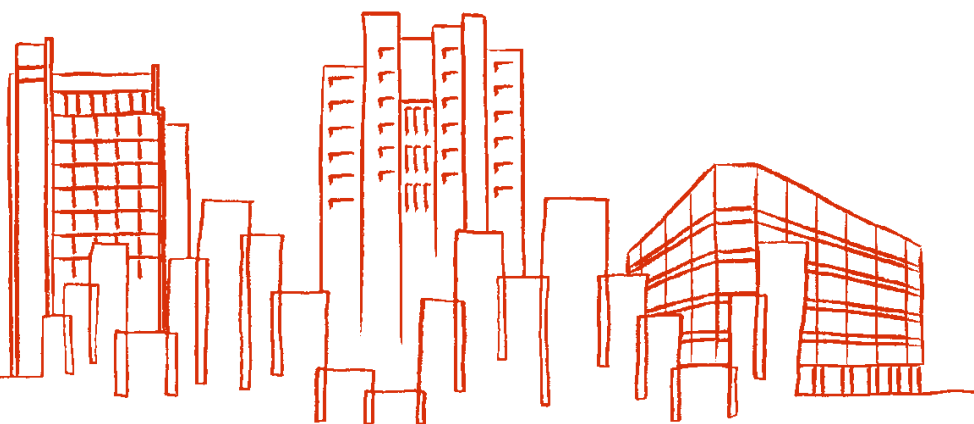


2024年5月25日現在



大和証券オフィス投資法人

J-REIT ファン in 名古屋 2024
銘柄コード：8976



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。

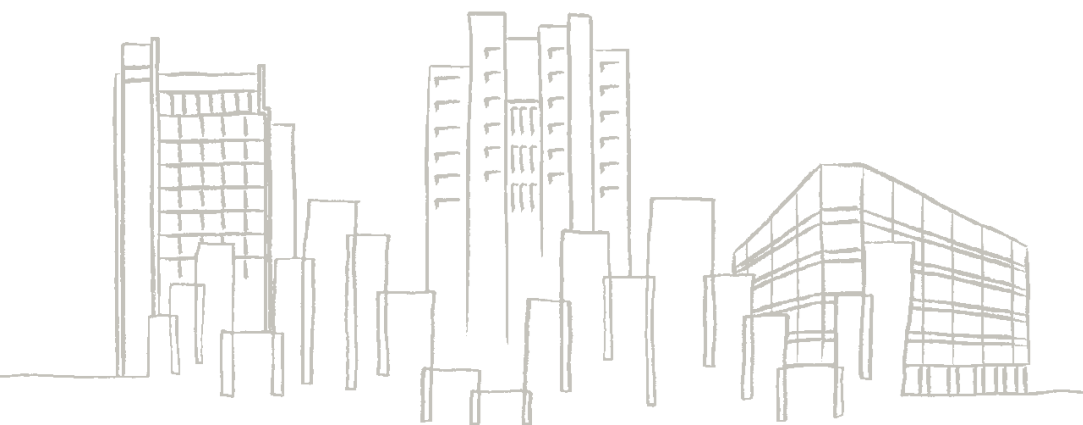
本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

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。



Section 1

大和証券オフィス投資法人について





大和証券オフィス投資法人（略称：DOI）

- 証券コード : 8976
- 投資タイプ : オフィス特化型
- スポンサー : 大和証券グループ
(出資比率41.0%)
- 決算月 : 5月 / 11月
- 配当月 : 2月 / 8月
- 最低購入単位 : 590,000円 (1口) *1
分割後 : 295,000円 (1口)
- 予想分配金 : 13,700円
分割後 : 6,850円 (1口)
- 分配金利回り : 4.6% *2

*1)2024年5月21日終値。

なお、下段にはそれベースに計算した投資口分割後の価格を記載

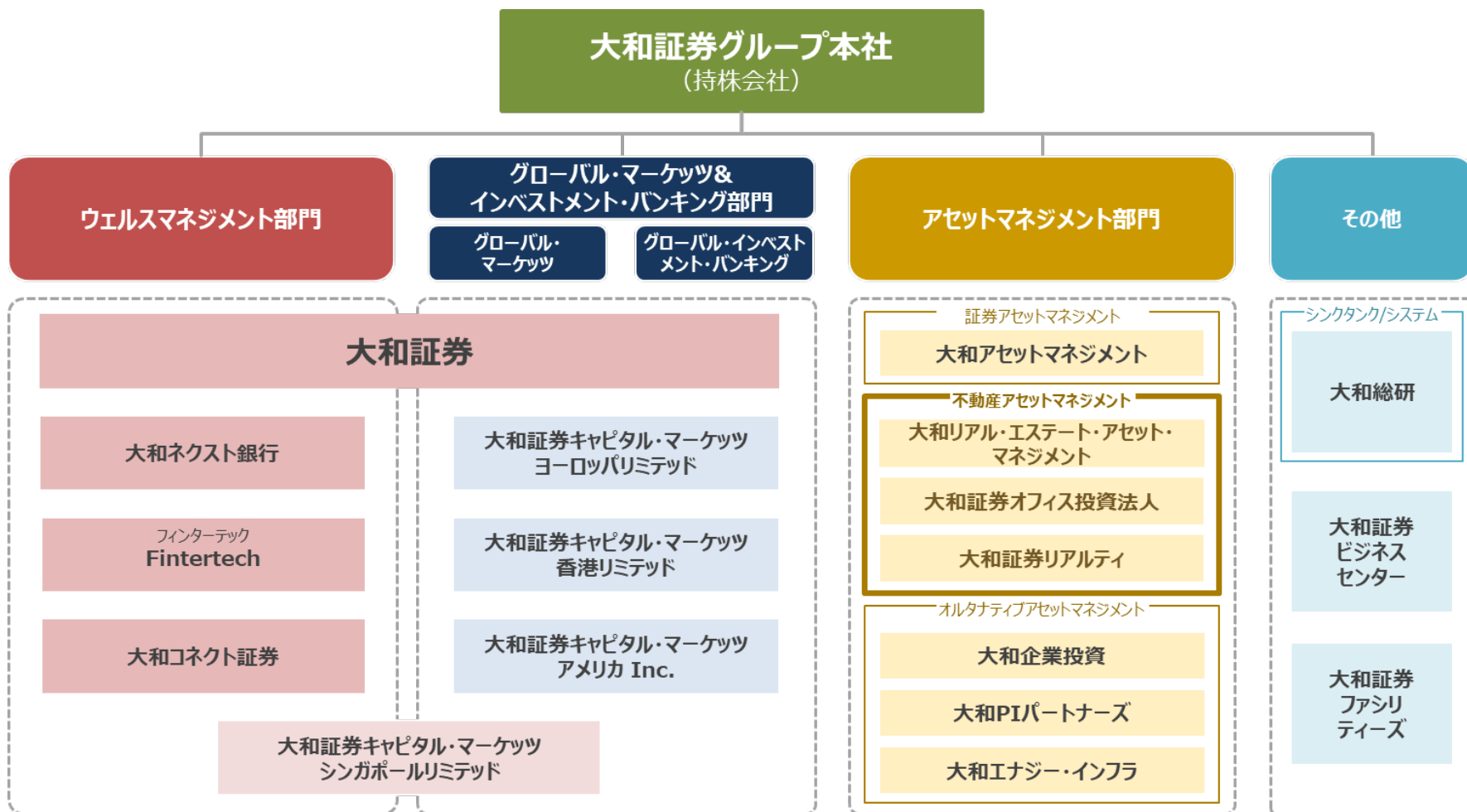
*2)年間の予想分配金 (2024年5月期予想分配金6,850円×2) ÷ 2024年5月21日終値をベースに計算した投資口分割後の価格≒4.6%



新宿メインズタワー



大和証券グループの主要会社構成





大和リアル・エステート・アセット・マネジメントで運用するREIT

運用資産合計額：1兆 1,526億円

上場
REIT

オフィス

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

オフィス特化型上場REIT (8976)

運用開始：2009年 ※

物件数：59 物件

資産規模：4,688 億円



新宿メインタワー

住宅

資産規模(上場・私募合計)：5,713億円

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

住宅系上場REIT (8986)

運用開始：2014年 ※

物件数：253 物件

資産規模：3,977 億円



知事公館前タワーレジデンス

私募
REIT

ホテル

大和証券ホテル・プライベート投資法人

Daiwa Hotel Private Investment Corporation

ホテル特化型私募REIT

運用開始：2018年

物件数：13 物件

資産規模：542 億円



大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人

Daiwa Residential Private Investment Corporation

住宅特化型私募REIT

運用開始：2013年

物件数：106 物件

資産規模：1,736 億円



物流

大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人

Daiwa Securities Logistics Private Investment Corporation

物流施設特化型私募REIT

運用開始：2020年

物件数：10 物件

資産規模：583 億円



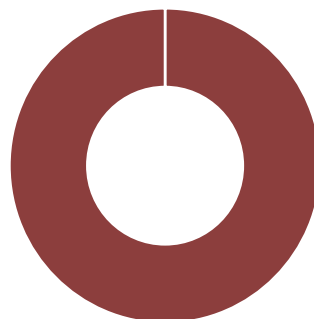
※当社グループにおける運用開始時期

(2024年4月1日現在)

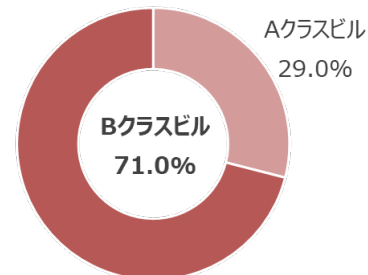


本投資法人の概要 (2024年4月末時点)

オフィスビル 特化型REIT



オフィスビル
100%

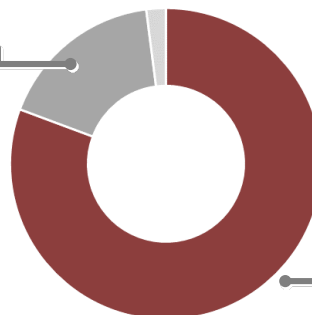


※ 取得価格ベース

Aクラスビル：延床面積が30,000㎡以上
Bクラスビル：延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満

東京主要5区に 注力したREIT

首都圏
17.2%



地方主要都市
2.0%

東京主要5区

千代田区・中央区・港区・
新宿区・渋谷区

80.8%

※ 取得価格ベース

安定した分配金

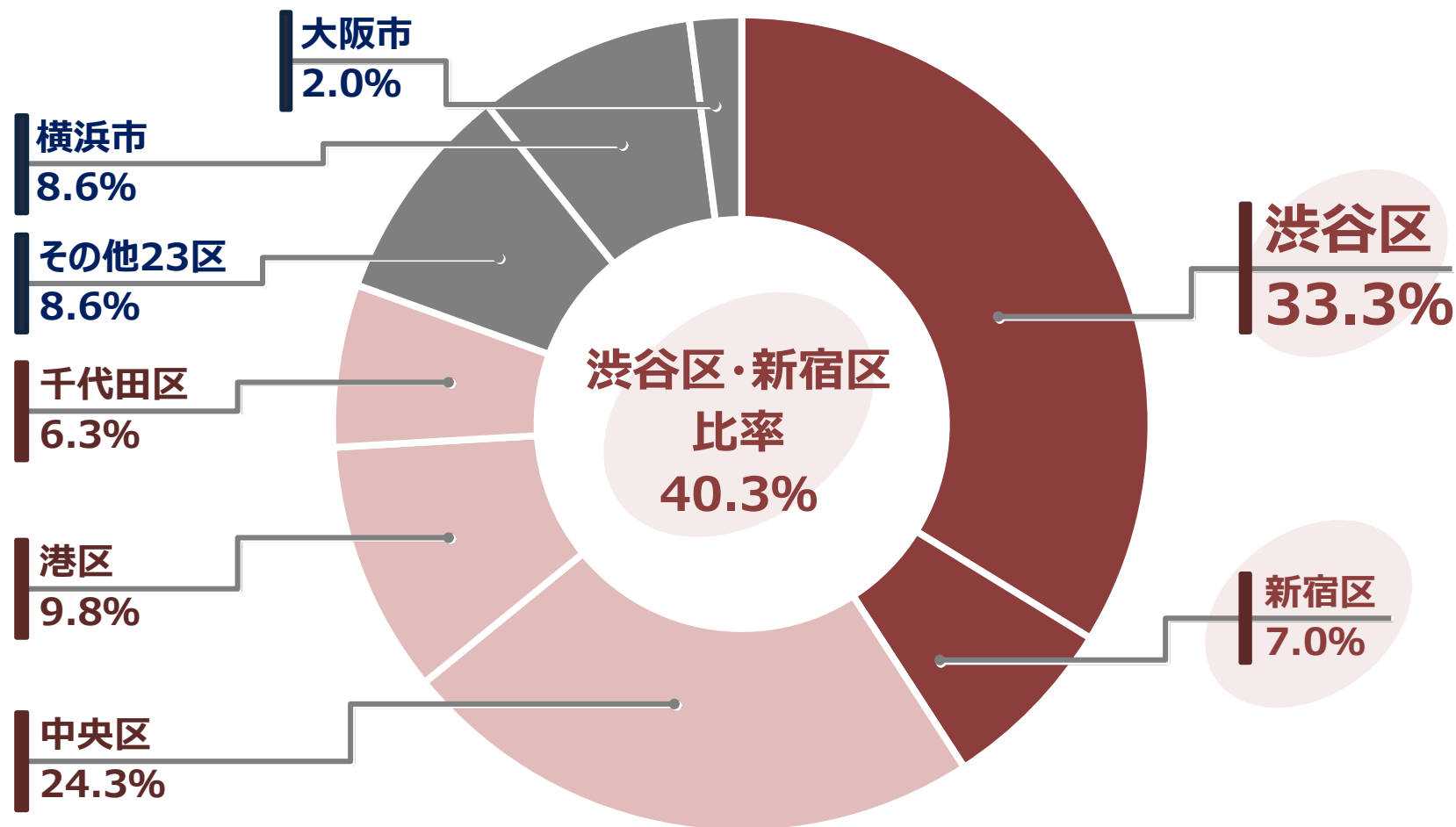
	2023年5月期 (第35期) 実績	2023年11月期 (第36期) 実績	2024年5月期 (第37期) 予想	2024年11月期 (第38期) 予想 (注)
1口当たり 分配金	13,700円	13,700円	13,700円	13,700円 (6,850円)

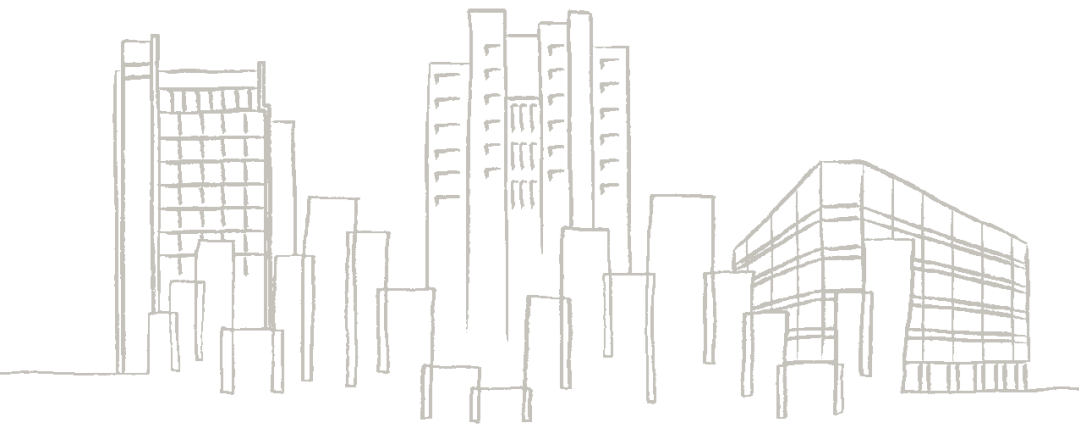
(注) 2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を予定していますが、比較を容易にするため、24/5期末の発行済投資口数に基づき分割前の数値に換算して記載しています。
(但し、括弧内は分割後の発行済投資口数に基づく数値を記載しています。)



保有物件の地域別割合（2024年4月末時点）

- 東京主要5区に所在する割合は、80.8%、うち、渋谷区は33.3%、新宿区は7.0%
- 渋谷区は、スマホゲームコンテンツ、WEB制作などITサービス企業が集積





Section 2

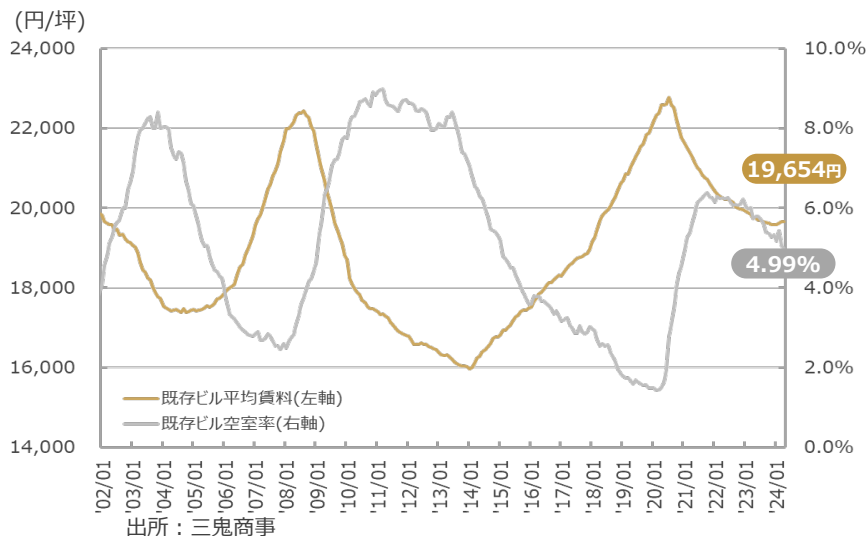
大和証券オフィス投資法人の運用実績



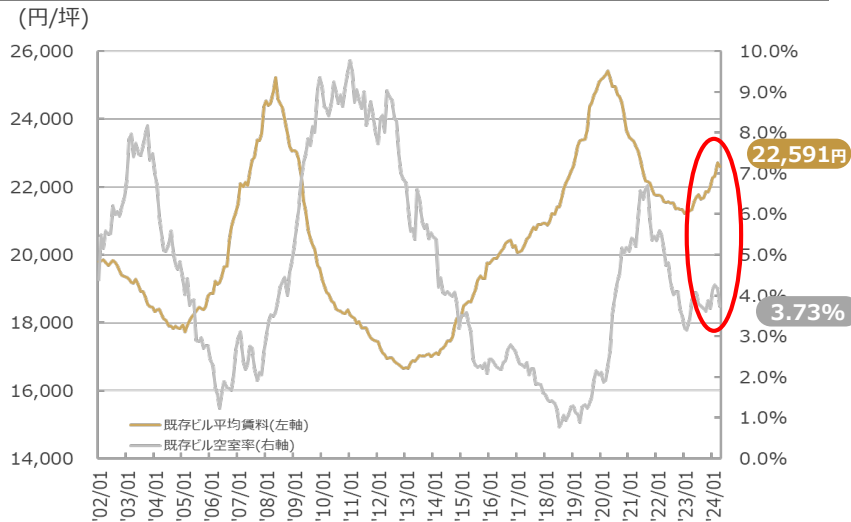


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

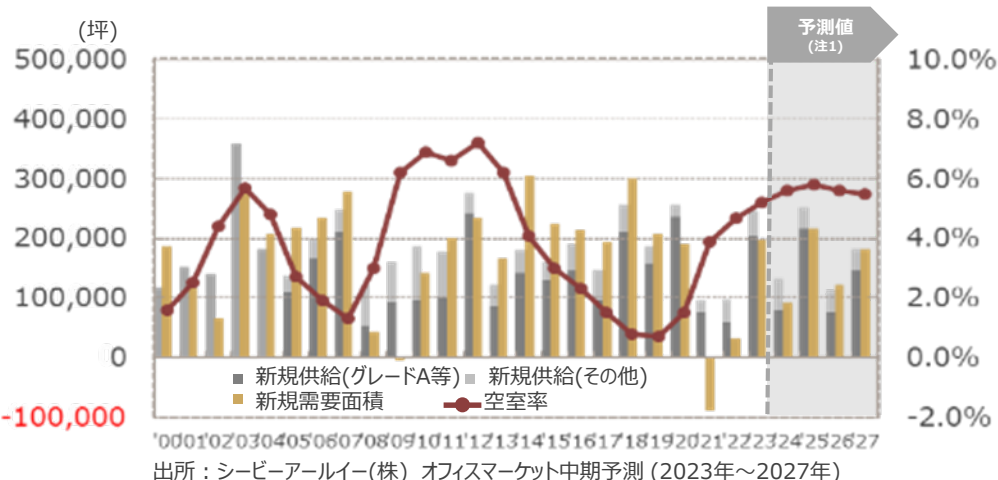
東京主要5区オフィスビルの賃貸市場状況



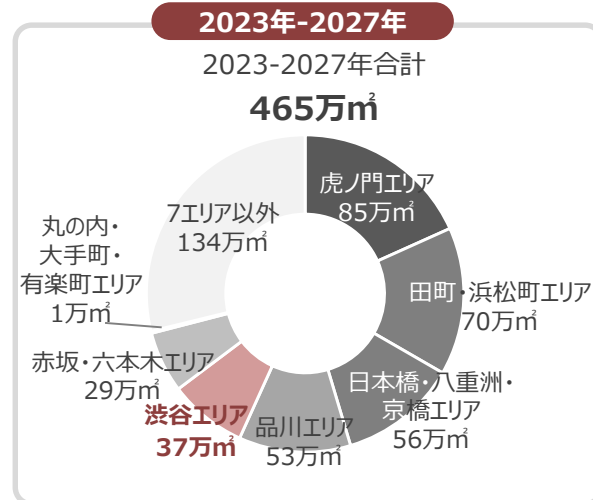
渋谷区オフィスビルの賃貸市場状況



オフィスビルマーケット中期予測



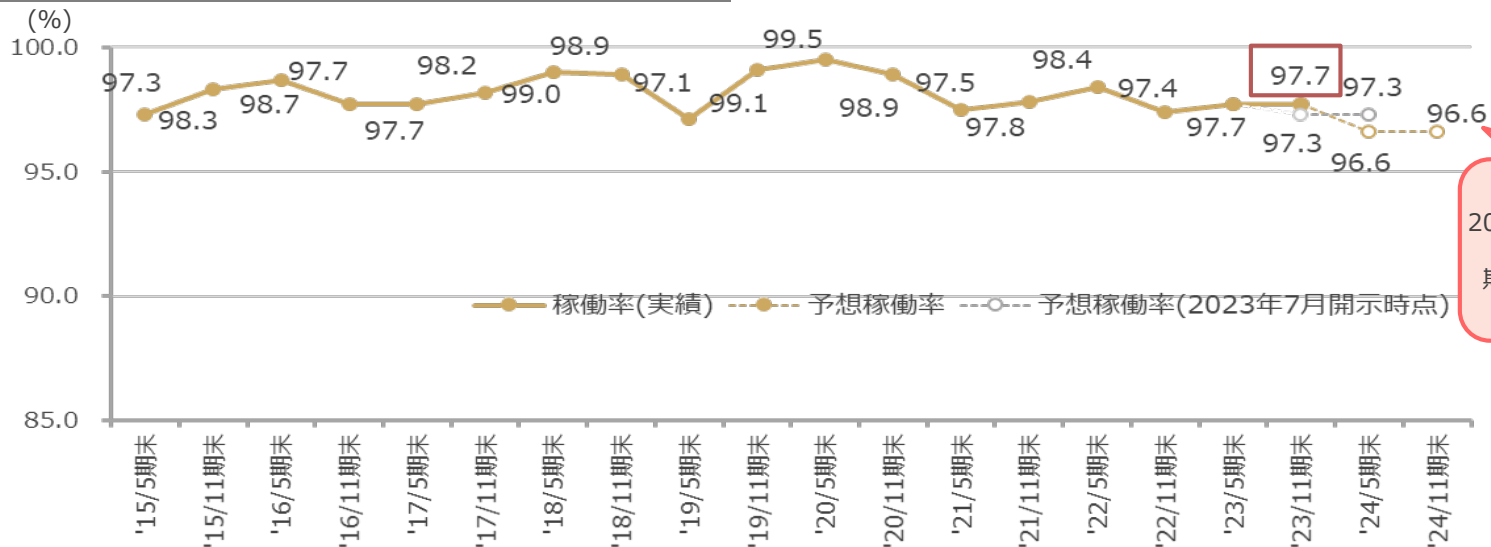
東京23区の大規模オフィスビルの供給量





期末稼働率・入退去率の推移

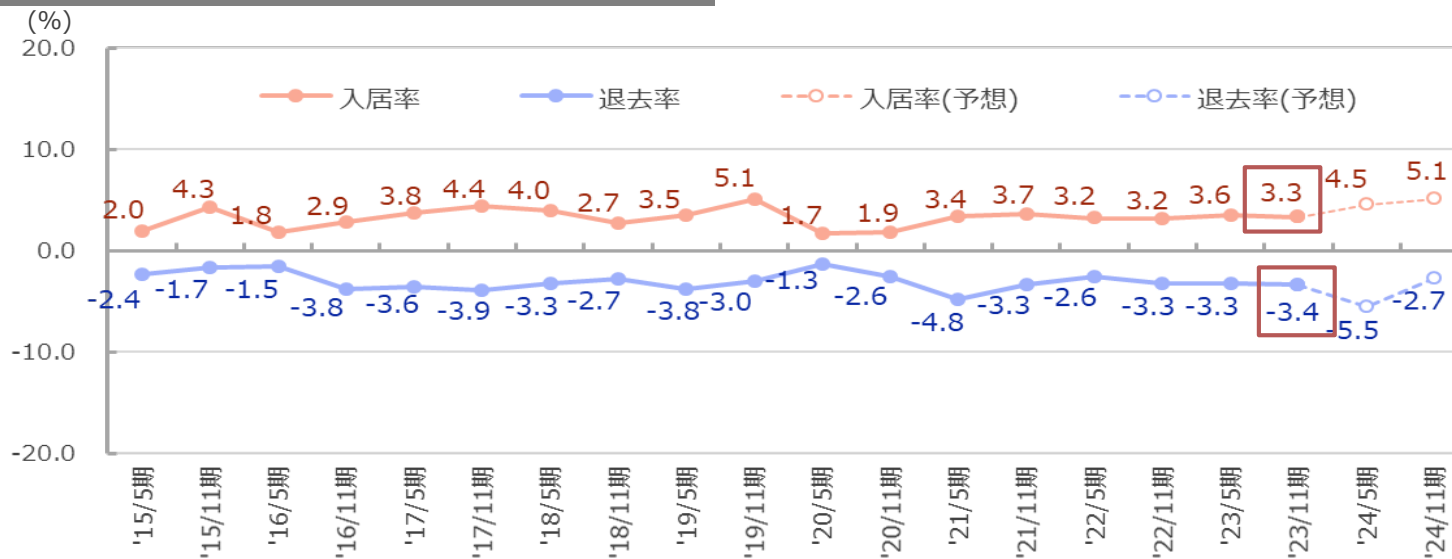
期末稼働率の推移



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

入退去率推移 (注)

(注) 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移。



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。



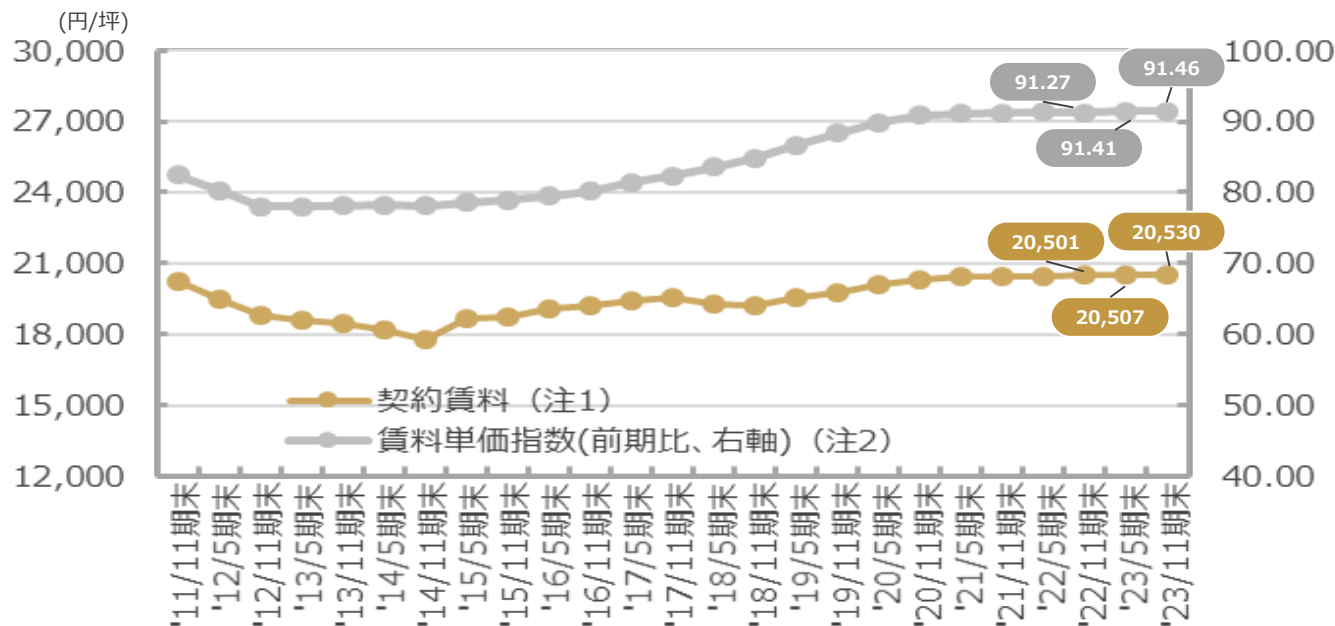
月額契約賃料の推移

■ 契約賃料については緩やかに上昇傾向にあり、オフィス市況の回復の兆し

※2023年11月期

<p>テナントの契約更新 による月次賃料増減</p>	<p>+7.2% 賃料増減額：106万円/月</p>	<p>コロナ禍から継続して入居していたテナントより賃料増額を獲得</p>
<p>テナントの入替 による月次賃料増減</p>	<p>-3.9% 賃料増減額：-290万円/月</p>	<p>コロナ前より、マーケット水準より高い賃料で入居していたテナントが退去し、マーケット水準の賃料で埋め戻したことによるもの</p>

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)

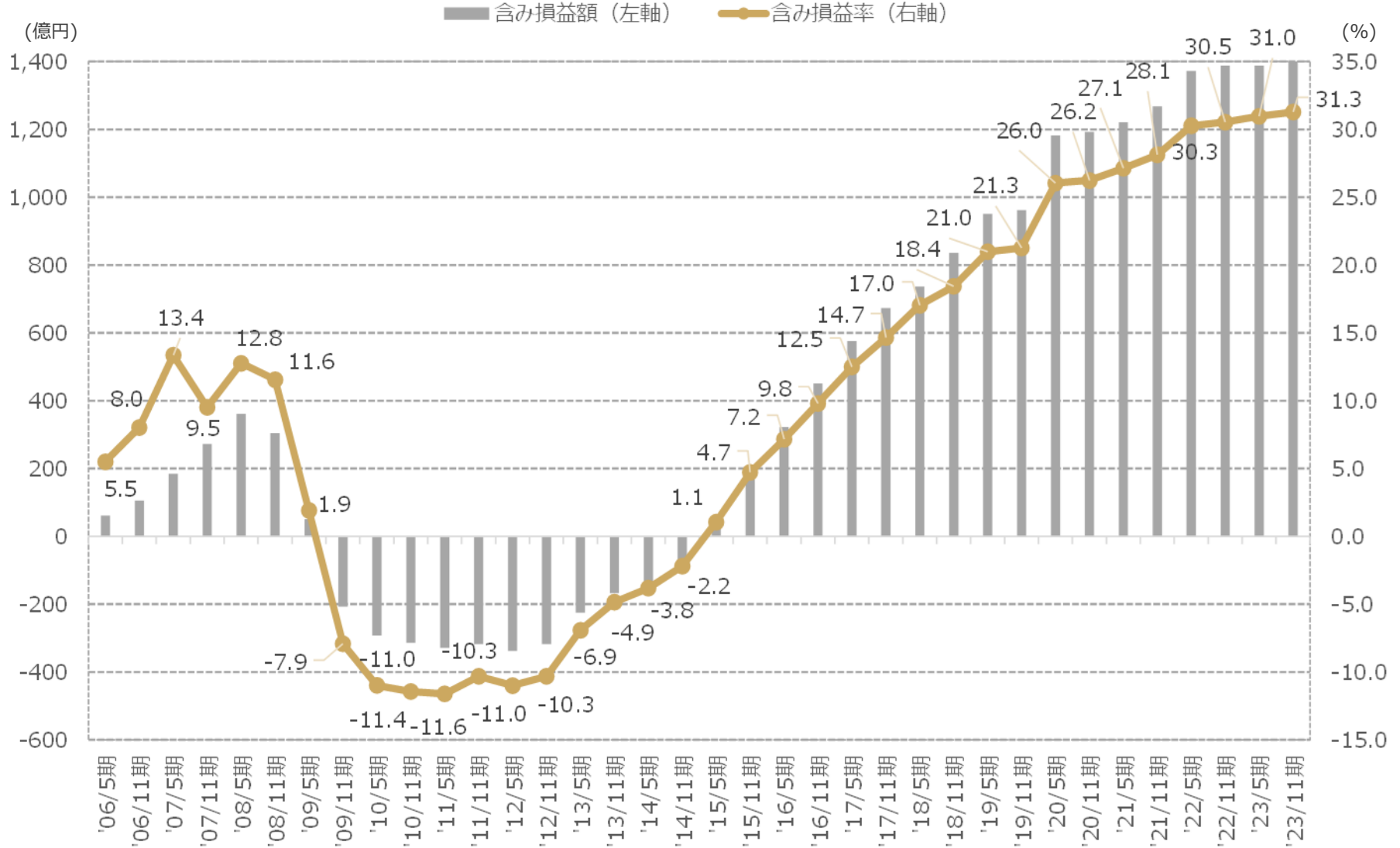


(注1) 契約賃料は、各期末時点で契約しているテナントとの月額契約賃料を平均したものの。

(注2) 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を'09/5期末を100として指数化したもの。



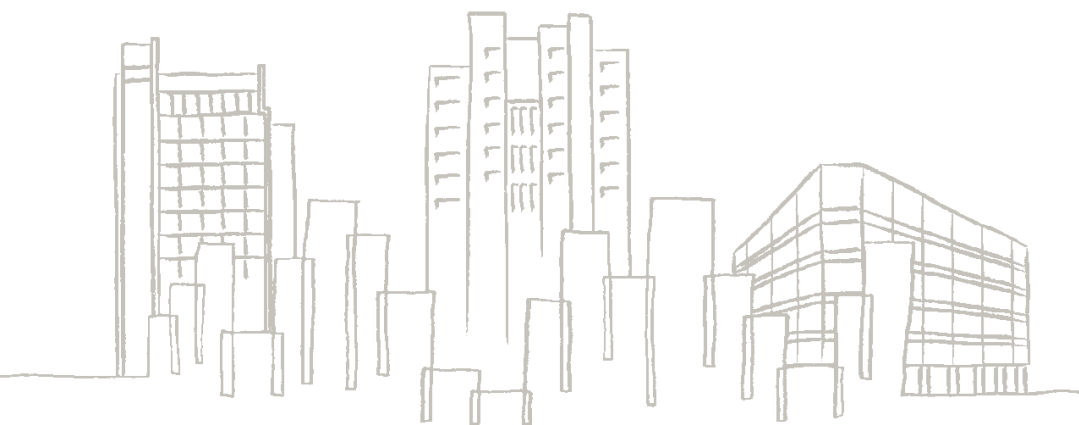
ポートフォリオの含み損益額の推移



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

Section 3

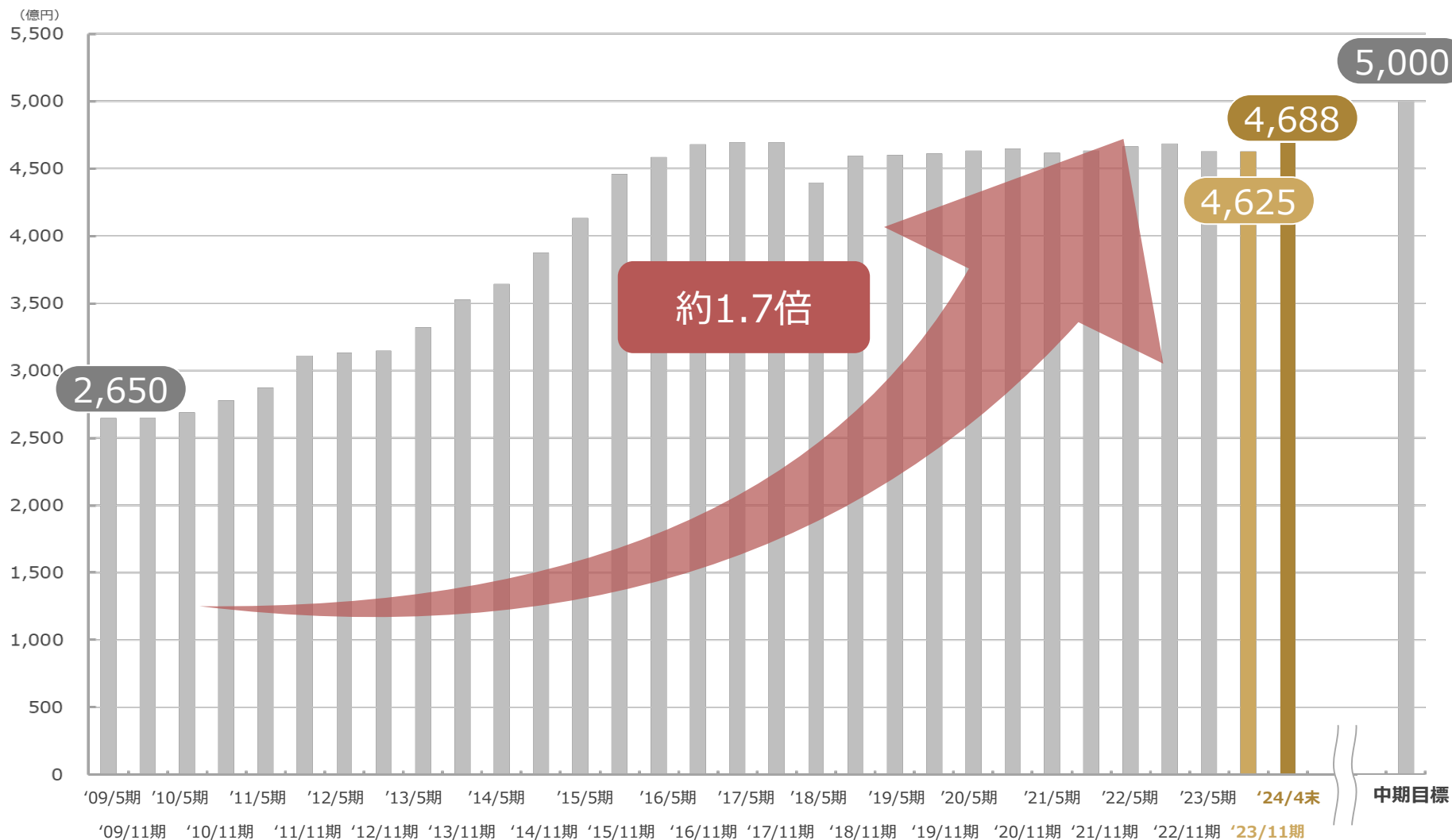
大和証券オフィス投資法人の外部成長





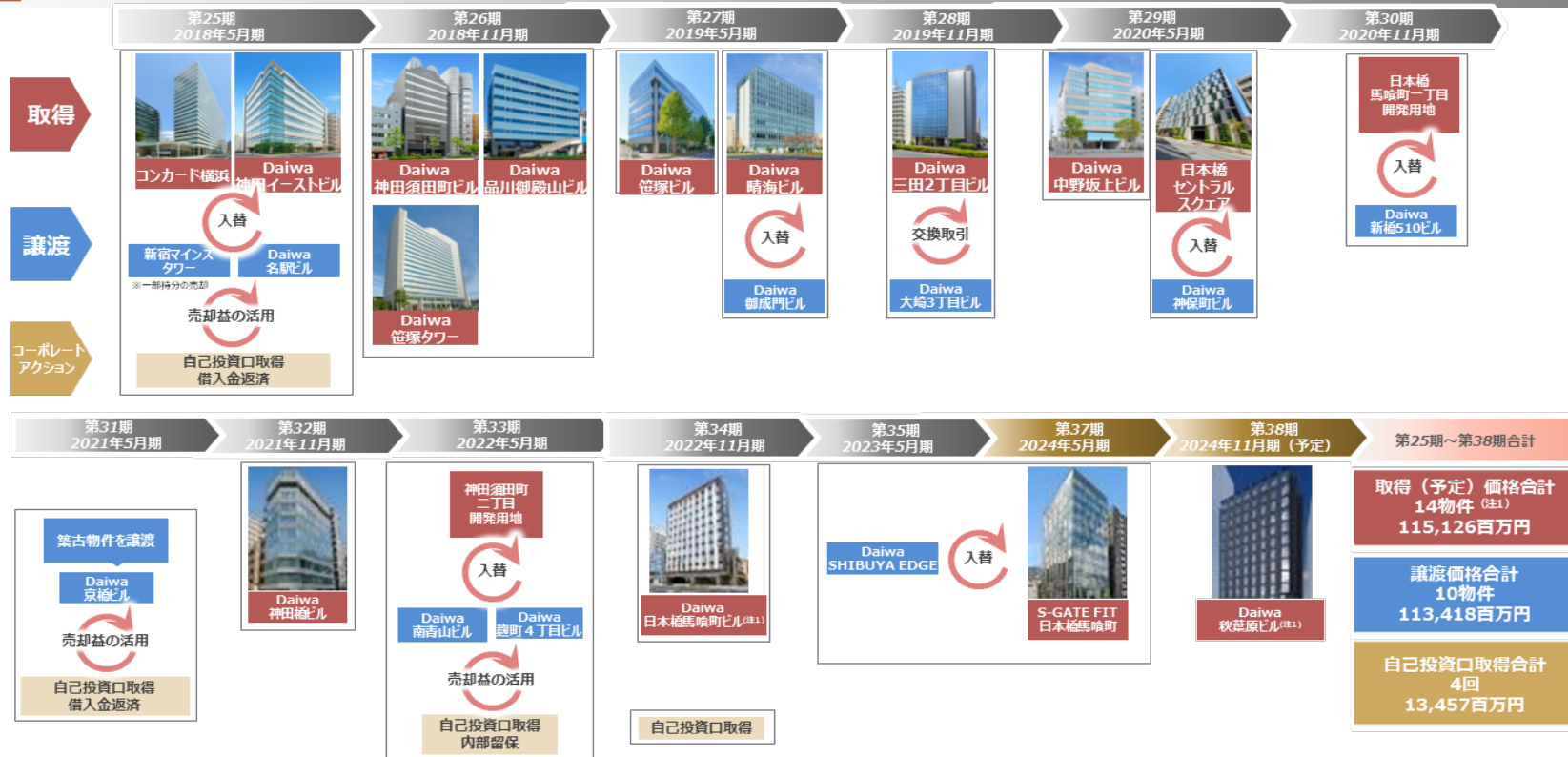
資産規模の推移

- スポンサー変更前の2009年5月期2,650億円から、2024年4月末時点で4,688億円にまで成長
- 中期目標の資産規模5,000億円を目指す





ポートフォリオの質向上に向けた取り組み



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

入替後ポートフォリオ (注2)
2024年6月末時点

平均築年数 28.5年
駅距離 3.6分

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

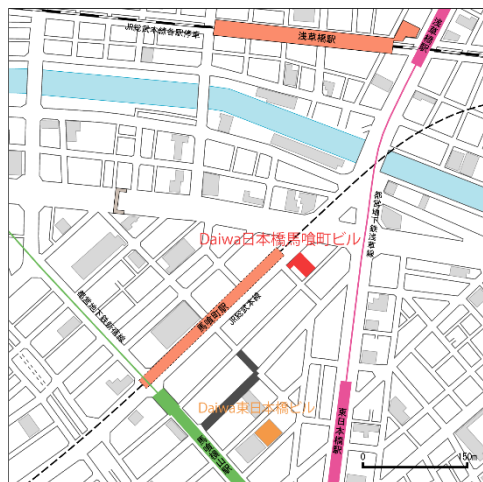
～ 将来的な物件競争力の維持・ポートフォリオの質向上を図る ～

(注1) 開発物件については、開発用地取得と建物取得について、取得時点での取得価格を記載し、開発用地・建物合わせて1物件とカウントしています。
(注2) 「入替後」とは、2024年4月末のポートフォリオに、2024年11月期に竣工・引渡しの開発物件1物件を加えたポートフォリオを示します。



開発物件のご紹介

Daiwa日本橋馬喰町ビル

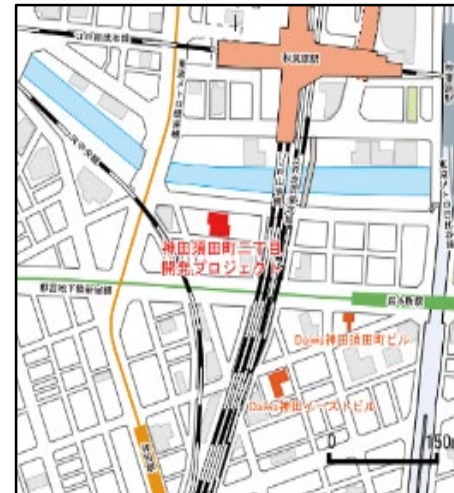


- 「馬喰町駅」駅上に位置。「日本橋・八重洲・京橋」のサブマーケットであり、都心の主要駅へのアクセス良好な交通利便性が高い好立地
- ✓ **巡航期の想定NOI利回り：4.2%**
- ✓ **2023年11月末稼働率：100.0%**

物件概要

取得日	2022年11月30日
竣工時期	2022年11月11日
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目
取得価格	5,733百万円 土地価格：3,775百万円 主要建築関連工事費：1,958百万円
土地面積/延床面積	620.93㎡/4,604.87㎡
構造/規模	鉄骨造陸屋根10階建

Daiwa秋葉原ビル (神田須田町二丁目開発プロジェクト)



- 4駅7路線利用可能なマルチアクセス。「丸の内・大手町」エリアへの近接性に優れ、中小規模の事業拠点として需要が高いエリア
- ✓ **巡航期の想定NOI利回り：4.0%**
- ✓ **予約契約締結ベース稼働率：17.0%**

物件概要

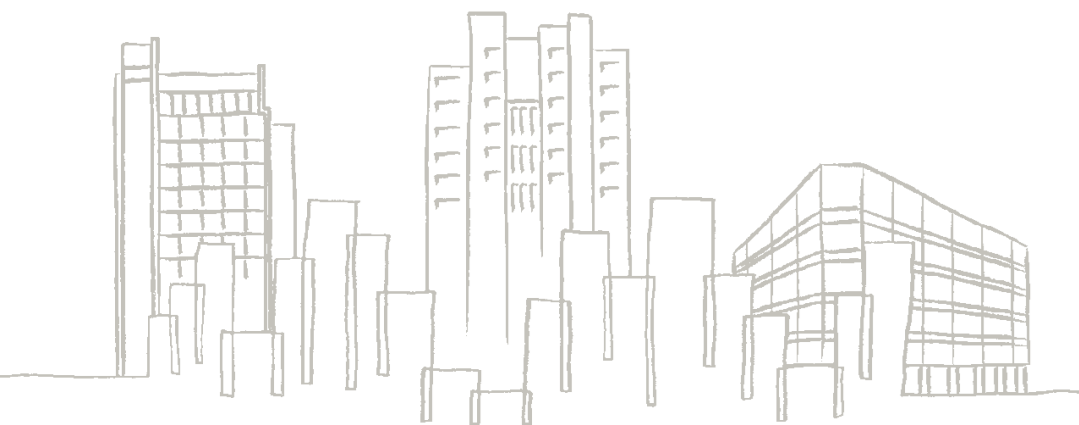
土地取得日	2021年12月16日
竣工時期	2024年6月（予定）
所在地	東京都千代田区神田須田町二丁目
想定取得価格	15,422百万円 土地価格：10,600百万円 主要建築関連工事費：4,822百万円
土地面積/延床面積	1,346.71㎡ / 11,960.00㎡
構造/規模	鉄骨造陸屋根12階建

(注) 本ページに掲載の情報は、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。

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 4

大和証券オフィス投資法人の財務状況



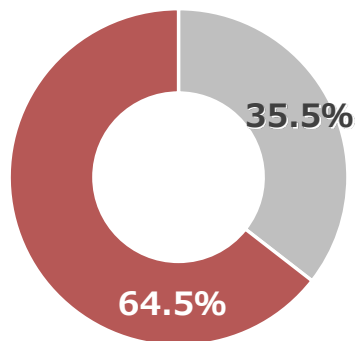


財務状況

有利子負債の状況

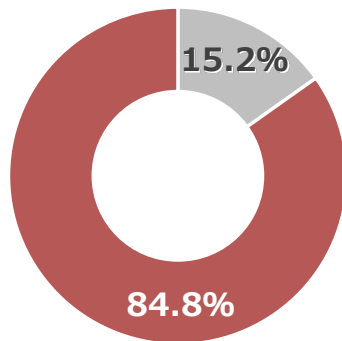
(2023年11月期末時点)

固定金利と変動金利の比率



- 固定金利
- 変動金利

長短比率



- 長期借入金等
- 短期借入金及び
1年内返済予定長期借入金等

有利子負債比率(LTV)

43.1%

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
(2024年3月1日付与)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

AA-

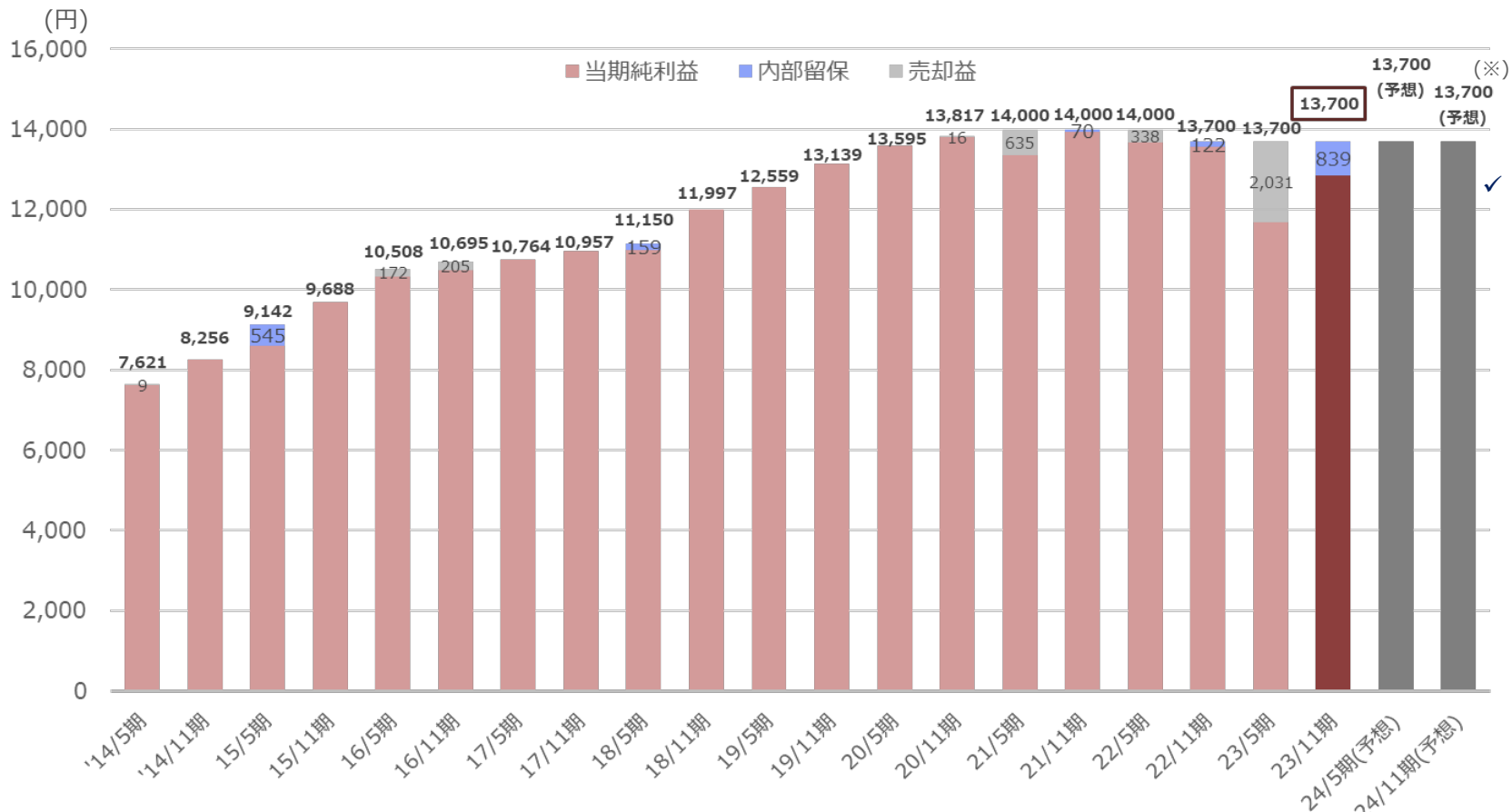
発行体格付
格付の方向性：安定的
(2023年9月15日付与)



一口当たり分配金の推移 (2023年11月期時点)

- ◆ 物件売却による資金や内部留保を活用し、安定配当を維持。更なる増配を目指す。
- ◆ 24/11期末で内部留保額（見込み）は16億円

1口当たり分配金(実績)の推移



✓ 賃料増額及び
開発案件の巡行
稼働による引き
上げを目指す

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

Section 5

大和証券オフィス投資法人のIRスケジュール



IRスケジュール

IRスケジュール

・決算期 5月／11月

・証券コード 8976

	12月	1月	2月	3月	4月	5月
決算発表		● 11月期決算発表				決算期 権利付き最終日 2024/5/29
分配金支払			● 11月期分配金支払開始			
資産運用報告書			● 11月資産運用報告書発送			

	6月	7月	8月	9月	10月	11月
決算発表		● 5月期決算発表				決算期
分配金支払			● 5月期分配金支払開始			
資産運用報告書			● 5月資産運用報告書発送			

投資口分割スケジュール

2024/5/26(日)	2024/5/27(月)	2024/5/28(火)	2024/5/29(水)	2024/5/30(木)	2024/5/31(金)	2024/6/1(土)
			権利付き最終日		分割基準日	効力発生日
「分割前投資口価格」での取引				「分割後投資口価格」での取引		

ホームページのご案内

- サステナビリティへの取り組みや、保有物件のVRツアーに関するページ等を掲載し、情報発信の拡充を図っています

投資法人サイトTOP

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

投資法人の概要 投資法人の特徴 ポートフォリオ 財務情報 IR

東京主要5区に注力
オフィス特化型REIT

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

TOPICS
トピックス

サステナビリティへの取組み

QRコード

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

サステナビリティへの取り組み

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

サステナビリティへの取組み

Environment

QRコード

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

オフィスVRツアー

OFFICE VR TOUR
オフィスVRツアー

各物件の共用部や専有部を
VRでご覧いただけます。

QRコード

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

IRメール配信サービス

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



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



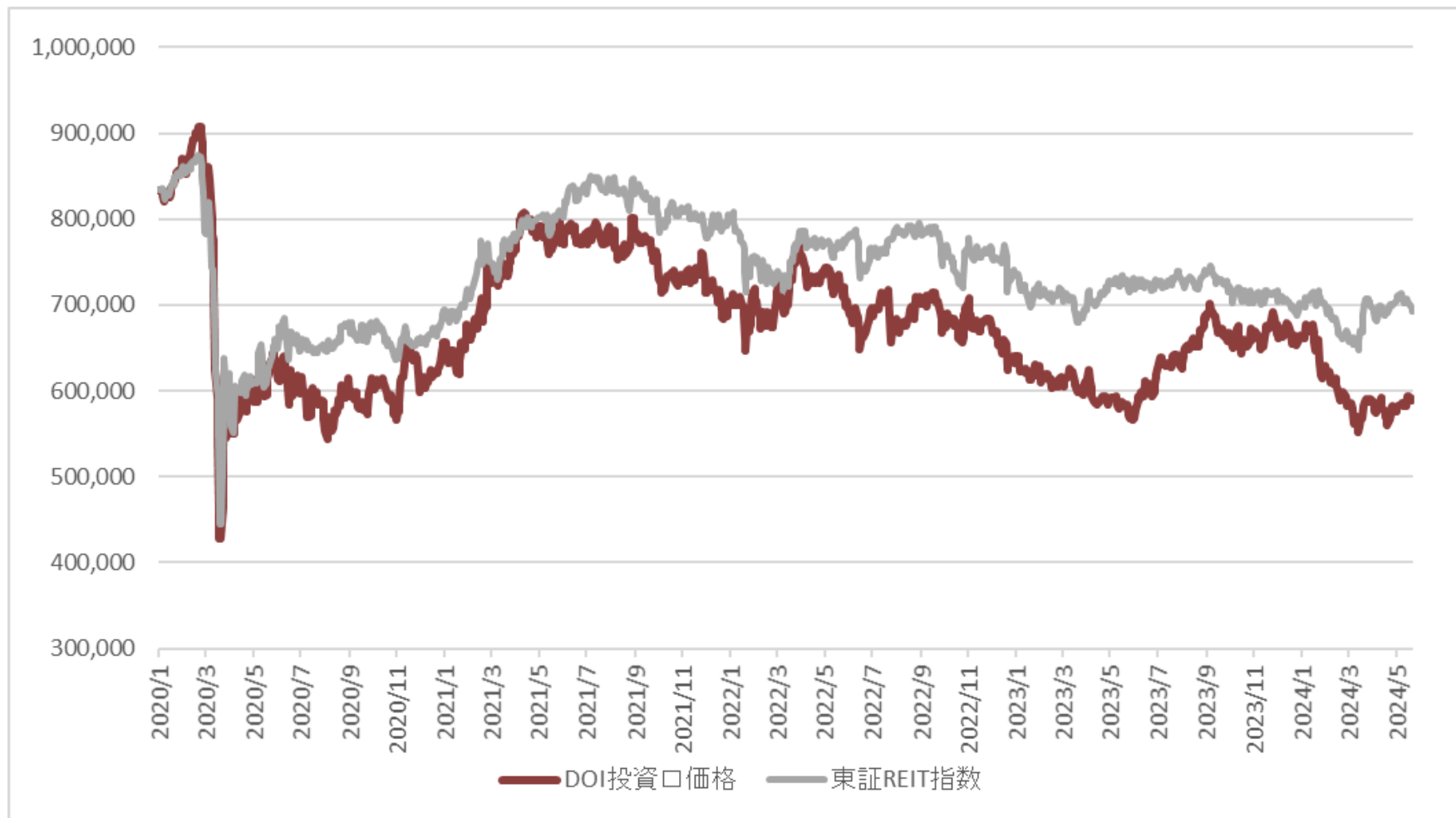
Appendix





2020年1月以降の投資口価格推移

DOI投資口価格及び東証REIT指数の推移



(注) 2020/1/4の東証REIT指数価格を同日のDOI投資口価格終値834,000円として算出。



2023年11月期決算サマリー

2023年11月期（第36期）実績

内部成長

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

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

外部成長

- <S-GATE FIT日本橋馬喰町（2024年3月取得予定）>
- ・予約契約及び申し込みベースの稼働率は100.0%
 - ・複数フロアで、賃料単価が想定以上で成約し、想定NOI利回りは取得時想定の3.5%から+30bp良化し、3.8%に向上
- <Daiwa秋葉原ビル（2024年6月竣工・引渡し予定）>
- ・現時点において2フロア、稼働率にして17.0%の予約契約を締結。

財務戦略 その他

- | | | |
|--------|----------------|-----|
| LTV | '23/11期 | 前期比 |
| 平均残存年数 | 43.1% | 横ばい |
| | 4.1年 | 横ばい |
- ・本投資法人初の「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション」を活用した調達を実施
 - ・投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を企図し、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施予定

サステナ ビリティ

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

今後の取り組み

- 柔軟な条件を付与することにより稼働率の向上を優先し、大型区画を早期に埋め戻す
- 開発・フォワコミ物件の取得時の満室稼働を目指す
- レントギャップの大きい区画の賃料増額実現（入替時）

- 入替検討を継続、ポートフォリオの質向上を実現

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

- 外部評価・外部環境認証取得比率の維持・向上
- エコアクション21への取り組み



2023年11月期決算ハイライト

2023年11月期（第36期）実績

	2023年5月期実績	2023年11月期実績	差
営業収益	15,050 百万円	13,646 百万円	▲ 1,404 百万円
営業費用	7,384 百万円	6,898 百万円	▲ 486 百万円
営業利益	7,665 百万円	6,747 百万円	▲ 917 百万円
営業外費用	580 百万円	597 百万円	+ 17 百万円
当期純利益	7,099 百万円	6,192 百万円	▲ 907 百万円
1口当たり当期純利益 (注1)	14,845 円	12,947 円	▲ 1,898 円
1口当たり分配金 (注2)	13,700 円	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注2)	(-円)	(839円)	(+839円)
1口当たりNAV (注3)	788,121 円	790,552 円	+ 2,431 円
期末稼働率	97.7%	97.7%	-
期中平均稼働率 (注4)	97.0%	97.1%	+0.1%
NOI利回り (年換算) (注5)	4.3%	4.5%	+0.2%

要因	項目	
増加	■ 水道光熱費収入	+ 77百万円
	■ 既存物件 (57件) (注6) 賃共収入	+ 36百万円
減少	■ 前期売却物件 (1件) 売却益	▲ 1,519百万円
	■ 前期売却物件 (1件) 賃共収入	▲ 12百万円
減少	■ 修繕費	▲ 255百万円
	■ 水道光熱費	▲ 147百万円
	■ 外注委託費	▲ 72百万円

(注3) 1口当たりNAV = (出資総額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末物件簿価合計額) ÷ 発行済投資口数。
 (注4) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。
 (注5) NOI利回り(年換算)は簿価ベースによる算出。NOIは期末保有物件を年換算。
 (注6) 既存物件(57件)は、2023年11月期末保有物件 (58件) から開発案件1物件を差し引いたもの。

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定。下表においても同様。
 (注2) 2023年5月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(547百万円)を控除した残額の全額を発行済投資口の総口数で除して計算。2023年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部401百万円(圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。なお、取崩し前の1口当たり分配金は12,861円。下表においても同様。

(ご参考)2023年11月期予想・実績比較

	2023年11月期予想 (2023年7月開示)	2023年11月期実績	差
営業収益	13,853 百万円	13,646 百万円	▲ 207 百万円
営業費用	7,133 百万円	6,898 百万円	▲ 234 百万円
当期純利益	6,107 百万円	6,192 百万円	+ 84 百万円
1口当たり当期純利益	12,770 円	12,947 円	+ 177 円
1口当たり分配金 (注7)	13,700 円	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) (注7)	(930円)	(839円)	(▲91円)
期末稼働率	97.3%	97.7%	+0.4%

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

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

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



2024年5月期・2024年11月期業績予想ハイライト

2024年5月期（第37期）見通し

	2024年5月期予想	2023年11月期との差
営業収益	13,614 百万円	▲31 百万円
営業費用	6,796 百万円	▲102 百万円
営業利益	6,818 百万円	+ 70 百万円
営業外費用	647 百万円	+ 50 百万円
当期純利益	6,169 百万円	▲22 百万円
1口当たり当期純利益	12,900 円	▲47 円
1口当たり分配金 ^(注1)	13,700 円	- 円
(うち、内部留保取崩額) ^(注1)	(800 円)	(▲39 円)
期末想定稼働率	96.6%	▲1.1%
期中想定稼働率 ^(注2)	96.5%	▲0.6%
想定NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.5%	-

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

(注1)2024年5月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額（382百万円）を加味した金額を分配することを想定して計算。取崩し前の1口当たり分配金は12,900円。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

(注2)期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注3)想定NOI利回り(年換算)は2023年11月期の簿価（開発案件の土地は除く）に2024年5月期取得1物件を加えたものをベースに算出。

(注4)既存物件(57件)は、2023年11月期末保有物件（58件）から開発案件1物件を差し引いたもの。

2024年11月期（第38期）見通し

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

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

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

(注6)2024年11月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額（621百万円）を加味した金額を分配することを想定して計算。取崩し前の1口当たり分配金は6,200円。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

(注7)期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注8)想定NOI利回り(年換算)は2023年11月期の簿価に2024年5月期取得1物件と2024年11月期に竣工・引渡し予定の開発1物件を加えて算出。ただし、開発案件の建物は建築コストで試算。

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

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

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



2023年11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2023年5月期)実績との比較表

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

	2023年5月期 実績		2023年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	32,618	6.8	36,635	7.6
営業未払金	1,261		1,286	
短期借入金	2,000		500	
1年内返済予定の長期借入金	25,600		27,200	
1年内償還予定の投資法人債	-		3,800	
未払金	584		574	
前受金	2,273		2,307	
その他の流動負債	898		966	
固定負債	202,003	41.9	198,042	41.1
投資法人債	9,000		5,200	
長期借入金	171,200		171,100	
預り敷金及び保証金	19,658		19,534	
信託預り敷金及び保証金	1,987		2,025	
その他の固定負債	157		183	
負債合計	234,622	48.6	234,677	48.7
出資総額(純額)	238,093		238,093	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 13,457		▲ 13,457	
剰余金	9,518		9,158	
評価・換算差額等	236		270	
純資産合計	247,849	51.4	247,523	51.3
負債純資産合計	482,471	100.0	482,200	100.0

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



2023年11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2023年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2023年5月期 実績	2023年11月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	182日	183日	
営業収益(A)	15,050	13,646	▲ 1,404
内)不動産等売却益	1,519	-	▲ 1,519
営業費用(B)	7,384	6,898	▲ 486
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,190	3,771	▲ 419
内)減価償却費	1,797	1,787	▲ 9
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	7,543	8,087	+ 543
営業利益(A-B)	7,665	6,747	▲ 917
営業外費用	580	597	+ 17
内)支払利息等	427	440	+ 12
経常利益	7,100	6,151	▲ 949
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	▲ 40	▲ 41
当期純利益	7,099	6,192	▲ 907
発行済投資口数	478,258口	478,258口	-
1口当たり当期純利益 ^(注1)	14,845円	12,947円	▲ 1,898円
1口当たり分配金 ^(注2)	13,700円	13,700円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注2)	(- 円)	(839 円)	(+ 839円)

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

(注2) 2023年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(547百万円)を控除した残額の全額を発行済投資口の総口数で除して計算。2023年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部401百万円(圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

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

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2023年11月期 予想 ('23/7開示)	2023年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	13,853	13,646	▲ 207
内)不動産等売却益	-	-	-
営業費用(B)	7,133	6,898	▲ 234
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,981	3,771	▲ 209
内)減価償却費	1,795	1,787	▲ 7
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,077	8,087	+ 9
営業利益(A-B)	6,720	6,747	+ 27
営業外費用	612	597	▲ 14
内)支払利息等	453	440	▲ 13
経常利益	6,108	6,151	+ 42
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	1	▲ 40	▲ 41
当期純利益	6,107	6,192	+ 84
発行済投資口数	478,258口	478,258口	-
1口当たり当期純利益 ^(注1)	12,770円	12,947円	+ 177円
1口当たり分配金 ^(注3)	13,700円	13,700円	-
(うち、内部留保取崩額) ^(注3)	(930円)	(839円)	(▲ 91円)



収益予想(2024年5月期及び2024年11月期)

2024年5月期・2024年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

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

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

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

(注3) 2023年11月期の1口当たり分配金は、内部留保していた金額の一部401百万円(圧縮積立金359百万円とこれに伴う繰延税金負債41百万円の合計額)の取崩を加味した分配金総額6,552百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

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

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

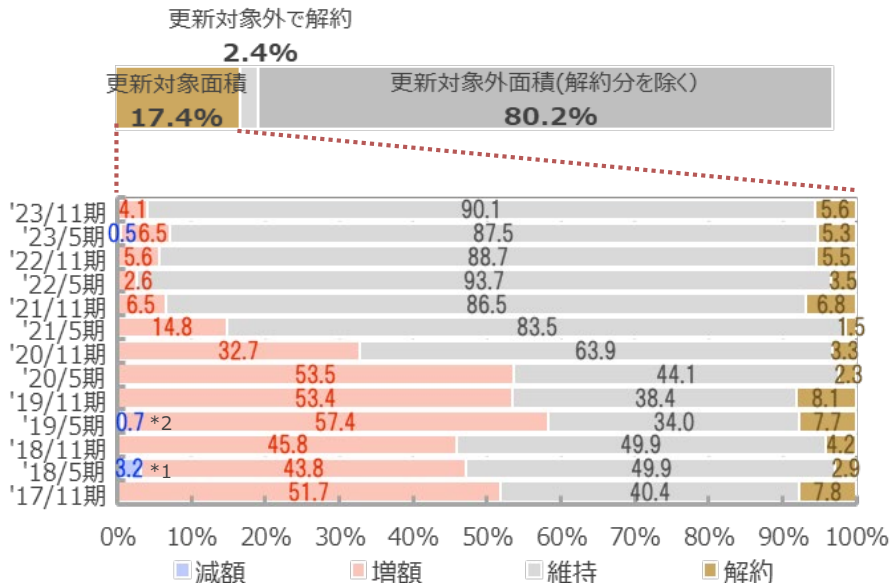


賃貸事業分析(1)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

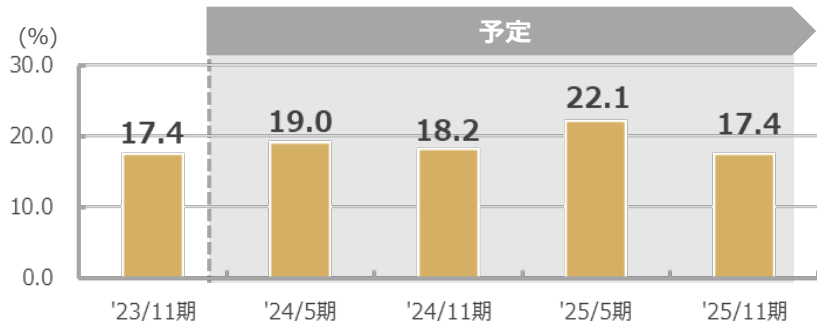
2023年11月期契約更新テナント

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



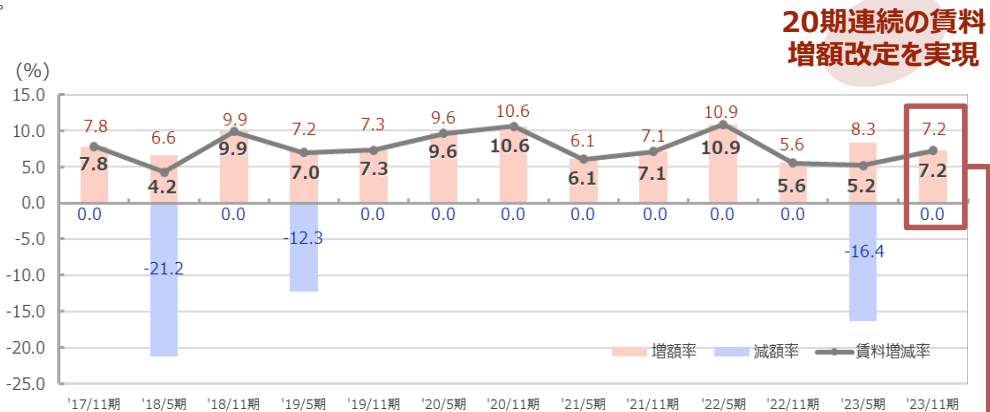
* 1 2018年5月期の減額はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたもの。
 * 2 2019年5月期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。

契約更新時期一覧 (賃貸面積ベース)



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

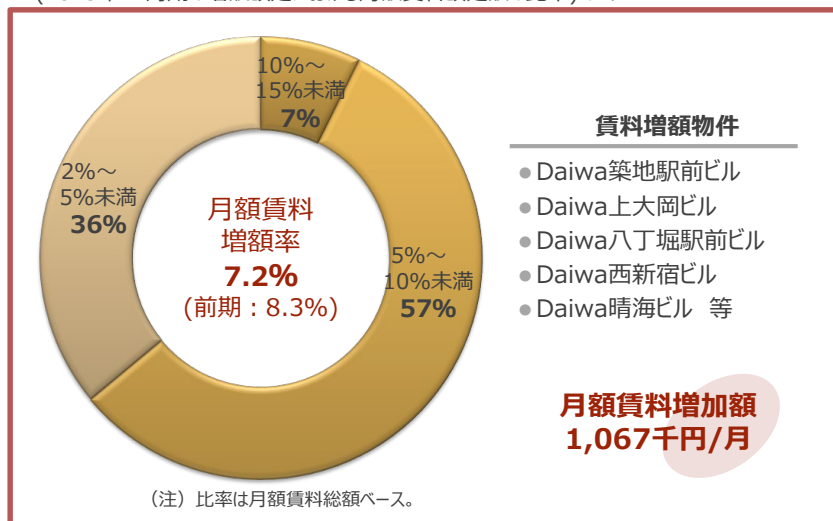
更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移



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

契約更改時賃料増額率

(2023年11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



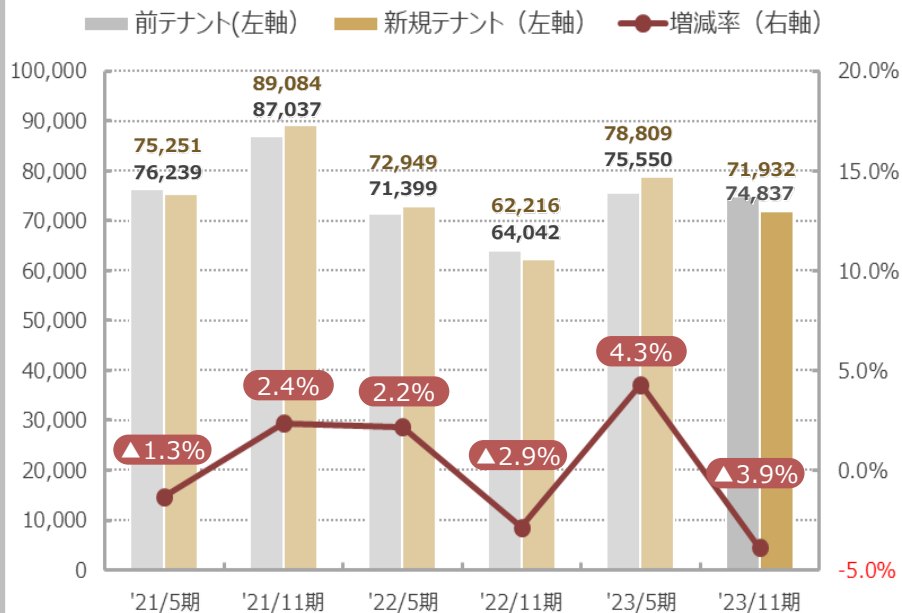


賃貸事業分析(2)

～入替時の賃料増減及び契約賃料の状況～

テナント入替時の月次賃料総額及び増減率推移

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



事務所区画のみの月次賃料増減率は+0.5%
(商業テナント区画は▲22.8%)

賃料上昇物件

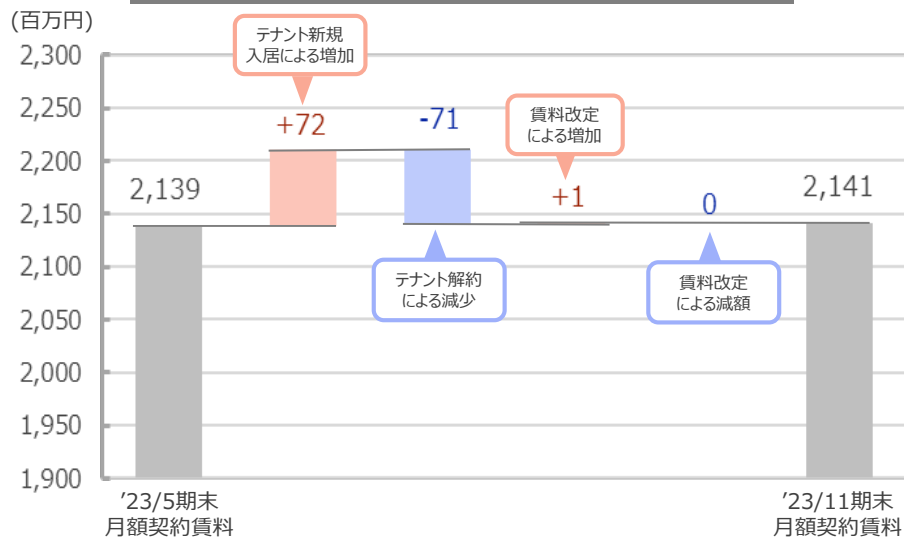
- Daiwa西新橋ビル
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa神田イースト
- Daiwa神田橋ビル 等

賃料下落物件

- 新宿マイズタワー
- E・スペースタワー
- Daiwa麻布テラス
- Daiwa青山ビル 等

月額賃料増減額 : ▲2,905千円/月

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。
新宿マイズタワーの月額契約賃料は7分の3に、コンカード横浜の月額契約賃料は100分の75に調整済み。
日本橋セントラルスクエアの月額契約賃料は区分所有者間の取り決め等に基づき60.99%に調整済み。



ESGの取組み 環境 (Environment)

環境認証取得状況

<環境認証の取得状況 (2024年4月末時点) >

- 環境認証取得物件：**34物件** (全59物件中)
- 環境認証取得比率：**63.4%** (保有物件における延床面積ベース)
- 中長期目標：2030年度までに**70.0%以上**
(ポートフォリオ全体の環境認証比率)

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

開発プロジェクトにおける環境認証取得に向けた取組み

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

<BELS認証(3スター)を取得>

<ZEB Oriented認証の取得を目指す >



Daiwa日本橋馬喰町ビル



神田須田町二丁目開発プロジェクト
(Daiwa秋葉原ビル(計画))



外部評価参加

<2023年GRESBリアルエステイト評価結果>

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



CO2排出量削減目標

今後のCO2排出量削減目標として、2013年度対比(原単位ベース)で2030年度・2050年度の目標(KPI)を策定

2030年度目標(KPI)

CO2排出量46%削減

2050年度目標(KPI)

カーボンニュートラル達成

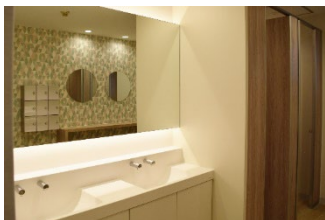


ESGの取組み 社会(Social)・ガバナンス(Governance)

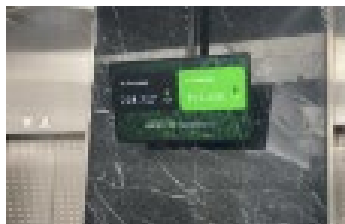
社会 Social

テナントに向けた取組み

テナントに対して、定期的にアンケート調査を実施し、物件の運営管理改善を図り、空調設備の更新や衛生機器の改修等、テナント満足度向上を図っています。
また、保有ビルの共用部にデジタルサイネージを設置し、エネルギー削減啓発や防災対策として活用しています。



衛生機器の改修



デジタルサイネージ設置

地域活性化に向けた取組み

街作りに関する協議会への参加や新宿ミナミ等々の地域イベントに協力しています。また、保有ビルの敷地を活用して、電動キックボードの設置、献血の実施等、地域の活性化に向けて取り組んでいます。



電動キックボードの設置



献血の実施

ガバナンス Governance

スポンサーグループによるセイムポート出資

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

(2023年11月末時点)

大和証券グループ保有比率 41.0%

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

サステナビリティ推進室の設置

資産運用会社に「サステナビリティ推進室」を設置
ESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を推進

投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、運用ガイドラインを作成
投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方を定めている



ポートフォリオ一覧(1)

	Daiwa銀座ビル	Daiwa銀座アネックス	Daiwa芝浦ビル	Daiwa猿楽町ビル	DaiwaA浜松町ビル	Daiwa神宮前ビル	Daiwa芝大門ビル
物件名							
取得価格(百万円)	14,100	3,050	8,265	3,190	2,865	2,800	2,578
賃貸可能面積 (㎡)	8,117.07	2,032.11	9,619.67	3,657.43	3,663.38	2,198.61	2,386.48
23/11末稼働率(%)	99.2	87.9	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都港区	東京都千代田区	東京都港区	東京都渋谷区	東京都港区
竣工年月	1963年7月	1972年8月	1987年10月	1985年6月	1993年7月	1997年12月	1996年11月
	Daiwa三崎町ビル	Daiwa築地駅前ビル	Daiwa築地ビル	Daiwa月島ビル	Daiwa日本橋堀留町ビル	Daiwa麻布台ビル	新宿マインズタワー
物件名							
取得価格(百万円)	2,346	1,560	1,240	7,840	2,520	1,600	66,900
賃貸可能面積 (㎡)	2,137.53	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88	22,790.70
23/11末稼働率(%)	100.0	89.6	100.0	78.5	100.0	88.4	97.6
所在地	東京都千代田区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都港区	東京都渋谷区
竣工年月	1996年7月	1996年1月	1990年1月	1996年7月	1993年4月	1984年4月	1995年9月







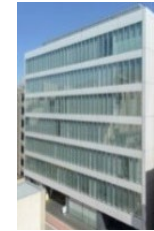
ポートフォリオ一覧(2)

	Daiwa小伝馬町ビル	Daiwa西新橋ビル	大和茅場町ビル	Daiwa神保町3丁目ビル	E・スペースタワー	Daiwa日本橋本石町ビル	新四curumuビル
物件名							
取得価格(百万円)	2,460	5,000	5,600	3,550	24,000	1,721	9,650
賃貸可能面積 (㎡)	2,379.31	4,815.84	5,899.11	2,889.34	13,960.84	2,143.08	6,751.31
23/11末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	86.5	99.7
所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都新宿区
竣工年月	1985年3月	1993年7月	2010年4月	2010年2月	2002年10月	2010年5月	2012年1月
	Daiwa赤坂ビル	Daiwa渋谷宮益坂ビル	Daiwa麻布テラス	Daiwa恵比寿4丁目ビル	ラクアス東新宿	Daiwa青山ビル	Daiwa渋谷神泉ビル
物件名							
取得価格(百万円)	9,200	7,000	14,000	4,135	8,450	9,800	4,800
賃貸可能面積 (㎡)	8,752.21	6,328.28	13,240.60	2,951.70	7,498.33	4,426.10	2,674.97
23/11末稼働率(%)	100.0	100.0	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0
所在地	東京都港区	東京都渋谷区	東京都港区	東京都渋谷区	東京都新宿区	東京都渋谷区	東京都渋谷区
竣工年月	1990年9月	1988年12月	2009年9月	1997年12月	2010年8月	2001年11月	2001年9月

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。



ポートフォリオ一覧(3)

	Daiwa渋谷スクエア	Daiwaリバーゲート	Daiwa八丁堀駅前ビル	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	Daiwa西新宿ビル	キリン日本橋ビル	Daiwa東日本橋ビル
物件名							
取得価格(百万円)	16,000	28,000	2,871	1,647	13,710	8,180	6,370
賃貸可能面積 (㎡)	8,566.73	32,045.98	2,622.42	1,734.68	6,967.61	5,630.17	5,015.88
23/11末稼働率(%)	100.0	91.4	88.7	99.3	93.7	100.0	100.0
所在地	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都中央区	東京都中央区
竣工年月	2004年2月	1994年2月	2006年2月	1996年2月	1991年8月	1999年2月	2008年3月

	Daiwa代官山ビル	Daiwa新宿ウエストビル	Daiwa神田美倉町ビル	Daiwa神田イーストビル	Daiwa神田須田町ビル	Daiwa笹塚タワー	Daiwa笹塚ビル
物件名							
取得価格(百万円)	2,280	942	1,592	4,200	2,295	15,500	3,000
賃貸可能面積 (㎡)	1,642.83	1,118.74	1,719.51	3,980.56	2,211.60	16,158.16	3,828.95
23/11末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
所在地	東京都渋谷区	東京都新宿区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都渋谷区	東京都渋谷区
竣工年月	2001年3月	1989年3月	1991年1月	2005年2月	1990年8月	1993年2月	1991年12月

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(4)

	Daiwa晴海ビル	Daiwa三田2丁目ビル	日本橋セントラルスクエア	Daiwa日本橋馬喰町ビル	Daiwa神田橋ビル	Daiwa秋葉原ビル (注1)	S-GATE FIT日本橋馬喰町 (注2)
物件名						完成予想図 	
取得価格(百万円)	11,200	2,635	3,521	5,733	1,970	10,600 (土地)	6,300
賃貸可能面積 (㎡)	11,227.10	2,101.61	1,837.05	3,677.63	1,224.00	-	3,757.52
23/11末稼働率(%)	100.0	100.0	78.5	100.0	100.0	-	-
所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区
竣工年月	2008年1月	2017年3月	2010年1月	2022年11月	2009年8月	2024年6月 (予定)	2023年4月
	Daiwa東池袋ビル	Daiwa品川Northビル	Daiwa上大岡ビル	Daiwa荻窪タワー	Daiwa目黒スクエア	Daiwa荻窪ビル	コンカード横浜
物件名							
取得価格(百万円)	2,958	7,710	2,000	15,220	5,600	3,800	38,100
賃貸可能面積 (㎡)	4,462.28	6,546.03	2,630.30	17,778.14	3,519.50	3,849.63	28,052.98
23/11末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
所在地	東京都豊島区	東京都品川区	神奈川県横浜市	東京都杉並区	東京都目黒区	東京都杉並区	神奈川県横浜市
竣工年月	1993年6月	1991年7月	2011年5月	1993年6月	2009年7月	1990年11月	2008年2月

(注1) 2024年6月竣工予定です。(注2) 2024年3月29日に取得した物件です。

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(5)

	Daiwa品川御殿山ビル	Daiwa中野坂上ビル	Daiwa北浜ビル	合計
物件名				
取得価格(百万円)	2,500	2,750	9,481	468,886
賃貸可能面積 (㎡)	2,396.96	2,716.92	13,517.62	360,972.61
23/11末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	97.7
所在地	東京都品川区	東京都中野区	大阪府大阪市	-
竣工年月	1992年7月	1995年1月	2008年2月	-



資産運用会社概要

会社概要

2024年4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
代表者	代表取締役社長 西垣 佳機
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役2名、 非常勤2名（取締役1名 監査役1名）
従業員	120名（派遣社員を除く、出向者・兼務者を含む）
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

役員一覧

2024年4月1日現在

取締役会長	辻 朋紀
代表取締役社長	西垣 佳機
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	竹内 由紀子
取締役	忌部 肇
取締役（非常勤）	柴崎 智
監査役	西尾 裕
監査役	佐藤 基
監査役（非常勤）	沼田 拓也



