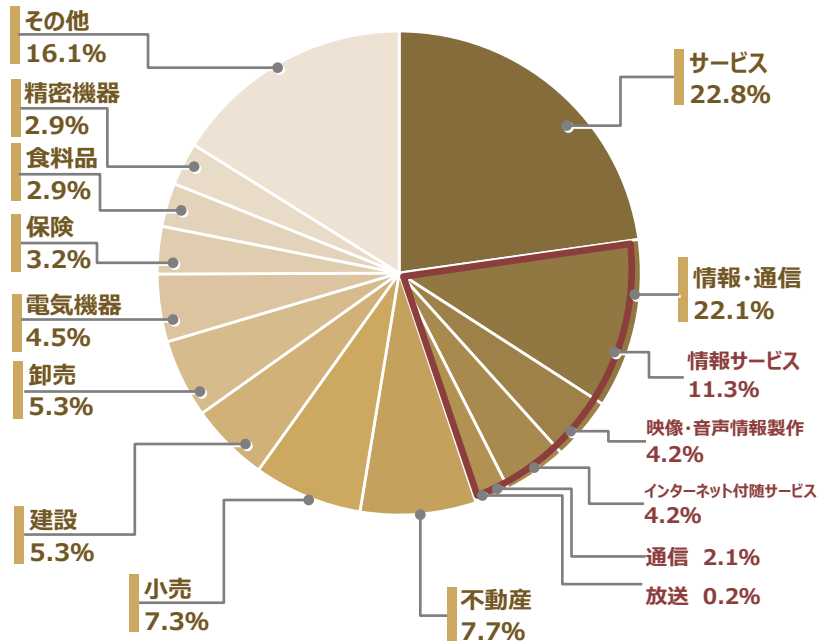
主要テナントの上位10位一覧

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11月30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		'23/5期末対比		帳簿価格	'23/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'23/5期末	'23/11期末	差額	変化率	'23/11期末	差額	比率		'23/5期末	'23/11期末
Daiwa銀座ビル	16,200	15,400	-800	-4.9%	12,664	+2,735	21.6%	14,100	3.4%	3.6%
Daiwa銀座アネックス	3,410	3,340	-70	-2.1%	2,754	+585	21.2%	3,050	3.5%	3.6%
Daiwa芝浦ビル	8,640	8,640	-	-	7,931	+708	8.9%	8,265	3.8%	3.7%
Daiwa猿樂町ビル	4,350	4,350	-	-	3,026	+1,323	43.7%	3,190	4.1%	4.1%
Daiwa A 浜松町ビル	3,980	3,980	-	-	2,645	+1,334	50.4%	2,865	3.6%	3.5%
Daiwa神宮前ビル	3,260	3,250	-10	-0.3%	2,628	+621	23.7%	2,800	3.5%	3.5%
Daiwa芝大門ビル	4,140	4,220	+80	+1.9%	2,309	+1,910	82.7%	2,578	3.4%	3.3%
Daiwa三崎町ビル	3,170	3,190	+20	+0.6%	2,058	+1,131	55.0%	2,346	3.7%	3.6%
Daiwa築地駅前ビル	2,420	2,430	+10	+0.4%	1,222	+1,207	98.8%	1,560	3.9%	3.9%
Daiwa築地ビル	1,820	1,780	-40	-2.2%	1,143	+636	55.7%	1,240	3.7%	3.7%
Daiwa月島ビル	11,000	10,200	-800	-7.3%	6,351	+3,848	60.6%	7,840	3.9%	3.8%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,120	3,120	-	-	2,312	+807	34.9%	2,520	3.8%	3.8%
Daiwa麻布台ビル	2,010	2,000	-10	-0.5%	1,466	+533	36.4%	1,600	3.7%	3.7%
新宿マインズタワー	64,700	64,700	-	-	62,665	+2,034	3.2%	66,900	3.0%	3.0%
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,460	-	-	2,340	+119	5.1%	2,460	3.9%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	7,380	7,550	+170	+2.3%	4,487	+3,062	68.2%	5,000	3.4%	3.3%
大和茅場町ビル	8,530	8,750	+220	+2.6%	4,996	+3,753	75.1%	5,600	3.2%	3.1%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,440	5,550	+110	+2.0%	3,159	+2,390	75.7%	3,550	3.2%	3.1%
E・スペースタワー	38,700	38,700	-	-	23,270	+15,429	66.3%	24,000	2.8%	2.8%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,810	2,880	+70	+2.5%	1,449	+1,430	98.7%	1,721	3.8%	3.7%
新四curumuビル	17,200	17,500	+300	+1.7%	9,342	+8,157	87.3%	9,650	3.1%	3.0%
Daiwa赤坂ビル	15,900	16,400	+500	+3.1%	9,886	+6,513	65.9%	9,200	3.1%	3.0%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,500	13,100	-400	-3.0%	7,150	+5,949	83.2%	7,000	3.1%	3.1%
Daiwa麻布テラス	18,900	18,900	-	-	13,650	+5,249	38.5%	14,000	3.3%	3.3%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,620	6,780	+160	+2.4%	4,122	+2,657	64.5%	4,135	3.5%	3.4%
ラクアス東新宿	11,600	11,900	+300	+2.6%	8,183	+3,716	45.4%	8,450	3.2%	3.1%
Daiwa青山ビル	12,600	12,800	+200	+1.6%	9,900	+2,899	29.3%	9,800	3.1%	3.0%
Daiwa渋谷神泉ビル	6,550	6,680	+130	+2.0%	4,911	+1,768	36.0%	4,800	3.2%	3.1%
Daiwa渋谷スクエア	23,100	23,500	+400	+1.7%	15,925	+7,574	47.6%	16,000	3.1%	3.1%
Daiwaリバーゲート	35,900	35,900	-	-	27,407	+8,492	31.0%	28,000	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,420	3,500	+80	+2.3%	2,872	+627	21.8%	2,871	3.3%	3.2%

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



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'23/5期末対比		帳簿価格	'23/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'23/5期末	'23/11期末	差額	変化率	'23/11期末	差額	比率		'23/5期末	'23/11期末
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,030	2,080	+50	+2.5%	1,694	+385	22.8%	1,647	3.4%	3.3%
Daiwa西新宿ビル	18,100	17,100	-1,000	-5.5%	13,861	+3,238	23.4%	13,710	3.2%	3.1%
キリン日本橋ビル	8,470	8,470	-	-	8,236	+233	2.8%	8,180	3.5%	3.5%
Daiwa東日本橋ビル	7,360	7,540	+180	+2.4%	6,162	+1,377	22.4%	6,370	3.7%	3.6%
Daiwa代官山ビル	3,800	3,780	-20	-0.5%	2,339	+1,440	61.6%	2,280	3.0%	3.0%
Daiwa新宿ウエストビル	1,320	1,330	+10	+0.8%	979	+350	35.7%	942	3.7%	3.6%
Daiwa神田美倉町ビル	1,900	1,900	-	-	1,592	+307	19.3%	1,592	3.6%	3.6%
Daiwa神田イーストビル	5,900	5,960	+60	+1.0%	4,326	+1,633	37.8%	4,200	3.2%	3.2%
Daiwa神田須田町ビル	2,960	2,960	-	-	2,399	+560	23.4%	2,295	3.4%	3.4%
Daiwa笹塚タワー	16,200	15,000	-1,200	-7.4%	15,900	-900	-5.7%	15,500	3.8%	3.7%
Daiwa笹塚ビル	3,680	3,750	+70	+1.9%	3,208	+541	16.9%	3,000	3.9%	3.8%
Daiwa晴海ビル	13,100	12,800	-300	-2.3%	11,105	+1,694	15.3%	11,200	3.5%	3.5%
Daiwa三田2丁目ビル	4,310	4,310	-	-	1,555	+2,754	177.1%	2,635	3.5%	3.5%
日本橋セントラルスクエア	3,940	3,940	-	-	3,573	+366	10.3%	3,521	3.3%	3.3%
Daiwa日本橋馬喰町ビル	6,940	7,040	+100	+1.4%	5,724	+1,315	23.0%	5,733	3.4%	3.4%
Daiwa神田橋ビル	2,110	2,150	+40	+1.9%	2,040	+109	5.4%	1,970	3.3%	3.2%
神田須田町二丁目開発用地	12,000	12,600	+600	+5.0%	10,884	+1,715	15.8%	10,600	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,330	4,370	+40	+0.9%	2,459	+1,910	77.7%	2,958	4.0%	3.9%
Daiwa品川Northビル	6,340	6,320	-20	-0.3%	6,830	-510	-7.5%	7,710	4.0%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,920	-	-	1,723	+1,196	69.4%	2,000	4.4%	4.3%
Daiwa荻窪タワー	23,400	23,900	+500	+2.1%	15,768	+8,131	51.6%	15,220	3.6%	3.5%
Daiwa目黒スクエア	7,380	7,410	+30	+0.4%	5,298	+2,111	39.8%	5,600	3.4%	3.3%
Daiwa荻窪ビル	4,970	5,070	+100	+2.0%	3,944	+1,125	28.5%	3,800	3.8%	3.7%
コンカード横浜	41,700	41,900	+200	+0.5%	37,311	+4,588	12.3%	38,100	4.1%	4.0%
Daiwa品川御殿山ビル	2,890	2,880	-10	-0.3%	2,610	+269	10.3%	2,500	3.9%	3.8%
Daiwa中野坂上ビル	2,680	2,300	-380	-14.2%	2,937	-637	-21.7%	2,750	3.9%	3.8%
Daiwa北浜ビル	13,600	14,300	+700	+5.1%	8,830	+5,469	61.9%	9,481	3.6%	3.5%
合計	587,160	587,530	+370	0.1%	447,535	+139,994	31.3%	462,586	-	-

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 11月期末)	鑑定評価書(2023年11月期末)の概要					積算価格	主な変動要因
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwa銀座ビル	15,400	15,300	3.6%	15,400	3.1%	3.8%	16,300	築年数経過によるCapレートを上昇
Daiwa銀座アネックス	3,340	3,360	3.6%	3,310	3.1%	3.8%	4,270	
Daiwa芝浦ビル	8,640	8,770	3.7%	8,590	3.5%	3.9%	7,670	
Daiwa猿楽町ビル	4,350	4,420	4.1%	4,280	3.9%	4.3%	1,950	
Daiwa A浜松町ビル	3,980	4,080	3.5%	3,940	3.3%	3.7%	2,490	
Daiwa神宮前ビル	3,250	3,300	3.5%	3,200	3.3%	3.7%	3,120	
Daiwa芝大門ビル	4,220	4,280	3.3%	4,190	3.1%	3.5%	2,340	
Daiwa三崎町ビル	3,190	3,250	3.6%	3,170	3.4%	3.8%	1,960	
Daiwa築地駅前ビル	2,430	2,460	3.9%	2,420	3.9%	4.1%	2,260	
Daiwa築地ビル	1,780	1,810	3.7%	1,770	3.7%	3.9%	1,730	
Daiwa月島ビル	10,200	10,400	3.8%	10,100	3.5%	4.0%	6,050	テナント退去反映による空室率及び賃料単価見直しによる物件収益減少
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	2,000	2,030	3.7%	1,960	3.5%	3.9%	1,410	
新宿メインスタワー ^(注)	64,700	157,000	3.0%	148,000	2.8%	3.2%	53,600	
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,500	3.9%	2,410	3.7%	4.1%	1,330	
Daiwa西新橋ビル	7,550	7,720	3.3%	7,480	3.1%	3.5%	5,310	
大和茅場町ビル	8,750	8,930	3.1%	8,670	2.9%	3.3%	6,830	
Daiwa神保町3丁目ビル	5,550	5,690	3.1%	5,490	2.9%	3.3%	4,250	
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	2,880	2,920	3.7%	2,860	3.5%	3.9%	1,750	
新四curumuビル	17,500	17,800	3.0%	17,300	2.8%	3.2%	16,500	
Daiwa赤坂ビル	16,400	16,800	3.0%	16,200	2.8%	3.2%	15,200	ER再取得に伴う修繕費・資本的支出減少による物件収益増加
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,200	3.1%	13,000	2.9%	3.2%	13,800	ER再取得に伴う修繕費支出の増加による物件収益減少
Daiwa麻布テラス	18,900	19,100	3.3%	18,600	3.1%	3.4%	17,100	
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,780	6,810	3.4%	6,770	3.5%	3.6%	5,200	
ラクアス東新宿	11,900	12,300	3.1%	11,700	2.9%	3.3%	11,200	
Daiwa青山ビル	12,800	13,200	3.0%	12,600	2.8%	3.2%	12,400	
Daiwa渋谷神泉ビル	6,680	6,910	3.1%	6,580	2.9%	3.3%	5,040	
Daiwa渋谷スクエア	23,500	23,600	3.1%	23,300	2.9%	3.2%	19,900	賃料見直しによる物件収益増加
Daiwaリバーゲート	35,900	36,100	3.4%	35,600	3.2%	3.5%	34,000	
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,500	3,580	3.2%	3,460	3.0%	3.4%	3,820	

(注) 新宿メインス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)

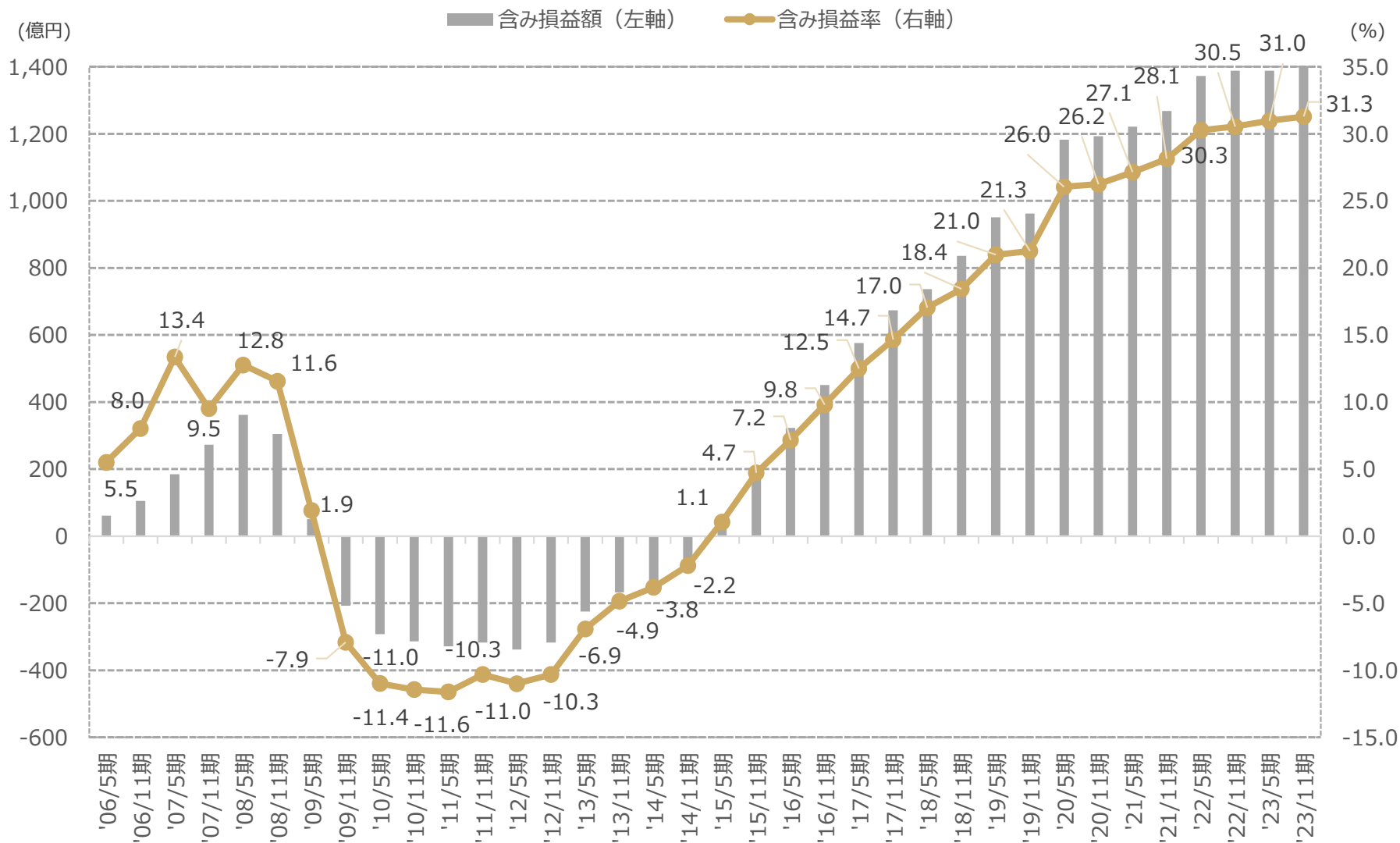
(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2023年 11月期末)	鑑定評価書(2023年11月期末)の概要					積算価格	主な変動要因
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	2,080	2,140	3.3%	2,050	3.1%	3.5%	1,930	
Daiwa西新宿ビル	17,100	17,600	3.1%	16,900	2.9%	3.3%	17,300	店舗テナント退去反映及び店舗賃料見直しによる物件収益減少
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	7,540	7,710	3.6%	7,460	3.4%	3.8%	5,760	
Daiwa代官山ビル	3,780	3,840	3.0%	3,750	3.0%	3.2%	3,530	
Daiwa新宿ウエストビル	1,330	1,350	3.6%	1,320	3.4%	3.8%	1,020	
Daiwa神田美倉町ビル	1,900	1,950	3.6%	1,880	3.6%	3.8%	2,160	
Daiwa神田イーストビル	5,960	6,020	3.2%	5,900	3.0%	3.3%	5,560	
Daiwa神田須田町ビル	2,960	2,970	3.4%	2,960	3.4%	3.6%	2,600	
Daiwa笹塚タワー	15,000	15,400	3.7%	14,800	3.5%	3.9%	15,700	テナント退去反映による空室率及び賃料単価見直し、ER再取得に伴う修繕費・資本的支出増加による物件収益減少
Daiwa笹塚ビル	3,750	3,850	3.8%	3,700	3.6%	4.0%	2,820	
Daiwa晴海ビル	12,800	12,900	3.5%	12,600	3.5%	3.7%	9,170	賃料単価見直しによる物件収益減少
Daiwa三田2丁目ビル	4,310	4,350	3.5%	4,260	3.3%	3.6%	3,470	
日本橋セントラルスクエア	3,940	4,100	3.3%	3,870	3.1%	3.5%	1,900	
Daiwa日本橋馬喰町ビル	7,040	7,190	3.4%	6,880	3.2%	3.6%	6,330	
Daiwa神田橋ビル	2,150	2,230	3.2%	2,120	3.0%	3.4%	1,780	
神田須田町二丁目開発用地 ^(注)	12,600	-	-	-	-	-	-	前回評価時点から建物竣工までの期間短縮による各項目の割引期間短縮により評価額上昇
Daiwa東池袋ビル	4,370	4,430	3.9%	4,350	3.7%	4.1%	2,490	
Daiwa品川Northビル	6,320	6,440	4.0%	6,190	3.8%	4.2%	4,810	
Daiwa上大岡ビル	2,920	2,950	4.3%	2,910	4.1%	4.5%	2,260	
Daiwa荻窪タワー	23,900	24,100	3.5%	23,800	3.3%	3.7%	16,100	
Daiwa目黒スクエア	7,410	7,620	3.3%	7,320	3.1%	3.5%	7,300	
Daiwa荻窪ビル	5,070	5,150	3.7%	5,030	3.5%	3.9%	3,860	
コンカード横浜	41,900	43,000	4.0%	41,400	3.8%	4.2%	34,200	
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,920	3.8%	2,860	3.6%	4.0%	2,670	
Daiwa中野坂上ビル	2,300	2,350	3.8%	2,280	3.5%	4.0%	2,660	賃料単価見直しによる物件収益減少
Daiwa北浜ビル	14,300	14,600	3.5%	14,100	3.3%	3.7%	14,600	賃料単価見直しによる物件収益増加
合計	587,530	675,600	-	652,690	-	-	494,340	

(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。

















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) (2023年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa猿楽町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル		Daiwa芝大門ビル	
														
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		3,190		2,865		2,800		2,578	
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期
帳簿価額(百万円)	12,707	12,664	2,764	2,754	7,952	7,931	3,036	3,026	2,658	2,645	2,636	2,628	2,318	2,309
期末算定価格(百万円)	16,200	15,400	3,410	3,340	8,640	8,640	4,350	4,350	3,980	3,980	3,260	3,250	4,140	4,220
稼働率(%)	99.2	99.2	100.0	87.9	89.8	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) <small>(注1)</small>	7.2	7.2	9.0	9.0	6.1	6.1	6.0	6.0	7.0	7.0	7.5	7.5	7.4	7.4
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	427,404	432,195	95,113	88,437	223,081	199,636	- (注5)	- (注5)	139,352	136,840	86,347	85,231	106,127	106,562
賃貸料(共益費込)	427,404	432,195	95,113	88,437	219,809	197,647	- (注5)	- (注5)	139,352	136,840	86,347	85,231	106,127	106,562
その他収入 <small>(注3)</small>	0	0	0	0	3,272	1,988	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	122,819	116,272	31,068	32,649	95,882	68,426	- (注5)	- (注5)	61,922	59,424	52,805	16,554	26,914	23,021
管理業務費	20,097	15,379	4,798	4,412	26,720	20,409	- (注5)	- (注5)	8,117	8,218	2,854	2,799	5,166	5,493
水道光熱費	32,085	27,978	7,530	5,873	19,736	16,395	- (注5)	- (注5)	11,407	8,755	5,231	3,852	8,059	6,861
PMフィー	6,429	6,528	1,429	1,315	3,258	3,019	- (注5)	- (注5)	2,168	1,982	1,301	1,277	1,594	1,596
公租公課	35,984	38,697	11,915	12,906	21,291	22,389	- (注5)	- (注5)	9,311	9,743	7,127	7,593	6,852	7,276
損害保険料	647	658	149	152	595	605	- (注5)	- (注5)	283	288	128	130	185	188
修繕費	9,772	7,446	5,243	7,989	24,260	5,607	- (注5)	- (注5)	1,234	1,034	36,153	894	5,056	1,604
その他費用	17,802	19,583	0	0	20	0	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	304,584	315,923	64,045	55,788	127,198	131,209	78,369	85,638	77,430	77,416	33,541	68,676	79,213	83,540
年換算NOI(千円)	610,842	630,119	128,442	111,271	255,095	261,701	157,169	170,809	155,285	154,410	67,266	136,977	158,862	166,624
NOI利回り <small>(注4)</small>	4.8%	5.0%	4.6%	4.0%	3.2%	3.3%	5.2%	5.6%	5.8%	5.8%	2.6%	5.2%	6.9%	7.2%
(参考) 減価償却費(千円)	44,941	43,735	8,677	9,436	38,354	38,513	- (注5)	- (注5)	15,083	14,442	9,065	9,222	10,663	10,704
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	279	499	- (注5)	- (注5)	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	- (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) '23/11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(2023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) (2023年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa三崎町ビル		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		Daiwa月島ビル		Daiwa日本橋堀留町ビル		Daiwa麻布台ビル		新宿メインズタワー	
取得価格(百万円)	2,346		1,560		1,240		7,840		2,520		1,600		66,900	
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期
帳簿価額(百万円)	2,067	2,058	1,198	1,222	1,148	1,143	6,406	6,351	2,324	2,312	1,470	1,466	62,834	62,665
期末算定価格(百万円)	3,170	3,190	2,420	2,430	1,820	1,780	11,000	10,200	3,120	3,120	2,010	2,000	64,700	64,700
稼働率(%)	100.0	100.0	89.6	89.6	100.0	100.0	78.5	78.5	100.0	100.0	100.0	88.4	95.1	97.6
PML値(%) <small>(注1)</small>	7.2	7.2	6.7	6.7	6.5	6.5	7.9	7.9	6.3	6.3	6.6	6.6	4.6	4.6
PM会社	ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注5)	- (注5)	62,594	44,362	52,268	53,210	224,832	222,322	89,548	90,207	57,274	53,802	1,268,052	1,333,389
賃貸料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	62,594	44,362	52,268	51,066	224,832	222,322	89,548	90,207	57,274	53,802	1,265,336	1,333,389
その他収入(注3)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	2,143	0	0	0	0	0	0	2,715	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注5)	- (注5)	17,950	26,380	23,310	12,160	54,134	42,205	48,733	19,953	13,879	16,361	397,966	393,512
管理業務費	- (注5)	- (注5)	4,012	13,308	2,440	2,571	8,414	8,297	3,562	3,559	2,669	4,163	79,960	79,713
水道光熱費	- (注5)	- (注5)	6,215	3,951	4,114	2,750	15,059	11,892	7,728	6,013	3,669	2,667	141,745	131,254
PMフィー	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,464	1,200	3,380	3,330	1,343	1,353	1,200	1,200	8,865	9,411
公租公課	- (注5)	- (注5)	5,371	5,572	4,226	4,463	15,362	15,965	7,159	7,466	5,207	5,507	137,860	144,490
損害保険料	- (注5)	- (注5)	154	157	94	95	448	455	198	202	115	117	2,914	2,964
修繕費	- (注5)	- (注5)	979	2,173	10,968	1,079	11,470	2,264	28,740	1,359	1,017	2,706	24,962	24,151
その他費用	- (注5)	- (注5)	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	1,656	1,525
③NOI(=①-②)(千円)	56,789	63,442	44,643	17,982	28,957	41,049	170,697	180,117	40,815	70,253	43,394	37,440	870,085	939,877
年換算NOI(千円)	113,890	126,538	89,532	35,866	58,074	81,874	342,332	359,250	81,855	140,122	87,027	74,675	1,744,951	1,874,619
NOI利回り <small>(注4)</small>	5.5%	6.1%	7.5%	2.9%	5.1%	7.2%	5.3%	5.7%	3.5%	6.1%	5.9%	5.1%	2.8%	3.0%
減価償却費(千円)	- (注5)	- (注5)	14,085	14,643	7,061	8,595	57,530	57,048	14,731	14,281	8,378	8,352	197,232	193,635
原状回復工事収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,304	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	0
物件紹介QRコード <small>※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。</small>														

(注1) '23/11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(2023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。


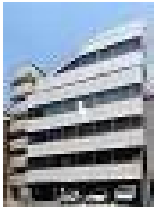






(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除いて算出。

(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11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	
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期
帳簿価額(百万円)	-	-	2,349	2,340	4,510	4,487	5,025	4,996	3,179	3,159	23,279	23,270	1,462	1,449
期末算定価格(百万円)	-	-	2,460	2,460	7,380	7,550	8,530	8,750	5,440	5,550	38,700	38,700	2,810	2,880
稼働率(%)	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	86.5	86.5
PML値(注1)	-	-	6.9	6.9	6.9	6.9	7.6	7.6	7.1	7.1	1.4	1.4	4.9	4.9
PM会社	-	-	プロパティール・パートナーズ		ザイマックス		プロパティール・パートナーズ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		エム・エス・ビルサポート	
運用日数	20	-	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	14,852	-	68,411	67,081	190,991	186,540	- (注6)	- (注6)	124,133	111,244	810,982	807,572	77,464	67,952
賃賃料(共益費込)	14,852	-	68,411	67,081	190,991	186,540	- (注6)	- (注6)	124,133	111,244	810,982	807,572	77,464	67,952
その他収入(注3)	0	-	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	11,699	-	28,823	18,715	50,881	50,977	- (注6)	- (注6)	37,082	35,706	204,549	198,293	13,356	15,944
管理業務費	451	-	4,190	4,166	12,839	13,963	- (注6)	- (注6)	8,467	10,668	38,111	51,767	2,241	4,498
水道光熱費	3,156	-	6,509	4,997	14,562	11,728	- (注6)	- (注6)	10,529	9,443	62,805	60,220	5,023	4,021
PMフィー	220	-	1,255	1,252	2,555	2,492	- (注6)	- (注6)	1,827	1,669	8,164	8,089	1,201	1,200
公租公課	7,853	-	3,935	4,124	16,617	17,591	- (注6)	- (注6)	10,211	10,719	64,167	68,265	4,634	4,808
損害保険料	17	-	143	145	375	403	- (注6)	- (注6)	196	200	998	1,013	121	123
修繕費	0	-	11,963	3,206	3,932	4,792	- (注6)	- (注6)	5,850	3,005	30,186	8,864	133	1,294
その他費用	0	-	822	822	0	6	- (注6)	- (注6)	0	0	116	72	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	3,152	-	39,588	48,366	140,109	135,562	115,816	142,094	87,051	75,537	606,432	609,279	64,107	52,007
年換算NOI(千円)	-	-	79,393	96,468	280,989	270,384	232,268	283,412	174,580	150,662	1,216,196	1,215,230	128,568	103,731
NOI利回り(注4)	-	-	3.4%	4.1%	6.2%	6.0%	4.6%	5.7%	5.5%	4.8%	5.2%	5.2%	8.8%	7.2%
(参考) 減価償却費(千円)	1,565	-	8,621	9,896	39,089	39,215	- (注6)	- (注6)	19,985	20,033	73,341	73,932	13,438	13,438
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	-	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	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) '23/11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(2023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) '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11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		ラクアス東新宿		Daiwa青山ビル	
														
取得価格(百万円)	9,650		9,200		7,000		14,000		4,135		8,450		9,800	
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期
帳簿価額(百万円)	9,376	9,342	9,939	9,886	7,174	7,150	13,632	13,650	4,127	4,122	8,194	8,183	9,912	9,900
期末算定価格(百万円)	17,200	17,500	15,900	16,400	13,500	13,100	18,900	18,900	6,620	6,780	11,600	11,900	12,600	12,800
稼働率(%)	99.7	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	87.5	94.3	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	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	379,833	373,350	338,628	366,984	300,641	313,802	390,371	409,723	- (注5)	- (注5)	234,856	236,616	262,690	234,414
賃料(共益費込)	379,633	373,350	324,843	363,509	300,641	313,802	390,371	405,973	- (注5)	- (注5)	234,856	236,616	262,690	234,414
その他収入(注3)	200	0	13,785	3,474	0	0	0	3,750	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	109,392	121,289	114,193	104,591	68,217	63,983	158,605	126,875	- (注5)	- (注5)	54,509	57,704	40,771	52,581
管理業務費	33,993	20,098	32,762	23,551	16,521	13,297	51,403	26,589	- (注5)	- (注5)	9,313	9,886	9,655	22,501
水道光熱費	30,042	27,875	32,015	28,259	21,563	17,692	54,377	48,259	- (注5)	- (注5)	18,490	18,607	9,484	8,093
PMフィー	3,752	3,733	3,683	4,031	3,411	3,665	3,485	3,679	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	3,145	2,593
公租公課	38,960	39,465	36,235	38,066	24,326	26,108	34,609	36,328	- (注5)	- (注5)	21,559	22,566	16,305	17,513
損害保険料	495	504	635	646	470	478	917	932	- (注5)	- (注5)	459	466	230	234
修繕費	2,148	29,612	8,860	10,036	1,888	2,716	13,812	11,085	- (注5)	- (注5)	3,328	4,818	1,949	1,644
その他費用	0	0	0	0	36	24	0	0	- (注5)	- (注5)	158	158	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	270,440	252,060	224,434	262,392	232,423	249,819	231,765	282,847	139,392	109,535	180,346	178,911	221,918	181,832
年換算NOI(千円)	542,366	502,743	450,102	523,350	466,124	498,273	464,805	564,149	279,550	218,471	361,684	356,845	445,056	362,671
NOI利回り(注4)	5.8%	5.4%	4.5%	5.3%	6.5%	7.0%	3.4%	4.1%	6.8%	5.3%	4.4%	4.4%	4.5%	3.7%
(参考) 減価償却費(千円)	39,039	39,108	62,960	62,649	26,563	26,247	54,446	54,921	- (注5)	- (注5)	34,574	34,978	18,957	19,060
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	8,730	0	0	0	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
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) '23/11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。


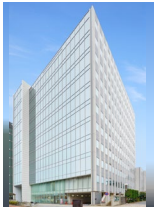












(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(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) (2023年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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			
																
取得価格(百万円)	4,800		16,000		28,000		2,871		1,647		13,710		8,180			
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期		
帳簿価額(百万円)	4,915	4,911	15,835	15,925	27,481	27,407	2,879	2,872	1,699	1,694	13,880	13,861	8,255	8,236		
期末算定価格(百万円)	6,550	6,680	23,100	23,500	35,900	35,900	3,420	3,500	2,030	2,080	18,100	17,100	8,470	8,470		
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0	91.4	100.0	88.7	100.0	99.3	93.7	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			
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183		
賃貸事業収支(注2)	①賃貸事業収益合計(千円)		76,585	98,940	448,128	452,370	1,066,279	1,014,647	91,580	81,632	52,331	52,520	275,380	342,368	- (注5)	- (注5)
	賃賃料(共益費込)		76,585	98,940	448,128	445,934	1,061,372	990,476	91,580	81,632	52,331	52,520	275,380	342,368	- (注5)	- (注5)
	その他収入(注3)		0	0	0	6,436	4,907	24,170	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
	②賃貸事業費用合計(千円)		45,768	23,789	106,364	99,635	368,787	330,984	39,689	37,419	21,943	13,203	79,003	85,382	- (注5)	- (注5)
	管理業務費		27,445	6,093	20,430	12,545	71,774	83,939	9,644	10,906	3,404	3,326	12,191	15,832	- (注5)	- (注5)
	水道光熱費		5,440	6,619	23,855	20,326	108,293	107,248	8,663	7,713	3,874	3,080	19,591	20,901	- (注5)	- (注5)
	PMフィー		1,200	1,200	4,749	5,193	10,668	9,720	1,282	1,200	1,200	1,200	2,055	2,399	- (注5)	- (注5)
	公租公課		8,950	9,238	29,510	31,272	103,083	105,163	9,460	9,864	4,411	4,693	40,621	43,585	- (注5)	- (注5)
	損害保険料		181	183	566	575	2,726	2,772	196	199	101	102	480	486	- (注5)	- (注5)
	修繕費		2,550	455	27,251	29,722	72,119	22,140	10,441	7,535	8,951	800	4,062	2,177	- (注5)	- (注5)
	その他費用		0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
	③NOI(=①-②)(千円)		30,817	75,150	341,764	352,735	697,491	683,663	51,890	44,213	30,388	39,316	196,376	256,985	153,704	158,018
	年換算NOI(千円)		61,803	149,890	685,406	703,542	1,398,816	1,363,590	104,066	88,185	60,944	78,418	393,831	512,567	308,252	315,173
NOI利回り(注4)		1.3%	3.1%	4.3%	4.4%	5.1%	5.0%	3.6%	3.1%	3.6%	4.6%	2.8%	3.7%	3.7%	3.8%	
(参考)	減価償却費(千円)		16,775	16,977	30,112	32,941	155,760	149,716	9,635	9,990	5,476	5,472	21,582	21,844	- (注5)	- (注5)
	原状回復工事収入(千円)		0	0	0	0	370	228	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	520	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) '23/11期のPML値は、SOMPOLISクマナジメン(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2023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) (2023年11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	
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期
帳簿価額(百万円)	6,163	6,162	2,341	2,339	982	979	1,597	1,592	4,172	4,326	2,404	2,399	15,914	15,900
期末算定価格(百万円)	7,360	7,540	3,800	3,780	1,320	1,330	1,900	1,900	5,900	5,960	2,960	2,960	16,200	15,000
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)	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 ラサル	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	180,739	181,512	- (注5)	- (注5)	39,384	38,938	44,968	50,348	137,529	142,926	60,837	64,897	498,068	470,734
賃賃料(共益費込)	180,739	181,512	- (注5)	- (注5)	39,384	38,938	44,968	50,348	137,529	142,926	60,837	64,897	498,068	470,734
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)	37,297	35,747	- (注5)	- (注5)	10,741	10,351	13,678	11,903	35,587	37,623	30,241	43,893	205,514	202,624
管理業務費	5,700	5,693	- (注5)	- (注5)	2,167	2,173	5,794	3,652	9,757	13,730	12,157	4,257	48,661	49,117
水道光熱費	15,096	12,901	- (注5)	- (注5)	3,144	3,000	2,697	3,000	11,825	9,593	4,418	3,777	89,284	74,956
PMフィー	1,807	1,815	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,430	1,409	1,200	1,200	4,486	4,233
公租公課	11,923	12,409	- (注5)	- (注5)	3,227	3,411	3,624	3,845	10,569	10,964	4,672	4,949	55,664	57,412
損害保険料	315	320	- (注5)	- (注5)	65	66	86	87	222	225	105	109	1,170	1,189
修繕費	2,455	2,607	- (注5)	- (注5)	935	499	276	118	1,782	1,699	7,686	29,588	6,247	15,714
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	143,442	145,764	64,637	63,030	28,643	28,587	31,289	38,444	101,941	105,303	30,595	21,003	292,553	268,109
年換算NOI(千円)	287,672	290,732	129,629	125,716	57,443	57,018	62,751	76,678	204,443	210,032	61,359	41,892	586,714	534,754
NOI利回り(注4)	4.7%	4.7%	5.5%	5.4%	5.8%	5.8%	3.9%	4.8%	4.9%	4.9%	2.6%	1.7%	3.7%	3.4%
(参考) 減価償却費(千円)	28,533	29,150	- (注5)	- (注5)	2,428	2,428	5,547	5,577	16,423	17,636	7,194	7,631	43,510	44,233
(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
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) '23/11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(2023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。

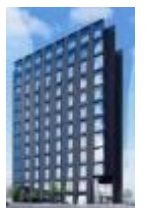


(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(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) (2023年11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	
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期
帳簿価額(百万円)	3,216	3,208	11,084	11,105	1,561	1,555	3,581	3,573	5,752	5,724	2,040	2,040	10,884	10,884
期末算定価格(百万円)	3,680	3,750	13,100	12,800	4,310	4,310	3,940	3,940	6,940	7,040	2,110	2,150	12,000	12,600
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5	98.0	100.0	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		-	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	104,804	103,687	365,631	360,553	- (注5)	- (注5)	79,214	84,547	25,159	98,471	44,997	43,058	0	0
賃賃料(共益費込)	104,804	103,687	365,631	360,553	- (注5)	- (注5)	79,214	84,337	25,159	98,471	44,727	43,058	0	0
その他収入(注3)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	209	0	0	270	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	41,515	30,676	117,637	119,187	- (注5)	- (注5)	21,250	18,000	20,695	33,457	15,871	10,970	0	0
管理業務費	7,564	6,473	27,849	29,770	- (注5)	- (注5)	6,699	4,549	15,784	10,489	5,312	2,838	0	0
水道光熱費	13,002	10,461	29,582	31,557	- (注5)	- (注5)	6,024	5,357	2,567	8,413	3,081	2,630	0	0
PMフィー	1,576	1,556	3,656	3,626	- (注5)	- (注5)	1,071	1,087	1,200	1,677	1,200	1,200	0	0
公租公課	9,156	9,450	27,835	29,130	- (注5)	- (注5)	5,868	6,131	888	12,516	3,160	3,275	0	0
損害保険料	215	219	664	675	- (注5)	- (注5)	113	114	202	213	62	63	0	0
修繕費	10,000	2,515	7,622	3,887	- (注5)	- (注5)	1,456	741	53	129	2,916	822	0	0
その他費用	0	0	20,426	20,538	- (注5)	- (注5)	18	18	0	19	138	139	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	63,288	73,011	247,994	241,366	66,156	65,292	57,963	66,546	4,464	65,013	29,125	32,087	0	0
年換算NOI(千円)	126,925	145,623	497,351	481,414	132,675	130,228	116,245	132,729	8,952	129,672	58,411	64,000	0	0
NOI利回り(注4)	3.9%	4.5%	4.5%	4.3%	8.5%	8.4%	3.2%	3.7%	0.2%	2.3%	2.9%	3.1%	0.0%	0.0%
(参考)減価償却費(千円)	12,909	13,143	36,333	36,899	- (注5)	- (注5)	8,446	8,459	27,783	27,666	3,990	4,065	0	0
(参考)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
(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	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) '23/11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(2023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。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11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー		Daiwa目黒スクエア		Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜																	
取得価格(百万円)	2,958		7,710		2,000		15,220		5,600		3,800		38,100																	
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期																
帳簿価額(百万円)	2,480	2,459	6,862	6,830	1,739	1,723	15,800	15,768	5,319	5,298	3,954	3,944	37,399	37,311																
期末算定価格(百万円)	4,330	4,370	6,340	6,320	2,920	2,920	23,400	23,900	7,380	7,410	4,970	5,070	41,700	41,900																
稼働率(%)	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	100.0																
PML値(%) <small>(注1)</small>	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 ラサール																	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183																
賃貸事業収支 <small>(注2)</small>	①賃貸事業収益合計(千円)		130,020		130,304		204,747		209,213		93,805		94,538		675,299		709,350		156,029		149,311		127,551		133,919		1,064,892		1,097,261	
	賃賃料(共益費込)		130,020		130,304		204,747		209,213		93,805		94,538		675,299		709,350		156,029		149,311		127,551		133,919		1,064,892		1,097,261	
	その他収入 <small>(注3)</small>		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)		48,474		34,937		82,393		59,806		26,625		23,448		205,141		189,750		39,855		37,417		27,262		29,030		262,886		232,338	
	管理業務費		15,442		10,253		14,164		15,294		4,516		4,931		48,572		49,114		12,529		8,381		8,678		7,778		54,078		48,003	
	水道光熱費		17,653		12,591		20,575		16,981		11,680		9,789		89,396		73,754		9,970		9,589		7,121		7,433		132,442		114,810	
	PMフィー		1,956		1,951		3,093		3,117		1,205		1,302		7,257		7,806		1,946		2,006		1,414		1,473		6,315		6,419	
	公租公課		8,439		8,666		19,166		19,814		6,415		6,615		44,467		45,408		14,065		14,718		8,414		8,816		59,304		60,074	
	損害保険料		346		351		512		520		178		185		1,306		1,327		256		260		225		229		786		790	
	修繕費		4,635		1,123		24,881		4,068		2,629		624		13,960		12,158		1,087		2,461		1,407		3,296		9,674		2,238	
	その他費用		0		0		0		9		0		0		180		180		0		0		0		3		285		0	
	③NOI(=①-②)(千円)		81,545		95,367		122,354		149,406		67,180		71,090		470,158		519,600		116,174		111,893		100,289		104,889		802,005		864,922	
	年換算NOI(千円)		163,539		190,213		245,380		297,997		134,729		141,792		942,900		1,036,361		232,987		223,176		201,129		209,205		1,608,418		1,725,118	
NOI利回り <small>(注4)</small>		6.6%		7.7%		3.6%		4.4%		7.7%		8.2%		6.0%		6.6%		4.4%		4.2%		5.1%		5.3%		4.3%		4.6%		
減価償却費(千円)		21,645		20,628		33,705		32,552		18,387		18,440		132,919		130,960		23,763		23,907		12,248		12,367		119,684		120,760		
(参考) 原状回復工事収入(千円)		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
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) '23/11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(2023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(9) (2023年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa品川御殿山ビル		Daiwa中野坂上ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注5)	
								
取得価格(百万円)	2,500		2,750		9,481		462,586	462,586
	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期	'23/5期	'23/11期
帳簿価額(百万円)	2,615	2,610	2,947	2,937	8,874	8,830	448,328	447,535
期末算定価格(百万円)	2,890	2,880	2,680	2,300	13,600	14,300	587,160	587,530
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7	97.7
PML値(%)(注1)	7.3	7.3	6.8	6.8	1.5	1.5	3.4	3.4
PM会社	ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ベスト・プロパティ			
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	81,989	78,695	76,213	66,136	405,808	401,591	13,531,319	13,646,229
賃貸料(共益費込)	79,594	78,695	76,213	66,136	405,808	401,591	13,503,773	13,604,055
その他収入(注3)	2,395	0	0	0	0	0	27,545	42,173
②賃貸事業費用合計(千円)	18,553	16,138	83,251	29,888	119,520	112,072	4,187,647	3,768,482
管理業務費	3,440	3,430	12,396	6,175	24,097	20,989	925,825	852,985
水道光熱費	5,035	4,036	7,372	5,929	48,541	40,825	1,288,850	1,141,646
PMフィー	1,238	1,206	1,199	1,200	6,087	6,021	151,055	151,114
公租公課	5,657	5,925	7,253	7,572	35,288	36,960	1,150,420	1,205,441
損害保険料	134	136	182	185	900	915	24,719	25,131
修繕費	3,047	1,402	54,834	8,813	4,551	6,306	575,184	319,560
その他費用	0	0	12	12	53	53	71,591	72,602
③NOI(=①-②)(千円)	63,436	62,557	-7,037	36,248	286,288	289,518	9,343,671	9,877,746
年換算NOI(千円)	127,221	124,773	-14,114	72,298	574,149	577,455	18,732,359	19,701,515
NOI利回り(注4)	4.9%	4.8%	-0.5%	2.5%	6.5%	6.5%	4.3%	4.5%
(参考) 減価償却費(千円)	6,004	6,195	10,918	11,109	58,572	51,535	1,797,518	1,787,700
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	11,683	727
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	520

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) '23/11期のPML値は、SOMPORISクママネジメント(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) '23/5期及び'23/11期の年換算NOI及びNOI利回りには、Daiwa SHIBUYA EDGE及び神田須田町二丁目開発用地を含めず。
表中②賃貸事業費用合計のポートフォリオ合計値は、投資法人に係る費用を含めず。



資産運用会社の概要① (2024年1月1日現在)

会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
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	117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

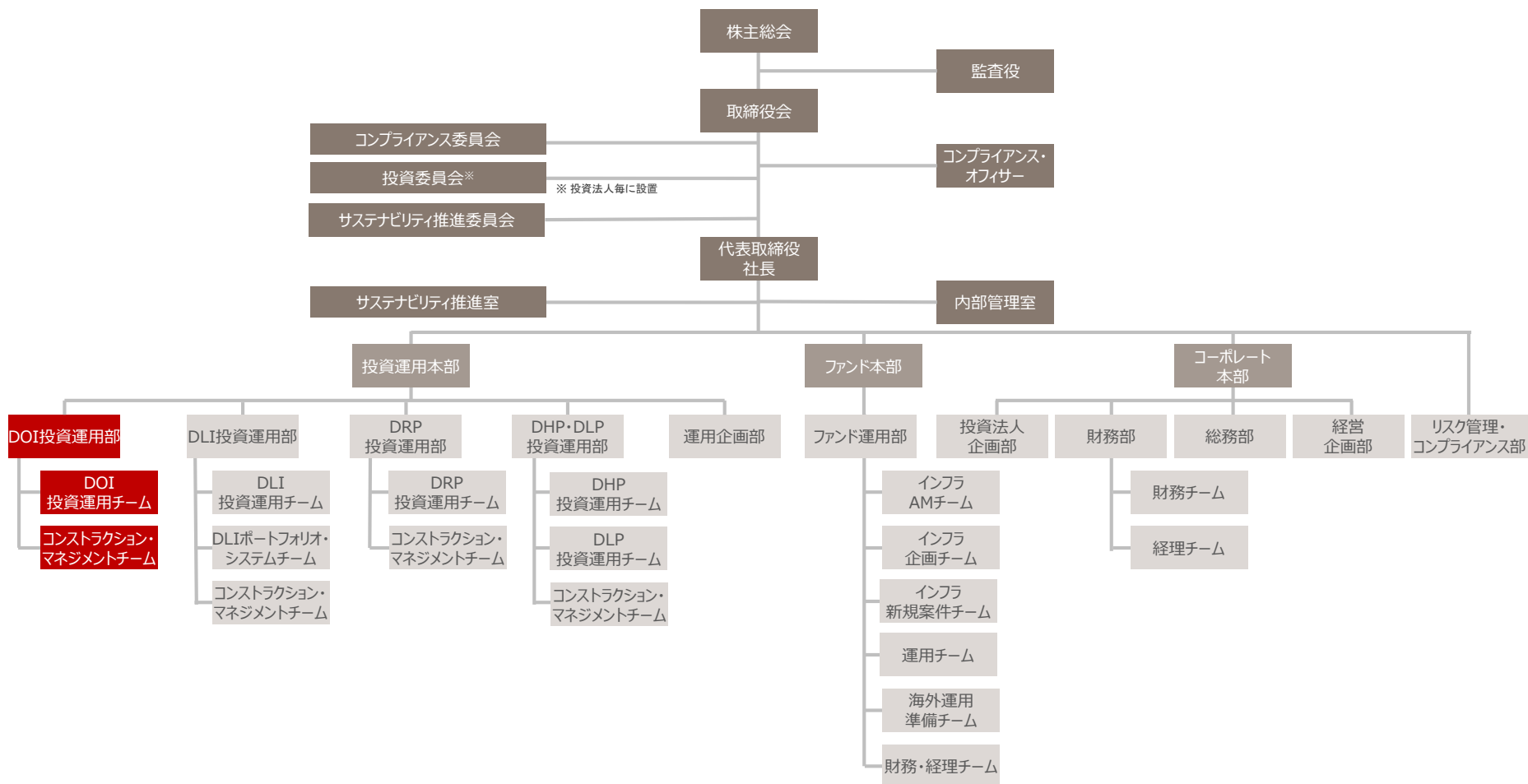
資産運用を受託しているリート

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3,779億円(245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1,703億円(104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



2024年1月1日現在

ホームページのご案内

投資法人サイトTOP

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

投資法人の概要 投資法人の特長 ポートフォリオ 財務情報 IR

東京主要5区に注力
オフィス特化型REIT

2023年GRESBリアルエステイト評価において、「4スター」を取得しました

TOPICS
トピックス

サステナビリティへの取組み

QRコード

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

サステナビリティへの取組み

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

サステナビリティへの取組み

Environment

QRコード

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
オフィスVRツアー

QRコード

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>

