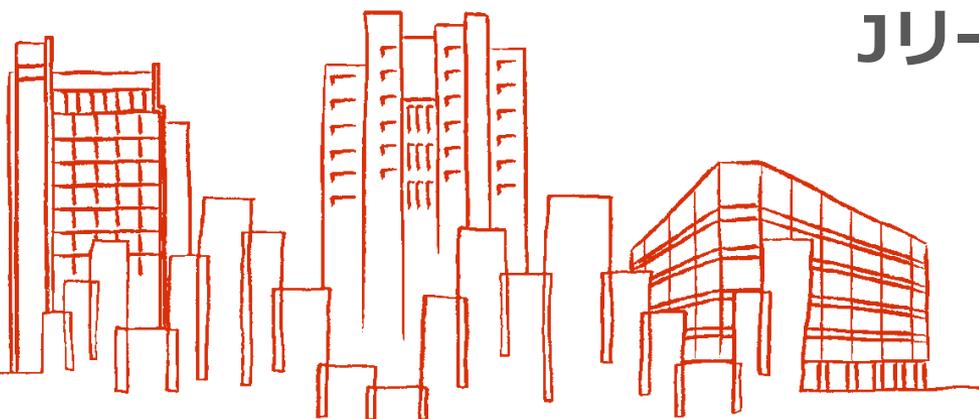




# 大和証券オフィス投資法人

銘柄コード：8976

## Jリート オンラインIRセミナー





# *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39.9%)
- 決算月 : 5月 / 11月
- 配当月 : 2月 / 8月
- 最低購入単位 : 660,000円 (1口)\*1
- 予想分配金 : 13,900円
- 分配金利回り : 4.21%\*2

\*1)2021年2月2日終値

\*2)年間の予想分配金 (第31期予想分配金13,900円×2=27,800円)  
÷2021年2月2日終値660,000円≒4.21%

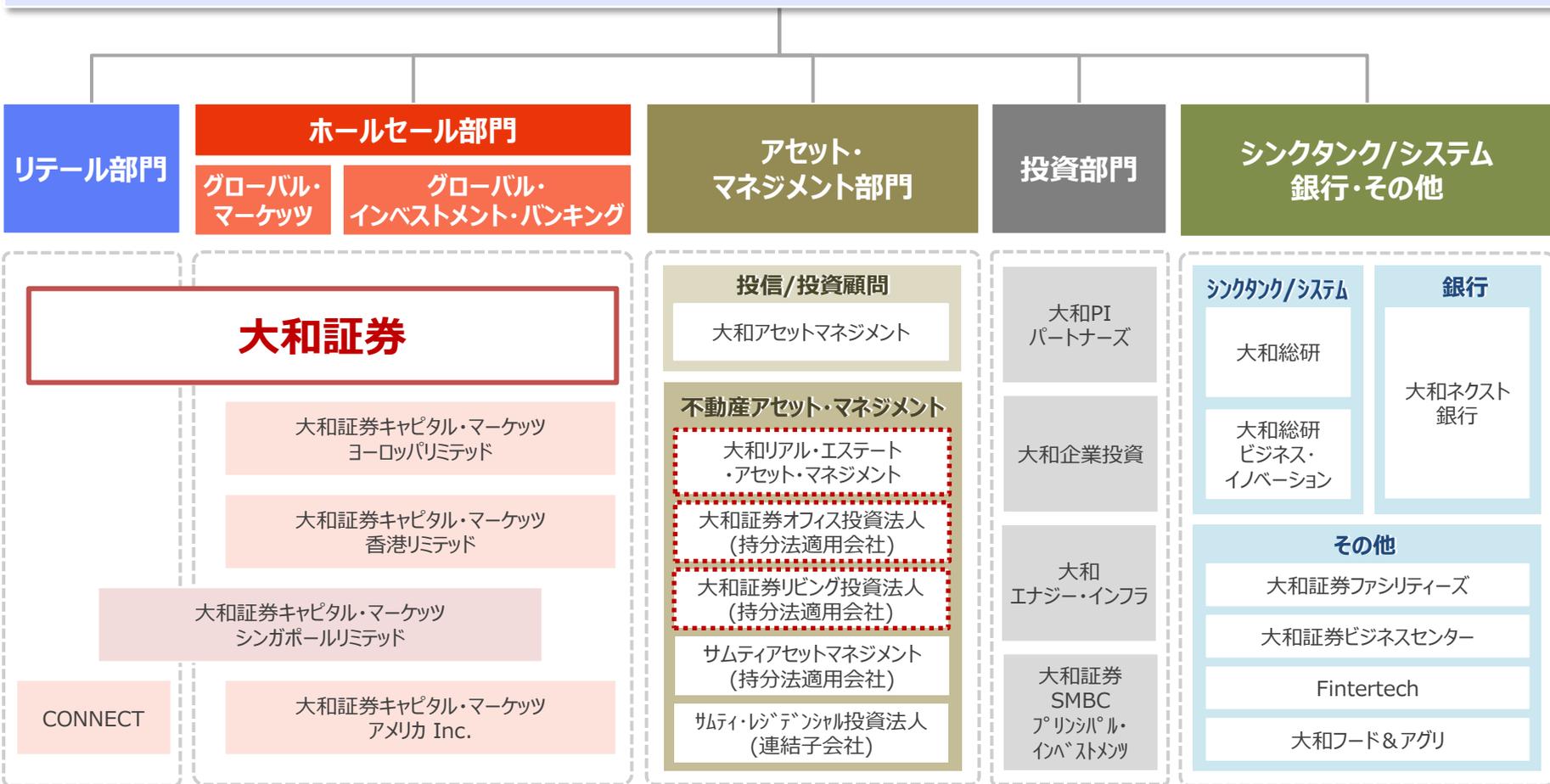


新宿マインズタワー



# 大和証券グループの主要会社構成

## 大和証券グループ本社 (持株会社)





# 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

上場  
REIT

## オフィス

資産規模：4,614億円

**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※

## 住宅

資産規模(上場・私募合計)：4,546億円

**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※  
資産規模：3,224億円

私募  
REIT

**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  
資産規模：1,322億円

## ホテル

資産規模：654億円

**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

## 物流

資産規模：335億円

**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

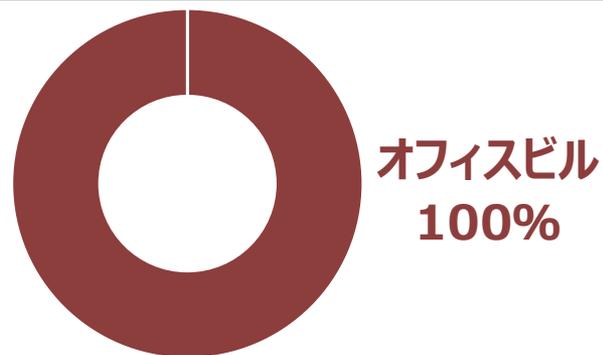
運用開始：2020年

※当社グループにおける運用開始時期  
(2021年1月末現在)

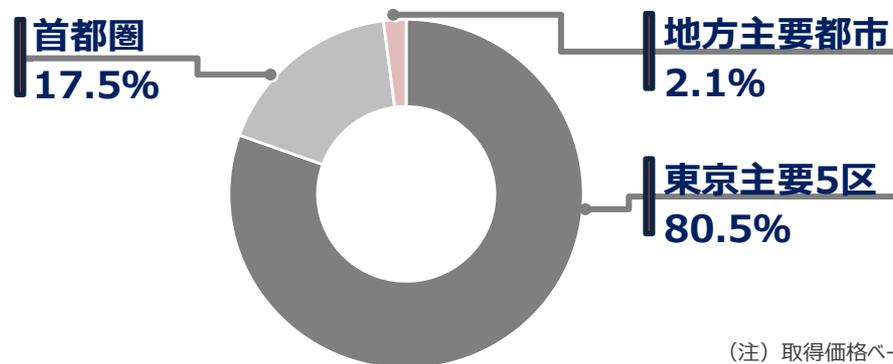


# 本投資法人の概要 (2021年1月末時点)

オフィスビル  
特化型REIT



東京主要5区に  
注力したREIT



資産規模

59物件 4,614億円

中期目標  
資産規模5,000億円の達成を目指す



# 本投資法人の保有物件の特徴（2021年1月末時点）

駅距離平均

3.4分

平均賃料単価

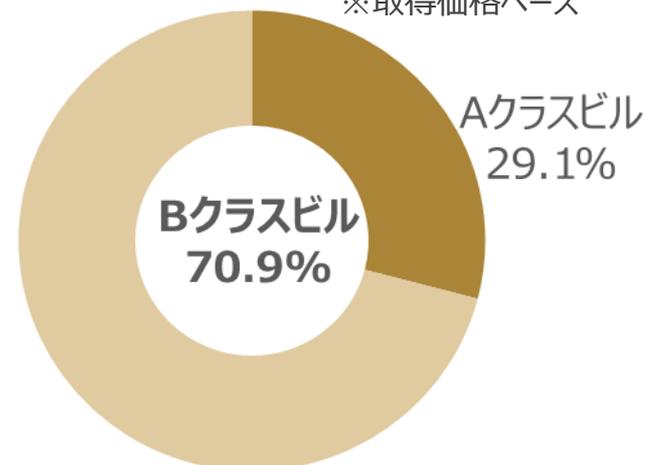
20,307円  
(2020年11月期末)

1物件当たり  
平均取得価格

約78億円

クラス別投資割合

※取得価格ベース

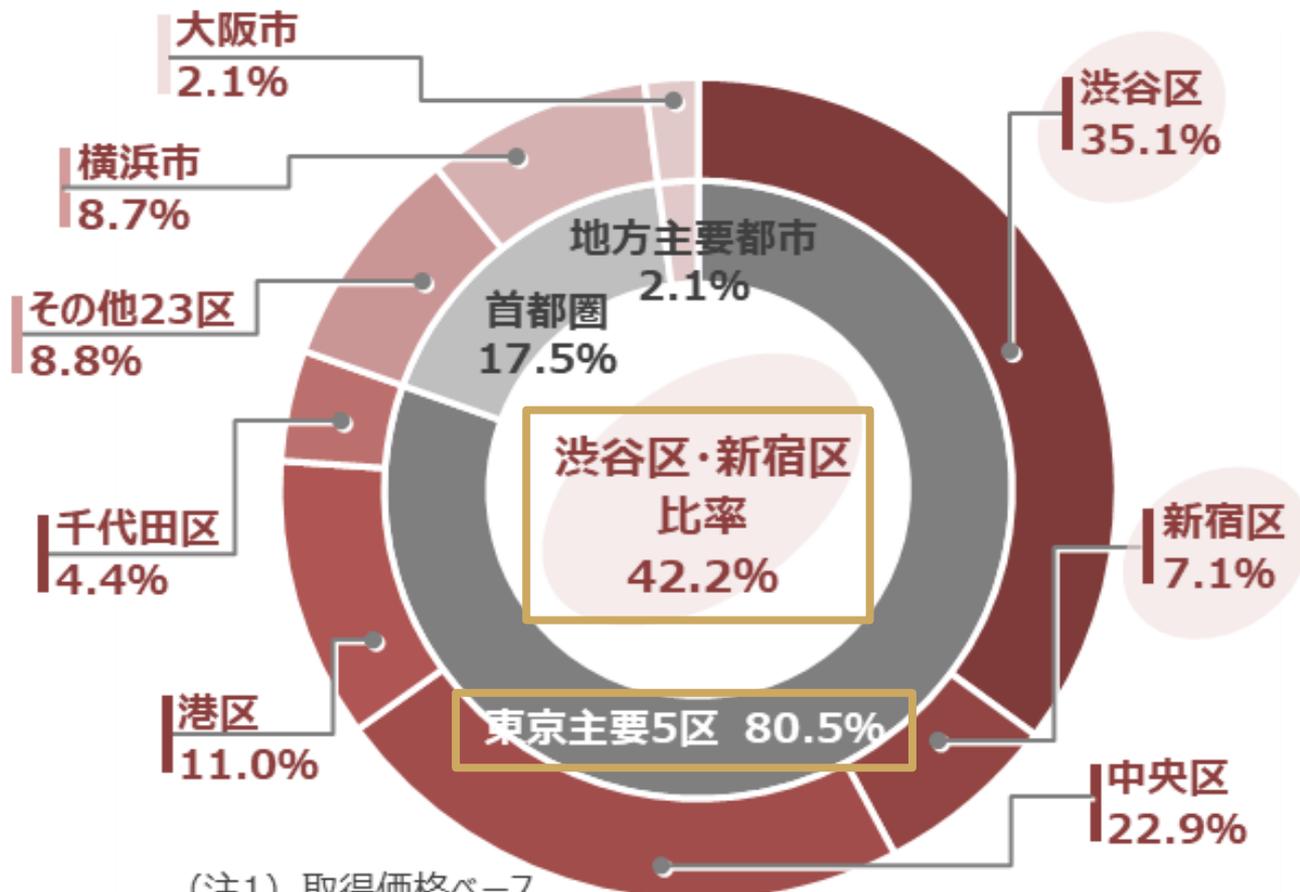


Aクラスビル：延床面積が30,000㎡以上  
Bクラスビル：延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満



# 保有物件の地域別割合

- 東京主要5区 80.5%
- そのうち、渋谷区・新宿区の比率は、42.2%



(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1月末現在)



# 新宿・渋谷エリアの状況

## 新宿マイズタワー



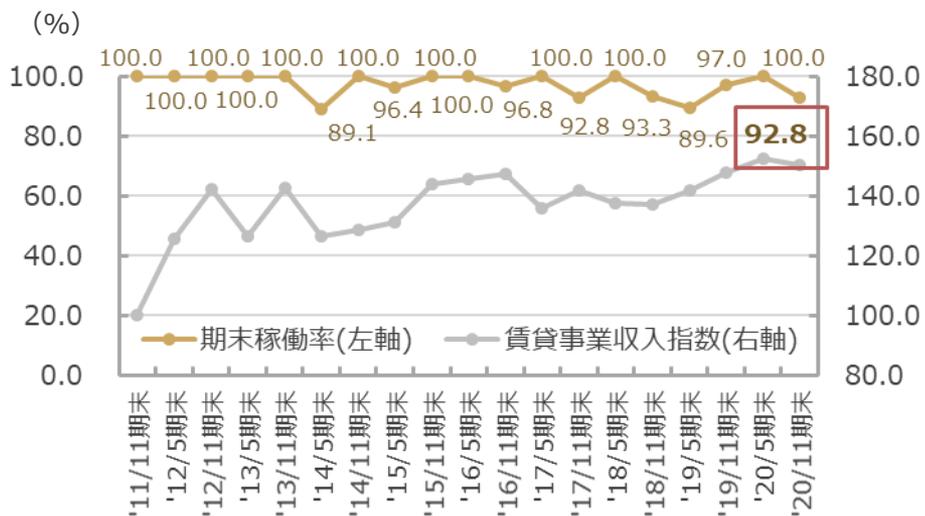
所在地	渋谷区 代々木二丁目
取得価格	66,900百万円



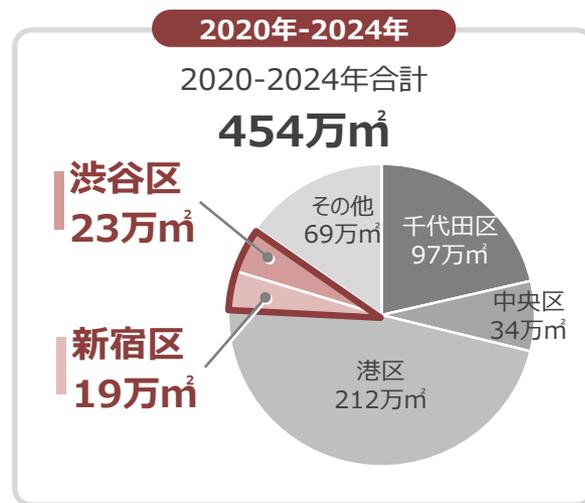
## E・スペースタワー



所在地	渋谷区 円山町3番
取得価格	24,000百万円



## 東京23区の大規模オフィスビルの供給量



出所：森トラスト  
大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

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



# ポートフォリオマップ

## 東京主要5区



## 首都圏



## 地方主要都市



**最寄駅から**

- ▲ 徒歩3分以内
- 徒歩5分以内
- 徒歩10分以内



# Section 2

## 大和証券オフィス投資法人の運用実績





期末稼働率

98.9%

テナントの契約更新  
による月次賃料増減

10.6% 増額

月額賃料増加額：15,185千円/月

テナントの入替  
による月次賃料増減

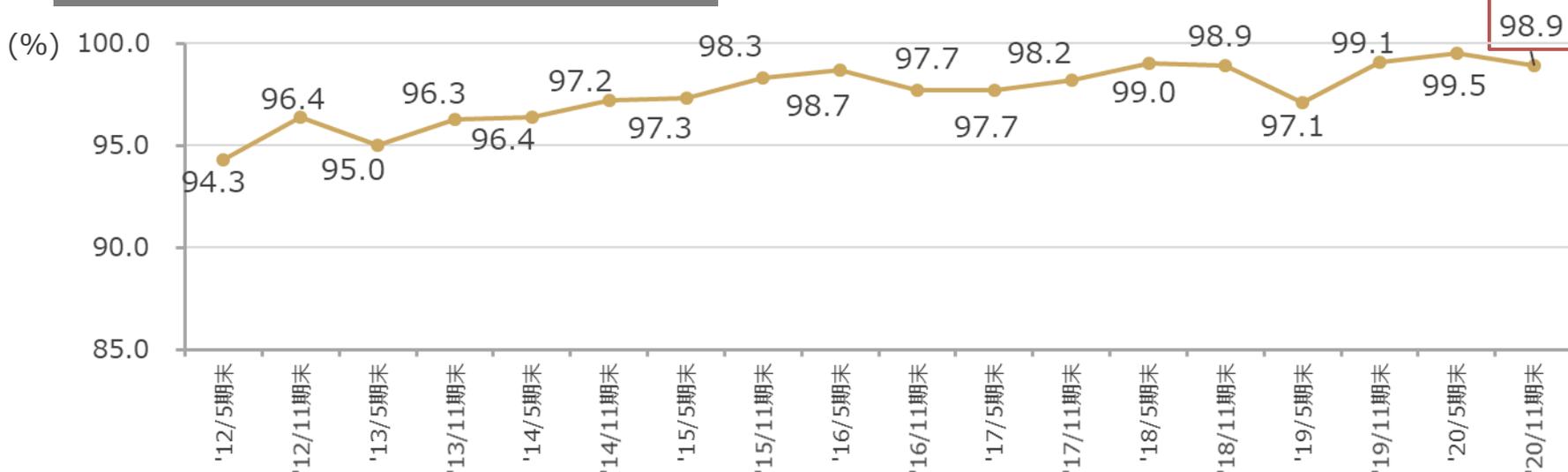
16.7% 増額

月額賃料増加額：6,663千円/月



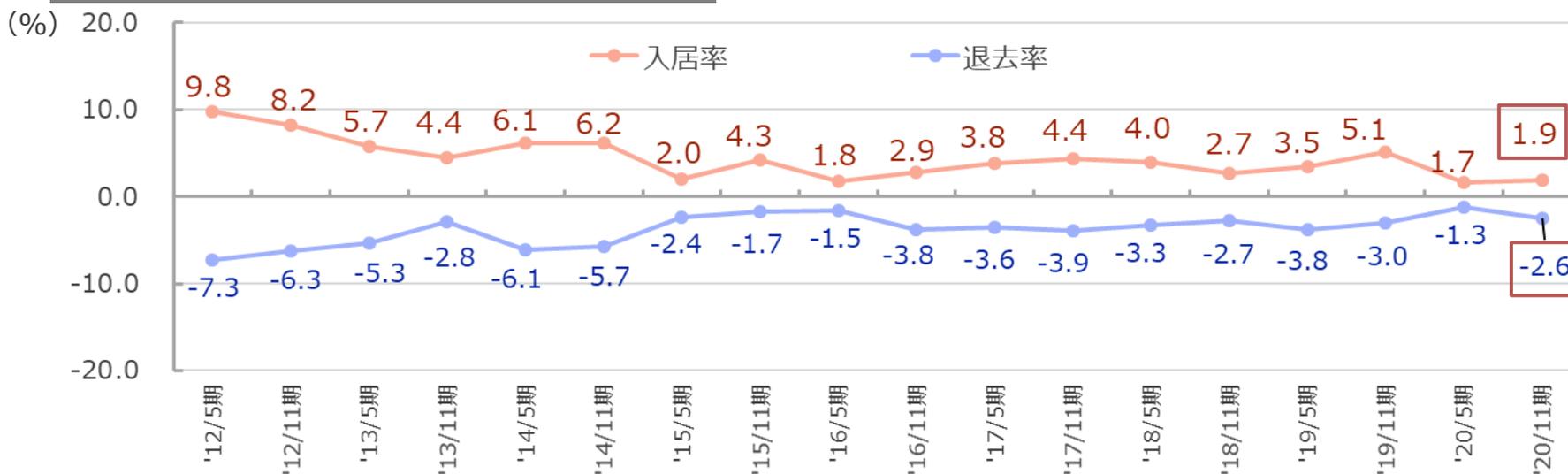
# 期末稼働率・入退去率の推移

## 期末稼働率の推移



## 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。

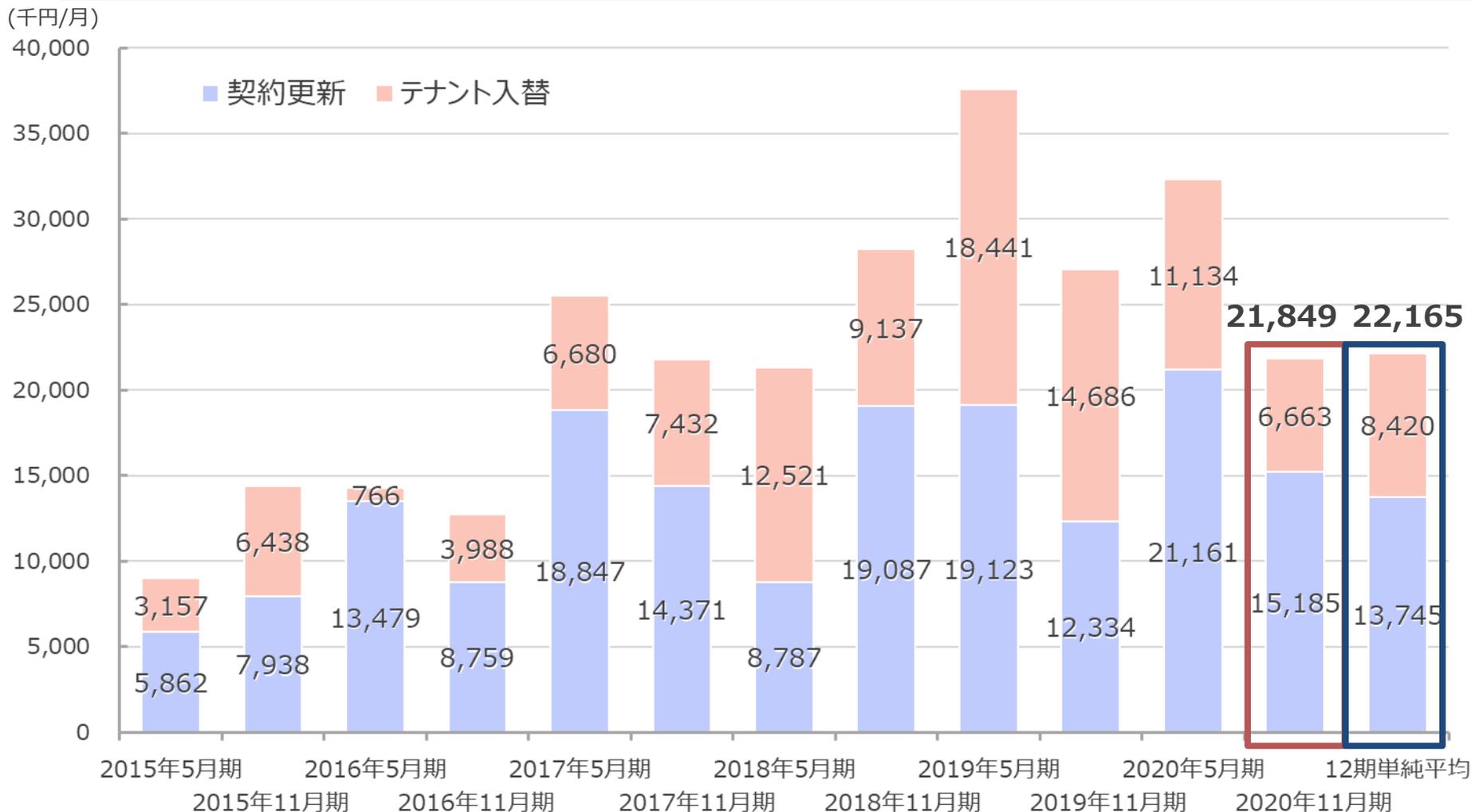


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



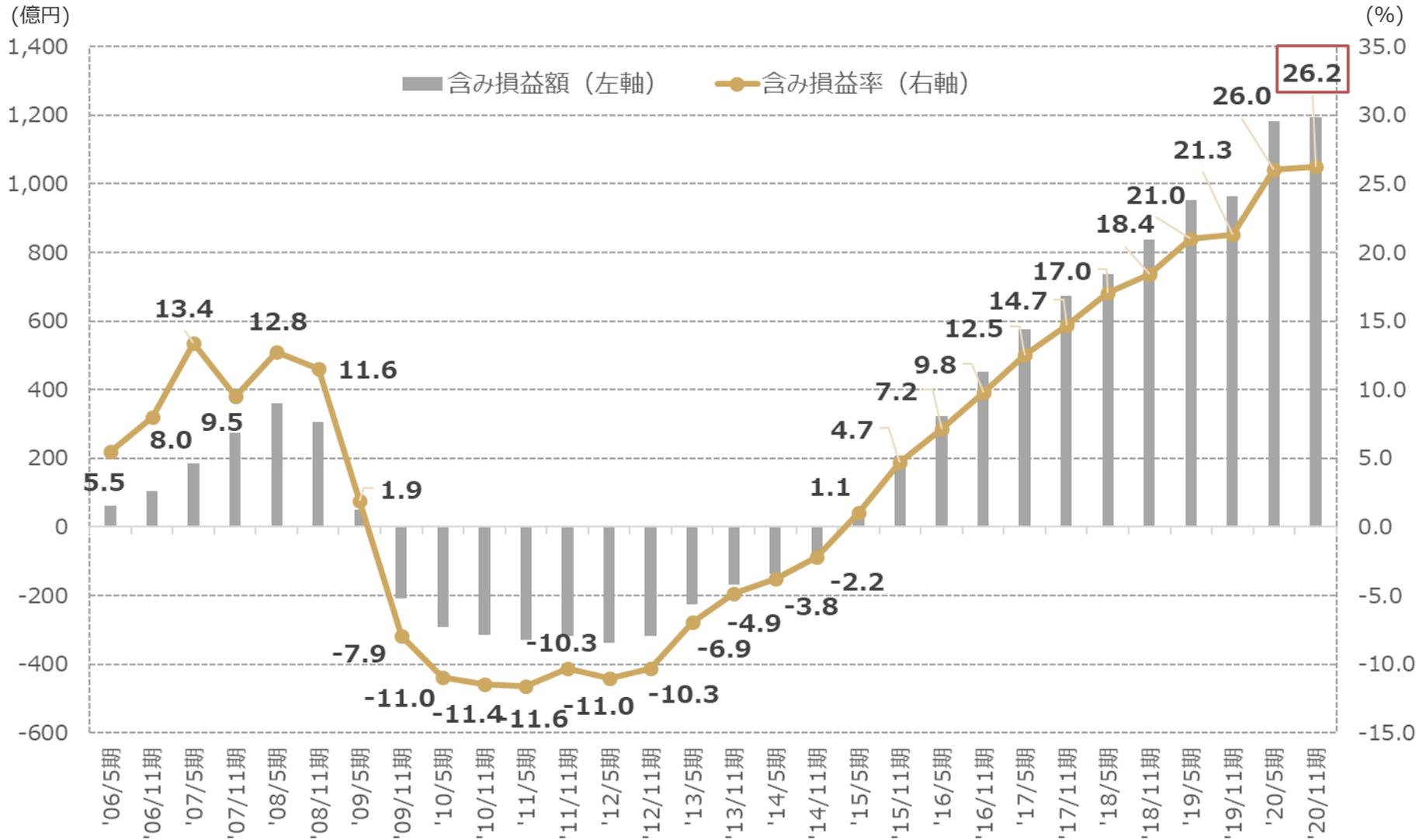
# 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額

- 直近のペースからは若干鈍化したものの、  
契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額は過去6年間の平均ペースを維持





# ポートフォリオの含み損益額の推移





# 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。



### コンストラクション・マネジメント部(8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。



(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1月20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。



# Section 3

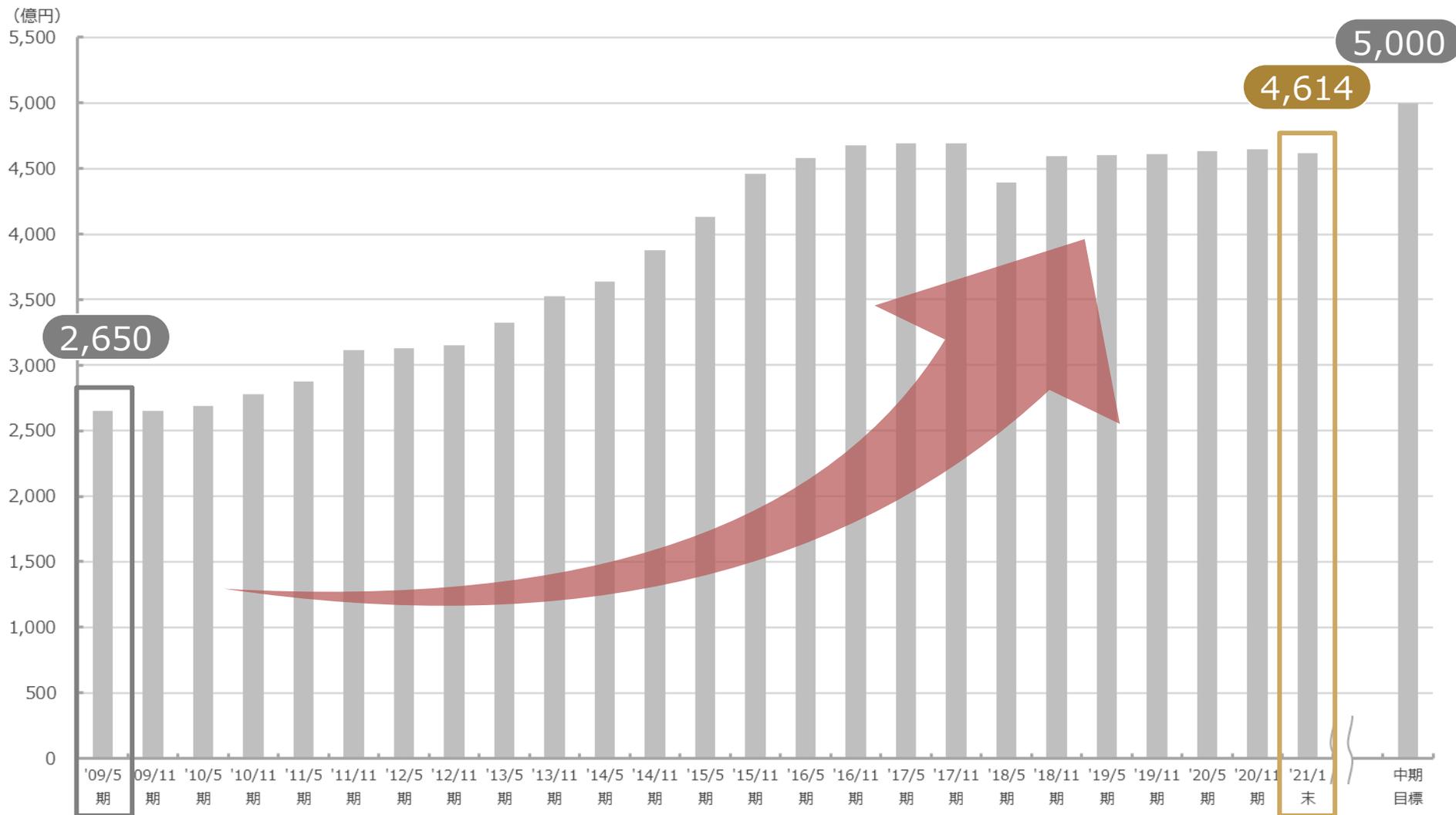
## 大和証券オフィス投資法人の外部成長





# 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、直近2021年1月末では4,614億円にまで成長
- 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組み





# 直近の資産入替の実績

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

## 資産入替の効果（入替時点）

2019年11月期



Daiwa大崎3丁目ビル

譲渡価格：2,685百万円



2019年11月期



Daiwa三田2丁目ビル

取得価格：2,635百万円

- 築年数の若返り  
築11年の物件譲渡、築2年の物件取得
- 圧縮記帳後 帳簿価格NOI利回り 7.9%
- 交換による含み益増 8億円→16億円

2020年5月期



Daiwa神保町ビル

譲渡価格：4,000百万円



2020年5月期



日本橋セントラルスクエア

取得価格：3,521百万円

- 築年数の若返り  
築23年の物件譲渡、築10年の物件取得
- 収益悪化リスクの低減  
立地及び交通利便性の向上、ビルスペックの高度化等によりテナント競争力強化

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

2020年11月期



Daiwa新橋510ビル

譲渡価格：2,530百万円



2020年11月期

日本橋馬喰町一丁目  
開発用地

取得価格：3,775百万円

- 築年数の若返り  
築46年の物件譲渡、  
開発用地取得（2022年竣工予定）
- 駅近立地の獲得
- 開発リスクを低減  
更地からの開発により、既存物件の建替と  
比べて早期に収益化が実現



# 分配金の実績 (2020年11月期時点)

## 1口当たり分配金(実績)の推移

20期連続での増配を達成

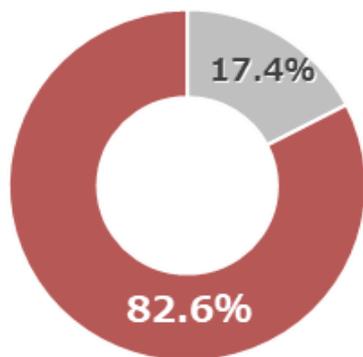




# 財務状況 (2020年11月期末)

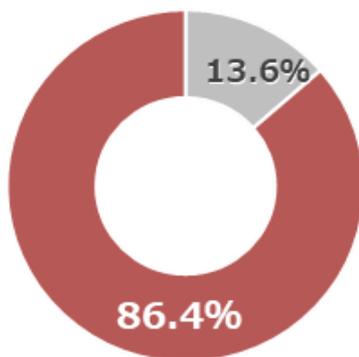
## 有利子負債の状況

### 固定/変動金利比率



- 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

### 有利子負債比率(LTV)

**41.8%**

## 格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

**AA**

長期発行体格付  
格付の見通し：**安定的**  
(2020年2月17日付与)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

**AA-**

発行体格付  
格付の方向性：**安定的**  
(2020年9月16日付与)



# 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

	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			

	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			



# *Appendix*

---





# 2020年11月期決算説明会のトピックス

## 内部成長関連

- 2020年11月期末稼働率は、98.9%（2020年5月期末：99.5%）
- 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額が継続
- 2020年11月期分配金実績は、13,817円（前期比+222円、+1.6%）
- 2020年11月期における新型コロナウイルス感染症拡大に伴う業績への影響は軽微



## 外部成長関連

- 本投資法人初の開発プロジェクトとなる日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトの日本橋馬喰町一丁目開発用地（土地）（取得価格：3,775百万円、取得日：2020年11月13日）を取得 詳細は24ページ
- Daiwa新橋510ビル（譲渡価格：2,530百万円、譲渡日：2020年11月12日）、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  
→物件入替及び物件譲渡による余剰資金を含む手元資金の有効活用を検討 詳細は23、25ページ

## 財務情報／ESG関連

- 本投資法人初のグリーンボンドを発行（2020年9月） 5年債：15億円、10年債：24億円
- 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：41.8%（2020年11月期末）
- ESG：GRESBリアルエステイト評価 GreenStar 2スター、グリーンビル認証取得比率 43.4%（2021年1月20日時点）



# 2020年11月期決算ハイライト

## 2020年11月期（第30期）実績

	2020年5月実績	2020年11月実績	差
営業収益	14,272 百万円	14,849 百万円	+ 577 百万円
営業費用	6,959 百万円	7,133 百万円	+ 173 百万円
営業利益	7,312 百万円	7,715 百万円	+ 403 百万円
営業外費用	635 百万円	606 百万円	▲ 29 百万円
当期純利益	6,687 百万円	7,124 百万円	+ 437 百万円
1口当たり分配金	13,595 円	13,817 円	+ 222 円
1口当たりNAV (注1)	744,269 円	746,455 円	+ 2,186 円
期末稼働率	99.5%	98.9%	▲0.6%
期中平均稼働率 (注2)	99.5%	99.0%	▲0.5%
NOI利回り (年換算) (注3)	4.6%	4.7%	+0.1%

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

(注2) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

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

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

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件 (1件) 売却益	+336百万円
	■ 既存物件 (57件) (注4) 賃共収入	+204百万円
	■ 水道光熱費収入	+79百万円
	■ 前期取得物件 (2件) 賃共収入通期寄与	+76百万円
減少	■ 前期売却物件 (1件) 賃共収入	▲99百万円
	■ 前期売却物件 (1件) 売却益	▲15百万円
	■ 期中売却物件 (1件) 賃共収入	▲7百万円
増加	■ 修繕費	+131百万円
	■ 公租公課 (賃貸事業費用)	+34百万円
	■ 資産運用報酬	+31百万円
減少	■ 水道光熱費	▲19百万円

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)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

## (ご参考)2020年11月期予想・実績比較

	2020年11月期予想 (2020年7月開示)	2020年11月実績	差
営業収益	14,421 百万円	14,849 百万円	+ 428 百万円
営業費用	7,057 百万円	7,133 百万円	+ 76 百万円
当期純利益	6,738 百万円	7,124 百万円	+ 385 百万円
1口当たり分配金	13,700 円	13,817 円	+ 117 円
稼働率	97.9%	98.9%	+1.0%

要因	項目	
増加	■ 期中売却物件 (1件) 売却益	+336百万円
	■ コロナ禍考慮既存賃共収入未使用分	+96百万円
	■ 既存物件 (59件) (注5)賃共収入	+61百万円
減少	■ 水道光熱費収入	▲67百万円
	■ 期中売却物件 (1件) 賃共収入	▲7百万円
増加	■ 修繕費	+94百万円
	■ 外注委託費	+58百万円
	■ 資産運用報酬	+21百万円
減少	■ 水道光熱費	▲105百万円

(注5) 既存物件(59件)は、2020年11月期末保有物件(60件)から、2020年11月取得1物件(日本橋馬喰町一丁目開発用地)を差し引いたもの。



# 2021年5月期・2021年11月期業績予想ハイライト

## 2021年5月期（第31期）見通し

	2021年5月期予想	2020年11月期との差
営業収益	14,805 百万円	▲43 百万円
営業費用	6,621 百万円	▲512 百万円
営業利益	8,184 百万円	+ 468 百万円
営業外費用	588 百万円	▲17 百万円
当期純利益	7,593 百万円	+ 468 百万円
1口当たり分配金	13,900 円	+ 83 円
期末想定稼働率	95.7%	▲3.2%
期中想定稼働率 <sup>(注1)</sup>	96.9%	▲2.1%
想定NOI利回り（年換算） <sup>(注2)</sup>	4.6%	▲0.1%

要因	項目		
増加	■ 期中売却物件（1件）売却益	+1,036百万円	
	■ 前期売却物件（1件）売却益	▲ 336百万円	
	■ コロナ禍考慮既存賃共収入減	▲ 270百万円	
	減少	■ 既存物件（58件） <sup>(注3)</sup> 賃共収入	▲ 231百万円
		■ 水道光熱費収入	▲ 85百万円
	■ 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		
増加	■ 公租公課（一般管理費）	+ 17百万円	
減少	■ 修繕費	▲ 331百万円	
	■ 水道光熱費	▲ 111百万円	

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(756百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。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。

## 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	13,874 百万円	▲930 百万円
営業費用	6,542 百万円	▲79 百万円
営業利益	7,332 百万円	▲851 百万円
営業外費用	590 百万円	+ 2 百万円
当期純利益	6,739 百万円	▲854 百万円
1口当たり分配金	13,900 円	-円
期末想定稼働率	95.8%	+ 0.1%
期中想定稼働率 <sup>(注1)</sup>	95.6%	▲1.3%
想定NOI利回り（年換算） <sup>(注2)</sup>	4.7%	+ 0.1%

要因	項目	
増加	■ コロナ禍考慮既存賃共収入減の差額	+ 230百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 126百万円
減少	■ 前期売却物件（1件）売却益	▲1,036百万円
	■ 既存物件（59件） <sup>(注4)</sup> 賃共収入	▲ 211百万円
	■ 前期売却物件（1件）賃共収入	▲ 10百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 71百万円
減少	■ 修繕費	▲ 117百万円
	■ 資産運用報酬	▲ 25百万円

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（98百万円）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13,700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2020年11月期の簿価をベースに2021年5月期売却物件を考慮して算出。  
(注3) 既存物件(58件)は、2020年11月期末保有物件(60件)から、2020年11月期取得1物件、2021年5月期売却1物件を差し引いたもの。  
(注4) 既存物件(59件)は、2020年11月期末保有物件(60件)から、2021年5月期売却1物件を差し引いたもの。



# 2020年11月期決算概要(1)

## ～貸借対照表～

### 前期(2020年5月期)実績との比較表

	2020年5月期 実績		2020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>	32,033	6.6	32,622	6.7
現金及び預金	27,688		28,137	
信託現金及び信託預金	3,661		3,712	
その他の流動資産	683		772	
<b>固定資産</b>	455,147	93.4	455,888	93.3
<b>有形固定資産</b>	451,204	92.6	451,894	92.5
建物等(信託財産含む)	84,478		83,303	
土地(信託財産含む)	366,693		368,553	
その他の有形固定資産	32		38	
<b>無形固定資産</b>	2,718	0.6	2,714	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	13		9	
<b>投資その他の資産</b>	1,224	0.3	1,278	0.3
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,046		1,051	
その他の投資その他の資産	63		113	
<b>繰延資産</b>	31	0.0	59	0.0
投資法人債発行費	31		59	
<b>資産合計</b>	<b>487,212</b>	<b>100.0</b>	<b>488,570</b>	<b>100.0</b>

	2020年5月期 実績		2020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>	43,188	8.9	33,521	6.9
営業未払金	929		1,673	
短期借入金	5,000		3,600	
1年内返済予定の長期借入金	33,300		24,200	
未払金	646		672	
前受金	2,341		2,453	
その他の流動負債	971		922	
<b>固定負債</b>	188,897	38.8	199,537	40.8
投資法人債	5,100		9,000	
長期借入金	161,050		167,650	
預り敷金及び保証金	20,463		20,495	
信託預り敷金及び保証金	1,928		1,954	
その他の固定負債	355		437	
<b>負債合計</b>	<b>232,085</b>	<b>47.6</b>	<b>233,058</b>	<b>47.7</b>
<b>出資総額(純額)</b>	247,876		247,876	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 3,675		▲ 3,675	
<b>剰余金</b>	7,397		7,834	
評価・換算差額等	▲ 146		▲ 199	
<b>純資産合計</b>	<b>255,127</b>	<b>52.4</b>	<b>255,511</b>	<b>52.3</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>487,212</b>	<b>100.0</b>	<b>488,570</b>	<b>100.0</b>



# 2020年11月期決算概要(2)

## ～損益計算書～

### 前期(2020年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2020年5月期 実績	2020年11月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	14,272	14,849	+ 577
内)不動産等売却益	15	336	+ 320
営業費用(B)	6,959	7,133	+ 173
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,702	3,869	+ 167
内)減価償却費	1,838	1,827	▲ 11
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,716	8,816	+ 100
営業利益(A-B)	7,312	7,715	+ 403
営業外費用	635	606	▲ 29
内)支払利息等	497	470	▲ 26
経常利益	6,688	7,125	+ 436
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	6,687	7,124	+ 437
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金 <sup>(注)</sup>	13,595円	13,817円	+ 222円

### 対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2020年11月期 予想 ('20/7開示)	2020年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	14,421	14,849	+ 428
内)不動産等売却益	-	336	+ 336
営業費用(B)	7,057	7,133	+ 76
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,817	3,869	+ 52
内)減価償却費	1,833	1,827	▲ 6
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,770	8,816	+ 46
営業利益(A-B)	7,363	7,715	+ 352
営業外費用	622	606	▲ 15
内)支払利息等	487	470	▲ 16
経常利益	6,740	7,125	+ 384
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	2	0	▲ 1
当期純利益	6,738	7,124	+ 385
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金 <sup>(注)</sup>	13,700円	13,817円	+ 117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。



# 収益予想(2021年5月期及び2021年11月期)

## 2021年5月期・2021年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2020年11月期実績	2021年5月期予想	2021年11月期予想
<b>実質運用日数</b>	183日	182日	183日
営業収益(A)	14,849	14,805	13,874
内)不動産等売却益	336	1,036	-
営業費用(B)	7,133	6,621	6,542
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,869	3,380	3,341
内)減価償却費	1,827	1,817	1,811
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,816	8,571	8,722
営業利益(A-B)	7,715	8,184	7,332
営業外費用	606	588	590
内)支払利息	470	450	447
経常利益	7,125	7,595	6,741
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	7,124	7,593	6,739
発行済投資口数	491,877口	491,877口	491,877口
1口当たり分配金 <sup>(注)</sup>	13,817円	13,900円	13,900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(756百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。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。

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(98百万円)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13,700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。



# ESGの取組み 持続可能な開発目標 (SDGs)

本投資法人の資産運用会社は、スポンサーグループである大和証券グループが公表している「Passion for SDGs 2018 ~大和証券グループSDGs宣言~」のもと、「持続可能な開発目標(SDGs)」の達成に取り組んでおります。

## 持続可能な開発目標(SDGs : Sustainable Development Goals)

SDGsは、2015年9月の国連サミットで全会一致で採択された国際目標。持続可能で、多様性と包摂性のある社会を実現するため、2030年を年限とする「17のゴール・169のターゲット・232の指標」から構成され、「誰一人として取り残さない」ことが誓われている。

特徴は以下の5つ。

普遍性	先進国を含め、 <u>全ての国が行動</u>
包摂性	人間の安全保障の理念を反映し「 <u>誰一人取り残さない</u> 」
参画型	<u>全てのステークホルダーが役割を</u>
統合性	社会・経済・環境に <u>統合的に取り組む</u>
透明性	<u>定期的にフォローアップ</u>

出所：外務省HP



### Passion for SDGs 2018~大和証券グループSDGs宣言~

大和証券グループは、2015年に国連にて採択された「SDGs(Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標))」を、世界を牽引する重要な目標と捉え、当社グループビジネスを通じ、企業の経済的価値の追求と社会的課題の解決を両立することで、豊かな社会と国民生活の実現に積極的に取り組んでまいります。

#### ● 共通価値の創造

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

#### ● ステークホルダーとのパートナーシップ

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

#### ● 多様な人材の育成と働き方の実現

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

#### ● 認知度向上と浸透

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



# ESGの取り組み 環境 (Environment)

## 環境認証



- 2020年5月期末時点で23.6%であったグリーンビル認証取得比率（注）を、2021年5月期末に60%に向上させることを目指します

\*グリーンビル認証：「DBJ Green Building」、「CASBEE不動産評価」、「LEED」、「BELS」の認証を取得しているビル。比率は延床面積ベース、持分調整後。

グリーンビル認証取得比率  
43.4% (21/1/20現在)

### GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2011年よりGRESBリアルエステイト評価に参加しており、2012年より9年連続で「Green Star」を取得



### DBJ Green Building認証



### LEED認証



### BELS評価

大和茅場町ビル「2つ星」、新四curumuビル「1つ星」



### CASBEE不動産評価

CASBEE不動産マーケット普及版認証制度においてDaiwa渋谷スクエアの他、2020年12月に新たに9物件の保有ビルで「Aランク」を取得

<Daiwa渋谷スクエア>



#### 追加取得物件

- Daiwa築地ビル
- Daiwa月島ビル
- 大和茅場町ビル
- E・スペースタワー
- Daiwaリバーゲート
- キリン日本橋ビル
- Daiwa代官山ビル
- Daiwa荻窪ビル
- Daiwa品川御殿山ビル

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

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



## グリーンボンドの発行

グリーンボンドの発行を通じてESG投資に積極的な投資家層への投資機会の提供することが社会的意義があることと考え、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

Daiwa晴海ビルの取得に要した借入金の返済資金に充当



## LED化率目標

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



電力削減比率 11%

CO2削減量 5,000 t 相当

# ESGの取組み 社会 (Social)

## テナント満足度向上の取組み



### 新型コロナウイルス対策

【対象物件】  
対策可能な物件を対象に順次

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

Daiwaリバーゲート  
エントランス空気清浄機



### 医療従事者等への敬意表明

【対象物件】  
新宿メインズタワー

- 【実施内容】  
新宿ミナミルミ中止を受け、人混みへの外出自粛要請および医療体制逼迫防止の観点で、華美な装飾を避け、エントランスのシンボルツリーのブルーライトアップを実施。  
医療従事者やエッセンシャルワーカーに対する感謝と敬意を示し、オフィス利用者との共有を図る。

新宿メインズタワー  
シンボルツリーブルーライトアップ



### EV内防災キャビネット

【対象物件】  
設置可能物件を対象に順次

物件設置率（注）

100%

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

（注） 設置中案件含む

Daiwa麻布テラス EV内



### シェアリングサイクルポート設置

【対象物件】  
新宿メインズタワー

- 【実施内容】  
コロナ禍における移動手段としてのニーズが高まっているシェアリングサイクル事業にビル敷地を提供することで、テナント従業員および地域住民等の利便性向上へ貢献。

新宿メインズタワー 敷地



## 従業員への取組み



### 各制度の充実

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 【育児関連】               | 【介護関連】              |
| ・育児休職/育児サポート休暇       | ・介護休職/介護休暇          |
| ・短時間勤務制度             | ・介護時間等              |
| ・保育施設費用補助/ベビーシッター制度等 | 【その他】               |
|                      | ・全社員にリモートPC、会社携帯を貸与 |

### 運用会社女性比率

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

### 運用会社におけるABW\*の試み

オフィス運用会社として、アフターコロナを見据えたオフィス提案をするため、様々な働き場所・働き方についての試みを実施



資産運用会社で運用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テレワークプランへの補助



\* ABW：Activity Based Working

執務室での適度なスペースを確保するため、空き会議室・フリースペースを臨時執務室として利用  
（左：会議室、右：フリースペース）

## BCP（事業継続計画）



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

- 大和証券グループはBCP対応のみならず、WLB・生産性テレワークも導入し、利用可能
- WLBテレワーク：育児、介護及び治療等で休まざるを得ない社員が両立して業務継続
  - 生産性テレワーク：効率性を重視し、自宅発での顧客訪問や遠方への移動時間活用等

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

## 運用会社によるヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

大和証券リビング投資法人は、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	大和証券リビング投資法人のノウハウ
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢社会の進展によるヘルスケア施設のニーズ高まり</li> <li>● ヘルスケア施設、及びオペレーターの質に格差</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 最大オペレーターかつセムポート出資者であるグッドタイムリビング社を中核とした強固なオペレーター連携</li> </ul>

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月期より、運用の成果を重視し、分配可能額へのインセンティブを向上させる資産運用報酬体系に変更済み

	運用報酬Ⅰ（運用資産基準）		運用報酬Ⅲ（配当可能基準）		運用資産額に連動する報酬料率を引き下げ	分配金の捻出のインセンティブ強化
	報酬算出ベース	料率	報酬算出ベース	料率		
変更前	累計取得価額	0.1%	分配可能金額 (変更なし)	2.0%		
変更後	運用資産評価総額 ※取得ベースから時価ベース	0.05%	分配可能金額	3.5%	第30期運用報酬比率(注) 0.51%	
					(注) 年率、取得価格ベース	

## ESGに関する方針の制定

【実施内容】

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

### 1. 環境保護への取組み（Environment）

環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取組みを積極的に推進します。

### 2. 社会とのつながり（Social）

すべてのステークホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、投資法人としての社会的使命を果たしてまいります。

### 3. 企業統治（Governance）

法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。



# ポートフォリオ一覧(1) (2020年11月期)

	Daiwa銀座ビル	Daiwa銀座アネックス	Daiwa芝浦ビル	Daiwa南青山ビル	Daiwa猿楽町ビル	DaiwaA浜松町ビル	Daiwa神宮前ビル
物件名							
取得価格(百万円)	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190	2,865	2,800
賃貸可能面積 (㎡)	8,114.93	2,032.11	9,619.67	2,715.54	3,657.43	3,663.38	2,198.61
期末稼働率(%)	99.7	93.2	98.3	100.0	100.0	100.0	78.5
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都港区	東京都港区	東京都千代田区	東京都港区	東京都渋谷区
竣工年月	1963年7月	1972年8月	1987年10月	1990年9月	1985年6月	1993年7月	1997年12月
	Daiwa芝大門ビル	Daiwa三崎町ビル	Daiwa新橋510ビル (注1)	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
物件名							
取得価格(百万円)	2,578	2,346	2,080	1,560	1,240	7,840	2,520
賃貸可能面積 (㎡)	2,386.48	2,137.53	-	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,848.91
期末稼働率(%)	100.0	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0
所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区
竣工年月	1996年11月	1996年7月	-	1996年1月	1990年1月	1996年7月	1993年4月

(注1) '20/11期の売却物件。



# ポートフォリオ一覧(2) (2020年11月期)

	Daiwa麻布台ビル	Daiwa京橋ビル	Daiwa麹町4丁目ビル	新宿マインズタワー	Daiwa SHIBUYA EDGE	Daiwa小伝馬町ビル	Daiwa神保町ビル (注1)
物件名							
取得価格(百万円)	1,600	3,460	2,910	66,900	5,900	2,460	4,150
賃貸可能面積 (㎡)	1,697.88	3,265.83	2,695.31	22,768.41	2,480.65	2,379.31	-
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
所在地	東京都港区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都千代田区
竣工年月	1984年4月	1974年10月	1987年10月	1995年9月	2006年8月	1985年3月	-
	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
物件名							
取得価格(百万円)	5,000	5,600	3,550	24,000	1,721	9,650	9,200
賃貸可能面積 (㎡)	4,815.84	5,899.11	2,889.34	13,960.87	2,143.08	6,751.31	8,747.39
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	92.8	100.0	96.7	100.0
所在地	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	東京都港区
竣工年月	1993年7月	2010年4月	2010年2月	2002年10月	2010年5月	2012年1月	1990年9月

(注1) '20/5期の売却物件。



# ポートフォリオ一覧(3) (2020年11月期)

	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
物件名							
取得価格(百万円)	7,000	14,000	4,135	8,450	9,800	4,800	16,000
賃貸可能面積 (㎡)	6,328.98	13,234.39	2,951.70	7,498.33	4,426.10	2,811.35	8,566.73
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9	100.0	100.0
所在地	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	東京都渋谷区
竣工年月	1988年12月	2009年9月	1997年12月	2010年8月	2001年11月	2001年9月	2004年2月
	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	麒麟日本橋ビル	Daiwa東日本橋ビル	Daiwa代官山ビル
物件名							
取得価格(百万円)	28,000	2,871	1,647	13,710	8,180	6,370	2,280
賃貸可能面積 (㎡)	32,055.85	2,622.42	1,734.68	6,967.61	5,630.17	5,015.88	1,642.83
期末稼働率(%)	96.4	100.0	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都中央区	東京都中央区	東京都渋谷区
竣工年月	1994年2月	2006年2月	1996年2月	1991年8月	1999年2月	2008年3月	2001年3月



# ポートフォリオ一覧(4) (2020年11月期)

	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
物件名							
取得価格(百万円)	942	1,592	4,200	2,295	15,500	3,000	11,200
賃貸可能面積 (㎡)	1,120.58	1,719.51	3,980.56	2,211.64	16,160.25	3,828.95	11,227.10
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	100.0	100.0
所在地	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	東京都中央区
竣工年月	1989年3月	1991年1月	2005年2月	1990年8月	1993年2月	1991年12月	2008年1月
	Daiwa三田2丁目ビル	日本橋セントラルスクエア	日本橋馬喰町一丁目 開発用地(注1)	Daiwa東池袋ビル	Daiwa品川Northビル	Daiwa上大岡ビル	Daiwa荻窪タワー
物件名			開発中				
取得価格(百万円)	2,635	3,521	3,775	2,958	7,710	2,000	15,220
賃貸可能面積 (㎡)	2,101.61	1,837.05	-	4,462.28	6,548.17	2,630.30	17,778.14
期末稼働率(%)	100.0	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0
所在地	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	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
竣工年月	2017年3月	2010年1月	-	1993年6月	1991年7月	2011年5月	1993年6月

(注1) 本物件上にオフィスビルの開発を計画しています。

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。



# ポートフォリオ一覧(5) (2020年11月期)

	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
物件名							
取得価格(百万円)	5,600	3,800	38,100	2,500	2,750	9,481	464,878
賃貸可能面積 (㎡)	3,519.50	3,849.63	28,052.98	2,396.96	2,869.13	13,517.62	363,740.62
期末稼働率(%)	100.0	100.0	99.7	100.0	100.0	100.0	98.9
所在地	東京都目黒区	東京都杉並区	神奈川県横浜市	東京都品川区	東京都中野区	大阪府大阪市	-
竣工年月	2009年7月	1990年11月	2008年2月	1992年7月	1995年1月	2008年2月	-



# 資産運用会社の概要

2021年1月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	10名 常勤取締役6名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	124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

