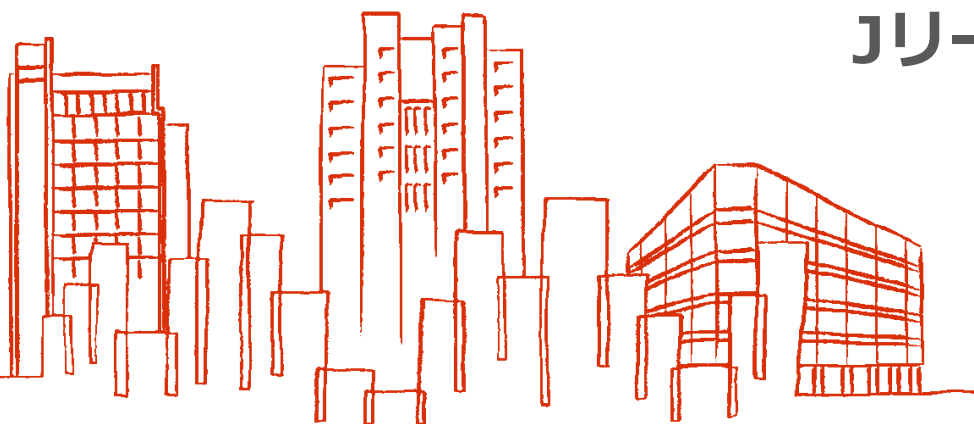




# 大和証券オフィス投資法人

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





- 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 : 692,000円 (1口)\*1
- 予想分配金 : 14,000円
- 分配金利回り : 4.0%\*2

\*1)2022年2月10日終値

\*2)年間の予想分配金 (第33期予想分配金14,000円×2=28,000円)  
÷2022年2月10日終値692,000円≒4.0%



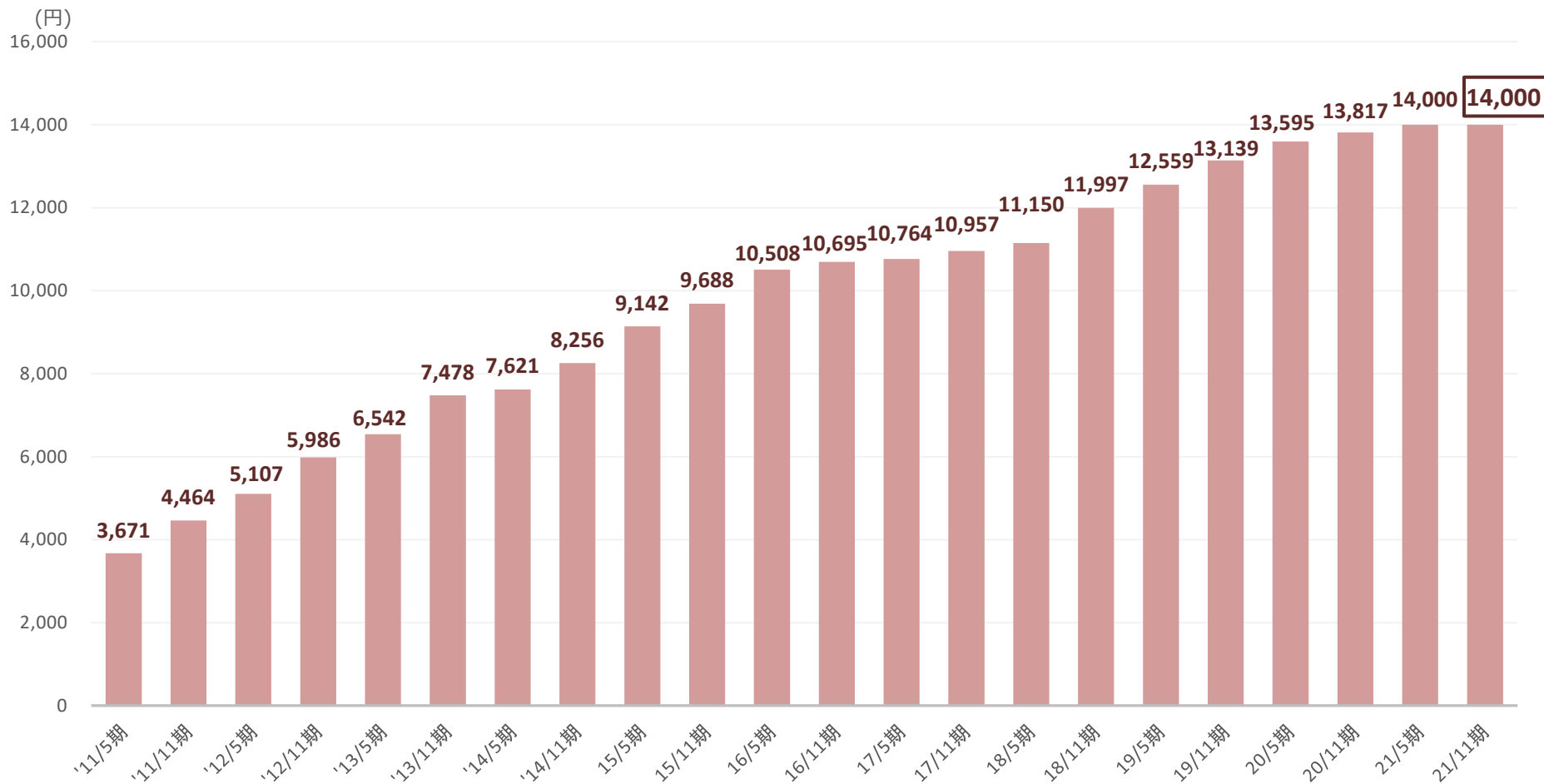
主要Aクラスビル：新宿マインズタワー



# 分配金の実績（2021年11月期時点）

- 21期連続での増配後は、安定配当を維持

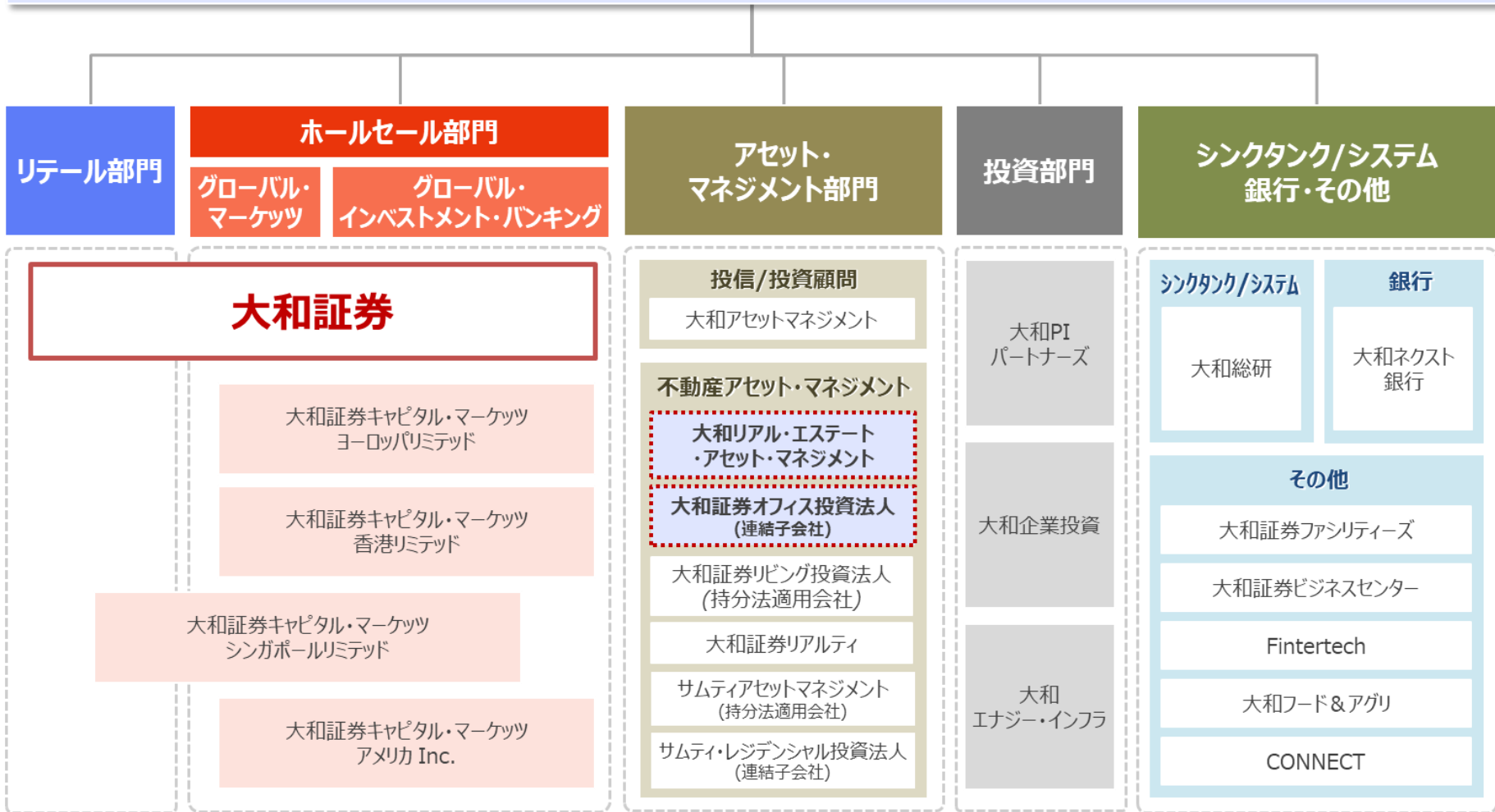
## 1口当たり分配金(実績)の推移





# 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：4,665億円

### 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)：4,893億円

### 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

住宅系上場REIT (8986)

資産規模：3,430億円

運用開始：2014年※

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

資産規模：1,463億円

運用開始：2013年

## 物流

資産規模：350億円

### 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

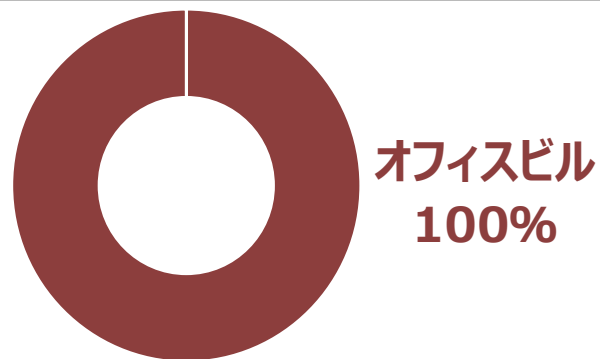
(2022年1月末現在)

※当社グループにおける運用開始時期

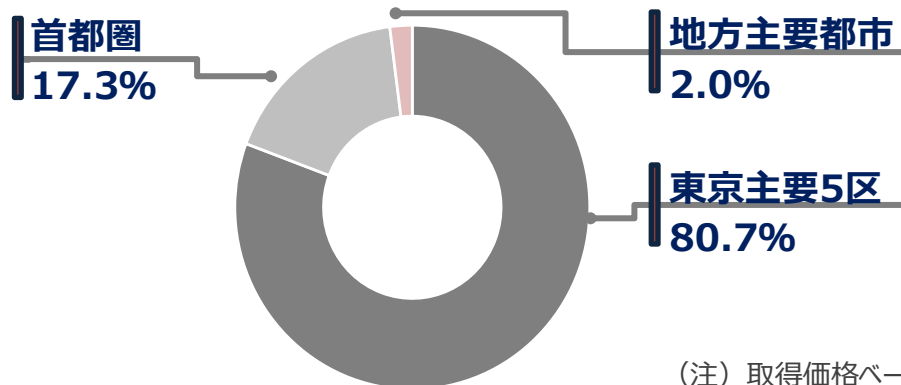


# 本投資法人の概要 (2022年1月末時点)

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 4,665億円

## 安定した分配金の成長

|              | 2021年5月期<br>(第31期)<br>実績 | 2021年11月期<br>(第32期)<br>実績 | 2022年5月期<br>(第33期)<br>予想 | 2022年11月期<br>(第34期)<br>予想 |
|--------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1口当たり<br>分配金 | 14,000円                  | 14,000円                   | 14,000円                  | 14,000円                   |



# 本投資法人の保有物件の特徴（2022年1月末時点）

駅距離平均※

3.6分

※駅距離平均には日本橋馬喰町一丁目開発用地及び神田須田町二丁目開発用地を含む

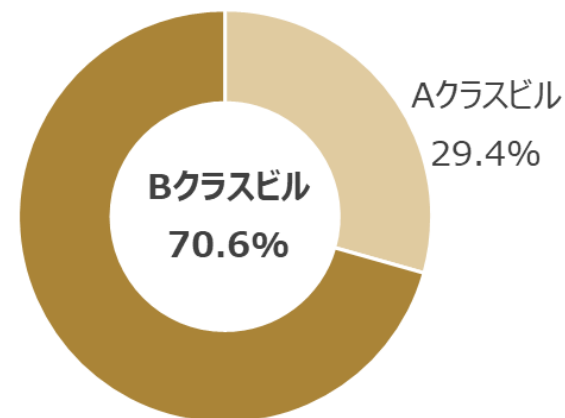
平均賃料単価

20,473円  
(2021年11月期末)

1物件当たり  
平均取得価格

約79億円

クラス別投資割合  
(取得価格ベース)



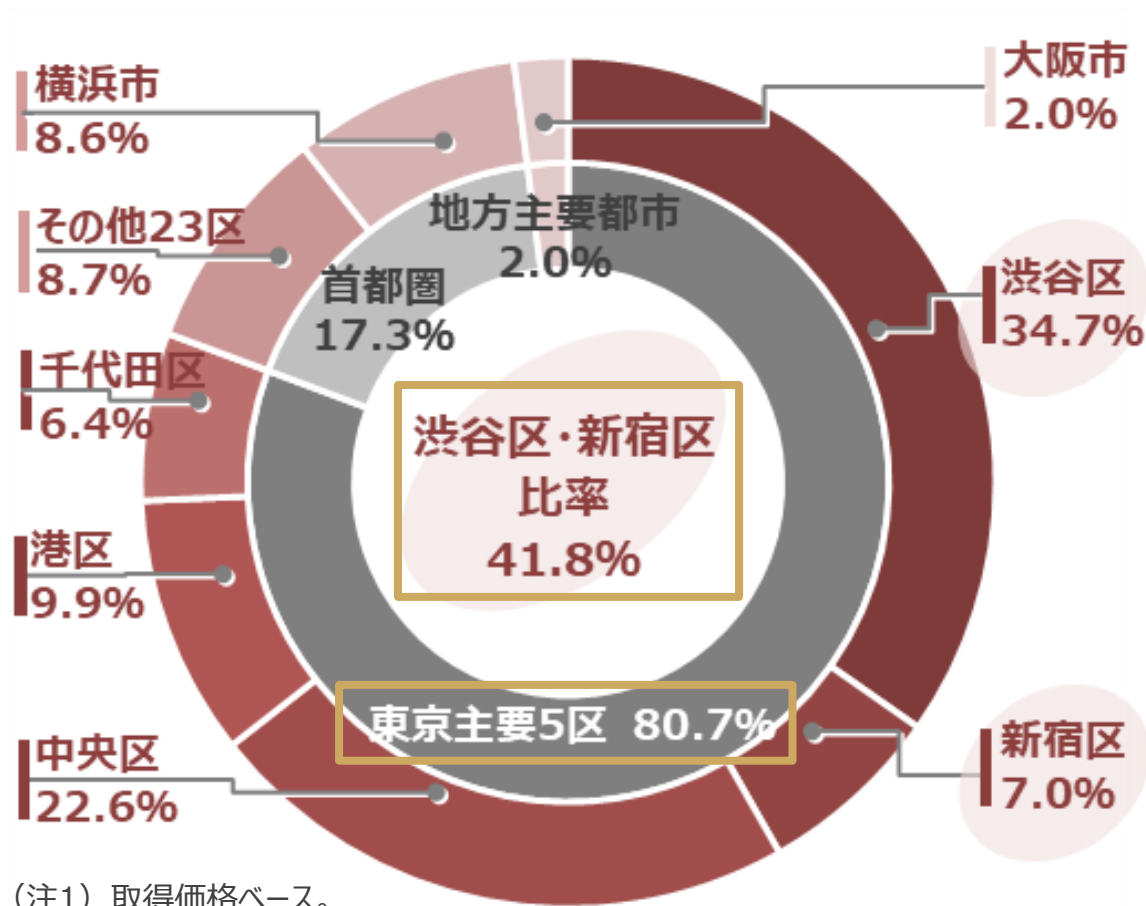
Aクラスビル：延床面積が30,000㎡以上  
Bクラスビル：延床面積が2,000㎡以上30,000㎡未満





# 保有物件の地域別割合（2022年1月末時点）

- 東京主要5区 80.7%
- そのうち、渋谷区・新宿区の比率は、41.8%



(注1) 取得価格ベース。  
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。



# ポートフォリオマップ<sup>®</sup> (2022年1月末時点)

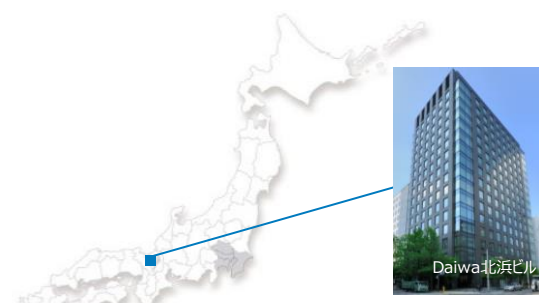
## 東京主要5区



## 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

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いただきますようお願い申し上げます。



# Section 2

## 大和証券オフィス投資法人の運用実績





期末稼働率

97.8%

テナントの契約更新  
による月次賃料増減

+ 7.1%

月額賃料増加額：1,566千円/月

テナントの入替  
による月次賃料増減

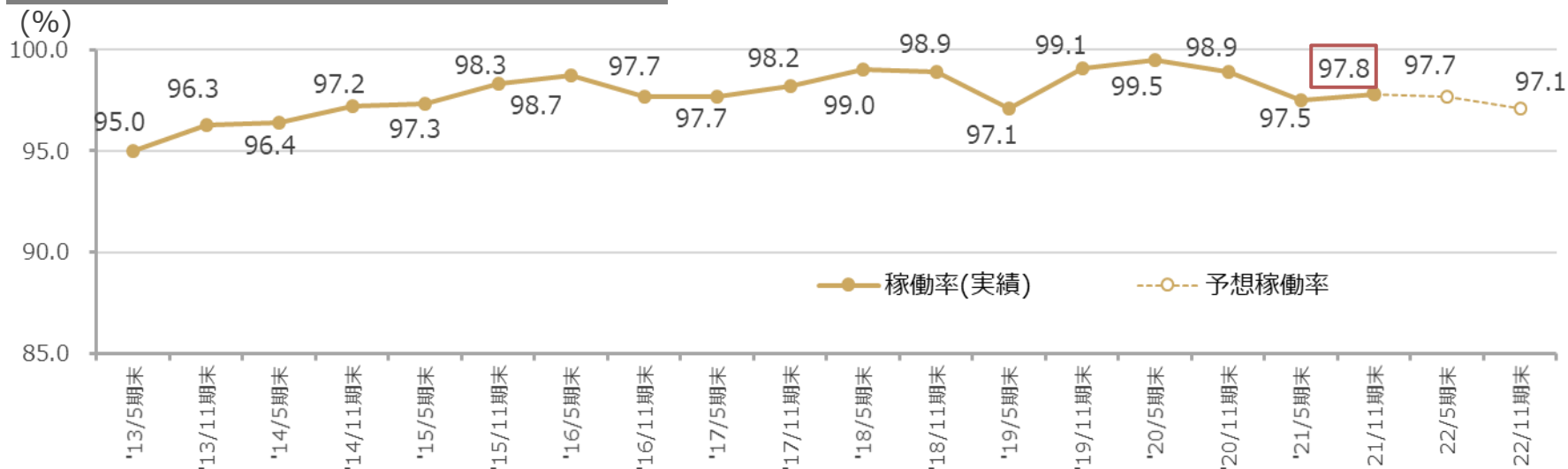
+ 2.4%

月額賃料増加額：2,046千円/月



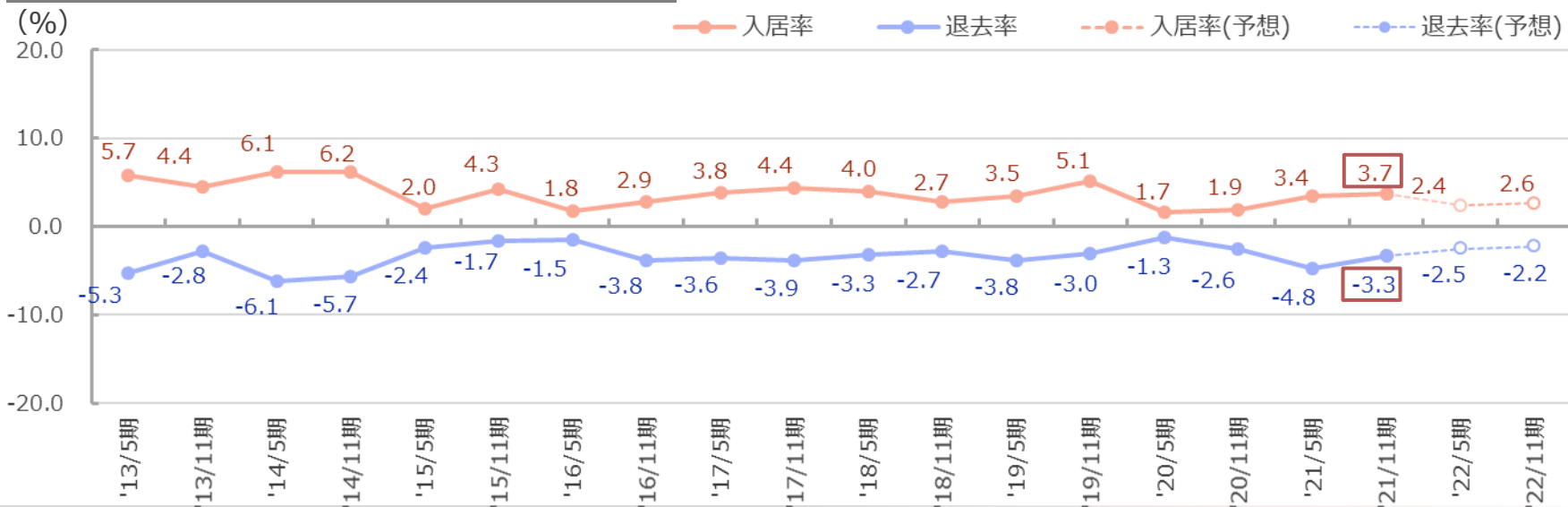
# 期末稼働率・入退去率の推移

## 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

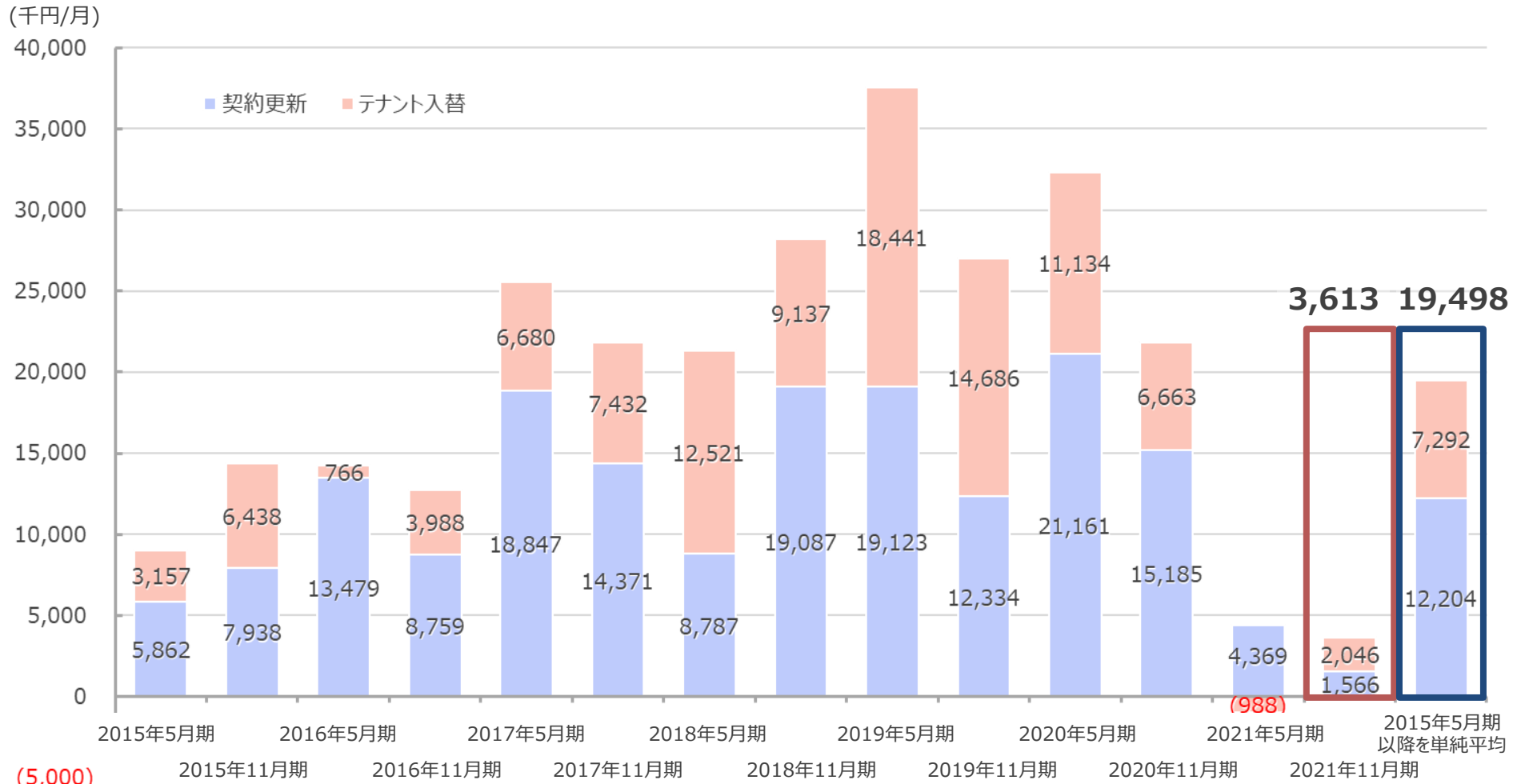


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



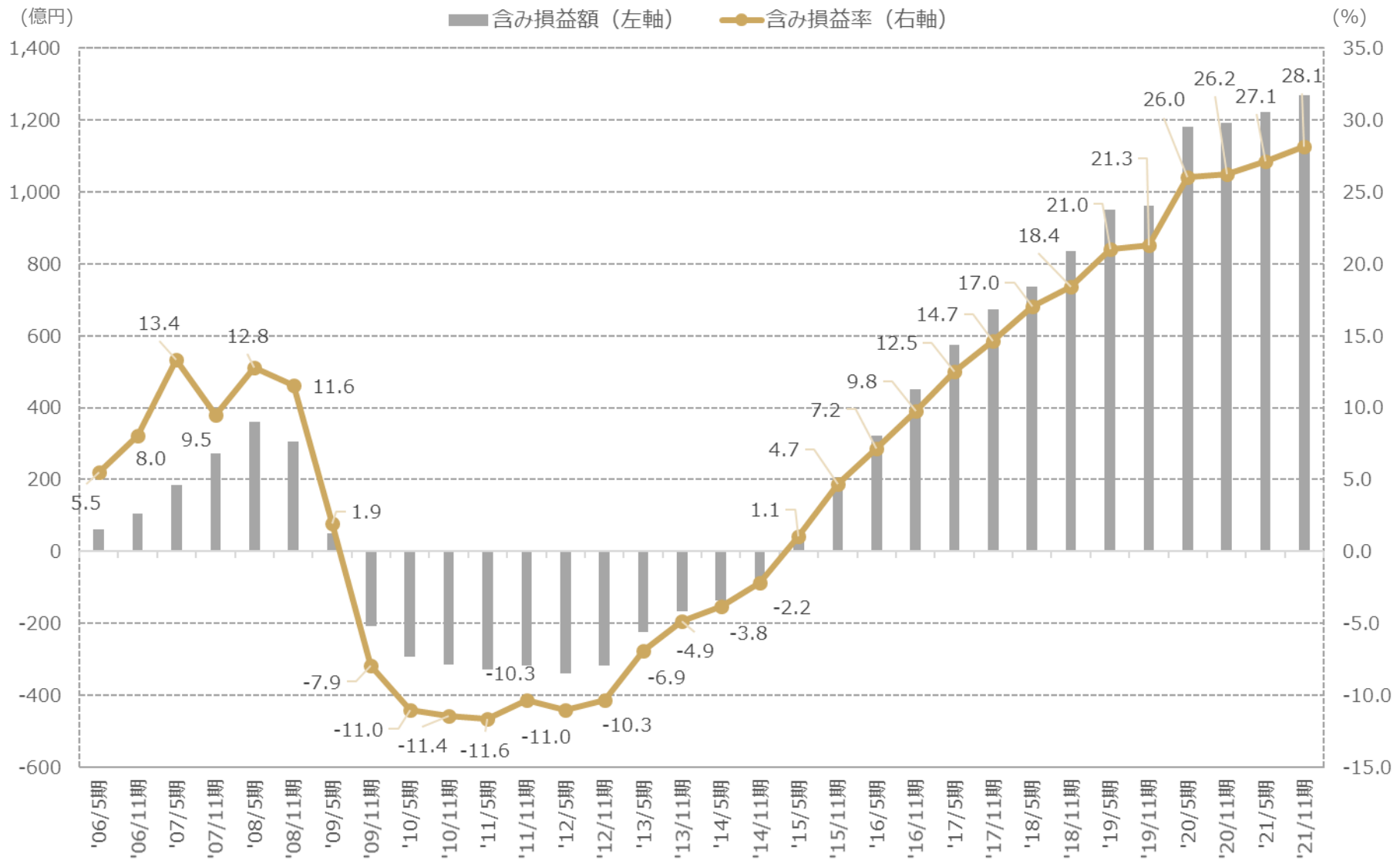
# 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額

- 前期マイナスのテナント新規入居による月額賃料は増額に転じたもの、契約更新による月額賃料増額と合わせても、これまでの実績と比較して未だ低水準の状況





# 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6ヶ月) (19年9ヶ月) (7年11ヶ月) (15年9ヶ月) (15年7ヶ月)



(7年9ヶ月) (15年11ヶ月) (3年2ヶ月) (5年3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6ヶ月) (20年10ヶ月) (15年2ヶ月) (6年7ヶ月) (6年4ヶ月)



(15年10ヶ月) (6年8ヶ月) (8年8ヶ月) (1年2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(2022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

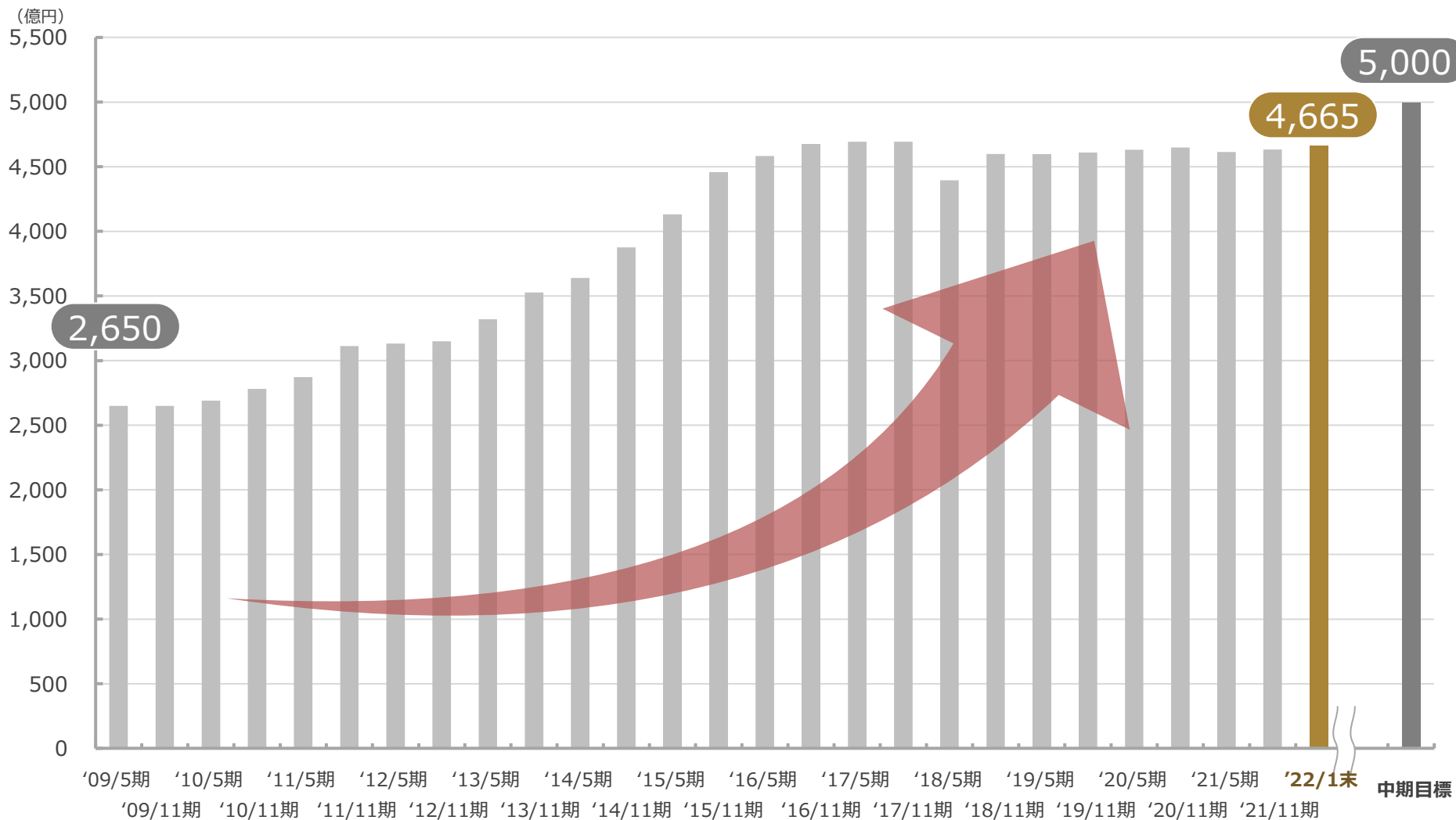
## 大和証券オフィス投資法人の外部成長





# 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2022年1月末では4,665億円にまで成長
- 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





# 直近の資産入替の実績（開発への取組み）

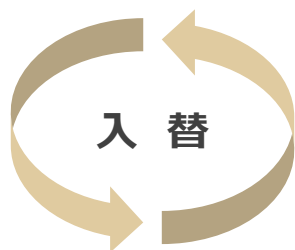
- DOIによる開発プロジェクトは以下2案件が進行中
- 売買市場の競争が激しい環境下において、都心立地の開発用地を取得し、新築オフィス物件を開発することでポートフォリオの若返りとともに中長期的な収益性の向上の実現を図る

## 2020年11月期（第30期）



Daiwa新橋510ビル

譲渡価格：2,530百万円




予想完成図

日本橋馬喰町一丁目開発用地

取得価格：3,775百万円

### 資産入替の効果（入替時点）

- 築年数の若返り  
築46年の物件譲渡、  
開発用地取得（2022年11月竣工予定）
- 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

## 2022年5月期（第33期）



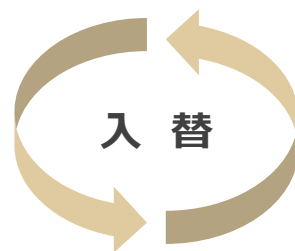
Daiwa  
南青山ビル

譲渡価格：  
4,990百万円



Daiwa  
麹町4丁目ビル

譲渡価格：  
3,200百万円



神田須田町二丁目  
開発用地

取得価格：10,600百万円

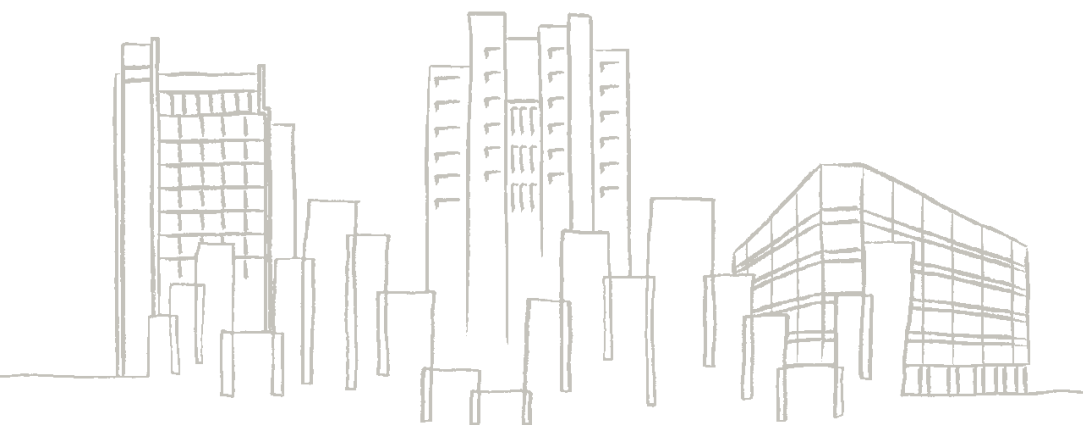
### 資産入替の効果（入替時点）

- 築年数の若返り  
築30年超の物件譲渡、  
開発用地取得（2024年3月竣工予定）
- 駅近立地の獲得
- 譲渡物件を鑑定評価額の1.07倍で譲渡  
譲渡益約9億円が発生  
うち、約3億円：第33期配当、  
約6億円：内部留保に計上予定  
内部留保総額は約23億円(第33期末見込)



# Section 4

## 大和証券オフィス投資法人の財務状況

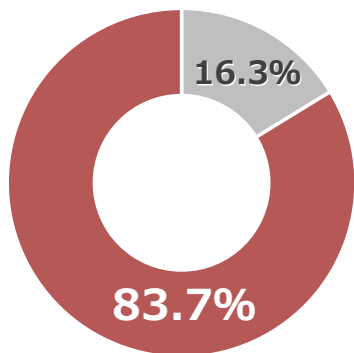




# 財務状況 (2021年11月期末)

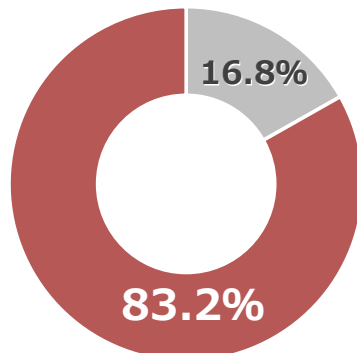
## 有利子負債の状況

### 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)

**41.9%**

## 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**  
(2021年9月17日付与)



# 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

|         | 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11月期決算説明会のトピックス

## 内部成長関連

- 2021年11月期末稼働率は、97.8%（2021年5月期末：97.5%）
- 契約更新による月額賃料増減率は+7.1%
- テナント新規入居による月額賃料増減率は+2.4%
- 2021年11月期分配金実績は、14,000円（前期比変わらず）

契約更新時  
増額割合  
**6.5%**

契約更新時  
賃料増減率  
**+ 7.1%**

テナント入替時  
賃料増減率  
**+ 2.4%**

分配原資の  
伸び率(年換算)  
**0.6%**

## 外部成長関連

- 神田橋PR-EX（取得価格：1,970百万円、取得日：2021年9月29日）を取得
- 開発プロジェクトの神田須田町二丁目開発用地(土地)（取得価格：10,600百万円）を取得し、Daiwa南青山ビル（譲渡価格：4,990百万円）及びDaiwa麴町4丁目ビル（譲渡価格：3,200百万円）を譲渡する物件入替（入替日：2021年12月16日）を実施

## 財務情報／ESG関連

- LTV：41.9%（2021年11月期末）
- 2022年1月31日付で大和ネクスト銀行にて借入極度額30億円のコミットメントラインを設定
- ESG：GRESB2021で4スターを獲得、TCFD賛同表明・TCFDコンソーシアムへの参加  
サステナビリティレポートの発行及びHPリニューアル（ESGページの拡充）



# 2021年11月期決算ハイライト

## 2021年11月期（第32期）実績

|                              | 2021年5月実績  | 2021年11月実績 | 差           |
|------------------------------|------------|------------|-------------|
| 営業収益                         | 15,054 百万円 | 13,882 百万円 | ▲ 1,172 百万円 |
| 営業費用                         | 6,917 百万円  | 6,531 百万円  | ▲ 385 百万円   |
| 営業利益                         | 8,137 百万円  | 7,351 百万円  | ▲ 786 百万円   |
| 営業外費用                        | 592 百万円    | 567 百万円    | ▲ 24 百万円    |
| 当期純利益                        | 7,549 百万円  | 6,799 百万円  | ▲ 750 百万円   |
| 1口当たり分配金 <sup>(注1)</sup>     | 14,000 円   | 14,000 円   | - 円         |
| (うち、内部留保取崩額) <sup>(注1)</sup> | (- 円)      | (102 円)    | (+ 102 円)   |
| 1口当たりNAV <sup>(注2)</sup>     | 752,347 円  | 761,953 円  | + 9,606 円   |
| 期末稼働率                        | 97.5%      | 97.8%      | +0.3%       |
| 期中平均稼働率 <sup>(注3)</sup>      | 97.7%      | 97.0%      | ▲0.7%       |
| NOI利回り(年換算) <sup>(注4)</sup>  | 4.7%       | 4.7%       | -           |

(注1) 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口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円(圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,898円です。下表においても同様。

| 要因 | 項目                               |           |
|----|----------------------------------|-----------|
| 増加 | ■ 水道光熱費収入                        | + 84百万円   |
|    | ■ 期中取得物件(1件)賃共収入                 | + 12百万円   |
| 減少 | ■ 前期売却物件(1件)売却益                  | ▲1,026百万円 |
|    | ■ 既存物件(59件) <sup>(注5)</sup> 賃共収入 | ▲ 121百万円  |
|    | ■ その他営業収益                        | ▲ 104百万円  |
|    | ■ 前期売却物件(1件)賃共収入                 | ▲ 10百万円   |
| 増加 | ■ 水道光熱費                          | + 95百万円   |
| 減少 | ■ 修繕費                            | ▲ 417百万円  |
|    | ■ 資産運用報酬                         | ▲ 35百万円   |

(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。

(注5) 既存物件(59件)は、2021年11月期末保有物件(60件)から、2021年11月期取得1物件を差し引いたもの。

## (ご参考)2021年11月期予想・実績比較

|                              | 2021年11月期予想<br>(2021年7月開示) | 2021年11月実績 | 差        |
|------------------------------|----------------------------|------------|----------|
| 営業収益                         | 13,851 百万円                 | 13,882 百万円 | + 30 百万円 |
| 営業費用                         | 6,543 百万円                  | 6,531 百万円  | ▲ 12 百万円 |
| 当期純利益                        | 6,735 百万円                  | 6,799 百万円  | + 63 百万円 |
| 1口当たり分配金 <sup>(注6)</sup>     | 14,000 円                   | 14,000 円   | - 円      |
| (うち、内部留保取崩額) <sup>(注6)</sup> | (200 円)                    | (102 円)    | (▲ 98 円) |
| 期末稼働率                        | 96.8%                      | 97.8%      | +1.0%    |

(注6) 2021年7月開示における2021年11月期の1口当たり分配金予想は、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。

| 要因 | 項目                               |         |
|----|----------------------------------|---------|
| 増加 | ■ 既存物件(59件) <sup>(注7)</sup> 賃共収入 | + 21百万円 |
|    | ■ 期中取得物件(1件)賃共収入                 | + 12百万円 |
| 減少 | ■ 水道光熱費収入                        | ▲ 7百万円  |
| 増加 | ■ 外注委託費                          | + 11百万円 |
|    | ■ その他支払手数料                       | + 4百万円  |
|    | ■ 資産運用報酬                         | + 4百万円  |
| 減少 | ■ 水道光熱費                          | ▲ 31百万円 |

(注7) 既存物件(59件)は、2021年11月期末保有物件(60件)から、2021年11月期取得1物件を差し引いたもの。



# 2022年5月期・2022年11月期業績予想ハイライト

## 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                | 14,440 百万円 | + 558 百万円    |
| 営業費用                | 6,463 百万円  | ▲68 百万円      |
| 営業利益                | 7,977 百万円  | + 626 百万円    |
| 営業外費用               | 566 百万円    | ▲1 百万円       |
| 当期純利益               | 7,410 百万円  | + 611 百万円    |
| 1口当たり分配金 (注1)       | 14,000 円   | - 円          |
| (うち、内部留保取崩額) (注1)   | (- 円)      | (▲102円)      |
| 期末想定稼働率             | 97.7%      | ▲0.1%        |
| 期中想定稼働率 (注2)        | 97.7%      | + 0.7%       |
| 想定NOI利回り (年換算) (注3) | 4.7%       | -            |

| 要因 | 項目                   | 金額       |
|----|----------------------|----------|
| 増加 | ■ 期中売却物件（2件）売却益      | + 906百万円 |
|    | ■ 前期取得物件（1件）賃共収入通期寄与 | + 19百万円  |
| 減少 | ■ 期中売却物件（2件）賃共収入     | ▲ 185百万円 |
|    | ■ 水道光熱費収入            | ▲ 86百万円  |
|    | ■ 既存物件（57件）(注4) 賃共収入 | ▲ 53百万円  |
|    | ■ その他営業収益            | ▲ 30百万円  |
| 増加 | ■ 修繕費                | + 26百万円  |
|    | ■ 公租公課（一般管理費）        | + 23百万円  |
|    | ■ 水道光熱費              | + 15百万円  |
| 減少 | ■ 外注委託費              | ▲ 99百万円  |
|    | ■ 減価償却費              | ▲ 23百万円  |

(注1) 2022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(577百万円)を控除した残額を発行済投資口の総口数で計算しています。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。

(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2021年11月期の簿価をベースに算出。ただし、2022年5月期売却2件及び開発案件を除く。

(注4) 既存物件(57件)は、2021年11月期末保有物件（60件）から2021年11月期取得1物件及び2022年5月期売却2物件を差し引いたもの。

## 2022年11月期（第34期）見通し

|                     | 2022年11月期予想 | 2022年5月期との差 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 営業収益                | 13,818 百万円  | ▲622 百万円    |
| 営業費用                | 6,607 百万円   | + 144 百万円   |
| 営業利益                | 7,210 百万円   | ▲767 百万円    |
| 営業外費用               | 570 百万円     | + 4 百万円     |
| 当期純利益               | 6,638 百万円   | ▲772 百万円    |
| 1口当たり分配金 (注1)       | 14,000 円    | - 円         |
| (うち、内部留保取崩額) (注1)   | (400円)      | (+ 400円)    |
| 期末想定稼働率 (注2)        | 97.1%       | ▲0.6%       |
| 期中想定稼働率 (注2,3)      | 97.3%       | ▲0.4%       |
| 想定NOI利回り (年換算) (注4) | 4.6%        | ▲0.1%       |

| 要因 | 項目                   | 金額       |
|----|----------------------|----------|
| 増加 | ■ 既存物件（58件）(注5) 賃共収入 | + 167百万円 |
|    | ■ 水道光熱費収入            | + 130百万円 |
| 減少 | ■ 前期売却物件（2件）売却益      | ▲ 906百万円 |
|    | ■ 前期売却物件（2件）賃共収入     | ▲ 16百万円  |
| 増加 | ■ 水道光熱費              | + 150百万円 |
|    | ■ 公租公課（賃貸事業費用）       | + 28百万円  |
|    | ■ 外注委託費              | + 15百万円  |
| 減少 | ■ 修繕費                | ▲ 29百万円  |
|    | ■ 公租公課（一般管理費）        | ▲ 20百万円  |

(注2) 日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト（ビル名称はDaiwa日本橋馬喰町ビル）の影響を除く期末想定稼働率は98.1%、同期中想定稼働率は97.5%

(注3) 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4) 想定 NOI利回り(年換算)は2021年11月期の簿価をベースに算出。ただし、2022年5月期売却2件を除き、開発案件は建築コストを加えて算出。

(注5) 既存物件(58件)は、2021年11月期末保有物件（60件）から2022年5月期売却2物件を差し引いたもの。

(注1) 2022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（195百万円）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13,600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。



# 2021年11月期決算概要(1)

## ～貸借対照表～

### 前期(2021年5月期)実績との比較表

|              | 2021年5月期<br>実績 |              | 2021年11月期<br>実績 |              |
|--------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|
|              | 金額<br>(百万円)    | 比率<br>(%)    | 金額<br>(百万円)     | 比率<br>(%)    |
| 流動資産         | 32,847         | 6.8          | 30,915          | 6.4          |
| 現金及び預金       | 28,515         |              | 26,650          |              |
| 信託現金及び信託預金   | 3,696          |              | 3,640           |              |
| その他の流動資産     | 636            |              | 624             |              |
| 固定資産         | 451,408        | 93.2         | 452,314         | 93.6         |
| 有形固定資産       | 447,390        | 92.4         | 448,312         | 92.8         |
| 建物等(信託財産含む)  | 81,599         |              | 80,563          |              |
| 土地(信託財産含む)   | 365,736        |              | 367,514         |              |
| その他の有形固定資産   | 53             |              | 234             |              |
| 無形固定資産       | 2,711          | 0.6          | 2,708           | 0.6          |
| 信託借地権・借地権    | 2,705          |              | 2,705           |              |
| その他の無形固定資産   | 6              |              | 2               |              |
| 投資その他の資産     | 1,306          | 0.3          | 1,294           | 0.3          |
| 信託差入敷金及び保証金  | 113            |              | 113             |              |
| 長期前払費用       | 1,098          |              | 1,066           |              |
| その他の投資その他の資産 | 94             |              | 113             |              |
| 繰延資産         | 54             | 0.0          | 49              | 0.0          |
| 投資法人債発行費     | 54             |              | 49              |              |
| <b>資産合計</b>  | <b>484,310</b> | <b>100.0</b> | <b>483,279</b>  | <b>100.0</b> |

|                | 2021年5月期<br>実績 |              | 2021年11月期<br>実績 |              |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|
|                | 金額<br>(百万円)    | 比率<br>(%)    | 金額<br>(百万円)     | 比率<br>(%)    |
| 流動負債           | 28,735         | 5.9          | 38,714          | 8.0          |
| 営業未払金          | 924            |              | 813             |              |
| 短期借入金          | 2,400          |              | 2,400           |              |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 21,500         |              | 31,600          |              |
| 未払金            | 634            |              | 619             |              |
| 前受金            | 2,366          |              | 2,351           |              |
| その他の流動負債       | 910            |              | 929             |              |
| 固定負債           | 202,052        | 41.7         | 190,928         | 39.5         |
| 投資法人債          | 9,000          |              | 9,000           |              |
| 長期借入金          | 170,450        |              | 159,350         |              |
| 預り敷金及び保証金      | 20,272         |              | 20,388          |              |
| 信託預り敷金及び保証金    | 1,942          |              | 1,930           |              |
| その他の固定負債       | 387            |              | 259             |              |
| <b>負債合計</b>    | <b>230,787</b> | <b>47.7</b>  | <b>229,642</b>  | <b>47.5</b>  |
| 出資総額(純額)       | 245,093        |              | 245,093         |              |
| 出資総額           | 251,551        |              | 251,551         |              |
| 出資総額控除額        | ▲ 6,458        |              | ▲ 6,458         |              |
| 剰余金            | 8,588          |              | 8,554           |              |
| 評価・換算差額等       | ▲ 159          |              | ▲ 10            |              |
| <b>純資産合計</b>   | <b>253,522</b> | <b>52.3</b>  | <b>253,637</b>  | <b>52.5</b>  |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>484,310</b> | <b>100.0</b> | <b>483,279</b>  | <b>100.0</b> |



# 2021年11月期決算概要(2)

## ～損益計算書～

### 前期(2021年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

|                              | 2021年5月期<br>実績 | 2021年11月期<br>実績 | 前期比較<br>増減 |
|------------------------------|----------------|-----------------|------------|
| 実質運用日数                       | 182日           | 183日            |            |
| 営業収益(A)                      | 15,054         | 13,882          | ▲ 1,172    |
| 内)不動産等売却益                    | 1,026          | -               | ▲ 1,026    |
| 営業費用(B)                      | 6,917          | 6,531           | ▲ 385      |
| 内)賃貸事業費用(減価償却費除く)            | 3,638          | 3,337           | ▲ 300      |
| 内)減価償却費                      | 1,816          | 1,808           | ▲ 8        |
| 賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)           | 8,573          | 8,736           | + 162      |
| 営業利益(A-B)                    | 8,137          | 7,351           | ▲ 786      |
| 営業外費用                        | 592            | 567             | ▲ 24       |
| 内)支払利息等                      | 445            | 432             | ▲ 12       |
| 経常利益                         | 7,550          | 6,784           | ▲ 766      |
| 特別利益                         | -              | -               | -          |
| 特別損失                         | -              | -               | -          |
| 法人税等合計(法人税等調整額含む)            | 0              | ▲ 14            | ▲ 15       |
| 当期純利益                        | 7,549          | 6,799           | ▲ 750      |
| 発行済投資口数                      | 488,088口       | 488,088口        | -          |
| 1口当たり分配金 <sup>(注1)</sup>     | 14,000円        | 14,000円         | -          |
| (うち、内部留保取崩額) <sup>(注1)</sup> | (- 円)          | (102円)          | (+ 102円)   |

### 対業績予想との比較表

(単位：百万円)

|                              | 2021年11月期<br>予想<br>('21/7開示) | 2021年11月期<br>実績 | 差異      |
|------------------------------|------------------------------|-----------------|---------|
| 実質運用日数                       | 183日                         | 183日            |         |
| 営業収益(A)                      | 13,851                       | 13,882          | + 30    |
| 内)不動産等売却益                    | -                            | -               | -       |
| 営業費用(B)                      | 6,543                        | 6,531           | ▲ 12    |
| 内)賃貸事業費用(減価償却費除く)            | 3,357                        | 3,337           | ▲ 19    |
| 内)減価償却費                      | 1,806                        | 1,808           | + 2     |
| 賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)           | 8,688                        | 8,736           | + 47    |
| 営業利益(A-B)                    | 7,308                        | 7,351           | + 42    |
| 営業外費用                        | 570                          | 567             | ▲ 2     |
| 内)支払利息等                      | 435                          | 432             | ▲ 2     |
| 経常利益                         | 6,737                        | 6,784           | + 46    |
| 特別利益                         | -                            | -               | -       |
| 特別損失                         | -                            | -               | -       |
| 法人税等合計(法人税等調整額含む)            | 2                            | ▲ 14            | ▲ 16    |
| 当期純利益                        | 6,735                        | 6,799           | + 63    |
| 発行済投資口数                      | 488,088口                     | 488,088口        | -       |
| 1口当たり分配金 <sup>(注2)</sup>     | 14,000円                      | 14,000円         | -       |
| (うち、内部留保取崩額) <sup>(注2)</sup> | (200円)                       | (102円)          | (▲ 98円) |

(注1) 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、期末の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口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円(圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,898円です。

(注2) 2021年7月開示における2021年11月期の1口当たり分配金予想は、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。29  
取り崩し前の1口当たり分配金は13,800円です。



# 収益予想(2022年5月期及び2022年11月期)

## 2022年5月期・2022年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

|                             | 2021年11月期実績 | 2022年5月期予想 | 2022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)                     | 13,882      | 14,440     | 13,818      |
| 内)不動産等売却益                   | -           | 906        | -           |
| 営業費用(B)                     | 6,531       | 6,463      | 6,607       |
| 内)貸貸事業費用(減価償却費除く)           | 3,337       | 3,267      | 3,432       |
| 内)減価償却費                     | 1,808       | 1,785      | 1,791       |
| 賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)          | 8,736       | 8,481      | 8,594       |
| 営業利益(A-B)                   | 7,351       | 7,977      | 7,210       |
| 営業外費用                       | 567         | 566        | 570         |
| 内)支払利息                      | 432         | 427        | 425         |
| 経常利益                        | 6,784       | 7,411      | 6,639       |
| 特別利益                        | -           | -          | -           |
| 特別損失                        | -           | -          | -           |
| 法人税等合計(法人税等調整額含む)           | ▲ 14        | 1          | 1           |
| 当期純利益                       | 6,799       | 7,410      | 6,638       |
| 発行済投資口数                     | 488,088口    | 488,088口   | 488,088口    |
| 1口当たり分配金 <sup>(注)</sup>     | 14,000円     | 14,000円    | 14,000円     |
| (うち、内部留保取崩額) <sup>(注)</sup> | (102円)      | (-円)       | (400円)      |

(注) 2021年11月期の1口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円(圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額)を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。取り崩し前の1口当たり分配金は13,898円です。

2022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(577百万円)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。

2022年11月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部(195百万円)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13,600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 環境 (Environment)

## 環境認証取得/外部評価参加

2021年12月末時点の環境認証取得物件は計31物件、環境認証取得比率（保有物件における延床面積ベース）は**61.3%**

<取得済の環境認証一覧>

| CASBEE認証                     | DBJ認証            | BELS認証      | LEED認証 |
|------------------------------|------------------|-------------|--------|
| 29                           | 2                | 2           | 1      |
| Sランク 3<br>Aランク 22<br>B+ランク 4 | ★★★★★ 1<br>★★★ 1 | ★★ 1<br>★ 1 | GOLD 1 |

<GRESB2021評価結果>

- ・10年連続で「Green Star」を取得
- ・総合評価は「4スター」（前年2スター）評価を取得
- ・開示評価は最上位の「A」評価を取得



<TCFD提言への賛同>

- ・資産運用会社は気候関連財務情報開示の重要性を認識し、**2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同を表明**
- ・国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加
- ・今後に向けて、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の取り込みに関する議論を開始。次回決算発表時に、定性的な分析結果を開示予定



## 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>

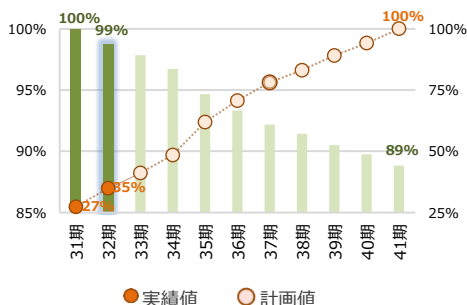
| 項目    | 削減目標<br>(中長期目標)   | 単位             | 実績               |         |         |
|-------|-------------------|----------------|------------------|---------|---------|
|       |                   |                | 2019年度<br>【基準年度】 | 2020年度  | 増減率     |
| エネルギー | 原単位で<br>基準年度比5%削減 | 消費量(MWh)       | 114,466          | 107,902 | -5.73%  |
|       |                   | 消費原単位(MWh/㎡)   | 0.196            | 0.181   | -7.65%  |
| CO2   | 原単位で<br>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】～2024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】～2024年度）で現状維持
- ※2 集計方法：原単位は、各年度の各消費量・排出量を原単位分母（各ビルのある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
- ※3 CO2排出量は、Scope1（都市ガス）、Scope2（電力、熱（蒸気・冷水・温水））の排出量を記載（テナント専用部における、テナントの活動によるエネルギー消費に由来するCO2排出量を含んだ数値）

## 取組み事例

<LED照明等の導入及び改修>

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



各階共用部改修に伴うLED導入 (Daiwa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



個別空調への更新工事実施 (Daiwa銀座ビル)

電気使用量(注)  
約9%削減

節水性能の高い衛生機器への更新、ビル内の雑用水用途に雨水・中水を利用する等、節水改修を実施



洗面器具の改修工事実施 (Daiwa月島ビル)

水消費量(注)  
約36%削減

<グリーンボンド発行>

ESG投資に積極的な投資家層への投資機会の提供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晴海ビル)

(注)機器交換に伴う年間想定削減効果





# 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

### <新型コロナウイルス感染症対策>

【新型コロナワクチン接種会場の提供】

新型コロナワクチン接種の普及への貢献と入居テナント企業へのサポートとして、Daiwaリバーゲートの専有部、Daiwa銀座アネックスのスペースの一部を新型コロナワクチンの職域接種会場として提供

### 【各種施策】

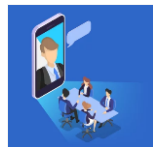
- ・消毒薬、空気清浄機の設置や管理、清掃会社による衛生対策を徹底
- ・物件見学にVR内覧を導入
- ・オンラインIRセミナーを通じた投資家への情報発信
- ・一部の物件にて、AI技術を活用した除菌清掃ロボット“Whiz”を導入



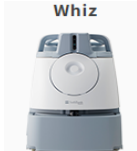
ワクチン接種会場の提供  
(Daiwaリバーゲート)



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



除菌清掃ロボット  
Whizの導入

### <シェアサイクル/カーシェア導入>

シェアサイクルやカーシェアの導入により、テナント従業員、居住者、及び地域住民等の社会生活上の利便性向上や環境負荷低減に貢献

### <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



カーシェアポート設置  
(Eスペースタワー)



デジタルサイネージ設置  
(Daiwa銀座ビル)

### <テナント満足度調査実施>

2021年10月、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

### <地域イベントへの貢献/エリア活性化>

街作りに関する各種協議会への参加や地域イベントへの貢献、保有ビルの公開空地活用、キッチンカーの誘致等を通じて、テナント従業員や地域住民の利便性向上・エリア活性化に貢献



交通功労者等表彰  
(新宿メインタワー)



キッチンカーの誘致  
(Daiwa中野坂上ビル)

## 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

### <運用会社の女性比率>\*2021年3月時点

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%**

### <一般事業主行動計画策定>

2021年10月、次世代育成支援対策推進法に基づき、働きやすい雇用環境整備を目的として、一般事業主行動計画を策定。子育て世帯の育児と仕事の両立等の対話の場を設ける取り組みを奨励



育児者フォローアップランチ会

### <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等の通信環境整備等、オフィス環境を整備

### <従業員満足度調査実施>

2021年10月、外部機関を通じて、従業員に対し職場環境に関するアンケート調査を実施。本調査結果を今後の運営に活かすことで、従業員満足度の向上を図る

### <ジーンズ・デイの実施>

大和証券グループ本社が取り組んでいる「ジーンズ・デイ」を週一度実施。軽装で出社し、併せて、チャリティーを目的として、募金活動 (第三金曜日) を実施



ジーンズ・デイの実施

## 防災への取り組み

### <BCP対応策を策定>

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 ガバナンス (Governance)

## サステナビリティ推進室の新設

2021年6月に資産運用会社内に「**サステナビリティ推進室**」を設置し、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

<主な活動状況>

- ・環境パフォーマンスデータ（エネルギー、CO2、水、廃棄物）の初開示
- ・本投資法人のHP全面リニューアルに伴い、サステナビリティへの取組みページの情報を拡充
- ・サステナビリティレポートの新規発行
- ・気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同表明及びTCFDコンソーシアム参加

## サステナビリティレポート／投資法人Webサイト

2021年12月に投資法人Webサイトの全面リニューアルを行い、サステナビリティへの取組みページで、ESG情報の拡充を実施。また、本投資法人初の試みとして、ステークホルダーの皆様に対して、本投資法人及び資産運用会社のサステナビリティに向けた考え方や取組み等を積極的に情報開示するべく、サステナビリティレポートを新規発行。

（右記QRコードから、「サステナビリティレポート2021」をご覧くださいませ）



## 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） | <b>0.05%</b> |

| 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         | <b>3.5%</b> |

| 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     | <b>0.5%</b> |

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32期運用報酬比率（注）0.50%**

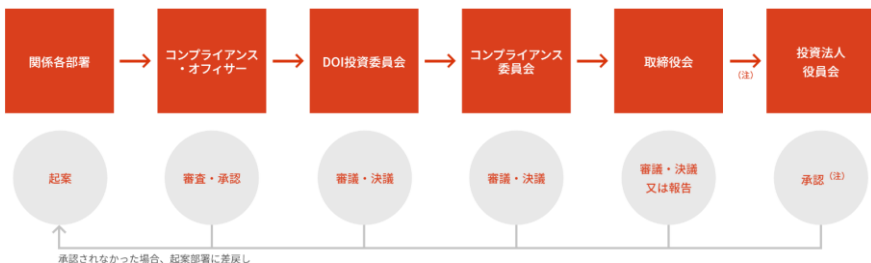
（注）年率、取得価格ベース

| 運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準） |             |
|---------------|-------------|
| 報酬算出ベース       | 料率          |
| 賃貸収益          | <b>5.5%</b> |

| 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     | <b>0.75%</b> |

## 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。意思決定フローについては以下の通り



（注） 信託法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければならない

## 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

| 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% |
| <b>大和証券グループ保有比率 40.2%</b> |          |        |

## 各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間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は、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間の利益相反を防止



# SDGs達成に向けた大和証券グループとしての取組み

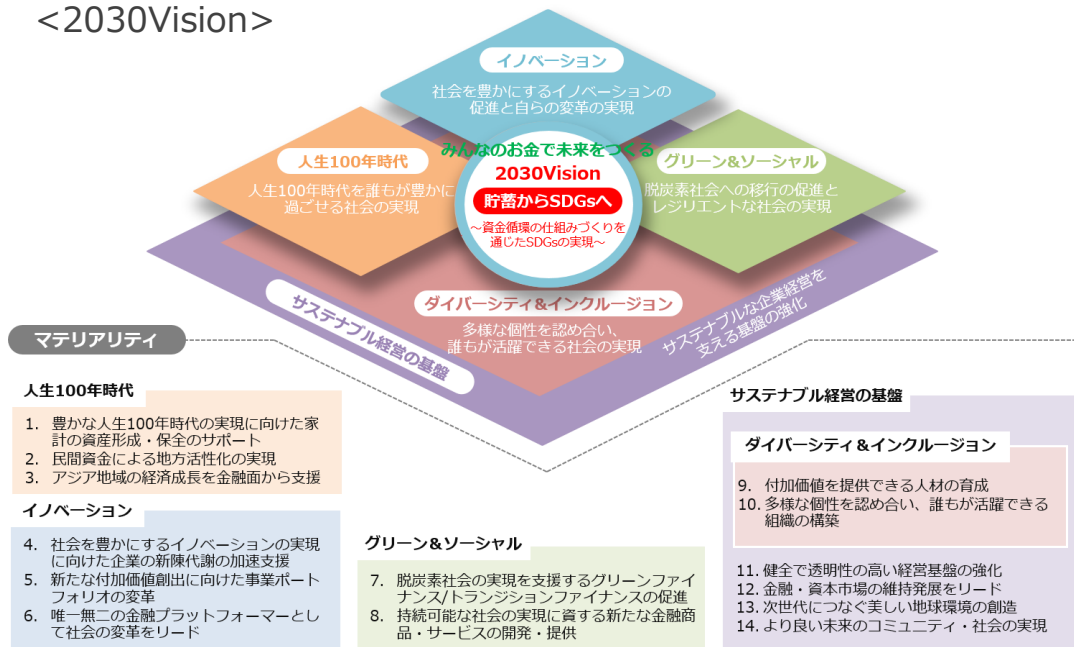
## 経営ビジョン「2030Vision」の策定

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

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



## <2030Vision>



## グループ各社における取組み①

### 欧州復興開発銀行が発行する気候レジリエンスボンドをアレンジ（大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド）

今回初となる欧州復興開発銀行の本邦機関投資家向けの気候レジリエンスボンド（債券）を主幹事証券会社としてアレンジ。同債券により調達した資金は、気候変動による影響を受けにくいインフラ整備、事業、農業の展開や、生態系保全プロジェクトなど、気候変動による影響からの回復力を構築するために実施される公的および民間プロジェクトに活用。

## グループ各社における取組み②

### 脱炭素社会実現に資する投資機会の提供（大和アセットマネジメント株式会社）

2021年7月、脱炭素社会実現に貢献するソリューション企業に厳選投資を行う、「脱炭素テクノロジー株式ファンド」を設定。ファンドとしてカーボンゼロをめざし、個別銘柄のCO<sub>2</sub>排出量を算出するほか、信託報酬の一部を「認定NPO法人環境リレーションズ研究所」による植樹プロジェクトへ毎年寄付を実施予定。



# ポートフォリオ一覧(1) (2021年12月末時点)

|              | Daiwa銀座ビル  | Daiwa銀座アネックス   | Daiwa芝浦ビル  | Daiwa猿樂町ビル   | 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 (㎡)   | 8,114.93   | 2,032.11   | 9,619.67   | 3,657.43   | 3,663.38   | 2,198.61   | 2,386.48   |
| 21/12末稼働率(%) | 99.8   | 100.0  | 100.0  | 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   | 22,768.41  |
| 21/12末稼働率(%) | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 87.2   |
| 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) (2021年12月末時点)

|              | 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  | E・スペースタワー  | Daiwa日本橋本石町ビル  |
|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 物件名          |   |   |   |   |   |   |   |
| 取得価格(百万円)    | 5,900  | 2,460  | 5,000  | 5,600  | 3,550  | 24,000   | 1,721  |
| 賃貸可能面積 (㎡)   | 2,480.65   | 2,379.31   | 4,815.84   | 5,899.11   | 2,889.34   | 13,960.84  | 2,143.08   |
| 21/12末稼働率(%) | 73.9   | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  |
| 所在地          | 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  | 東京都渋谷区   | 東京都中央区   |
| 竣工年月         | 2006年8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  |
|              | 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  | ラクス東新宿   | Daiwa青山ビル  |
| 物件名          |  |  |  |  |  |  |  |
| 取得価格(百万円)    | 9,650  | 9,200  | 7,000  | 14,000   | 4,135  | 8,450  | 9,800  |
| 賃貸可能面積 (㎡)   | 6,751.31   | 8,751.27   | 6,328.28   | 13,234.39  | 2,951.70   | 7,498.33   | 4,426.10   |
| 21/12末稼働率(%) | 100.0  | 82.0   | 99.2   | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  |
| 所在地          | 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   | 東京都新宿区   | 東京都渋谷区   |
| 竣工年月         | 2012年1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   |

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(3) (2021年12月末時点)

|              | 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   | Daiwa西新宿ビル   | キリン日本橋ビル   |
|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 物件名          |   |   |   |   |   |   |   |
| 取得価格(百万円)    | 4,800  | 16,000   | 28,000   | 2,871  | 1,647  | 13,710   | 8,180  |
| 賃貸可能面積 (㎡)   | 2,811.35   | 8,566.73   | 32,046.93  | 2,622.42   | 1,734.68   | 6,967.61   | 5,630.17   |
| 21/12末稼働率(%) | 100.0  | 96.8   | 92.4   | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  |
| 所在地          | 東京都渋谷区   | 東京都渋谷区   | 東京都中央区   | 東京都中央区   | 東京都新宿区   | 東京都新宿区   | 東京都中央区   |
| 竣工年月         | 2001年9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  |
|              | 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   | Daiwa笹塚タワー   |
| 物件名          |  |  |  |  |  |  |  |
| 取得価格(百万円)    | 6,370  | 2,280  | 942  | 1,592  | 4,200  | 2,295  | 15,500   |
| 賃貸可能面積 (㎡)   | 5,015.88   | 1,642.83   | 1,118.74   | 1,719.51   | 3,980.56   | 2,211.64   | 16,158.16  |
| 21/12末稼働率(%) | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  |
| 所在地          | 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  | 東京都千代田区  | 東京都渋谷区   |
| 竣工年月         | 2008年3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  |



# ポートフォリオ一覧(4) (2021年12月末時点)

|              | 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<br>開発用地 (注1)   | 神田橋PR-EX   | 神田須田町二丁目<br>開発用地 (注2)  |
|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 物件名          |   |   |   |   |   |   | 開発中  |
| 取得価格(百万円)    | 3,000  | 11,200   | 2,635  | 3,521  | 3,775  | 1,970  | 10,600   |
| 賃貸可能面積 (㎡)   | 3,828.95   | 11,227.10  | 2,101.61   | 1,837.05   | -  | 1,224.00   | -  |
| 21/12末稼働率(%) | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | -  | 79.2   | -  |
| 所在地          | 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   | 東京都千代田区  | 東京都千代田区  |
| 竣工年月         | 1991年12月   | 2008年1月  | 2017年3月  | 2010年1月  | -  | 2009年8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  |
| 21/12末稼働率(%) | 100.0  | 95.2   | 100.0  | 94.2   | 94.1   | 100.0  | 98.4   |
| 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。外観図は、開発後の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(注2) 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12月末時点)

| 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   | 466,528    |
| 賃貸可能面積 (㎡)   | 2,396.96  | 2,716.92  | 13,517.62   | 356,123.89 |
| 21/12末稼働率(%) | 100.0   | 100.0   | 100.0   | 97.1       |
| 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

2022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      | 9名<br>常勤取締役5名、常勤監査役1名、<br>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<br>一般社団法人日本投資顧問業協会会員<br>一般社団法人第二種金融商品取引業協会 |

