



大和証券オフィス投資法人

2021年5月期(第31期)決算説明資料
銘柄コード：8976







目次

2021年5月期決算説明会のトピックス	4
2021年5月期におけるコロナ禍の影響について	5

Section 1

2021年5月期決算及び業績予想ハイライト

2021年5月期決算ハイライト	7
2021年11月期・2022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	12
賃貸事業分析	13
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	17
内部成長の方針	18
2021年5月期リーシング強化物件の稼働状況	19
2021年11月期リーシング強化物件	20

Section 3

外部成長

開発案件への取組み進捗 (日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト)	22
2021年5月期譲渡物件及び ポートフォリオの質向上に向けた取組み	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
2021年5月末における投資主の状況について	30

Section 5

ESGの取組み

環境	32
社会	33
社会 / ガバナンス	34
SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取組み	35

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。





2021年5月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

- 2021年5月期末稼働率は、97.5%（2020年11月期末：98.9%）
- 契約更新による月額賃料増減率は+6.1%
- テナント新規入居による月額賃料の増減率は▲1.3%。（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%）
- 2021年5月期分配金実績は、14,000円（前期比+183円、+1.3%）
- 2021年5月期においても新型コロナウイルス感染症拡大に伴う業績への大きな影響はなかったが今後も注視が必要



外部成長関連

- Daiwa京橋ビル（譲渡価格：4,200百万円、譲渡日：2020年12月23日）を譲渡
- 日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト：プラン改善により巡航NOI利回りが向上

詳細は23ページ

詳細は22ページ

財務情報／ESG関連

- 自己投資口取得：27.8億円（2021年2月24日～5月14日）、分配金上昇効果は+100円程度
- 格付 日本格付研究所（JCR）：AA（安定的）、格付投資情報センター（R&I）：AA-（安定的）
- LTV：42.0%（2021年5月期末）
- ESG：環境認証取得比率 60.3%（2021年5月期末時点）



2021年5月期におけるコロナ禍の影響について

2021年5月期におけるコロナ禍の影響

2021年5月期におけるコロナ禍の業績への大きな影響はなかったが今後も注視は必要。期初に見込んだ「コロナ禍考慮既存賃共収入減（コロナ禍関連対応費）」については、フリーレント付与、前倒しリース費用及び修繕費等に充当

	2021年5月期（第31期） 予想（2021年1月時点）	2021年5月期（第31期） 実績	差異	コメント
コロナ禍考慮既存賃共収入減 （コロナ禍関連対応費）	▲270百万円	▲194百万円	+76百万円	・今後のリースを踏まえ、コロナ禍 関連対応費の一部をフリーレント付 与、ビル共用部消毒等に使用 ・コロナ禍関連対応費の未消化分、そ の他営業収益の上振れ分等を前倒 しリース費用、修繕費の一部に 充当
コロナ禍影響考慮前稼働率	97.8%	-	-	
業績予想前提/実績稼働率 （コロナ禍影響考慮分）	95.7% （▲2.1%）	97.5% （-）	+1.8% （-）	
修繕費	338百万円	583百万円	+245百万円	
分配金	13,900円 （うち不動産等売却益：570円）	14,000円 （うち不動産等売却益：635円）	+100円	・自己投資口取得効果：+100円 程度

コロナ禍におけるテナントへの対応

	2020年7月17日公表時点	2021年1月20日公表時点	2021年7月19日公表時点
賃料支払猶予及び賃料減額打診区画数	129区画（全区画の14.4%）	161区画（全区画の17.9%）	165区画（全区画の19.0%）
上記打診における対応区画数	支払猶予：37区画	支払猶予：36区画、 FR付与：1区画、減額：2区画	支払猶予：40区画、 FR付与：3区画、減額：3区画
未収賃料（合意済未収案件含む）	270百万円	160百万円	15百万円

解約予告通知受領推移（月次、オフィス・店舗区画のみ）



Section 1

2021年5月期決算及び業績予想ハイライト





2021年5月期決算ハイライト

2021年5月期（第31期）実績

	2020年11月実績	2021年5月実績	差
営業収益	14,849 百万円	15,054 百万円	+ 204 百万円
営業費用	7,133 百万円	6,917 百万円	▲ 216 百万円
営業利益	7,715 百万円	8,137 百万円	+ 421 百万円
営業外費用	606 百万円	592 百万円	▲ 14 百万円
当期純利益	7,124 百万円	7,549 百万円	+ 425 百万円
1口当たり分配金 (注1)	13,817 円	14,000 円	+ 183 円
1口当たりNAV (注2)	746,455 円	752,347 円	+ 5,892 円
期末稼働率	98.9%	97.5%	▲ 1.4%
期中平均稼働率 (注3)	99.0%	97.7%	▲ 1.3%
NOI利回り (年換算) (注4)	4.7%	4.7%	-

(注1) 2020年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(328百万円)を控除した金額を、期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2) 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3) 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4) NOI利回り(年換算)は簿価ベースによる算出。NOIは期末保有物件（開発物件を除く）を年換算。

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件（1件）売却益	+1,026百万円
	■ その他営業収益	+ 109百万円
減少	■ 前期売却物件（1件）売却益	▲ 336百万円
	■ 既存物件（58件）(注5) 賃共収入	▲ 308百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 137百万円
	■ 期中売却物件（1件）賃共収入	▲ 77百万円
	■ 前期売却物件（1件）賃共収入	▲ 61百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 141百万円
	■ 修繕費	▲ 86百万円

2021年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(716百万円)を控除した金額を期末の発行済投資口(注6)の総口数で除して計算しています。

(注5) 既存物件(58件)は、2021年5月期末保有物件(59件)から、2020年11月期取得1物件を差し引いたもの。

(注6) 当期において、自己投資口の取得及び消却を行っており、発行済投資口数は以下の通り。
2020年11月期末 491,877口 ⇒ 2021年5月期末 488,088口

(ご参考)2021年5月期予想・実績比較

	2021年5月期予想 (2021年1月開示)	2021年5月実績	差
営業収益	14,805 百万円	15,054 百万円	+ 248 百万円
営業費用	6,621 百万円	6,917 百万円	+ 295 百万円
当期純利益	7,593 百万円	7,549 百万円	▲ 43 百万円
1口当たり分配金	13,900 円	14,000 円	+ 100 円
稼働率	95.7%	97.5%	+1.8%

要因	項目	
増加	■ コロナ禍考慮既存賃共収入減	+270百万円
	■ その他営業収益	+115百万円
減少	■ 既存物件（59件）(注7)賃共収入	▲ 77百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 51百万円
増加	■ 修繕費	+245百万円
	■ 外注委託費	+ 52百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 29百万円

(注7) 既存物件(59件)は、2021年5月期末保有物件(59件)。



2021年11月期・2022年5月期業績予想ハイライト

2021年11月期（第32期）見通し

	2021年11月期予想	2021年5月期との差
営業収益	13,851 百万円	▲1,203 百万円
営業費用	6,543 百万円	▲373 百万円
営業利益	7,308 百万円	▲829 百万円
営業外費用	570 百万円	▲21 百万円
当期純利益	6,735 百万円	▲813 百万円
1口当たり分配金	14,000 円	-
期末想定稼働率	96.8%	▲0.7%
期中想定稼働率 (注1)	96.6%	▲1.1%
想定NOI利回り (年換算) (注2)	4.7%	-

要因	項目	
増加	■ 水道光熱費収入	+ 91百万円
	■ 前期売却物件（1件）売却益	▲1,026百万円
	■ 既存物件（59件）(注3) 賃共収入	▲ 142百万円
	■ その他営業収益	▲ 109百万円
減少	■ 前期売却物件（1件）賃共収入	▲ 10百万円
	■ 水道光熱費	+ 127百万円
増加	■ 修繕費	▲ 414百万円
	■ 資産運用報酬	▲ 39百万円
	■ 2021年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部（97百万円）を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,800円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。	

2022年5月期（第33期）見通し

	2022年5月期予想	2021年11月期との差
営業収益	13,697 百万円	▲154 百万円
営業費用	6,388 百万円	▲155 百万円
営業利益	7,308 百万円	+ 0 百万円
営業外費用	570 百万円	+ 0 百万円
当期純利益	6,736 百万円	+ 0 百万円
1口当たり分配金	14,000 円	-
期末想定稼働率	97.1%	+ 0.3%
期中想定稼働率 (注1)	96.8%	+ 0.2%
想定NOI利回り (年換算) (注2)	4.7%	-

要因	項目	
減少	■ 水道光熱費収入	▲ 79百万円
	■ 既存物件（59件）(注3) 賃共収入	▲ 45百万円
	■ その他営業収益	▲ 25百万円
減少	■ 修繕費	▲ 60百万円
	■ 外注委託費	▲ 43百万円
	■ 水道光熱費	▲ 33百万円
2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部（97百万円）を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,800円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。		

(注1) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注2) 想定 NOI利回り(年換算)は2021年5月期の簿価（開発物件を除く）をベースに算出。

(注3) 既存物件(59件)は、2021年5月期末保有物件(59件)。



分配金の推移

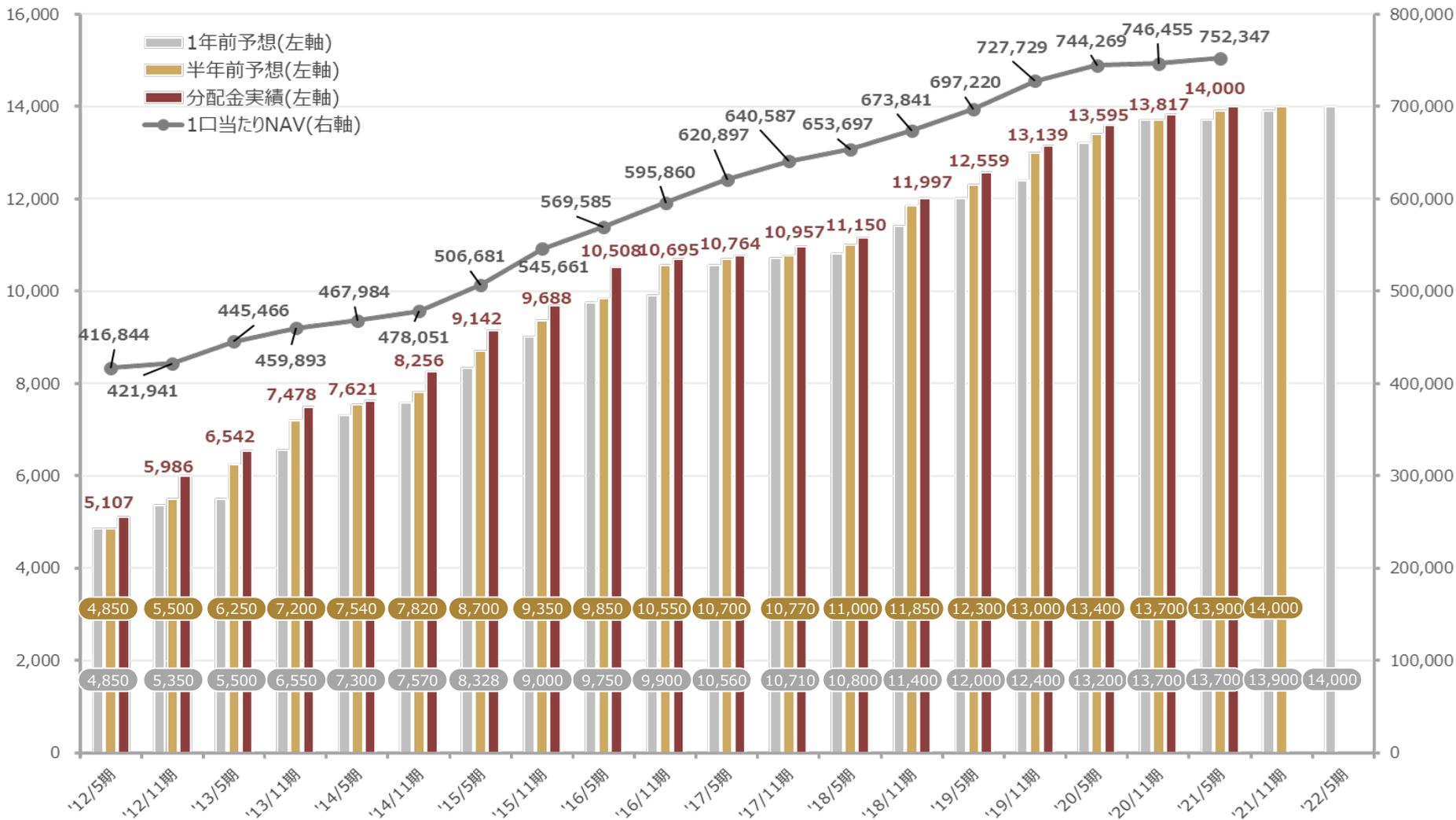
1口当たり分配金(予想・実績)の推移

(円)

(円)

■ 21期連続での増配を達成

- 1年前予想(左軸)
- 半年前予想(左軸)
- 分配金実績(左軸)
- 1口当たりNAV(右軸)



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



Section 2

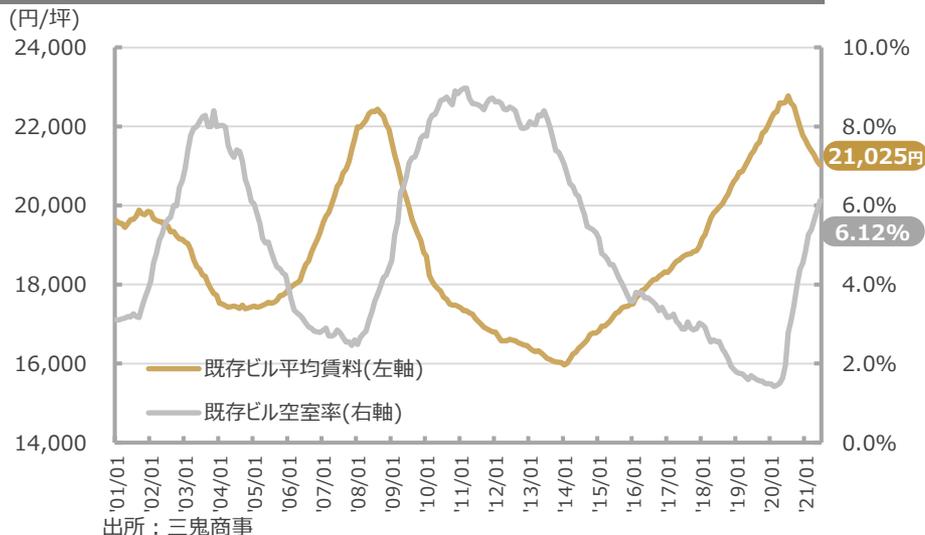
内部成長



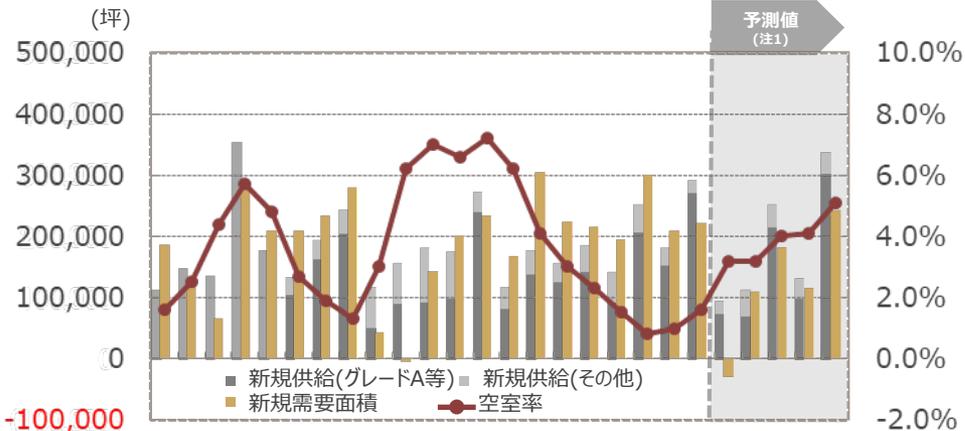


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況



オフィスビルマーケット中期予測

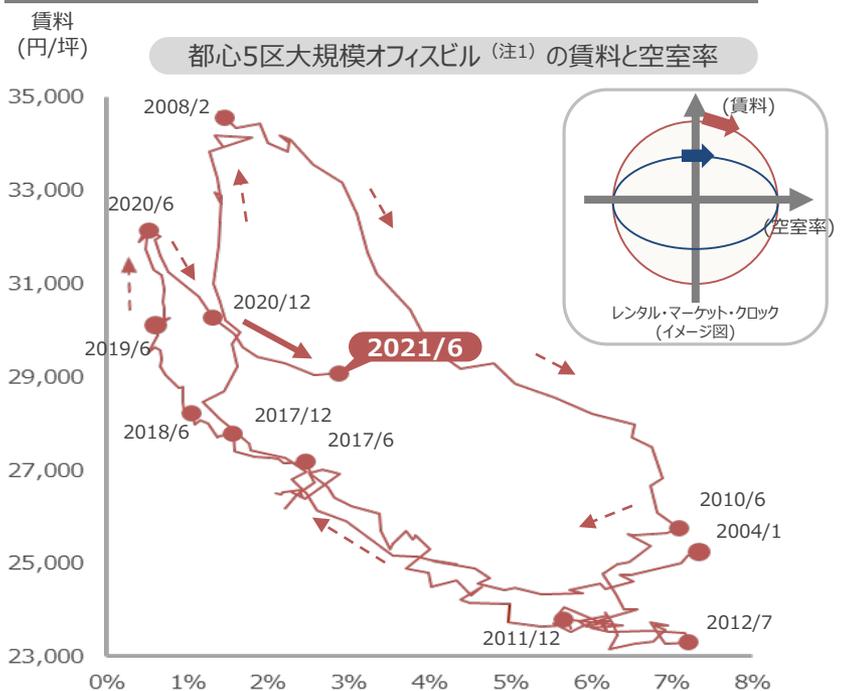


出所：シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測 (2021年～2025年)

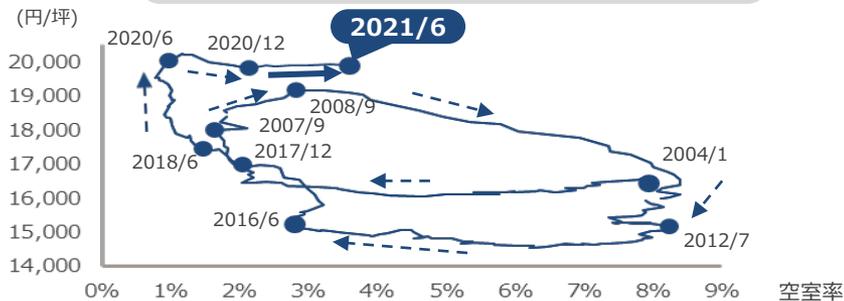
(注1) 2021年6月時点での予測値。

(注2) 2004年までは新規供給の内訳なし (合計のみ)。

都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



都心5区オフィスビル全体平均 (注2) の賃料と空室率



出所：三幸エステートのデータを当社にて加工。

(注1) 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。

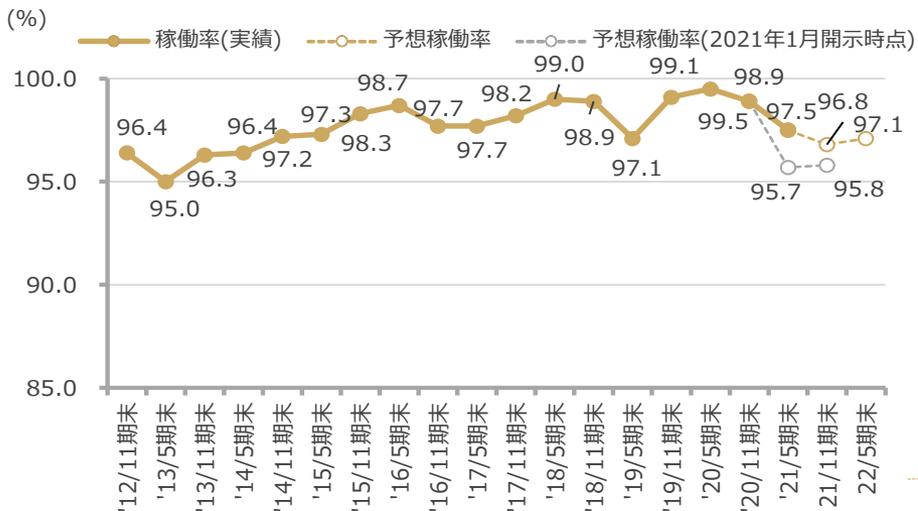
(注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。



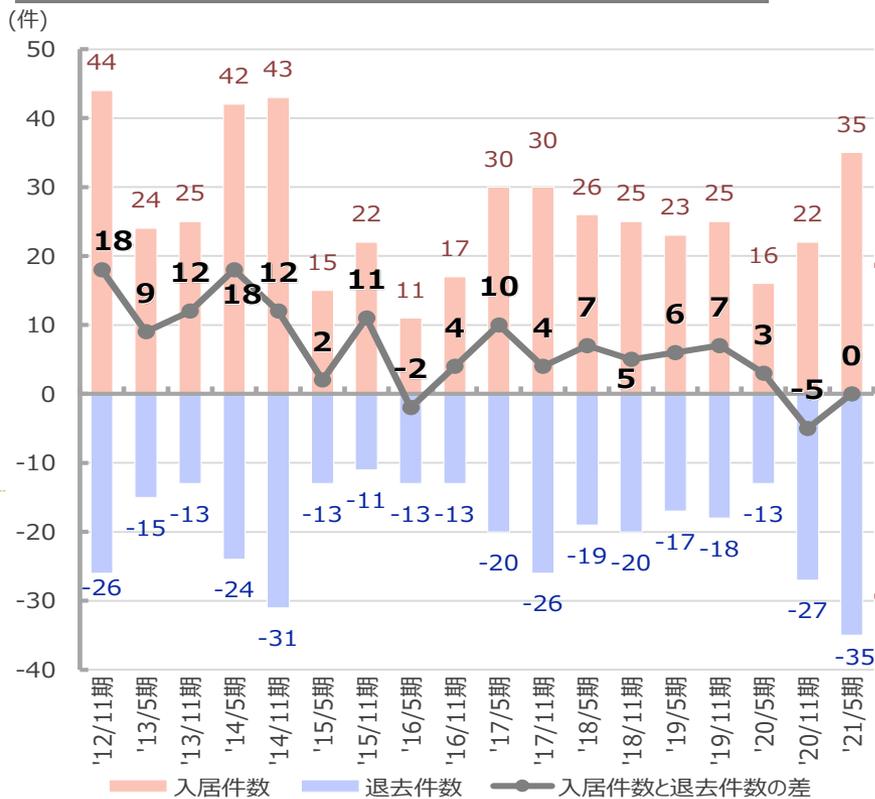
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

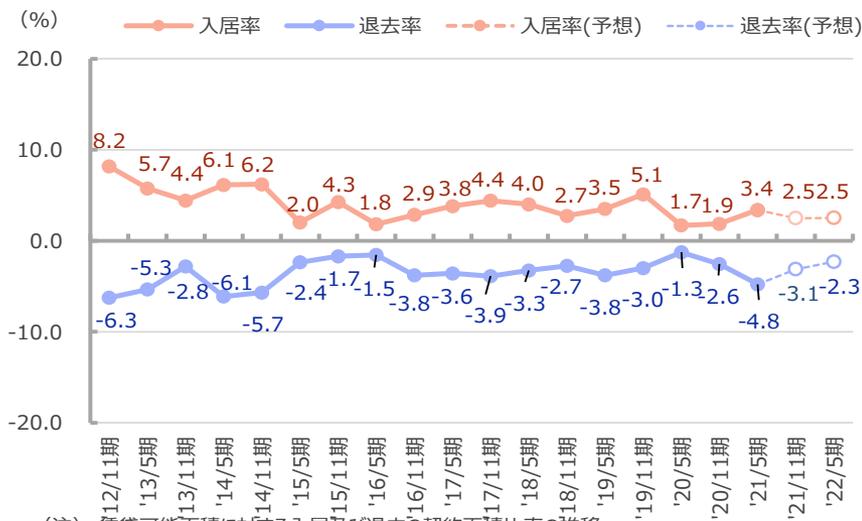
期末稼働率の推移



テナント入退去の推移とその理由 (注)



入退去率推移 (注)



21/5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	2	22	0	4	0	7	35
退去	11	3	2	15	0	4	35

前期件数 11 前期件数 18 前期件数 12 (注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。

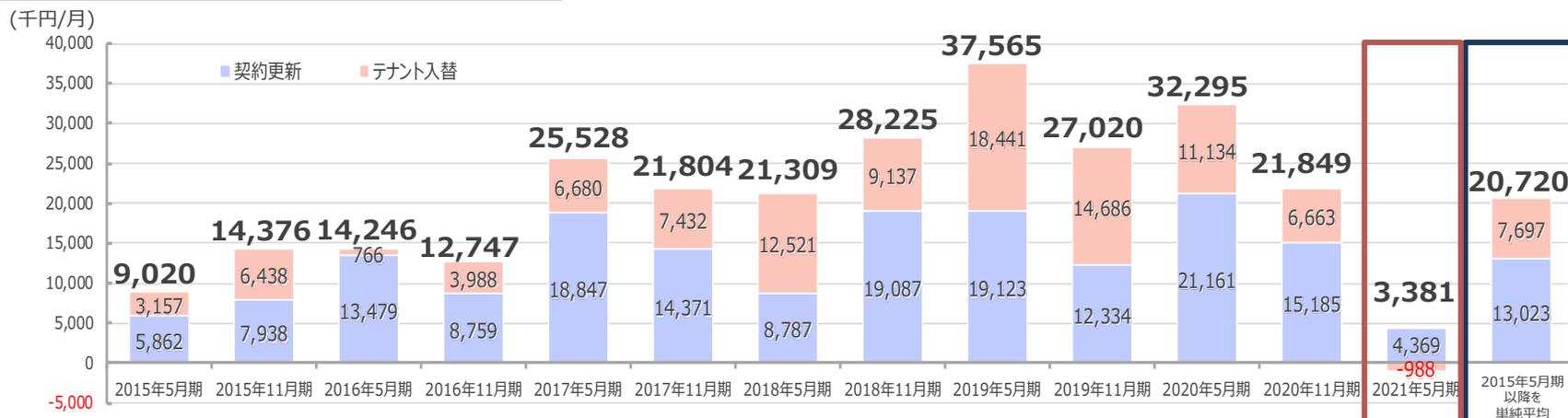
(注) 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移。



賃貸事業分析(2) ～基礎体力の向上～

- テナント新規入居による月額賃料は減額に転じたものの、契約更新による月額賃料の増額とネットではプラスに
- 基礎体力の向上による賃料収入増は、ほぼストレートに分配原資の増加につながる

契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額



基礎体力の向上による分配原資の増加率

		2015年5月期	2015年11月期	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期	2017年11月期	2018年5月期	2018年11月期	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期	2020年11月期	2021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%	1.0%	0.2%	1.2%
	年率換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	2.6%	3.1%	2.0%	0.3%	2.4%
分配原資の伸び率 (注2)	6ヶ月換算	1.5%	2.1%	1.8%	1.5%	2.9%	2.4%	2.3%	2.9%	3.8%	2.6%	3.0%	2.0%	0.3%	2.4%
	年率換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	7.6%	5.1%	6.0%	3.9%	0.6%	4.8%

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

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

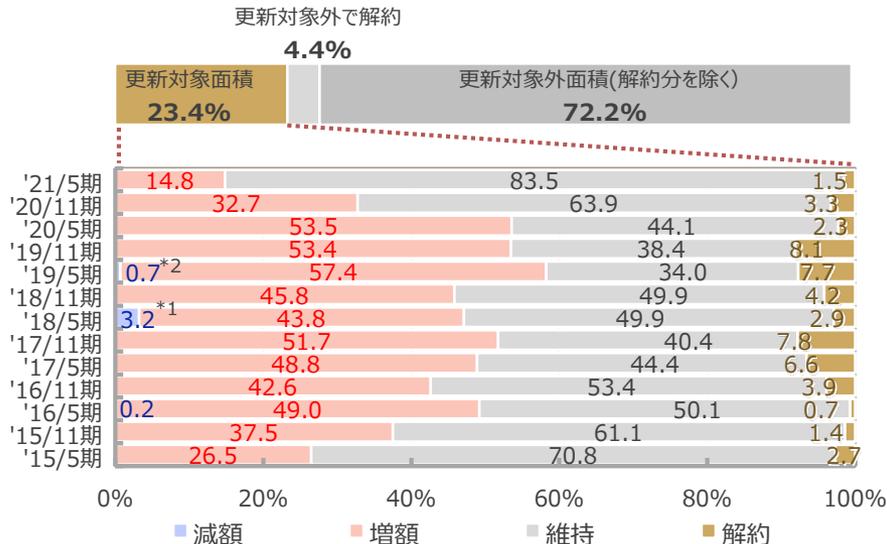


賃貸事業分析(3)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

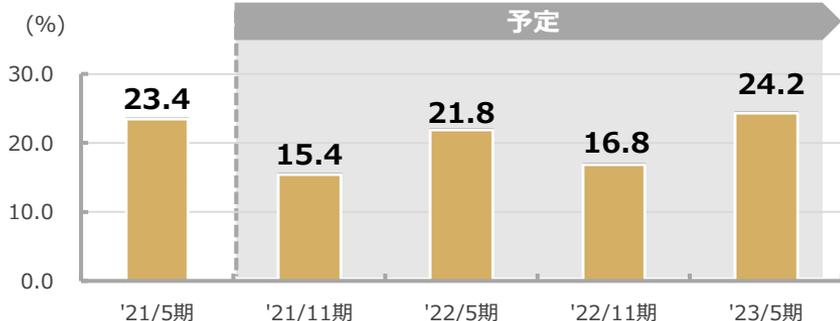
2021年5月期契約更新テナント

※2020年11月末の賃貸面積：359,749.01㎡に対して、2021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。

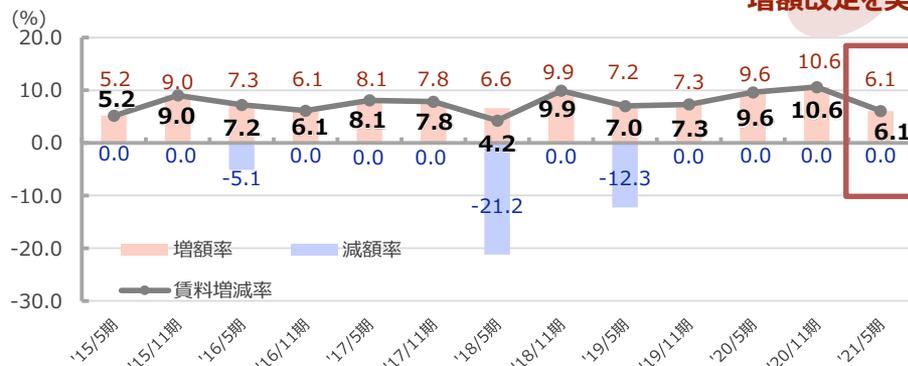
契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2021年5月末の賃貸面積：351,500.46㎡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

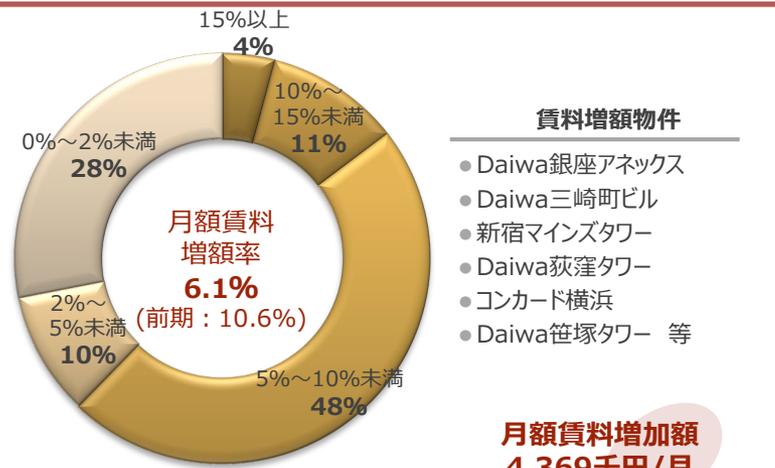
15期連続の賃料増額改定を実現



(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

(2021年5月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



(注) 比率は月額賃料総額ベース。

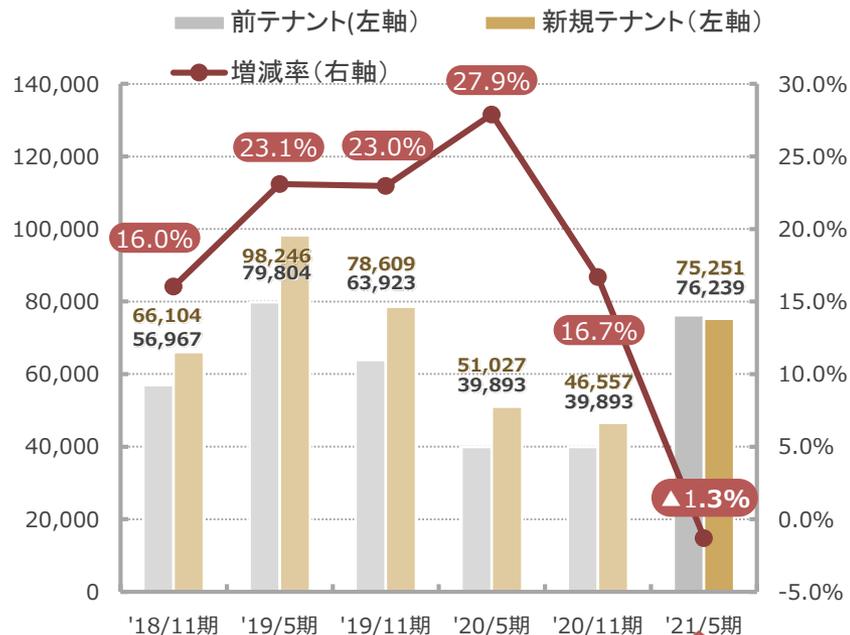


賃貸事業分析(4)

～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

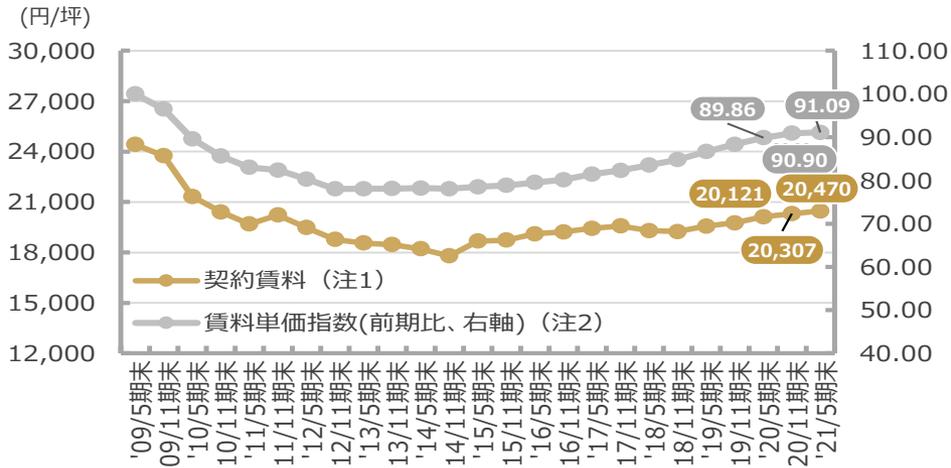
- Daiwa銀座ビル
- Daiwa芝浦ビル
- Daiwa品川Northビル
- Daiwa笹塚タワー 等

賃料下落物件

- Daiwa銀座アネックス
- Daiwa神宮前ビル
- E・スペースタワー
- Daiwa青山ビル 等

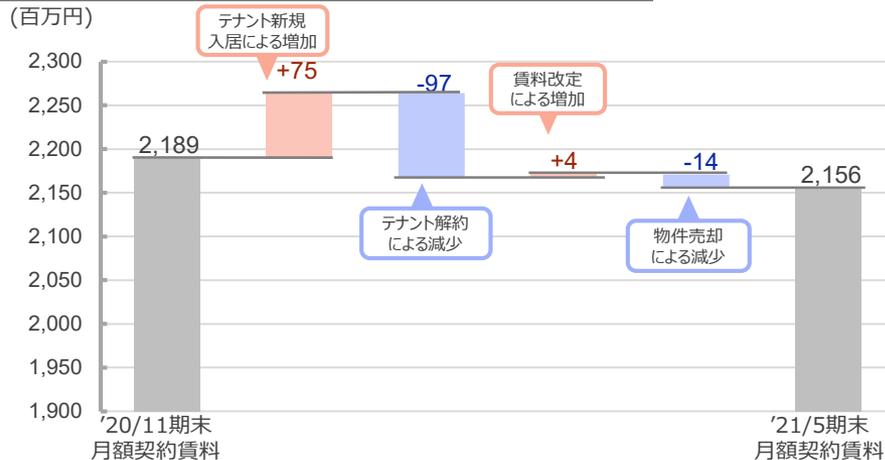
月額賃料増減額：▲988千円/月

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。



内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

凡事徹底

現状把握

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

内部成長のための活動

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

内部成長の実現

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

物件価値の最大化を目指す

DOI投資運用部・運用チーム(9名)

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



(15年0ヶ月) (19年3ヶ月) (7年5ヶ月) (15年3ヶ月) (15年1ヶ月)



(7年3ヶ月) (15年5ヶ月) (2年8ヶ月) (4年9ヶ月)

コンストラクション・マネジメント部(9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。



(15年0ヶ月) (20年4ヶ月) (14年8ヶ月) (6年1ヶ月) (5年10ヶ月)



(15年4ヶ月) (6年2ヶ月) (8年2ヶ月) (0年8ヶ月)

(注)カッコ内の年数は当該業務に携わった年数を記載しています(2021年7月19日時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

運用企画部(6名)

ミドルオフィス業務：ポートフォリオに関する予算、実績の管理を行っています。



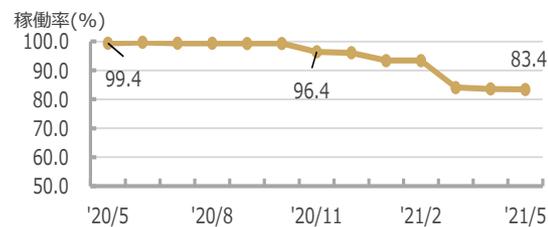
2021年5月期リーシング強化物件の稼働状況

Daiwaリバーゲート (取得価格：28,000百万円)



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

所在地	東京都中央区日本橋箱崎町
地積	7,088.66m ²
構造	S/SRC/RC
階数	B2/20F
用途	事務所・共同住宅・駐車場
延床面積	53,790.26m ²
建築時期	1994年2月



- 都心部からのアクセスが良好で、総合的に高い設備水準の大型ビルでありながら、中心部のビルと比較し、相対的に割安感があることをマーケットに訴求し、複数の申込を受領している。
- 2021年5月末の稼働率は83.4%、新規成約に伴い7月末時点で84.5%に上昇予定であるが、その後、別区画の解約到来により、再度、稼働率が低下することが見込まれている為、今期も継続してリーシング強化物件に。

Daiwa神宮前ビル (取得価格：2,800百万円)



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

所在地	東京都渋谷区神宮前
地積	887.69m ²
構造	RC
階数	B1/4F
用途	事務所
延床面積	2,673.88m ²
建築時期	1997年12月



- 連続階での募集ということを生かし、集約、拡張、縮小等、様々な面積ニーズに対応できる区画であることをPR。複数の申込を受領しテナントで成約。
- 2021年5月の稼働率は100%。

Daiwa品川Northビル (取得価格：7,710百万円)



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

所在地	東京都品川区北品川
地積	2,345.20m ²
構造	SRC
階数	B1/11F
用途	事務所・駐車場・店舗
延床面積	10,200.29m ²
建築時期	1991年7月



- 都心エリアと比較した際の相対的な割安感を幅広くマーケットに訴求することで、品川エリア内外の移転ニーズを取り込むことに成功。順調に埋め戻しが進んでいる。
- 2021年5月末時点の稼働率は95.2%。



2021年11月期リーシング強化物件

Daiwaリバーゲート (取得価格：28,000百万円)



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

新宿マインズタワー (取得価格：66,900百万円)



- 「新宿」駅から徒歩約5分に所在する高層オフィスビル。
- 本物件は、JR「新宿」駅サザンテラス口よりデッキで接続するとともに、都営大江戸線「新宿」駅に直結するなど、交通の利便性が至極便利。

Daiwa赤坂ビル (取得価格：9,200百万円)



- 東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩2分の距離に位置し、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅及び同銀座線・南北線「溜池山王」駅も利用可能
- 周辺にはテレビ局や大手広告代理店、IT・メディア関連企業が所在し、メディア業種を中心に様々な企業の入居ニーズを見込む。

所在地	東京都中央区日本橋箱崎町
地積	7,088.66m ²
構造	S/SRC/RC
階数	B2/20F
用途	事務所・共同住宅・駐車場
延床面積	53,790.26m ²
稼働率	83.4% (2021年5月末時点) ⇒ 81.2% (2021年11月末見込)
建築時期	1994年2月

所在地	東京都渋谷区代々木
地積	11,500.48m ²
構造	S/SRC
階数	B3/34F
用途	事務所・店舗
延床面積	97,978.74m ²
稼働率	99.6% (2021年5月末時点) ⇒ 98.2% (2021年11月末見込) ⇒ 87.4% (2022年5月末見込)
建築時期	1995年9月

所在地	東京都港区赤坂
地積	2,521.95m ²
構造	SRC
階数	B2/7F
用途	事務所・店舗・駐車場
延床面積	13,597.97m ²
稼働率	96.7% (2021年5月末時点) ⇒ 70.9% (2021年11月末見込)
建築時期	1990年9月

Section 3

外部成長



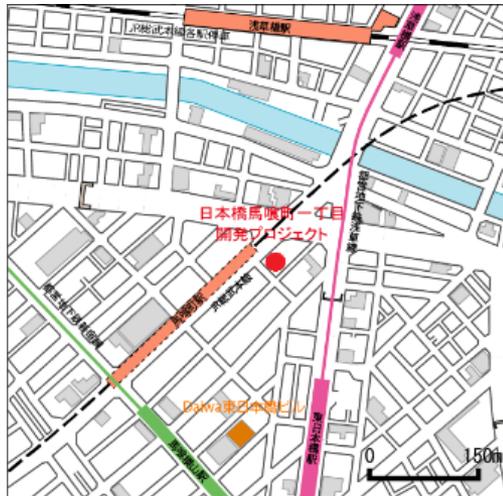


開発案件への取組み進捗(日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト)

日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト

本開発事業のポイント

予想完成図



- 本事業は、本投資法人として**初の開発プロジェクト**。不動産売買市場の競争が依然として激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得した上で新築オフィス物件を開発するもの
- 資産運用会社内に専門知識を有する**不動産開発チームを内製化**
- プロジェクト・マネジメント業務を株式会社サンケイビルに委託**：開発に関するリスクの低減（開発コスト超過、スケジュール遅延、開発物件の品質等）
- 工事請負契約及び設計監理契約を日本国土開発株式会社と締結**：完工リスクの低減
- 資産運用会社のリーシング経験、テナント・ネットワークを活かし、**建物竣工後、早期のリースアップを目指す**
- 竣工後の**巡航期NOI利回りは、4.2%**を想定

プラン改善によりNOI利回り向上を目指す

物件概要	
土地取得日	2020年11月13日
所在地/駅距離	東京都中央区日本橋馬喰町/JR総武線「馬喰町」駅 徒歩1分
土地価格	3,775百万円
土地面積	620.93㎡
建物完成後の構造	鉄骨造陸屋根10階建(予定)
竣工時期	2022年11月(予定)

	<プラン変更前>	<プラン変更後>
建物完成後の想定取得価格	5,607百万円(予定)	5,736百万円(予定)
主要建築関連工事費	1,832百万円(予定)	1,961百万円(予定)
建物完成後の延床面積	4,842.30㎡	4,894.14㎡
巡航期想定NOI利回り	4.1%	4.2%

(注) 上記は現時点の想定又は予定に基づく数値等が含まれており、変動が生じる可能性があります。

スケジュール

2020年11月期(第30期)	2020/10契約 2020/11決済	売買契約締結・決済、 PJM/設計/工事請負契約締結
2021年11月期(第32期)	2021/6	新築建物着工
2022年11月期(第34期)	2022/11(予定)	新築建物竣工

<プラン変更の主な内容>

- 1Fの店舗部分及び2F以上の事務所フロア拡張による専有面積の増加
- 外装デザインのグレードアップ
- 屋上テラスを設置。これにより10F事務所のフロアの賃料増額を見込む

<着工時現場写真(2021年6月末)>





2021年5月期譲渡物件及びポートフォリオの質向上に向けた取組み

【譲渡】 Daiwa京橋ビル

譲渡日	2020年12月23日	土地面積/延床面積	596.19㎡ / 4,069.15㎡	(注1) 譲渡益は2021年5月期実績。 (注2) NOI利回りは、2020年11月期実績年換算NOIを譲渡価格で除して算出。
所在地/駅距離	東京都中央区八丁堀/「八丁堀」駅徒歩2分	階数・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
譲渡価格	4,200百万円	竣工時期	1974年10月 (築46年、譲渡日時点)	
鑑定価格	3,450百万円 (2020年5月期末)	譲渡価格ベースNOI利回り	3.8% (注2)	
譲渡益 (注1)	約1,026百万円			

直近7期のポートフォリオの質向上に向けた取組み



内部留保の活用方針

<内部留保額>

第30期末 : 約11億円
 + 第31期圧縮積立繰入額 : 約 7億円
 第31期末 : 約18億円

- 第31期末の内部留保額は約18億円 (1口当たり分配金 : 3,690円相当分)
- 物件入替等に伴う一時的な減収等 (近い将来回復が見込めるもの) を補填するため、内部留保の取崩を行う方針



取得・売却方針、物件取得の検討状況

取得方針・売却方針

- 東京主要5区及び同等のエリアへ重点的に投資
- 立地(駅距離、駅力、集客性、周辺環境)やビルスペック等に対する実需の観点から物件を厳選
- 既存ポートフォリオの成長性・収益性が向上する物件を取得
- 築年数25年以内を目処に投資
- 物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は入替を検討

非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

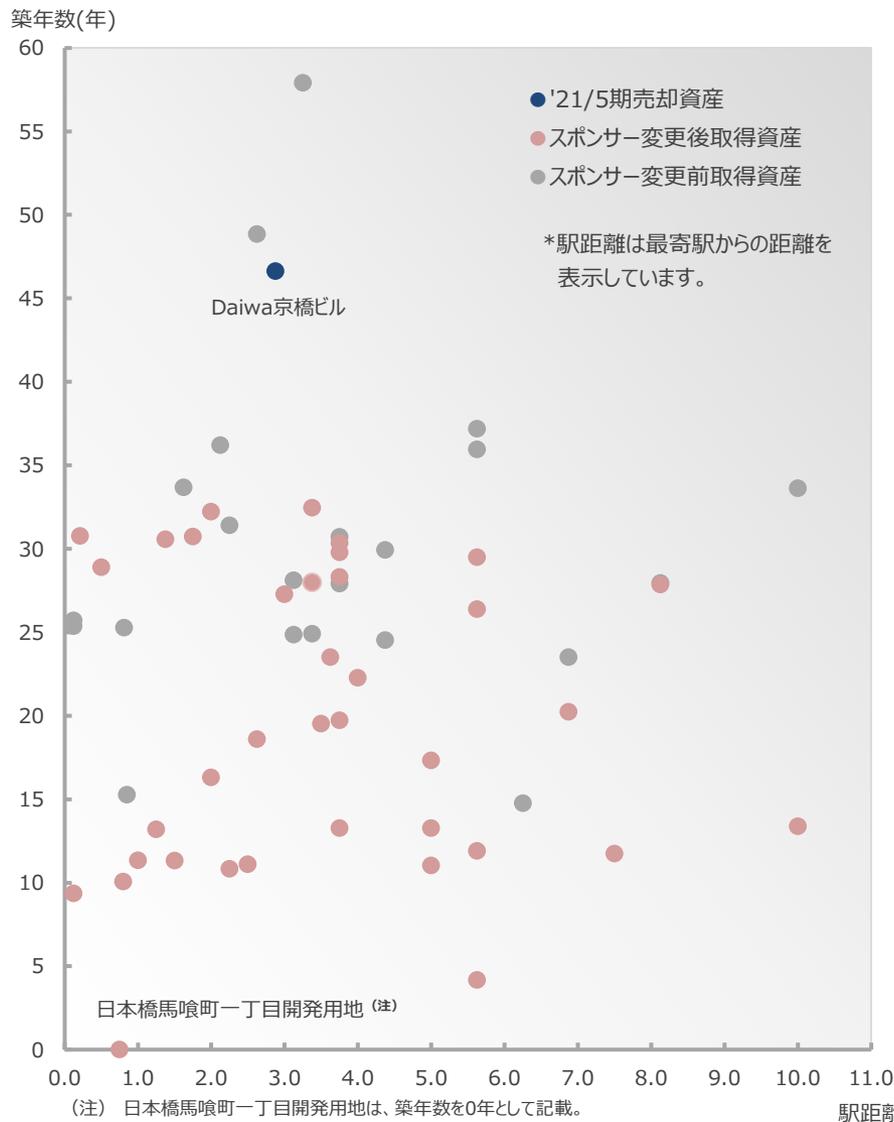
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

物件取得の検討件数



(*) 物件数は情報を入手した延べ件数。

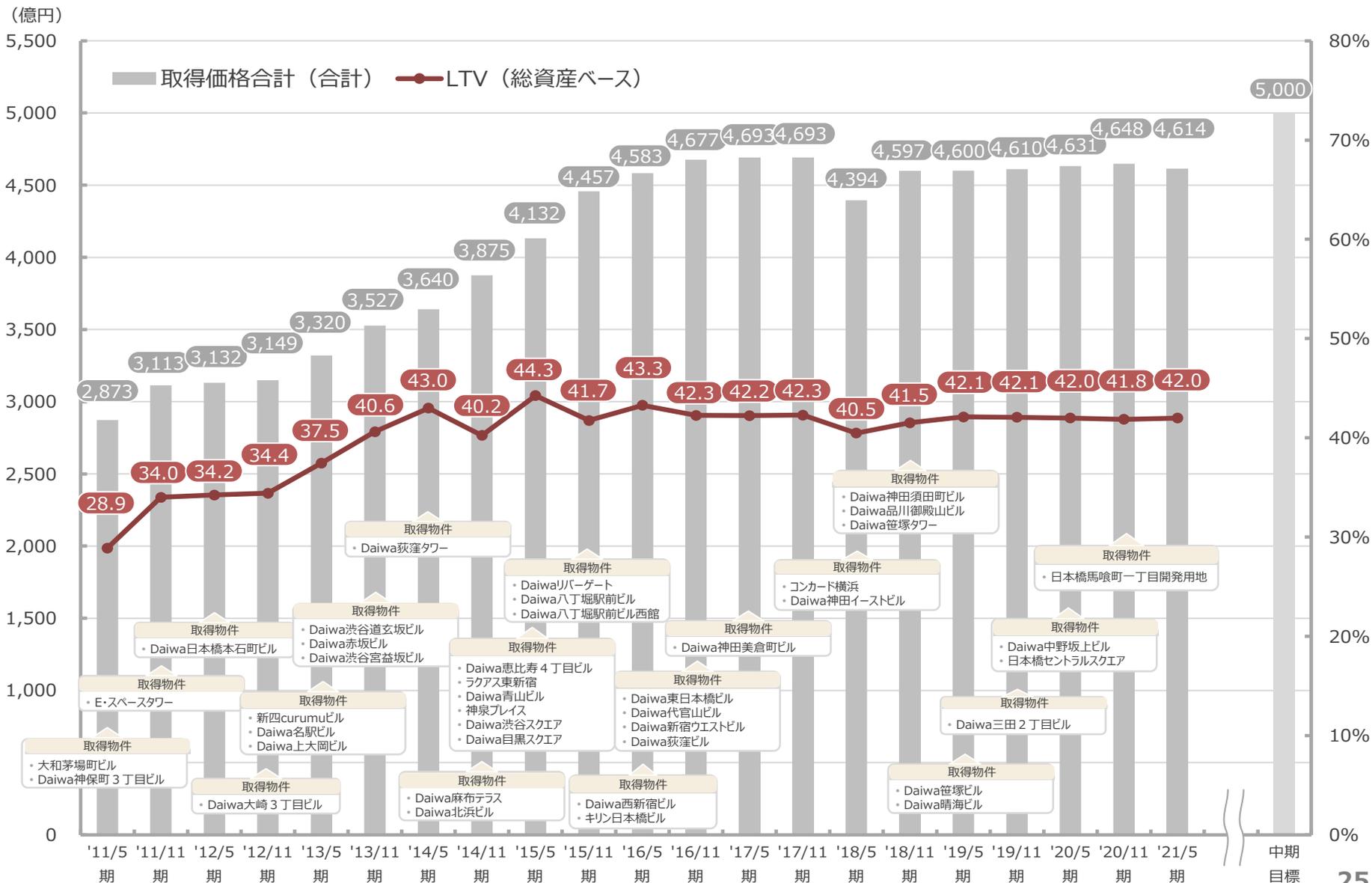
保有物件の分布図





資産規模の推移と取得実績

中期目標の資産規模5,000億円の達成を目指す



Section 4

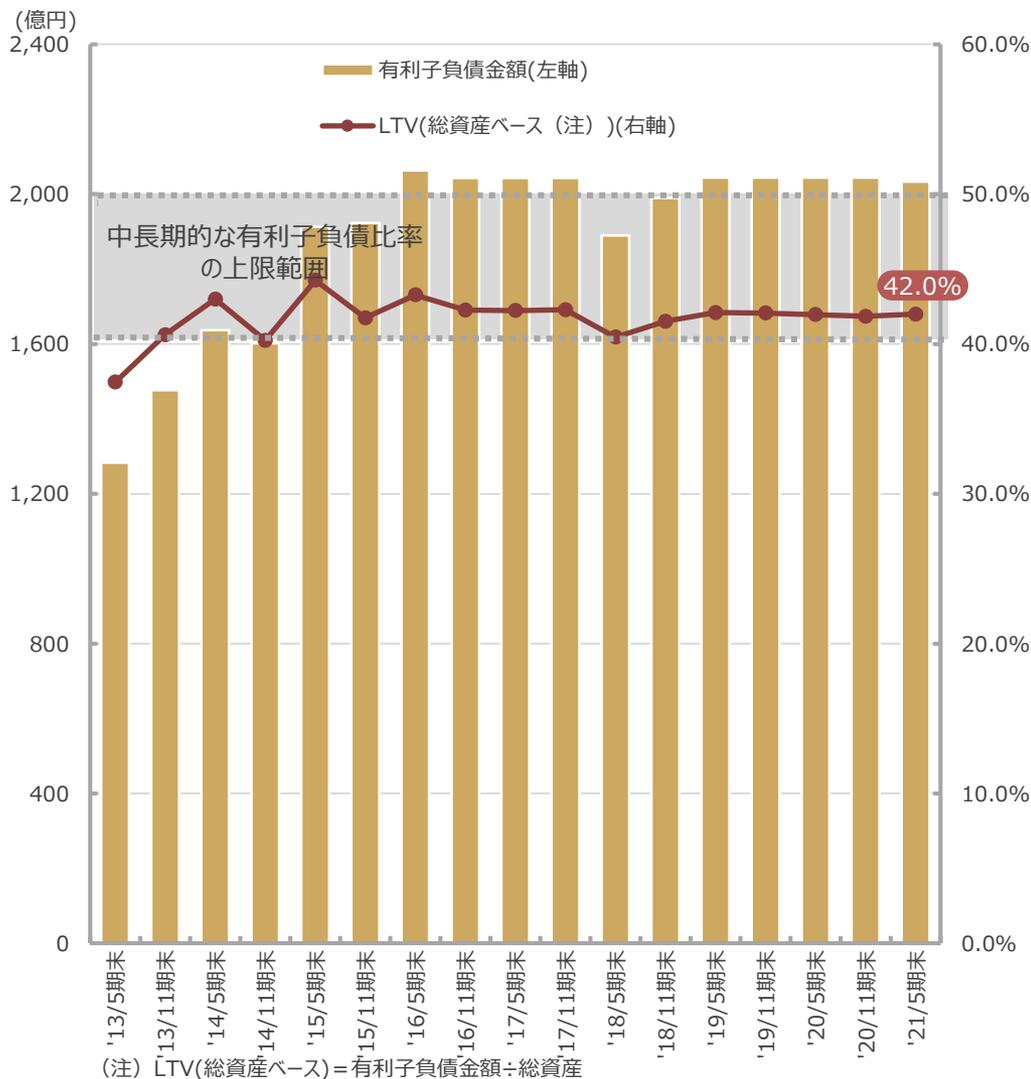
財務戰略





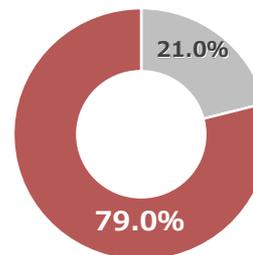
有利子負債の状況(1)

有利子負債比率(LTV)の推移



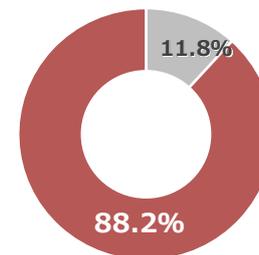
有利子負債の状況(2021年5月期末)

固定金利と変動金利の比率



- 固定金利
- 変動金利

長短比率



- 長期借入金等
- 短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金

格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し: **安定的**
(2021年2月22日付与)

株式会社格付投資情報センター(R&I)

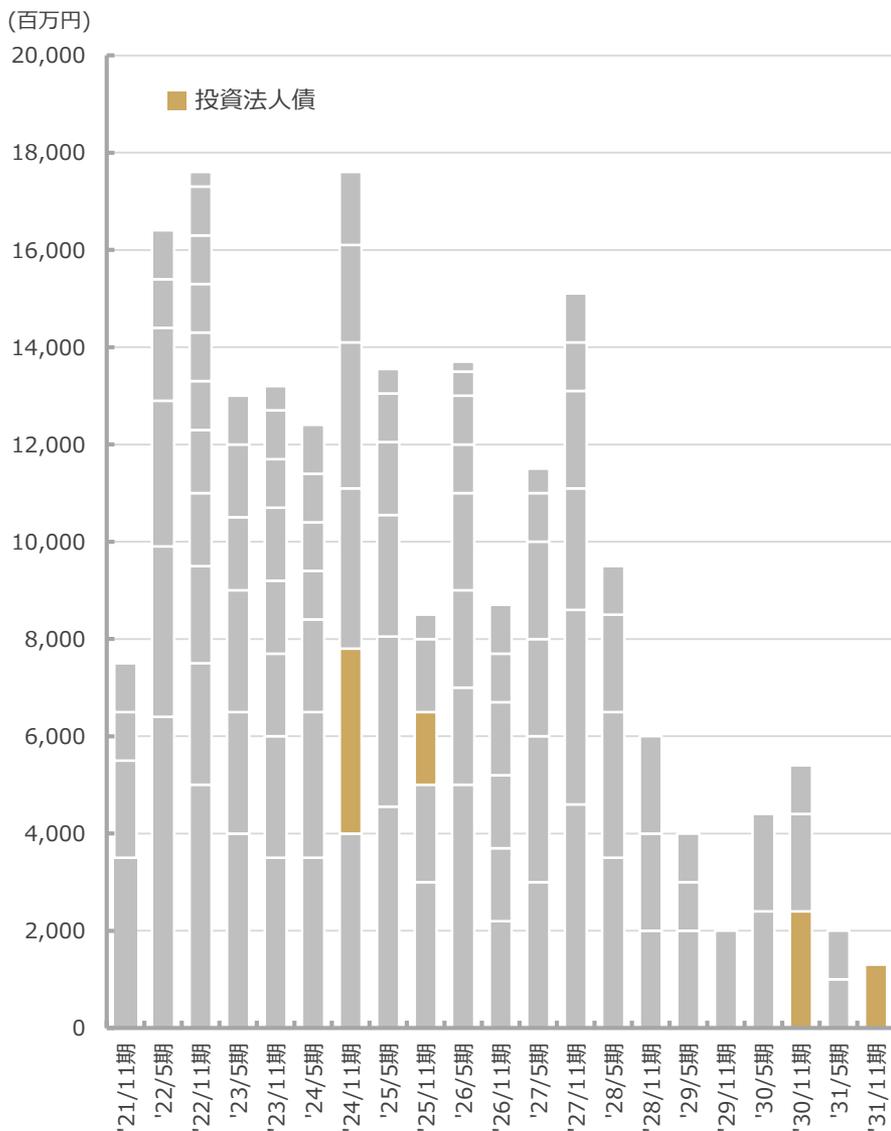
AA-

発行体格付
格付の方向性: **安定的**
(2020年9月16日付与)

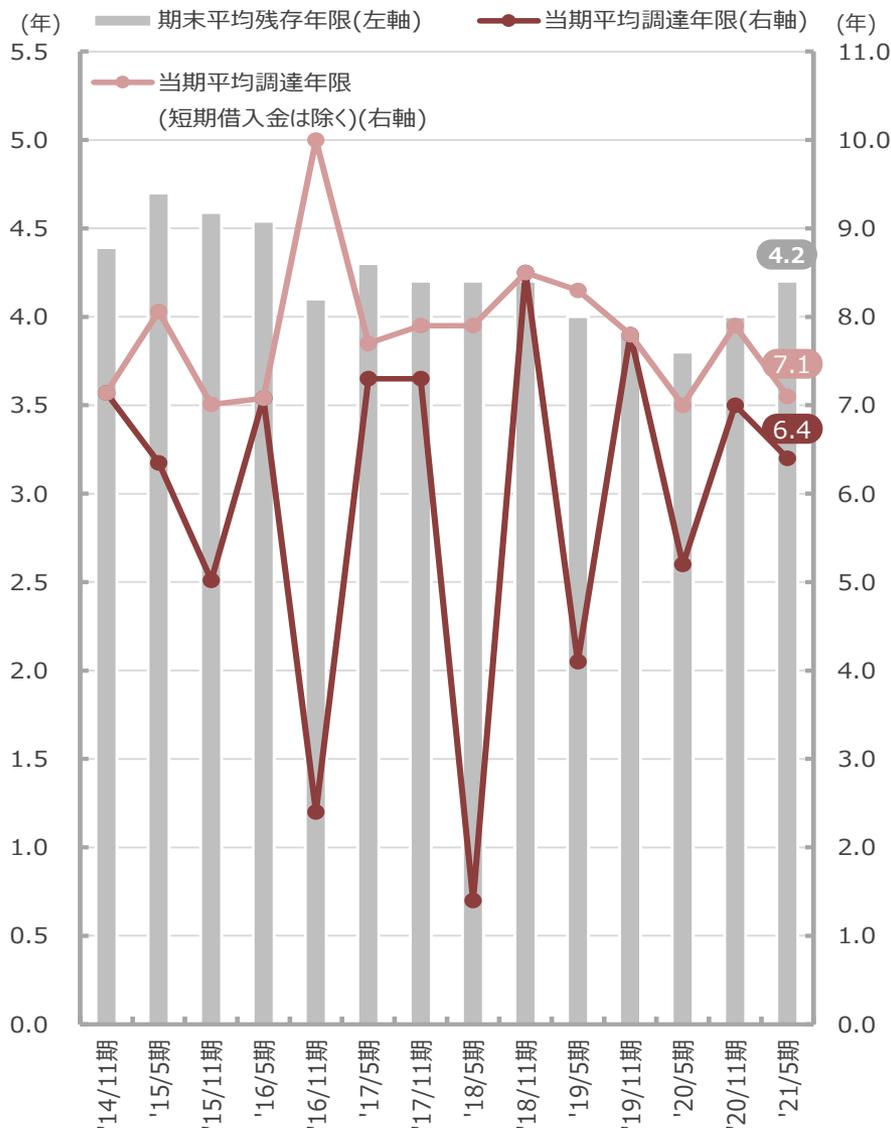


有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



有利子負債の調達年限と残存年限の推移





有利子負債の状況(3)

2021年5月期末

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	39,400	-500	20.3%
三井住友信託銀行	23,500	-200	12.1%
日本政策投資銀行	21,750	-	11.2%
三菱UFJ銀行	20,500	-200	10.5%
みずほ銀行	19,400	-200	10.0%
新生銀行	14,000	-	7.2%
りそな銀行	12,500	-	6.4%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.9%
福岡銀行	6,500	-	3.3%
関西みらい銀行	5,000	-	2.6%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.5%
七十七銀行	3,000	-	1.5%
農林中央金庫	3,000	-	1.5%
群馬銀行	2,500	-	1.3%
武蔵野銀行	2,000	-	1.0%
東京海上日動火災保険	2,000	-	1.0%
山口銀行	2,000	-	1.0%

(単位：百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
日本生命保険	1,300	-	0.7%
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	+1,000	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.2%
富国生命保険	200	-	0.1%
東日本銀行	-	-1,000	-
借入金合計	194,350	-1,100	100.0%

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

グリーンボンド



2021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	'20/11期末 投資口数	'21/5期末 投資口数	投資口数 の増減	'21/5期末 割合(注)
個人・その他	13,756	13,618	-138	2.79%
金融機関	149,436	148,266	-1,170	30.38%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	13,037	14,086	+1,049	2.89%
信託銀行	124,103	120,260	-3,843	24.64%
生命保険会社	2,769	306	-2,463	0.06%
損害保険会社	-	50	+50	0.01%
その他金融	9,527	13,564	+4,037	2.78%
その他国内法人	200,338	200,346	+8	41.05%
外国人	112,223	110,543	-1,680	22.65%
証券会社	16,124	15,315	-809	3.14%
合計	491,877	488,088	-3,789	100.00%

(注) 小数第3位を四捨五入。

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'20/11期末 所有口数	'21/5期末 所有口数	前期比 増減数	'21/5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	-	26.41%
2	株式会社大和証券グループ本 社	67,321	67,321	-	13.79%
3	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	55,770	53,503	-2,267	10.96%
4	株式会社日本カस्टディ 銀行(信託口)	40,521	39,011	-1,510	7.99%
5	STICHTING PGGM DEPOSITORY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	26,376	26,688	+312	5.47%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,398	13,391	-1,007	2.74%
7	株式会社日本カस्टディ 銀行(証券投資信託口)	10,941	10,385	-556	2.13%
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	8,227	6,914	-1,313	1.42%
9	日本証券金融株式会社	1,770	5,602	+3,832	1.15%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	3,134	4,828	+1,694	0.99%
	合計	357,363	356,548	-815	73.05%

(注) 小数第3位を四捨五入。

Section 5

ESGの取組み





ESGの取組み 環境 (Environment)

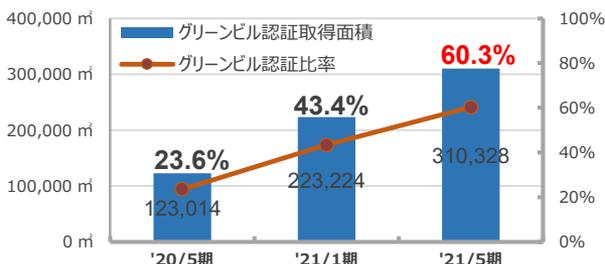
環境認証取得

CASBEE不動産評価認証等を積極的に取得した結果、2021年5月末時点の環境認証取得物件は計31物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は**60.3%**に向上

<取得済の環境認証一覧>

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

<環境認証比率及び取得面積推移>



- ※1 同一物件で複数の環境認証を取得している場合、1物件として扱い、重複しないように環境認証取得物件数を算出
- ※2 区分所有建物は本投資法人の持分割合に基づく延床面積で計算

<GRESBリアルエステイト評価>

2011年よりGRESBリアルエステイト評価に参加し、9年連続で「Green Star」を取得



環境パフォーマンス目標/実績

ポートフォリオ全体のエネルギー消費量、CO2排出量、水消費量の削減目標及び実績推移は以下の通り

<各項目における削減目標及び実績>

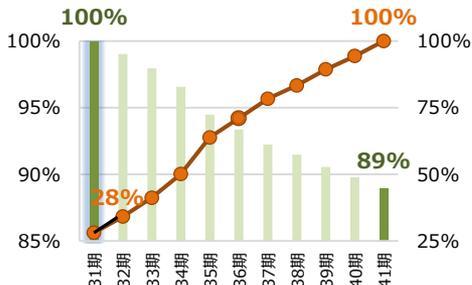
項目	削減目標 (中長期目標)	単位	実績		
			2019年度 【基準年度】	2020年度	増減率
エネルギー	原単位で 基準年度比5%削減	消費量(MWh)	114,466	107,902	-5.73%
		消費原単位(MWh/㎡)	0.196	0.181	-7.65%
CO2	原単位で 基準年度比5%削減	排出量(t-CO2)	50,040	44,675	-10.72%
		排出原単位(t-CO2/㎡)	0.085	0.075	-11.77%
水	現状維持	消費量(㎡)	431,914	313,046	-27.52%
		消費原単位(㎡/㎡)	0.739	0.525	-28.96%
廃棄物	-	排出量(t)	4,878	3,991	-
		リサイクル量(t)	2,868	2,401	-
		リサイクル率(%)	58.80	60.16	-

- ※1 削減目標（中長期目標）： 保有物件全体において以下の目標数値を設定
【エネルギー・CO2】 5年間（2019年度【基準年度】～2023年度）で原単位で基準年度比5%削減
【水】 5年間（2019年度【基準年度】～2023年度）で現状維持
- ※2 集計方法： 原単位は、各年度の各消費量・排出量を原単位分母（各ビルの保有期間に応じた延床面積（㎡）の合計）で除して計算。リサイクル率は、各年度の消費量をリサイクル量で除して計算

取組み事例

<LED照明等の導入及び改修>

保有不動産の専用部・共用部等にLED照明等を順次導入しており、第41期末までにLED化率100%を目指す（31期～41期までの想定削減効果：電力削減約11%、CO2削減5,000t相当）



各階共用部改修に伴うLED導入（笹塚タワー）

<高効率熱源機器導入、空調設備改修> <節水機器導入及び改修>

熱源設備・空調設備等の更新時に併せて、エネルギー効率に優れた高効率熱源機器導入や省エネ性能の高い空調設備の改修を実施



空調設備の更新（Daiwa赤坂ビル）



洗面器具等の更新（Daiwa南青山ビル）

<グリーンボンド発行>

ESG投資に積極的な投資家層へ投資機会の提供をすることに社会的意義があると考え、2020年9月に本投資法人初となるグリーンボンド(39億円)を発行



物件取得に要した借入返済に活用（Daiwa晴海）



ESGの取り組み 社会 (Social)

テナント満足度向上/地域コミュニティへの取り組み

<新型コロナ感染症対策>

- ・安全対策のお知らせ掲示
- ・消毒薬、空気清浄機等の設置
- ・管理、清掃会社社員による衛生対策の徹底（マスク着用、手洗い、消毒等）
- ・日常的な共用部の除菌作業、コロナ患者等が発生した場合に行政と連携して除菌作業する体制整備
- ・物件見学にVR内覧を初導入
- ・オンラインIRセミナーを通じた投資家への情報発信



空気清浄機の設置
(Daiwaリバーゲート)



抗菌加工の実施



VR内覧サービス導入
(上記QRコードからDaiwa
銀座ビルをご覧ください)



オンラインIRセミナー
を通じた情報発信

<シェアサイクルポート設置>

ビルの敷地内にシェアサイクルポートを
設置し、テナント従業員及び地域住民
等の利便性向上へ貢献

<デジタルサイネージ設置>

保有物件のEVホール等の共用部にデジ
タルサイネージを設置。テナント等へのエネ
ルギー削減啓発を目的として、エネルギー
消費量を表示



シェアサイクルポート設置
(新宿マインスタワー)



デジタルサイネージ設置
(Daiwa渋谷宮益坂ビル)

<テナント満足度調査実施>

事務所・店舗のテナントに対しアンケート調査を実施。
本調査結果をPM会社等と共有し、物件の運営管理
改善に活かすことで、テナント満足度向上を図る

<医療従事者等への敬意表明>

外出自粛要請及び医療体制逼迫防止の観点で、
ブルーライトアップを実施。医療従事者等への感謝と
敬意を示し、オフィス利用者との共有を図る



シンボルツリー、ビル等のブルーライトアップ
(新宿マインスタワー) (Daiwa渋谷宮益坂ビル)



従業員への取り組み

<各制度の充実>

- 【育児関連】
- ・育児休職
 - ・育児サポート休暇（**取得率100%**）
 - ・短時間勤務制度/保育費用補助

- 【介護関連】
- ・介護休職/介護休暇

- 【その他】
- ・フレックスタイム導入（**2021年5月～**）
 - ・テレワーク導入（全社員にPC、携帯等
を貸与）

<運用会社の女性比率>

全職員に対する女性比率：**30.7%**

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：**19.8%**

<オフィス環境整備>

従業員が快適に仕事に臨めるようカフェ
テリアスペース設置、無料の自販機設置、
Wi-Fi等の通信環境整備、テレワーク用
のフリースペース活用等、オフィス環境を
整備

<ABWの試み>

資産運用会社が運用を受託する大和
証券ホテル・プライベート投資法人が保
有するホテルにおけるテレワークプランへの
補助を実施

また、執務室でのスペース確保のため、
会議室やフリースペースを臨時執務室と
して利用する等、様々な働き場所・働き
方についての試みを実施

* ABW : Activity Based Working

<ジーンズ・デイの実施>

スポンサーである大和証券グループ本社が
取り組んでいる「**ジーンズ・デイ**」を実施。
2021年6月から毎週金曜日はポロシャツ
やジーンズ等の軽装で出社し、併せて、新
型コロナの影響を受けている方へのチャリ
ティーを目的として、募金活動（第三金曜
日）を実施



ジーンズ・デイの実施

BCP（事業継続計画）/防災への取り組み

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

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



防災備蓄品の設置



EV非常用品収納ボックス
(Daiwa麻布テラス)

ESGの取組み 社会 (Social) / ガバナンス (Governance)

サステナビリティ推進室の新設

資産運用に当たりESGを重視することが中長期的な企業価値向上に資するという認識のもと、2014年に「サステナビリティ推進委員会」を設置し、2019年3月に「ESGに関する方針」を制定
 そして、サステナビリティへの取組みの更なる強化を企図して、2021年6月1日付で資産運用会社内に「サステナビリティ推進室」を新設。当該部署において、資産運用会社が運用する全投資法人及び資産運用会社のESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進する

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	26.41%
(株)大和証券グループ本社	67,321口	13.79%
大和証券グループ保有比率 40.2%		

運用会社によるヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

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

社会的課題

- 高齢社会の進展によるヘルスケア施設のニーズ高まり
- ヘルスケア施設、及びオペレーターへの質に格差
- 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

大和証券リビング投資法人のノウハウ

- 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იმボート出資者であるグッドタイムリビング社を中核とした強固なオペレーター連携

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

運用成果に連動した運用報酬

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

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

運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準）	
報酬算出ベース	料率
賃貸収益	5.5%

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

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

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

運用資産額に連動する報酬料率を引き下げ

分配可能額へのインセンティブ向上

第31期運用報酬比率（注） 0.52%

（注）年率、取得価格ベース



SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取組み

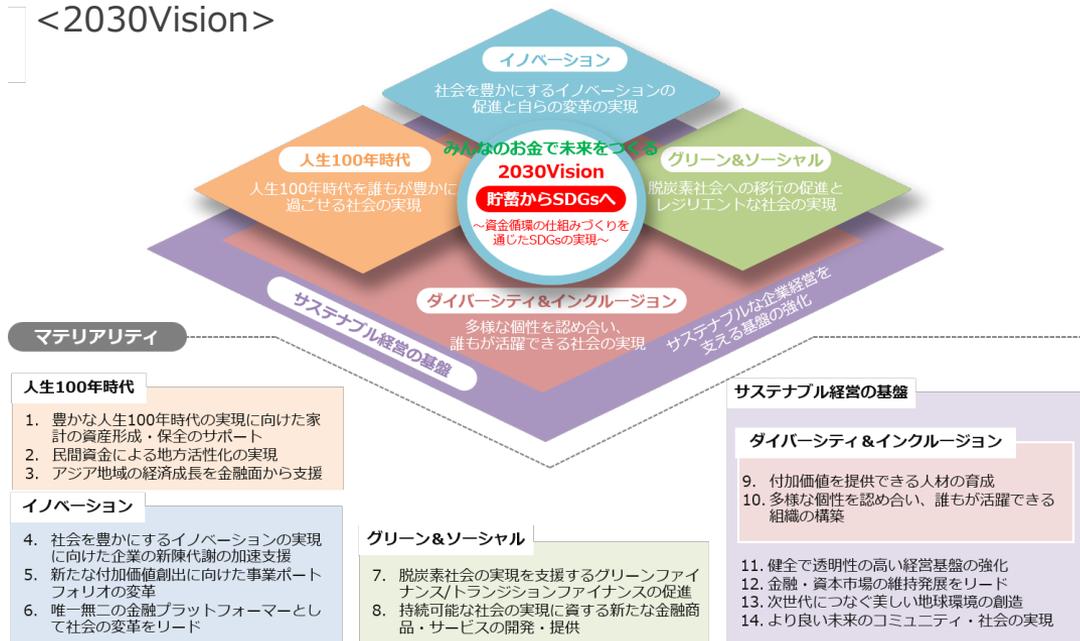
経営ビジョン「2030Vision」の策定

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>



グループ各社における取組み①

ソーシャルPOの主幹事証券会社を務める (大和証券株式会社)

株式会社学研ホールディングスのソーシャル・エクイティ・ファイナンス（ソーシャルボンド原則に則り策定されたソーシャル・ファイナンス・フレームワークに基づいた新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出し）において、主幹事証券会社を務めました。

グループ各社における取組み②

「社会課題解決応援ファンド」に関連した日本赤十字社への寄付を決定 (大和アセットマネジメント株式会社)

「社会課題解決応援ファンド」に関連して、大和アセットマネジメント株式会社における収益の一部を、新型コロナウイルス感染症対応を含む人道的活動を行っている日本赤十字社に寄付するスキームを新設することを決定しました。

Appendix



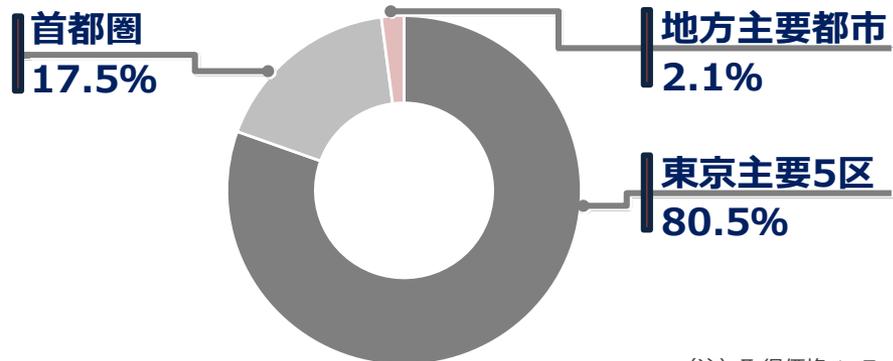


本投資法人の3つの特徴（2021年7月19日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



(注) 取得価格ベース。

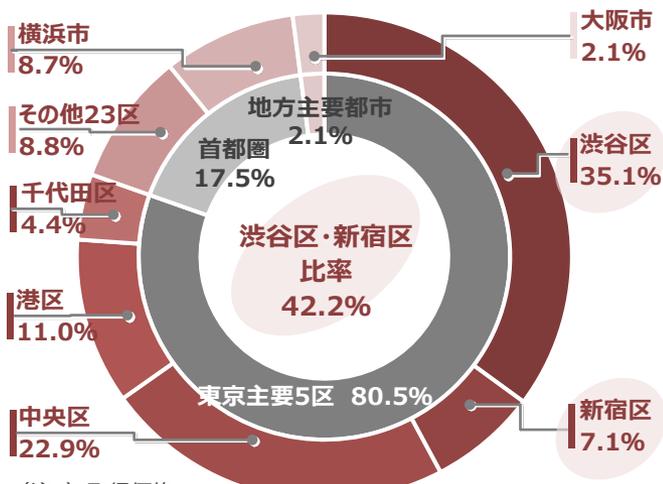
安定した分配金の成長

	2020年11月期 (第30期) 実績	2021年5月期 (第31期) 実績	2021年11月期 (第32期) 予想	2022年5月期 (第33期) 予想
1口当たり 分配金	13,817円	14,000円	14,000円	14,000円



保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況

保有物件の地域別割合



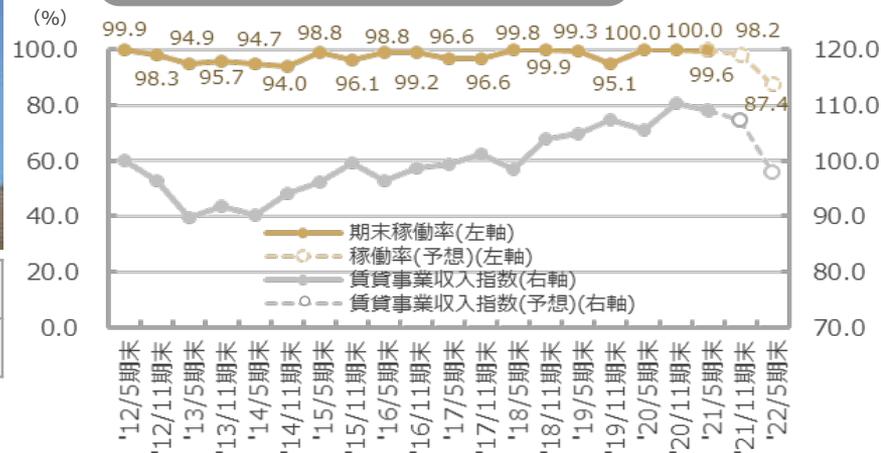
(注1) 取得価格ベース。
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。(2021年7月19日現在)

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

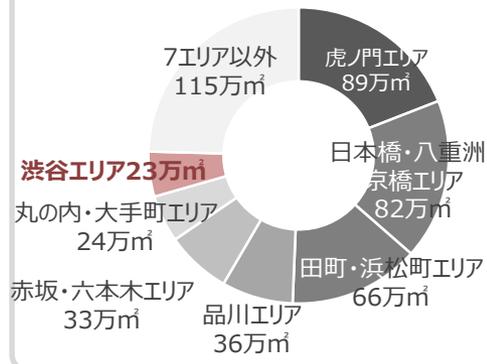


東京23区の大規模オフィスビルの供給量

2021年-2025年

2021-2025年合計

468万㎡



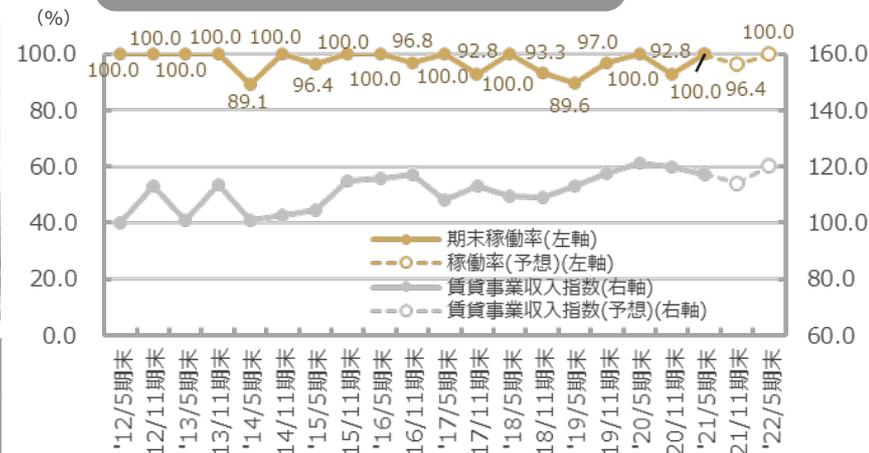
出所：森トラスト 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

E・スペースタワー



所在地	渋谷区円山町3番
取得価格	24,000百万円

E・スペースタワーの稼働率推移



(注) 賃貸事業収入指数は'12/5=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。



2021年5月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2020年11月期)実績との比較表

	2020年11月期 実績		2021年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	32,622	6.7	32,847	6.8
現金及び預金	28,137		28,515	
信託現金及び信託預金	3,712		3,696	
その他の流動資産	772		636	
固定資産	455,888	93.3	451,408	93.2
有形固定資産	451,894	92.5	447,390	92.4
建物等(信託財産含む)	83,303		81,599	
土地(信託財産含む)	368,553		365,736	
その他の有形固定資産	38		53	
無形固定資産	2,714	0.6	2,711	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	9		6	
投資その他の資産	1,278	0.3	1,306	0.3
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,051		1,098	
その他の投資その他の資産	113		94	
繰延資産	59	0.0	54	0.0
投資法人債発行費	59		54	
資産合計	488,570	100.0	484,310	100.0

	2020年11月期 実績		2021年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	33,521	6.9	28,735	5.9
営業未払金	1,673		924	
短期借入金	3,600		2,400	
1年内返済予定の長期借入金	24,200		21,500	
未払金	672		634	
前受金	2,453		2,366	
その他の流動負債	922		910	
固定負債	199,537	40.8	202,052	41.7
投資法人債	9,000		9,000	
長期借入金	167,650		170,450	
預り敷金及び保証金	20,495		20,272	
信託預り敷金及び保証金	1,954		1,942	
その他の固定負債	437		387	
負債合計	233,058	47.7	230,787	47.7
出資総額(純額)	247,876		245,093	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 3,675		▲ 6,458	
剰余金	7,834		8,588	
評価・換算差額等	▲ 199		▲ 159	
純資産合計	255,511	52.3	253,522	52.3
負債純資産合計	488,570	100.0	484,310	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。



2021年5月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2020年11月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2020年11月期 実績	2021年5月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	182日	
営業収益(A)	14,849	15,054	+ 204
内)不動産等売却益	336	1,026	+ 690
営業費用(B)	7,133	6,917	▲ 216
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,869	3,638	▲ 231
内)減価償却費	1,827	1,816	▲ 10
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,816	8,573	▲ 243
営業利益(A-B)	7,715	8,137	+ 421
営業外費用	606	592	▲ 14
内)支払利息等	470	445	▲ 25
経常利益	7,125	7,550	+ 425
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	7,124	7,549	+ 425
発行済投資口数	491,877口	488,088口	▲ 3,789口
1口当たり分配金 ^(注)	13,817円	14,000円	+ 183円

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2021年5月期 予想 ('21/1開示)	2021年5月期 実績	差異
実質運用日数	182日	182日	
営業収益(A)	14,805	15,054	+ 248
内)不動産等売却益	1,036	1,026	▲ 9
営業費用(B)	6,621	6,917	+ 295
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,380	3,638	+ 257
内)減価償却費	1,817	1,816	▲ 0
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,571	8,573	+ 2
営業利益(A-B)	8,184	8,137	▲ 46
営業外費用	588	592	+ 3
内)支払利息等	450	445	▲ 4
経常利益	7,595	7,550	▲ 44
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	7,593	7,549	▲ 43
発行済投資口数	491,877口	488,088口	▲ 3,789口
1口当たり分配金 ^(注)	13,900円	14,000円	+ 100円

(注)2020年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(328百万円)を、2021年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(716百万円)をそれぞれ控除した金額を、それぞれ期末の発行済投資口の総口数で除して計算しています。



収益予想(2021年11月期及び2022年5月期)

2021年11月期・2022年5月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2021年5月期実績	2021年11月期予想	2022年5月期予想
実質運用日数	182日	183日	182日
営業収益(A)	15,054	13,851	13,697
内)不動産等売却益	1,026	-	-
営業費用(B)	6,917	6,543	6,388
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,638	3,357	3,208
内)減価償却費	1,816	1,806	1,806
貸貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,573	8,688	8,681
営業利益(A-B)	8,137	7,308	7,308
営業外費用	592	570	570
内)支払利息	445	435	433
経常利益	7,550	6,737	6,738
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	2	2
当期純利益	7,549	6,735	6,736
発行済投資口数	488,088口	488,088口	488,088口
1口当たり分配金 ^(注)	14,000円	14,000円	14,000円

(注) 2021年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(716百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

2021年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(97百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,800円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。

2022年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(97百万円)を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。取り崩し前の1口当たり分配金は13,800円です。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。



有利子負債一覧(1) (2021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			
短期借入金	三井住友銀行	1,400	変動	T+0.250%	21/5/31	22/5/31
	新生銀行	1,000	変動	T+0.250%	21/5/31	22/5/31
短期借入金 合計		2,400				
1年内返済予定の長期借入金	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(*)	3,500	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
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/1	22/5/31
	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
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.710%	15/3/31	22/3/31
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.634%	15/5/1	22/5/31
	群馬銀行(*)	1,000	固定	0.443%	15/11/30	22/2/28
	1年内返済予定の長期借入金 合計		21,500			
長期借入金	三井住友銀行(*)	3,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30
	新生銀行	1,000	変動	L+0.325%	14/7/8	22/8/31
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.378%	14/7/8	22/11/30
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.353%	14/12/1	22/11/30
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.458%	14/12/1	23/5/31
	新生銀行	1,000	変動	L+0.350%	14/12/1	23/5/31
	みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30
	りそな銀行(*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.458%	14/12/3	23/5/31
	りそな銀行(*)	2,500	固定	0.365%	15/2/27	23/2/28
	新生銀行	1,500	変動	L+0.325%	15/3/31	23/5/31
	福岡銀行(*)	1,500	固定	0.408%	15/5/1	23/5/31
	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	
三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29	
三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29	

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
長期借入金	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.440%	15/9/11	24/8/30
	日本生命保険(*)	300	固定	0.281%	15/11/30	22/8/31
	太陽生命保険	300	固定	0.541%	15/11/30	22/11/30
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
	日本政策投資銀行	1,500	固定	0.303%	16/3/29	23/2/28
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
	りそな銀行(*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	みずほ信託銀行(*)	1,000	固定	0.391%	16/3/29	23/8/31
	新生銀行(*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	西日本シティ銀行(*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	三菱UFJ銀行(*)	2,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
	三井住友信託銀行(*)	2,000	固定	0.421%	16/5/26	24/11/29
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30
	新生銀行(*)	2,000	固定	0.421%	16/5/31	24/11/29
	富国生命保険	200	固定	0.579%	16/5/31	26/5/29
	山口銀行	1,500	固定	0.450%	16/8/31	26/8/31
	日本政策投資銀行	1,700	固定	0.387%	17/5/10	23/11/30
	日本政策投資銀行	3,500	固定	0.437%	17/5/22	24/5/31
	日本政策投資銀行	3,000	固定	0.477%	17/5/22	24/11/29
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30
	みずほ信託銀行(*)	1,500	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30
	三井住友信託銀行(*)	3,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28
	日本政策投資銀行	2,550	固定	0.457%	17/8/31	25/5/30
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.303%	17/11/30	22/11/30
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30
	山口銀行	500	固定	0.489%	17/11/30	25/11/28
	新生銀行(*)	2,000	固定	0.482%	17/11/30	26/5/29
	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	

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

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

** 1年365日ベースに換算して利率を記載



有利子負債一覽(2) (2021年5月31日現在)

借入金

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限	
		(百万円)	種別				
長期借入金	福岡銀行	3,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31	
	三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31	
	農林中央金庫	2,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29	
	百五銀行	1,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29	
	武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	19/5/31	27/5/31	
	山梨中央銀行	1,000	固定	0.540%	19/5/31	29/5/31	
	関西みらい銀行	1,500	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31	
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.320%	19/8/30	26/8/31	
	りそな銀行	2,000	変動	T+0.400%	19/9/30	29/9/28	
	三井住友信託銀行(*)	1,300	固定	0.208%	19/11/29	24/11/29	
	三井住友信託銀行(*)	1,200	固定	0.322%	19/11/29	26/11/30	
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.450%	19/11/29	28/11/30	
	三井住友信託銀行(*)	1,500	固定	0.209%	20/2/28	25/2/28	
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.319%	20/2/28	27/2/26	
	農林中央金庫	1,000	固定	0.350%	20/2/28	28/2/29	
	りそな銀行	2,000	変動	T+0.350%	20/2/28	29/2/28	
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.211%	20/5/29	25/5/30	
	三井住友信託銀行(*)	3,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31	
	三菱UFJ銀行(*)	2,000	固定	0.322%	20/5/29	27/5/31	
	三井住友銀行(*)	1,600	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31	
	三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.326%	20/8/31	27/8/31	
	関西みらい銀行	2,000	変動	T+0.400%	20/8/31	30/8/30	
	武蔵野銀行	1,000	変動	T+0.400%	20/8/31	30/8/30	
	みずほ信託銀行(*)	3,000	固定	0.297%	20/11/30	27/5/31	
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.400%	20/11/30	28/11/30	
	新生銀行(*)	2,000	固定	0.400%	20/11/30	28/11/30	
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.350%	20/11/30	28/11/30	
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.350%	21/2/26	29/2/28	
	もみじ銀行	1,000	変動	T+0.450%	21/2/26	31/2/28	
	みずほ銀行(*)	1,900	固定	0.146%	21/3/31	24/3/29	
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.279%	21/3/31	26/3/31	
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.356%	21/3/31	27/3/31	
	みずほ銀行(*)	2,000	固定	0.436%	21/3/31	28/3/31	
	三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.436%	21/3/31	28/3/31	
	三井住友銀行	2,400	変動	T+0.400%	21/3/31	30/3/29	
	りそな銀行	2,000	変動	T+0.400%	21/3/31	30/3/29	
	七十七銀行	1,000	変動	T+0.450%	21/5/31	31/5/30	
	長期借入金 合計		170,450				
	借入金 合計		194,350				

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



テナント分析

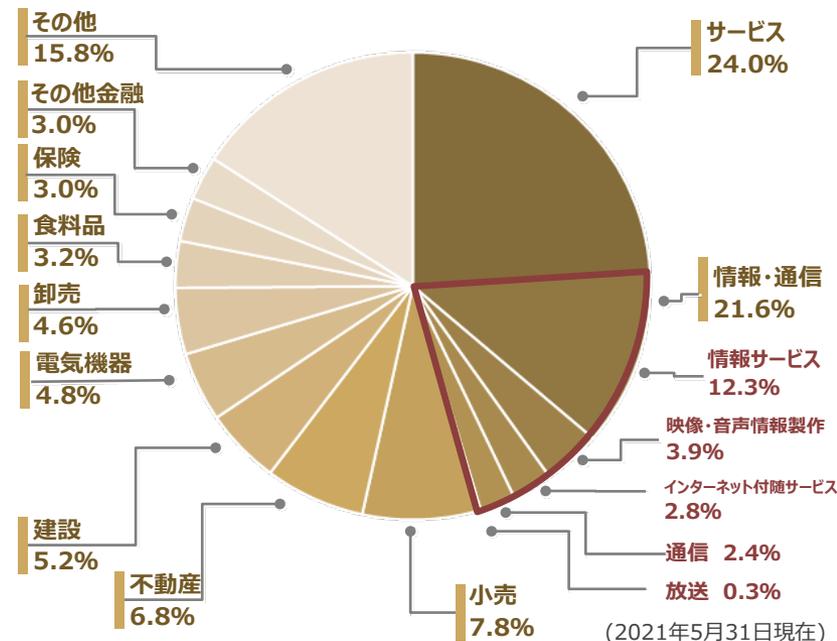
主要テナントの上位10位一覧

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	キリン日本橋ビル	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	1.0%
合計		54,255.06	15.4%

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

(注2) 全賃貸面積に占める割合は小数第2位を切り捨て。

全テナント(注1)の業種分布(注2)



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

(注2) 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成。

(注3) 情報・通信業種内での分類は、総務省日本標準産業分類に準じ本投資法人が分類・作成。

(注4) 割合は小数第2位を四捨五入。



鑑定評価前期比較(1)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'20/11期末対比		帳簿価格	'21/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'20/11期末	'21/5期末	差額	変化率	'21/5期末	差額	比率		'20/11期末	'21/5期末
Daiwa銀座ビル	17,700	17,900	+200	+1.1%	12,672	+5,227	41.3%	14,100	3.4%	3.3%
Daiwa銀座アネックス	3,960	3,960	-	-	2,729	+1,230	45.1%	3,050	3.4%	3.3%
Daiwa芝浦ビル	8,380	8,430	+50	+0.6%	8,038	+391	4.9%	8,265	3.9%	3.9%
Daiwa南青山ビル	4,720	4,740	+20	+0.4%	4,390	+349	8.0%	4,550	3.8%	3.7%
Daiwa猿樂町ビル	4,230	4,260	+30	+0.7%	3,099	+1,160	37.4%	3,190	4.3%	4.2%
Daiwa A 浜松町ビル	3,970	3,970	-	-	2,700	+1,269	47.0%	2,865	3.6%	3.6%
Daiwa神宮前ビル	3,100	3,130	+30	+1.0%	2,661	+468	17.6%	2,800	3.7%	3.6%
Daiwa芝大門ビル	3,970	4,060	+90	+2.3%	2,341	+1,718	73.4%	2,578	3.5%	3.5%
Daiwa三崎町ビル	3,050	3,120	+70	+2.3%	2,108	+1,011	48.0%	2,346	3.8%	3.8%
Daiwa築地駅前ビル	2,300	2,310	+10	+0.4%	1,244	+1,065	85.6%	1,560	4.0%	4.1%
Daiwa築地ビル	1,740	1,750	+10	+0.6%	1,103	+646	58.6%	1,240	3.9%	3.9%
Daiwa月島ビル	10,800	10,800	-	-	6,610	+4,189	63.4%	7,840	4.0%	4.0%
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,010	3,030	+20	+0.7%	2,380	+649	27.3%	2,520	3.9%	3.8%
Daiwa麻布台ビル	1,930	1,950	+20	+1.0%	1,473	+476	32.3%	1,600	3.9%	3.8%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,910	2,920	+10	+0.3%	2,822	+97	3.4%	2,910	3.6%	3.5%
新宿マインスタワー	64,300	64,300	-	-	63,461	+838	1.3%	66,900	3.1%	3.1%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,430	5,450	+20	+0.4%	5,563	-113	-2.0%	5,900	3.6%	3.5%
Daiwa小伝馬町ビル	2,310	2,330	+20	+0.9%	2,322	+7	0.3%	2,460	4.1%	4.0%
Daiwa西新橋ビル	7,360	7,370	+10	+0.1%	4,608	+2,761	59.9%	5,000	3.4%	3.4%
大和茅場町ビル	8,230	8,230	-	-	5,097	+3,132	61.5%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,250	5,270	+20	+0.4%	3,255	+2,014	61.9%	3,550	3.3%	3.3%
E・スペースタワー	36,600	36,600	-	-	23,421	+13,178	56.3%	24,000	3.0%	3.0%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,690	2,690	-	-	1,515	+1,174	77.5%	1,721	3.9%	3.9%
新四curumuビル	16,500	16,500	-	-	9,509	+6,990	73.5%	9,650	3.1%	3.1%
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,500	-	-	10,080	+5,419	53.8%	9,200	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	12,900	13,100	+200	+1.6%	7,271	+5,828	80.2%	7,000	3.3%	3.3%
Daiwa麻布テラス	18,200	18,300	+100	+0.5%	13,833	+4,466	32.3%	14,000	3.5%	3.5%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,440	6,440	-	-	4,167	+2,272	54.5%	4,135	3.6%	3.6%
ラクアス東新宿	11,300	11,300	-	-	8,316	+2,983	35.9%	8,450	3.3%	3.3%
Daiwa青山ビル	12,600	12,200	-400	-3.2%	9,984	+2,215	22.2%	9,800	3.1%	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ますようお願い申し上げます。



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'20/11期末対比		帳簿価格	'21/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'20/11期末	'21/5期末	差額	変化率	'21/5期末	差額	比率		'20/11期末	'21/5期末
神泉プレイス	6,800	6,800	-	-	4,897	+1,902	38.8%	4,800	3.2%	3.3%
Daiwa渋谷スクエア	22,000	22,200	+200	+0.9%	15,798	+6,401	40.5%	16,000	3.3%	3.3%
Daiwaリバーゲート	33,800	34,300	+500	+1.5%	27,487	+6,812	24.8%	28,000	3.7%	3.7%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,320	3,290	-30	-0.9%	2,884	+405	14.1%	2,871	3.4%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,970	1,970	-	-	1,702	+267	15.7%	1,647	3.5%	3.5%
Daiwa西新宿ビル	17,400	17,400	-	-	13,919	+3,480	25.0%	13,710	3.2%	3.3%
キリン日本橋ビル	8,350	8,360	+10	+0.1%	8,312	+47	0.6%	8,180	3.8%	3.8%
Daiwa東日本橋ビル	7,150	7,150	-	-	6,261	+888	14.2%	6,370	3.8%	3.8%
Daiwa代官山ビル	3,590	3,620	+30	+0.8%	2,360	+1,259	53.4%	2,280	3.2%	3.2%
Daiwa新宿ウエストビル	1,250	1,250	-	-	985	+264	26.8%	942	3.8%	3.8%
Daiwa神田美倉町ビル	1,820	1,850	+30	+1.6%	1,612	+237	14.7%	1,592	3.8%	3.8%
Daiwa神田イーストビル	5,700	5,770	+70	+1.2%	4,217	+1,552	36.8%	4,200	3.4%	3.4%
Daiwa神田須田町ビル	2,820	2,820	-	-	2,370	+449	19.0%	2,295	3.6%	3.6%
Daiwa笹塚タワー	16,000	16,000	-	-	15,922	+77	0.5%	15,500	3.8%	3.8%
Daiwa笹塚ビル	3,570	3,570	-	-	3,170	+399	12.6%	3,000	3.9%	3.9%
Daiwa晴海ビル	12,600	12,700	+100	+0.8%	11,208	+1,491	13.3%	11,200	3.7%	3.6%
Daiwa三田2丁目ビル	3,990	4,020	+30	+0.8%	1,583	+2,436	153.9%	2,635	3.7%	3.7%
日本橋セントラルスクエア	3,800	3,820	+20	+0.5%	3,614	+205	5.7%	3,521	3.5%	3.4%
日本橋馬喰町一丁目開発用地	4,010	4,250	+240	+6.0%	3,803	+446	11.8%	3,775	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,360	4,370	+10	+0.2%	2,551	+1,818	71.3%	2,958	4.0%	4.0%
Daiwa品川Northビル	6,290	6,300	+10	+0.2%	6,989	-689	-9.9%	7,710	4.1%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,900	-	-	1,805	+1,094	60.6%	2,000	4.5%	4.5%
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,200	-	-	16,213	+6,986	43.1%	15,220	3.6%	3.6%
Daiwa目黒スクエア	7,280	7,280	-	-	5,409	+1,870	34.6%	5,600	3.5%	3.5%
Daiwa荻窪ビル	4,820	4,820	-	-	3,965	+854	21.6%	3,800	3.9%	3.9%
コンカード横浜	41,200	41,200	-	-	37,762	+3,437	9.1%	38,100	4.2%	4.2%
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,880	-	-	2,569	+310	12.1%	2,500	3.9%	3.9%
Daiwa中野坂上ビル	2,850	2,860	+10	+0.4%	2,845	+14	0.5%	2,750	4.0%	4.0%
Daiwa北浜ビル	13,300	13,300	-	-	9,028	+4,271	47.3%	9,481	3.7%	3.7%
合計	570,400	572,160	+1,760	0.3%	450,041	+122,118	27.1%	461,418	-	-

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 (2021年5月期末)	鑑定評価書(2021年5月期末)の概要					
		直接還元法		DCF法			積算価格
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り	
Daiwa銀座ビル	17,900	18,100	3.3%	17,600	3.1%	3.5%	16,800
Daiwa銀座アネックス	3,960	4,050	3.3%	3,870	3.1%	3.5%	4,420
Daiwa芝浦ビル	8,430	8,370	3.9%	8,450	3.7%	4.1%	7,400
Daiwa南青山ビル	4,740	4,800	3.7%	4,680	3.5%	3.9%	4,520
Daiwa猿楽町ビル	4,260	4,320	4.2%	4,190	4.0%	4.4%	1,960
Daiwa A浜松町ビル	3,970	4,070	3.6%	3,930	3.4%	3.8%	2,450
Daiwa神宮前ビル	3,130	3,180	3.6%	3,080	3.4%	3.8%	3,000
Daiwa芝大門ビル	4,060	4,130	3.5%	4,030	3.3%	3.7%	2,310
Daiwa三崎町ビル	3,120	3,170	3.8%	3,100	3.6%	4.0%	1,900
Daiwa築地駅前ビル	2,310	2,340	4.1%	2,300	4.1%	4.3%	2,180
Daiwa築地ビル	1,750	1,760	3.9%	1,750	3.9%	4.1%	1,670
Daiwa月島ビル	10,800	10,900	4.0%	10,700	3.7%	4.2%	5,610
Daiwa日本橋堀留町ビル	3,030	3,050	3.8%	3,010	3.6%	4.0%	1,750
Daiwa麻布台ビル	1,950	1,980	3.8%	1,920	3.6%	4.0%	1,380
Daiwa麴町4丁目ビル	2,920	2,960	3.5%	2,870	3.3%	3.7%	4,720
新宿マインズタワー ^(注)	64,300	152,000	3.1%	147,000	2.9%	3.3%	52,700
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,450	5,580	3.5%	5,320	3.3%	3.7%	4,020
Daiwa小伝馬町ビル	2,330	2,370	4.0%	2,290	3.8%	4.2%	1,320
Daiwa西新橋ビル	7,370	7,520	3.4%	7,300	3.2%	3.6%	5,190
大和茅場町ビル	8,230	8,370	3.3%	8,170	3.1%	3.5%	6,750
Daiwa神保町3丁目ビル	5,270	5,390	3.3%	5,220	3.1%	3.5%	4,270
E・スペースタワー	36,600	37,400	3.0%	35,700	2.8%	3.2%	34,700
Daiwa日本橋本石町ビル	2,690	2,710	3.9%	2,680	3.7%	4.1%	1,720
新四curumuビル	16,500	16,800	3.1%	16,400	2.9%	3.3%	16,400
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,900	3.2%	15,300	3.0%	3.4%	14,800
Daiwa渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.3%	12,800	3.1%	3.5%	12,300
Daiwa麻布テラス	18,300	18,600	3.5%	17,900	3.3%	3.7%	17,100
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,440	6,450	3.6%	6,440	3.7%	3.8%	5,040
ラクアス東新宿	11,300	11,700	3.3%	11,100	3.1%	3.5%	10,900
Daiwa青山ビル	12,200	12,500	3.2%	12,100	3.0%	3.4%	12,100

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



期末鑑定評価額(2)

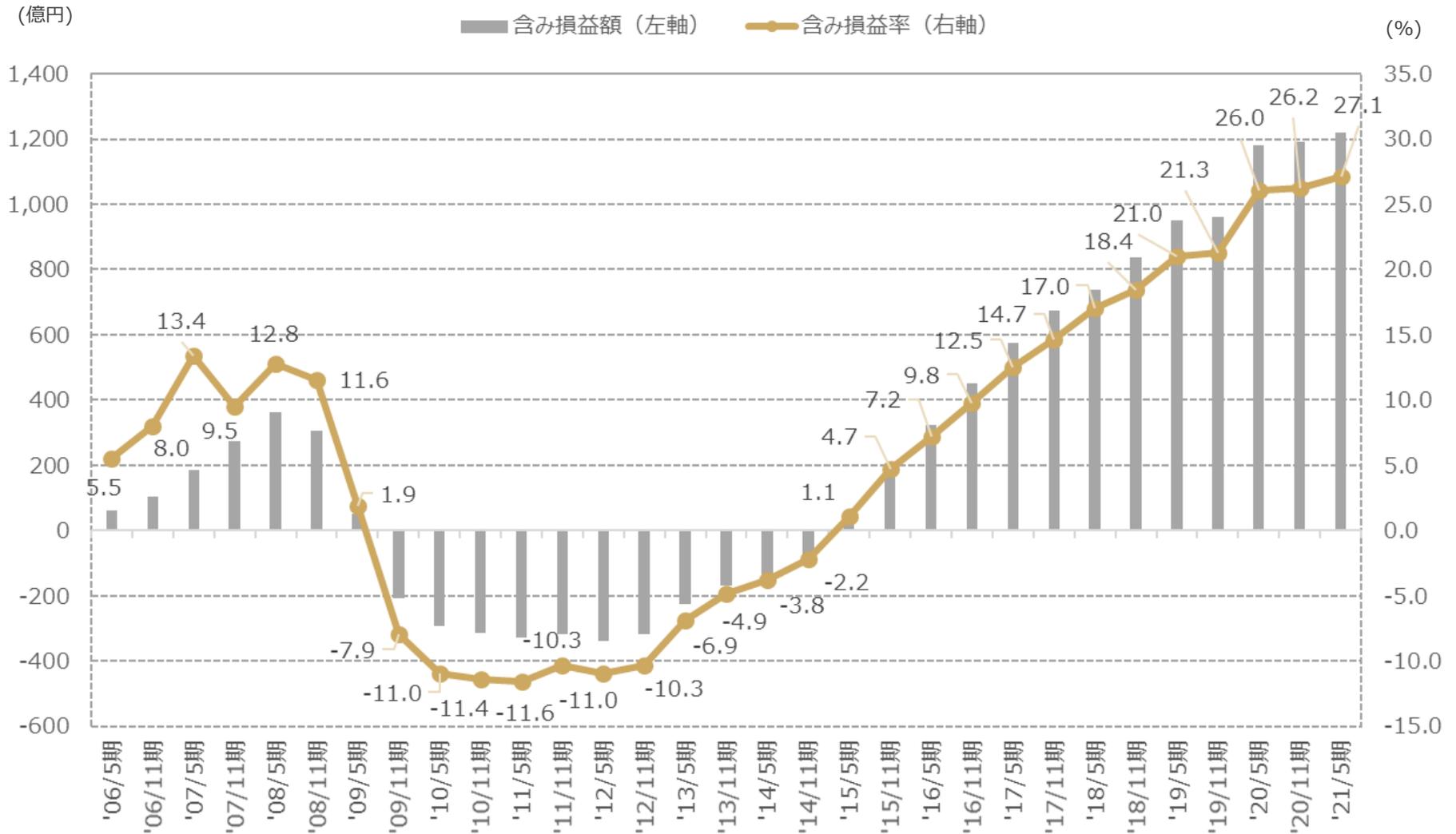
(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2021年5月期末)	鑑定評価書(2021年5月期末)の概要					
		直接還元法		DCF法			積算価格
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り	
神泉プレイス	6,800	6,970	3.3%	6,720	3.2%	3.5%	4,730
Daiwa渋谷スクエア	22,200	22,400	3.3%	21,900	3.1%	3.5%	19,800
Daiwaリバーゲート	34,300	34,500	3.7%	34,000	3.4%	3.8%	33,300
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,290	3,390	3.4%	3,250	3.2%	3.6%	3,850
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,970	2,030	3.5%	1,950	3.3%	3.7%	1,940
Daiwa西新宿ビル	17,400	17,700	3.3%	17,200	3.1%	3.5%	16,800
キリン日本橋ビル	8,360	8,460	3.8%	8,260	3.5%	3.9%	7,540
Daiwa東日本橋ビル	7,150	7,300	3.8%	7,080	3.6%	4.0%	5,720
Daiwa代官山ビル	3,620	3,670	3.2%	3,600	3.2%	3.4%	3,360
Daiwa新宿ウエストビル	1,250	1,260	3.8%	1,240	3.6%	4.0%	978
Daiwa神田美倉町ビル	1,850	1,850	3.8%	1,850	3.8%	4.0%	2,090
Daiwa神田イーストビル	5,770	5,890	3.4%	5,650	3.2%	3.6%	5,450
Daiwa神田須田町ビル	2,820	2,890	3.6%	2,790	3.6%	3.8%	2,540
Daiwa笹塚タワー	16,000	16,500	3.8%	15,800	3.6%	4.0%	15,200
Daiwa笹塚ビル	3,570	3,690	3.9%	3,520	3.7%	4.1%	2,740
Daiwa晴海ビル	12,700	12,800	3.6%	12,500	3.6%	3.8%	9,440
Daiwa三田2丁目ビル	4,020	4,090	3.7%	3,940	3.5%	3.9%	3,330
日本橋セントラルスクエア	3,820	3,900	3.4%	3,730	3.2%	3.6%	1,910
日本橋馬喰町一丁目開発用地 ^(注)	4,250	-	-	-	-	-	-
Daiwa東池袋ビル	4,370	4,420	4.0%	4,350	3.8%	4.2%	2,390
Daiwa品川Northビル	6,300	6,420	4.0%	6,170	3.8%	4.2%	4,680
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,930	4.5%	2,890	4.3%	4.7%	2,240
Daiwa荻窪タワー	23,200	23,500	3.6%	23,100	3.4%	3.8%	14,600
Daiwa目黒スクエア	7,280	7,460	3.5%	7,200	3.3%	3.7%	6,930
Daiwa荻窪ビル	4,820	4,900	3.9%	4,780	3.7%	4.1%	3,510
コンカード横浜	41,200	42,300	4.2%	40,700	4.0%	4.4%	32,300
Daiwa品川御殿山ビル	2,880	2,930	3.9%	2,860	3.7%	4.1%	2,630
Daiwa中野坂上ビル	2,860	2,960	4.0%	2,810	3.7%	4.2%	2,540
Daiwa北浜ビル	13,300	13,500	3.7%	13,200	3.5%	3.9%	14,700
合計	572,160	664,380	-	644,240	-	-	488,618

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



ポートフォリオの含み損益額の推移





ポートフォリオ一覧(1) (2021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猿樂町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル	
														
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		4,550		3,190		2,865		2,800	
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	12,731	12,672	2,733	2,729	8,064	8,038	4,405	4,390	3,116	3,099	2,712	2,700	2,671	2,661
期末算定価格(百万円)	17,700	17,900	3,960	3,960	8,380	8,430	4,720	4,740	4,230	4,260	3,970	3,970	3,100	3,130
稼働率(%)	99.7	99.7	93.2	100.0	98.3	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5	100.0
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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	427,704	435,354	107,138	99,290	268,586	252,072	133,064	131,412	- (注5)	- (注5)	135,892	135,197	66,782	59,621
賃料(共益費込)	427,704	435,354	100,624	82,990	266,424	249,525	133,064	131,412	- (注5)	- (注5)	135,892	135,197	66,782	59,621
その他収入(注3)	0	0	6,514	16,300	2,162	2,547	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	106,187	94,427	26,142	49,543	135,957	67,164	30,209	24,876	- (注5)	- (注5)	57,591	55,667	16,387	35,594
管理業務費	18,233	16,580	5,933	9,428	18,878	17,744	4,065	3,853	- (注5)	- (注5)	8,892	8,211	2,901	12,997
水道光熱費	20,451	16,437	5,339	4,077	14,404	11,042	5,852	4,389	- (注5)	- (注5)	6,782	5,853	3,047	2,285
PMフィー	6,029	6,921	1,453	1,273	4,003	3,820	1,849	2,120	- (注5)	- (注5)	1,953	2,071	1,200	1,200
公租公課	33,952	33,946	11,273	11,268	20,816	20,803	13,019	12,938	- (注5)	- (注5)	9,054	9,050	6,899	6,905
損害保険料	515	528	120	123	462	474	181	182	- (注5)	- (注5)	215	226	101	99
修繕費	10,514	3,522	2,022	22,437	77,391	13,258	5,240	1,391	- (注5)	- (注5)	1,292	852	2,231	12,099
その他費用	16,489	16,489	0	934	0	20	0	0	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(千円)	321,517	340,927	80,995	49,746	132,629	184,908	102,855	106,535	97,510	98,958	78,301	79,530	50,395	24,026
年換算NOI(千円)	641,277	683,727	161,548	99,767	264,533	370,833	205,148	213,656	194,489	198,460	156,175	159,498	100,515	48,185
NOI利回り(注4)	5.0%	5.4%	5.9%	3.7%	3.3%	4.6%	4.7%	4.9%	6.2%	6.4%	5.8%	5.9%	3.8%	1.8%
減価償却費(千円)	65,222	65,278	8,437	8,818	33,729	37,292	14,496	14,917	- (注5)	- (注5)	14,842	14,736	9,040	9,093
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	16,300	300	182	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '21/5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(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(2) (2021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(注6)		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		Daiwa月島ビル		Daiwa日本橋堀留町ビル	
														
取得価格(百万円)	2,578		2,346		2,080		1,560		1,240		7,840		2,520	
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	2,351	2,341	2,096	2,108	-	-	1,259	1,244	1,111	1,103	6,612	6,610	2,393	2,380
期末算定価格(百万円)	3,970	4,060	3,050	3,120	-	-	2,300	2,310	1,740	1,750	10,800	10,800	3,010	3,030
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)	3.72	3.72	4.24	4.24	-	-	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	182	183	182	164	-	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	103,697	100,989	- (注5)	- (注5)	69,240	14	69,900	71,109	51,043	49,211	282,493	269,249	83,561	87,640
賃貸料(共益費込)	103,697	100,989	- (注5)	- (注5)	69,240	14	69,900	71,109	51,043	49,211	282,493	269,249	83,561	87,640
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)	19,356	38,347	- (注5)	- (注5)	26,559	14	16,451	14,099	11,640	16,185	42,177	60,820	22,730	19,596
管理業務費	4,273	6,336	- (注5)	- (注5)	9,328	0	3,529	2,735	4,203	4,827	8,227	9,213	7,289	3,598
水道光熱費	4,969	3,826	- (注5)	- (注5)	4,586	0	3,622	3,262	1,964	1,790	9,553	8,035	3,610	3,719
PMフィー	1,557	1,504	- (注5)	- (注5)	1,200	0	1,200	1,200	1,200	1,230	4,235	4,040	1,229	1,303
公租公課	6,643	6,639	- (注5)	- (注5)	10,568	14	5,272	5,268	4,102	4,098	15,096	15,096	6,999	6,995
損害保険料	145	146	- (注5)	- (注5)	131	0	118	118	75	75	348	347	157	157
修繕費	1,767	19,894	- (注5)	- (注5)	744	0	2,699	1,496	94	4,164	4,715	24,086	3,443	3,822
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	9	18	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	84,341	62,642	63,640	40,110	42,681	0	53,449	57,010	39,402	33,025	240,316	208,429	60,831	68,044
年換算NOI(千円)	168,221	125,628	126,932	80,441	-	-	106,607	114,334	78,589	66,233	479,319	418,003	121,329	136,463
NOI利回り(注4)	7.2%	5.4%	6.1%	3.8%	-	-	8.5%	9.2%	7.1%	6.0%	7.2%	6.3%	5.1%	5.7%
(参考)減価償却費(千円)	10,609	10,567	- (注5)	- (注5)	8,882	0	13,548	14,138	8,031	8,031	55,726	56,193	15,477	15,505
(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・内観をご覧いただけます。														

(注1) '21/5期のPML値は、SOMPOLリスクマネジメント㈱作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(注6) '20/11期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(3) (2021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(注5)		Daiwa麴町4丁目ビル		新宿マイズタワー		Daiwa SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa神保町ビル(注6)	
取得価格(百万円)	1,600		3,460		2,910		66,900		5,900		2,460		4,150	
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	1,480	1,473	3,133	-	2,836	2,822	63,652	63,461	5,580	5,563	2,329	2,322	-	-
期末算定価格(百万円)	1,930	1,950	3,450	-	2,910	2,920	64,300	64,300	5,430	5,450	2,310	2,330	-	-
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	-	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
PML値(%)注1)	6.64	6.64	4.51	-	6.19	6.19	2.03	2.03	1.56	1.56	4.19	4.19	-	-
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		プロパティ・パートナーズ		東京キャピタルマネジメント	
運用日数	183	182	183	22	183	182	183	182	183	182	183	182	-	-
①賃貸事業収益合計(千円)	57,311	53,991	105,054	13,932	91,426	90,614	1,403,863	1,388,580	130,738	130,455	67,371	67,221	395	-
賃料(共益費込)	56,453	53,163	105,054	13,932	91,426	90,614	1,403,863	1,388,580	130,738	130,455	67,371	67,221	395	-
その他収入(注3)	857	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
②賃貸事業費用合計(千円)	12,905	14,968	25,251	9,880	29,607	29,852	351,433	335,242	22,392	21,516	15,342	26,468	500	-
管理業務費	2,732	5,819	6,179	519	3,969	3,976	68,349	75,053	4,482	3,996	4,536	4,017	0	-
水道光熱費	2,515	2,029	7,038	1,680	5,499	4,671	122,664	113,598	6,217	5,432	4,378	3,754	349	-
PMフィー	1,200	1,200	1,578	180	1,351	1,372	9,667	9,864	1,909	1,976	1,216	1,210	0	-
公租公課	5,068	5,064	7,509	7,138	16,406	16,402	136,875	126,493	8,135	8,131	3,834	3,834	145	-
損害保険料	88	88	155	19	170	171	2,201	2,295	128	128	112	114	0	-
修繕費	1,300	766	2,790	343	2,209	3,257	8,966	7,009	1,520	1,851	442	12,715	0	-
その他費用	0	0	0	0	0	0	2,707	928	0	0	822	822	5	-
③NOI(=①-②)(千円)	44,405	39,023	79,803	4,052	61,819	60,761	1,052,429	1,053,338	108,345	108,938	52,028	40,752	-105	-
年換算NOI(千円)	88,568	78,260	159,170	-	123,300	121,856	2,099,108	2,112,464	216,099	218,476	103,773	81,728	-	-
NOI利回り(注4)	6.0%	5.3%	5.1%	-	4.3%	4.3%	3.3%	3.3%	3.9%	3.9%	4.5%	3.5%	-	-
減価償却費(千円)	7,746	7,643	19,367	2,944	15,313	15,296	199,377	199,848	16,967	16,574	8,299	8,242	0	-
(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	-
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
物件紹介QRコード			-											
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '21/5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(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '21/5期の売却物件。

(注6) '20/5期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(4) (2021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	
取得価格(百万円)	5,000		5,600		3,550		24,000		1,721		9,650		9,200	
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	4,645	4,608	5,125	5,097	3,275	3,255	23,466	23,421	1,529	1,515	9,530	9,509	10,076	10,080
期末算定価格(百万円)	7,360	7,370	8,230	8,230	5,250	5,270	36,600	36,600	2,690	2,690	16,500	16,500	15,500	15,500
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	92.8	100.0	100.0	100.0	96.7	93.3	100.0	96.7
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		東京キャピタルマネジメント		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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	188,554	186,232	- (注5)	- (注5)	124,456	110,740	810,936	795,067	75,783	75,419	388,428	355,783	368,456	378,112
賃料(共益費込)	188,554	186,232	- (注5)	- (注5)	124,456	110,740	810,936	786,067	75,783	75,419	388,428	355,783	368,456	360,826
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	9,000	0	0	0	0	0	17,286
②賃貸事業費用合計(千円)	77,268	43,708	- (注5)	- (注5)	26,385	22,492	198,938	172,649	11,283	10,413	100,780	86,625	179,905	101,540
管理業務費	13,036	12,622	- (注5)	- (注5)	5,485	5,427	37,045	63,970	2,328	2,257	31,808	23,860	25,495	22,991
水道光熱費	9,304	7,295	- (注5)	- (注5)	6,477	4,723	38,102	30,124	2,571	2,252	19,075	14,374	18,438	14,348
PMフィー	2,508	2,481	- (注5)	- (注5)	1,866	1,626	8,084	7,924	1,200	1,200	3,860	3,807	4,005	4,143
公租公課	16,234	16,223	- (注5)	- (注5)	9,934	9,930	62,308	62,312	4,558	4,554	37,986	37,984	35,560	35,530
損害保険料	291	290	- (注5)	- (注5)	150	150	778	777	92	93	402	401	517	517
修繕費	35,887	4,795	- (注5)	- (注5)	2,470	634	52,546	7,423	532	56	7,647	6,197	95,887	18,961
その他費用	6	0	- (注5)	- (注5)	0	0	72	116	0	0	0	0	0	5,047
③NOI(=①-②)(千円)	111,285	142,524	145,807	152,670	98,071	88,247	611,997	622,417	64,500	65,006	287,647	269,158	188,551	276,571
年換算NOI(千円)	221,963	285,831	290,817	306,179	195,606	176,980	1,220,650	1,248,254	128,648	130,369	573,723	539,796	376,072	554,662
NOI利回り(注4)	4.8%	6.2%	5.7%	6.0%	6.0%	5.4%	5.2%	5.3%	8.4%	8.6%	6.0%	5.7%	3.7%	5.5%
減価償却費(千円)	36,349	37,766	- (注5)	- (注5)	19,879	19,879	68,499	72,164	13,388	13,418	37,284	37,790	58,533	58,782
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	9,000	0	0	0	0	0	7,500
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) '21/5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(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(5) (2021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		ラクアス東新宿		Daiwa青山ビル		神泉プレイス		Daiwa渋谷スクエア	
														
取得価格(百万円)	7,000		14,000		4,135		8,450		9,800		4,800		16,000	
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	7,296	7,271	13,885	13,833	4,182	4,167	8,345	8,316	10,003	9,984	4,909	4,897	15,827	15,798
期末算定価格(百万円)	12,900	13,100	18,200	18,300	6,440	6,440	11,300	11,300	12,600	12,200	6,800	6,800	22,000	22,200
稼働率(%)	100.0	88.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9	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	東京キャピタルマネジメント		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	334,523	323,070	504,888	469,657	- (注5)	- (注5)	233,522	232,075	248,669	236,779	- (注5)	- (注5)	483,125	481,432
賃料(共益費込)	334,523	323,070	489,888	469,337	- (注5)	- (注5)	233,522	232,075	248,669	236,779	- (注5)	- (注5)	483,125	481,432
その他収入(注3)	0	0	15,000	320	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	66,776	53,202	131,217	100,111	- (注5)	- (注5)	49,962	46,042	64,263	41,961	- (注5)	- (注5)	74,563	62,511
管理業務費	19,911	12,784	27,509	27,554	- (注5)	- (注5)	9,468	9,347	9,774	17,613	- (注5)	- (注5)	15,612	10,814
水道光熱費	10,902	9,074	37,669	30,883	- (注5)	- (注5)	13,710	10,474	5,902	4,554	- (注5)	- (注5)	20,818	16,105
PMフィー	4,127	3,795	4,369	4,275	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	2,953	2,847	- (注5)	- (注5)	5,763	5,114
公租公課	23,712	23,707	33,744	33,740	- (注5)	- (注5)	21,157	21,157	15,294	15,295	- (注5)	- (注5)	29,062	26,930
損害保険料	376	378	730	729	- (注5)	- (注5)	358	367	183	188	- (注5)	- (注5)	445	458
修繕費	7,722	3,426	27,095	2,928	- (注5)	- (注5)	3,854	3,336	30,154	1,462	- (注5)	- (注5)	2,861	3,088
その他費用	24	36	99	0	- (注5)	- (注5)	213	158	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	267,747	269,867	373,670	369,545	140,175	100,993	183,560	186,033	184,406	194,818	114,295	125,393	408,561	418,920
年換算NOI(千円)	534,031	541,218	745,300	741,121	279,584	202,542	366,118	373,089	367,805	390,707	227,966	251,475	814,889	840,142
NOI利回り(注4)	7.3%	7.4%	5.4%	5.4%	6.7%	4.9%	4.4%	4.5%	3.7%	3.9%	4.6%	5.1%	5.1%	5.3%
減価償却費(千円)	27,463	27,519	52,429	54,023	- (注5)	- (注5)	33,586	33,739	18,106	19,449	- (注5)	- (注5)	33,479	31,653
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	15,000	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
物件紹介QRコード														
※QRコードから物件の外観・内観をご覧いただけます。														

(注1) '21/5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(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(6) (2021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	
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	27,569	27,487	2,894	2,884	1,704	1,702	13,938	13,919	8,332	8,312	6,288	6,261	2,365	2,360
期末算定価格(百万円)	33,800	34,300	3,320	3,290	1,970	1,970	17,400	17,400	8,350	8,360	7,150	7,150	3,590	3,620
稼働率(%)	96.4	83.4	100.0	100.0	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%)注1)	1.76	1.76	5.89	5.89	7.03	7.03	4.32	4.32	5.76	5.76	4.37	4.37	6.21	6.21
PM会社	ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		東京キャピタルマネジメント		伊藤忠アーバンコミュニティ		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	1,078,020	963,067	86,706	85,387	50,973	48,923	389,559	407,699	- (注5)	- (注5)	180,879	177,395	- (注5)	- (注5)
賃料(共益費込)	1,074,746	958,808	86,706	85,387	50,973	48,923	389,559	407,699	- (注5)	- (注5)	180,879	177,395	- (注5)	- (注5)
その他収入(注3)	3,273	4,259	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)
②賃貸事業費用合計(千円)	349,205	442,115	23,811	25,902	38,346	17,745	77,411	70,702	- (注5)	- (注5)	31,128	32,248	- (注5)	- (注5)
管理業務費	71,532	72,719	5,920	7,745	3,674	4,217	15,223	13,719	- (注5)	- (注5)	5,727	8,610	- (注5)	- (注5)
水道光熱費	113,230	98,159	5,920	4,645	2,539	2,263	15,560	12,668	- (注5)	- (注5)	8,947	7,751	- (注5)	- (注5)
PMフィー	10,700	9,436	1,214	1,200	1,200	1,200	2,676	3,245	- (注5)	- (注5)	1,796	1,784	- (注5)	- (注5)
公租公課	104,490	104,485	9,300	9,300	4,266	4,265	39,298	39,294	- (注5)	- (注5)	11,696	11,696	- (注5)	- (注5)
損害保険料	2,058	2,056	151	156	78	81	363	372	- (注5)	- (注5)	242	242	- (注5)	- (注5)
修繕費	47,193	155,137	1,305	2,854	26,537	5,718	4,289	1,398	- (注5)	- (注5)	2,688	2,162	- (注5)	- (注5)
その他費用	0	120	0	0	50	0	0	3	- (注5)	- (注5)	30	0	- (注5)	- (注5)
③NOI(=①-②)(千円)	728,814	520,951	62,895	59,485	12,627	31,178	312,148	336,997	160,842	161,495	149,751	145,146	66,348	56,221
年換算NOI(千円)	1,453,646	1,044,765	125,446	119,297	25,185	62,528	622,591	675,846	320,805	323,877	298,683	291,090	132,334	112,751
NOI利回り(注4)	5.3%	3.8%	4.3%	4.1%	1.5%	3.7%	4.5%	4.9%	3.9%	3.9%	4.7%	4.6%	5.6%	4.8%
減価償却費(千円)	135,504	136,873	10,420	10,430	4,822	4,851	21,015	20,587	- (注5)	- (注5)	27,856	27,937	- (注5)	- (注5)
原状回復工事収入(千円)	434	458	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	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)
物件紹介QRコード														
<p>※QRコードから物件の外観・内観をご覧ください。</p>														

(注1) '21/5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(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。



ポートフォリオ一覧(7) (2021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	
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	988	985	1,616	1,612	4,232	4,217	2,377	2,370	15,959	15,922	3,171	3,170	11,233	11,208
期末算定価格(百万円)	1,250	1,250	1,820	1,850	5,700	5,770	2,820	2,820	16,000	16,000	3,570	3,570	12,600	12,700
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%)注1)	8.28	8.28	6.01	6.01	3.86	3.86	5.12	5.12	1.52	1.52	5.90	5.90	4.30	4.30
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		ジョーンズ ラング ラサル		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	38,754	38,596	53,504	51,184	143,884	144,126	69,334	67,561	460,713	389,554	93,120	91,693	311,082	344,561
賃料(共益費込)	38,754	38,594	53,504	51,184	143,884	144,126	68,343	67,561	460,713	389,554	93,120	88,504	311,082	344,561
その他収入(注3)	0	2	0	0	0	0	990	0	0	0	0	3,189	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	10,068	10,726	21,157	11,104	30,611	30,315	20,377	14,897	216,007	279,562	39,667	30,720	125,301	115,291
管理業務費	2,239	2,929	4,284	4,004	9,797	9,679	7,689	4,803	60,909	60,733	12,677	10,202	28,727	38,323
水道光熱費	2,469	2,055	2,403	1,943	7,908	7,154	3,220	2,719	49,920	45,616	9,104	8,004	24,934	17,833
PMフィー	1,200	1,200	1,200	1,200	1,438	1,441	1,200	1,200	4,163	3,491	1,392	1,317	3,073	3,417
公租公課	3,114	3,114	3,547	3,543	10,440	10,437	4,615	4,610	55,532	55,538	8,954	9,283	27,346	27,349
損害保険料	49	49	66	66	178	179	84	84	933	935	171	171	533	532
修繕費	995	1,377	9,655	346	847	1,423	3,556	1,478	44,547	113,247	7,366	1,741	20,145	7,407
その他費用	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	20,538	20,426
③NOI(=①-②)(千円)	28,685	27,869	32,346	40,079	113,272	113,810	48,956	52,664	244,705	109,992	53,453	60,973	185,781	229,269
年換算NOI(千円)	57,214	55,892	64,516	80,380	225,926	228,247	97,645	105,617	488,074	220,588	106,614	122,281	370,547	459,798
NOI利回り(注4)	5.8%	5.7%	4.0%	5.0%	5.3%	5.4%	4.1%	4.5%	3.1%	1.4%	3.4%	3.9%	3.3%	4.1%
減価償却費(千円)	2,223	2,228	4,579	5,276	18,486	18,525	6,850	6,945	61,618	60,106	12,762	12,556	35,447	35,782
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	980	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	2	0	0	0	0	10	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・内観をご覧いただけます。														

(注1) '21/5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(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。



ポートフォリオ一覧(8) (2021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)		日本橋馬喰町一丁目開発用地(注7)		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー	
														
取得価格(百万円)	2,635		3,521		3,775		2,958		7,710		2,000		15,220	
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	1,587	1,583	3,622	3,614	3,813	3,803	2,569	2,551	7,024	6,989	1,823	1,805	16,328	16,213
期末算定価格(百万円)	3,990	4,020	3,800	3,820	4,010	4,250	4,360	4,370	6,290	6,300	2,900	2,900	23,200	23,200
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	100.0	100.0	100.0	95.2	100.0	100.0	100.0	94.2
PML値(%)注1)	3.21	3.21	5.21	5.21	-	-	3.55	3.55	7.19	7.19	6.29	6.29	1.18	1.18
PM会社	ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		-		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	182	183	182	18	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注5)	- (注5)	90,722	90,361	0	0	138,758	142,583	205,028	173,059	93,338	92,673	662,323	682,124
賃料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	90,722	90,361	0	0	138,758	142,583	204,093	172,109	93,338	92,673	662,323	601,358
その他収入(注3)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	935	950	0	0	0	80,766
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注5)	- (注5)	10,382	11,080	0	0	31,542	30,838	55,169	60,646	19,267	19,094	181,202	161,637
管理業務費	- (注5)	- (注5)	4,622	4,807	0	0	8,930	8,995	20,728	24,879	4,469	4,282	45,149	51,939
水道光熱費	- (注5)	- (注5)	4,457	3,850	0	0	10,182	9,426	11,396	8,741	6,531	5,736	56,112	47,295
PMフィー	- (注5)	- (注5)	1,197	1,222	0	0	2,099	2,147	2,977	2,574	1,305	1,205	7,289	7,342
公租公課	- (注5)	- (注5)	7	11	0	0	8,540	8,535	18,832	18,828	6,365	6,361	44,982	44,976
損害保険料	- (注5)	- (注5)	88	91	0	0	258	274	395	406	142	142	1,040	1,038
修繕費	- (注5)	- (注5)	0	1,096	0	0	1,532	1,459	839	5,215	452	1,365	26,248	8,924
その他費用	- (注5)	- (注5)	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	380	120
③NOI(=①-②)(千円)	79,621	67,065	80,340	79,280	0	0	107,216	111,744	149,859	112,413	74,071	73,578	481,120	520,487
年換算NOI(千円)	158,808	134,499	160,241	158,997	0	0	213,846	224,103	298,899	225,443	147,738	147,561	959,612	1,043,834
NOI利回り(注4)	10.0%	8.5%	4.4%	4.4%	0.0%	0.0%	8.3%	8.8%	4.3%	3.2%	8.1%	8.2%	5.9%	6.4%
減価償却費(千円)	- (注5)	- (注5)	8,414	8,416	0	0	24,945	25,033	36,685	36,792	18,122	18,144	130,809	131,344
(参考) 原状回復工事収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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					-									
※QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます。														

(注1) '21/5期のPML値は、SOMPORリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(注6) 区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入(賃料等)の本投資法人の持分は60.99%です。稼働率は同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(9) (2021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		464,878	461,418
	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期	'20/11期	'21/5期
帳簿価額(百万円)	5,432	5,409	3,972	3,965	37,843	37,762	2,574	2,569	2,851	2,845	9,074	9,028	454,562	450,041
期末算定価格(百万円)	7,280	7,280	4,820	4,820	41,200	41,200	2,880	2,880	2,850	2,860	13,300	13,300	573,850	572,160
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.9	97.5
PML値(%) ^(注1)	1.68	1.68	6.41	6.41	0.92	0.92	7.07	7.07	5.93	5.93	3.48	3.48	1.94	1.93
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		東京キャピタルマネジメント		東京キャピタルマネジメント			
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	172,076	171,425	130,259	128,395	1,033,900	1,070,469	76,070	82,422	69,993	73,052	407,807	401,299	14,513,535	14,027,847
賃賃料(共益費込)	172,076	171,425	130,259	128,395	1,033,882	1,067,619	74,497	80,026	69,993	73,052	407,807	401,299	14,482,210	13,887,151
その他収入(注3)	0	0	0	0	18	2,850	1,573	2,395	0	0	0	0	31,325	140,695
②賃貸事業費用合計(千円)	35,323	32,990	32,236	24,732	233,000	195,858	18,274	14,604	25,448	22,036	99,576	98,023	3,866,555	3,635,387
管理業務費	10,408	7,227	9,583	8,088	54,455	50,342	6,770	3,626	9,857	7,590	21,242	21,178	858,917	880,206
水道光熱費	7,969	6,884	5,580	4,555	72,710	65,693	3,323	3,068	5,593	4,818	34,614	30,399	915,742	774,452
PMフィー	2,237	2,237	1,432	1,404	6,232	6,525	1,212	1,263	1,200	1,201	6,115	6,020	160,581	156,247
公租公課	13,781	13,777	8,203	8,203	57,911	57,855	5,506	5,501	7,054	7,072	34,528	34,523	1,169,520	1,145,554
損害保険料	202	205	171	171	788	784	106	107	146	144	716	717	19,990	19,940
修繕費	725	2,657	7,266	2,308	40,336	14,657	1,355	1,036	1,584	1,199	2,264	5,087	670,253	583,977
その他費用	0	0	0	0	566	0	0	0	12	8	96	96	71,548	75,006
③NOI(=①-②)(千円)	136,752	138,435	98,022	103,663	800,899	874,611	57,796	67,818	44,545	51,016	308,230	303,276	10,646,980	10,392,459
年換算NOI(千円)	272,757	277,630	195,510	207,895	1,597,423	1,754,028	115,276	136,010	88,847	102,313	614,776	608,219	21,150,860	20,833,894
NOI利回り(注4)	5.0%	5.1%	4.9%	5.2%	4.2%	4.6%	4.5%	5.3%	3.1%	3.6%	6.8%	6.7%	4.7%	4.7%
減価償却費(千円)	23,618	23,644	11,242	11,156	115,305	115,923	5,797	5,751	8,512	8,632	56,748	56,970	1,827,171	1,816,503
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,714	33,440
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	2
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) '21/5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(2021年6月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) '20/11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、'20/11期売却したDaiwa新橋510ビルを含めず。'21/5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、'20/11期売却したDaiwa新橋510ビル、'21/5期売却したDaiwa京橋ビルを含めず。'20/11期、'21/5期の年換算NOI及びNOI利回りには、日本橋馬喰町一丁目開発用地を含めず。

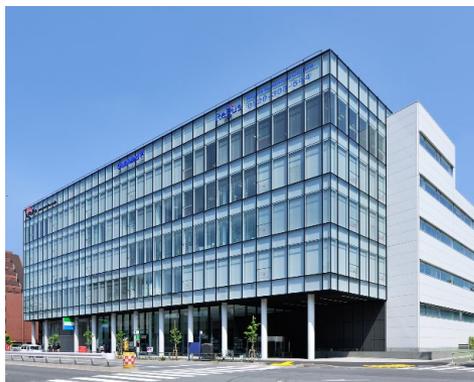
表中②賃貸事業費用合計のポートフォリオ合計値は、投資法人に係る費用を含めず。



【参考資料】スポンサーによるウェアハウジングと大和証券リアルティ設立

- 本投資法人の資産運用会社は、株式会社大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を、大和証券ファシリティーズ株式会社とウェアハウジング等に関する基本契約を締結しており、REIT向けウェアハウジング機能等のスポンサー・サポートを提供
- 大和証券オフィス投資法人においては、上記ウェアハウジングによって過去に2物件521億円の物件取得実績あり
- さらなるREIT向けウェアハウジング機能の強化等を目的として、2021年4月1日付けで大和証券リアルティ株式会社を設立

【スポンサー・サポートによる物件取得例（大和証券オフィス投資法人）】



物件名 Daiwa麻布テラス
取得価格 14,000百万円 取得日 2014年 7月 4日



物件名 コンカード横浜
取得価格 38,100百万円 取得日 2018年 1月11日

大和証券リアルティ

Daiwa Securities Realty

- 従来、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
- お客様の多様化する不動産投資ニーズに応えていくために、REIT以外の商品形態による不動産投資商品企画・組成等を行う

商号	大和証券リアルティ株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2021年4月1日
資本金	5億円
代表取締役社長	山内 章
役員	5名 (常勤取締役2名、非常勤取締役2名、 非常勤監査役1名)
株主	大和証券グループ本社 (100%)
URL	https://daiwarealty.co.jp/



資産運用会社の概要①

会社概要

2021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	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	128名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

役員

2021年7月1日現在

代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役	柳澤 達維
取締役(非常勤)	柴崎 智
監査役	西尾 裕
監査役(非常勤)	川島 博政
監査役(非常勤)	加藤 俊行

資産運用を受託しているリート

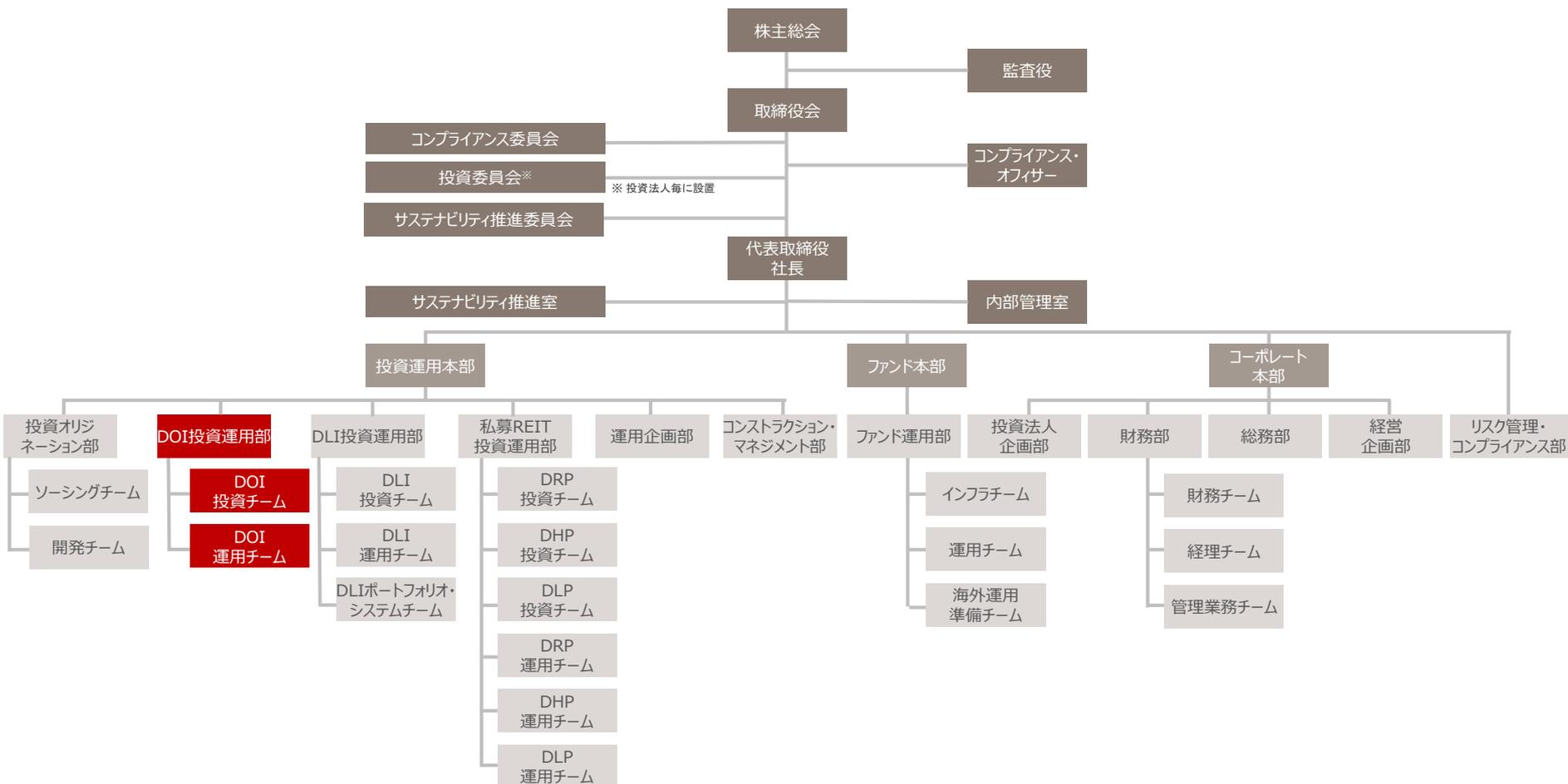
2021年7月1日現在

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4,614億円(59物件)
大和証券リビング投資法人	住宅系上場リート 資産規模：約3,282億円(230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1,463億円(89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335億円(6物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2021年7月1日現在



