



大和証券オフィス投資法人

2020年5月期(第29期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

2020年5月期決算説明会のトピックス	3
コロナ禍における業績予想の前提等について	4

Section 1

2020年5月期決算及び業績予想ハイライト

2020年5月期決算ハイライト	7
2020年11月期・2021年5月期業績予想ハイライト	8
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
内部成長の方針	17
保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況	18

Section 3

外部成長

取得・売却方針、物件取得の検討状況	20
2020年5月期物件入替	21
2020年5月期新規取得物件	22
直近の資産入替の実績	23
資産規模の推移と取得実績	24

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	26
2020年5月末における投資主の状況について	29

Section 5

ESGの取組み

ESGの取組み 環境	31
ESGの取組み 社会	32
ESGの取組み 社会 / ガバナンス	33
ESGの取組み 持続可能な開発目標 (SDGs)	34

Appendix



はじめに

本資料は、情報提供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条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

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

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





2020年5月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

- n 2020年5月期末稼働率は、99.5%（2019年11月期末：99.1%）
- n 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額が継続
- n 2020年5月期分配金実績は、13,595円（前期比+456円、+3.5%）



外部成長関連

- n Daiwa中野坂上ビル（取得価格：2,750百万円）を取得（2019年12月13日）
- n 日本橋セントラルスクエア（取得価格：3,521百万円）とDaiwa神保町ビル（譲渡価格：4,000百万円）を相互入替（2020年5月21日）

財務情報 / ESG関連

- n 格付 日本格付研究所（JCR）：AA（安定的）
格付投資情報センター（R&I）：AA-（安定的）
- n LTV：42.0%（2020年5月末）
- n ESG グリーンファイナンス・フレームワークを策定（2020年7月17日付）



コロナ禍における業績予想の前提等について

業績予想の前提（2020年7月17日公表）

平時より、中長期運用に基づく収益の確保のために修繕計画をコントロールしており、コロナ禍においても、既存賃共収入の減少分を修繕費で調整することで、31期においても分配金水準を維持

	2020年11月期（第30期）	2021年5月期（第31期）	コメント
コロナ禍考慮既存賃共収入減	96百万円	142百万円	・コロナ禍考慮前において、31期は大口テナント退去を一部見込む
コロナ禍影響考慮前稼働率（コロナ禍影響考慮分）	98.6%（ 0.7%）	96.6%（ 1.1%）	
業績予想前提稼働率	97.9%	95.5%	・コロナ禍による一時的影響として、保守的に既存賃共収入の減少、稼働率の低下を見込む
修繕費	575百万円	235百万円	・31期は30期比で 339百万円削減
分配金	13,700円	13,700円	・分配金水準は維持

足元のテナント状況について（2020年6月30日時点）

- ・賃料支払猶予または賃料減額の打診テナント数は81件（全体テナント数の15.5%）。うち、合意件数は26件（全て支払猶予）
今後も個別の状況を見て柔軟に対応予定
- ・2020年4月 7月分賃料回収率は99.2%
- ・2020年7月15日時点で、解約通知を受領しているテナント数は30期 29件、31期 18件
解約通知を受けたテナント用途は、飲食店、サービス店舗、事務所等



Section 1

2020年5月期決算及び業績予想ハイライト





2020年5月期決算ハイライト

2020年5月期（第29期）実績

	2019年11月実績	2020年5月実績	差
営業収益	14,094 百万円	14,272 百万円	+ 178 百万円
営業費用	6,980 百万円	6,959 百万円	20 百万円
営業利益	7,114 百万円	7,312 百万円	+ 198 百万円
営業外費用	659 百万円	635 百万円	23 百万円
当期純利益	6,462 百万円	6,687 百万円	+ 224 百万円
1口当たり分配金	13,139 円	13,595 円	+ 456 円
1口当たりNAV ^(注1)	727,729 円	744,269 円	+ 16,540 円
期末稼働率	99.1%	99.5%	+0.4%
期中平均稼働率 ^(注2)	98.3%	99.5%	+1.2%
NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.6%	4.6%	-

(注1) 1口当たりNAV = (出資総額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末物件簿価合計額) ÷ 発行済投資口数。

(注2) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注3) NOI利回り(年換算)は簿価ベースによる算出。NOIは期末保有物件を年換算。

(注4) 既存物件(57件)は、2020年5月期末保有物件(60件)から、2019年11月期取得1物件、2020年5月取得2物件を差し引いたもの。

要因	項目	
増加	n 既存物件(57件) ^(注4) 賃共収入	+419百万円
	n 期中取得物件(2件)賃共収入	+ 68百万円
	n 期中売却物件(1件)売却益	+ 15百万円
減少	n 水道光熱費収入	166百万円
	n その他営業収益	141百万円
	n 前期売却物件(1件)不動産等交換差益	18百万円
	n 前期売却物件(1件)賃共収入	9百万円
	n 期中売却物件(1件)賃共収入	5百万円
増加	n 修繕費	+ 64百万円
	n 資産運用報酬	+ 22百万円
	n その他営業費用	+ 22百万円
減少	n 水道光熱費	138百万円

(ご参考)2020年5月期予想・実績比較

	2020年5月期予想 (2020年1月開示)	2020年5月実績	差
営業収益	14,203 百万円	14,272 百万円	+ 69 百万円
営業費用	6,961 百万円	6,959 百万円	1 百万円
当期純利益	6,591 百万円	6,687 百万円	+ 95 百万円
1口当たり分配金	13,400 円	13,595 円	+ 195 円
稼働率	99.1%	99.5%	+0.4%

要因	項目	
増加	n 既存物件(59件) ^(注5) 賃共収入	+101百万円
	n 期中売却物件(1件)売却益	+ 15百万円
	n 期中取得物件(1件)賃共収入	+ 4百万円
減少	n 水道光熱費収入	53百万円
	n 期中売却物件(1件)賃共収入	5百万円
増加	n 修繕費	+ 75百万円
	n 外注委託費	+ 21百万円
減少	n 水道光熱費	106百万円

(注5) 既存物件(59件)は、2020年5月期末保有物件(60件)から、2020年5月期取得1物件(日本橋セントラルスクエア)を差し引いたもの。



2020年11月期・2021年5月期業績予想ハイライト

2020年11月期（第30期）見通し

	2020年11月期予想	2020年5月期との差
営業収益	14,421 百万円	+ 148 百万円
営業費用	7,057 百万円	+ 97 百万円
営業利益	7,363 百万円	+ 50 百万円
営業外費用	622 百万円	13 百万円
当期純利益	6,738 百万円	+ 51 百万円
1口当たり分配金	13,700 円	+ 105 円
期末想定稼働率	97.9%	1.6%
期中想定稼働率 ^(注1)	98.8%	0.7%
想定NOI利回り(年換算) ^(注2)	4.7%	+ 0.1%

コロナ禍影響考慮分（0.7%）を除いた期末想定稼働率は98.6%

要因	項目	
増加	n 水道光熱費収入	+147百万円
	n 既存物件（58件） ^(注3) 賃共収入	+143百万円
	n 前期取得物件（2件）賃共収入通期寄与	+ 76百万円
減少	n 前期売却物件（1件）賃共収入	99百万円
	n コロナ禍考慮既存賃共収入減	96百万円
	n 前期売却物件（1件）売却益	15百万円
増加	n 水道光熱費	+ 85百万円
	n 修繕費	+ 36百万円
減少	n 外注委託費	37百万円

2021年5月期（第31期）見通し

	2021年5月期予想	2020年11月期との差
営業収益	14,040 百万円	380 百万円
営業費用	6,689 百万円	368 百万円
営業利益	7,350 百万円	12 百万円
営業外費用	610 百万円	12 百万円
当期純利益	6,738 百万円	- 百万円
1口当たり分配金	13,700 円	-円
期末想定稼働率	95.5%	2.4%
期中想定稼働率 ^(注1)	95.3%	3.5%
想定NOI利回り(年換算) ^(注2)	4.7%	-%

コロナ禍影響考慮分（1.1%）を除いた期末想定稼働率は96.6%

要因	項目	
減少	n コロナ禍考慮既存賃共収入減	142百万円
	n 既存物件（60件） ^(注4) 賃共収入	123百万円
	n 水道光熱費収入	107百万円
増加	n 公租公課（一般管理費）	+ 17百万円
減少	n 修繕費	339百万円
	n 水道光熱費	44百万円

(注1) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注2) 想定 NOI利回り(年換算)は2020年5月期の簿価をベースに2020年11月期取得物件を考慮して算出。

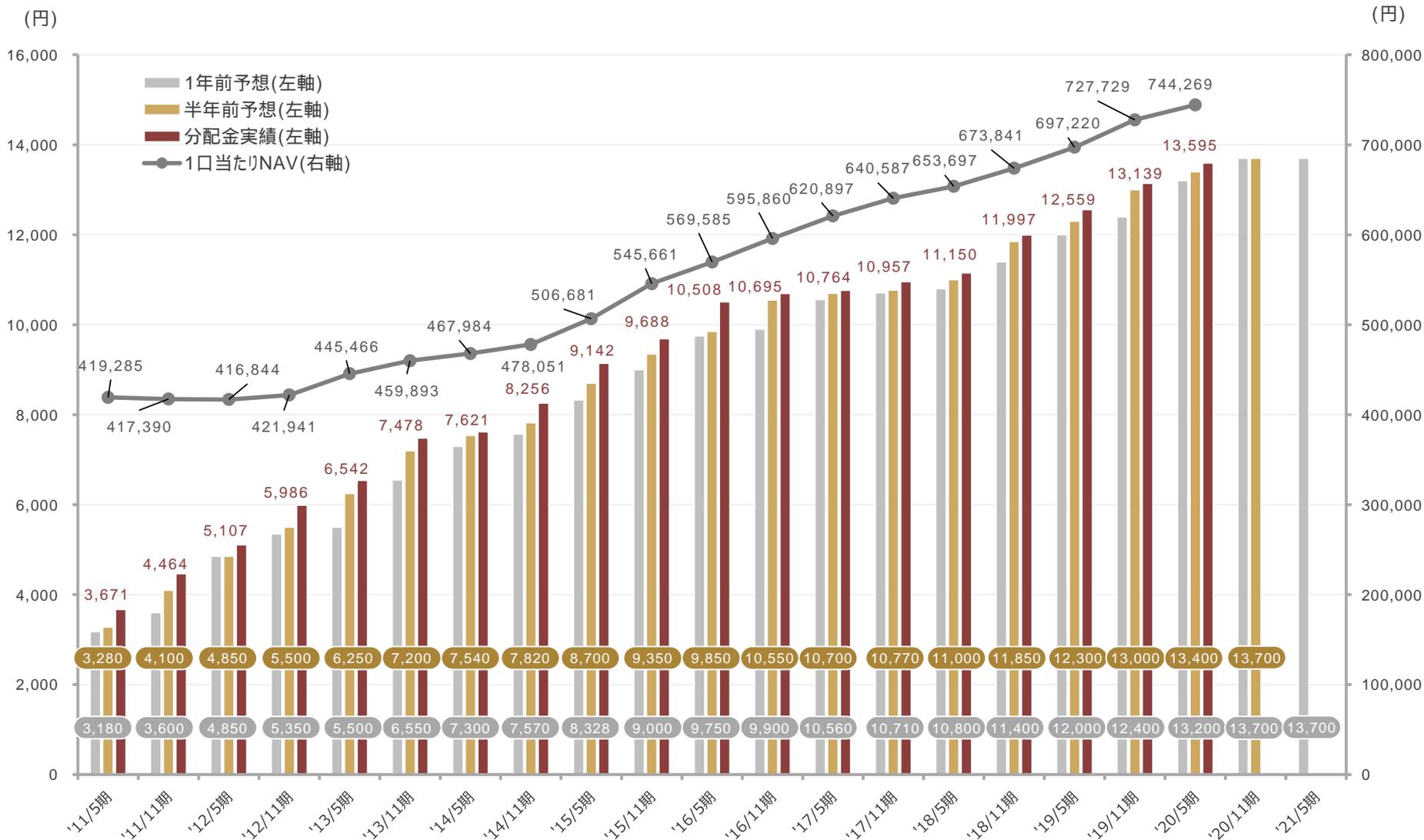
(注3) 既存物件(58件)は、2020年5月期末保有物件(60件)から、2020年5月期取得2物件を差し引いたもの。

(注4) 既存物件(60件)は、2020年5月期末保有物件(60件)。



分配金の推移

一口当たり分配金(予想・実績)の推移



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

Section 2

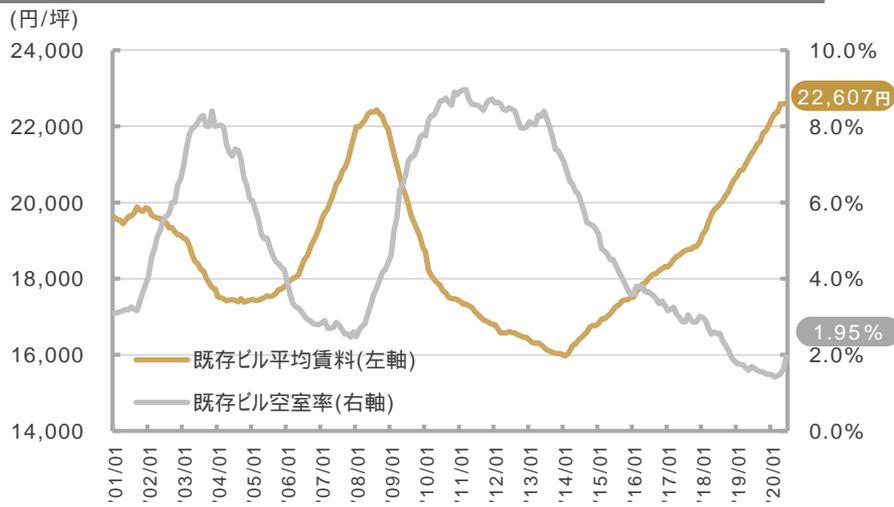
内部成長





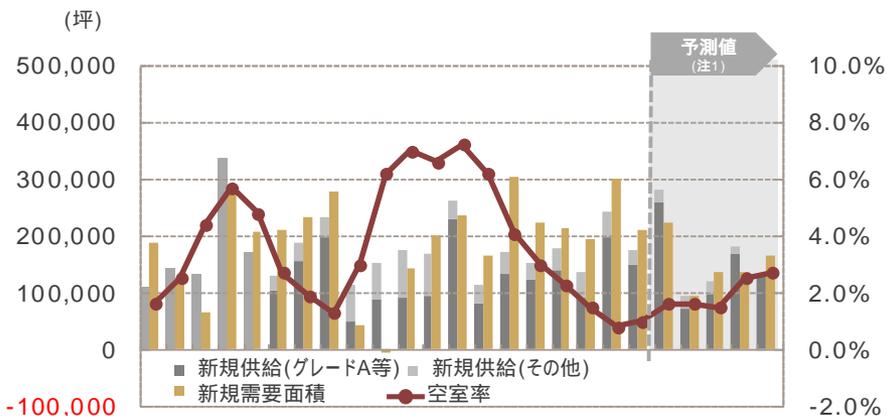
東京のオフィスピルの賃貸市場動向

東京オフィスピルの賃貸市場状況



出所：三鬼商事

オフィビルマーケット中期予測



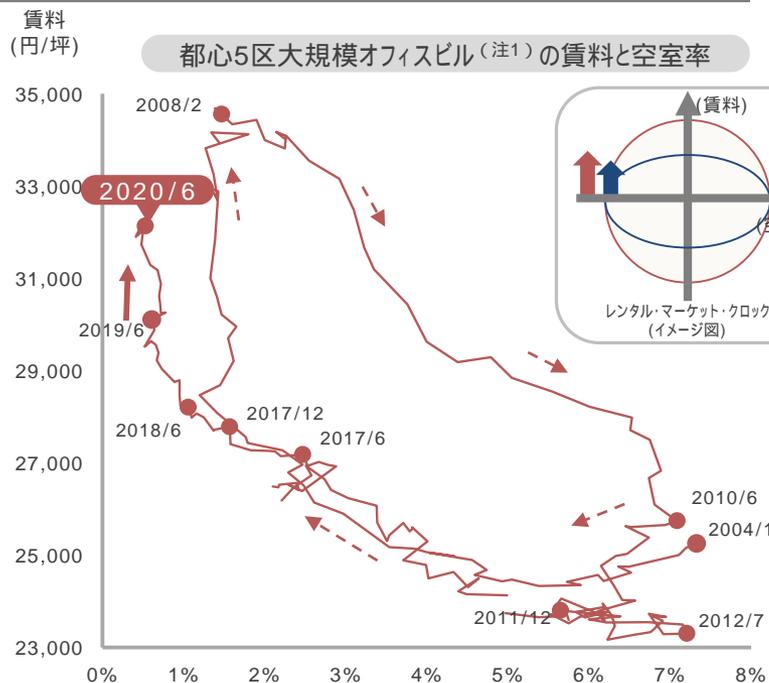
'00/'01/'02/'03/'04/'05/'06/'07/'08/'09/'10/'11/'12/'13/'14/'15/'16/'17/'18/'19/'20/'21/'22/'23/'24

出所：シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測(2020年~2024年)

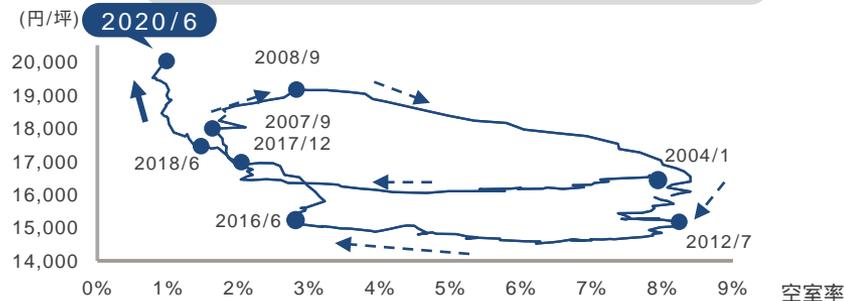
(注1) 2020年6月時点での予測値。

(注2) 2004年までは新規供給の内訳なし(合計のみ)。

都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



都心5区オフィビル全体平均(注2)の賃料と空室率



出所：三幸エステートのデータを当社にて加工。

(注1) 大規模オフィビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。

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

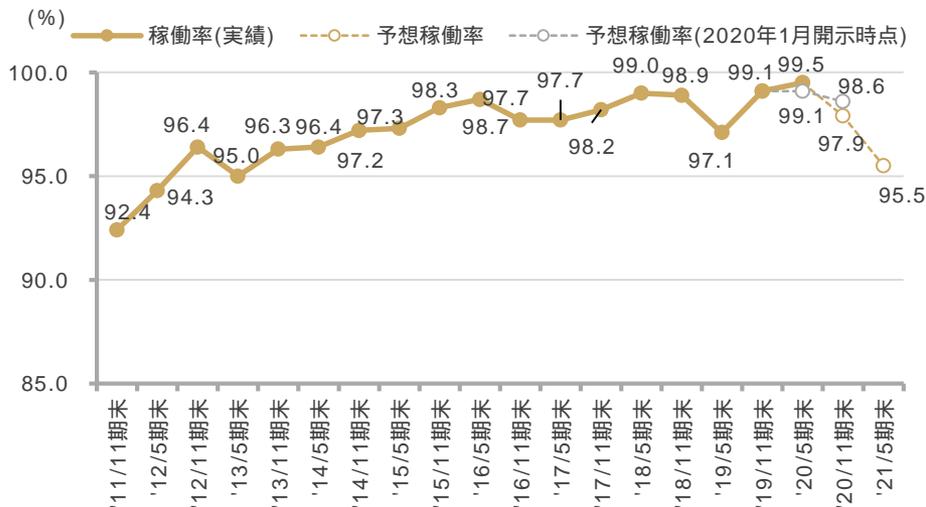
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。



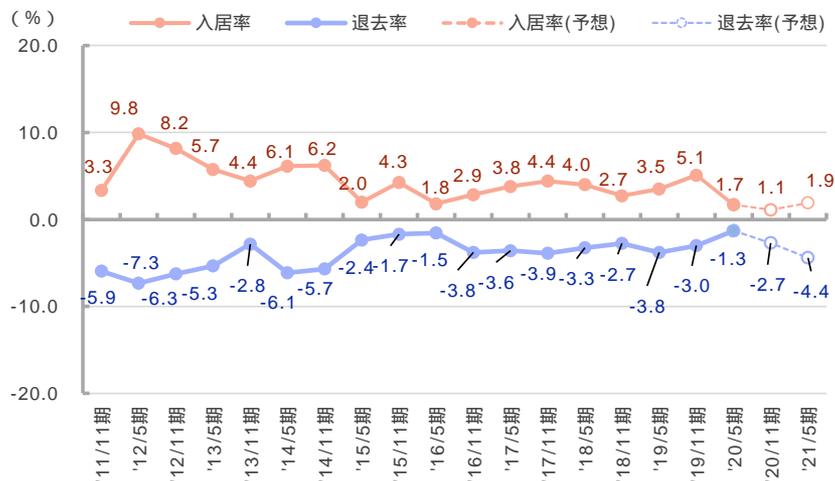
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

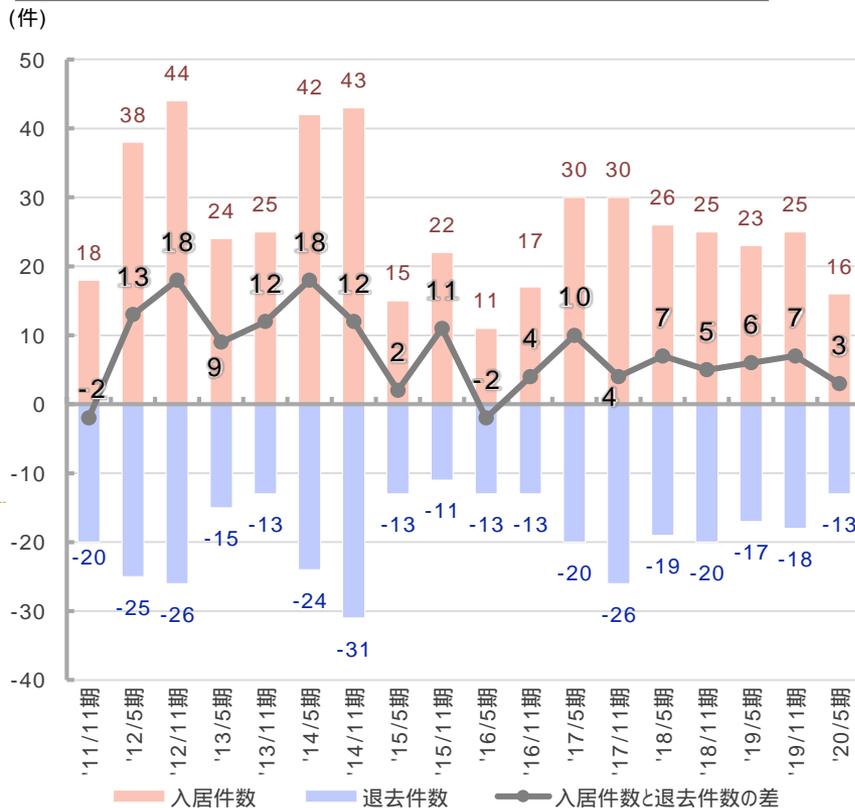
期末稼働率の推移



入退去率推移 (注)



テナント入退去の推移とその理由 (注)



20/5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	10	0	1	1	4	16
退去	2	4	3	3	0	1	13

前期件数 16

(注) 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移。

(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。

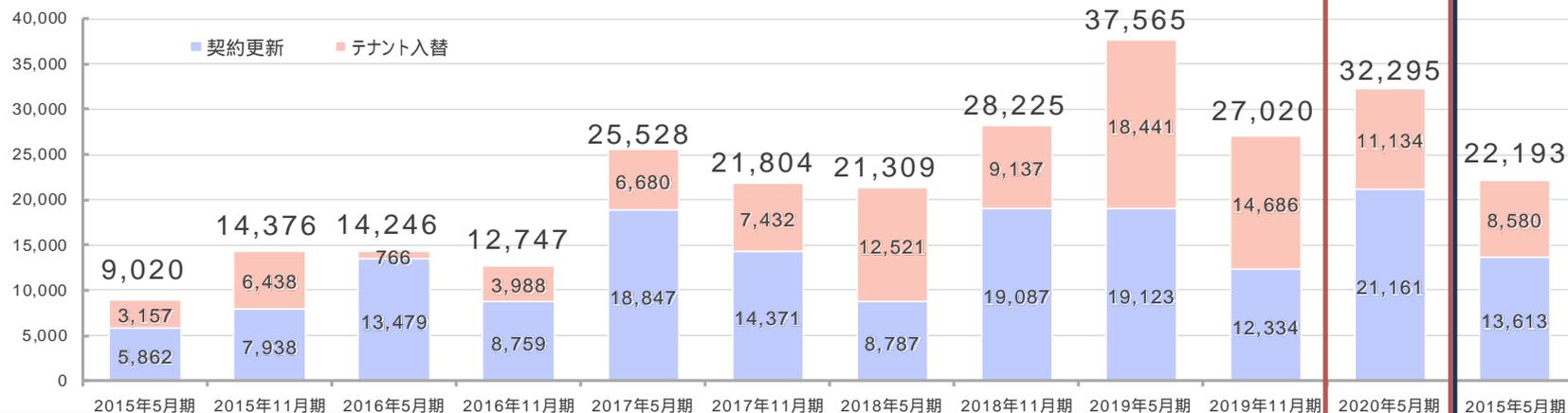


賃貸事業分析(2) ~ 基礎体力の向上 ~

- 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額継続
- 基礎体力の向上による賃料収入増は、ほぼストレートに分配原資の増加につながる

契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額

(千円/月)



基礎体力の向上による分配原資の増加率

		2015年5月期	2015年11月期	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期	2017年11月期	2018年5月期	2018年11月期	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期	2015年5月期以降を単純平均
賃共収入の伸び率 (注1)	6ヶ月換算	0.7%	1.0%	0.8%	0.7%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%	1.9%	1.3%	1.6%	1.2%
	年率換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	2.6%	3.1%	2.4%
分配原資の伸び率 (注2)	6ヶ月換算	1.5%	2.1%	1.8%	1.5%	2.9%	2.4%	2.3%	2.9%	3.8%	2.6%	3.0%	2.4%
	年率換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	7.6%	5.1%	6.0%	4.9%

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

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

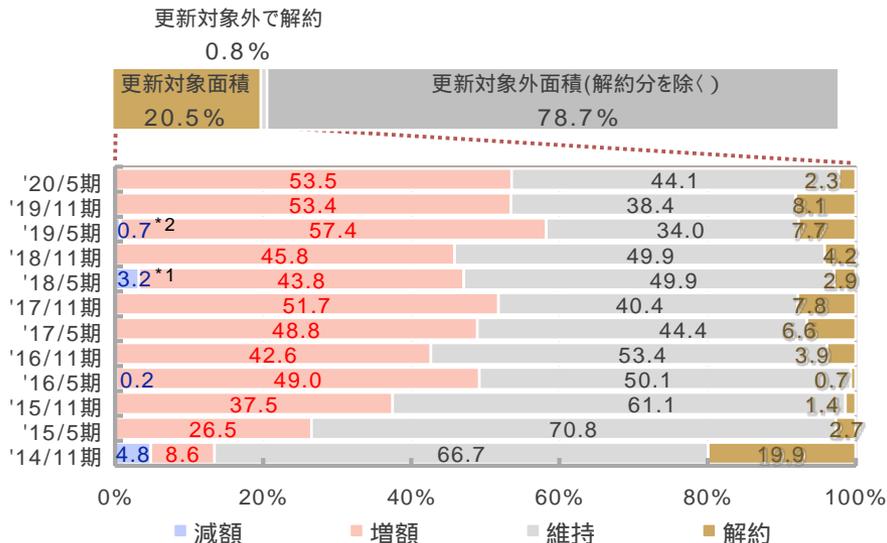


賃貸事業分析(3)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

2020年5月期契約更新テナント

2019年11月末の賃貸面積：361,788.08㎡に対して、2020年5月期中に契約更新があった契約面積の比率。



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

契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2020年5月末の賃貸面積：364,836.94㎡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

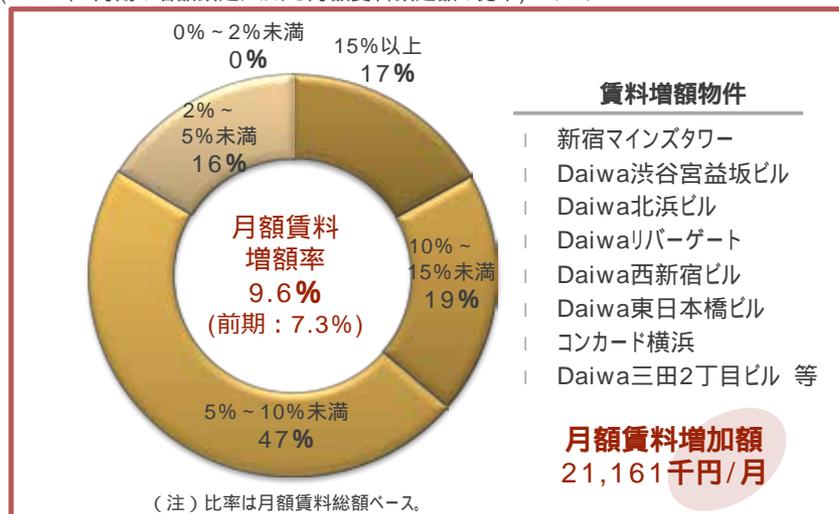
13期連続の賃料増額改定を実現



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

契約更改時賃料増額率

(2020年5月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)

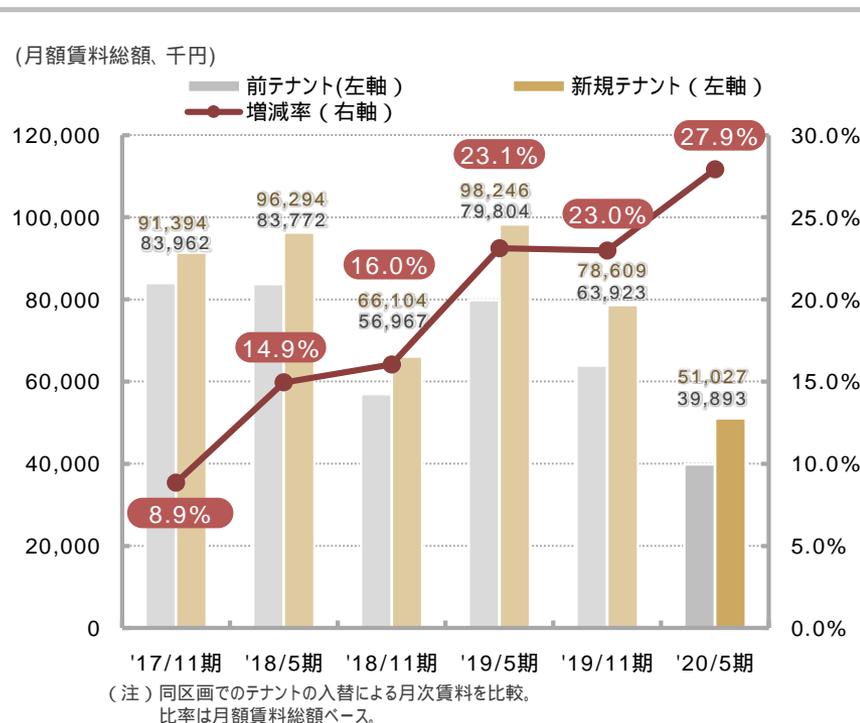




賃貸事業分析(4)

～ 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

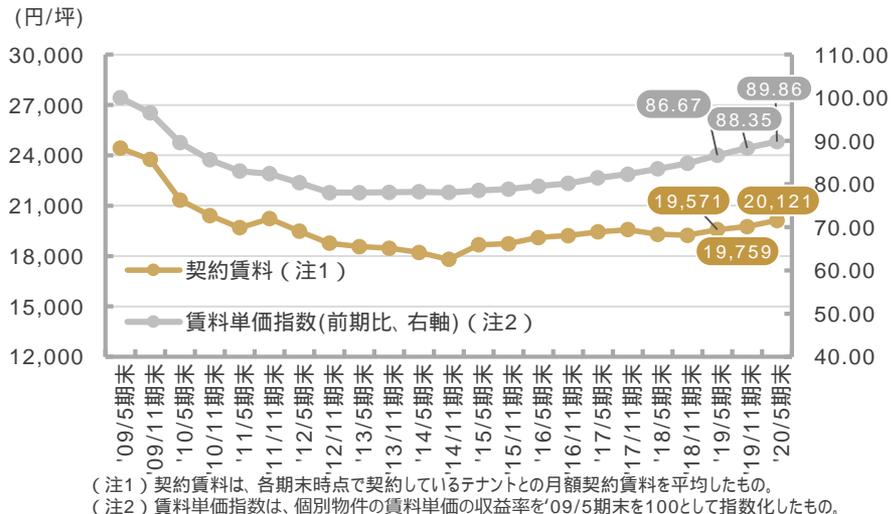


'20年5月期におけるテナント入替による賃料上昇物件

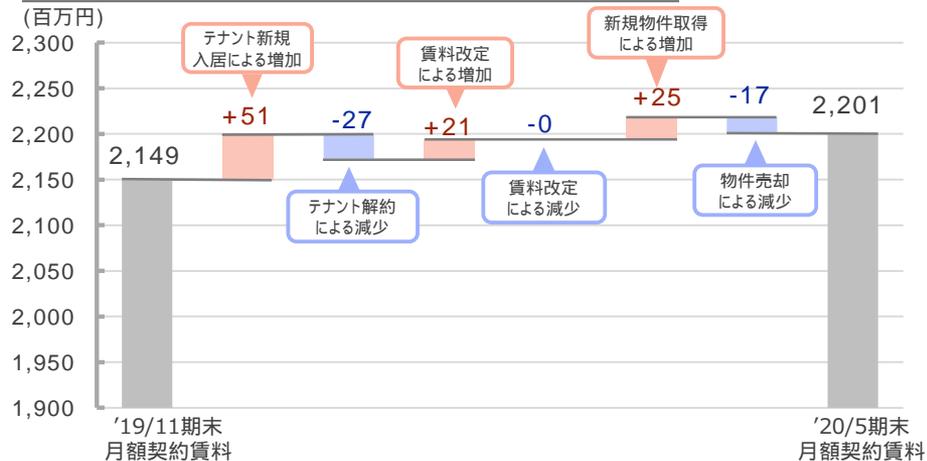
- | | |
|---------------|----------------|
| Daiwa日本橋堀留町ビル | Daiwa青山ビル |
| 新宿マインズタワー | Daiwa渋谷スクエア |
| E.スペースタワー | Daiwa西新宿ビル |
| Daiwa赤坂ビル | Daiwa神田須田町ビル 等 |

月額賃料増加額：11,134千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



前期末比月額契約賃料(注)の増減





ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減



(注) 2020年5月期取得物件は でプロットしています。



2020年5月31日現在



内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

凡事徹底

現状把握

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

内部成長のための活動

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

内部成長の実現

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

物件価値の最大化を目指す

DOI運用部(9名)

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



宇田川 博司
(14年0ヶ月)



石井 宏太郎
(14年3ヶ月)



柳澤 康介
(6年5ヶ月)



荒井 純
(14年3ヶ月)



上村 千恵
(14年1ヶ月)



小畠 勇樹
(7年9ヶ月)



水楢 昂裕
(6年3ヶ月)



岩崎 純
(3年9ヶ月)



森川 丈
(1年8ヶ月)

コンストラクション・マネジメント部(7名)

エンジニアリング：資産の工事計画を策定し、実施しています。



宇田川 博司
(14年0ヶ月)



村山 直樹
(5年1ヶ月)



大野 和良
(13年8ヶ月)



武田 直之
(4年10ヶ月)



梅澤 尚基
(14年4ヶ月)



平林 孝啓
(5年2ヶ月)



高谷 淳平
(7年2ヶ月)

(注)カッコ内の年数は当該業務に携わった年数を記載しています(2020年7月17日時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

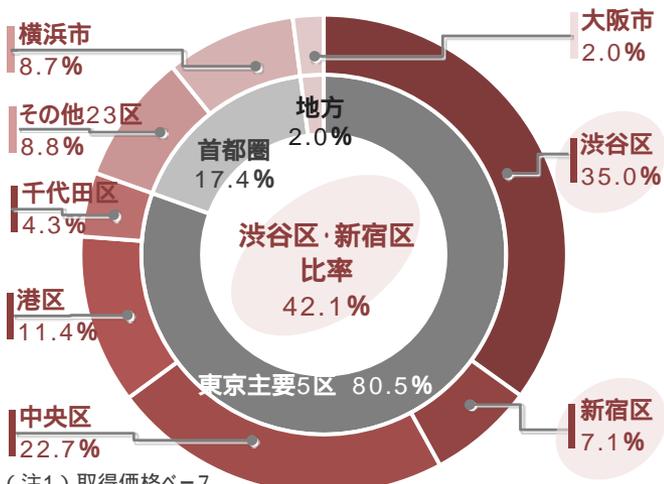
運用企画部(5名)

ミドルオフィス業務：ポートフォリオに関する予算、実績の管理を行っています。



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。

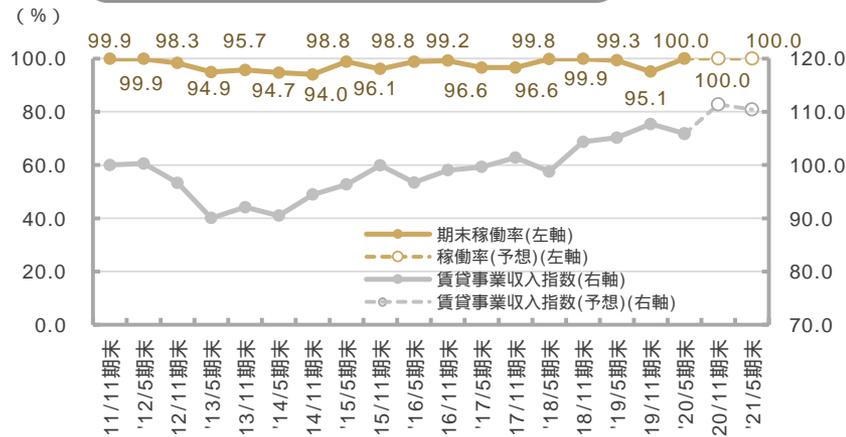
(2020年7月17日現在)

新宿マインズタワー



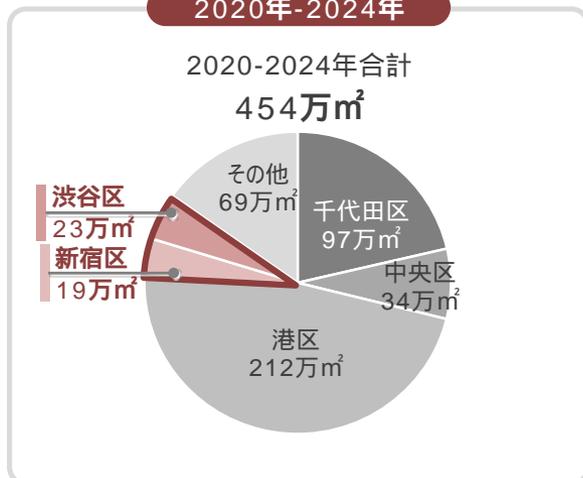
所在地	渋谷区代々木二丁目
取得価格	66,900百万円

新宿マインズタワーの稼働率推移



東京23区の大規模オフィスビルの供給量

2020年-2024年



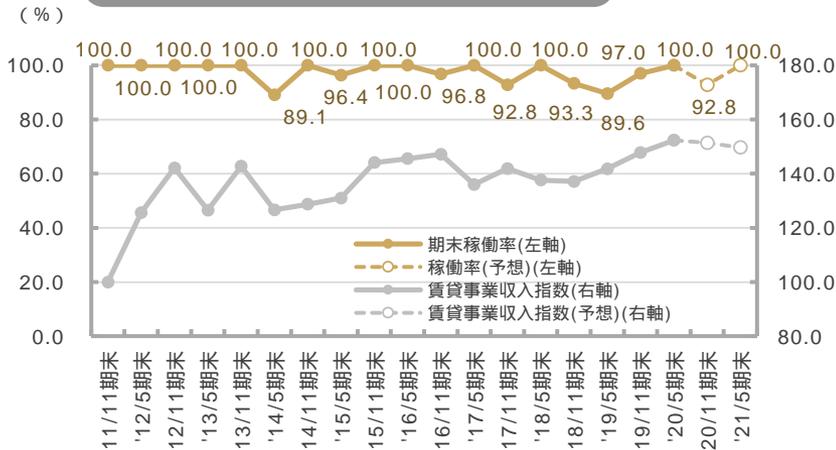
出所：森トラスト 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

E・スペースタワー



所在地	渋谷区円山町3番
取得価格	24,000百万円

E・スペースタワーの稼働率推移



(注) 賃貸事業収入指数は'11/11 = 100として指数化。新宿マインズタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。

Section 3

外部成長





取得・売却方針、物件取得の検討状況

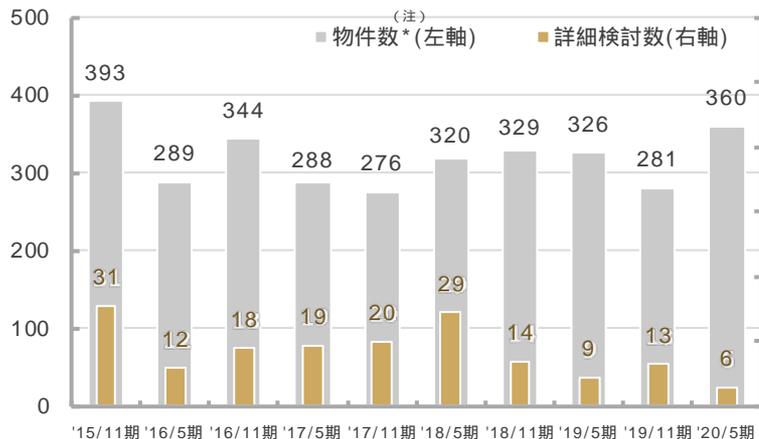
取得方針・売却方針

- 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

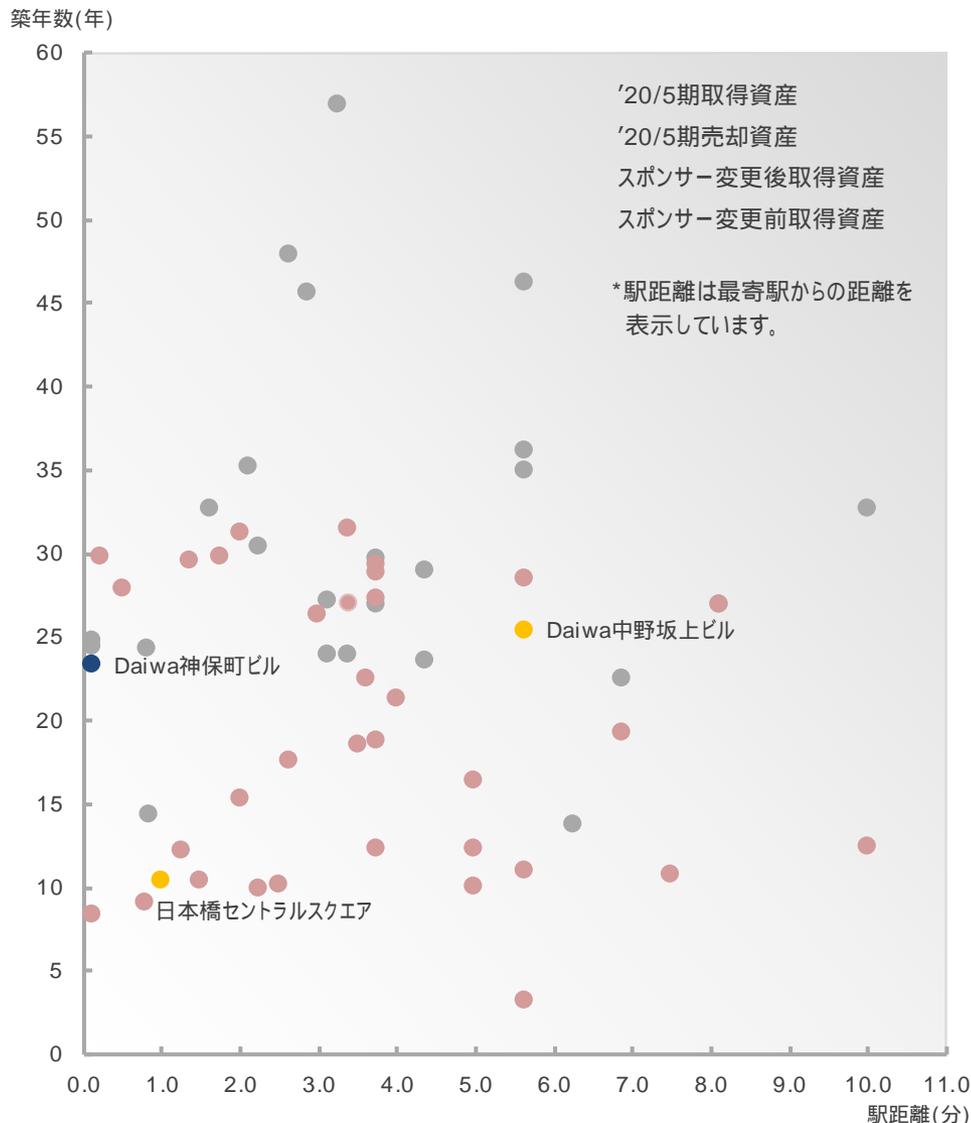
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

物件取得の検討件数



(注) 物件数は情報を入手した延べ件数。

保有物件の分布図





2020年5月期物件入替

日本橋セントラルスクエア 取得価格：3,521百万円、取得日：2020年5月21日



交通アクセス

- 本取得物件は東京メトロ銀座線・東西線、都営地下鉄浅草線「日本橋」駅より徒歩1分、東京メトロ日比谷線「茅場町」駅より徒歩3分に位置します。「日本橋」駅から「大手町」駅へは約1分等、都内の主要駅へのアクセスが良好です。
- 本物件が所在する「日本橋・八重洲・京橋」エリアは、JR東京駅の東側の歴史あるオフィス集積エリアとして、新幹線を利用した広域アクセスやJR在来線・地下鉄を利用した都内及び近郊へのアクセスが容易であり、幅広い業種のテナントから志向されています。また、こうした立地競争力に加え、近年は既存ビルの建て替えに伴う周辺地域の機能更新が進んだことで、重厚長大な有力企業のみならず、外資系やIT系企業も流入し、需要層の厚みが増えています。

物件概要

- 本取得物件は、8階建、延床面積4,100.23㎡、170ア約130坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,800mmに加えOAフロア100mmの設備を備えており、様々な業種のオフィスニーズを満たす内容です。また、貸室形状は、貸室内に柱がないことから、レイアウトの自由度・利用効率が図れます。
- 本物件は、このような立地条件、建物機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、本投資法人のポートフォリオにおける収益性の寄与に期待ができる物件と判断しております。

所在地/駅距離	東京都中央区日本橋/「日本橋」駅より徒歩1分		鑑定価格(注1)	3,800 百万円	
建築時期/築年数	2010年1月/10.3年*		土地面積(敷地権)	全体敷地面積	655.15㎡
				敷地権割合	306,302分の183,715 (約59.98%)
構造/階数	S/8F		建物面積(区分所有権)	全体延床面積	4,100.23 ㎡
				専有部分面積	1,801.31㎡ (専有部分の約59.98%)
稼働率(注2)	100.0% (取得日時点)		テナント数	7 (取得日時点)	
取得時(注3)	NOI利回り	稼働率	中期(注4)	NOI利回り	稼働率
	4.1%	100.0%		4.1%	96.0%
鑑定(注5)	NOI利回り	稼働率	減価償却(注6)	0.5%	
	4.1%	96.0%			

- (注1) 2020年4月30日時点
- (注2) 本物件の区分所有者間の取り決め等に基づき、一棟全体の収益についてマスターリース事業対象部分に対する取得対象部分の持分割合(60.99%)を乗じて求めた収益を前提に記載しています(以下(注2)(注3)(注4)についても同様です)。そのため、稼働率についても当該マスターリース事業対象部分の数値を記載しています。
- (注3) 取得日の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(100.0%)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。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
- (注4) 取得後、巡航稼働率時(前提稼働率96.0%)において、中期の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。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
- (注5) 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しています。
- (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しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

Daiwa神保町ビル 譲渡価格：4,000百万円、譲渡日：2020年5月21日

所在地/駅距離	東京都千代田区神田/「神保町」駅より徒歩1分	延床面積	4,247.18㎡
建築時期/築年数	1997年3月/23.2年*	鑑定評価額	3,990百万円(2019年11月30日時点)
構造/階数	S/B1・8F	NOI利回り(注)	4.4%

- (*) 2020年5月21日時点
- (注) NOI利回りは、2019年11月期実績NOIを譲渡価格で除して算出。
- (*) 2020年5月21日時点



2020年5月期新規取得物件

Daiwa中野坂上ビル 取得価格：2,750百万円、取得日：2019年12月13日



交通アクセス

- 本物件は東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅より徒歩6分に位置します。「中野坂上」駅から「新宿」駅へは4分、「東京」駅へは23分等、都心の主要駅へのアクセスが良好です。
- 本物件が所在する「中野坂上」エリアは、隣接する「西新宿」エリアのサブマーケットとして、都心部へ近いながらも比較的割安で入居できる点がテナントへの訴求力となっています。
- また、本物件は都道4号「青梅街道」に面していることから自動車利用による城西エリアへのアクセスも良好であるため、新宿にオフィスを構える企業のバックオフィスや城西エリア等への営業所としての需要を見込めるものと考えられます。

物件概要

- 本物件は、地下1階地上8階、延床面積3,978.82㎡、17フロア約120坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,600mmに加えOAフロアや個別空調等の設備を備えており、様々な業種のオフィスニーズを満たす内容です。また、貸室形状は、貸室内に柱がないことから、レイアウトの自由度・利用効率が図れます。
- 本物件は築後約25年が経過していますが、適切な維持管理がなされており、また取得後も計画的な設備更新等を実施することで、周辺の競合物件と比較して今後も遜色のない競争力を維持できるものと判断しております。

所在地 駅距離	東京都中野区本町 「中野坂上」駅より徒歩6分		鑑定価格 ^(注1)	2,910百万円	
建築時期/築年数	1995年1月/24.9年*		土地面積	915.72㎡	
構造/階数	SRC/B1/8F		建物面積	3,978.82㎡	
稼働率	100.0% (取得日時点)		テナント数	6 (取得日時点)	
取得時 ^(注2)	NOI利回り	稼働率	中期 ^(注3)	NOI利回り	稼働率
	4.0%	100.0%		4.4%	93.0%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 ^(注4)	0.6%	
	4.4%	96.0%			

- (注1) 2019年10月10日時点。
 (注2) 取得日の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(100.0%)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。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
 (注3) 取得後、巡航稼働率時(前提稼働率93.0%)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。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
 (注4) 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価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
 (*) 2019年12月13日時点



直近の資産入替の実績

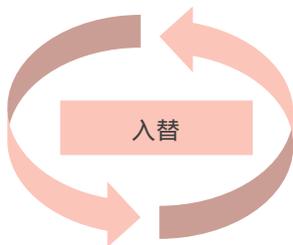
■ 築年数の若返りや中長期的な収益性の向上等が見込まれる資産入替を継続実施し、ポートフォリオの質を向上

2019年5月期



Daiwa御成門ビル

譲渡価格合計：13,700百万円



2019年5月期




Daiwa笹塚ビル Daiwa晴海ビル

取得価格合計：14,200百万円

資産入替の効果（入替時点）

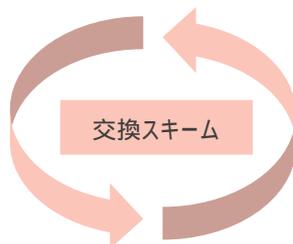
- 築年数の若返り
築45.9年の物件譲渡、
築11.1年、築26.9年の物件取得
- NOI利回り向上
3.6%の物件譲渡、
4.2%、4.1%の物件取得

2019年11月期



Daiwa大崎3丁目ビル

譲渡価格合計：2,685百万円



2019年11月期



Daiwa三田2丁目ビル

取得価格合計：2,635百万円

- 築年数の若返り
築11.8年の物件譲渡、築2.3年の物件取得
- 圧縮記帳後 帳簿価格NOI利回り
7.9%
- 交換による含み益増
8億円 16億円

2020年5月期



Daiwa神保町ビル

譲渡価格合計：4,000百万円



2020年5月期



日本橋セントラルスクエア

取得価格合計：3,521百万円

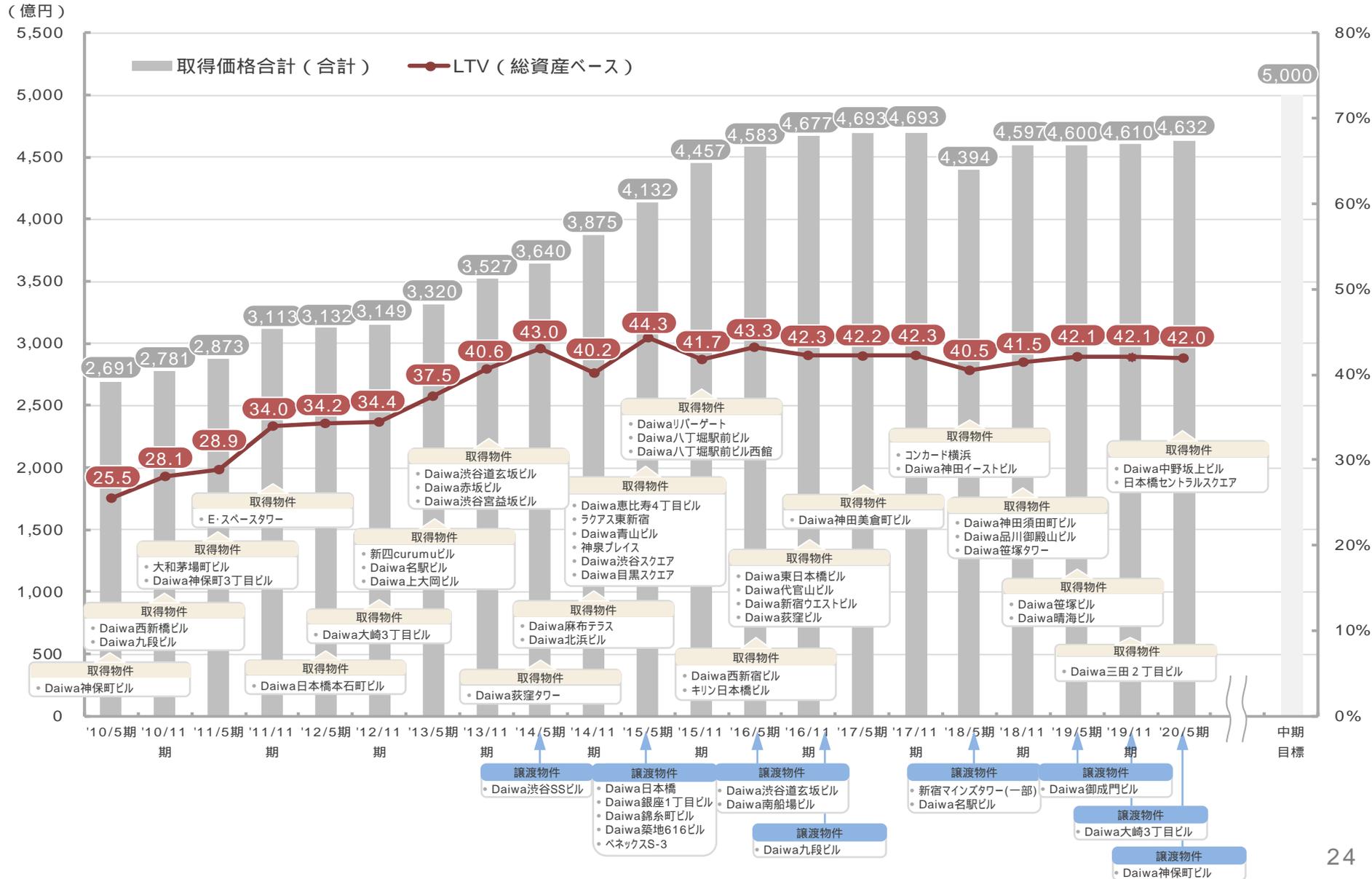
- 築年数の若返り
築23.2年の物件譲渡、築10.3年の物件取得
- 収益悪化リスクの低減
立地及び交通利便性の向上、ビルスペックの高度化等によりテナント競争力強化

2020年5月期は、「Daiwa中野坂上ビル（取得価格：2,750百万円）」を取得しています。



資産規模の推移と取得実績

中期目標の資産規模5,000億円の達成を目指す



Section 4

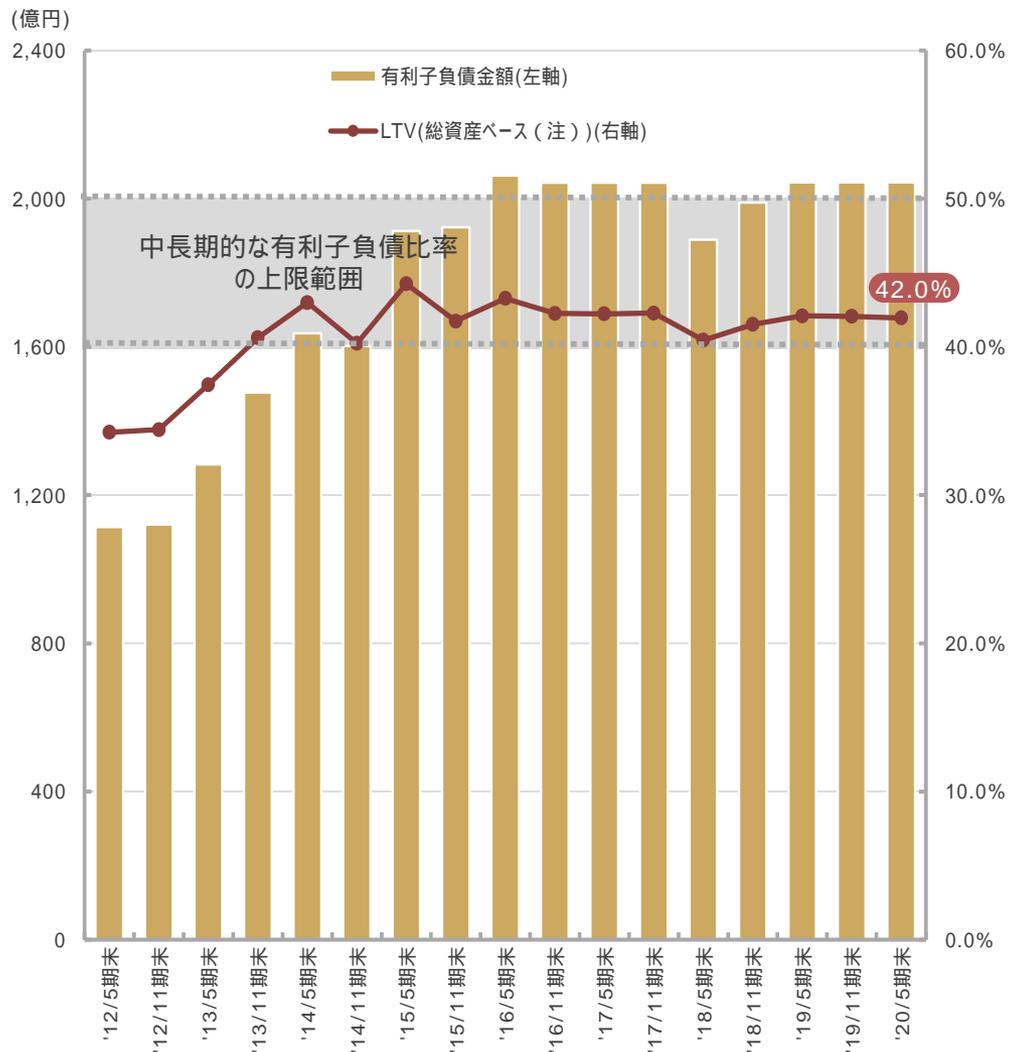
財務戰略





有利子負債の状況(1)

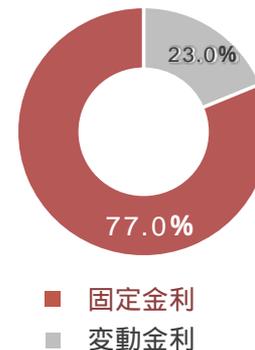
有利子負債比率(LTV)の推移



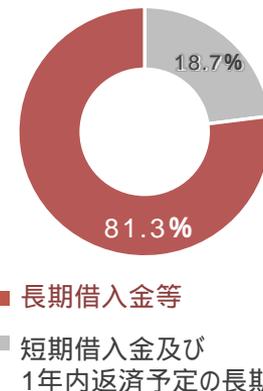
(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

有利子負債の状況(2020年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
(2020年2月17日付与)

株式会社格付投資情報センター(R&I)

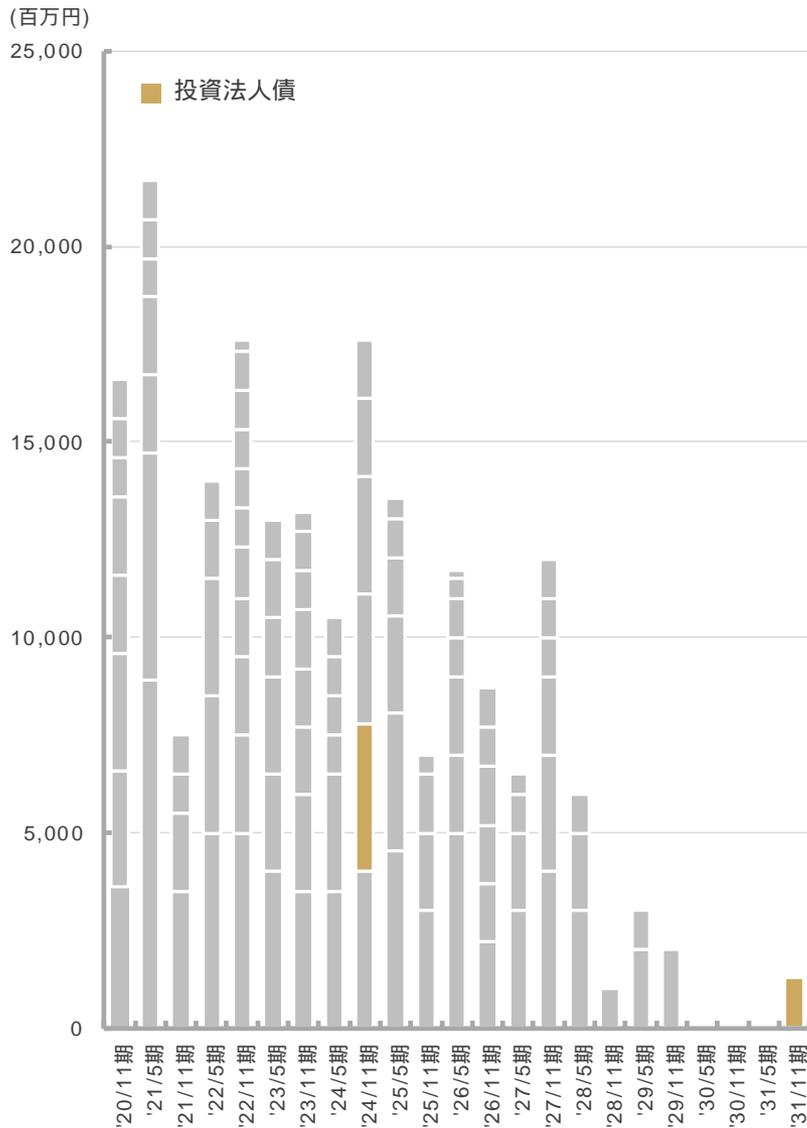
AA-

発行体格付
格付の方向性: 安定的
(2019年9月4日付与)

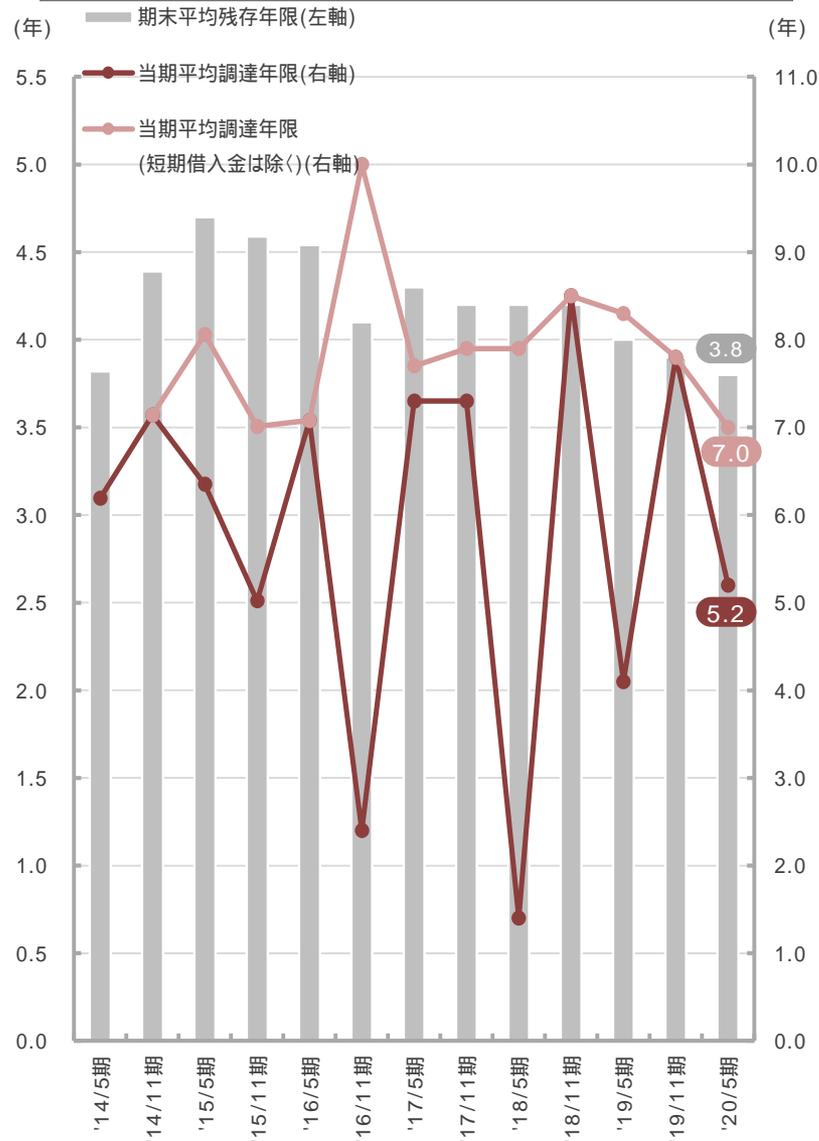


有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



有利子負債の調達年限と残存年限の推移



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(3)

2020年5月期末

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	41,400	-	20.8%
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	21,500	-	10.8%
みずほ銀行	20,400	-	10.2%
新生銀行	14,000	-	7.0%
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%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.5%
七十七銀行	3,000	+1,000	1.5%
農林中央金庫	3,000	+1,000	1.5%
群馬銀行	2,500	-	1.3%
武蔵野銀行	2,000	-	1.0%
東京海上日動火災保険	2,000	-	1.0%

(単位：百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
山口銀行	2,000	-	1.0%
日本生命保険	1,300	-	0.7%
東日本銀行	1,000	-	0.5%
百五銀行	1,000	-	0.5%
山梨中央銀行	1,000	-	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.2%
富国生命保険	200	-	0.1%
あおぞら銀行	-	-2,000	-
借入金合計	199,350	-	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
投資法人債合計	5,100	-	-



2020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	'19/11期末 投資口数	'20/5期末 投資口数	投資口数 の増減	'20/5期末 割合 ^(注)
個人・その他	13,625	13,544	-81	2.75%
金融機関	169,082	164,656	-4,426	33.48%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	14,142	14,053	-89	2.86%
信託銀行	141,146	136,698	-4,448	27.79%
生命保険会社	471	1,951	+1,480	0.40%
損害保険会社	3,334	3,207	-127	0.65%
その他金融	9,989	8,747	-1,242	1.78%
その他国内法人	192,012	199,978	+7,966	40.66%
外国人	96,373	97,416	+1,043	19.80%
証券会社	20,785	16,283	-4,502	3.31%
合計	491,877	491,877	-	100.00%

(注) 小数第3位を四捨五入。

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'19/11期末 所有口数	'20/5期末 所有口数	前期比 増減数	'20/5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	-	26.21%
2	株式会社大和証券グループ 本社	59,321	67,321	+8,000	13.69%
3	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	67,247	59,083	-8,164	12.01%
4	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	41,142	44,731	+3,589	9.09%
5	STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	-	15,859	+15,859	3.22%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,233	15,476	+1,243	3.15%
7	資産管理サービス信託銀行株 式会社 (証券投資信託口)	14,564	13,226	-1,338	2.69%
8	みずほ証券株式会社	7,059	8,803	+1,744	1.79%
9	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	6,609	8,732	+2,123	1.78%
10	STATE STREET BANK WST CLIENT-TREATY 505234	4,104	4,306	+202	0.88%
	合計	343,184	366,442	+23,258	74.50%

(注) 小数第3位を四捨五入。

Section 5

ESGの取組み





ESGの取り組み 環境 (Environment)

環境認証



GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2011年よりGRESBリアルエステイト評価に参加しており、2012年より8年連続で最高評価の「Green Star」を取得



DBJ Green Building認証

新宿メインズタワーは、環境・省エネ配慮の技術を取り入れながら、飲食店やクリニックなどのテナント利便施設も充実させることで、ビルの居住性を向上させていることが評価され、「4つ星」を取得

< 新宿メインズタワー >



BELS評価

大和茅場町ビル、新四curumuビルは、建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) のそれぞれ「2つ星」、「1つ星」を取得

< 大和茅場町ビル > < 新四curumuビル >



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

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



LEED認証

Daiwa晴海ビルが「LEEDゴールド」認証を取得

< Daiwa晴海ビル >



「LEED®認証マーク」は米国グリーンビルディング協会所有の商標登録マークであり、本資料への使用許可を受けたものです。

CASBEE不動産評価

Daiwa渋谷スクエアはCASBEE不動産マーケット普及版認証制度において「Aランク」を取得

< Daiwa渋谷スクエア >



グリーンファイナンス・フレームワークの策定 (2020/7/17)

- グリーンファイナンスに関する基本方針を定めた「グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定
- 株式会社日本格付研究所 (JCR) より本フレームワークに対する評価「Green 1 (F)」取得

【適格クライテリア】

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件



DBJ Green Building認証
3つ星~5つ星



CASBEE建築 (新築)
B+ランク~Sランク



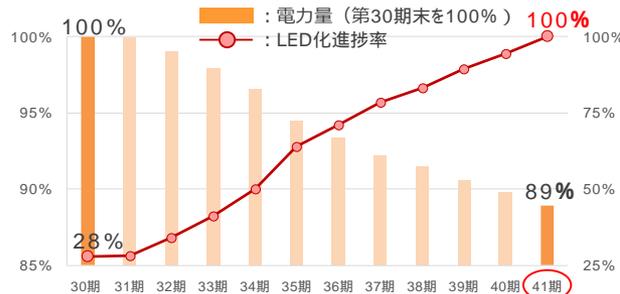
BELS認証
3つ星~5つ星



LEED認証
Silverランク~
Platinumランク

LED化率目標

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



電力削減比率
11%

CO2削減量
5,000 t相当

ESGの取組み 社会 (Social)

テナント満足度向上の取組み

新型コロナウイルス対策

【対象物件】
対策可能な物件を対象に順次

【実施内容】

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

EV内防災キャビネット

【対象物件】
設置可能物件を対象に順次

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

物件設置率
58.3%

Daiwa麻布テラス EV内



医療従事者等への敬意表明

【対象物件】
Daiwa渋谷宮益坂ビル、新宿メインタワー

【実施内容】
医療従事者やエッセンシャルワーカーに対する感謝と敬意を示すため、ビルや設備を青色にライトアップし、オフィス利用者との共有を図る取組を実施

Daiwa渋谷宮益坂ビル
ブルーライトアップ



EVホールデジタルサイネージ

【対象物件】
設置可能物件を対象に順次

【実施内容】
テナントのオフィスワーカー、及び全てのオフィス利用者の待ち時間を活用した情報発信や混雑ストレス緩和を図る目的で、EVホールにデジタルサイネージを設置。

物件設置率
36.7%

Daiwa芝浦ビル EVホール



従業員への取組み

各制度の充実

【育児関連】
・育児休職/育児サポート休暇
・短時間勤務制度
・保育施設費用補助/ベビーシッター制度等

【介護関連】
・介護休職/介護休暇
・介護時間等

【その他】
・スマートビズ(ノーネクタイ)勤務の実施
・オンライン社員交流への補助(在宅勤務期間)

運用会社女性比率

全職員に対する女性比率：32.7%
管理職（アシスタント・マネージャー以上）に占める女性比率：21.4%

ファミリーデーの実施

毎年夏休みに社員家族の職場訪問を実施



BCP (事業継続計画)

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

対応策

- 原則、全ての従業員が在宅勤務によるテレワーク
- 出社が必要な際は、各部門でスプリットチーム体制を導入してリスク最小化
- セキュアなシステムを完備し、従業員のテレワーク及び各種会議体運営等を実施

大和証券グループはBCP対応のみならず、WLB・生産性テレワークも導入し、利用可能

- WLBテレワーク：育児、介護及び治療等で休まざるを得ない社員が両立して業務継続
- 生産性テレワーク：効率性を重視し、自宅発での顧客訪問や遠方への移動時間活用等

ESGの取組み社会（Social） / ガバナンス（Governance）

運用会社によるヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

大和証券リビング投資法人は、政府SDGs推進本部策定のSDGs実施指針の中で日本の社会的課題とされている「健康・長寿の達成」の「すべての人に健康と福祉を」に寄与

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

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

運用報酬の見直し

運用の成果を重視し、分配可能額へのインセンティブを向上させる資産運用報酬体系に変更済み（2018年8月20日 第10回投資主総会決議）

	運用報酬（運用資産基準）		運用報酬（配当可能基準）		運用資産額に連動する報酬料率を引き下げ	分配金の捻出のインセンティブ強化
	報酬算出ベース	料率	報酬算出ベース	料率		
変更前	累計取得価額	0.1%	分配可能金額 (変更なし)	2.0%	第29期運用報酬比率(注) 0.50%	(注) 年率、取得価格ベース
変更後	運用資産評価総額 取得ベースから時価ベース	0.05%	分配可能金額	3.5%		

ESGに関する方針の制定

【実施内容】

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

- 環境保護への取り組み（Environment）**
環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取り組みを積極的に推進します。
- 社会とのつながり（Social）**
すべてのステークホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、投資法人としての社会的使命を果たしてまいります。
- 企業統治（Governance）**
法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。



ESGの取り組み 持続可能な開発目標 (SDGs)

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

Passion for SDGs ~大和証券グループSDGs宣言~ ビジネスを通じ、豊かな社会と国民生活の実現を

共通価値の創造

さまざまなお客様のニーズに対応した幅広いサービスを提供する総合証券グループとして、既存概念にとらわれない柔軟な発想で社会的課題の解決に取り組むことにより、企業としての経済的価値と社会的価値を同時に創造していきます。

ステークホルダーとのパートナーシップ

国、企業、投資家等を繋げる役割を担う当社グループの特徴を活かし、各ステークホルダーとのパートナーシップを通じて幅広い社会的課題解決への貢献を目指します。

多様な人材の育成と働き方の実現

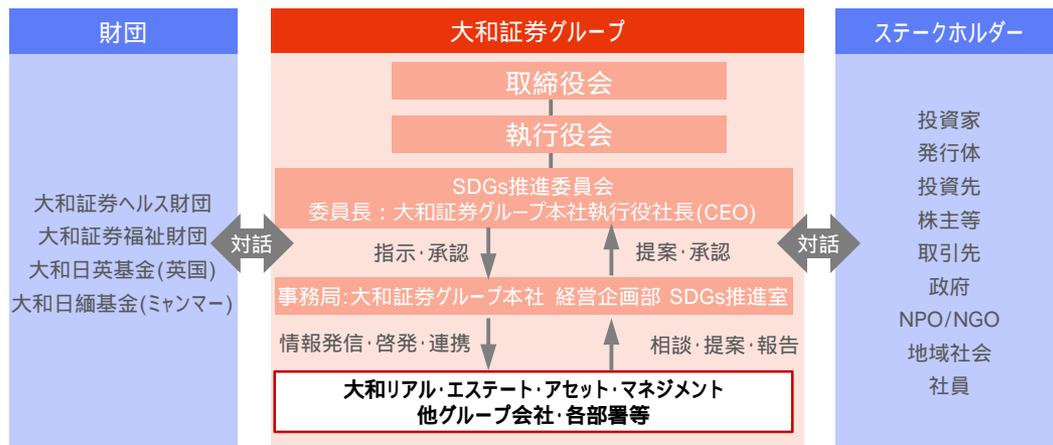
ワーク・ライフ・バランスの推進、女性やベテラン層の活躍支援を始め、性別や年齢を問わず全ての社員が働きがいを感じ、能力を最大限発揮できる環境を作ることで、多様な人材の育成及び働き方の実現に取り組んでいきます。

認知度向上と浸透

金融・資本市場の担い手として、全役職員へSDGsの理解、浸透を図ると共に、当社グループビジネスを通じてお客様のSDGsへの認知度向上に貢献していきます。

大和証券グループのSDGs推進委員会およびSDGs推進体制

2018年より「SDGs推進委員会」において、SDGsへのグループ横断的な対応を協議。2019年度より、新たな社外委員^(注)に参画いただき、有識者の経験・知見を活かして検討。同委員会および経営企画部SDGs推進室を通じて、取組みのグループ全体への展開や連携強化、社内浸透を実施。



(注) 慶應義塾大学 政策・メディア研究科特任教授 国谷 裕子氏、相模女子大学客員教授 白河 桃子氏、一般社団法人Japan Innovation Network専務理事 西口 尚宏氏。

新型コロナウイルス感染症におけるグループ取り組み事例

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント： 新型コロナウイルス感染症に関する医療従事者等への支援

- 1 資産運用受託先の大和証券ホテル・プライベート投資法人において、投資先ホテルのオペレーター(運営会社)である株式会社JHATが行う医療従事者及びエッセンシャル・ワーカー支援活動をサポートするため、医療従事者等の宿泊費を大和証券グループ本社と連携して合計500万円寄付
- 1 資産運用を受託する全ての投資法人のリリースにおいて、本件にご賛同いただける方への追加支援を呼びかけ
[本件は、外部調査会社のレポートに取り上げていただきました]
株式会社三井住友トラスト基礎研究所
「ESG：コロナ禍を契機に、社会（S）の取組深化を期待」
https://www.smtri.jp/report_column/info_cafe/2020_05_15_4846.html

大和証券グループ本社：貧困家庭の子供支援にコロナ債

- 1 新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、経済的に困窮した子供達への支援金に、調達資金の一部を活用する社債発行
- 1 6/2発行、調達額500億円程度。うち1,000万円を経済的困難な家庭の子供を支援する基金に、うち6,500万円程度を子供支援団体のオンライン化による事業継続を支援する基金に寄付

大和証券グループ本社：医療用マスクの寄付

- 1 新型コロナウイルスの感染拡大が続くなか、災害用に備蓄していた高機能マスク5万7千枚を、国や医療関連施設などに寄付

Appendix



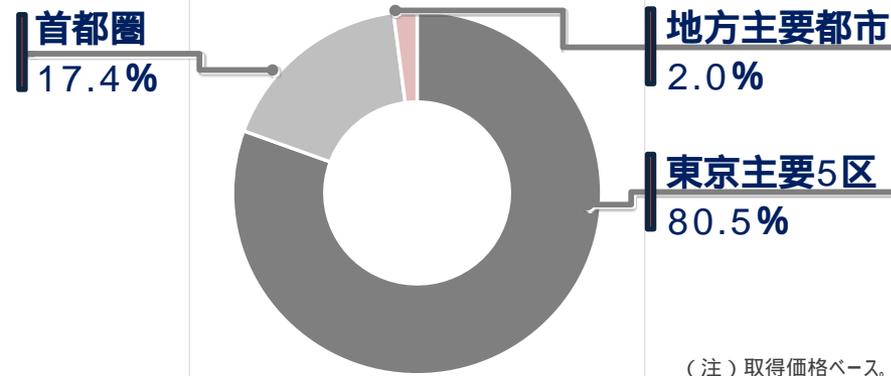


本投資法人の3つの特徴（2020年7月17日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



安定した分配金の成長

	2019年11月期 (28期) 実績	2020年5月期 (29期) 実績	2020年11月期 (30期) 予想	2021年5月期 (31期) 予想
1口当たり 分配金	13,139円	13,595円	13,700円	13,700円



2020年5月期決算概要(1)

～ 貸借対照表～

前期(2019年11月期)実績との比較表

	2019年11月期 実績		2020年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	31,990	6.6	32,033	6.6
現金及び預金	27,799		27,688	
信託現金及び信託預金	3,581		3,661	
その他の流動資産	609		683	
固定資産	454,004	93.4	455,147	93.4
有形固定資産	450,005	92.6	451,204	92.6
建物等(信託財産含む)	85,375		84,478	
土地(信託財産含む)	364,572		366,693	
その他の有形固定資産	58		32	
無形固定資産	2,721	0.6	2,718	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	16		13	
投資その他の資産	1,277	0.3	1,224	0.3
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,123		1,046	
その他の投資その他の資産	40		63	
繰延資産	34	0.0	31	0.0
投資法人債発行費	34		31	
資産合計	486,030	100.0	487,212	100.0

	2019年11月期 実績		2020年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	37,540	7.7	43,188	8.9
営業未払金	701		929	
短期借入金	5,000		5,000	
1年内返済予定の長期借入金	28,100		33,300	
未払金	580		646	
前受金	2,355		2,341	
その他の流動負債	802		971	
固定負債	193,597	39.8	188,897	38.8
投資法人債	5,100		5,100	
長期借入金	166,250		161,050	
預り敷金及び保証金	19,978		20,463	
信託預り敷金及び保証金	1,882		1,928	
その他の固定負債	386		355	
負債合計	231,138	47.6	232,085	47.6
出資総額(純額)	247,876		247,876	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	3,675		3,675	
剰余金	7,173		7,397	
評価・換算差額等	156		146	
純資産合計	254,892	52.4	255,127	52.4
負債純資産合計	486,030	100.0	487,212	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。



2020年5月期決算概要(2)

～ 損益計算書 ～

前期(2019年11月期)実績との比較表

(単位：百万円)

実質運用日数	2019年11月期 実績	2020年5月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	14,094	14,272	+ 178
内)不動産等売却益 ^(注)	18	15	3
営業費用(B)	6,980	6,959	20
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,758	3,702	56
内)減価償却費	1,826	1,838	+ 12
貸貸事業損益(不動産等売却益 ^(注) を除く)	8,491	8,716	+ 225
営業利益(A-B)	7,114	7,312	+ 198
営業外費用	659	635	23
内)支払利息等	516	497	19
経常利益	6,463	6,688	+ 224
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	0	+ 0
当期純利益	6,462	6,687	+ 224
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金	13,139円	13,595円	+ 456円

(注)2019年11月期の不動産等売却益は不動産等交換差益を指します。

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

実質運用日数	2020年5月期 予想 ('20/1開示)	2020年5月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	14,203	14,272	+ 69
内)不動産等売却益	-	15	+ 15
営業費用(B)	6,961	6,959	1
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,704	3,702	2
内)減価償却費	1,840	1,838	1
貸貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,657	8,716	+ 58
営業利益(A-B)	7,241	7,312	+ 71
営業外費用	647	635	11
内)支払利息等	507	497	10
経常利益	6,593	6,688	+ 94
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	2	0	1
当期純利益	6,591	6,687	+ 95
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金	13,400円	13,595円	+ 195円



収益予想(2020年11月期及び2021年5月期)

2020年11月期・2021年5月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2020年5月期実績	2020年11月期予想	2021年5月期予想
実質運用日数	183日	183日	182日
営業収益(A)	14,272	14,421	14,040
内)不動産等売却益	15	-	-
営業費用(B)	6,959	7,057	6,689
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,702	3,817	3,445
内)減価償却費	1,838	1,833	1,845
貸貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,716	8,770	8,749
営業利益(A-B)	7,312	7,363	7,350
営業外費用	635	622	610
内)支払利息	497	487	477
経常利益	6,688	6,740	6,740
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	2	2
当期純利益	6,687	6,738	6,738
発行済投資口数	491,877口	491,877口	491,877口
1口当たり分配金	13,595円	13,700円	13,700円



有利子負債一覧(1) (2020年5月31日現在)

借入金

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
借入金	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.250%	20/1/31	21/1/29
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.250%	20/1/31	21/1/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.250%	20/1/31	21/1/29
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.250%	20/1/31	21/1/29
	短期借入金 合計	5,000				
1年内返済予定の長期借入金	関西みらい銀行(*) (**)	2,000	固定	0.794%	13/6/28	20/8/31
	三井住友銀行(*)	1,600	固定	0.781%	13/7/3	20/8/31
	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.787%	13/7/3	20/11/30
	東日本銀行(*)	1,000	固定	0.808%	13/7/3	20/11/30
	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.836%	13/7/31	21/5/31
	三菱UFJ銀行(*)	3,000	固定	0.761%	13/8/9	20/8/31
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.646%	13/8/9	21/2/26
	三井住友銀行(*)	1,400	固定	0.629%	13/8/9	21/5/31
	みずほ銀行(*)	4,000	固定	0.636%	13/9/27	21/3/31
	三井住友銀行(*)	1,400	固定	0.636%	13/9/27	21/3/31
	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.737%	13/11/29	20/11/30
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.606%	14/3/18	21/3/31
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.606%	14/3/25	21/3/31
	みずほ銀行(*)	3,900	固定	0.606%	14/3/31	21/3/31
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.742%	14/5/29	20/11/30
	みずほ信託銀行(*)	3,000	固定	0.530%	14/7/8	20/11/30
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.530%	14/7/8	20/11/30
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.479%	15/5/1	21/5/31
	武蔵野銀行(*) (**)	1,000	固定	0.349%	15/8/31	20/8/31
	1年内返済予定の長期借入金 合計	33,300				
長期借入金	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.856%	13/7/31	21/8/31
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.593%	14/3/25	22/2/28
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.618%	14/5/29	21/11/30
	みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.585%	14/5/29	22/5/31
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.585%	14/5/29	22/5/31
	三井住友銀行(*)	3,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30
	三井住友銀行(*)	3,500	固定	0.618%	14/7/8	21/11/30
	三井住友銀行(*)	4,000	固定	0.585%	14/7/8	22/5/31
	新生銀行	1,000	変動	L+0.325%	14/7/8	22/8/31
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.378%	14/7/8	22/11/30
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/1	22/5/31
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.353%	14/12/1	22/11/30
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.458%	14/12/1	23/5/31
	新生銀行	1,000	変動	L+0.350%	14/12/1	23/5/31
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.692%	14/12/3	21/11/30
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.593%	14/12/3	21/11/30
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/3	22/5/31
	みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30
	りそな銀行(*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
長期借入金	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.458%	14/12/3	23/5/31
	りそな銀行(*)	2,500	固定	0.365%	15/2/27	23/2/28
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.710%	15/3/31	22/3/31
	新生銀行	1,500	変動	L+0.325%	15/3/31	23/5/31
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.634%	15/5/1	22/5/31
	福岡銀行(*)	1,500	固定	0.408%	15/5/1	23/5/31
	三井住友信託銀行(*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	新生銀行	1,500	変動	L+0.325%	15/5/1	23/11/30
	りそな銀行(*)	1,500	固定	0.450%	15/5/1	23/11/30
	三井住友銀行(*)	3,000	固定	0.441%	15/5/1	24/5/31
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.450%	15/5/29	23/11/30
	三菱UFJ銀行(*)	500	固定	0.450%	15/5/29	23/11/30
	西日本シティ銀行	2,000	変動	L+0.250%	15/8/31	22/8/31
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.281%	15/8/31	22/8/31
	三井住友銀行(*)	500	固定	0.440%	15/8/31	24/8/30
	日本生命保険(*)	1,000	固定	0.281%	15/9/11	22/8/31
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.440%	15/9/11	24/8/30
	群馬銀行(*)	1,000	固定	0.443%	15/11/30	22/2/28
	日本生命保険(*)	300	固定	0.281%	15/11/30	22/8/31
	太陽生命保険	300	固定	0.541%	15/11/30	22/11/30
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.303%	16/3/29	23/2/28
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
	りそな銀行(*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	みずほ信託銀行(*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	新生銀行(*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
西日本シティ銀行(*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29	
三菱UFJ銀行(*)	2,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30	
三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30	
三井住友信託銀行(*)	2,000	固定	0.421%	16/5/26	24/11/29	
三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30	
みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30	
新生銀行(*)	2,000	固定	0.421%	16/5/31	24/11/29	
富国生命保険	200	固定	0.579%	16/5/31	26/5/29	
山口銀行	1,500	固定	0.450%	16/8/31	26/8/31	
日本政策投資銀行	1,700	固定	0.387%	17/5/10	23/11/30	
日本政策投資銀行	3,500	固定	0.437%	17/5/22	24/5/31	
日本政策投資銀行	3,000	固定	0.477%	17/5/22	24/11/29	
三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30	
みずほ信託銀行(*)	1,500	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30	
三井住友信託銀行(*)	3,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28	

(注) 固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。
 * 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは固定化後の利率を記載
 ** 1年365日ベースに換算して利率を記載



有利子負債一覧(2) (2020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(*)	2,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	日本政策投資銀行	2,550	固定	0.457%	17/8/31	25/5/30
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.303%	17/11/30	22/11/30
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30
	山口銀行	500	固定	0.489%	17/11/30	25/11/28
	新生銀行(*)	2,000	固定	0.482%	17/11/30	26/5/29
	三井住友信託銀行(*)	5,000	固定	0.436%	18/2/28	26/2/27
	群馬銀行(*)	500	固定	0.335%	18/5/31	25/5/30
	武蔵野銀行(*)	500	固定	0.457%	18/5/31	26/5/29
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.313%	18/7/31	23/7/31
	関西みらい銀行(*)	1,500	固定	0.376%	18/8/31	25/8/31
	福岡銀行	2,000	変動	T+0.350%	18/8/31	27/8/31
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.679%	18/8/31	27/8/31
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.472%	18/10/30	26/10/30
	みずほ信託銀行	4,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三井住友銀行	3,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	群馬銀行	1,000	変動	T+0.225%	19/3/29	26/3/31
	福岡銀行	3,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31
	農林中央金庫	2,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	百五銀行	1,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29
	武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	19/5/31	27/5/31
	山梨中央銀行	1,000	固定	0.540%	19/5/31	29/5/31
	関西みらい銀行	1,500	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31
	りそな銀行	2,000	変動	T+0.400%	19/9/30	29/9/28
	三井住友信託銀行	1,300	変動	T+0.150%	19/11/29	24/11/29
	三井住友信託銀行	1,200	変動	T+0.250%	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	変動	T+0.150%	20/2/28	25/2/28
	七十七銀行	1,000	変動	T+0.250%	20/2/28	27/2/26
	農林中央金庫	1,000	固定	0.350%	20/2/28	28/2/29
	りそな銀行	2,000	変動	T+0.350%	20/2/28	29/2/28
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.150%	20/5/29	25/5/30
	三井住友信託銀行	3,000	変動	T+0.250%	20/5/29	27/5/31
	三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.250%	20/5/29	27/5/31
長期借入金 合計		161,050				
借入金 合計		199,350				

(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	返済期限
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
投資法人債 合計	5,100				



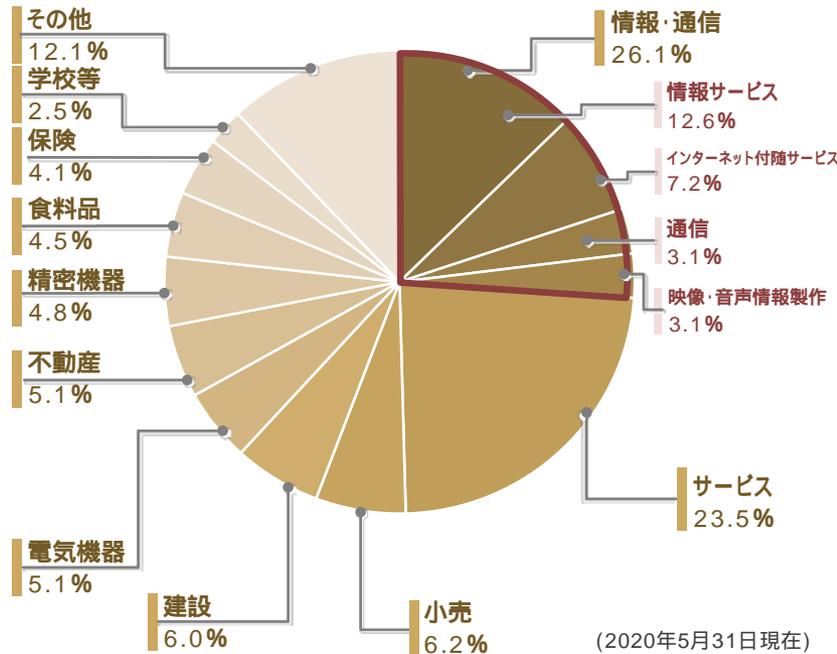
テナント分析

主要テナントの上位10位一覧

テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積 に占める割合 (注2)
非開示 ^(注1)	Daiwa笹塚タワー	7,135.30	1.9%
ジュピターショップチャンネル株式会社	Daiwaリバーゲート	6,211.30	1.7%
非開示 ^(注1)	Daiwa北浜ビル	6,189.96	1.6%
東京海上日動あんしん生命保険株式会社	Daiwa荻窪タワー	6,058.41	1.6%
バルシステム生活協同組合連合会	ラクアス東新宿	5,985.08	1.6%
非開示 ^(注1)	大和茅場町ビル	5,899.11	1.6%
麒麟麦酒株式会社	キリン日本橋ビル	5,630.17	1.5%
非開示 ^(注1)	Daiwa笹塚タワー	5,307.56	1.4%
株式会社アイネス	Daiwa晴海ビル	4,770.20	1.3%
三菱UFJニコス株式会社	Daiwa北浜ビル	4,515.35	1.2%
合計		57,702.44	15.8%

(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。

テナント上位100社^(注1)の業種分布^(注2)



(注1) テナント上位100社で2020年5月期末賃貸面積の61.0%を占める
 (注2) 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成
 (注3) 情報・通信業種内での分類は、総務省日本標準産業分類に準じ本投資法人が分類・作成
 (注4) 割合は小数第2位を切り捨て



鑑定評価前期比較(1)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'19/11期末対比		帳簿価格	'20/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'19/11期末	'20/5期末	差額	変化率	'20/5期末	差額	比率		'19/11期末	'20/5期末
Daiwa銀座ビル	17,600	17,600	-	-	12,795	+4,804	37.5%	14,100	3.4%	3.4%
Daiwa銀座アネックス	4,060	4,060	-	-	2,732	+1,327	48.6%	3,050	3.4%	3.4%
Daiwa芝浦ビル	8,350	8,380	+30	+0.4%	7,944	+435	5.5%	8,265	3.9%	3.9%
Daiwa南青山ビル	4,840	4,840	-	-	4,390	+449	10.2%	4,550	3.7%	3.7%
Daiwa猿楽町ビル	4,230	4,230	-	-	3,131	+1,098	35.1%	3,190	4.3%	4.3%
Daiwa A 浜松町ビル	3,920	3,970	+50	+1.3%	2,726	+1,243	45.6%	2,865	3.6%	3.6%
Daiwa神宮前ビル	3,100	3,100	-	-	2,677	+422	15.8%	2,800	3.7%	3.7%
Daiwa芝大門ビル	3,560	3,970	+410	+11.5%	2,358	+1,611	68.3%	2,578	3.5%	3.5%
Daiwa三崎町ビル	2,940	3,040	+100	+3.4%	2,106	+933	44.3%	2,346	3.8%	3.8%
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,530	-	-	2,112	+417	19.8%	2,080	4.0%	4.0%
Daiwa築地駅前ビル	2,170	2,240	+70	+3.2%	1,246	+993	79.7%	1,560	4.0%	4.0%
Daiwa築地ビル	1,660	1,740	+80	+4.8%	1,119	+620	55.4%	1,240	3.9%	3.9%
Daiwa月島ビル	10,800	10,800	-	-	6,666	+4,133	62.0%	7,840	4.0%	4.0%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,840	3,000	+160	+5.6%	2,408	+591	24.6%	2,520	3.9%	3.9%
Daiwa麻布台ビル	1,940	1,940	-	-	1,487	+452	30.4%	1,600	3.9%	3.9%
Daiwa京橋ビル	3,450	3,450	-	-	3,152	+297	9.4%	3,460	4.1%	4.1%
Daiwa麹町4丁目ビル	2,910	2,910	-	-	2,850	+59	2.1%	2,910	3.6%	3.6%
新宿マインズタワー	63,900	64,300	+400	+0.6%	63,805	+494	0.8%	66,900	3.1%	3.1%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,410	5,410	-	-	5,597	-187	-3.3%	5,900	3.6%	3.6%
Daiwa小伝馬町ビル	2,310	2,310	-	-	2,336	-26	-1.1%	2,460	4.1%	4.1%
Daiwa西新橋ビル	7,240	7,360	+120	+1.7%	4,608	+2,751	59.7%	5,000	3.4%	3.4%
大和茅場町ビル	8,210	8,230	+20	+0.2%	5,153	+3,076	59.7%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,250	5,250	-	-	3,295	+1,954	59.3%	3,550	3.3%	3.3%
E・スペースタワー	36,600	36,600	-	-	23,406	+13,193	56.4%	24,000	3.0%	3.0%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,610	2,690	+80	+3.1%	1,540	+1,149	74.6%	1,721	3.9%	3.9%
新四curumuビル	16,500	16,500	-	-	9,558	+6,941	72.6%	9,650	3.1%	3.1%
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,500	-	-	10,126	+5,373	53.1%	9,200	3.1%	3.2%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	11,800	12,900	+1,100	+9.3%	7,316	+5,583	76.3%	7,000	3.3%	3.3%
Daiwa麻布テラス	17,800	18,200	+400	+2.2%	13,883	+4,316	31.1%	14,000	3.5%	3.5%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,290	6,440	+150	+2.4%	4,198	+2,241	53.4%	4,135	3.6%	3.6%



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'19/11期末対比		帳簿価格	'20/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'19/11期末	'20/5期末	差額	変化率	'20/5期末	差額	比率		'19/11期末	'20/5期末
ラクアス東新宿	11,200	11,300	+100	+0.9%	8,378	+2,921	34.9%	8,450	3.3%	3.3%
Daiwa青山ビル	12,600	12,600	-	-	9,959	+2,640	26.5%	9,800	3.1%	3.1%
神泉プレイス	6,780	6,790	+10	+0.1%	4,915	+1,874	38.1%	4,800	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷スクエア	21,700	22,000	+300	+1.4%	15,859	+6,140	38.7%	16,000	3.3%	3.3%
Daiwaリバーゲート	33,200	33,700	+500	+1.5%	27,668	+6,031	21.8%	28,000	3.7%	3.7%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,470	3,320	-150	-4.3%	2,904	+415	14.3%	2,871	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,930	1,970	+40	+2.1%	1,709	+260	15.2%	1,647	3.5%	3.5%
Daiwa西新宿ビル	16,600	17,200	+600	+3.6%	13,958	+3,241	23.2%	13,710	3.2%	3.2%
キリン日本橋ビル	8,350	8,350	-	-	8,354	-4	-	8,180	3.8%	3.8%
Daiwa東日本橋ビル	7,030	7,150	+120	+1.7%	6,313	+836	13.2%	6,370	3.8%	3.8%
Daiwa代官山ビル	3,590	3,590	-	-	2,370	+1,219	51.4%	2,280	3.2%	3.2%
Daiwa新宿ウエストビル	1,210	1,250	+40	+3.3%	989	+260	26.3%	942	3.8%	3.8%
Daiwa神田美倉町ビル	1,800	1,810	+10	+0.6%	1,586	+223	14.1%	1,592	3.8%	3.8%
Daiwa神田イーストビル	5,620	5,700	+80	+1.4%	4,249	+1,450	34.1%	4,200	3.4%	3.4%
Daiwa神田須田町ビル	2,810	2,820	+10	+0.4%	2,377	+442	18.6%	2,295	3.6%	3.6%
Daiwa笹塚タワー	16,300	16,000	-300	-1.8%	16,005	-5	-	15,500	3.8%	3.8%
Daiwa笹塚ビル	3,470	3,560	+90	+2.6%	3,180	+379	11.9%	3,000	4.0%	3.9%
Daiwa晴海ビル	12,300	12,600	+300	+2.4%	11,266	+1,333	11.8%	11,200	3.7%	3.7%
Daiwa三田2丁目ビル	3,280	3,980	+700	+21.3%	1,593	+2,386	149.7%	2,635	3.6%	3.7%
日本橋セントラルスクエア	-	3,800	-	-	3,630	+169	4.7%	3,521	-	3.5%
Daiwa東池袋ビル	4,300	4,360	+60	+1.4%	2,593	+1,766	68.1%	2,958	4.0%	4.0%
Daiwa品川Northビル	6,350	6,350	-	-	7,057	-707	-10.0%	7,710	4.1%	4.1%
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,900	-	-	1,841	+1,058	57.5%	2,000	4.4%	4.4%
Daiwa荻窪タワー	22,700	23,200	+500	+2.2%	16,449	+6,750	41.0%	15,220	3.6%	3.6%
Daiwa目黒スクエア	7,090	7,270	+180	+2.5%	5,456	+1,813	33.2%	5,600	3.5%	3.5%
Daiwa荻窪ビル	4,730	4,820	+90	+1.9%	3,975	+844	21.3%	3,800	3.8%	3.9%
コンカード横浜	41,100	41,200	+100	+0.2%	37,939	+3,260	8.6%	38,100	4.2%	4.2%
Daiwa品川御殿山ビル	2,710	2,860	+150	+5.5%	2,575	+284	11.1%	2,500	3.9%	3.9%
Daiwa中野坂上ビル	-	2,850	-	-	2,855	-5	-0.2%	2,750	-	4.0%
Daiwa北浜ビル	13,300	13,300	-	-	9,124	+4,175	45.8%	9,481	3.7%	3.7%
合計(注)	558,740	572,090	+6,700	1.2%	453,876	+118,213	26.0%	463,183	-	-

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。



期末鑑定評価額(1)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2020年5月期末)	鑑定評価書(2020年5月期末)の概要						積算価格
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
Daiwa 銀座ビル	17,600	17,900	3.4%	17,200	3.2%	3.6%	20,000	
Daiwa 銀座アネックス	4,060	4,120	3.4%	3,990	3.2%	3.6%	5,200	
Daiwa 芝浦ビル	8,380	8,330	3.9%	8,400	3.7%	4.1%	7,150	
Daiwa 南青山ビル	4,840	4,900	3.7%	4,770	3.5%	3.9%	4,540	
Daiwa 猿樂町ビル	4,230	4,290	4.3%	4,160	4.1%	4.5%	2,050	
Daiwa A浜松町ビル	3,970	4,070	3.6%	3,930	3.4%	3.8%	2,520	
Daiwa 神宮前ビル	3,100	3,160	3.7%	3,040	3.5%	3.9%	3,070	
Daiwa 芝大門ビル	3,970	4,030	3.5%	3,950	3.3%	3.7%	2,390	
Daiwa 三崎町ビル	3,040	3,080	3.8%	3,020	3.6%	4.0%	1,920	
Daiwa 新橋510ビル	2,530	2,570	4.0%	2,480	3.8%	4.2%	2,450	
Daiwa 築地駅前ビル	2,240	2,250	4.0%	2,230	4.0%	4.2%	2,280	
Daiwa 築地ビル	1,740	1,760	3.9%	1,730	3.9%	4.1%	1,720	
Daiwa 月島ビル	10,800	10,900	4.0%	10,700	3.7%	4.2%	5,620	
Daiwa 日本橋堀留町ビル	3,000	3,030	3.9%	2,970	3.7%	4.1%	1,870	
Daiwa 麻布台ビル	1,940	1,970	3.9%	1,900	3.7%	4.1%	1,450	
Daiwa 京橋ビル	3,450	3,490	4.1%	3,400	3.9%	4.3%	2,510	
Daiwa 麹町4丁目ビル	2,910	2,950	3.6%	2,870	3.4%	3.8%	4,800	
新宿マインズタワー(注)	64,300	153,000	3.1%	147,000	2.9%	3.3%	56,100	
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,410	5,500	3.6%	5,310	3.4%	3.8%	4,060	
Daiwa 小伝馬町ビル	2,310	2,350	4.1%	2,260	3.9%	4.3%	1,320	
Daiwa 西新橋ビル	7,360	7,490	3.4%	7,300	3.2%	3.6%	5,200	
大和茅場町ビル	8,230	8,380	3.3%	8,170	3.1%	3.5%	6,950	
Daiwa 神保町3丁目ビル	5,250	5,340	3.3%	5,210	3.1%	3.5%	4,380	
E・スペースタワー	36,600	37,300	3.0%	35,800	2.8%	3.2%	35,300	
Daiwa 日本橋本石町ビル	2,690	2,700	3.9%	2,680	3.7%	4.1%	1,790	
新四curumuビル	16,500	16,800	3.1%	16,300	2.9%	3.3%	16,500	
Daiwa 赤坂ビル	15,500	15,800	3.2%	15,400	3.0%	3.4%	15,000	
Daiwa 渋谷宮益坂ビル	12,900	13,100	3.3%	12,700	3.1%	3.5%	11,800	
Daiwa 麻布テラス	18,200	18,500	3.5%	17,800	3.3%	3.7%	17,300	
Daiwa 恵比寿4丁目ビル	6,440	6,440	3.6%	6,440	3.7%	3.8%	5,030	

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



期末鑑定評価額(2)

(単位：百万円)

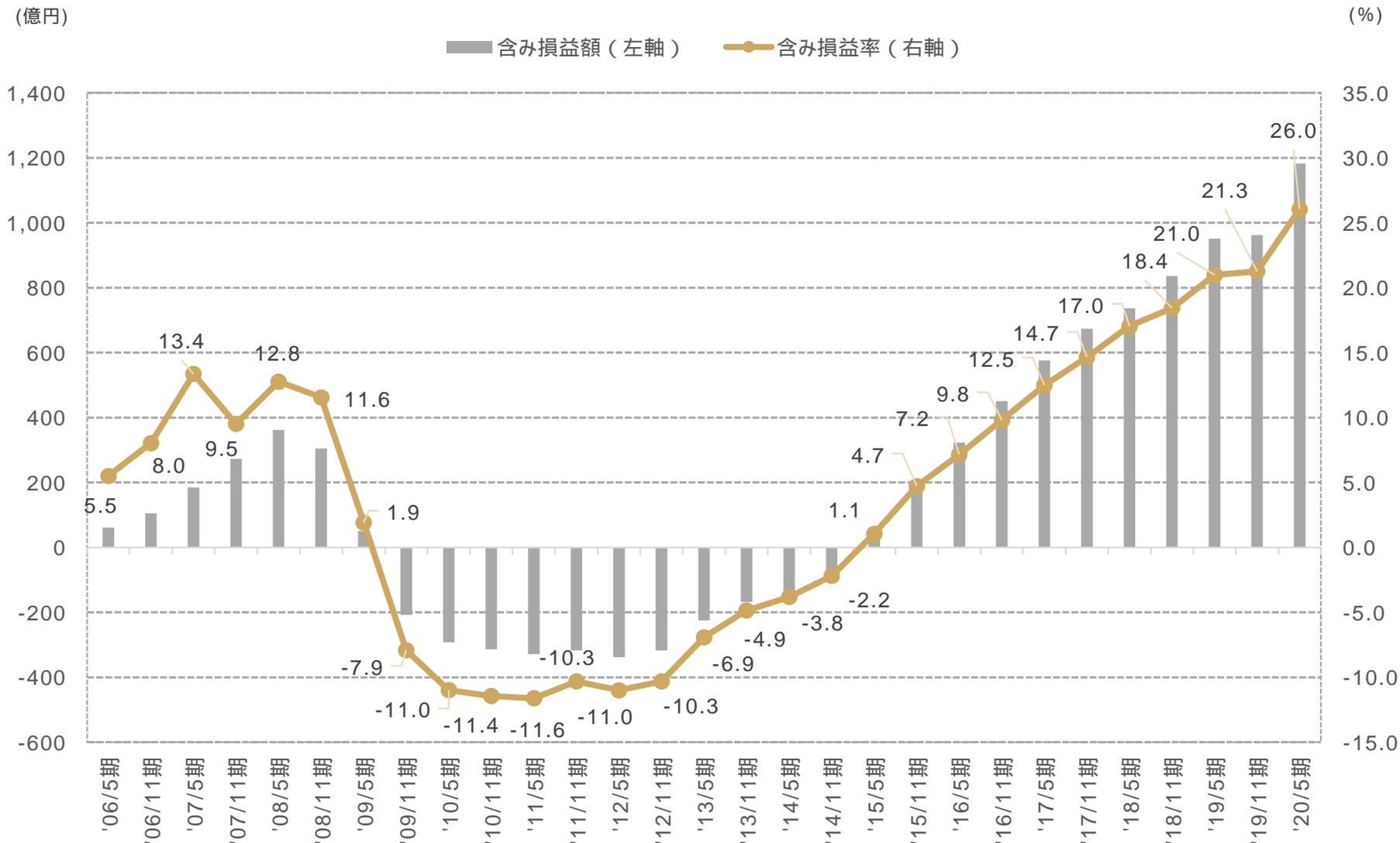
物件名称	鑑定評価額 (2020年5月期末)	鑑定評価書(2020年5月期末)の概要						積算価格
		直接還元法		DCF法				
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り		
ラクアス東新宿	11,300	11,700	3.3%	11,100	3.1%	3.5%	11,200	
Daiwa青山ビル	12,600	12,900	3.1%	12,500	2.9%	3.3%	12,000	
神泉プレイス	6,790	6,930	3.2%	6,730	3.1%	3.4%	4,800	
Daiwa渋谷スクエア	22,000	22,200	3.3%	21,800	3.1%	3.5%	19,900	
Daiwaリバーゲート	33,700	33,800	3.7%	33,600	3.4%	3.8%	32,800	
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,320	3,410	3.4%	3,280	3.2%	3.6%	3,970	
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,970	2,020	3.5%	1,950	3.3%	3.7%	2,010	
Daiwa西新宿ビル	17,200	17,500	3.2%	17,000	3.0%	3.4%	16,800	
キリン日本橋ビル	8,350	8,480	3.8%	8,210	3.5%	3.9%	7,520	
Daiwa東日本橋ビル	7,150	7,280	3.8%	7,090	3.6%	4.0%	5,700	
Daiwa代官山ビル	3,590	3,650	3.2%	3,560	3.2%	3.4%	3,550	
Daiwa新宿ウエストビル	1,250	1,260	3.8%	1,240	3.6%	4.0%	1,020	
Daiwa神田美倉町ビル	1,810	1,840	3.8%	1,790	3.8%	4.0%	2,130	
Daiwa神田イーストビル	5,700	5,800	3.4%	5,590	3.2%	3.6%	5,450	
Daiwa神田須田町ビル	2,820	2,900	3.6%	2,780	3.6%	3.8%	2,600	
Daiwa笹塚タワー	16,000	16,600	3.8%	15,800	3.6%	4.0%	15,000	
Daiwa笹塚ビル	3,560	3,670	3.9%	3,510	3.7%	4.1%	2,700	
Daiwa晴海ビル	12,600	12,800	3.7%	12,300	3.7%	3.9%	10,100	
Daiwa三田2丁目ビル	3,980	4,050	3.7%	3,900	3.5%	3.9%	3,320	
日本橋セントラルスクエア ^(注)	3,800	6,370	3.5%	6,080	3.3%	3.7%	1,940	
Daiwa東池袋ビル	4,360	4,400	4.0%	4,340	3.8%	4.2%	2,420	
Daiwa品川Northビル	6,350	6,420	4.1%	6,280	3.9%	4.3%	4,750	
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,910	4.4%	2,890	4.2%	4.6%	2,260	
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,400	3.6%	23,100	3.4%	3.8%	15,000	
Daiwa目黒スクエア	7,270	7,430	3.5%	7,200	3.3%	3.7%	7,080	
Daiwa荻窪ビル	4,820	4,910	3.9%	4,780	3.7%	4.1%	3,550	
コンカード横浜	41,200	42,300	4.2%	40,700	4.0%	4.4%	35,000	
Daiwa品川御殿山ビル	2,860	2,920	3.9%	2,840	3.7%	4.1%	2,610	
Daiwa中野坂上ビル	2,850	2,950	4.0%	2,800	3.7%	4.2%	2,560	
Daiwa北浜ビル	13,300	13,400	3.7%	13,200	3.5%	3.9%	14,800	
合計	572,090	671,700	-	651,050	-	-	506,810	

(注) 日本橋セントラルスクエア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。

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



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



ポートフォリオ一覧(1) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa南青山ビル		Daiwa猿楽町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル	
														
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		4,550		3,190		2,865		2,800	
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
帳簿価額(百万円)	12,852	12,795	2,740	2,732	7,957	7,944	4,403	4,390	3,147	3,131	2,732	2,726	2,686	2,677
期末算定価格(百万円)	17,600	17,600	4,060	4,060	8,350	8,380	4,840	4,840	4,230	4,230	3,920	3,970	3,100	3,100
稼働率(%)	99.4	99.4	100.0	100.0	99.5	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5
PML値(注1)	4.53	4.53	3.97	3.97	3.82	3.82	9.19	9.19	7.14	7.14	3.79	3.79	13.33	13.33
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ベスト・プロパティ		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収益合計(千円)	431,930	437,507	101,678	103,213	268,901	265,465	131,717	129,711	- (注5)	- (注5)	136,734	135,911	88,027	84,374
賃貸料(共益費込)	431,930	437,057	101,678	103,213	267,483	264,107	131,717	129,711	- (注5)	- (注5)	136,734	135,911	88,027	84,374
その他収入(注3)	0	450	0	0	1,418	1,358	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
賃貸事業費用合計(千円)	96,505	99,139	23,782	29,038	67,739	127,188	26,768	24,891	- (注5)	- (注5)	55,991	58,151	15,878	28,463
管理業務費	14,637	14,466	4,493	6,822	14,406	13,596	3,761	4,470	- (注5)	- (注5)	7,652	7,660	3,092	2,782
水道光熱費	25,898	19,515	6,731	5,235	17,441	14,841	6,792	4,428	- (注5)	- (注5)	7,600	6,419	4,009	3,537
PMフィー	6,503	6,400	1,530	1,539	4,054	3,986	1,977	2,192	- (注5)	- (注5)	1,979	2,116	1,323	1,279
公租公課	31,731	31,715	10,479	10,478	20,850	20,850	13,017	13,018	- (注5)	- (注5)	9,067	9,067	6,894	6,894
損害保険料	419	509	97	118	381	457	150	180	- (注5)	- (注5)	176	211	82	100
修繕費	2,324	11,540	450	4,843	10,604	73,435	1,067	600	- (注5)	- (注5)	115	3,276	468	13,861
その他費用	14,990	14,990	0	0	0	20	0	0	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7
NOI(= -)(千円)	335,424	338,367	77,895	74,174	201,161	138,276	104,949	104,820	96,632	98,236	80,743	77,759	72,149	55,911
年換算NOI(千円)	669,017	674,886	155,366	147,944	401,223	275,798	209,325	209,067	192,736	195,936	161,046	155,093	143,904	111,516
NOI利回り(注4)	5.2%	5.3%	5.7%	5.4%	5.0%	3.5%	4.8%	4.8%	6.1%	6.3%	5.9%	5.7%	5.4%	4.2%
減価償却費(千円)	68,415	65,190	9,178	8,724	31,036	31,142	14,522	14,381	- (注5)	- (注5)	14,951	15,072	8,928	8,919
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	300	229	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

- (注1) '20/5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(2020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 NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。
(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(2) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa芝大門ビル		Daiwa三崎町ビル		Daiwa新橋510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	
取得価格(百万円)	2,578		2,346		2,080		1,560		1,240		7,840		2,520	
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
帳簿価額(百万円)	2,367	2,358	2,117	2,106	2,118	2,112	1,259	1,246	1,120	1,119	6,719	6,666	2,421	2,408
期末算定価格(百万円)	3,560	3,970	2,940	3,040	2,530	2,530	2,170	2,240	1,660	1,740	10,800	10,800	2,840	3,000
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)	3.72	3.72	4.24	4.24	5.51	5.51	4.23	4.23	4.98	4.98	4.87	4.87	4.68	4.68
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		プロパティ・パートナーズ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックスアルファ		プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収益合計(千円)	87,788	94,959	- (注5)	- (注5)	77,996	76,387	67,644	67,674	49,370	51,821	279,610	281,609	86,180	87,629
賃貸料(共益費込)	87,788	94,959	- (注5)	- (注5)	77,996	76,387	67,644	67,674	49,370	51,821	279,610	281,609	86,180	87,629
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸事業費用合計(千円)	26,618	37,621	- (注5)	- (注5)	21,055	21,338	14,360	51,543	12,033	10,464	84,666	39,896	16,935	19,775
管理業務費	11,394	4,321	- (注5)	- (注5)	6,569	6,840	2,763	2,666	3,851	2,358	7,920	8,016	3,804	5,868
水道光熱費	5,659	4,245	- (注5)	- (注5)	5,294	3,901	4,237	3,630	2,240	2,091	12,005	9,181	3,985	3,550
PMフィー	1,316	1,505	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,451	4,195	4,228	1,299	1,323
公租公課	6,654	6,652	- (注5)	- (注5)	6,157	6,157	5,271	5,272	4,102	4,102	14,992	14,992	7,048	7,005
損害保険料	119	144	- (注5)	- (注5)	122	146	97	117	62	74	289	347	130	156
修繕費	1,474	20,751	- (注5)	- (注5)	1,712	3,093	773	38,638	577	385	45,263	3,130	667	1,871
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	18	18	0	0	0	0	0	0
NOI (= -)(千円)	61,169	57,338	48,745	64,614	56,940	55,049	53,283	16,131	37,337	41,357	194,944	241,712	69,244	67,853
年換算NOI(千円)	122,004	114,364	97,224	128,875	113,570	109,797	106,276	32,175	74,470	82,488	388,822	482,104	138,111	135,336
NOI利回り(注4)	5.2%	4.8%	4.6%	6.1%	5.4%	5.2%	8.4%	2.6%	6.6%	7.4%	5.8%	7.2%	5.7%	5.6%
減価償却費(千円)	10,746	10,632	- (注5)	- (注5)	9,212	8,924	13,459	13,468	7,603	7,678	56,029	55,914	15,398	15,439
原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '20/5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(2020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 NOI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) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa麻布台ビル		Daiwa京橋ビル		Daiwa麹町4丁目ビル		新宿マインズタワー		Daiwa SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa神保町ビル(注5)	
取得価格(百万円)	1,600		3,460		2,910		66,900		5,900		2,460		4,150	
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
帳簿価額(百万円)	1,495	1,487	3,169	3,152	2,863	2,850	63,984	63,805	5,612	5,597	2,345	2,336	3,943	-
期末算定価格(百万円)	1,940	1,940	3,450	3,450	2,910	2,910	63,900	64,300	5,410	5,410	2,310	2,310	3,990	-
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
PML値(注1)	6.64	6.64	4.51	4.51	6.19	6.19	2.03	2.03	1.56	1.56	4.19	4.19	5.05	-
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		プロパティ・パートナーズ		日本プロパティ・ソリューションズ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	172
賃貸事業収益合計(千円)	55,885	56,734	105,254	103,629	89,728	89,950	1,367,036	1,344,859	130,706	129,811	67,292	67,408	115,503	107,937
賃貸料(共益費込)	55,885	56,734	105,254	103,629	89,728	89,950	1,349,146	1,342,677	130,706	129,811	67,292	67,408	115,503	107,937
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	17,889	2,181	0	0	0	0	0	0
賃貸事業費用合計(千円)	23,195	13,309	23,185	23,014	50,989	27,534	389,962	385,730	23,129	20,542	16,214	15,021	27,545	32,614
管理業務費	3,018	2,833	4,206	4,517	3,874	4,616	73,161	78,113	4,901	3,927	4,315	3,879	5,667	5,792
水道光熱費	2,947	2,436	8,351	6,960	5,765	4,782	136,974	125,255	7,014	5,878	4,847	4,263	5,734	4,457
PMフィー	1,200	1,200	1,578	1,555	1,361	1,344	9,240	9,722	1,958	1,951	1,215	1,212	1,200	1,129
公租公課	5,070	5,070	7,540	7,536	16,419	16,419	135,846	135,652	7,986	7,983	3,841	3,841	11,749	20,706
損害保険料	73	88	128	153	141	169	1,797	2,166	104	127	92	111	134	151
修繕費	10,886	1,681	1,379	2,289	23,427	201	30,260	32,353	1,164	674	1,078	890	3,020	340
その他費用	0	0	0	0	0	0	2,681	2,466	0	0	822	822	40	36
NOI(= -)(千円)	32,689	43,424	82,069	80,615	38,738	62,415	977,074	959,128	107,577	109,268	51,077	52,387	87,958	75,322
年換算NOI(千円)	65,201	86,612	163,690	160,789	77,265	124,489	1,948,810	1,913,016	214,566	217,940	101,876	104,488	175,436	-
NOI利回り(注4)	4.4%	5.8%	5.2%	5.1%	2.7%	4.4%	3.0%	3.0%	3.8%	3.9%	4.3%	4.5%	4.4%	-
(参考) 減価償却費(千円)	8,900	8,395	19,824	19,698	15,072	15,223	200,817	200,721	16,880	16,930	9,715	9,661	21,266	21,211
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	12,857	2,181	0	0	0	0	0	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '20/5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(2020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 NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '20/5期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(4) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa西新橋ビル		大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル		E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル		新四curumuビル		Daiwa赤坂ビル	
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
取得価格(百万円)	5,000		5,600		3,550		24,000		1,721		9,650		9,200	
帳簿価額(百万円)	4,643	4,608	5,180	5,153	3,314	3,295	23,471	23,406	1,554	1,540	9,592	9,558	10,183	10,126
期末算定価格(百万円)	7,240	7,360	8,210	8,230	5,250	5,250	36,600	36,600	2,610	2,690	16,500	16,500	15,500	15,500
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	100.0	93.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	3.76	3.76	4.50	4.50	5.33	5.33	3.11	3.11	3.80	3.80	4.44	4.44	7.14	7.14
PM会社	ザイマックスアルファ		プロパティ・パートナーズ		日本プロパティ・ソリューションズ		ザイマックスアルファ		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収益合計(千円)	185,015	186,509	- (注5)	- (注5)	115,281	122,434	797,483	821,943	71,437	68,588	393,931	392,335	375,298	366,890
賃貸料(共益費込)	185,015	186,509	- (注5)	- (注5)	115,281	122,434	797,483	821,943	67,838	68,588	390,235	392,335	375,298	366,890
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	3,598	0	3,696	0	0	0
賃貸事業費用合計(千円)	43,927	42,545	- (注5)	- (注5)	27,979	23,162	206,710	150,915	11,251	14,527	83,621	78,776	92,648	91,952
管理業務費	13,308	14,097	- (注5)	- (注5)	8,324	5,652	49,713	40,962	2,479	5,901	19,067	19,612	20,316	23,560
水道光熱費	9,984	8,028	- (注5)	- (注5)	7,502	5,566	47,900	33,627	2,631	2,465	22,474	16,818	25,973	19,371
PMフィー	2,464	2,489	- (注5)	- (注5)	1,764	1,837	8,027	8,032	1,219	1,200	3,941	3,647	4,125	4,018
公租公課	16,266	16,246	- (注5)	- (注5)	9,940	9,940	62,367	62,367	4,555	4,556	37,279	37,272	35,764	35,764
損害保険料	240	290	- (注5)	- (注5)	124	150	644	775	76	91	329	401	410	515
修繕費	1,663	1,394	- (注5)	- (注5)	321	15	37,986	4,645	289	313	530	997	6,057	8,451
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	72	504	0	0	0	25	0	270
NOI (= -)(千円)	141,087	143,964	149,573	150,387	87,302	99,272	590,772	671,028	60,186	54,060	310,309	313,558	282,649	274,938
年換算NOI(千円)	281,404	287,141	298,330	299,952	174,127	198,002	1,178,316	1,338,389	120,043	107,826	618,923	625,404	563,754	548,374
NOI利回り(注4)	6.1%	6.2%	5.8%	5.8%	5.3%	6.0%	5.0%	5.7%	7.7%	7.0%	6.5%	6.5%	5.5%	5.4%
減価償却費(千円)	35,559	35,566	- (注5)	- (注5)	19,858	19,871	75,095	75,415	13,335	13,335	36,599	36,993	58,971	59,062
原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '20/5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(2020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 NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(5) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa渋谷宮益坂ビル		Daiwa麻布テラス		Daiwa恵比寿4丁目ビル		ラクス東新宿		Daiwa青山ビル		神泉プレイス		Daiwa渋谷スクエア	
取得価格(百万円)	7,000		14,000		4,135		8,450		9,800		4,800		16,000	
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
帳簿価額(百万円)	7,339	7,316	13,930	13,883	4,215	4,198	8,409	8,378	9,977	9,959	4,852	4,915	15,889	15,859
期末算定価格(百万円)	11,800	12,900	17,800	18,200	6,290	6,440	11,200	11,300	12,600	12,600	6,780	6,790	21,700	22,000
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)	5.64	5.64	2.67	2.67	2.44	2.44	4.46	4.46	4.42	4.42	6.21	6.21	1.61	1.61
PM会社	日本プロパティ・ソリューションズ		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収益合計(千円)	310,381	323,938	485,286	476,940	- (注5)	- (注5)	233,397	230,466	252,862	245,641	- (注5)	- (注5)	443,044	493,908
賃貸料(共益費込)	310,381	323,938	485,286	476,940	- (注5)	- (注5)	233,365	230,466	252,862	245,641	- (注5)	- (注5)	443,044	484,264
その他収入(注3)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	32	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	9,644
賃貸事業費用合計(千円)	64,622	56,744	123,312	114,225	- (注5)	- (注5)	48,177	45,947	37,658	46,977	- (注5)	- (注5)	71,390	64,412
管理業務費	20,127	14,577	28,033	28,929	- (注5)	- (注5)	8,844	9,703	11,038	15,840	- (注5)	- (注5)	11,736	10,295
水道光熱費	14,238	11,350	51,879	44,620	- (注5)	- (注5)	14,623	11,764	8,370	6,904	- (注5)	- (注5)	23,206	18,951
PMフィー	3,783	3,835	4,303	4,337	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	2,895	2,809	- (注5)	- (注5)	5,339	5,122
公租公課	22,650	22,650	33,795	33,777	- (注5)	- (注5)	21,206	21,166	14,321	14,324	- (注5)	- (注5)	29,106	29,104
損害保険料	293	373	580	727	- (注5)	- (注5)	296	354	150	181	- (注5)	- (注5)	358	439
修繕費	3,505	3,921	4,719	1,751	- (注5)	- (注5)	1,848	1,600	882	6,917	- (注5)	- (注5)	1,643	498
その他費用	24	36	0	82	- (注5)	- (注5)	158	158	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
NOI (= -) (千円)	245,758	267,193	361,974	362,714	140,969	134,353	185,219	184,519	215,204	198,664	124,188	113,198	371,654	429,496
年換算NOI(千円)	490,173	532,926	721,971	723,447	281,168	267,972	369,427	368,030	429,232	396,242	247,698	225,778	741,277	856,645
NOI利回り(注4)	6.7%	7.3%	5.2%	5.2%	6.7%	6.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.0%	5.1%	4.6%	4.7%	5.4%
減価償却費(千円)	27,130	27,354	51,933	52,047	- (注5)	- (注5)	33,335	33,442	17,728	17,731	- (注5)	- (注5)	33,282	33,459
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	2,030
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0

- (注1) '20/5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(2020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 NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。
(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(6) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwaリバーゲート		Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館		Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル	
														
取得価格(百万円)	28,000		2,871		1,647		13,710		8,180		6,370		2,280	
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
帳簿価額(百万円)	27,762	27,668	2,914	2,904	1,713	1,709	13,972	13,958	8,371	8,354	6,267	6,313	2,375	2,370
期末算定価格(百万円)	33,200	33,700	3,470	3,320	1,930	1,970	16,600	17,200	8,350	8,350	7,030	7,150	3,590	3,590
稼働率(%)	98.9	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0	90.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	1.76	1.76	5.89	5.89	7.03	7.03	4.32	4.32	5.76	5.76	4.37	4.37	6.21	6.21
PM会社	ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		日本プロパティ・ソリューションズ		伊藤忠アーバンコミュニティ		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収益合計(千円)	1,081,781	1,069,728	85,172	85,255	47,749	50,860	332,297	357,263	- (注5)	- (注5)	175,163	175,532	- (注5)	- (注5)
賃貸料(共益費込)	1,076,615	1,065,265	85,172	85,255	47,749	50,860	331,501	357,263	- (注5)	- (注5)	175,163	175,532	- (注5)	- (注5)
その他収入(注3)	5,166	4,463	0	0	0	0	796	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)
賃貸事業費用合計(千円)	331,449	379,895	24,955	23,050	13,503	12,093	113,407	88,860	- (注5)	- (注5)	30,952	91,069	- (注5)	- (注5)
管理業務費	74,171	76,798	6,423	6,485	4,743	3,495	13,529	30,447	- (注5)	- (注5)	5,157	9,216	- (注5)	- (注5)
水道光熱費	127,474	114,110	7,025	5,573	2,769	2,739	19,655	15,331	- (注5)	- (注5)	11,068	9,472	- (注5)	- (注5)
PMフィー	10,778	10,730	1,205	1,201	1,200	1,200	2,307	2,156	- (注5)	- (注5)	1,751	1,767	- (注5)	- (注5)
公租公課	104,870	104,874	9,317	9,316	4,260	4,260	39,572	39,399	- (注5)	- (注5)	11,725	11,725	- (注5)	- (注5)
損害保険料	1,713	2,050	124	149	64	77	300	358	- (注5)	- (注5)	201	240	- (注5)	- (注5)
修繕費	12,440	71,210	858	323	465	321	38,042	1,167	- (注5)	- (注5)	1,018	58,646	- (注5)	- (注5)
その他費用	0	120	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	30	0	- (注5)	- (注5)
NOI (= -)(千円)	750,332	689,833	60,217	62,205	34,246	38,766	218,889	268,403	157,909	156,720	144,211	84,463	35,471	59,204
年換算NOI(千円)	1,496,564	1,375,896	120,105	124,071	68,305	77,321	436,583	535,339	314,956	312,583	287,634	168,465	70,749	118,084
NOI利回り(注4)	5.4%	5.0%	4.1%	4.3%	4.0%	4.5%	3.1%	3.8%	3.8%	3.7%	4.6%	2.7%	3.0%	5.0%
減価償却費(千円)	132,329	133,972	10,321	10,383	4,813	4,865	20,604	20,717	- (注5)	- (注5)	25,277	26,585	- (注5)	- (注5)
原状回復工事収入(千円)	889	516	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)
敷金保証金償却収入(千円)	0	310	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)

(注1) '20/5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(2020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 NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(7) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル		Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル	
取得価格(百万円)	942		1,592		4,200		2,295		15,500		3,000		11,200	
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
帳簿価額(百万円)	977	989	1,588	1,586	4,267	4,249	2,371	2,377	16,032	16,005	3,188	3,180	11,295	11,266
期末算定価格(百万円)	1,210	1,250	1,800	1,810	5,620	5,700	2,810	2,820	16,300	16,000	3,470	3,560	12,300	12,600
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.7	95.1	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	8.28	8.28	6.01	6.01	3.86	3.86	5.12	5.12	1.52	1.52	5.90	5.90	4.30	4.30
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		ジョーンズ ラング ラサル		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収益合計(千円)	38,527	38,695	50,739	52,215	141,050	142,336	64,921	65,166	469,078	458,842	85,069	84,465	153,955	243,020
賃貸料(共益費込)	38,527	38,695	50,739	52,215	141,050	142,336	64,921	65,166	469,078	458,842	84,889	84,465	153,955	243,020
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180	0	0	0
賃貸事業費用合計(千円)	10,411	9,692	11,955	11,194	47,892	31,768	14,907	20,651	169,310	167,293	46,910	29,116	86,465	81,176
管理業務費	2,336	2,259	3,897	3,799	10,906	10,399	4,815	7,276	40,908	45,952	8,556	9,460	60,882	28,579
水道光熱費	2,986	2,497	3,031	2,430	9,809	9,066	3,970	2,690	60,938	54,978	8,784	8,066	21,944	26,415
PMフィー	1,200	1,200	1,200	1,200	1,416	1,426	1,200	1,200	4,221	4,129	1,264	1,290	1,359	1,704
公租公課	3,116	3,116	3,544	3,545	10,467	10,464	4,624	4,620	55,284	55,288	8,845	8,856	107	212
損害保険料	41	49	54	65	147	177	69	83	777	928	143	170	439	531
修繕費	718	569	227	153	15,145	233	217	4,759	7,180	6,014	19,316	1,272	1,457	3,195
その他費用	12	0	0	0	0	0	10	21	0	0	0	0	274	20,538
NOI (= -)(千円)	28,115	29,002	38,783	41,020	93,158	110,567	50,013	44,515	299,767	291,549	38,159	55,348	67,490	161,843
年換算NOI(千円)	56,077	57,846	77,355	81,817	185,808	220,531	99,753	88,787	597,897	581,505	76,109	110,395	134,611	322,802
NOI利回り(注4)	5.7%	5.8%	4.9%	5.2%	4.4%	5.2%	4.2%	3.7%	3.7%	3.6%	2.4%	3.5%	1.2%	2.9%
(減価償却費(千円))	1,877	1,865	4,985	4,322	18,445	18,431	6,553	6,889	60,916	61,687	10,195	12,645	34,847	35,116
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '20/5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(2020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 NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。



ポートフォリオ一覧(8) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa三田2丁目ビル		日本橋セントラルスクエア(注6)		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa大崎3丁目ビル(注7)		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー	
取得価格(百万円)	2,635		3,521		2,958		7,710		1,650		2,000		15,220	
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
帳簿価額(百万円)	1,599	1,593	-	3,630	2,609	2,593	7,087	7,057	-	-	1,857	1,841	16,546	16,449
期末算定価格(百万円)	3,280	3,980	-	3,800	4,300	4,360	6,350	6,350	-	-	2,900	2,900	22,700	23,200
稼働率(%)	100.0	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)	3.21	3.21	-	5.21	3.55	3.55	7.19	7.19	-	-	6.29	6.29	1.18	1.18
PM会社	ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ	
運用日数	153	183	-	11	183	183	183	183	30	-	183	183	183	183
賃貸事業収益合計(千円)	- (注5)	- (注5)	-	4,663	110,618	129,302	202,310	202,002	11,197	-	93,474	92,377	664,086	658,430
賃貸料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	-	4,663	110,618	129,302	202,310	202,002	11,197	-	93,474	92,377	664,086	658,430
その他収入(注3)	- (注5)	- (注5)	-	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0
賃貸事業費用合計(千円)	- (注5)	- (注5)	-	348	37,893	30,822	57,683	50,978	5,758	-	19,883	19,125	242,883	169,135
管理業務費	- (注5)	- (注5)	-	249	16,571	8,977	14,907	14,927	450	-	4,135	4,656	46,638	43,837
水道光熱費	- (注5)	- (注5)	-	12	10,269	9,394	13,799	11,029	1,132	-	7,758	6,625	71,580	67,098
PMフィー	- (注5)	- (注5)	-	78	1,720	1,950	3,035	3,052	200	-	1,300	1,200	7,315	7,244
公租公課	- (注5)	- (注5)	-	0	8,610	8,598	18,968	18,968	3,964	-	6,399	6,399	45,088	45,088
損害保険料	- (注5)	- (注5)	-	8	211	252	326	390	11	-	118	142	844	1,036
修繕費	- (注5)	- (注5)	-	0	511	1,649	6,636	2,610	0	-	172	102	71,235	3,999
その他費用	- (注5)	- (注5)	-	0	0	0	9	0	0	-	0	0	180	830
NOI(= -)(千円)	60,274	55,964	-	4,314	72,724	98,479	144,627	151,024	5,438	-	73,590	73,251	421,202	489,295
年換算NOI(千円)	143,792	111,622	-	143,170	145,052	196,421	288,463	301,222	-	-	146,779	146,103	840,104	975,916
NOI利回り(注4)	9.0%	7.0%	-	3.9%	5.6%	7.6%	4.1%	4.3%	-	-	7.9%	7.9%	5.1%	5.9%
減価償却費(千円)	- (注5)	- (注5)	-	1,402	24,629	24,694	36,378	36,568	3,813	-	18,065	18,084	128,828	129,607
(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
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

(注1) '20/5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(2020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 NOI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) '19/11期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(9) (2020年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa目黒スクエア		Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜		Daiwa品川御殿山ビル		Daiwa中野坂上ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注5)	
取得価格(百万円)	5,600		3,800		38,100		2,500		2,750		9,481		461,061	463,182
	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期	'19/11期	'20/5期
帳簿価額(百万円)	5,471	5,456	3,979	3,975	38,032	37,939	2,579	2,575	-	2,855	9,176	9,124	452,653	453,876
期末算定価格(百万円)	7,090	7,270	4,730	4,820	41,100	41,200	2,710	2,860	-	2,850	13,300	13,300	562,730	572,090
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	-	100.0	100.0	100.0	99.1	99.5
PML値(注1)	1.68	1.68	6.41	6.41	0.92	0.92	7.07	7.07	-	5.93	3.48	3.48	1.94	1.95
PM会社	ザイマックスアルファ		伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサール		ベストプロパティ		日本プロパティ・ソリューションズ		日本プロパティ・ソリューションズ			
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	-	171	183	183	183	183
賃貸事業収益合計(千円)	166,976	166,673	128,654	128,662	1,032,027	1,048,829	67,453	73,342	-	72,001	466,815	376,980	14,075,850	14,257,212
賃貸料(共益費込)	166,976	166,673	128,654	128,662	1,032,006	1,048,679	67,453	73,342	-	72,001	339,815	376,980	13,916,051	14,238,965
その他収入(注3)	0	0	0	0	21	150	0	0	-	0	127,000	0	159,798	18,247
賃貸事業費用合計(千円)	34,333	32,760	27,558	44,271	210,039	253,559	17,291	40,451	-	14,423	181,955	100,241	3,755,816	3,699,138
管理業務費	8,116	7,629	7,582	8,133	52,053	52,962	5,297	5,219	-	7,542	37,007	26,136	855,144	840,858
水道光熱費	9,250	8,241	6,946	6,099	87,475	78,861	3,831	3,539	-	5,240	35,756	31,035	1,074,122	935,302
PMフィー	2,167	2,179	1,660	1,418	6,194	6,178	1,200	1,200	-	1,122	5,059	5,890	155,433	157,871
公租公課	13,827	13,827	8,205	8,205	57,460	57,684	5,514	5,514	-	10	34,523	34,109	1,131,152	1,134,736
損害保険料	166	200	142	170	777	788	87	105	-	136	567	712	16,479	19,923
修繕費	805	682	3,020	20,244	5,935	56,466	1,360	24,873	-	360	68,945	2,060	474,514	538,920
その他費用	0	0	0	0	143	616	0	0	-	11	96	296	48,970	71,526
NOI(= -)(千円)	132,642	133,913	101,095	84,390	821,987	795,270	50,162	32,891	-	57,577	284,859	276,738	10,320,033	10,558,073
年換算NOI(千円)	264,560	267,094	201,639	168,320	1,639,483	1,586,195	100,050	65,602	-	122,899	568,161	551,965	20,596,398	21,050,842
NOI利回り(注4)	4.8%	4.9%	5.1%	4.2%	4.3%	4.2%	3.9%	2.5%	-	4.3%	6.2%	6.0%	4.6%	4.6%
減価償却費(千円)	23,215	23,346	11,878	11,686	114,012	114,596	5,723	5,776	-	8,421	56,354	56,498	1,826,120	1,838,770
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	127,000	0	141,226	4,956
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	310

(注1) '20/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント様作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2020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 NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '19/11期の取得価格、年換算NOI及びNOI利回りには、'19/11期売却したDaiwa大崎3丁目ビルを含めず。'20/5期の取得価格、年換算NOI及びNOI利回りには、'20/5期売却したDaiwa神保町ビルを含めず。

表中 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

会社概要

2020年7月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	10名 常勤取締役6名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	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

2020年7月1日現在

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

資産運用を受託しているリート

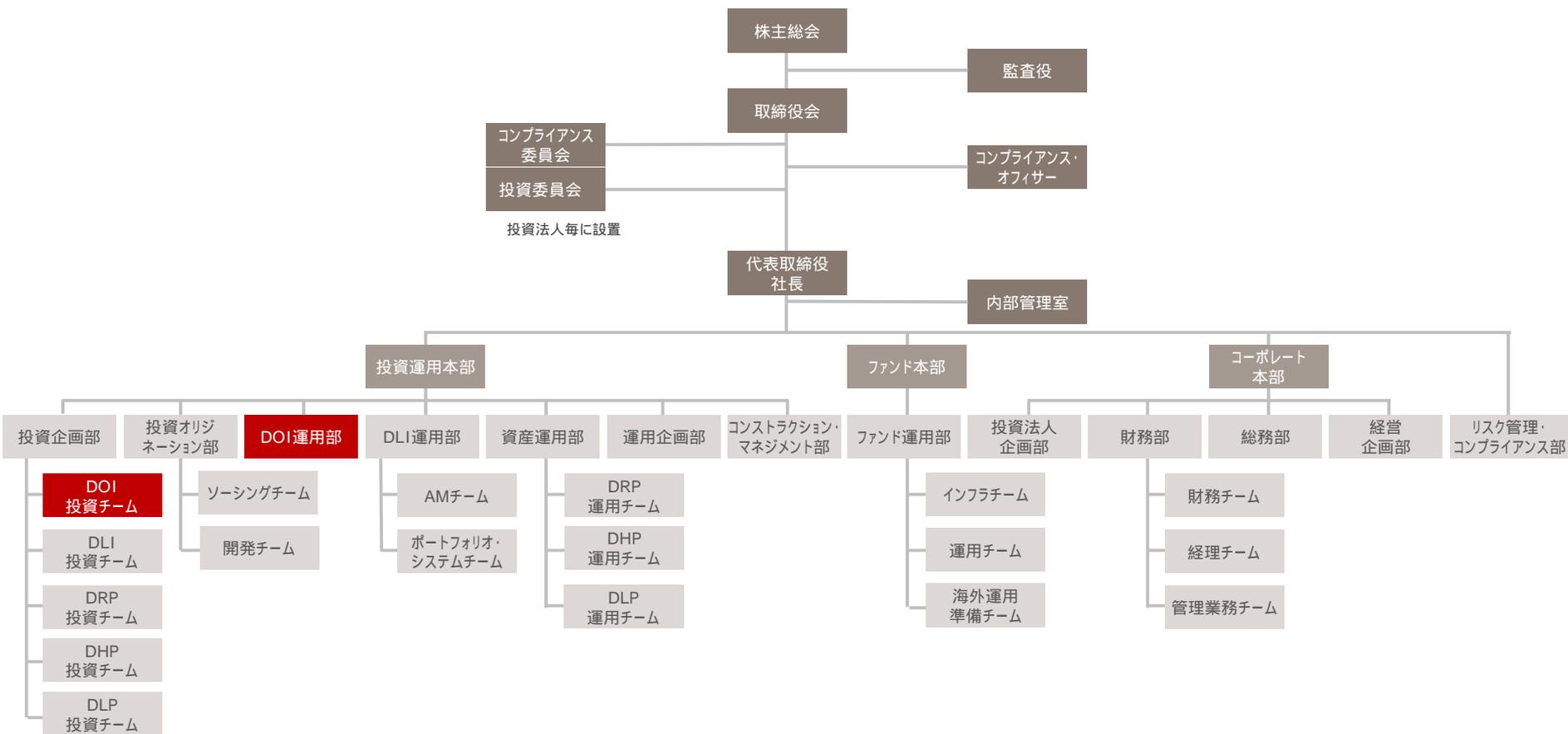
2020年7月1日現在

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,631億円（60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3,027億円（217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1,269億円（83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459億円（11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202億円（3物件）



資産運用会社の概要

組織図



2020年7月1日現在

