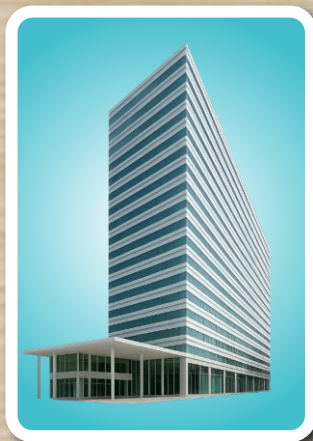


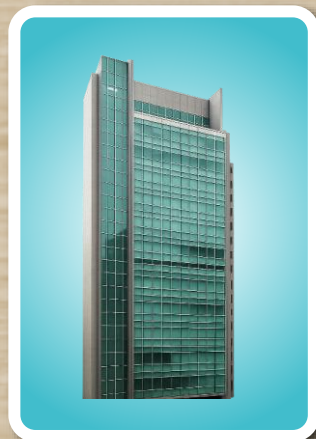
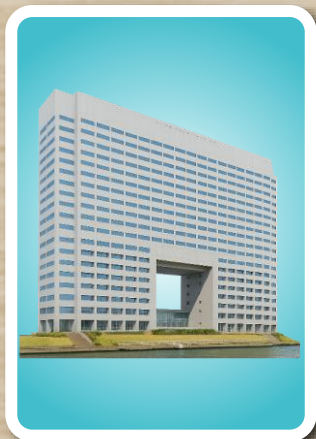
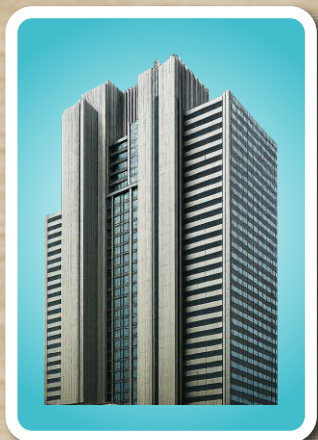
# J-REITファン in 東京

2026年5月23日



DOI

大和証券  
オフィス  
投資法人



証券コード:8976

# 1

本投資法人について

凡事徹底

# 大和証券オフィス投資法人(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:41.98%)
- 資産規模 : 4,877億円(2026/5末時点想定)
- 物件数 : 58物件(2026/5末時点想定)
- 分配金  
26/5期予想:当初7,250円→7,560円(上方修正)  
26/11期予想:7,070円

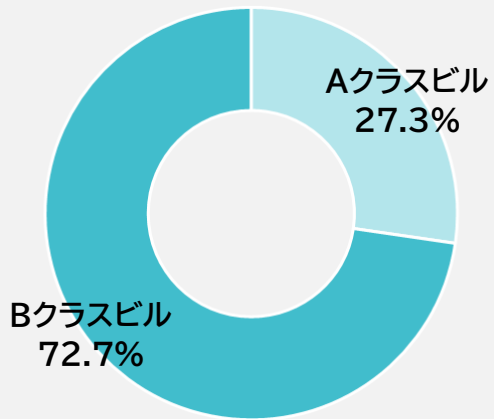
新宿マインズタワー



# 本投資法人の3つの特徴

## オフィスビル特化型

オフィスビル  
100%

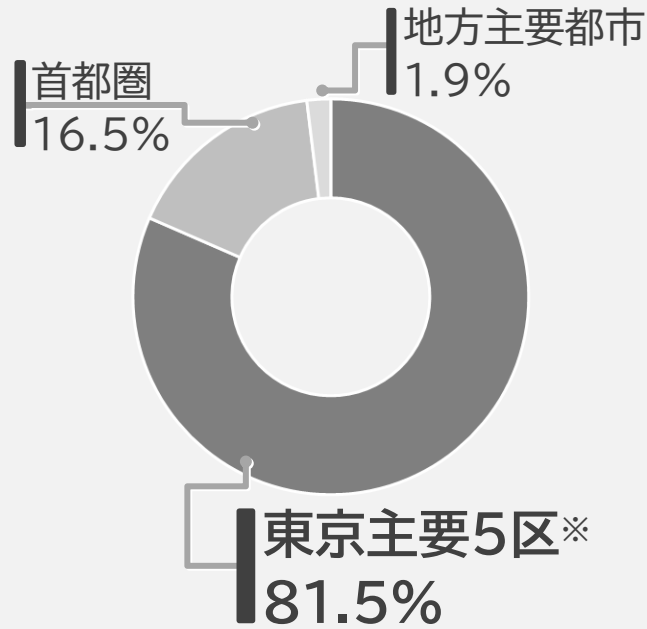


Aクラスビル:  
延床面積が30,000㎡以上

Bクラスビル:  
延床面積が1,000㎡以上30,000㎡未満

(注) 取得価格ベース、2026年5月末時点

## 東京主要5区特化



※ 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

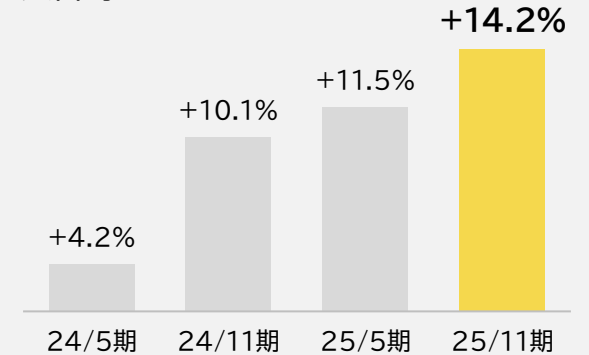
(注) 取得価格ベース、2026年5月末時点

## 高い内部成長力

賃料に約15%の上昇余地  
(拡大の可能性有)

賃料増減率推移

入替時



更新時



# ポートフォリオマップ(2026年5月末時点想定)

資産規模 : 4,877億円  
物件数 : 58物件

## 東京主要5区



## 首都圏

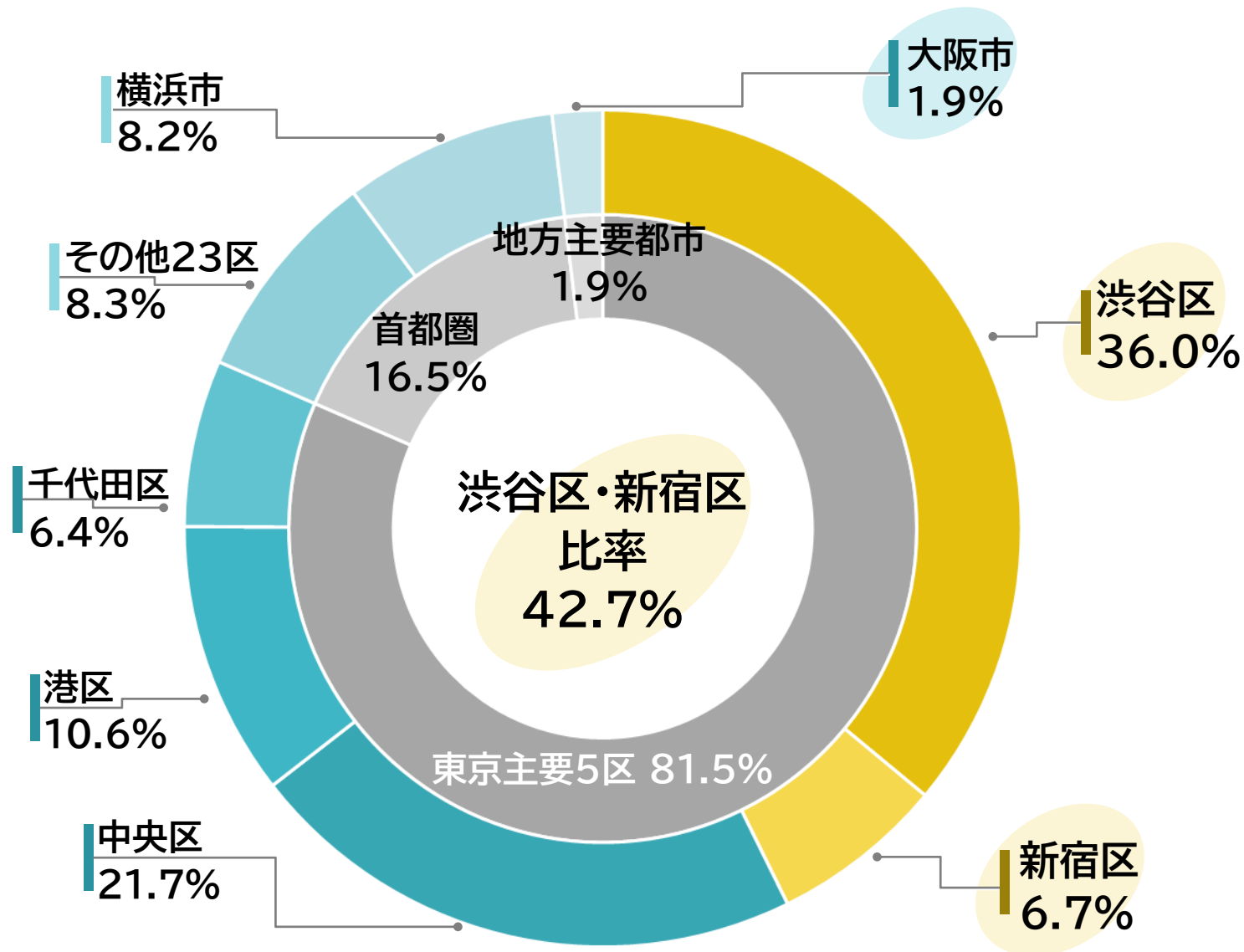


## 地方主要都市



# 保有物件の地域別割合(2026年5月末時点)

東京主要5区に所在する割合は81.5%、うち、渋谷区は36.0%、新宿区は6.7%  
渋谷区は、スマホゲームコンテンツ、WEB制作など、業績好調で賃料上昇を許容しやすいITサービス企業が集積



# MEMO



# 2

投資主価値向上に向けて

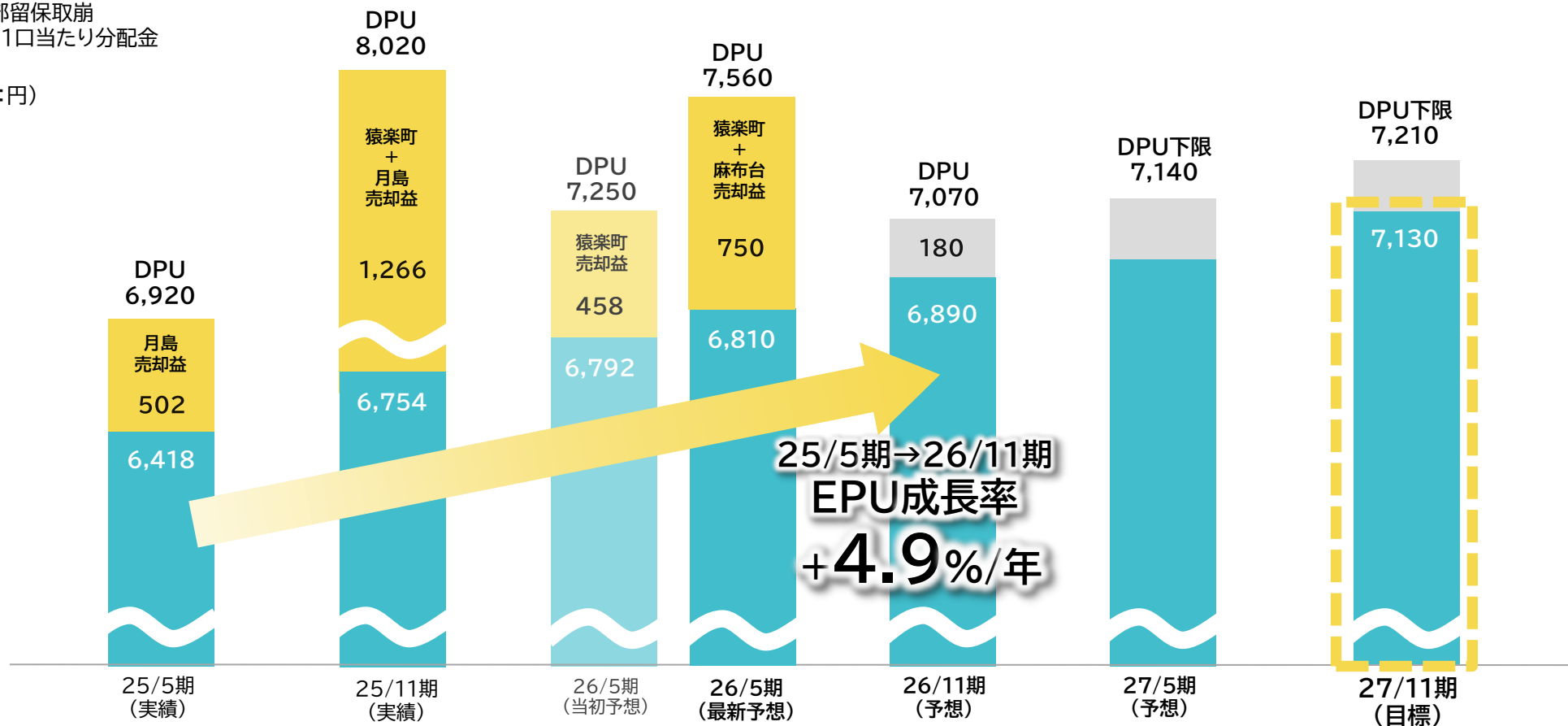
凡事徹底

# 良好な分配金の伸長

EPU=コア利益目標(2027年11月期:7,130円)に向け、現時点でEPU成長率は、+4.9%達成見込み

■ EPU(不動産等売却益を除く1口当たり当期純利益)=コア利益  
 ■ 不動産等売却益  
 ■ 内部留保取崩  
 DPU:1口当たり分配金

(単位:円)



25/5期→26/11期  
EPU成長率  
+4.9%/年

基準金利上昇  
(+10bps)  
▲54円/口程度

現時点 ≤ / < 今後の方向性

内部成長  
(1.45億円/期)  
+155円/口程度

すでに拡大傾向

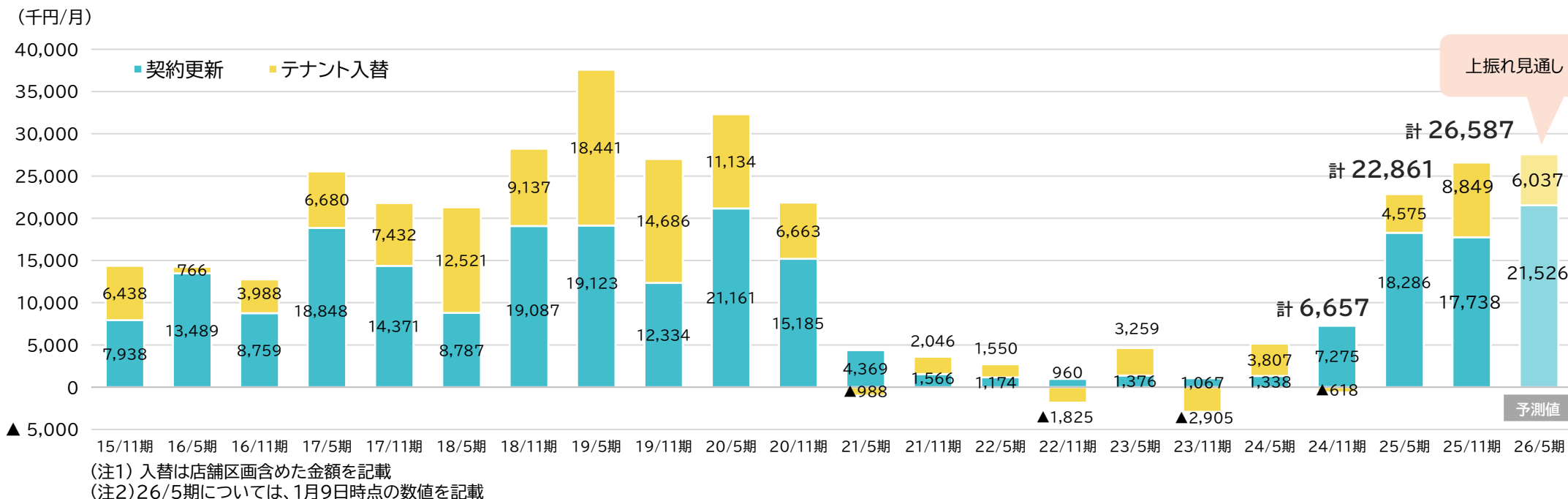
×

売却資金・借入を活用した施策  
新規物件取得 / 自己投資口取得

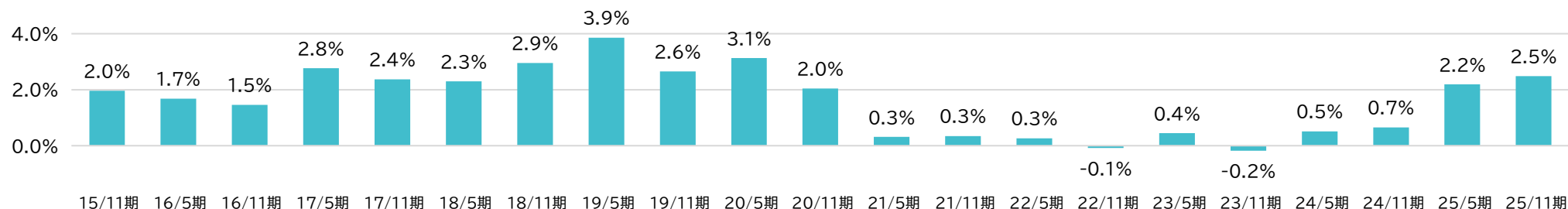
# 基礎体力(分配金原資)の向上

25/5期に続き、過去10年間の最盛期に迫る賃料増額を実現

## ■ 契約更新・テナント入替による月額賃料の増額



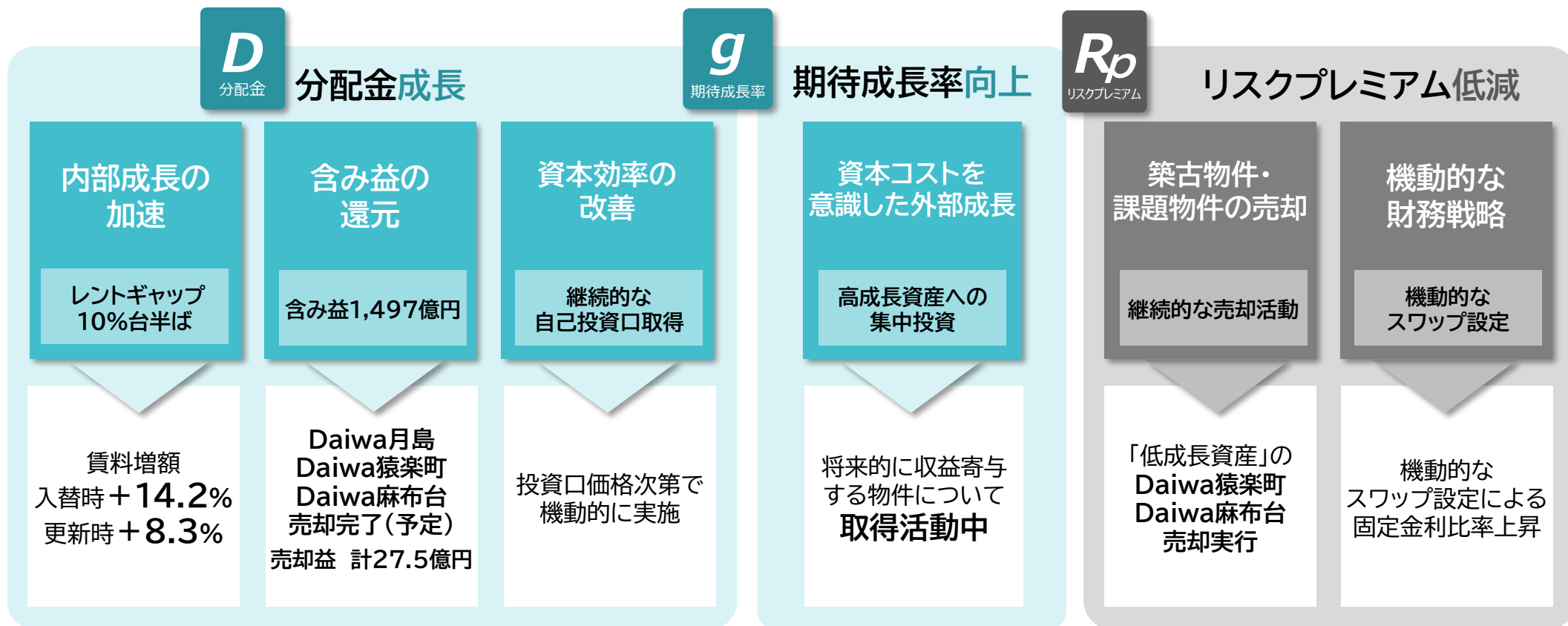
## ■ 賃共収入の増加率



(注) 各期の賃料増加額を各期の直前期における賃共収入で除して算出し、年額換算(×2)

# 投資主価値向上に向けた取り組み

$$P = \frac{D}{(R_f + R_p) - g}$$



**P**  
投資口価格

投資主価値 = 投資口価格上昇へ

3

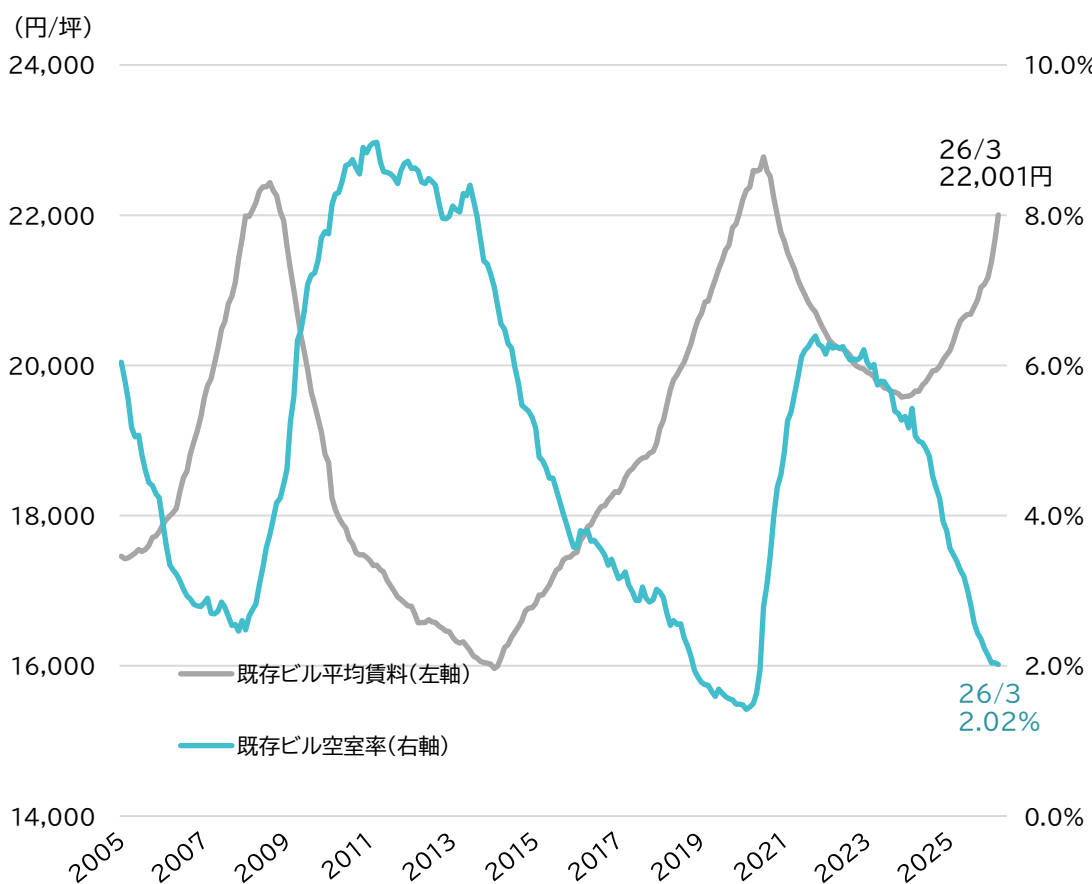
内部成長

凡事徹底

# 東京のオフィスビルの賃貸市場動向

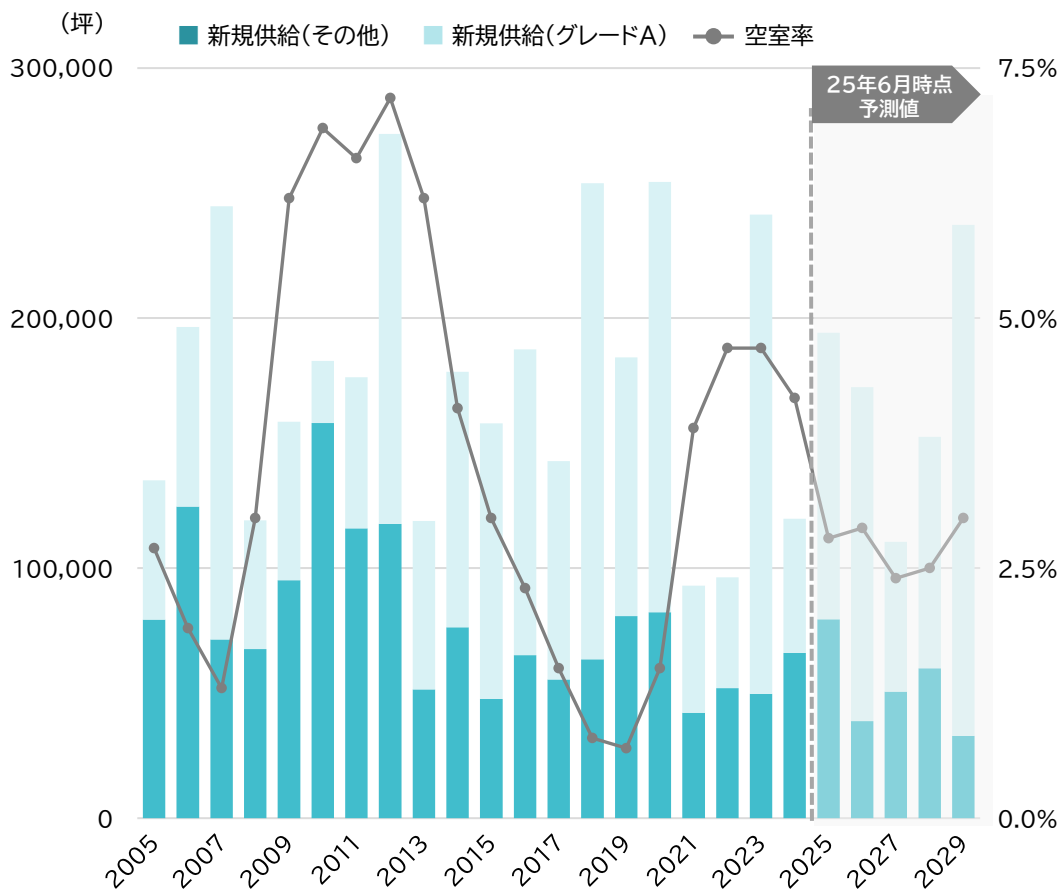
- オフィスマーケットにおける空室率低下、賃料上昇の傾向は継続
- 大規模オフィスビルの供給は、一定程度継続、中小規模は低位で推移

## 東京オフィスビルの賃貸市況



出所:三鬼商事

## オフィスビルマーケット中期予測

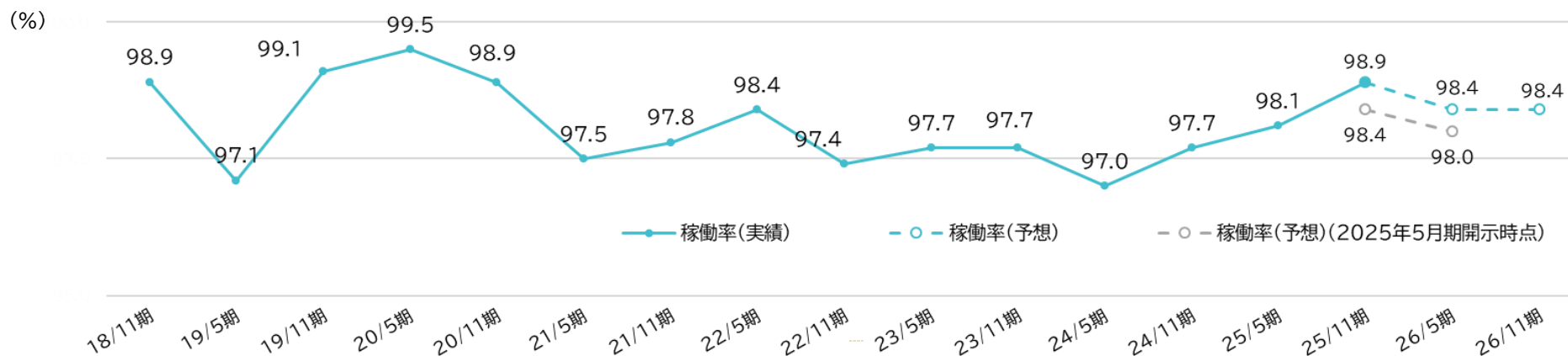


出所:シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測(2025年~2029年)

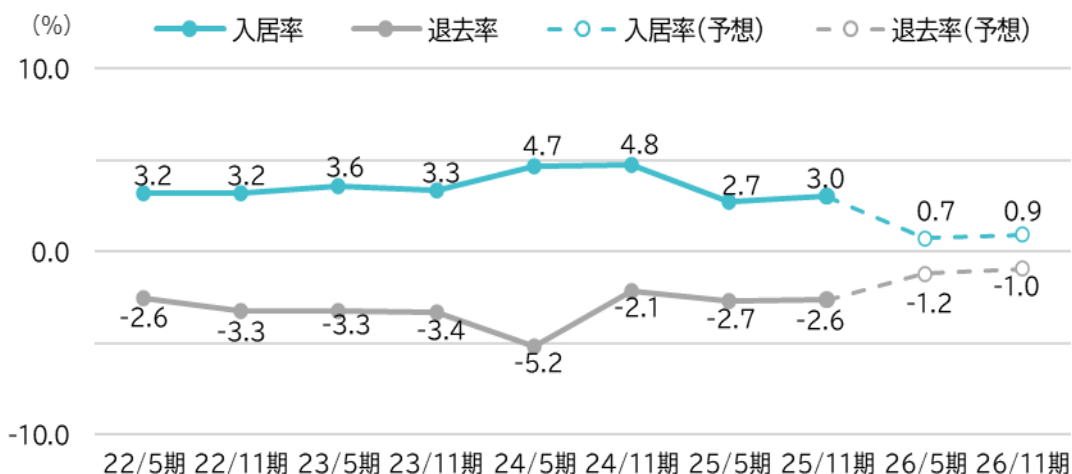
# 賃貸事業分析(1) ～期末稼働率、入退去率、入替時の賃料増減率推移～

- 稼働率は98%程で安定的に運用。
- 前期を上回る入替時賃料増減率を達成、引き続きレントギャップの刈り取りを目指す。

## ■ 期末稼働率推移



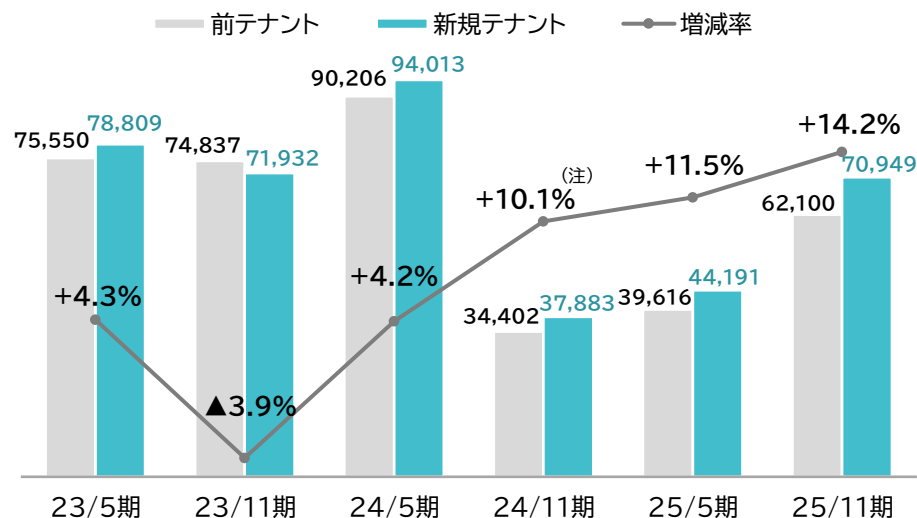
## ■ 入退去率推移(注)



(注) 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移。

予想について、部分解約がある場合は退去率には現契約床面積を、入居率には残存契約面積をベースに試算。

## ■ 入替時の月額賃料及び増減率 推移



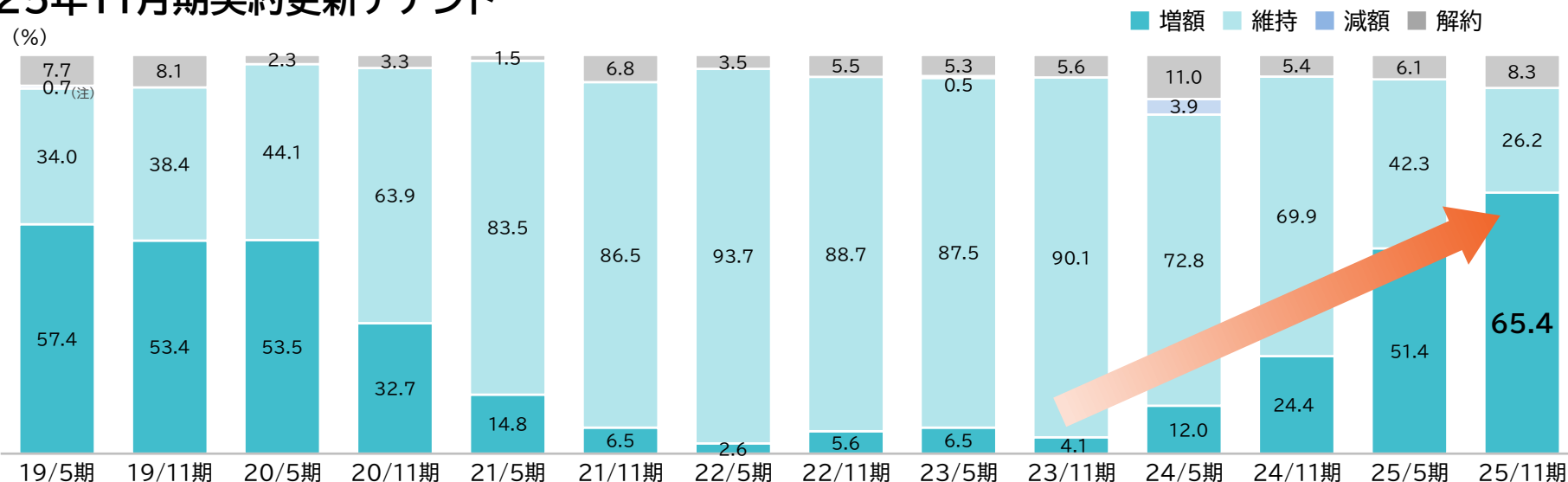
同区画でのテナントの入替による月額賃料を比較。比率は月額賃料総額ベース(千円)。

(注) 24/11期は、店舗区画を除く月額賃料及び月額賃料増減率を記載 (店舗区画を加味すると▲1.4%)。

# 賃貸事業分析(2) ～更新対象テナントの賃料増減率推移～

- 増額応諾割合は過去最高水準に、25年11月期は更新対象面積のうち65%超の面積で増額を達成。

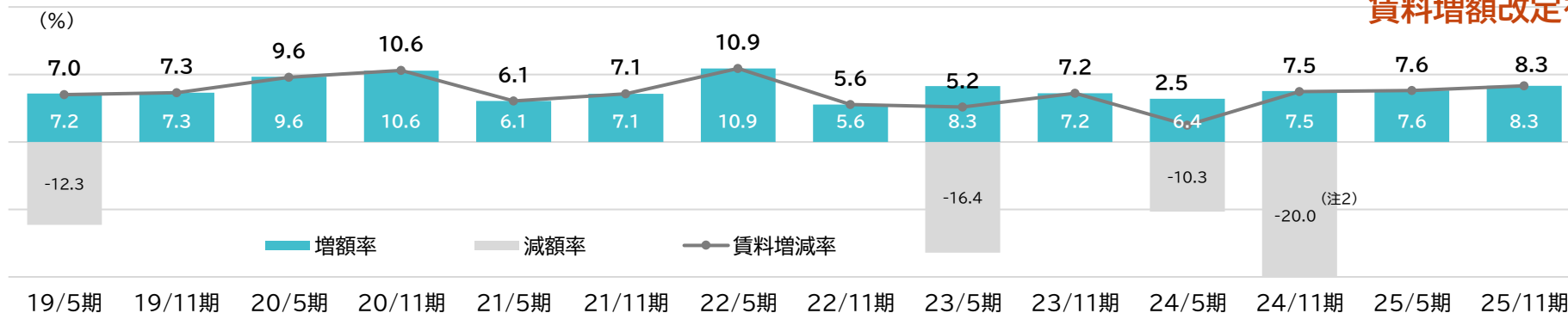
## 2025年11月期契約更新テナント



(注) 19/5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。

## 更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移(注1)

12年(24期)連続の賃料増額改定を実現



(注1) 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。賃料増減率は増額と減額をネットして算出。

(注2) 同一テナントにて、メイン区画の増額改定と並行して行った小規模区画の減額改定による影響

# MEMO



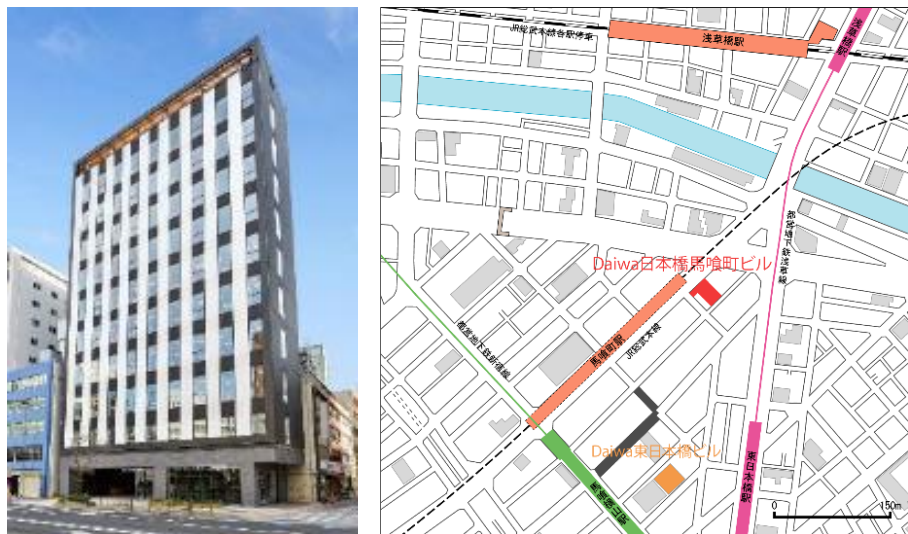
4

外部成長

凡事徹底

# 開発案件のご紹介

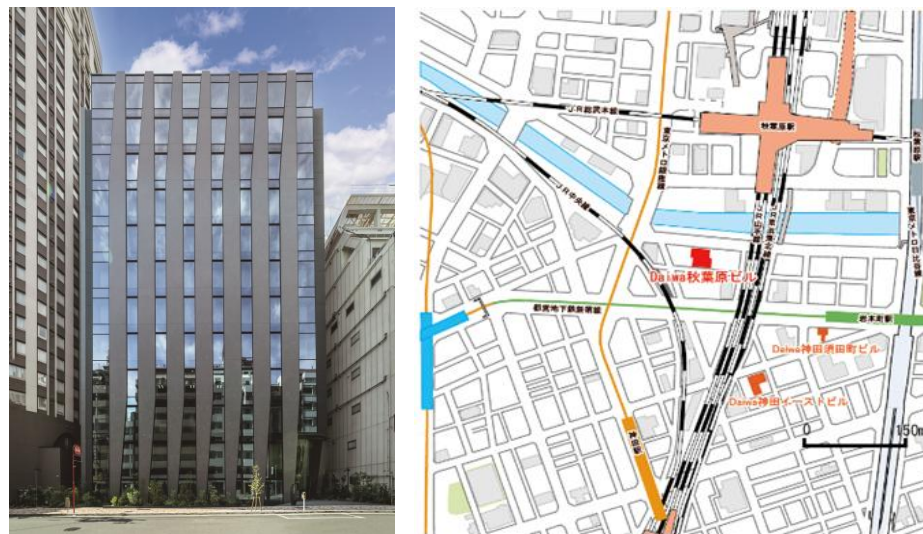
## Daiwa日本橋馬喰町ビル



- 「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
- ✓ 2025年11月期NOI利回り: **4.4%**
- ✓ 2026年3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

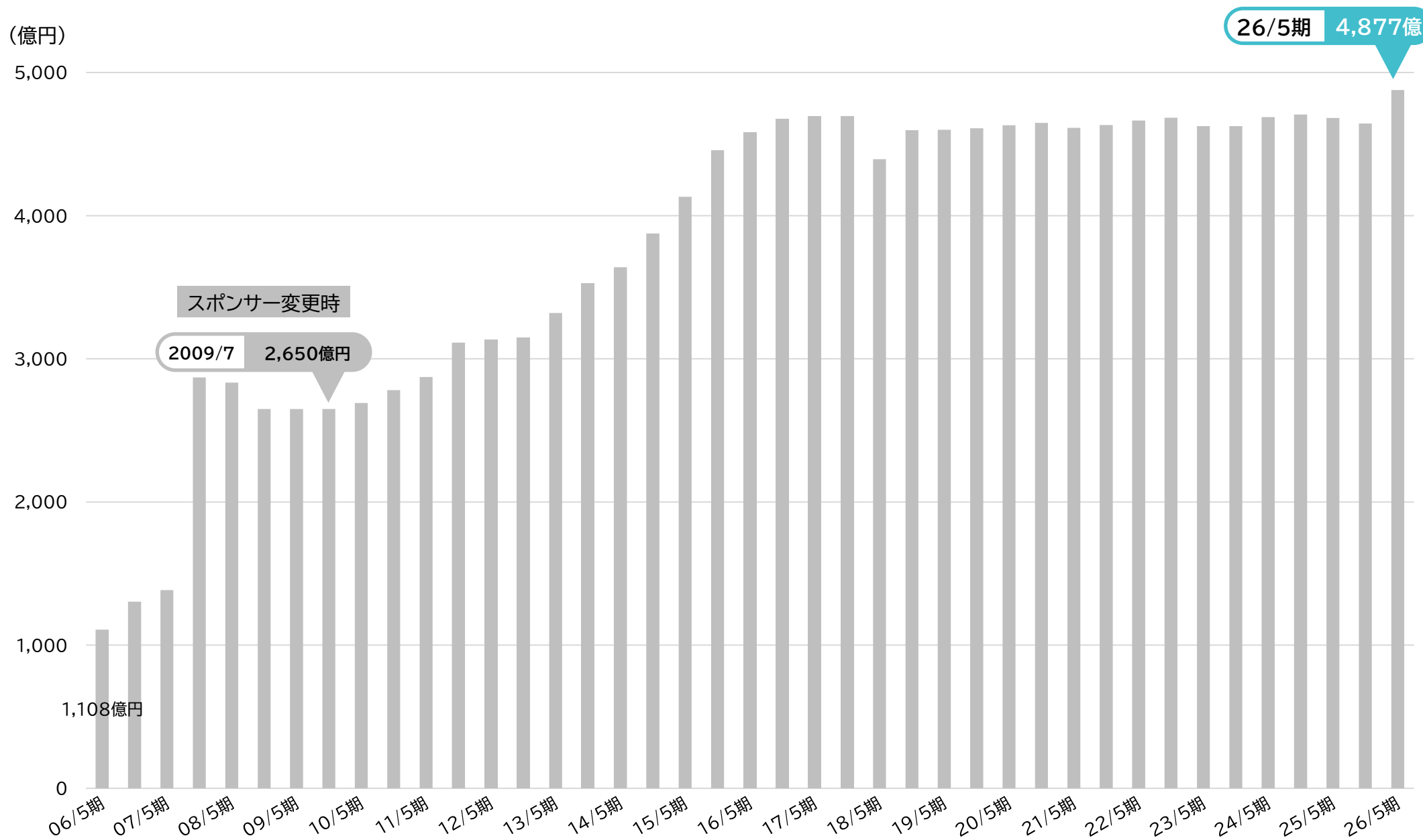
## Daiwa秋葉原ビル



- 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
- ✓ 2025年11月期NOI利回り: **4.6%**
- ✓ 2026年3月末稼働率: **100.0%**

物件概要	
土地取得日	2021年12月16日
竣工時期	2024年6月28日
所在地	東京都千代田区神田須田町二丁目
取得価格	15,503百万円 土地価格:10,600百万円 主要建築関連工事費:4,903百万円
土地面積/延床面積	1,346.71㎡ / 11,957.86㎡
構造/規模	鉄骨造陸屋根12階建

# 資産規模の推移



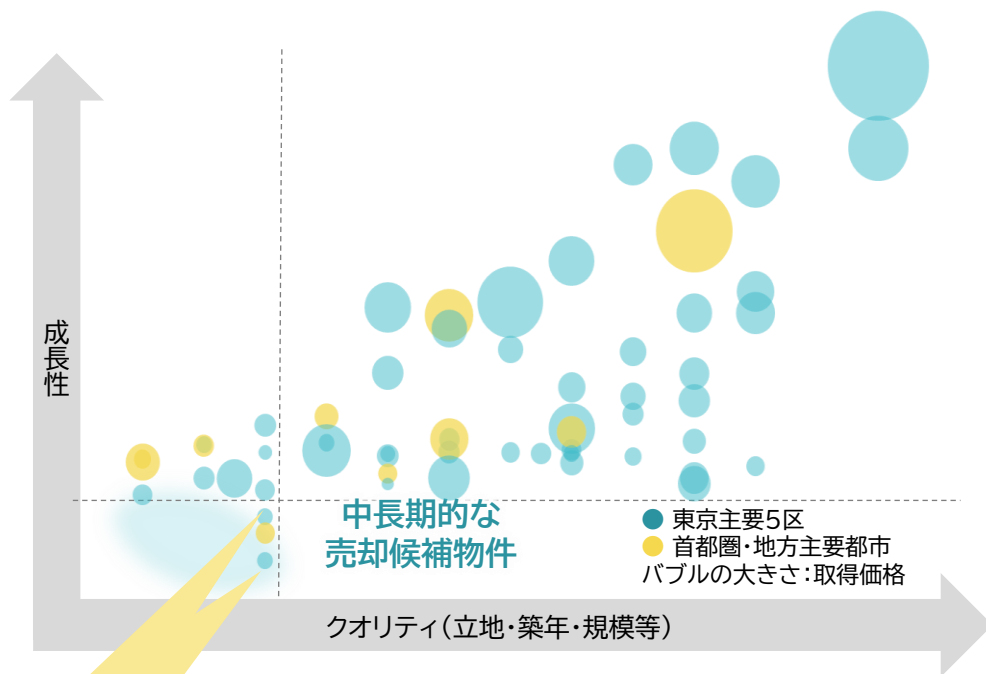
※26/5期の資産規模は、Daiwa猿楽町ビル(準共有持分1/2)を2026/5/28付で売却後の想定値

# 物件入替方針

ポートフォリオの質向上を企図し、  
これまでと同様のペースでの物件入替を今後も継続

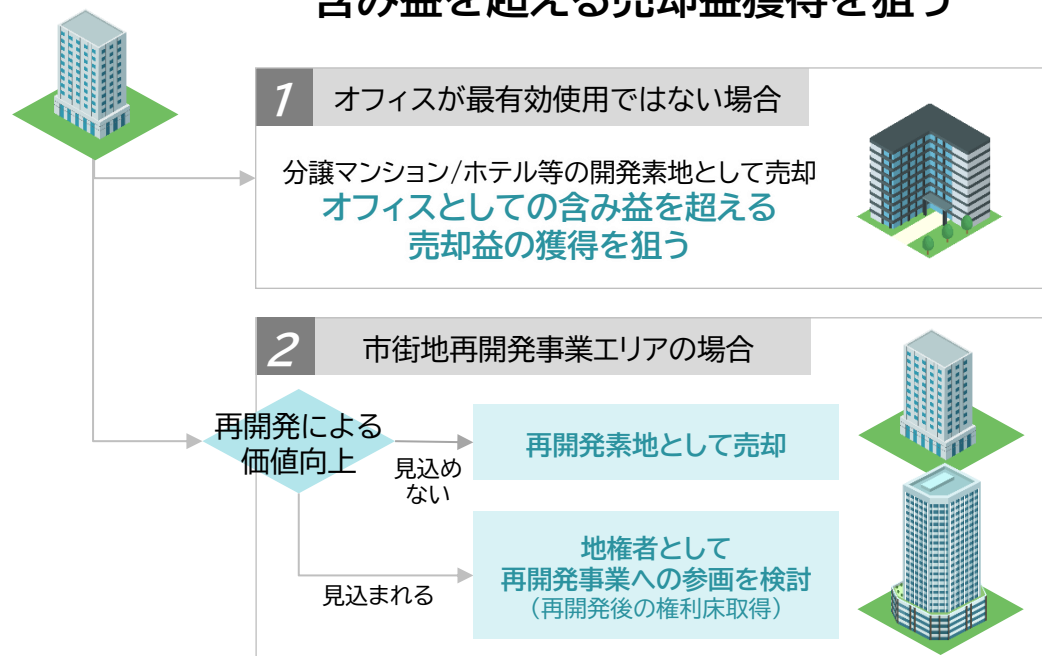
## ■ 入替方針：低成長資産の売却

- ・ レントギャップや今後の修繕/CAPEXを勘案し、相対的に成長性の低い物件については積極的な売却を実施
- ・ 高成長資産への集中投資により、筋肉質なポートフォリオを構築



- ・ 売却候補に含まれていた、Daiwa猿楽町ビル/Daiwa麻布台ビルを売却
- ・ Daiwa猿楽町ビルについては入替戦略①-1を実行、含み益を大きく上回る価格で売却

## ■ 入替戦略 ①：投資目線の異なるプレーヤーへ売却 含み益を超える売却益獲得を狙う



## ■ 入替戦略 ②：交換取引(代替物件)の探索

- ・ 物件売却に際しては収益性・クオリティの高い物件との交換取引を模索し、適正価格での優良物件の取得機会を狙う

<交換取引の実施例(過去実績)>



【売却】  
Daiwa大崎3丁目ビル  
- 東京都品川区  
- 築11.8年  
- NOI利回り4.0%



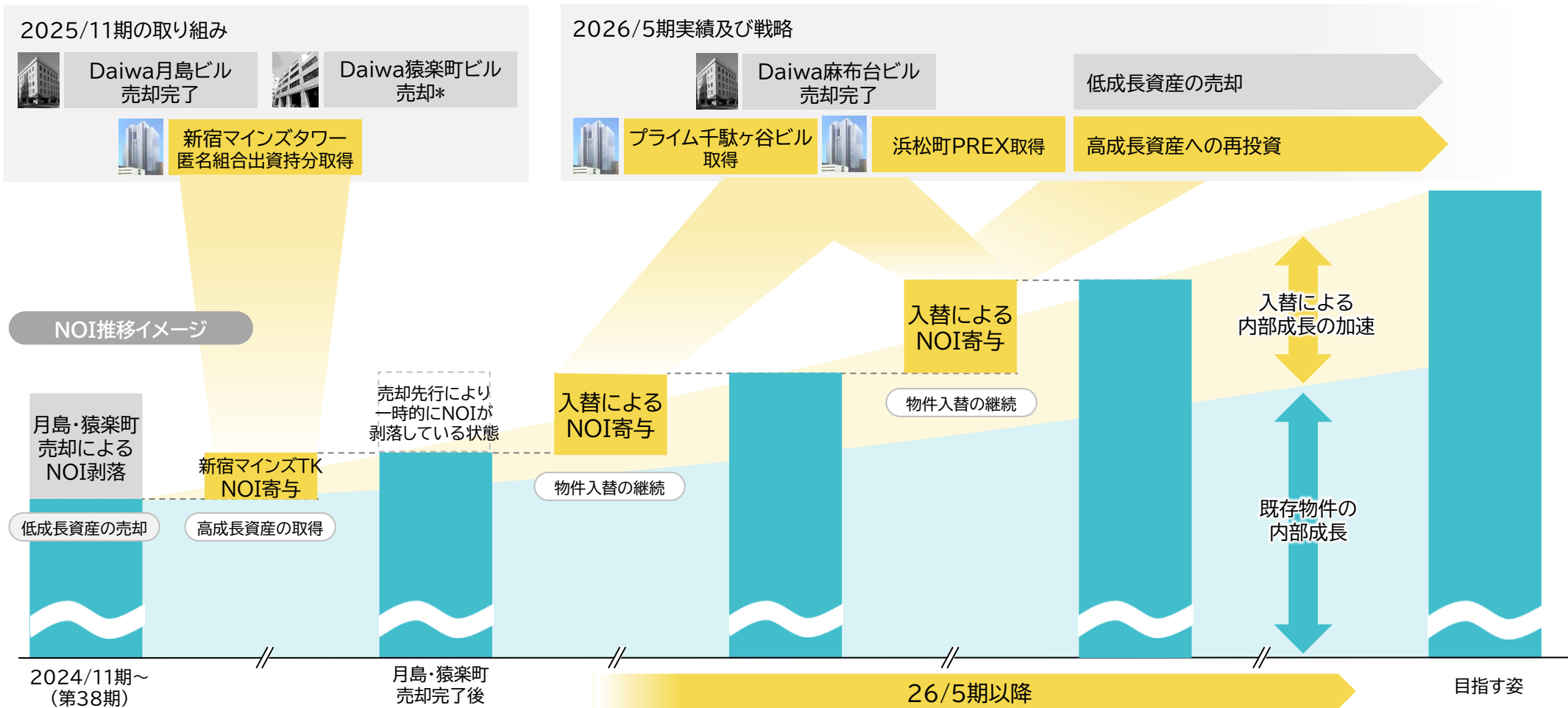
【取得】  
Daiwa三田2丁目ビル  
- 東京都港区  
- 築2.3年  
- NOI利回り7.9%(圧縮記帳後)

# 収益性向上 — 高成長資産の取得 —

EPU成長に向けて、収益基盤であるNOIの拡充を推進

## NOI増加への道のり：高成長資産への入替

- 25/11期は、月島に続き猿楽町の売却を新たに決定
- 売却先行により一時的にNOIが剥落
- 高い内部成長力を背景に、新規物件への再投資を本格的に検討・実施、NOIの拡充を推進
- 他方、3年・10%の物件入替は継続



\* 25/11期に準共有持分50%を売却済み、26/5期に残り50%を売却予定

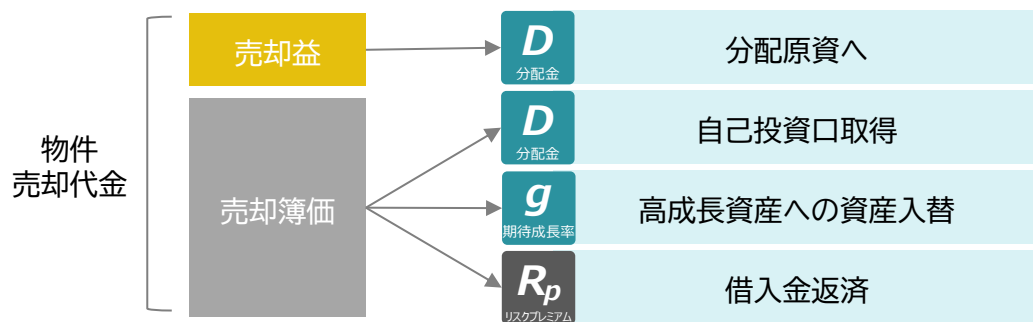
# ポートフォリオ改善の軌跡

ポートフォリオの質向上を企図し、3年・10%の物件入替を実施

## ■ 資本コストを意識したキャピタルアロケーション

	2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年～	
	5月期 第25期	11月期 第26期	5月期 第27期	11月期 第28期	5月期 第29期	11月期 第30期	5月期 第31期	11月期 第32期	5月期 第33期	11月期 第34期	5月期 第35期	11月期 第36期	5月期 第37期	11月期 第38期	5月期 第39期	11月期 第40期	5月期 第41期	11月期 第42期～
<b>D</b> 分配金	物件売却 計13物件 1,305億円		新宿メインズタワー (3/7) 名駅		御成門 大崎3丁目		神保町 新橋510 京橋		南青山 麴町4丁目		SHIBUYA EDGE		月島 (40%) 月島 (30%)		月島 (30%) 猿楽町 (50%)		猿楽町 (50%) 麻布台	
<b>g</b> 期待成長率	物件取得(注2) 計17物件 1,455億円		神田イースト 笹塚タワー 品川御殿山 神田須田町		晴海 三田2丁目 笹塚		日本橋 セントラル 中野坂上		開発用地 REIT内開発 神田橋		日本橋 馬喰町(注1) 開発用地 REIT内開発		日本橋 馬喰町II 秋葉原(注1)		新宿メインズタワー 匿名組合出資持分		プライム 千駄ヶ谷ビル 浜松町 PREX	
<b>D</b> 分配金	自己投資口 取得 計7回 245億円		自己投資口 50億円				自己投資口 55億円		自己投資口 40億円 自己投資口 30億円				自己投資口 30億円 自己投資口 10億円 自己投資口 30億円				機動的に実施	

- ・ 含み益を顕在化させ、分配金として還元
- ・ 物件売却資金は入替のほか、自己投資口取得(または借入金返済)へ充当



(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) 新宿メインズタワーに係る匿名組合出資持分は1物件とカウントし、出資額を合計金額に含めています。  
 (注3) 「入替前」とは、2017年11月期末のポートフォリオを示します。  
 (注4) 「入替後」とは、2026年5月期に想定されるポートフォリオを示します。

# MEMO



5

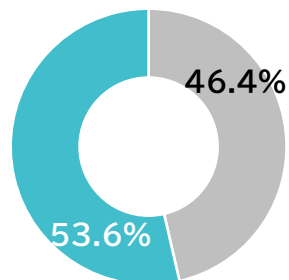
財務狀況

凡事徹底

# 財務状況

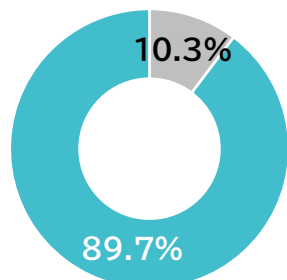
## 有利子負債の状況(2025年11月期末)

固定金利と変動金利の比率



- 固定金利
- 変動金利

長短比率



- 長期借入金等
- 短期借入金及び1年内返済予定長期借入金等

時価ベースLTV

34.2%

簿価ベースLTV

44.6%

平均残存期間

4.1年

平均金利

0.87%

(注) 時価ベースLTV = 有利子負債金額 ÷ (総資産 + 期末鑑定評価額 - 期末帳簿価格)  
簿価ベースLTV = 有利子負債金額 ÷ 総資産  
平均金利 = (支払利息 + 投資法人債利息) × 2 ÷ 投資法人債含む有利子負債の加重平均

## 格付の状況

JCR

AA

長期発行体格付  
格付の見通し: 安定的  
(2026年3月16日付与)

R&I

AA-

発行体格付  
格付の方向性: 安定的  
(2025年9月24日付与)

## グリーンファイナンスによる資金調達(2025年11月末時点)

- 株式会社日本格付研究所(JCR)「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」において、最上位評価である「Green1(F)」を取得
- グリーンローン・グリーンボンドの合計で283億円を調達

グリーンローン借入残高	グリーンボンド発行残高	グリーンファイナンス合計
259 億円	24 億円	合計 <b>283</b> 億円

# 6

IRスケジュール等

凡事徹底

# 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
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			

# ホームページのご案内

## 投資法人サイトTOP

大和証券オフィス投資法人  
Daiwa Office Investment Corporation  
東京主要5区に注力  
オフィス特化型REIT

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

TOPICS  
トピックス  
第37期(2024年5月期)決算発表を行いました

## 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り組み

Environment  
Social  
Governance

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

## オフィスVRツアー

各物件の共用部や専有部を  
VRでご覧いただけます。

OFFICE VR TOUR

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

## IRメール配信サービス

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

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

# 本日のまとめ DOIとは

数字更新

- 証券コード：8976
- スポンサー：大和証券グループ（出資比率:41.98%）
- 決算月（分配金支払開始月）：5月（8月中旬）/ 11月（2月中旬）
- 最低購入単位：●円（1口）\*1
- 予想分配金：7,560円（26/5期）
- 分配金利回り：●% \*2

\*1)2026年5月【15】日終値。

\*2)年間の予想分配金（2026年5月期予想分配金7,560円  
+2026年11月期予想分配金7,070円）÷2026年5月【15】日終  
値をベースに計算した投資口分割後の価格≒●%

## 特徴

- 都心5区中心のポートフォリオ
- 確かな運用実績

高い内部成長力により  
金利上昇の影響を吸収し得る  
オフィス特化型REIT

## 目指す姿

- 高成長資産への物件入替
- 自己投資口取得等で資本効率改善

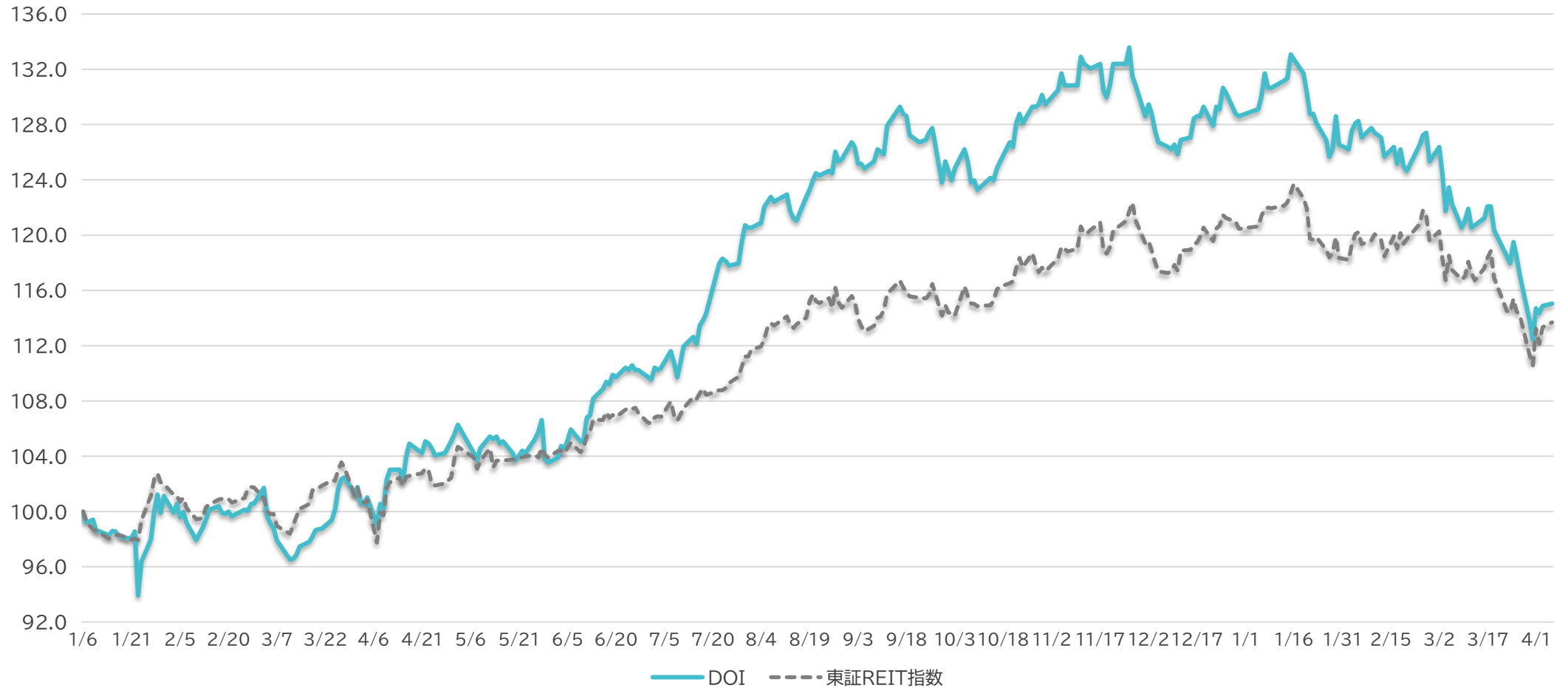
ポートフォリオの質を高めることで  
中長期的な成長を志向

Appendix

凡事徹底

# 投資口価格の推移

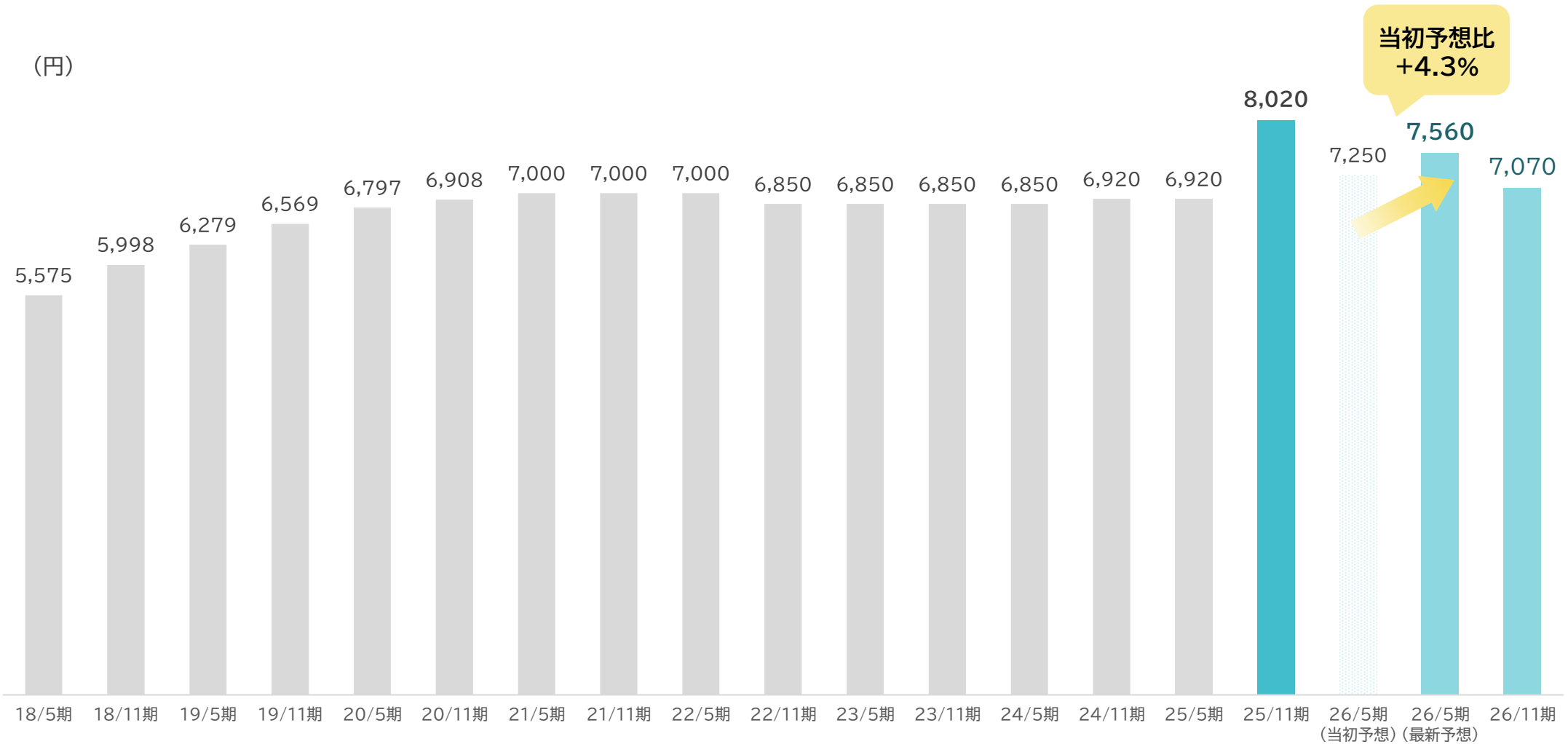
数字更新



※2025/1/6=100として作成

# 分配金の推移

(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実施。  
 2024年5月期以前の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、2024年11月期首の発行済投資口数に基づき分割実施後の値に換算して記載。

# 2025年11月期決算ハイライト(2026年1月22日公表)

## 2025年11月期(第40期)前期・実績 比較

	2025年5月期実績	2025年11月期実績	差
営業収益	15,208 百万円	16,056 百万円	+ 848 百万円
営業費用	7,286 百万円	7,462 百万円	+ 176 百万円
営業利益	7,921 百万円	8,593 百万円	+ 671 百万円
営業外費用	1,003 百万円	1,119 百万円	+ 115 百万円
当期純利益	6,949 百万円	7,496 百万円	+ 547 百万円
1口当たり当期純利益 <sup>(注1)</sup>	7,348 円	7,996 円	+ 648 円
1口当たり分配金 <sup>(注2)</sup>	6,920 円	8,020 円	+ 1,100 円
(うち、内部留保取崩額)	(- 円)	(- 円)	(- 円)
1口当たりNAV <sup>(注3)</sup>	409,172 円	411,592 円	+ 2,420 円
期末稼働率	98.1%	98.9%	+0.8%
期中平均稼働率 <sup>(注4)</sup>	97.8%	98.5%	+0.7%
NOI利回り(年換算) <sup>(注5)</sup>	4.6%	4.7%	+0.1%

(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) 2025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(422百万円)を控除した分配金総額6,526百万円をの発行済投資口の総口数(注7)で除して計算。下表においても同様。

増加	減少
<ul style="list-style-type: none"> <li>期中分割売却物件(2件)売却益 + 297百万円</li> <li>既存物件(58件)<sup>(注6)</sup>賃共収入 + 402百万円</li> <li>受取配当金 + 33百万円</li> <li>水道光熱費収入 + 137百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>期中一部売却物件(1件)賃共収入 ▲ 32百万円</li> </ul>

増加	減少
<ul style="list-style-type: none"> <li>水道光熱費 + 105百万円</li> <li>公租公課 + 62百万円</li> <li>修繕費 + 28百万円</li> <li>運用報酬 + 51百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費 ▲ 64百万円</li> </ul>

(注3) 1口当たりNAV = (期末純資産額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末物件簿価合計額 - 分配総額) ÷ 発行済総投資口の総口数。

(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。なお、Daiwa猿楽町ビルの簿価は期首簿価と期末想定簿価を加重平均した簿価を採用。

(注6) 既存物件(58件)は、2025年5月期末保有物件(59件)から期中一部売却1物件(Daiwa月島ビル)を差し引いたもの。

(注7) 当期において自己投資口の取得及び売却を行っており、発行済投資口の総口数は以下の通り。  
2025年5月期末943,155口 ⇒ 2025年11月期末934,745口

## 2025年11月期(第40期)予想・実績 比較

	2025年11月期予想 (2025年7月開示)	2025年11月期実績	差
営業収益	15,108 百万円	16,056 百万円	+ 947 百万円
営業費用	7,405 百万円	7,462 百万円	+ 57 百万円
当期純利益	6,536 百万円	7,496 百万円	+ 959 百万円
1口当たり当期純利益	6,930 円	7,996 円	+ 1,066 円
1口当たり分配金 <sup>(注8)</sup>	7,000 円	8,020 円	+ 1,020 円
(うち、内部留保取崩額) <sup>(注8)</sup>	(70 円)	(- 円)	(▲70 円)
期末稼働率	98.4%	98.9%	+0.5%

増加
<ul style="list-style-type: none"> <li>期中分割売却物件(2件)売却益 + 825百万円</li> <li>既存物件(58件)<sup>(注9)</sup>賃共収入 + 77百万円</li> <li>その他営業収益 + 31百万円</li> <li>水道光熱費収入 + 16百万円</li> </ul>

増加	減少
<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕費 + 27百万円</li> <li>外注委託費 + 21百万円</li> <li>運用報酬 + 42百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道光熱費 ▲ 28百万円</li> </ul>

(注8) 2025年7月開示における2025年11月期予想の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(65百万円)を加味した金額を、自己投資口売却前の発行済投資口の総口数(943,155口)で除して計算。

(注9) 既存物件(58件)は、2025年5月期末保有物件(59件)から期中一部売却1物件(Daiwa月島ビル)を差し引いたもの。

# 2026年5月期・2026年11月期業績予想ハイライト(2026年1月22日公表)

## 2026年5月期(第41期)見通し

	2026年5月期予想	2025年11月期との差
営業収益	15,672 百万円	▲383 百万円
営業費用	7,262 百万円	▲200 百万円
営業利益	8,410 百万円	▲183 百万円
営業外費用	1,237 百万円	+ 118 百万円
当期純利益	7,172 百万円	▲324 百万円
1口当たり当期純利益	7,672 円	▲324 円
1口当たり分配金 <sup>(注1)</sup>	7,250 円	▲770 円
(うち、内部留保取崩額) <sup>(注1)</sup>	(- 円)	(- 円)
期末想定稼働率	98.4%	▲0.5%
期中想定稼働率 <sup>(注2)</sup>	98.5%	-%
想定NOI利回り(年換算) <sup>(注3)</sup>	4.8%	+ 0.1%

増加	■ 既存物件(57件) <sup>(注4)</sup> 賃共収入	+ 197百万円
	■ 受取配当金	+ 64百万円
減少	■ 前期分割売却物件(1件)売却益	▲ 373百万円
	■ 前期一部売却物件(2件)賃共収入	▲ 110百万円
	■ 水道光熱費収入	▲ 132百万円
	■ その他営業収益	▲ 30百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 16百万円
	■ 水道光熱費	▲ 77百万円
	■ 修繕費	▲ 112百万円

(注1) 2026年5月期については、期中に発生する見込みの譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(395百万円)を控除した残額を分配することを想定しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。また、取得想定を買換資産に係る賃貸事業損益及び関連費用については、予想数値には含まれておらず、決算発表時点までに買換資産の取得が決定していない場合は、譲渡益の全額を分配金に充当する予定です。

(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。下表においても同様。

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

(注4) 既存物件(57件)は、2025年5月期末保有物件(59件)から前期一部売却2物件を差し引いたもの。

## 2026年11月期(第42期)見通し

	2026年11月期予想	2026年5月期との差
営業収益	15,131 百万円	▲541 百万円
営業費用	7,312 百万円	+ 50 百万円
営業利益	7,818 百万円	▲591 百万円
営業外費用	1,377 百万円	+ 139 百万円
当期純利益	6,440 百万円	▲731 百万円
1口当たり当期純利益	6,890 円	▲782 円
1口当たり分配金 <sup>(注5)</sup>	7,070 円	▲180 円
(うち、内部留保取崩額) <sup>(注5)</sup>	(180 円)	(+180 円)
期末想定稼働率	98.4%	-%
期中想定稼働率	98.3%	▲0.2%
想定NOI利回り(年換算) <sup>(注6)</sup>	4.9%	+ 0.1%

増加	■ 既存物件(57件) <sup>(注7)</sup> 賃共収入	+ 242百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 120百万円
減少	■ 前期分割売却物件(1件)売却益	▲ 852百万円
	■ 前期一部売却物件(1件)賃共収入	▲ 16百万円
	■ 受取配当金	▲ 30百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 110百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 51百万円
	■ 修繕費	▲ 11百万円

(注5) 2026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(168百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算しています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

(注6) 想定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7) 既存物件(57件)は、2025年11月期末保有物件(58件)から前期売却1物件(Daiwa猿楽町ビル)を差し引いたもの。

# 2025年11月期決算概要(1) ～貸借対照表～ (2026年1月22日公表)

## ■ 前期(2025年5月期)実績との比較

	2025年5月期 実績		2025年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
<b>流動資産</b>	37,272	7.6	33,685	6.9
現金及び預金	32,706		28,975	
信託現金及び信託預金	3,932		4,060	
その他の流動資産	632		649	
<b>固定資産</b>	454,487	92.4	454,597	93.1
<b>有形固定資産</b>	449,521	91.4	445,825	91.3
建物等(信託財産含む)	80,629		79,679	
土地(信託財産含む)	368,853		366,096	
その他の有形固定資産	38		50	
<b>無形固定資産</b>	2,718	0.6	2,715	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	12		10	
<b>投資その他の資産</b>	2,248	0.5	6,056	1.2
投資有価証券	-		3,765	
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,339		1,218	
その他の投資その他の資産	795		958	
<b>繰延資産</b>	43	0.0	39	0.0
投資法人債発行費	43		39	
<b>資産合計</b>	<b>491,803</b>	<b>100.0</b>	<b>488,321</b>	<b>100.0</b>

	2025年5月期 実績		2025年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
<b>流動負債</b>	27,866	5.7	27,912	5.7
営業未払金	1,188		1,338	
短期借入金	-		-	
1年内返済予定の長期借入金	20,700		22,400	
1年内償還予定の投資法人債	1,500		-	
未払金	610		696	
前受金	2,419		2,451	
その他の流動負債	1,448		1,026	
<b>固定負債</b>	219,520	44.6	217,918	44.6
投資法人債	7,500		7,500	
長期借入金	189,750		188,050	
預り敷金及び保証金	20,033		20,069	
信託預り敷金及び保証金	2,003		2,015	
その他の固定負債	233		283	
<b>負債合計</b>	<b>247,386</b>	<b>50.3</b>	<b>245,830</b>	<b>50.3</b>
<b>出資総額(純額)</b>	234,094		231,094	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 17,457		▲ 20,457	
<b>剰余金</b>	9,832		10,802	
評価・換算差額等	490		594	
<b>純資産合計</b>	<b>244,417</b>	<b>49.7</b>	<b>242,491</b>	<b>49.7</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>491,803</b>	<b>100.0</b>	<b>488,321</b>	<b>100.0</b>

# 2025年11月期決算概要(2) ~損益計算書~ (2026年1月22日公表)

## ■ 前期(2025年5月期)実績との比較

	2025年5月期 実績	2025年11月期 実績	差異
営業収益(A)	15,208	16,056	+ 848
内)不動産等売却益	928	1,225	+ 297
内)受取配当金	-	33	+ 33
営業費用(B)	7,286	7,462	+ 176
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,967	4,102	+ 135
内)減価償却費	1,886	1,879	▲ 6
賃貸事業損益	8,426	8,814	+ 387
営業利益(A-B)	7,921	8,593	+ 671
営業外費用	1,003	1,119	+ 115
内)支払利息等	835	948	+ 112
経常利益	6,950	7,497	+ 547
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	0	+ 0
当期純利益	6,949	7,496	+ 547
発行済投資口の総口数	943,155口	934,745口	▲ 8,410口
1口当たり当期純利益 <sup>(注1)</sup>	7,348円	7,996円	+ 648円
1口当たり分配金 <sup>(注2)</sup>	6,920円	8,020円	+ 1,100円
(うち、内部留保取崩額)	(- 円)	(- 円)	(- 円)
【ご参考】			
1口当たりFFO <sup>(注3)</sup>	8,383円	8,719円	+ 336円
1口当たりAFFO <sup>(注3)</sup>	7,219円	7,114円	▲ 105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) 2025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(422百万円)を控除した分配金総額6,526百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

(注3) FFO=当期純利益+減価償却費-売却損益、1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数、1口当たりAFFO=(FFO-資本的支出)/発行済投資口の総口数にて算出。

(注4) 2025年7月開示における2025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(65百万円)を加味した金額を自己投資口消却前の発行済投資口の総口数(943,155口)で除して計算。

## ■ 業績予想との比較

(単位:百万円)

	2025年11月期 予想 (25/7開示)	2025年11月期 実績	差異
営業収益(A)	15,108	16,056	+ 947
内)不動産等売却益	400	1,225	+ 825
内)受取配当金	29	33	+ 3
営業費用(B)	7,405	7,462	+ 57
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,074	4,102	+ 28
内)減価償却費	1,882	1,879	▲ 2
賃貸事業損益	8,721	8,814	+ 93
営業利益(A-B)	7,703	8,593	+ 890
営業外費用	1,165	1,119	▲ 46
内)支払利息等	996	948	▲ 48
経常利益	6,537	7,497	+ 959
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	1	0	▲ 0
当期純利益	6,536	7,496	+ 959
発行済投資口の総口数	943,155口	934,745口	▲ 8,410口
1口当たり当期純利益 <sup>(注1)</sup>	6,930円	7,996円	+ 1,066円
1口当たり分配金 <sup>(注4)</sup>	7,000円	8,020円	+ 1,020円
(うち、内部留保取崩額) <sup>(注4)</sup>	(70 円)	(- 円)	(▲70 円)

# 予想損益計算書(2026年5月期・2026年11月期) (2026年1月22日公表)

## 2026年5月期・2026年11月期の運用状況の予想

(単位:百万円)

	2025年11月期実績	2026年5月期予想	2026年11月期予想
営業収益(A)	16,056	15,672	15,131
内)不動産等売却益	1,225	852	-
内)受取配当金	33	97	66
営業費用(B)	7,462	7,262	7,312
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,102	3,887	3,928
内)減価償却費	1,879	1,894	1,920
賃貸事業損益	8,814	8,939	9,215
営業利益(A-B)	8,593	8,410	7,818
営業外費用	1,119	1,237	1,377
内)支払利息	948	1,071	1,210
経常利益	7,497	7,173	6,441
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	1	1
当期純利益	7,496	7,172	6,440
発行済投資口の総口数	934,745口	934,745口	934,745口
1口当たり当期純利益 <sup>(注1)</sup>	7,996円	7,672円	6,890円
1口当たり分配金 <sup>(注2)</sup>	8,020円	7,250円	7,070円
(うち、内部留保取崩額) <sup>(注2)</sup>	(-円)	(-円)	(180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) 2026年5月期については、期中に発生する見込みの譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(395百万円)を控除した残額を分配することを想定しています。また、取得想定を買換資産に係る賃貸事業損益及び関連費用については、予想数値には含まれておらず、決算発表時点までに買換資産の取得が決定していない場合は、譲渡益の全額を分配金に充当する予定です。

2026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(168百万円)を加味した金額を分配することを想定して計算しています。

なお、圧縮積立金繰入額及び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。

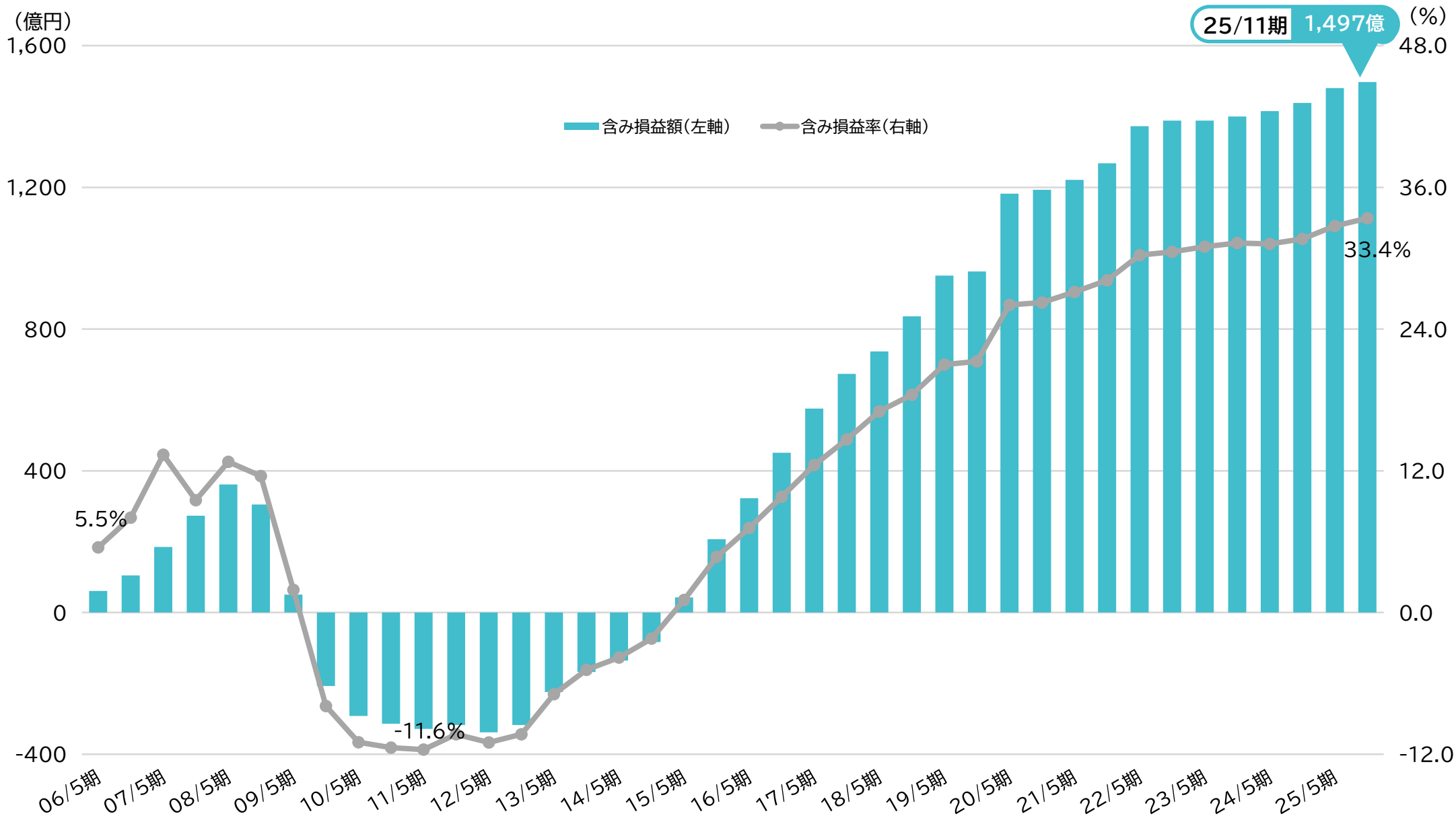
(注3) FFO=当期純利益+減価償却費-売却損益、  
1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数、  
1口当たりAFFO=(FFO-資本的支出)/発行済投資口の総口数にて算出。

### 【ご参考】

(単位:百万円)

修繕費	408	295	284
資本的支出	1,500	1,507	1,440
1口当たりFFO <sup>(注3)</sup>	8,719円	8,787円	8,944円
1口当たりAFFO <sup>(注3)</sup>	7,114円	7,175円	7,403円

# 含み損益の推移



# 外部評価 / 環境認証の取得

## 国際イニシアティブへの参加・署名



**TCFD**  
TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

**TCFD**  
気候関連課題への取組方針・体制の明確化と開示拡充を目的として、2021年12月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定し、TCFD提言への賛同を表明(資産運用会社)



**SBT認証**  
科学的根拠に基づく温室効果ガス排出量削減目標を設定し、2025年7月に認定取得

当期取得

## 外部評価の取得






**GRESB 2025**  
GRESBリアルエステイト評価「4Stars」及び「グリーンスター」(14年連続)を獲得  
開示評価では最上位の「Aランク」を獲得

継続取得



**エコアクション21認証**  
環境省が策定した環境マネジメントシステムである「エコアクション21」の認証を取得

## 環境認証の取得 (2025年11月末時点)

CASBEE		DBJ Green Building		BELS	
					
★★★★★ (S)	3	★★★★★	1	★★★★★	1
★★★★ (A)	22	★★★★	1	★★★★	1
★★★ (B+)	4			★★★	2
				★★	2
				★	1
物件数合計	29	物件数合計	2	物件数合計	7
取得比率	56.6%	取得比率	16.0%	取得比率	8.3%

環境認証取得物件数	取得比率 (延床面積ベース)	中長期目標 (2030年度)
35 物件	<b>67.0%</b>	70.0%以上

## グリーンファイナンスによる資金調達 (2025年11月末時点)

- 株式会社日本格付研究所(JCR)「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」において、最上位評価である「Green1(F)」を取得
- グリーンローン・グリーンボンドの合計で283億円を調達

グリーンローン借入残高	グリーンボンド発行残高	グリーンファイナンス合計
259 億円	24 億円	合計 <b>283 億円</b>

# 環境への取り組み

## 環境負荷削減に向けた取り組み

- 保有物件の専有部/共用部において、LED化工事を順次進めるとともに、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
- 屋上緑化/壁面緑化に加え、生物多様性に配慮した植栽計画を行うほか、自然エネルギーの利用を推進することで環境負荷削減を図る



## 環境パフォーマンスデータ <sup>(注2)</sup>

項目	単位	実績					基準年度比 増減率	削減目標 (原単位)
		2019年度 【基準年度】	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度		
エネルギー	消費量(MWh)	104,219	87,245	83,902	87,008	80,156	▲23.09%	基準年度からの5年間で5%削減
	消費原単位(MWh/m <sup>2</sup> )	0.207	0.178	0.173	0.180	0.161	▲22.05%	
CO2	排出量(t-CO2)	44,771	37,063	34,589	29,281	31,575	▲29.47%	2030年度までに46%削減(2013年度対比) 2050年度までにカーボンニュートラル達成
	排出原単位(t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.089	0.076	0.071	0.060	0.064	▲27.87%	
水	消費量(m <sup>3</sup> )	396,297	284,367	296,251	318,833	340,199	▲14.16%	基準年度の水準を超過しない
	消費原単位(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.787	0.580	0.610	0.658	0.685	▲12.78%	

(注1) 2025年11月末時点。

(注2) 全ポートフォリオを対象とした2021年度以降の各環境パフォーマンスデータについて、SOMPOリスクマネジメント株式会社による第三者検証を実施。

# 社会への取り組み / ガバナンス

## テナント・地域社会への貢献

- 保有物件のテナント満足度調査を実施し、要望事項・課題を物件の運営管理改善に活かし、保有物件の入居テナントや施設利用者の快適性向上を図る
- また、地域コミュニティの持続的な発展に向けた地域イベントへの協賛等を実施



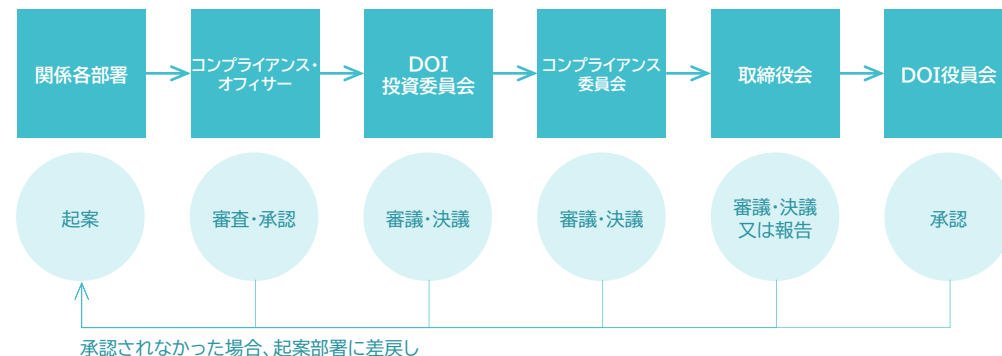
## 働きがいのある職場環境づくり

- 従業員の健康支援を目的とした就業時間内の全面禁煙や、社内コミュニケーションの活性化を目的とした「家族の職場訪問」や「社員懇親会」等を実施
- 「子育てサポート企業」として「くるみん認定」を取得
- DOI投資主との利害の一致による投資主価値の向上を目指し、役職員を対象とするDOI持投資口会制度を導入



## 投資運用の意思決定機構

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



## ファンド間における利益相反の防止

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

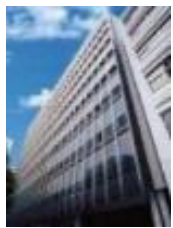



















## スポンサーグループによるセიმボート出資

投資主の利益とスポンサーの利害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	合計
(株)大和インベストメント・マネジメント	257,810口	27.58%	<b>41.98%</b>
(株)大和証券グループ本社	134,642口	14.40%	

# ポートフォリオ一覧(1) (2025年11月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa猿楽町ビル(注6)		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル		Daiwa芝大門ビル		Daiwa三崎町ビル		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		
																					
取得価格	14,100		3,050		8,265		3,190 1,595		2,865		2,800		2,578		2,346		1,560		1,240		
対象期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	
帳簿価額	12,565	12,535	2,733	2,727	7,935	7,992	2,984	1,486	2,613	2,600	2,605	2,605	2,293	2,285	2,049	2,050	1,192	1,195	1,125	1,119	
期末算定価格	15,100	15,100	3,180	3,180	9,310	9,310	4,120	2,060	3,840	3,850	3,200	3,290	4,150	4,150	3,030	3,030	2,450	2,420	1,640	1,640	
稼働率	99.2%	99.2%	100.0%	100.0%	99.1%	98.8%	100.0%	100.0%	94.2%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
PML値(注1)	7.2%	7.2%	9.0%	9.0%	6.1%	6.1%	6.0%	6.0%	7.0%	7.0%	7.5%	7.5%	7.4%	7.4%	7.2%	7.2%	6.7%	6.7%	6.5%	6.5%	
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		プロパティパートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	447	452	94	97	243	261	- (注5)	- (注5)	129	135	86	86	99	93	- (注5)	- (注5)	71	67	49	51
	賃貸料(共益費込)	447	451	94	97	240	258	- (注5)	- (注5)	128	135	86	86	91	93	- (注5)	- (注5)	71	67	49	50
	その他収入(注3)	0	0	0	0	2	3	- (注5)	- (注5)	1	0	0	0	8	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	1
	② 賃貸事業費用合計	115	120	26	27	75	111	- (注5)	- (注5)	64	61	17	20	39	23	- (注5)	- (注5)	16	17	12	14
	管理業務費	16	17	4	4	25	16	- (注5)	- (注5)	10	9	3	6	14	5	- (注5)	- (注5)	4	3	2	3
	水道光熱費	27	31	6	6	14	15	- (注5)	- (注5)	8	9	3	4	6	7	- (注5)	- (注5)	4	5	2	2
	PMフィー	6	6	1	1	3	3	- (注5)	- (注5)	2	1	1	1	1	1	- (注5)	- (注5)	1	1	1	1
	公租公課	41	41	13	14	23	25	- (注5)	- (注5)	10	10	8	8	7	7	- (注5)	- (注5)	5	5	4	4
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0
	修繕費	1	1	0	0	6	49	- (注5)	- (注5)	3	0	0	0	9	1	- (注5)	- (注5)	0	1	0	2
その他費用	21	21	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	29	29	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
③ NOI(①-②)	331	331	68	70	168	149	95	81	65	74	68	66	60	70	64	63	55	50	36	37	
年換算NOI	665	660	137	140	337	299	191	162	130	148	137	132	121	140	128	125	110	100	73	74	
NOI利回り(注4)	5.3%	5.3%	5.0%	5.1%	4.3%	3.7%	6.4%	5.5%	5.0%	5.7%	5.3%	5.1%	5.3%	6.1%	6.3%	6.1%	9.3%	8.4%	6.5%	6.6%	
減価償却費	33	32	7	7	39	40	15	15	13	13	9	8	11	11	14	14	15	16	8	8	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	1	- (注5)	- (注5)	1	0	0	0	4	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	
物件紹介QRコード																					

(注1) 2025年11月期のPML値は、SOMPO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(2025年11月)の記載数値を記載。  
 (注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。  
 (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(Daiwa猿楽町ビルの2025年11月期の帳簿価額は期首簿価と期末簿価を加重平均)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) 表中の2025年11期のNOI利回りは、分割譲渡を考慮。

# ポートフォリオ一覧(2) (2025年11月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	Daiwa月島ビル(注6)		Daiwa日本橋堀留町ビル		Daiwa麻布台ビル		新宿メインタワー		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa西新橋ビル		大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル		E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル		
取得価格	2,352	-	2,520	1,600	66,900	2,460	5,000	5,600	3,550	24,000	1,721										
対象期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	
帳簿価額	1,860	-	2,288	2,290	1,452	1,487	62,243	62,102	2,363	2,388	4,391	4,371	4,947	4,932	3,113	3,099	23,090	23,022	1,419	1,408	
期末算定価格	2,900	-	3,050	3,060	1,890	1,890	70,700	70,700	2,250	2,290	7,640	7,620	8,800	8,800	5,560	5,530	39,100	40,000	2,880	2,900	
稼働率	40.6%	-	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	99.2%	99.9%	86.0%	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)	7.9%	-	6.3%	6.3%	6.6%	6.6%	4.6%	4.6%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	7.6%	7.6%	7.1%	7.1%	1.4%	1.4%	4.9%	4.9%	
PM会社	プロパティ・パートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		ザイマックス		プロパティ・パートナーズ		エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		エム・エス・ビルサポート		
運用日数	182	180	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	67	31	90	92	50	52	1,408	1,451	63	59	192	196	- (注5)	- (注5)	116	118	787	851	78	77
	賃貸料(共益費込)	67	31	90	92	50	52	1,408	1,451	63	59	192	196	- (注5)	- (注5)	116	118	787	851	78	77
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0
	② 賃貸事業費用合計	22	19	20	22	15	19	371	389	18	21	52	56	- (注5)	- (注5)	30	29	187	198	41	13
	管理業務費	4	2	3	4	5	2	74	71	4	6	14	13	- (注5)	- (注5)	8	6	52	49	3	2
	水道光熱費	5	2	6	6	2	2	122	132	4	4	12	13	- (注5)	- (注5)	7	9	48	61	4	4
	PMフィー	1	0	1	1	1	1	9	10	1	1	2	2	- (注5)	- (注5)	1	1	7	8	1	1
	公租公課	9	12	7	7	5	5	149	149	4	4	18	18	- (注5)	- (注5)	10	10	72	73	4	5
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	1	1	0	0
	修繕費	0	0	1	2	0	7	11	21	3	3	4	8	- (注5)	- (注5)	0	0	4	3	27	0
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	
③ NOI(①-②)	45	11	69	70	35	32	1,036	1,061	45	38	139	140	146	131	86	89	600	653	37	64	
年換算NOI	91	-	139	141	70	64	2,079	2,116	90	76	279	279	292	262	172	179	1,204	1,303	74	128	
NOI利回り(注4)	2.5%	-	6.1%	6.2%	4.9%	4.3%	3.3%	3.4%	3.8%	3.2%	6.4%	6.4%	5.9%	5.3%	5.5%	5.8%	5.2%	5.7%	5.3%	9.1%	
減価償却費	33	16	14	15	8	9	193	194	10	10	40	40	26	24	17	15	76	76	12	10	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	

物件紹介QRコード

QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます



(注1) 2025年11月期のPML値は、SOMPO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(2025年11月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(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(Daiwa月島ビルの2025年5月期の帳簿価額は期首簿価と期末簿価を加重平均)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) 2025年11月期売却物件。表中の2025年5期のNOI利回りは、分割譲渡を考慮。

# ポートフォリオ一覧(3) (2025年11月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	新四curumuビル		Daiwa赤坂ビル		Daiwa渋谷宮益坂ビル(注6)		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		Daiwa渋谷スクエア		Daiwaリバーゲート			
取得価格	9,650		9,200		7,000		14,000		4,135		8,450		9,800		4,800		16,000		28,000			
対象期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期
帳簿価額	9,295	9,261	9,741	9,882	7,078	7,054	13,509	13,460	4,108	4,099	8,163	8,137	9,851	9,831	4,918	4,907	15,837	15,808	27,493	27,486		
期末算定価格	17,600	17,600	17,000	17,300	13,100	13,100	18,500	18,700	6,800	6,810	11,600	11,700	12,900	12,900	6,740	6,740	23,300	23,700	36,300	36,500		
稼働率	100.0%	100.0%	96.6%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	93.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	54.3%	100.0%	96.8%	100.0%	92.5%	98.8%		
PML値(注1)	6.4%	6.4%	6.5%	6.5%	4.4%	4.4%	6.5%	6.5%	0.5%	0.5%	4.8%	4.8%	6.2%	6.2%	6.9%	6.9%	5.1%	5.1%	4.1%	4.1%		
PM会社	エム・エス・ビルサポート		ザイマックス		バスト・プロパティ		バスト・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		バスト・プロパティ			
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183		
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	405	416	377	385	325	342	461	424	- (注5)	- (注5)	237	240	258	268	117	74	457	459	1,011	1,039	
	賃貸料(共益費込)	405	416	375	373	325	342	461	422	- (注5)	- (注5)	237	240	258	268	117	74	457	459	1,004	1,033	
	その他収入(注3)	0	0	2	12	0	0	0	2	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	7	6	
	② 賃貸事業費用合計	90	97	103	122	80	59	127	131	- (注5)	- (注5)	60	59	43	56	23	52	71	74	376	347	
	管理業務費	20	21	26	28	37	13	36	38	- (注5)	- (注5)	9	9	11	19	6	30	16	12	95	74	
	水道光熱費	23	28	25	28	14	17	46	48	- (注5)	- (注5)	17	20	8	9	5	4	16	20	91	105	
	PMフィー	4	4	4	4	2	2	4	3	- (注5)	- (注5)	1	1	3	3	1	1	4	5	10	10	
	公租公課	41	41	39	40	22	22	38	39	- (注5)	- (注5)	23	23	18	20	9	9	33	33	104	104	
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	1	1	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	
	修繕費	0	1	7	20	2	2	1	0	- (注5)	- (注5)	7	3	1	3	0	6	0	1	72	49	
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
③ NOI(①-②)	314	319	273	262	245	283	334	293	138	139	176	180	214	212	93	22	385	385	634	692		
年換算NOI	631	637	549	524	491	564	670	584	278	278	354	360	429	423	187	44	773	768	1,272	1,381		
NOI利回り(注4)	6.8%	6.9%	5.6%	5.3%	6.9%	8.0%	5.0%	4.3%	6.8%	6.8%	4.3%	4.4%	4.4%	4.3%	3.8%	0.9%	4.9%	4.9%	4.6%	5.0%		
減価償却費	41	41	63	65	26	26	57	50	17	18	29	31	19	19	18	18	33	33	165	169		
原状回復工事収入	0	0	0	12	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	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) 2025年11月期のPML値は、SOMPO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(2025年11月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(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) 本物件は、2024年5月以降、再開発組合から家賃損失補償を受けているため、資料全体を通して、「稼働率」、「入退去率」及び「月額契約賃料」は、補償部分も含めた数値を記載しています。

# ポートフォリオ一覧(4) (2025年11月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館		Daiwa西新宿ビル		麒麟日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル		Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル		Daiwa神田須田町ビル		
取得価格	2,871		1,647		13,710		8,180		6,370		2,280		942		1,592		4,200		2,295		
対象期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	
帳簿価額	2,950	2,941	1,680	1,677	13,886	14,065	8,193	8,175	6,096	6,073	2,327	2,322	972	970	1,594	1,587	4,283	4,261	2,403	2,399	
期末算定価格	3,430	3,470	2,100	2,150	17,100	17,100	8,390	8,380	7,550	7,560	3,730	3,710	1,350	1,360	1,930	2,030	5,950	5,940	3,160	3,230	
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	88.5%	100.0%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	
PML値(注1)	7.2%	7.2%	6.7%	6.7%	5.4%	5.4%	6.6%	6.6%	5.8%	5.8%	7.2%	7.2%	7.5%	7.5%	6.8%	6.8%	7.3%	7.3%	5.3%	5.3%	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	93	95	53	45	366	359	- (注5)	- (注5)	183	184	- (注5)	- (注5)	40	40	54	55	147	148	68	74
	賃貸料(共益費込)	93	95	53	45	366	347	- (注5)	- (注5)	183	184	- (注5)	- (注5)	40	40	54	55	147	148	68	74
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	12	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
	② 賃貸事業費用合計	42	38	15	14	83	107	- (注5)	- (注5)	33	35	- (注5)	- (注5)	11	11	12	13	31	33	18	25
	管理業務費	6	8	5	5	13	13	- (注5)	- (注5)	5	5	- (注5)	- (注5)	2	2	3	3	9	9	7	6
	水道光熱費	7	8	3	2	18	22	- (注5)	- (注5)	11	12	- (注5)	- (注5)	3	3	3	3	9	9	3	4
	PMフィー	1	1	1	1	2	2	- (注5)	- (注5)	1	1	- (注5)	- (注5)	1	1	1	1	1	1	1	1
	公租公課	10	10	4	5	46	50	- (注5)	- (注5)	12	13	- (注5)	- (注5)	3	3	4	4	11	11	5	5
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕費	17	8	0	0	2	19	- (注5)	- (注5)	1	1	- (注5)	- (注5)	1	0	0	1	0	0	0	8
その他費用	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	
③ NOI(①-②)	50	57	38	30	283	251	154	157	150	148	63	63	28	29	42	41	116	115	50	48	
年換算NOI	101	114	77	61	567	502	309	314	301	297	127	125	57	57	84	82	233	230	100	97	
NOI利回り(注4)	3.4%	3.9%	4.6%	3.7%	4.1%	3.6%	3.8%	3.8%	4.9%	4.9%	5.5%	5.4%	5.9%	6.0%	5.3%	5.2%	5.5%	5.4%	4.2%	4.1%	
減価償却費	10	13	5	5	25	26	23	24	23	23	5	5	2	2	6	6	23	23	8	8	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	12	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	

物件紹介QRコード

QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます



(注1) 2025年11月期のPML値は、SOMPO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(2025年11月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(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) (2025年11月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル		Daiwa三田2丁目ビル		日本橋セントラルスクエア(注6)		Daiwa日本橋馬喰町ビル		Daiwa神田橋ビル		Daiwa秋葉原ビル		Daiwa日本橋馬喰町II		Daiwa東池袋ビル			
取得価格	15,500		3,000		11,200		2,635		3,521		5,733		1,970		15,503		6,300		2,958			
対象期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期
帳簿価額	16,043	16,069	3,240	3,233	11,008	10,978	1,537	1,531	3,548	3,552	5,641	5,614	2,033	2,029	15,858	15,809	6,545	6,524	2,432	2,417		
期末算定価格	15,200	15,300	3,510	3,510	12,000	12,000	4,160	4,250	3,830	3,830	6,990	6,990	2,160	2,170	21,000	20,800	6,820	6,760	4,270	4,290		
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
PML値(注1)	4.6%	4.6%	6.4%	6.4%	2.6%	2.6%	5.5%	5.5%	6.4%	6.4%	4.8%	4.8%	6.5%	6.5%	3.9%	3.9%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%		
PM会社	ジョーンズ ランド ラサール		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス		ベスト・プロパティ		伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ			
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183		
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	356	527	102	104	266	359	- (注5)	- (注5)	93	93	160	162	46	44	321	443	157	157	132	140	
	賃貸料(共益費込)	356	527	102	104	266	359	- (注5)	- (注5)	93	93	160	162	45	43	321	443	157	157	132	140	
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	② 賃貸事業費用合計	224	212	35	42	113	123	- (注5)	- (注5)	18	21	36	37	9	12	60	77	18	32	37	37	
	管理業務費	84	50	11	7	29	26	- (注5)	- (注5)	4	4	10	10	2	3	28	26	7	7	11	12	
	水道光熱費	71	78	10	10	28	38	- (注5)	- (注5)	5	6	10	11	2	3	19	19	8	8	13	13	
	PMフィー	3	4	1	1	2	3	- (注5)	- (注5)	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	
	公租公課	57	57	9	9	30	30	- (注5)	- (注5)	6	6	12	12	3	3	9	29	0	13	8	9	
	損害保険料	1	1	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	修繕費	7	19	3	12	0	2	- (注5)	- (注5)	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	
その他費用	0	0	0	0	20	20	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
③ NOI(①-②)	132	315	66	61	153	236	76	77	75	72	124	124	36	31	261	365	139	125	95	103		
年換算NOI	265	629	133	122	306	472	153	153	150	144	250	249	73	63	523	728	279	250	190	205		
NOI利回り(注4)	1.7%	3.9%	4.1%	3.8%	2.8%	4.3%	10.0%	10.0%	4.2%	4.1%	4.4%	4.4%	3.6%	3.1%	3.3%	4.6%	4.3%	3.8%	7.9%	8.5%		
減価償却費	52	55	15	15	34	33	6	6	8	8	27	27	4	4	77	78	20	20	21	21		
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	- (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	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
参考	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		QRコード		QRコード		QRコード		QRコード		QRコード		QRコード		QRコード		QRコード			

(注1) 2025年11月期のPML値は、SOMPO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(2025年11月)の記載数値を記載。

(注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。

(注3) その他収入は、原状回復工事収入及び敷金保証金償却収入を含む。

(注4) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出。

(注5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。

(注6) 区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入(賃貸料等)の本投資法人の持分は60.99%です。稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。

# ポートフォリオ一覧(6) (2025年11月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

	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		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	7,710	2,000	15,220	5,600	3,800	38,100	2,500	2,750	9,481	468,301	464,354									
取得価格	7,710		2,000		15,220		5,600		3,800		38,100		2,500		2,750		9,481		468,301	464,354	
対象期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	25/5期	25/11期	
帳簿価額	6,909	6,879	1,684	1,671	15,427	15,402	5,265	5,244	3,990	3,990	37,118	37,196	2,602	2,627	2,931	2,921	8,711	8,678	452,188	448,480	
期末算定価格	6,490	6,700	2,920	2,950	23,200	23,300	7,300	7,310	5,110	5,110	42,000	42,200	2,870	2,880	2,260	2,270	14,800	14,800	600,210	598,220	
稼働率	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.9%	
PML値(注1)	6.1%	6.1%	8.6%	8.6%	2.6%	2.6%	4.1%	4.1%	7.5%	7.5%	1.8%	1.8%	7.3%	7.3%	6.8%	6.8%	1.5%	1.5%	3.4%	3.4%	
PM会社	ベスト・プロパティ		ザイマックス		ザイマックス		ザイマックス		伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサル		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		ベスト・プロパティ				
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	
賃貸事業収支(注2)	① 賃貸事業収益合計	210	194	93	96	700	709	167	164	138	141	1,100	1,121	83	81	76	77	411	427	14,280	14,797
	賃貸料(共益費込)	210	194	93	96	700	709	167	164	138	141	1,100	1,121	80	81	76	77	411	427	14,256	14,758
	その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	24	39
	② 賃貸事業費用合計	117	68	23	69	189	214	115	40	27	34	233	249	16	16	25	25	123	138	3,964	4,099
	管理業務費	15	20	4	5	56	56	9	10	8	8	52	54	4	3	5	6	26	23	981	913
	水道光熱費	17	17	9	10	75	76	9	10	7	8	104	103	4	4	6	7	42	53	1,097	1,203
	PMフィー	3	2	1	1	7	7	2	2	1	1	6	6	1	1	1	1	6	6	154	158
	公租公課	20	20	6	7	45	46	15	15	9	9	62	63	6	6	7	8	38	40	1,248	1,311
	損害保険料	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	26	30
	修繕費	60	5	0	45	2	23	78	2	0	5	6	19	0	0	3	1	8	12	380	408
その他費用	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	75	
③ NOI(①-②)	92	126	70	26	511	495	51	123	110	107	866	872	66	65	51	52	288	289	10,315	10,697	
年換算NOI	186	252	141	53	1,025	989	104	246	222	214	1,737	1,739	133	130	102	104	577	576	20,688	21,313	
NOI利回り(注4)	2.7%	3.7%	8.4%	3.2%	6.7%	6.4%	2.0%	4.7%	5.6%	5.4%	4.7%	4.7%	5.1%	4.9%	3.5%	3.6%	6.6%	6.6%	4.6%	4.7%	
減価償却費	37	37	19	19	135	137	25	22	14	15	107	107	6	7	11	12	50	50	1,886	1,879	
原状回復工事収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	26	
敷金保証金償却収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

物件紹介QRコード  
QRコードから物件の外観・内観がご覧いただけます

(注1) 2025年11月期のPML値は、SOMPO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(2025年11月)の記載数値を記載。  
 (注2) 賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。  
 (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を期末帳簿価額で除して算出。(Daiwa猿楽町ビルの2025年11月期及びDaiwa月島ビルの2025年5月期は期首簿価と期末簿価を加重平均)  
 (注5) 2025年5月期のNOI利回りは、Daiwa月島ビルの分割譲渡を考慮して算出。2025年11月期のNOI利回りは、Daiwa猿楽町ビルの分割譲渡を考慮して算出し、Daiwa月島ビルを含めず。  
 表中②賃貸事業費用合計のポートフォリオ合計値は、投資法人に係る費用を含めず。

# 資産運用会社の概要 (2026年5月1日現在)

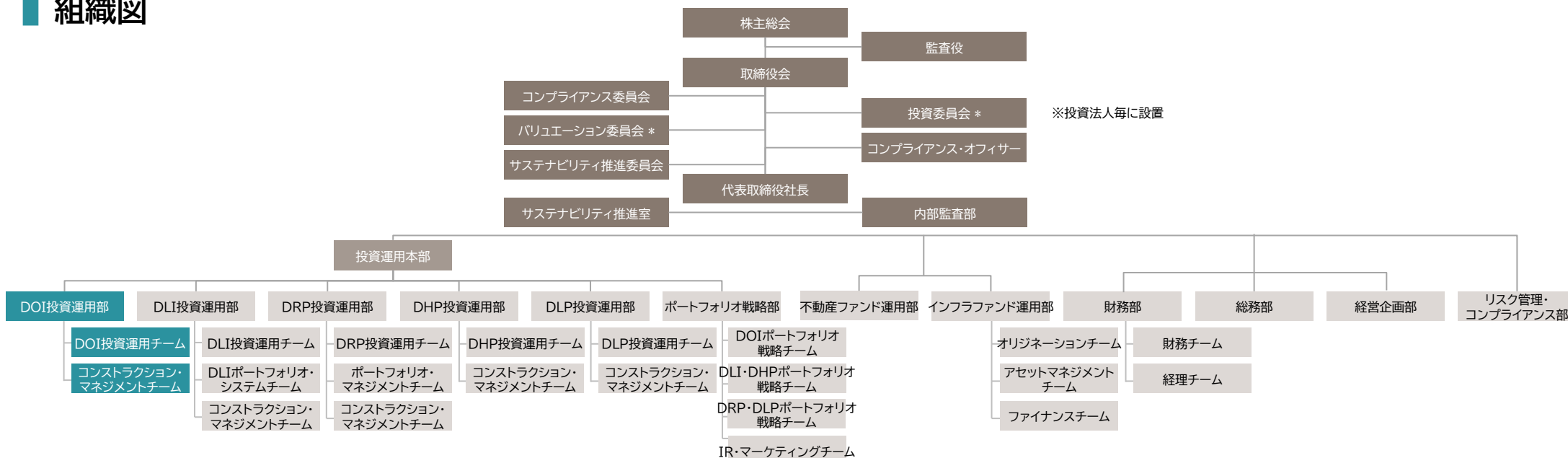
## 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
代表取締役社長	西垣 佳機
役員	7名 常勤取締役4名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役1名 監査役1名)
従業員	123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(5)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

## 資産運用を受託しているリート

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模:約4,893億円(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3,999億円(240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2,516億円(142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704億円(16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671億円(11物件)

## 組織図



# 大和証券オプティム投資法人

---

Daiwa Office Investment Corporation

## 【免責事項】

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。大和証券オプティム投資法人の投資口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ありません。また、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。