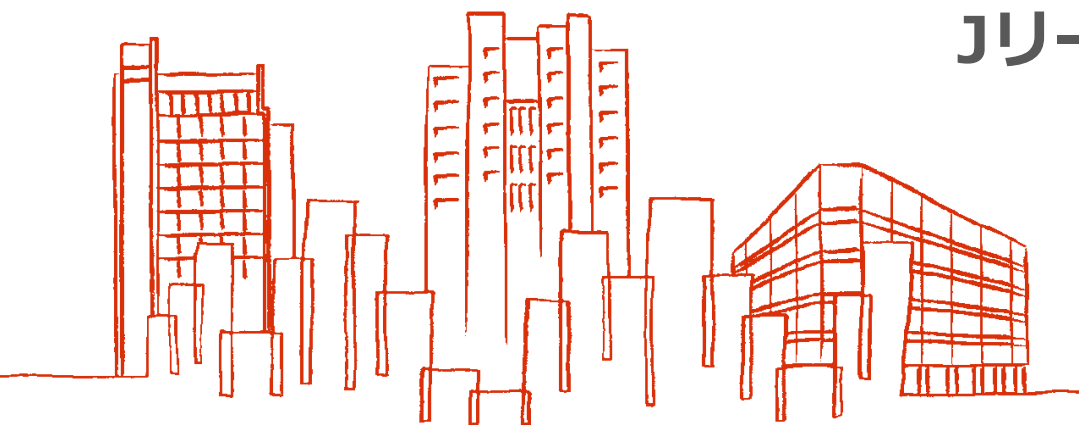




大和証券オフィス投資法人

銘柄コード：8976

Jリート オンラインIRセミナー



大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

大和リアル・エーステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management



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40.2%)
- 決算月 : 5月 / 11月
- 配当月 : 2月 / 8月
- 最低購入単位 : 760,000円(1口)*1
- 予想分配金 : 14,000円
- 分配金利回り : 3.7%*2

*1)2021年8月20日終値

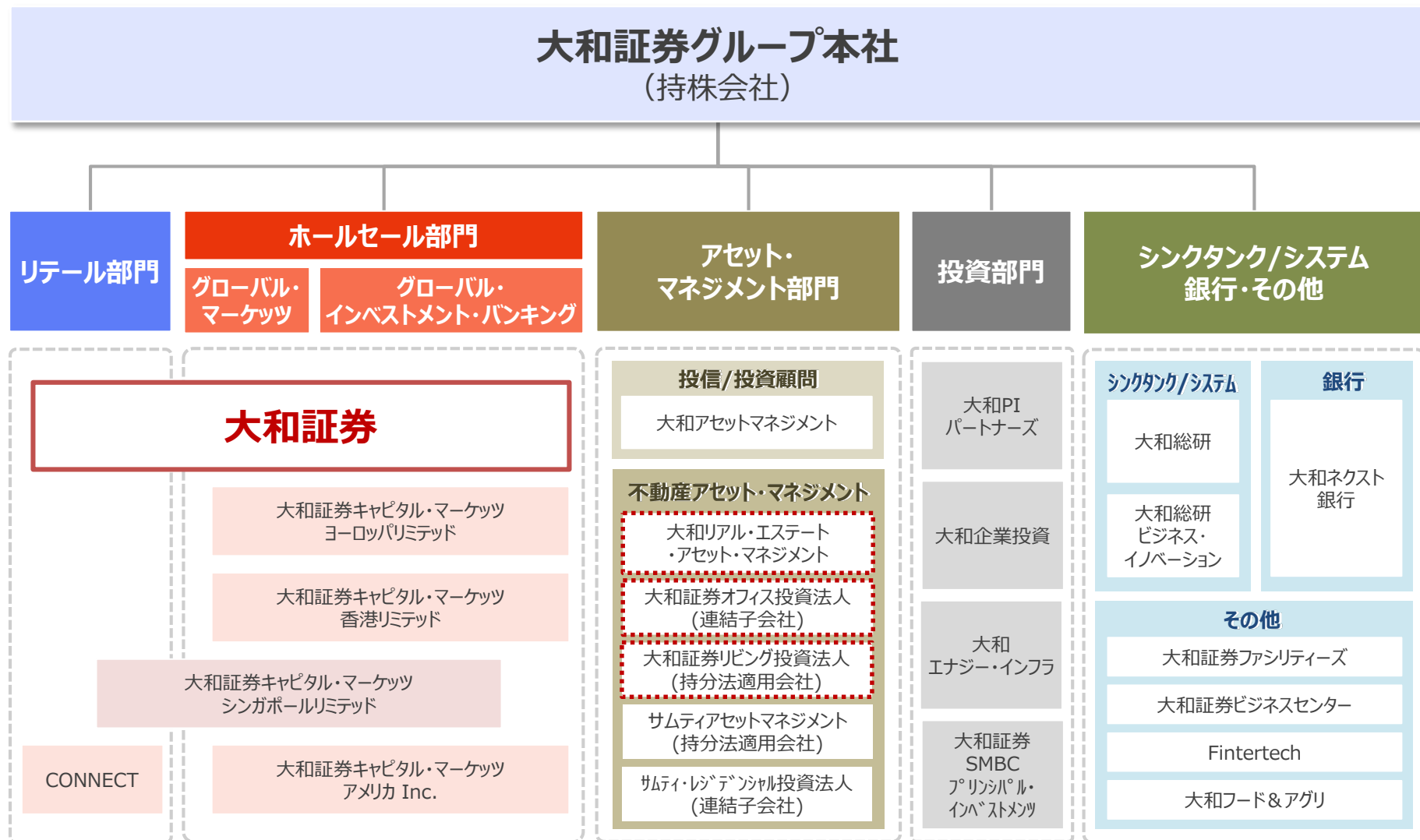
*2)年間の予想分配金（第32期予想分配金14,000円×2＝28,000円）
÷2021年8月20日終値760,000円≒3.7%



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)：4,745億円

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：3,282億円

私募 REIT

ホテル

資産規模：542億円

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

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：1,463億円

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

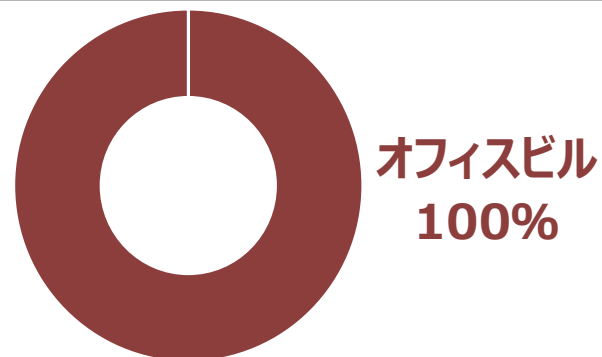
運用開始：2020年

※当社グループにおける運用開始時期
(2021年7月末現在)

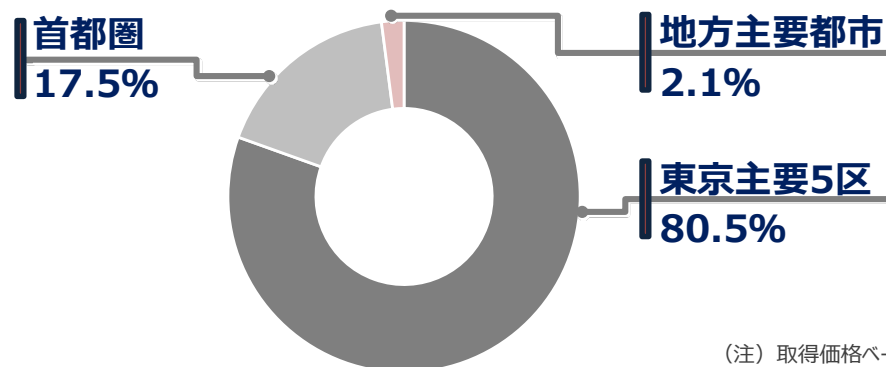


本投資法人の概要（2021年7月末時点）

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7月末時点）

駅距離平均

3.6分

平均賃料単価

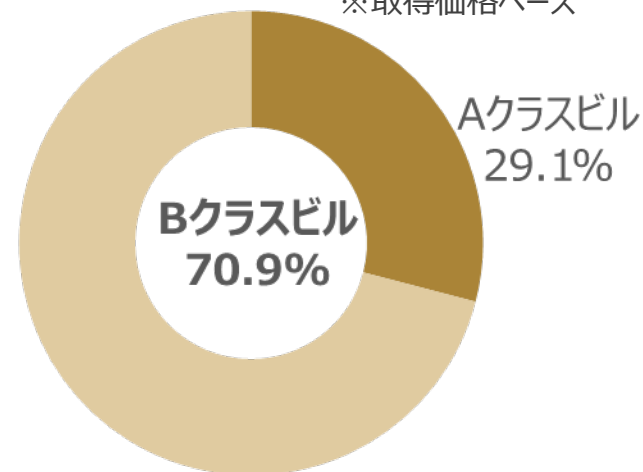
20,470円
(2021年5月期末)

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

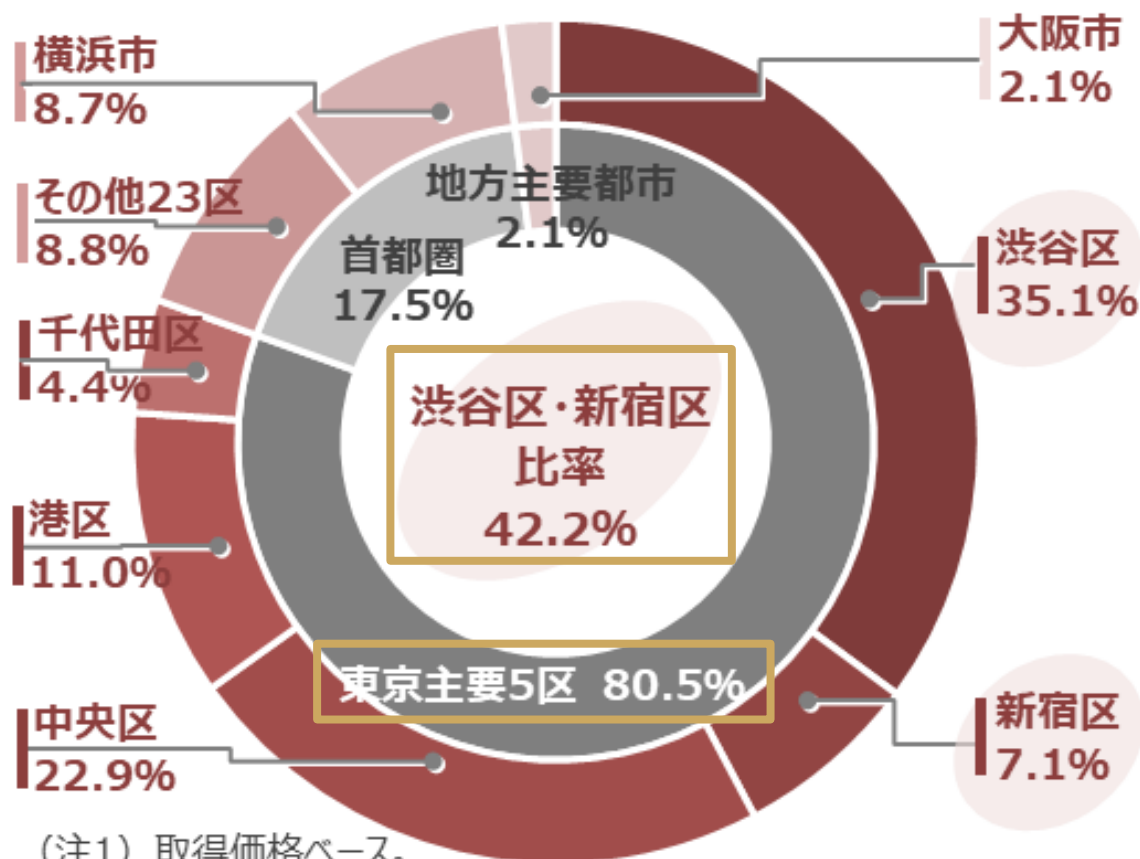


Aクラスビル：延床面積が30,000㎡以上
Bクラスビル：延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満



保有物件の地域別割合（2021年7月末時点）

- 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。



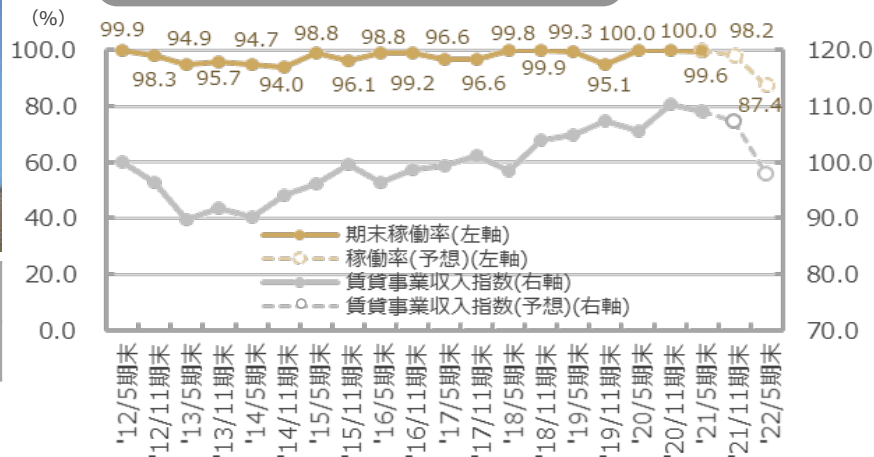
新宿・渋谷エリアの状況

新宿マインズタワー



所在地	渋谷区 代々木二丁目
取得 価格	66,900百万円

新宿マインズタワーの稼働率推移

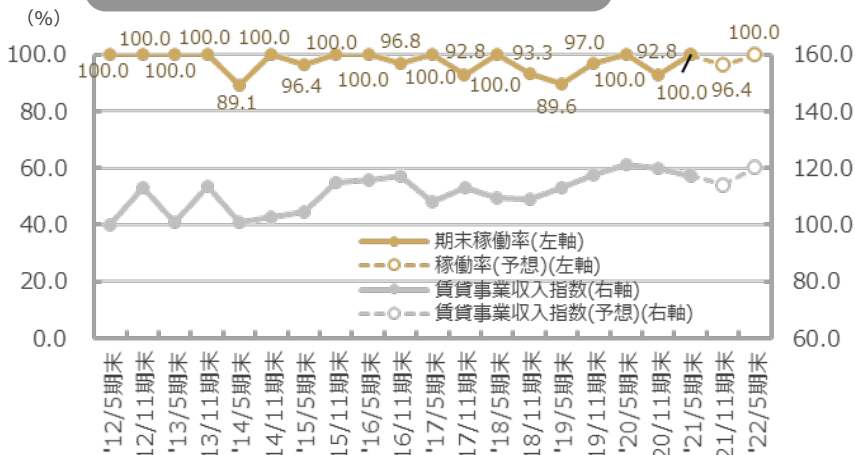


E・スペースタワー



所在地	渋谷区 円山町3番
取得 価格	24,000百万円

E・スペースタワーの稼働率推移



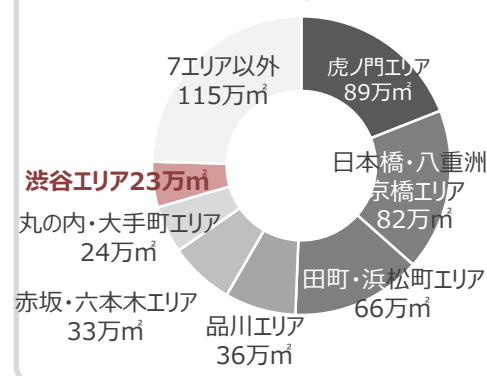
(注) 賃貸事業収入指数は'12/5 = 100として指数化。新宿マインズタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量

2021年-2025年

2021-2025年合計

468万㎡

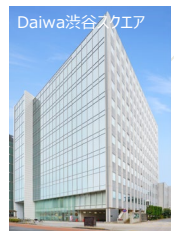


出所：森トラスト 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上



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

97.5%

テナントの契約更新
による月次賃料増減

+ 6.1%

月額賃料増加額：4,369千円/月

テナントの入替
による月次賃料増減

▲ 1.3%

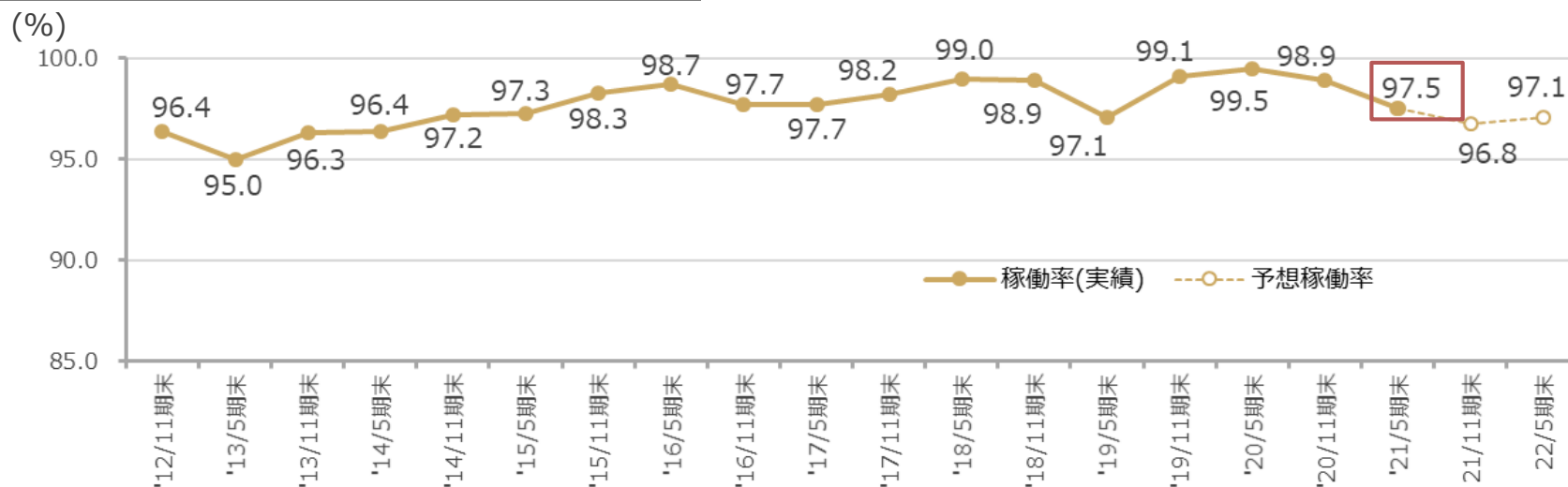
（事務所区画のみは + 0.5%）

月額賃料増加額：▲988千円/月



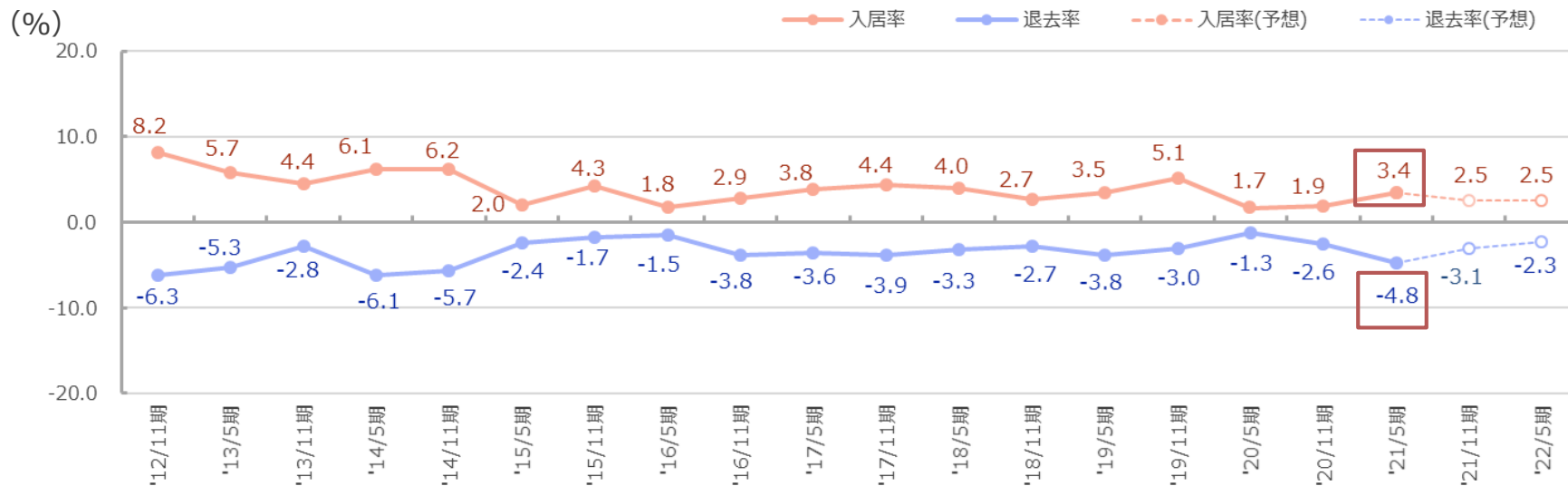
期末稼働率・入退去率の推移

期末稼働率の推移



入退去率推移 (注)

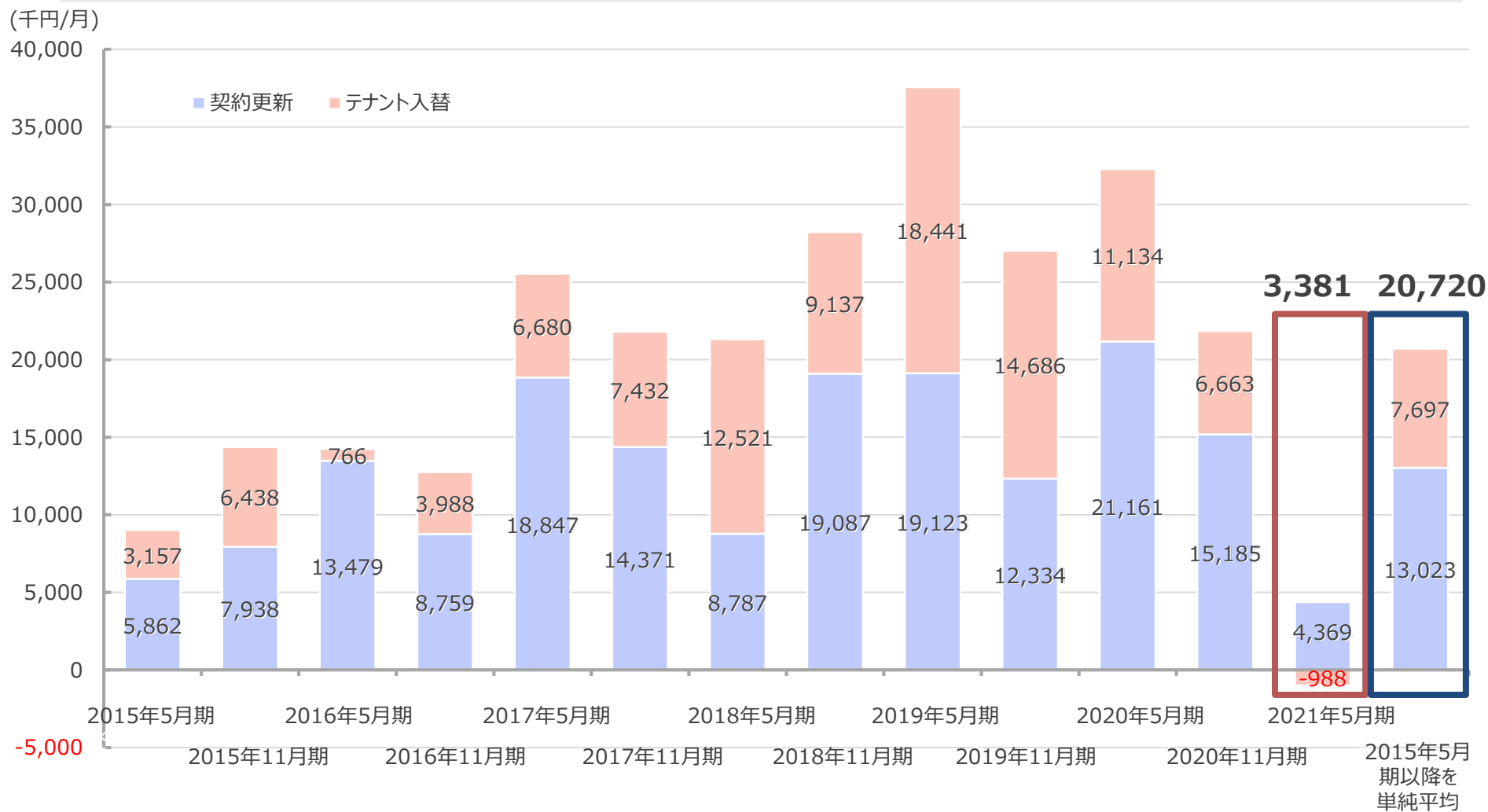
(注) 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移。





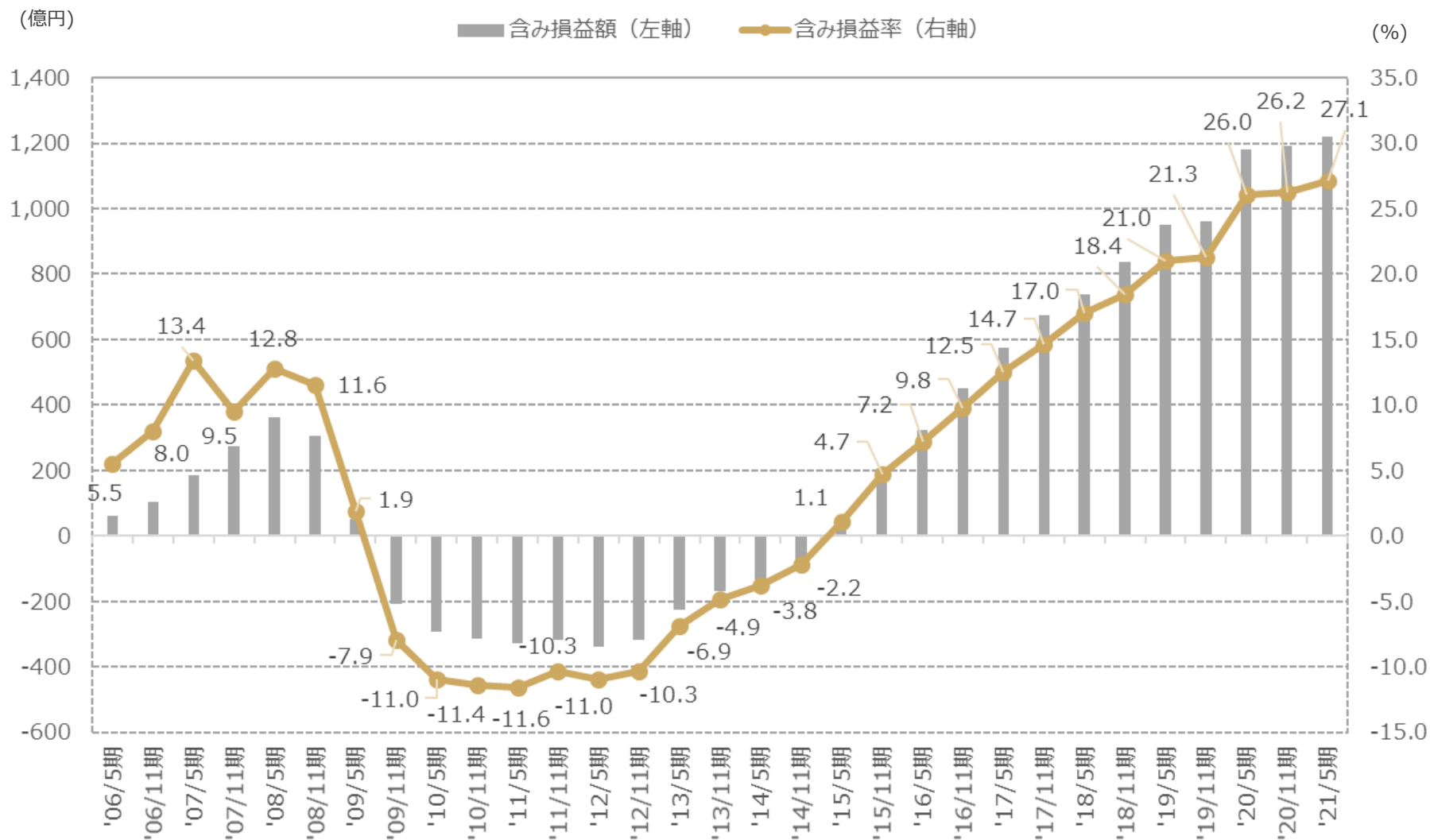
契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額

- テナント新規入居による月額賃料は減額に転じたものの、契約更新による月額賃料の増額とネットではプラスに





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。



内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

凡事徹底

現状把握

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

内部成長のための活動

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

内部成長の実現

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

物件価値の最大化を目指す

DOI投資運用部・運用チーム(9名)

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



(15年0ヶ月)



(19年3ヶ月)



(7年5ヶ月)



(15年3ヶ月)



(15年1ヶ月)



(7年3ヶ月)



(15年5ヶ月)



(2年8ヶ月)



(4年9ヶ月)

コンストラクション・マネジメント部(9名)

エンジニアリング：資産の工事計画を策定し、実施しています。



(15年0ヶ月)



(20年4ヶ月)



(14年8ヶ月)



(6年1ヶ月)



(5年10ヶ月)



(15年4ヶ月)



(6年2ヶ月)



(8年2ヶ月)



(0年8ヶ月)

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

運用企画部(6名)

ミドルオフィス業務：ポートフォリオに関する予算、実績の管理を行っています。



Section 3

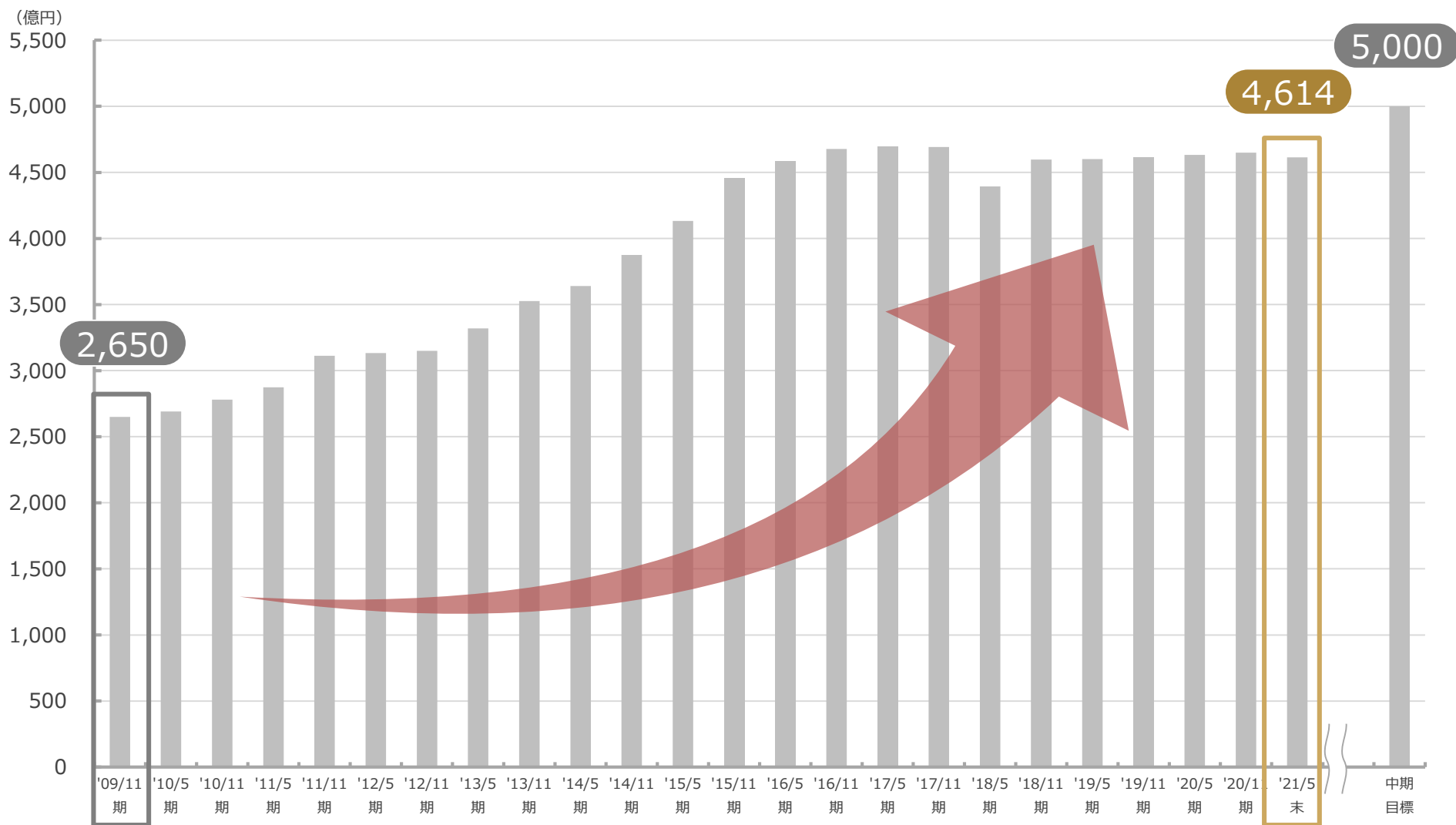
大和証券オフィス投資法人の外部成長





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7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

第25期
2018年5月期

第26期
2018年11月期

第27期
2019年5月期

取得



譲渡



入替



コーポレート
アクション

※一部
持分の
売却
売却益の活用
自己投資口取得
借入金返済

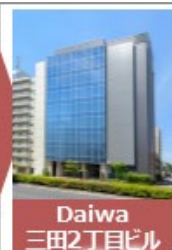
第28期
2019年11月期

第29期
2020年5月期

第30期
2020年11月期

第31期
2021年5月期

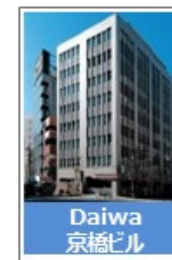
取得



日本橋
馬喰町一丁目
開発用地

築古物件を
譲渡

譲渡





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）

- 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

- 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

- 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

2019年11月期



Daiwa大崎3丁目ビル

譲渡価格：2,685百万円

交換スキーム

2019年11月期



Daiwa三田2丁目ビル

取得価格：2,635百万円

2020年5月期



Daiwa神保町ビル

譲渡価格：4,000百万円

相互売買

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

※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

入替

2020年11月期

日本橋馬喰町一丁目
開発用地

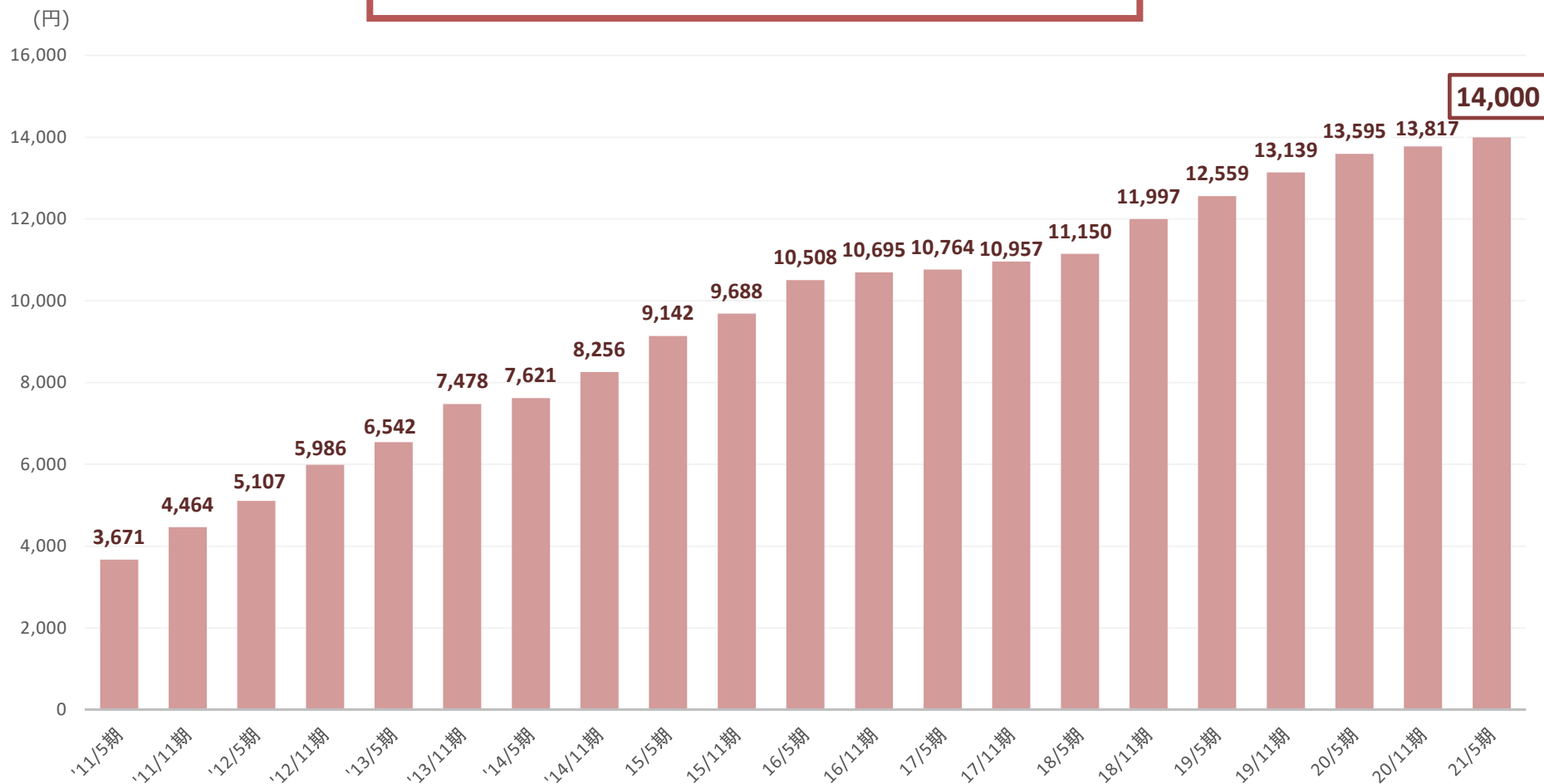
取得価格：3,775百万円



分配金の実績（2021年5月期時点）

1口当たり分配金(実績)の推移

21期連続での増配を達成

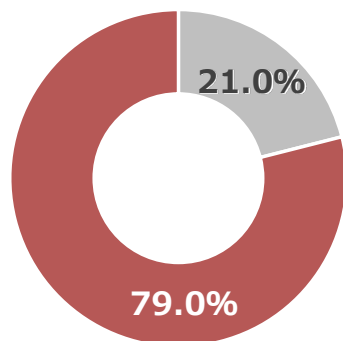




財務状況 (2021年5月期末)

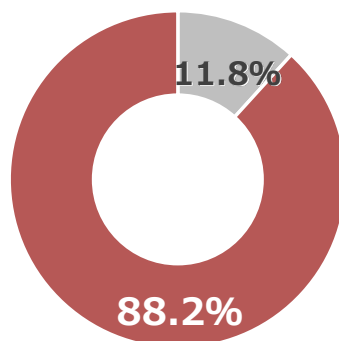
有利子負債の状況

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)

42.0%

格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し：安定的
(2021年2月22日付与)

株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA-

発行体格付
格付の方向性：安定的
(2020年9月16日付与)



I Rスケジュール

I R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

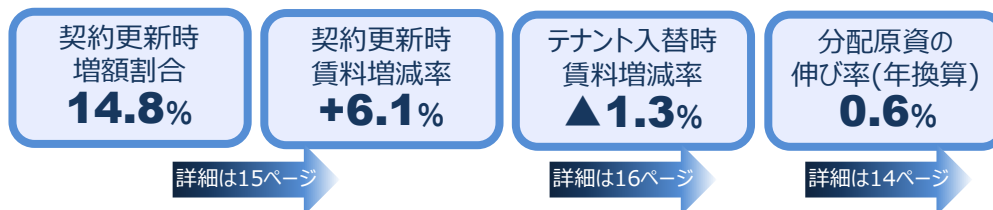




2021年5月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

- 2021年5月期末稼働率は、97.5%（2020年11月期末：98.9%）
- 契約更新による月額賃料増減率は+6.1%
- テナント新規入居による月額賃料の増減率は▲1.3%。（事務所区画のみの月次賃料増減率は+0.5%、商業テナント区画は▲22.8%）
- 2021年5月期分配金実績は、14,000円（前期比+183円、+1.3%）
- 2021年5月期においても新型コロナウイルス感染症拡大に伴う業績への大きな影響はなかったが今後も注視が必要



外部成長関連

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

詳細は23ページ

詳細は22ページ

財務情報／ESG関連

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



2021年5月期決算ハイライト

2021年5月期（第31期）実績

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

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

(注2) 1口当たりNAV = (出資総額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末物件簿価合計額) ÷ 発行済投資口数。

(注3) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

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

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

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

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

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

(ご参考)2021年5月期予想・実績比較

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

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

(注7) 既存物件(59件)は、2021年5月期末保有物件(59件)。



2021年11月期・2022年5月期業績予想ハイライト

2021年11月期（第32期）見通し

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

要因	項目
増加	水道光熱費収入 + 91百万円
減少	- 前期売却物件（1件）売却益 ▲1,026百万円 - 既存物件（59件）(注3) 賃共収入 ▲142百万円 - その他営業収益 ▲109百万円 - 前期売却物件（1件）賃共収入 ▲10百万円
増加	水道光熱費 + 127百万円
減少	- 修繕費 ▲414百万円 - 資産運用報酬 ▲39百万円

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

2022年5月期（第33期）見通し

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

要因	項目
減少	- 水道光熱費収入 ▲79百万円 - 既存物件（59件）(注3) 賃共収入 ▲45百万円 - その他営業収益 ▲25百万円
減少	- 修繕費 ▲60百万円 - 外注委託費 ▲43百万円 - 水道光熱費 ▲33百万円

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

(注1) 期中想定稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

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

(注3) 既存物件(59件)は、2021年5月期末保有物件(59件)。



2021年5月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2020年11月期)実績との比較表

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

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



2021年5月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2020年11月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2020年11月期 実績	2021年5月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	182日	
営業収益(A)	14,849	15,054	+ 204
内)不動産等売却益	336	1,026	+ 690
営業費用(B)	7,133	6,917	▲ 216
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,869	3,638	▲ 231
内)減価償却費	1,827	1,816	▲ 10
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,816	8,573	▲ 243
営業利益(A-B)	7,715	8,137	+ 421
営業外費用	606	592	▲ 14
内)支払利息等	470	445	▲ 25
経常利益	7,125	7,550	+ 425
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	0	+ 0
当期純利益	7,124	7,549	+ 425
発行済投資口数	491,877口	488,088口	▲ 3,789口
1口当たり分配金 ^(注)	13,817円	14,000円	+ 183円

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

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

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



収益予想(2021年11月期及び2022年5月期)

2021年11月期・2022年5月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

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

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

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

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



ESGの取り組み 環境 (Environment)

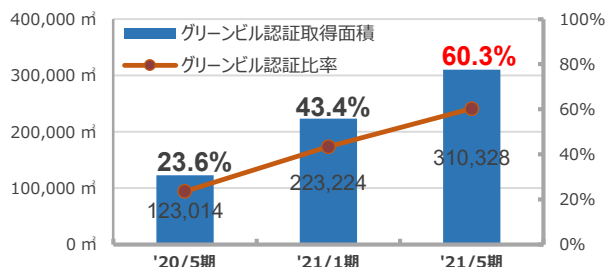
環境認証取得

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

<取得済の環境認証一覧>

CASBEE認証	29	DBJ認証	2	BELS認証	2	LEED認証	1
	5ランク 3 Aランク 22 B+ランク 4		★★★★ 1 ★★★ 1		★★ 1 ★ 1		GOLD 1

<環境認証比率及び取得面積推移>



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

<GRESBリアルエステイト評価>

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



環境パフォーマンス目標/実績

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

<各項目における削減目標及び実績>

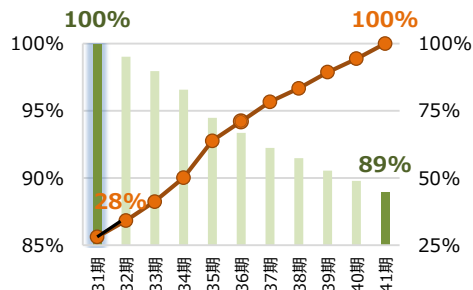
項目	削減目標 (中長期目標)	単位	実績		
			2019年度 【基準年度】	2020年度	増減率
エネルギー	原単位で 基準年度比5%削減	消費量(MWh)	114,466	107,902	-5.73%
		消費原単位(MWh/㎡)	0.196	0.181	-7.65%
CO2	原単位で 基準年度比5%削減	排出量(t-CO2)	50,040	44,675	-10.72%
		排出原単位(t-CO2/㎡)	0.085	0.075	-11.77%
水	現状維持	消費量(㎡)	431,914	313,046	-27.52%
		消費原単位(㎡/㎡)	0.739	0.525	-28.96%
廃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

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

取り組み事例

<LED照明等の導入及び改修>

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



各階共用部改修に伴うLED導入
(笹塚タワー)

<高効率熱源機器導入、空調設備改修> <節水機器導入及び改修>

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



空調設備の更新
(Daiwa赤坂ビル)



洗面器具等の更新
(Daiwa南青山ビル)

<グリーンボンド発行>

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



物件取得に要した借入返済に活用
(Daiwa晴海)



ESGの取り組み 社会 (Social)

テナント満足度向上／地域コミュニティへの取り組み

<新型コロナ感染症対策>

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



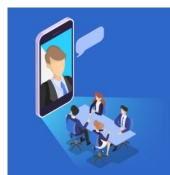
空気清浄機の設置
(Daiwaリバーゲート)



抗菌加工の実施



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



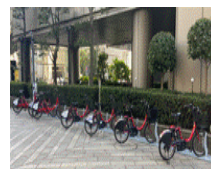
オンラインIRセミナー
を通じた情報発信

<シェアサイクルポート設置>

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

<デジタルサイネージ設置>

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



シェアサイクルポート設置
(新宿マインズタワー)



デジタルサイネージ設置
(Daiwa渋谷宮益坂ビル)

<テナント満足度調査実施>

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

<医療従事者等への敬意表明>

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



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



従業員への取り組み

<各制度の充実>

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

- 【介護関連】
- ・介護休職/介護休暇

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

<運用会社の女性比率>

全職員に対する女性比率：**30.7%**

管理職（アシスタント・マネージャー以上）に占める女性比率：**19.8%**

<オフィス環境整備>

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

<ABWの試み>

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

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

* ABW：Activity Based Working

<ジーンズ・デイの実施>

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



ジーンズ・デイの実施

BCP（事業継続計画）/防災への取り組み

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

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



防災備蓄品の設置



EV非常用品収納ボックス
(Daiwa麻布テラス)

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

サステナビリティ推進室の新設

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

スポンサーグループによるセიმボート出資

投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指す

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
(株)大和インベストメント・マネジメント	128,905口	26.41%
(株)大和証券グループ本社	67,321口	13.79%
大和証券グループ保有比率 40.2%		

運用会社によるヘルスケア施設への投資を通じた社会的課題への対応

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

社会的課題

- 高齢社会の進展によるヘルスケア施設のニーズ高まり
- ヘルスケア施設、及びオペレーターの質に格差
- オペレーターによる資金調達手段の多様化や財務リスク低減ニーズ

大和証券リビング投資法人のノウハウ

- 旧日本ヘルスケア投資法人の運営で培ってきた厳選投資・運営サポート力
- 最大オペレーターかつセიმボート出資者であるグッドタイムリビング社を中核とした強固なオペレーター連携

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

運用成果に連動した運用報酬

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

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

運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準）	
報酬算出ベース	料率
賃貸収益	5.5%

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

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

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

運用資産額に連動する
報酬料率を引き下げ

分配可能額への
インセンティブ向上

第31期運用報酬比率（注） 0.52%

（注）年率、取得価格ベース



SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取り組み

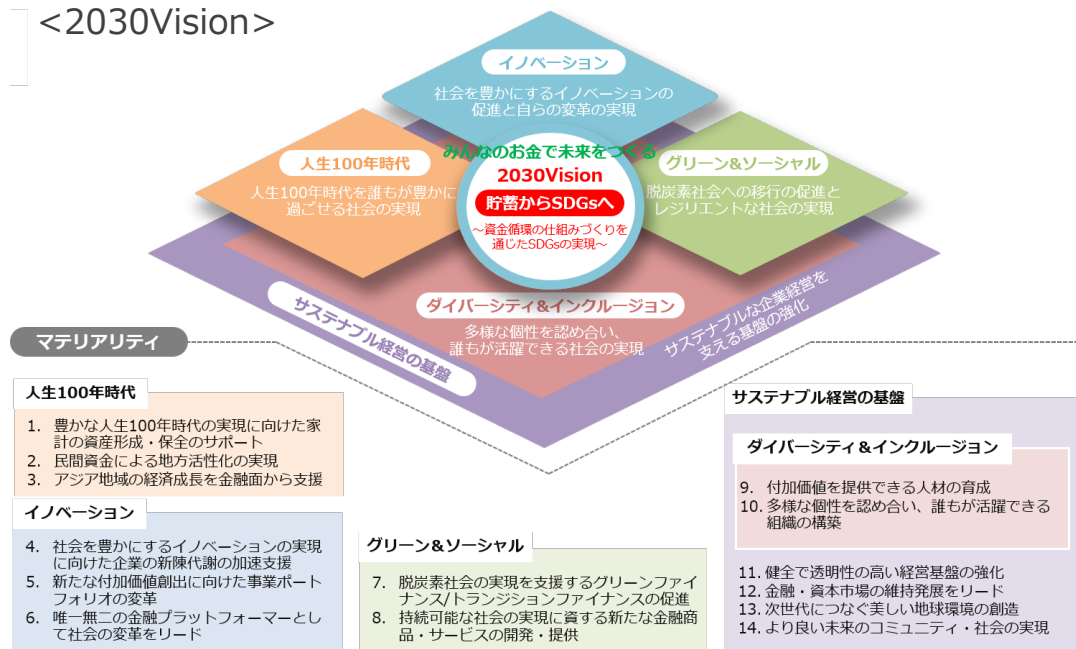
経営ビジョン「2030Vision」の策定

大和証券グループでは、2030年に目指す姿として、経営ビジョン「2030Vision」を策定し、「貯蓄からSDGsへ～資金循環の仕組みづくりを通じたSDGsの実現～」に向け、マテリアリティを設定。

また、その達成に向けた当初3年間の戦略を新中期経営計画 “Passion for the Best” 2023として策定。



<2030Vision>



グループ各社における取り組み①

ソーシャルPOの主幹証券会社を務める (大和証券株式会社)

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

グループ各社における取り組み②

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

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



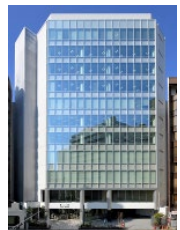
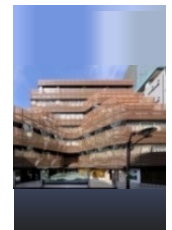
ポートフォリオ一覧(1) (2021年5月期)

物件名	Daiwa銀座ビル	Daiwa銀座アネックス	Daiwa芝浦ビル	Daiwa南青山ビル	Daiwa猿楽町ビル	DaiwaA浜松町ビル	Daiwa神宮前ビル
							
取得価格(百万円)	14,100	3,050	8,265	4,550	3,190	2,865	2,800
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	100.0	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

物件名	Daiwa芝大門ビル	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
							
取得価格(百万円)	2,578	2,346	1,560	1,240	7,840	2,520	1,600
賃貸可能面積 (㎡)	2,386.48	2,137.53	2,659.59	1,487.44	8,425.69	2,848.91	1,697.88
期末稼働率(%)	100.0	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
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	1984年4月



ポートフォリオ一覧(2) (2021年5月期)

	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西新橋ビル	大和茅場町ビル	Daiwa神保町3丁目ビル
物件名							
取得価格(百万円)	2,910	66,900	5,900	2,460	5,000	5,600	3,550
賃貸可能面積 (㎡)	2,695.31	22,768.41	2,480.65	2,379.31	4,815.84	5,899.11	2,889.34
期末稼働率(%)	100.0	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1
所在地	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	東京都港区	東京都中央区	東京都千代田区
竣工年月	1987年10月	1995年9月	2006年8月	1985年3月	1993年7月	2010年4月	2010年2月
	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	Daiwa渋谷宮益坂ビル	Daiwa麻布テラス	Daiwa恵比寿4丁目ビル
物件名							
取得価格(百万円)	24,000	1,721	9,650	9,200	7,000	14,000	4,135
賃貸可能面積 (㎡)	13,960.87	2,143.08	6,751.31	8,750.60	6,328.98	13,234.39	2,951.70
期末稼働率(%)	100.0	100.0	93.3	96.7	88.1	100.0	100.0
所在地	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都港区	東京都渋谷区	東京都港区	東京都渋谷区
竣工年月	2002年10月	2010年5月	2012年1月	1990年9月	1988年12月	2009年9月	1997年12月



ポートフォリオ一覧(3) (2021年5月期)

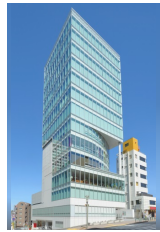
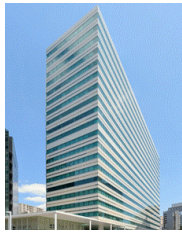
物件名	ラクアス東新宿	Daiwa青山ビル	神泉プレイス	Daiwa渋谷スクエア	Daiwaリバーゲート	Daiwa八丁堀駅前ビル	Daiwa八丁堀駅前ビル西館
取得価格(百万円)	8,450	9,800	4,800	16,000	28,000	2,871	1,647
賃貸可能面積 (㎡)	7,498.33	4,426.10	2,811.35	8,566.73	32,055.85	2,622.42	1,734.68
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	83.4	100.0	100.0
所在地	東京都新宿区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区
竣工年月	2010年8月	2001年11月	2001年9月	2004年2月	1994年2月	2006年2月	1996年2月

物件名	Daiwa西新宿ビル	キリン日本橋ビル	Daiwa東日本橋ビル	Daiwa代官山ビル	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
取得価格(百万円)	13,710	8,180	6,370	2,280	942	1,592	4,200
賃貸可能面積 (㎡)	6,967.61	5,630.17	5,015.88	1,642.83	1,118.74	1,719.51	3,980.56
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
所在地	東京都新宿区	東京都中央区	東京都中央区	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
竣工年月	1991年8月	1999年2月	2008年3月	2001年3月	1989年3月	1991年1月	2005年2月



ポートフォリオ一覧(4) (2021年5月期)

物件名	Daiwa神田須田町ビル	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	日本橋馬喰町一丁目開発用地(注1)
							開発中
取得価格(百万円)	2,295	15,500	3,000	11,200	2,635	3,521	3,775
賃貸可能面積 (㎡)	2,211.64	16,158.16	3,828.95	11,227.10	2,101.61	1,837.05	-
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
所在地	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	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区
竣工年月	1990年8月	1993年2月	1991年12月	2008年1月	2017年3月	2010年1月	-

物件名	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
							
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
期末稼働率(%)	100.0	95.2	100.0	94.2	100.0	100.0	99.0
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) 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) (2021年5月期)

物件名	Daiwa品川御殿山ビル	Daiwa中野坂上ビル	Daiwa北浜ビル	合計
				
取得価格(百万円)	2,500	2,750	9,481	461,418
賃貸可能面積 (㎡)	2,396.96	2,869.13	13,517.62	360,471.93
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	97.5
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	-



資産運用会社の概要

2021年7月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	128名(派遣社員を除く)

金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

