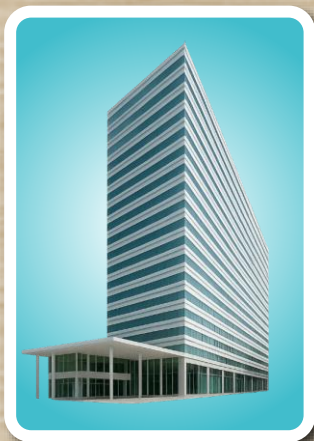


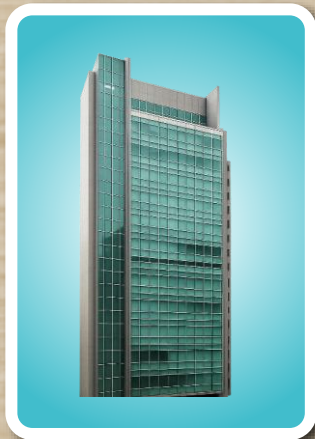
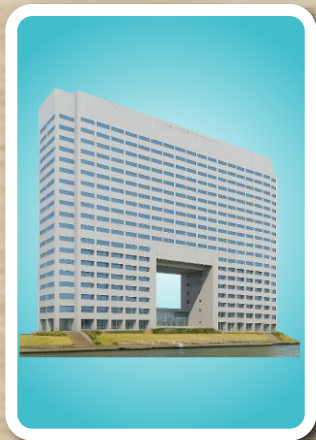
2025年11月期(第40期)  
**決算説明資料**

2026年1月22日



**20  
周年**

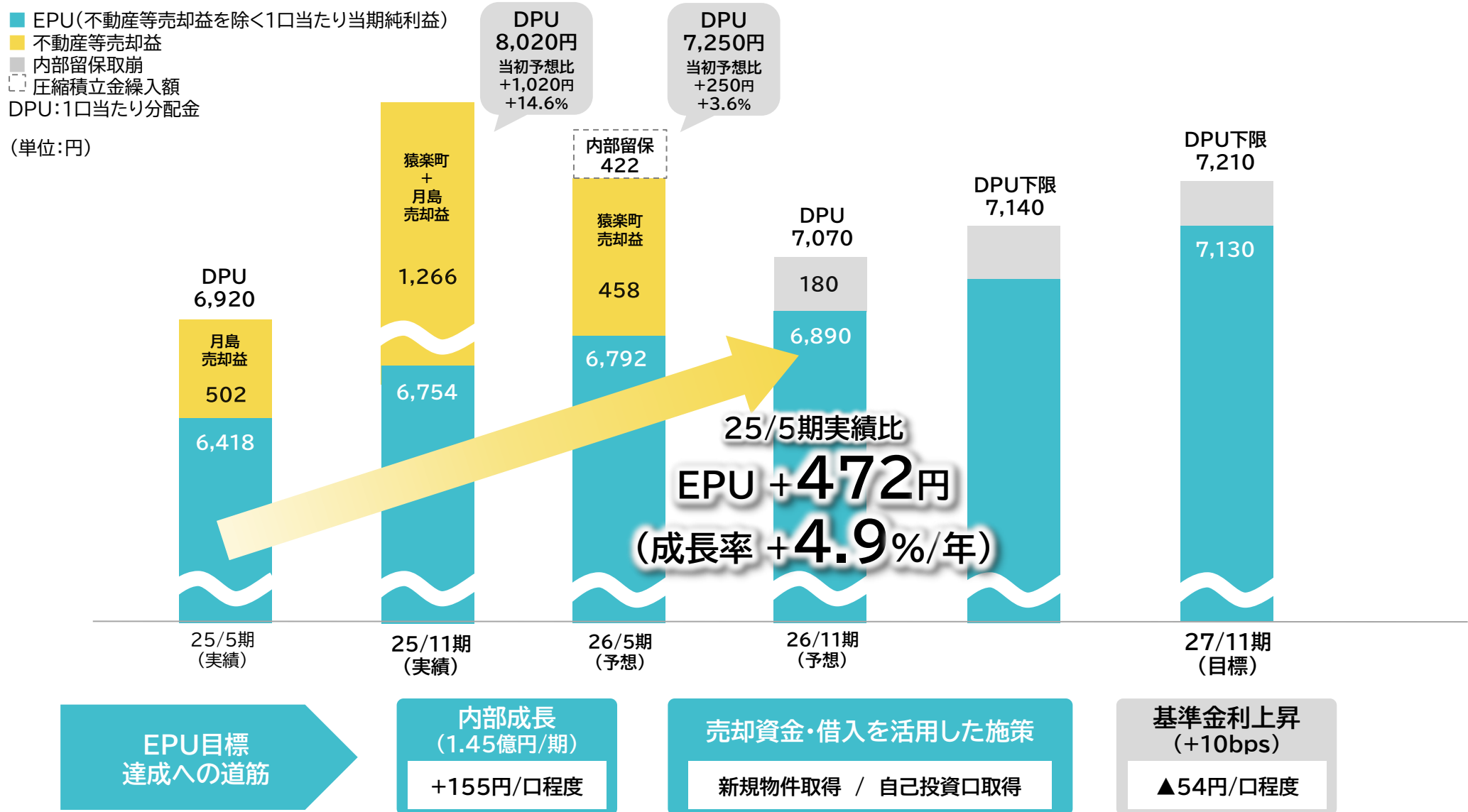
**大和証券  
オフィス  
投資法人**



証券コード:8976

# 良好なDPU・EPUの伸長

EPU目標(2027年11月期:7,130円)に向けて着実なEPU成長を実現  
24/11期以降、4期連続で売却益を還元



# 目次

## *Section 1*

---

### エグゼクティブサマリー

エグゼクティブサマリー	4
1口当たり分配金増減要因	5
賃貸事業分析 ― 基礎体力の向上 ―	7
成長加速 ― 賃料単価の新時代 ―	8
収益性向上	9
物件取得余力の考え方	11
実力LTVの活用方針	12
投資主価値向上に向けた取り組み	13

## *Section 2*

---

### 内部成長/外部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	15
賃貸事業分析	16
ポートフォリオマップ: 契約賃料単価の前期比較増減	19
ポートフォリオ改善の軌跡	20
物件取得の検討状況、スポンサーグループとの連携	21

## *Section 3*

---

### 財務戦略

有利子負債の状況	23
2025年11月期末における投資主の状況について	26

## *Section 4*

---

### サステナビリティへの取り組み

外部評価 / 環境認証の取得	28
環境への取り組み	29
社会への取り組み / ガバナンス	30

## *Appendix*

---

# 1

エグゼクティブ・サマリー

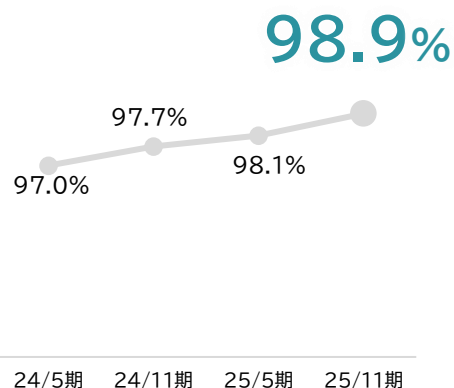
風事徹底

# エグゼグティブサマリー

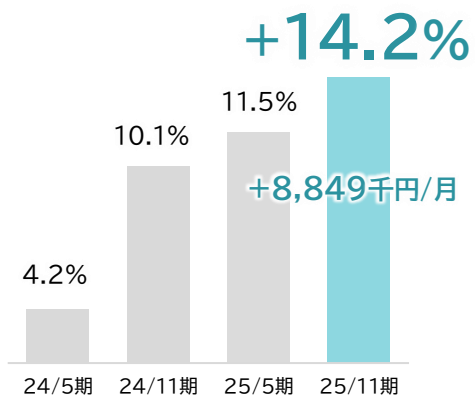
## 内部成長

## 過去最高水準の内部成長を実現

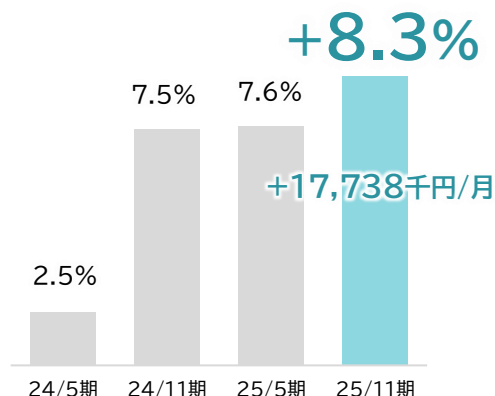
【期末稼働率】



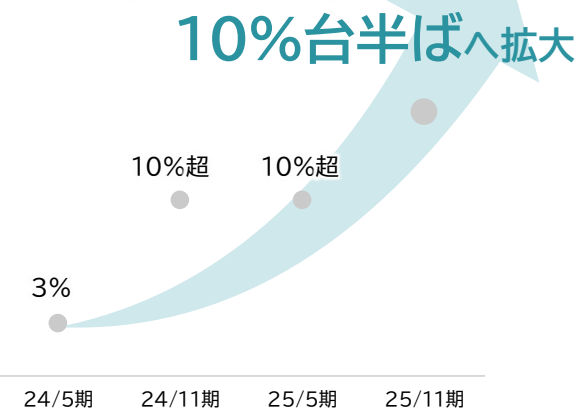
【入替時 増減率】



【更新時 増減率】



【レントギャップ】



## 外部成長

Daiwa月島ビル 3回目**29.4**億円売却完了

Daiwa猿楽町ビル 1回目**25.5**億円売却完了

## 財務・その他

時価LTV 34.2% / 簿価LTV 44.6%

約30億円の自己投資口取得・消却を実施  
25/11期のEPUは約60円増加

## 分配金・NAV

2025年11月期

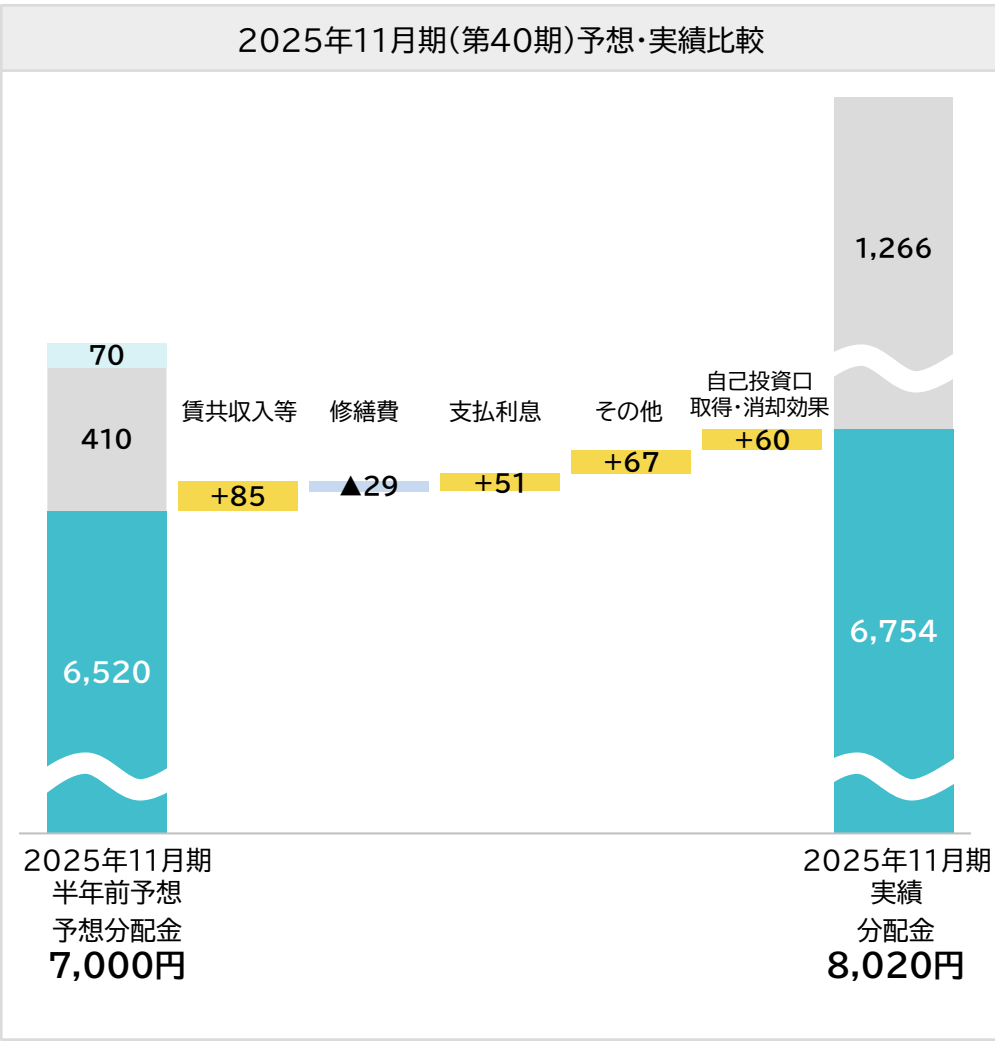
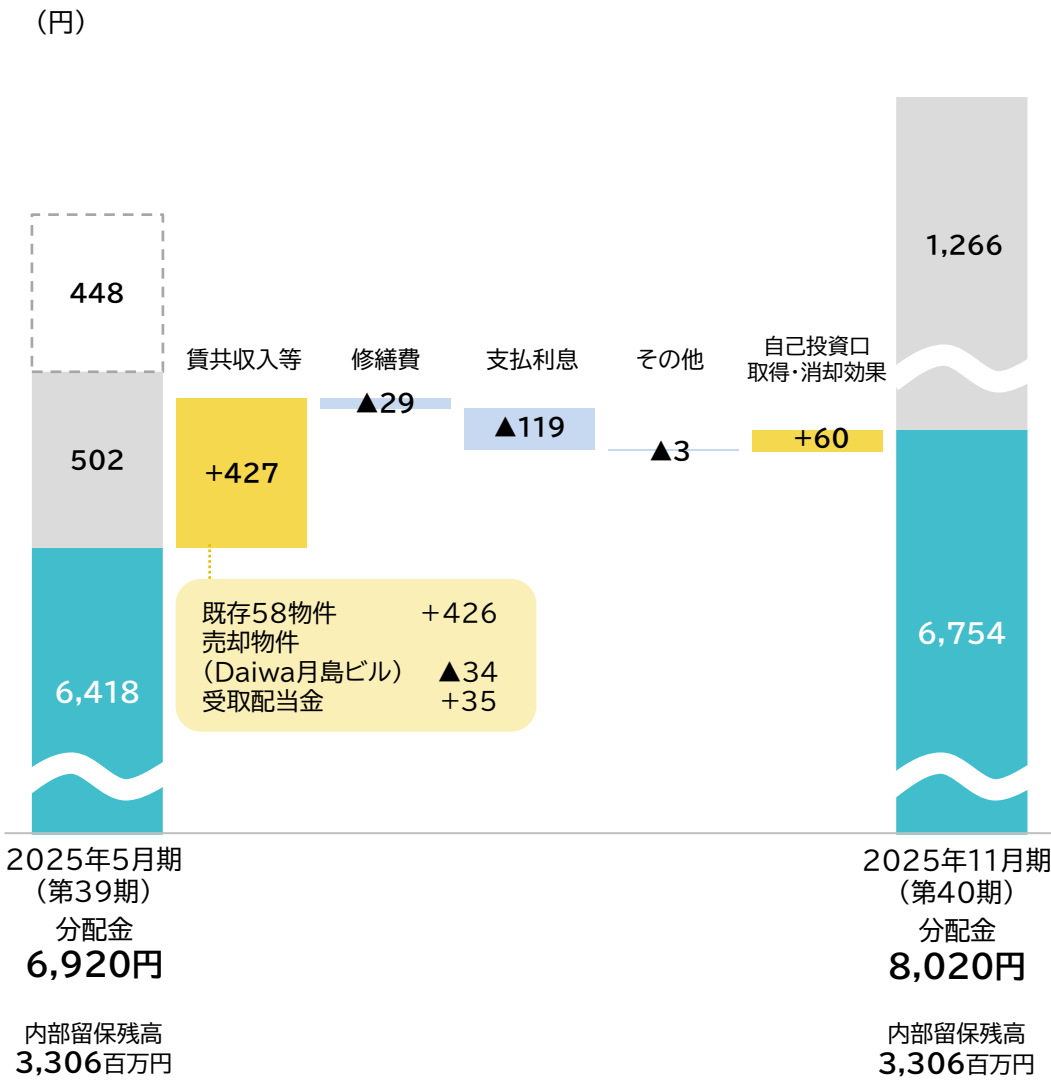
1口当たり分配金：**8,020円**

/ 1口当たりNAV：**411,592円**



# 1口当たり分配金増減要因：2025年11月期実績比較

既存物件の賃料引き上げによる賃共収入増加を主軸に、EPU上昇

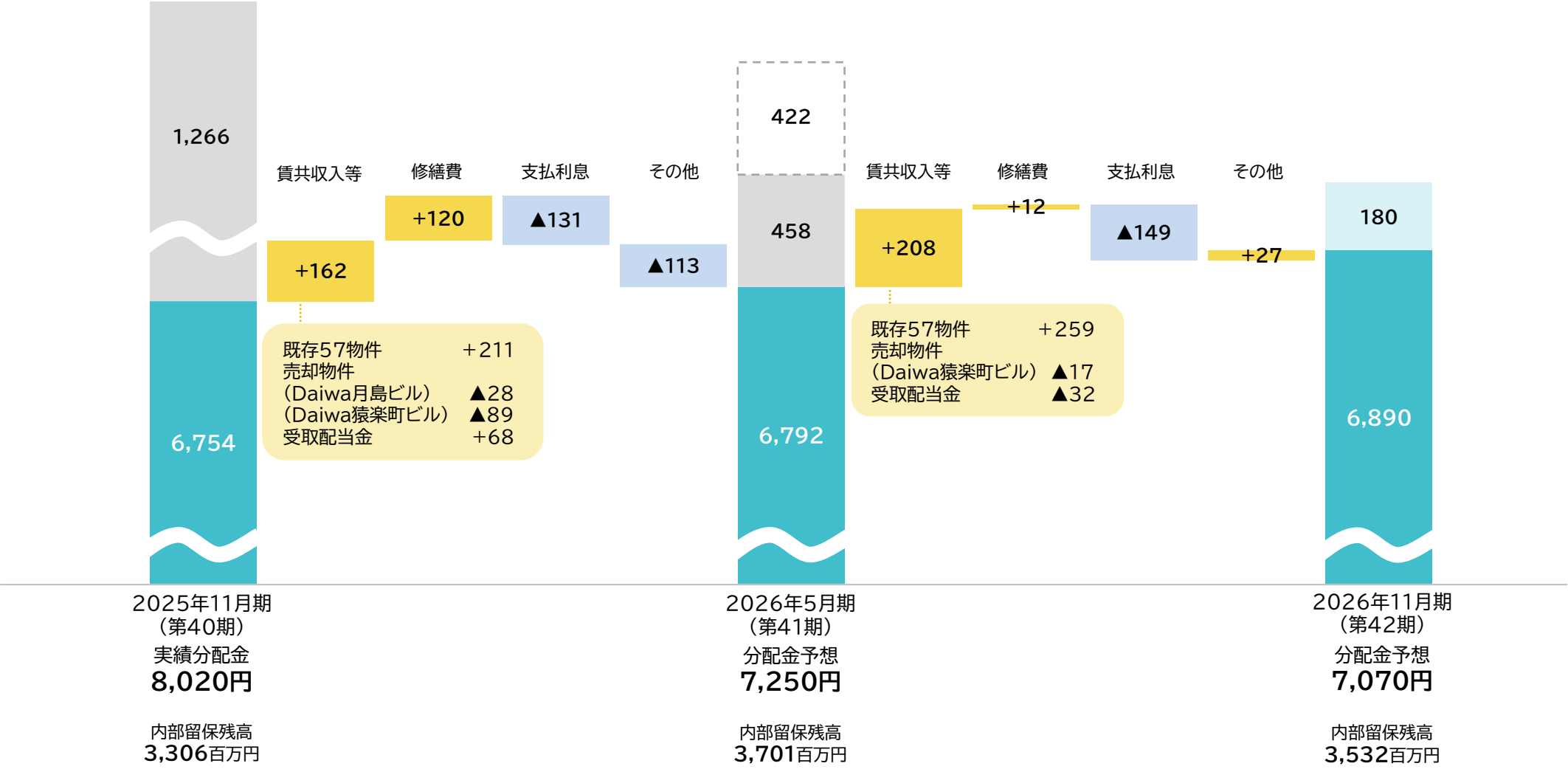


■ EPU(不動産等売却益を除く1口当たり当期純利益) ■ 内部留保取崩分 ■ 不動産等売却益(圧縮積立金繰入後・売却に係る運用報酬控除後)による増加分 ■ 圧縮積立金繰入額 ■ 増加要因 ■ 減少要因

# 1口当たり分配金増減要因：2026年5月期、2026年11月期予想

物件売却による賃共収入の剥落はあるものの、既存物件の賃料引き上げによりEPU上昇

(円)

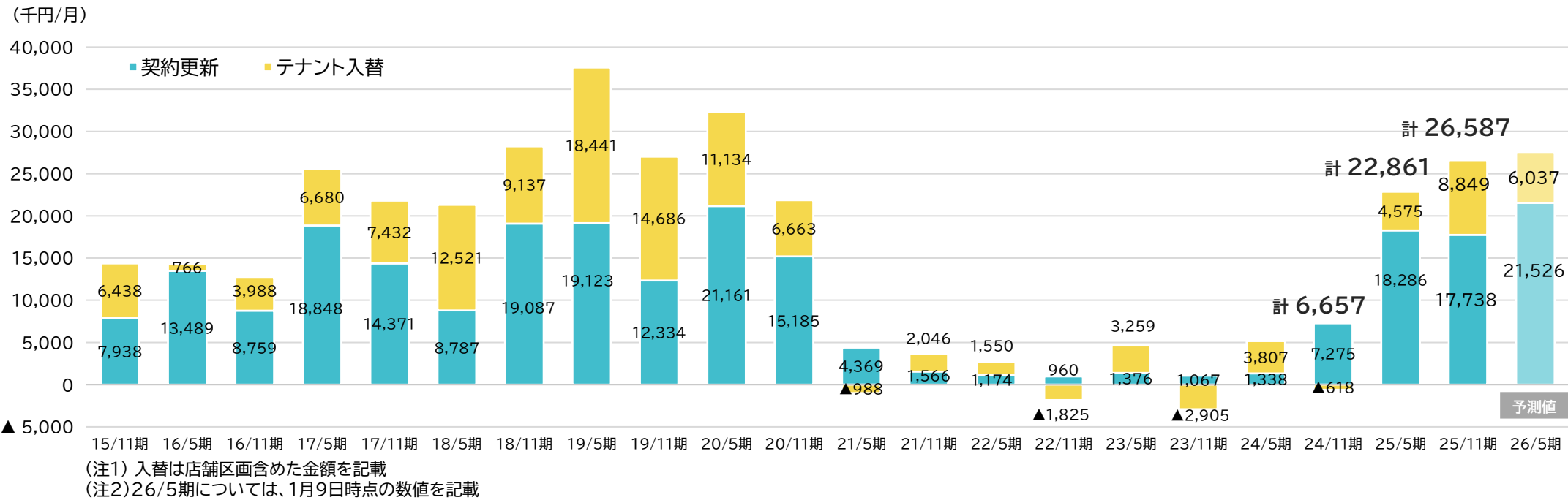


■ EPU(不動産等売却益を除く1口当たり当期純利益) ■ 内部留保取崩分 ■ 不動産等売却益(圧縮積立金繰入後・売却に係る運用報酬控除後)による増加分 ■ 圧縮積立金繰入額 ■ 増加要因 ■ 減少要因

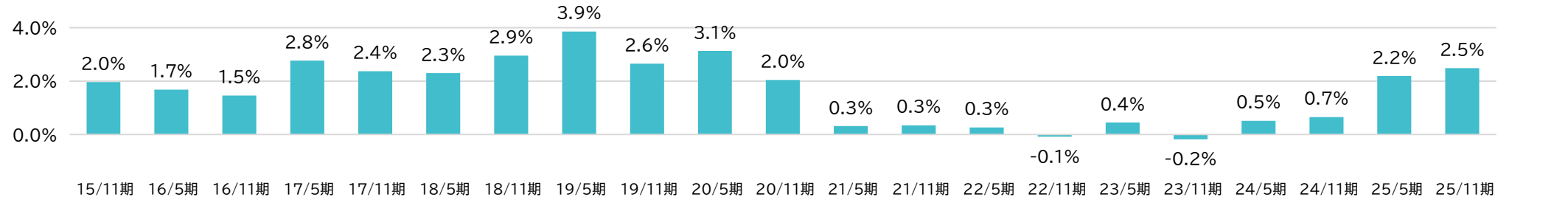
# 賃貸事業分析 — 基礎体力の向上 —

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)



# 成長加速 — 賃料単価の新時代 —

過去最高水準の賃料増額を実現

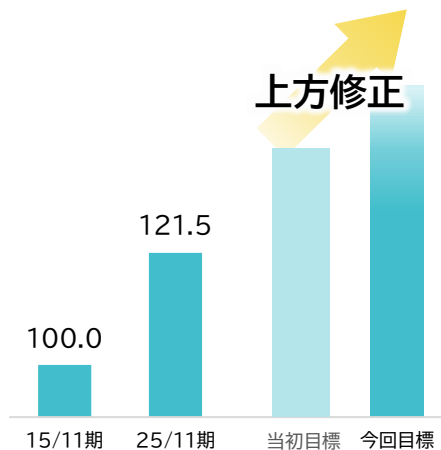
## ■ 新宿マインズタワー



入替  
平均+ **28%**超

更新  
平均+ **18%**超

・25/5期に設定した「3万円台半ば」という契約賃料単価目標を「4万円」に上方修正



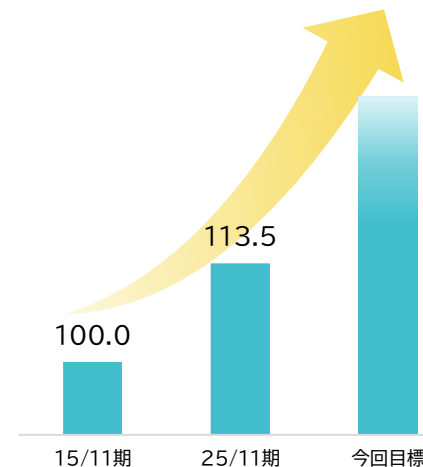
## ■ Daiwa赤坂ビル



入替  
平均+ **45%**

更新  
平均+ **14.6%**

・25/11期には、入替時賃料増額率**45%**を実現  
・今後も直近の増額事例に近い賃料増額を目指す



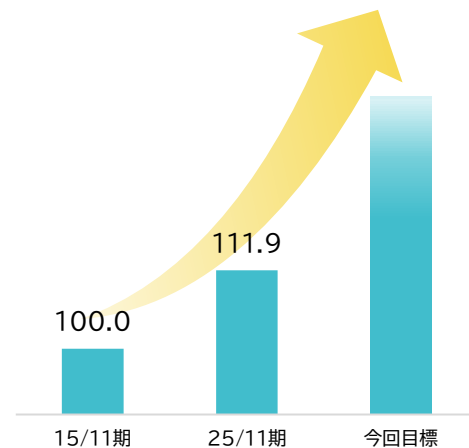
## ■ E・スペースタワー



入替  
平均+ **30%**

更新  
平均+ **9.6%**超

・契約賃料単価「**4万円超**」を目指す

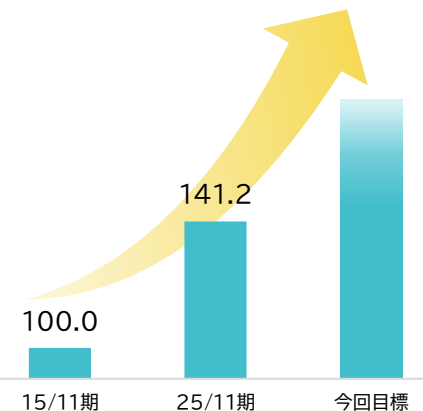


## ■ Daiwa築地駅前ビル



入替  
平均+ **25%**超

・過去10年で**40%以上**平均契約賃料単価上昇  
25/11期の入替では**25%以上**の増額を実現  
・今後も直近の増額事例に近い賃料増額を目指す



(注1)直近の事例をもとに賃料増額率を記載  
(注2)平均契約賃料単価推移(各物件において2015/11期を100とする)

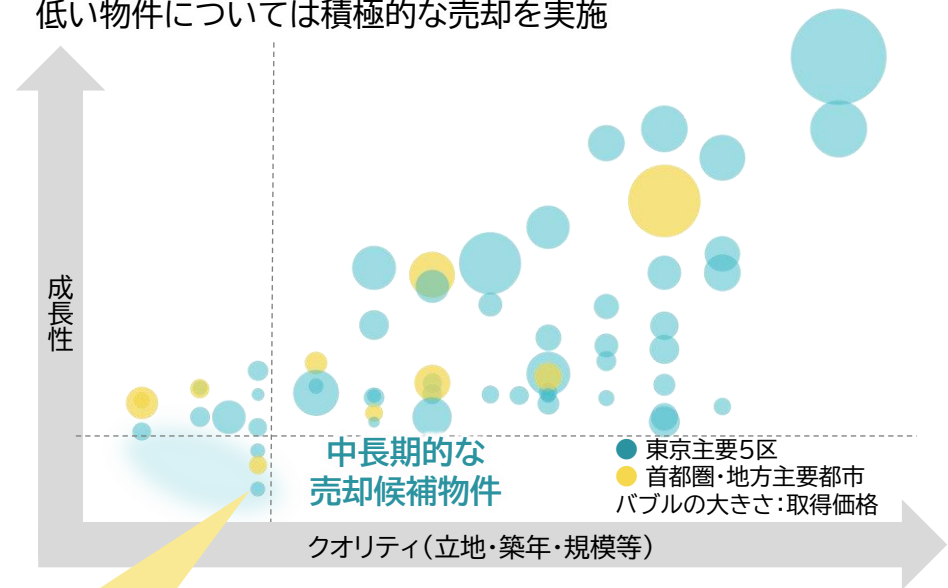
# 収益性向上 — 低成長資産の売却実現 —

入替戦略に基づき、含み益を大きく上回る価格でDaiwa猿楽町ビルを売却

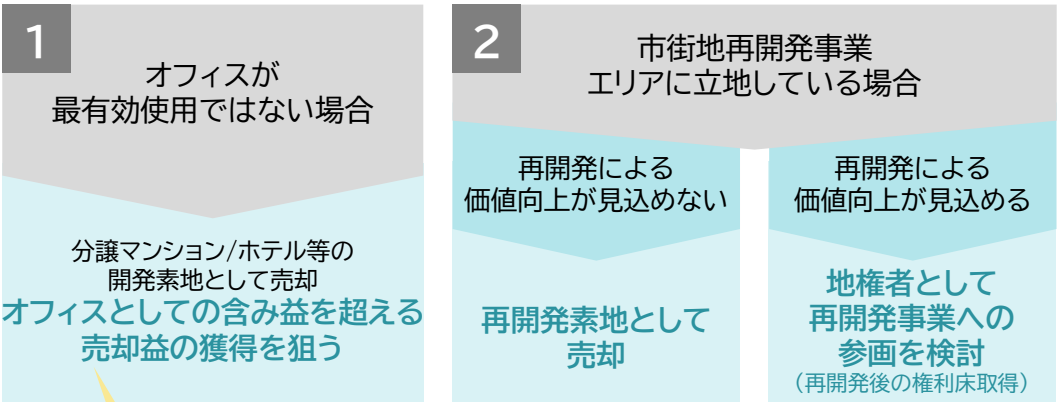
## ■ 前回公表の入替戦略に基づき物件売却を実施

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



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



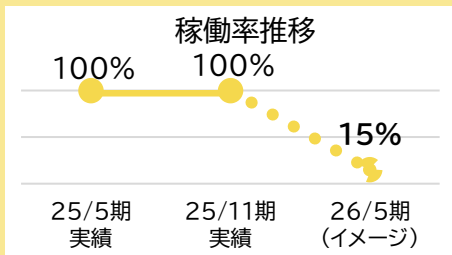
入替戦略 2：交換取引(代替物件)の探索

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

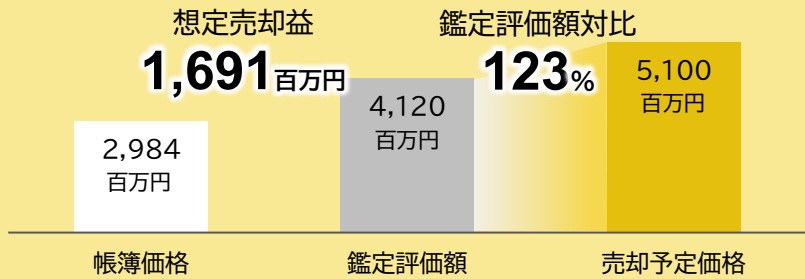
- ・ 売却候補に含まれていたDaiwa猿楽町ビルを売却
- ・ メインテナントの解約意向を受け、今後の成長余地等を総合的に勘案して売却を実行



売却資産	Daiwa猿楽町ビル
建築時期	1985年6月(築40年)
売却予定価格	5,100百万円
想定売却益	1,691百万円
売却(予定)日	① 2025年11月28日(50%) ② 2026年 5月29日(50%)



- ・ 入替戦略に基づく「含み益を上回る」売却を実現

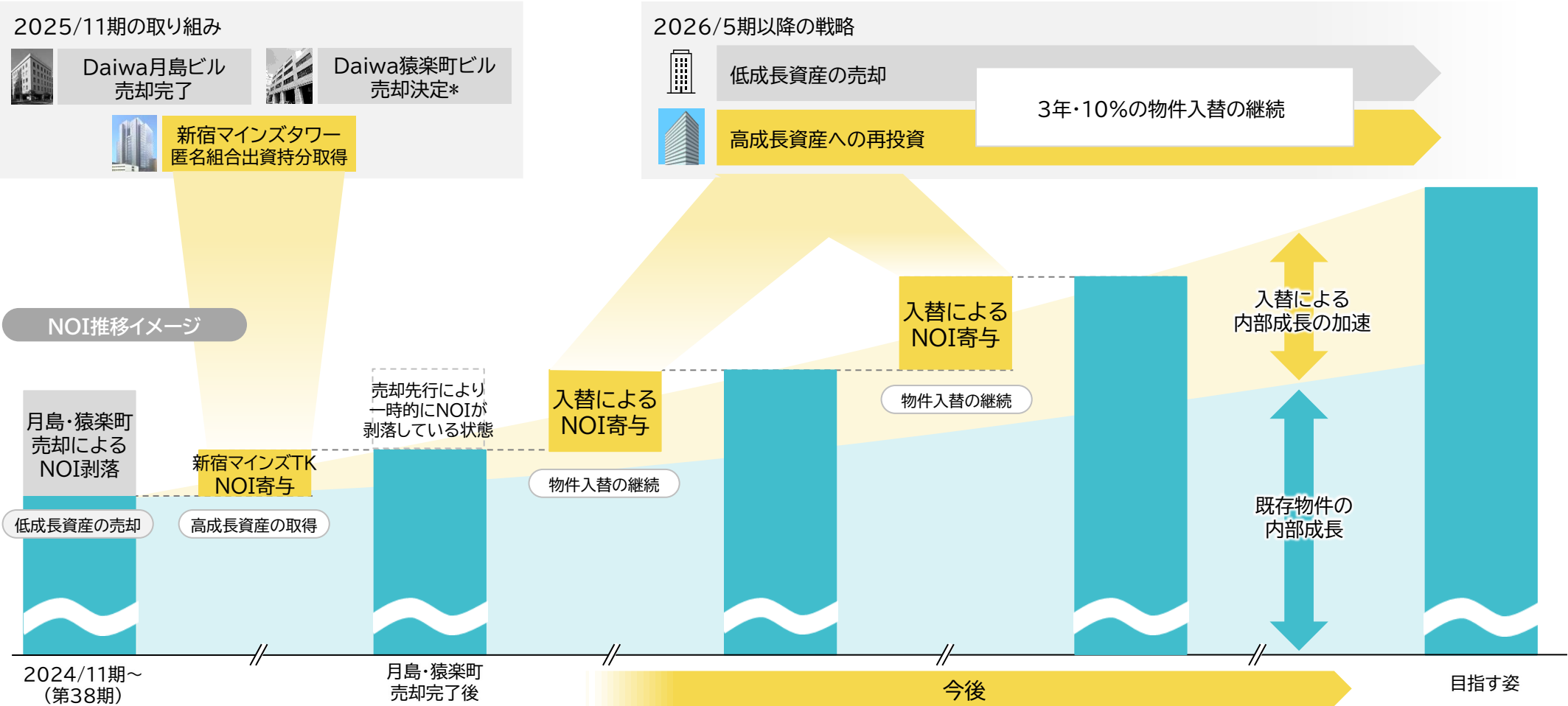


# 収益性向上 — 高成長資産の取得 —

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が剥落する見込み
- 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、NOIの拡充を推進
- 他方、3年・10%の物件入替は継続

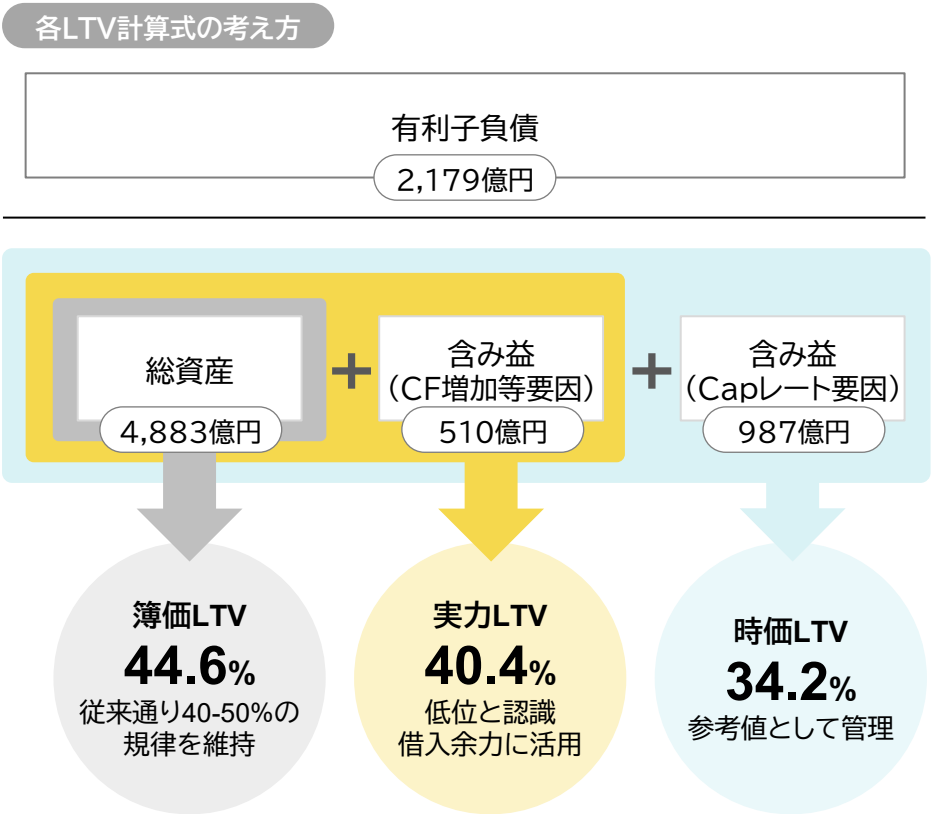
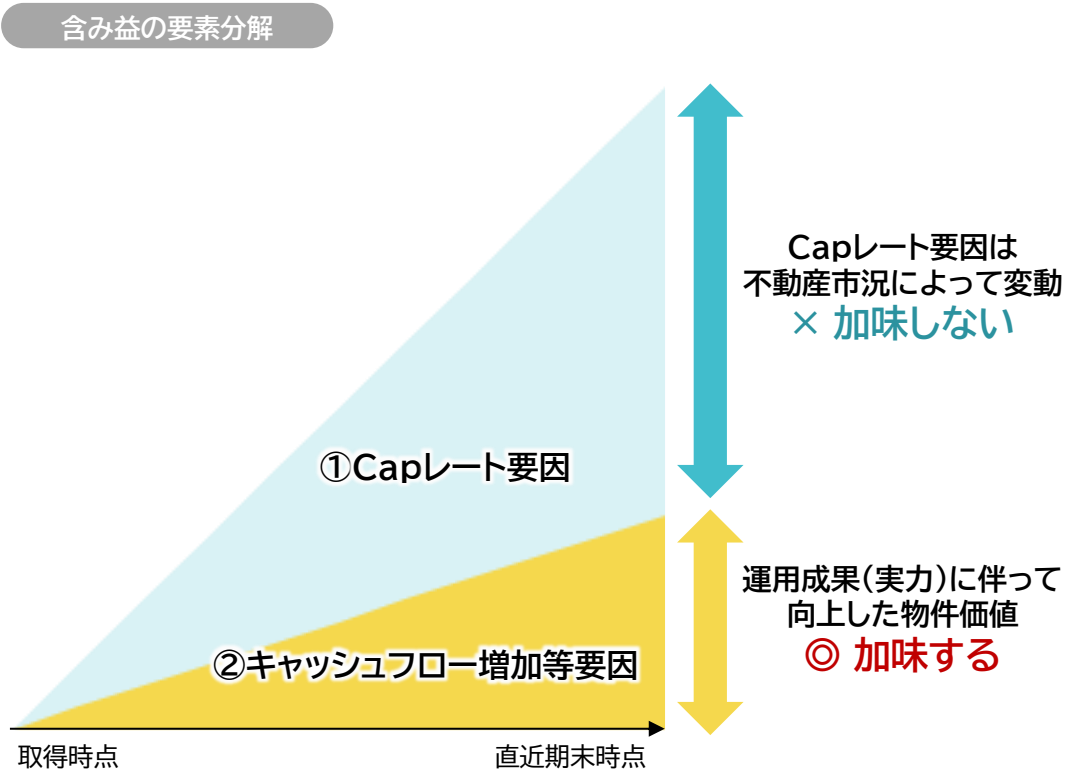


# 物件取得余力の考え方

力強い内部成長・運用成果に裏付けられた物件取得余力を活用：実力LTV（Capレート要因を除いた時価LTV）

## 運用成果を反映したLTVの考え方

- 時価LTV算定の裏付けとなる含み益 = ①Capレート要因 + ②キャッシュフロー増加等要因(Capレート以外の要因) に分解できる
- このうち①については、売買マーケットの変化(市況要因)に多大な影響を受けるため、中長期的な安定性・持続性に欠けると認識
- ②キャッシュフロー増加等要因(Capレート以外の要因)は、本投資法人の運用成果に裏付けられた実力を反映しており、適切に活用＝実力LTV

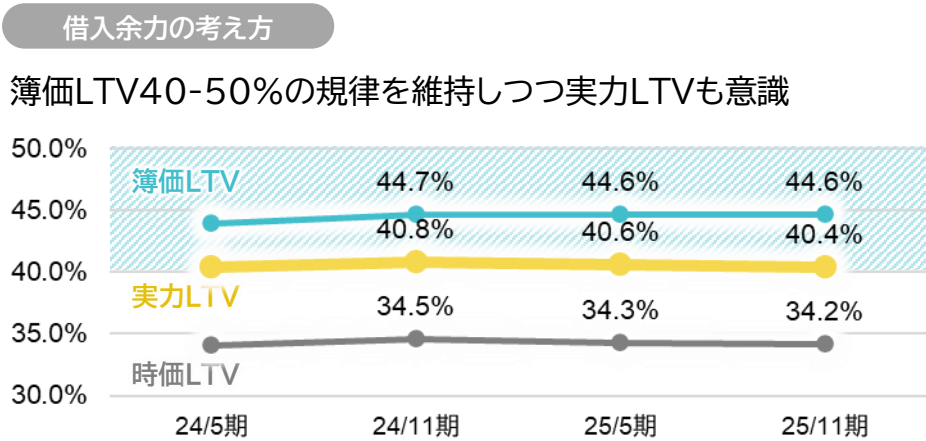
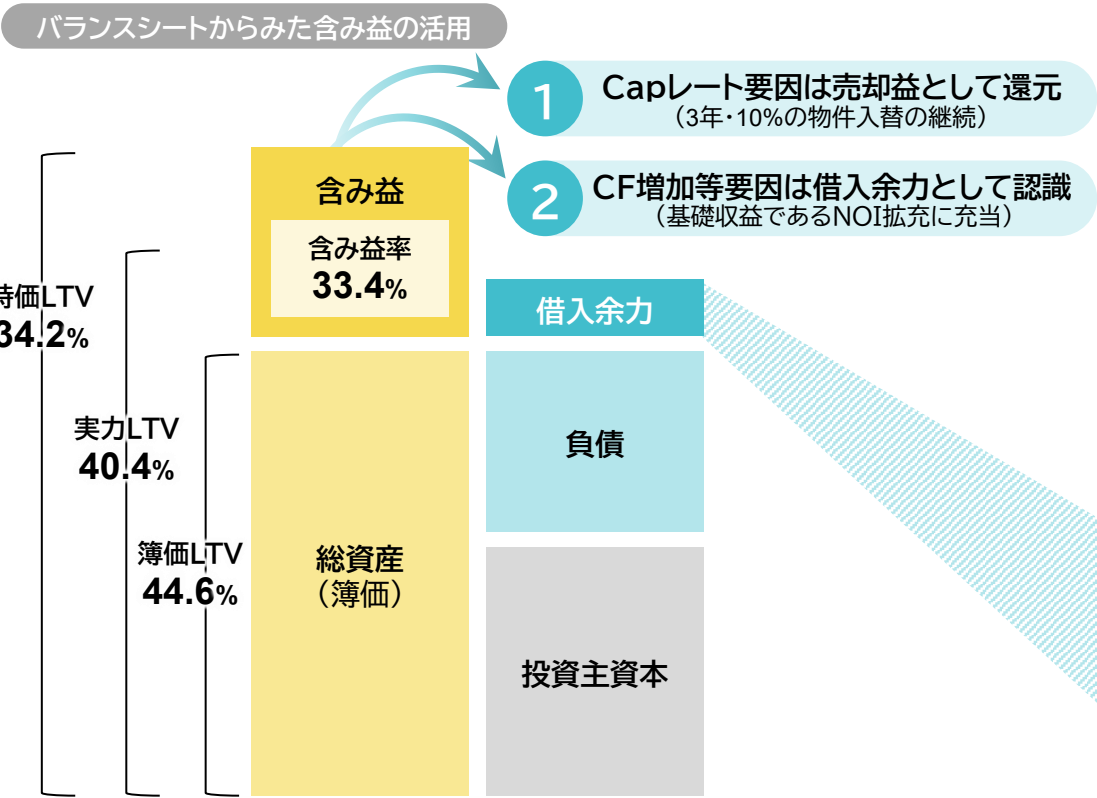


# 実力LTVの活用方針

実力LTVを活用するも、従来の財務規律である簿価LTV40～50%の規律も維持

## ■ 資本効率の改善とキャッシュフロー成長原資としての活用

- 本投資法人の含み益率はオフィス系REITでトップクラスを誇る33.4%
- 含み益は、①売却益として顕在化することに加えて、②借入余力＝物件取得余力として認識することによって、基礎収益を毀損せず成長投資に活用

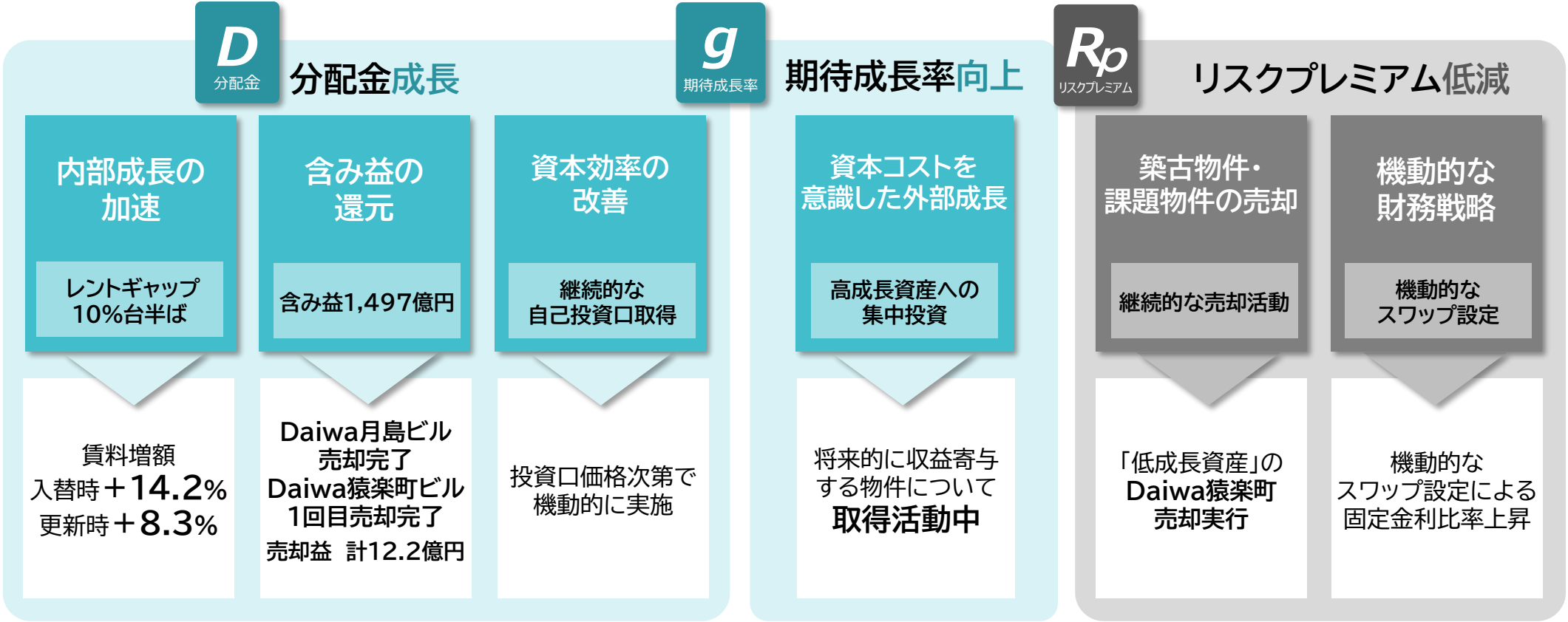


物件入替と並行しながら  
規律ある成長投資へ活用  
期待成長率の向上へ

\* 2025年11月末時点における実力LTVベース45.0%  
(簿価LTVベースで49.1%)までの借入余力

# 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



2

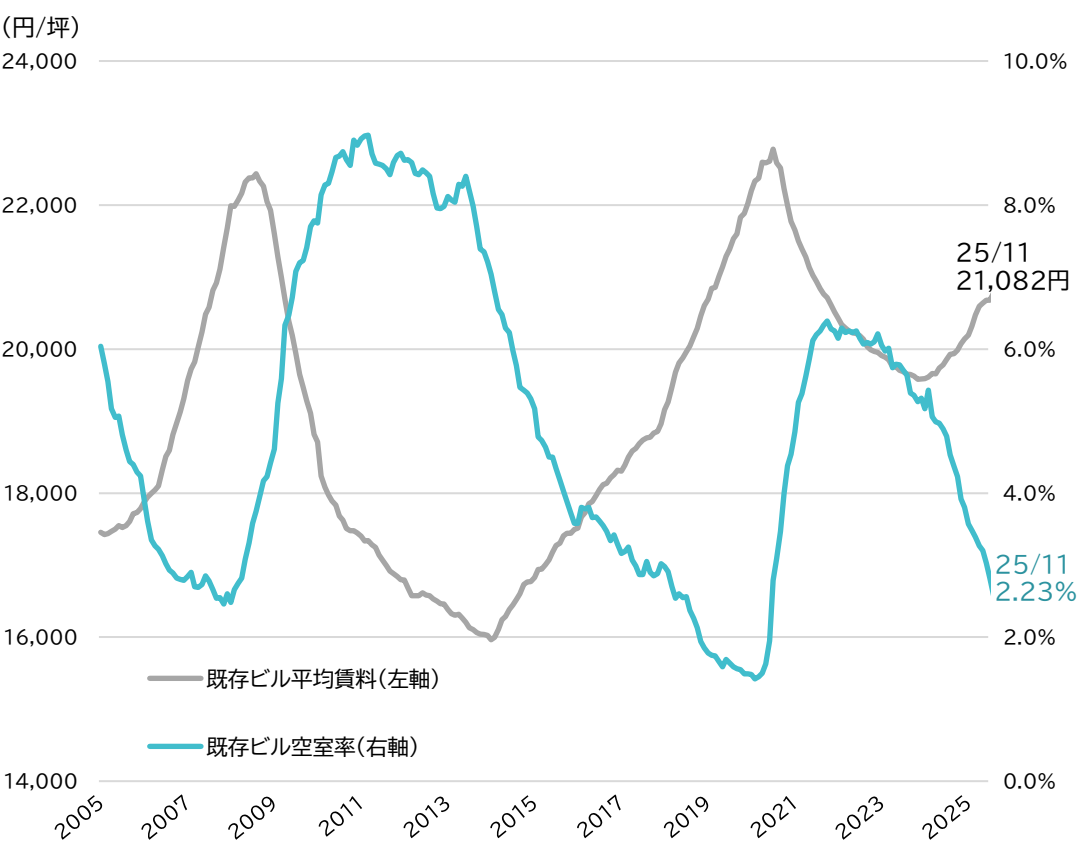
内部成長／外部成長

凡事徹底

# 東京のオフィスビルの賃貸市場動向

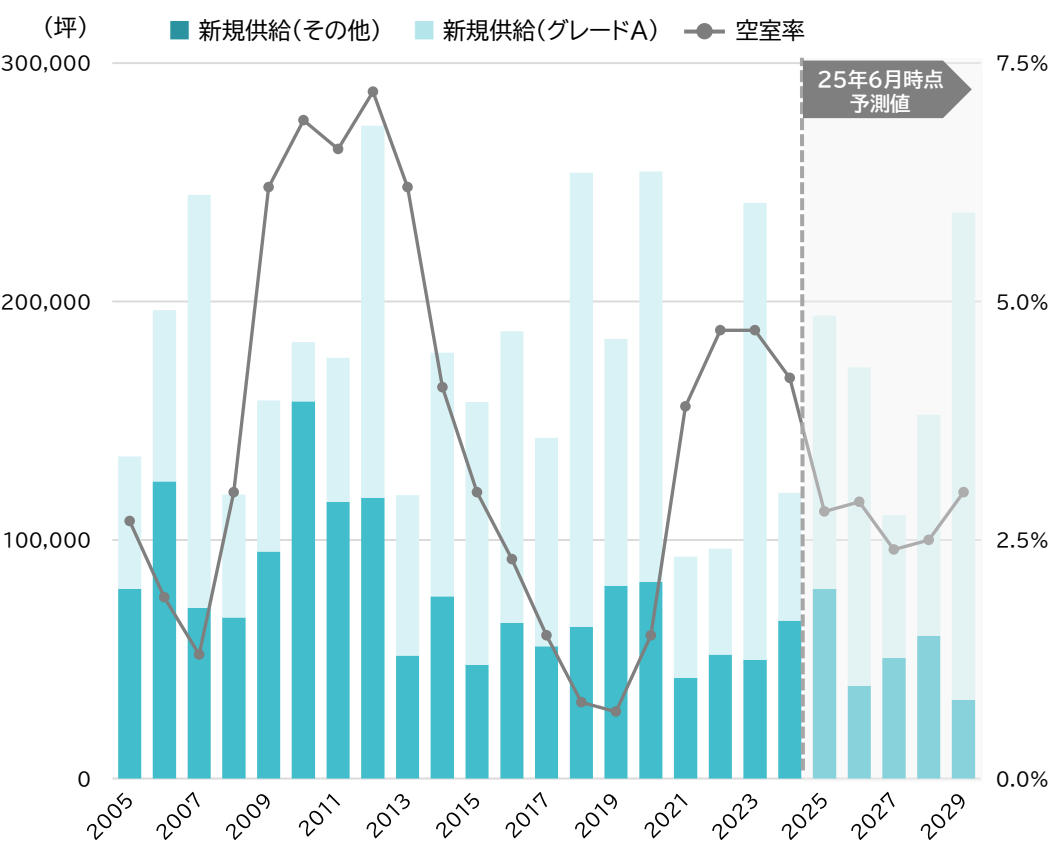
- オフィスマーケットにおける空室率低下、賃料上昇の傾向は継続
- 大規模オフィスビルの供給継続、中小規模は低位で推移

## 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

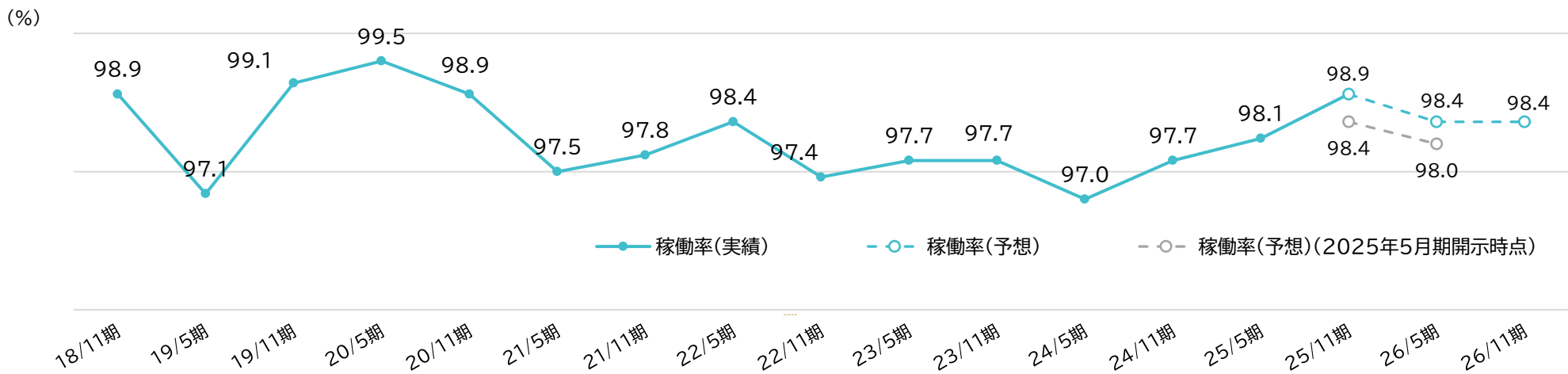


出所:シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測(2025年~2029年)

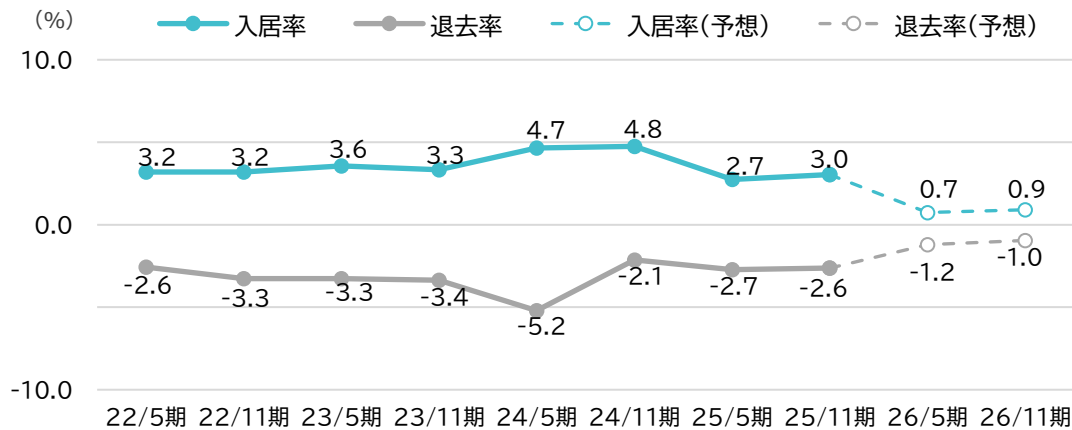
# 賃貸事業分析(1) ～稼働率及び入退去率の推移～

- 2025年11月期も、引き続き高稼働を維持
- 今後も、一定程度の解約区画は発生するものの、新規需要獲得により全体稼働率は順調に推移する想定

## ■ 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。

## ■ 入退去理由(注)

(件)

25/11期 内訳	コスト 削減	拡張 移転	集約 移転	縮小 移転	立地 改善	その他	合計
入居	0	8	1	0	4	5	18
退去	-3	-4	-3	-5	-2	-1	-18

前期件数 20

前期件数 -9

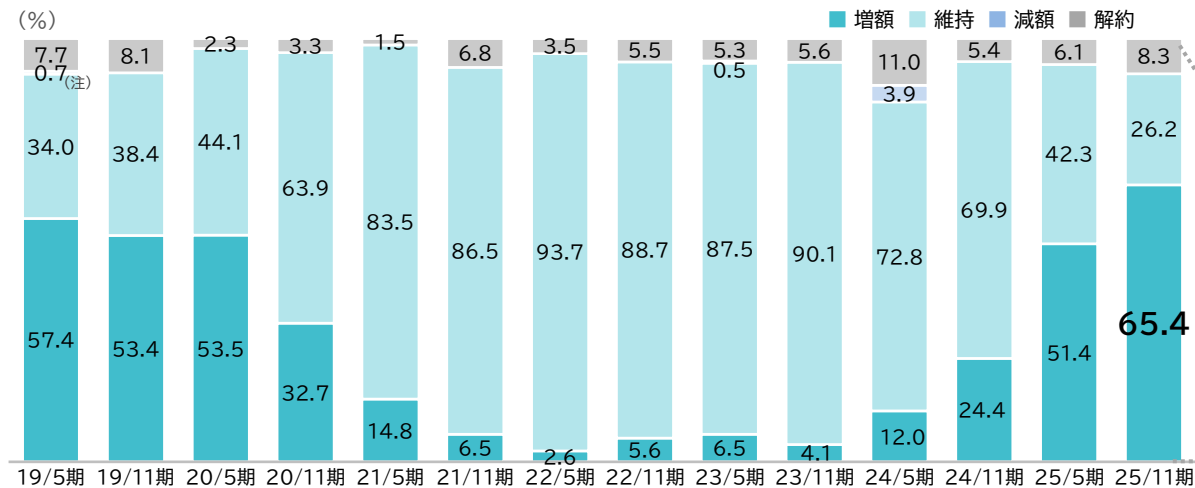
前期件数 0

(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。

# 賃貸事業分析(2) ～更新対象テナントの賃料増減率推移～

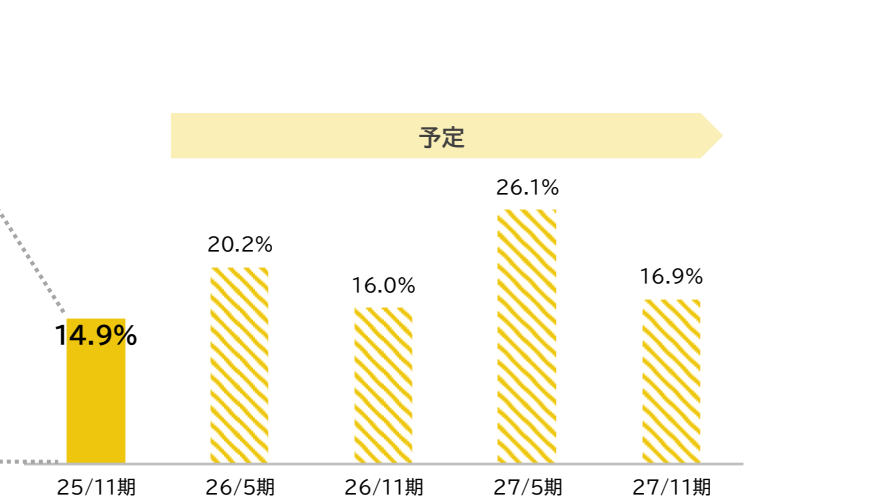
■ 増額応諾割合は過去最高水準、25年11月期は更新対象面積のうち65%超の面積で増額を達成

## 契約更新テナントの更新状況



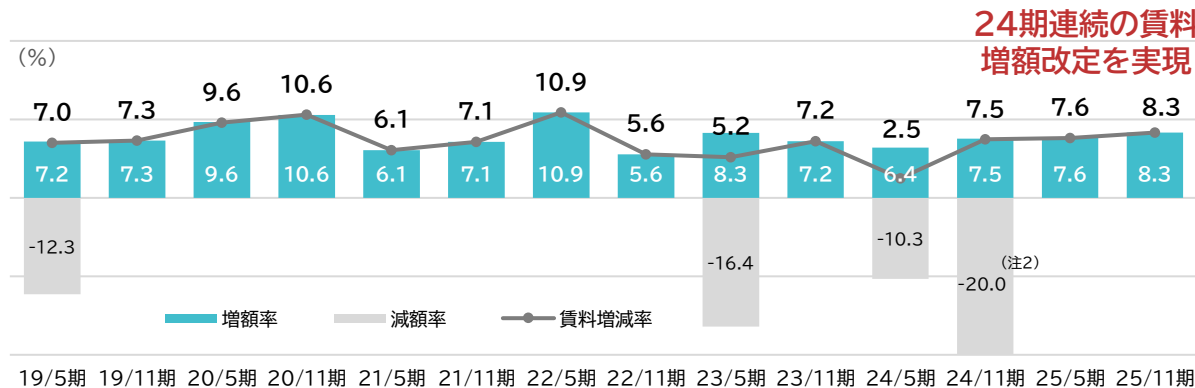
(注) 賃貸面積ベース。19/5期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。

## 契約更新時期一覧



(注) 賃貸面積ベース。25/11期は、25/5期末の賃貸面積に対し、25/11期中に契約更新があった契約面積の比率。26/5期以降は、25/11期末の賃貸面積に対して、各期に契約更新が予定されている契約面積の比率。

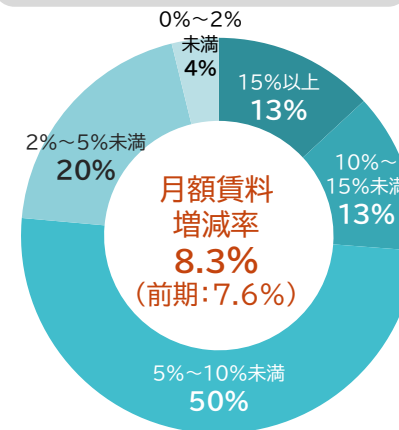
## 更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移(注1)



(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。

## 25/11期 月額賃料増減率内訳



(注) 比率は月額賃料総額ベース。

月額賃料増減額  
+17,738千円/月

### 賃料増額物件

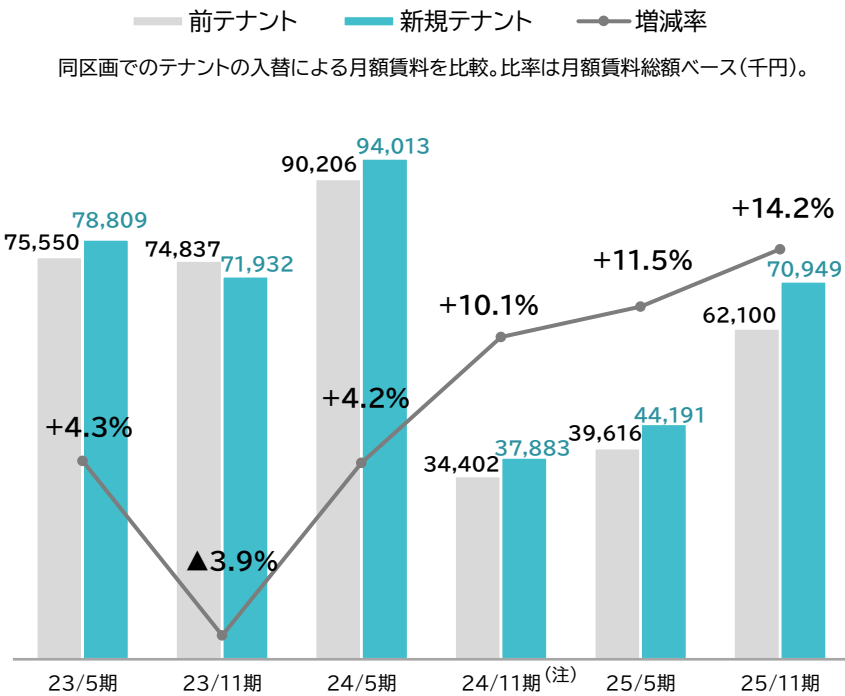
- E・スペースタワー
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa青山ビル
- Daiwa八丁堀駅前ビル
- コンカード横浜 等

# 賃貸事業分析(3) ～入替時及び契約賃料の状況～

■ 2025年11月期も、前期を上回る入替時賃料増減率を達成。賃料増減額も大きく拡大

## ■ 入替時の月額賃料及び増減率 推移

25年11月期 月額賃料増減額: +8,849千円/月



(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%)。

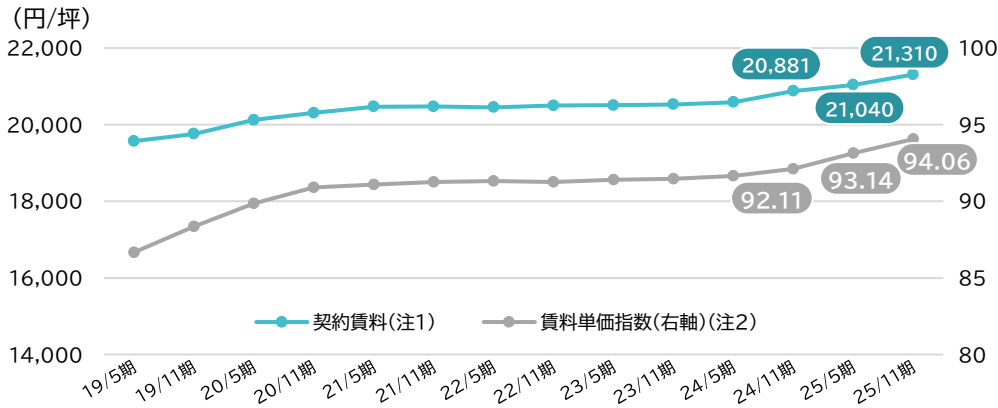
### 賃料増額物件

- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa荻窪タワー
- Daiwa麻布テラス
- Daiwa渋谷神泉ビル
- Daiwaリバーゲート 等

### 賃料減額物件

該当物件なし

## ■ 契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)

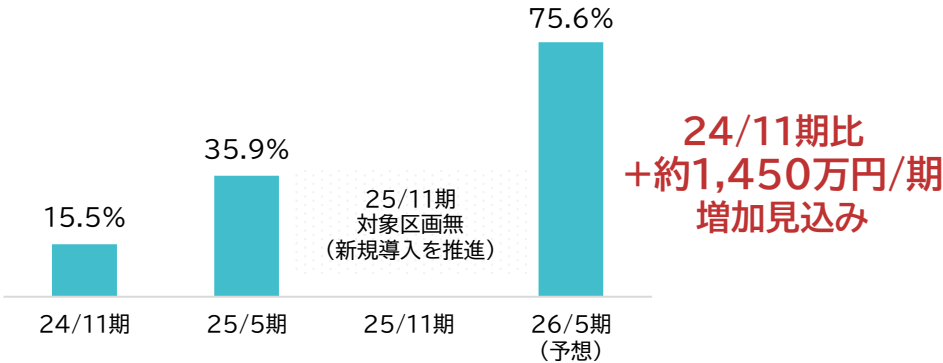


(注1) 契約賃料は、各期末時点で契約しているテナントとの月額契約賃料を平均したもの。  
(注2) 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を2009年5月期末を100として指数化したもの。

## ■ その他NOI向上施策(駐車場)

主にサブリース契約について、増額交渉等を実施  
都心5区中心という立地の優位性を活かし、大幅な増額を実現

### サブリース契約済み区画の増額率実績



# ポートフォリオマップ: 契約賃料単価の前期比較増減

- 2025年11月期も賃料単価の上昇基調が鮮明に
- 今後も現存の高賃料単価のテナントの退去を防ぎつつ、平均賃料単価上昇を目指す

## 東京主要5区



## 首都圏



## 地方主要都市



2025年11月30日現在

(注) 契約賃料単価は各物件の基準階(2F以上)の事務所区画全体の平均賃料単価を表示(入替・更新対象区画以外を含む)。



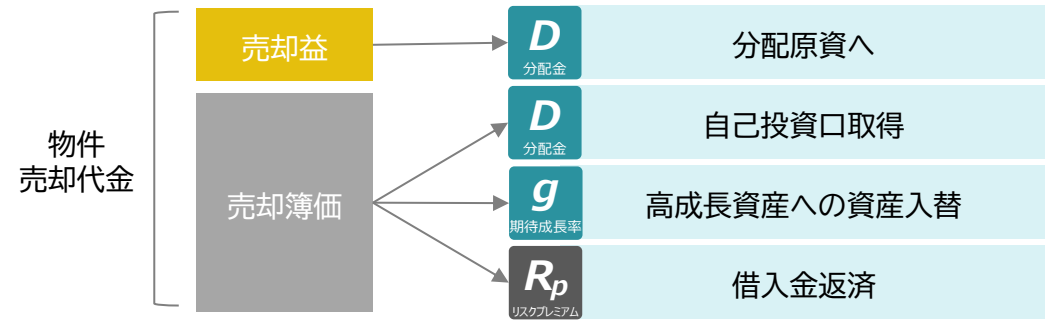
# ポートフォリオ改善の軌跡

■ 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12物件 1,283億円		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%)		売却活動中	
<b>g</b> 期待成長率	物件取得(注2) 計15物件 1,189億円		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 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		取得活動中			
<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		機動的に検討			

- ・ 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



入替前ポートフォリオ(注3)  
2026年5月末まで運用した場合

平均築年数  
**30.5年**

入替後ポートフォリオ(注4)  
2026年5月末時点

平均築年数  
**26.5年**

**4.0年**  
若返り

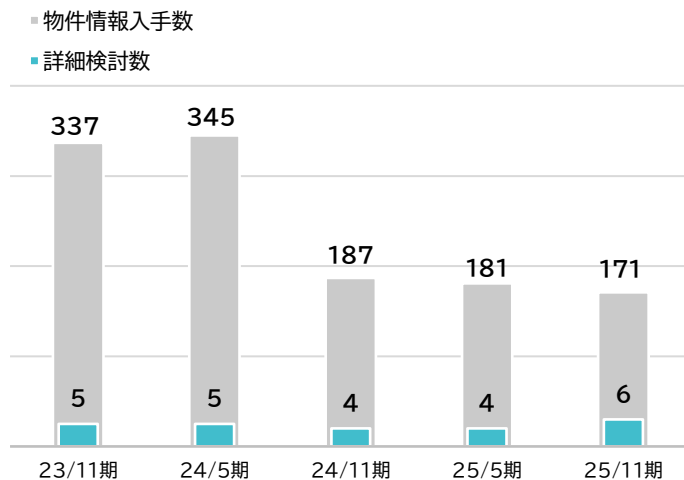
(注1) 開発物件については、開発用地取得と建物取得について、取得時点での取得価格を記載し、開発用地・建物合わせて1物件とカウントしています。  
(注2) 新宿メインズタワーに係る匿名組合出資持分は1物件とカウントし、出資額を合計金額に含めています。  
(注3) 「入替前」とは、2017年11月期末のポートフォリオを示します。  
(注4) 「入替後」とは、2025年11月期末のポートフォリオに、2025年11月期及び2026年5月期にかけて譲渡する1物件を除いたポートフォリオを示します。

# 物件取得の検討状況、スポンサーグループとの連携

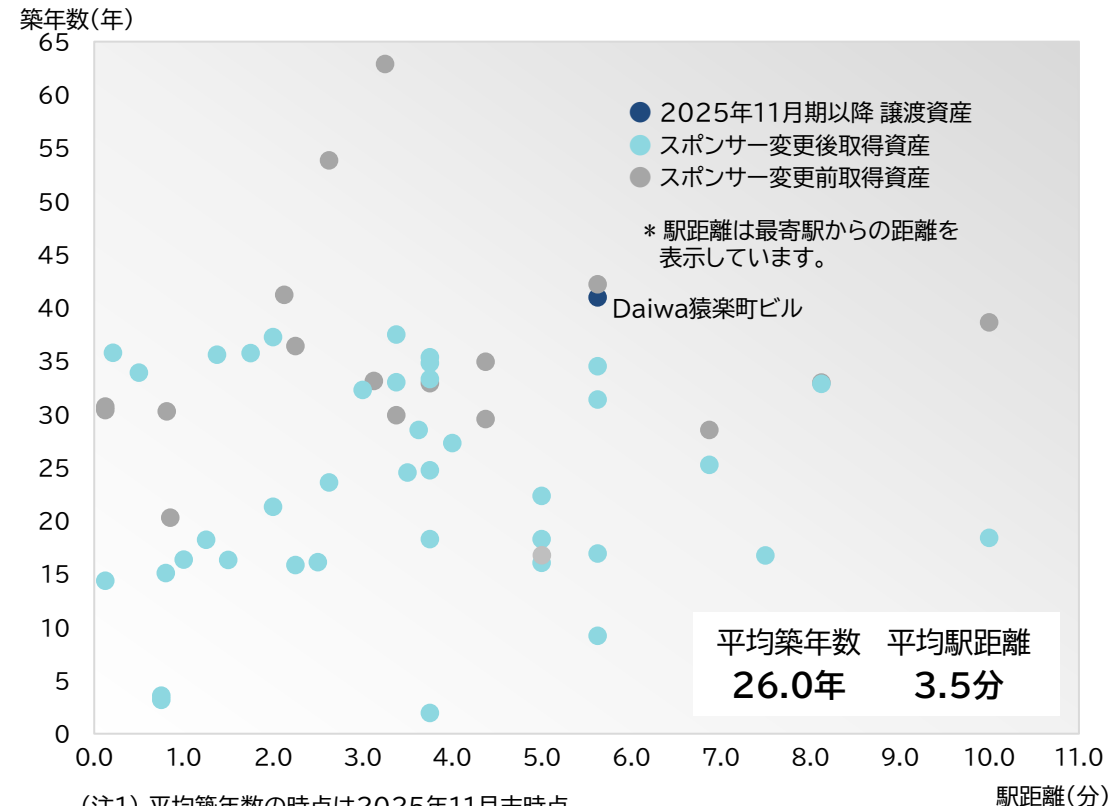
## ■ 非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

物件取得の検討件数



保有物件の築年と駅距離



(注1) 平均築年数の時点は2025年11月末時点。

(注2) 平均築年数及び平均駅距離の計算からはDaiwa猿楽町ビルを除外。

## ■ スポンサーグループとの連携

大和証券グループ本社  
Daiwa Securities Group Inc.

- ブリッジファンドへの資金拠出
- 大和証券グループの情報ネットワークを活用した不動産マーケット/物件/第三者からの投資機会等に関する情報提供
- 本資産運用会社の人材供給の協力

大和証券リアルティ  
Daiwa Securities Realty

- 大和証券グループ本社及び大和証券ファシリティーズが担ってきたウェアハウジング機能を大和証券リアルティに移管し、意思決定の迅速化と機動性の確保
- 専門メンバーの配置による、入替/交換取引、バルクセール、未竣工案件等の高度化する取引への対応力向上により、取得機能強化

3

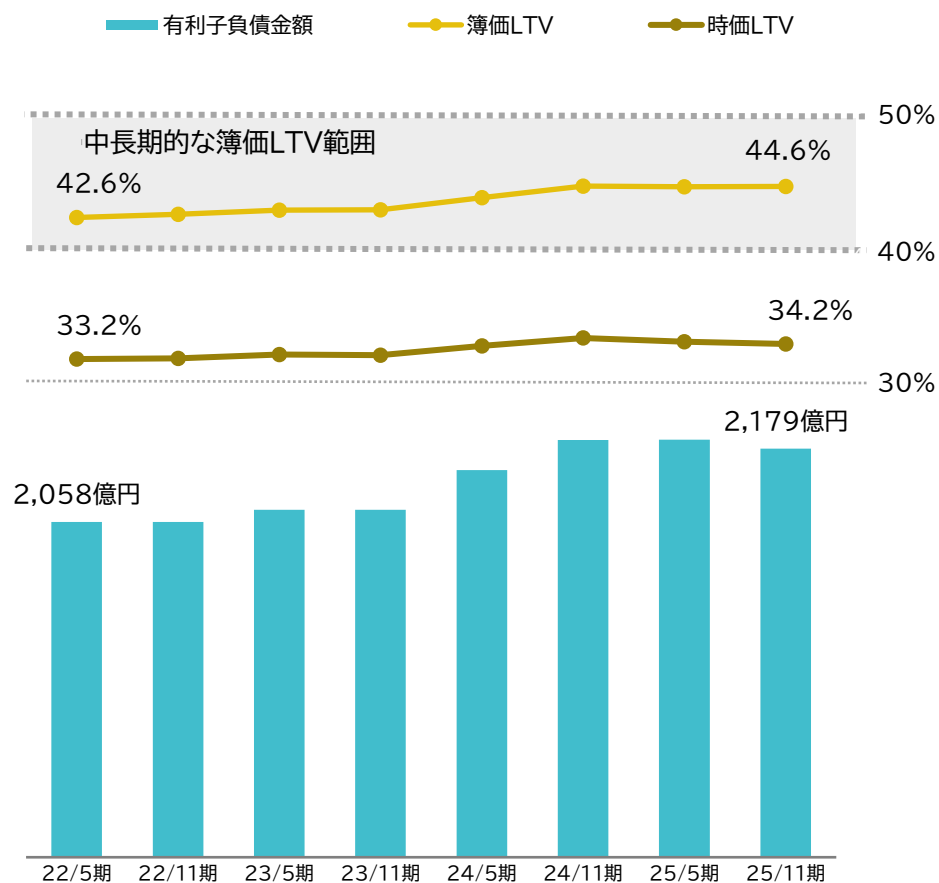
財務戰略

凡事徹底

# 有利子負債の状況(1)

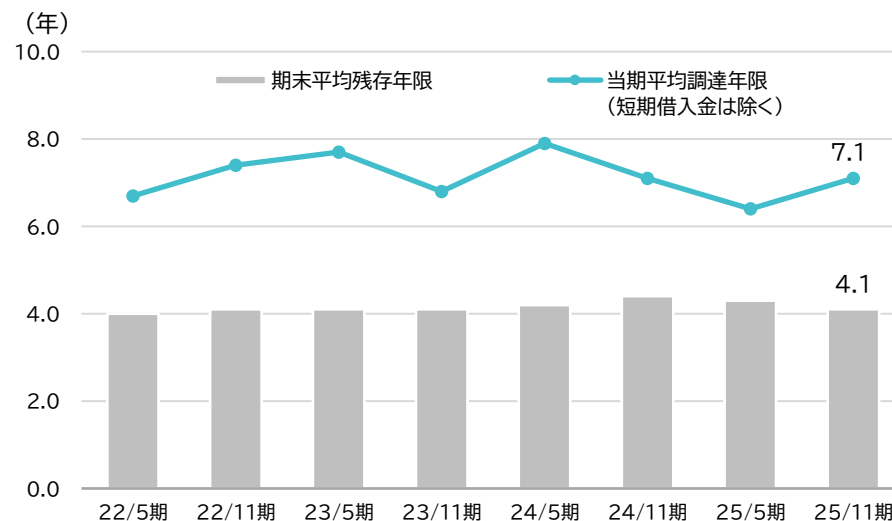
- 2025年11月期末の時価LTVは34.2%、簿価LTVは44.6%
- 当期の平均金利は0.87%

## 有利子負債比率(期末LTV)の推移

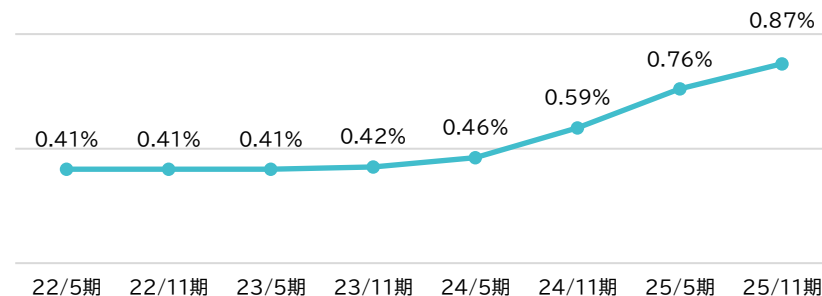


(注) 簿価LTV = 有利子負債金額 ÷ 総資産  
時価LTV = 有利子負債金額 ÷ (総資産 + 期末鑑定評価額 - 期末帳簿価額)

## 有利子負債の調達年限と残存年限の推移



## 平均金利の推移



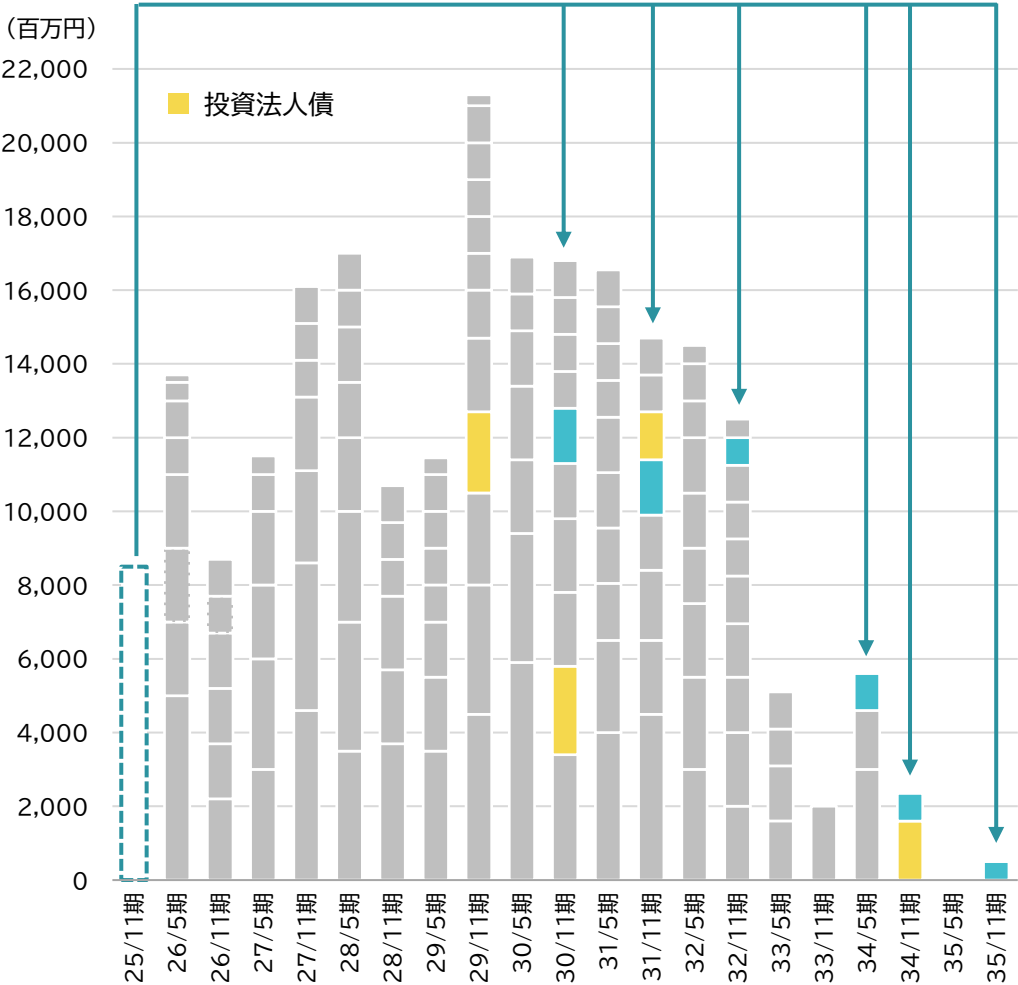
(注) 平均金利 = (支払利息 + 投資法人債利息) × 2 ÷ 投資法人債含む有利子負債の加重平均

# 有利子負債の状況(2)

- 返済時期の分散及び借入年限の長期化を意識し、財務安定性を確保。
- 基準金利が10bps上昇した場合の分配金への影響は約54円。

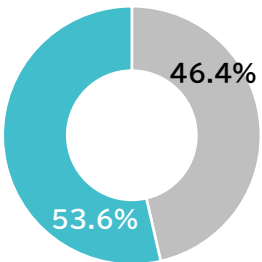
## 有利子負債の返済(償還)スケジュール

2025年11月期は7,000百万円の借換えを実施  
第7回無担保投資法人債1,500百万円は償還



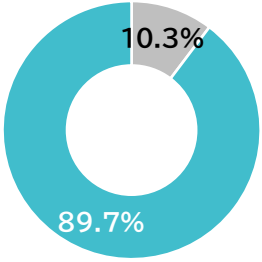
## 有利子負債の状況(2025年11月期末)

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

## 格付の状況

JCR

AA

長期発行体格付  
格付の見通し: 安定的

(2025年3月11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)

# 有利子負債の状況(3)

## 借入金(2025年11月期末)

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	45,600	-	21.7%
三井住友信託銀行	26,950	-	12.8%
日本政策投資銀行	21,750	-	10.3%
みずほ銀行	19,400	-	9.2%
三菱UFJ銀行	19,000	-	9.0%
SBI新生銀行	15,950	-	7.6%
りそな銀行	12,500	-	5.9%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.5%
福岡銀行	6,500	-	3.1%
関西みらい銀行	5,000	-	2.4%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.4%
七十七銀行	3,000	-	1.4%
農林中央金庫	3,000	-	1.4%
三菱UFJ信託銀行(信託口)	3,000	-	1.4%
群馬銀行	2,500	-	1.2%
武蔵野銀行	2,000	-	1.0%
東京海上日動火災保険	2,000	-	1.0%
山口銀行	2,000	-	1.0%
日本生命保険	1,300	-	0.6%
百五銀行	1,000	-	0.5%
山梨中央銀行	1,000	-	0.5%

(単位:百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
もみじ銀行	1,000	-	0.5%
山形銀行	1,000	-	0.5%
第四北越銀行	1,000	-	0.5%
あおぞら銀行	1,000	-	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.1%
富国生命保険	200	-	0.1%
借入金合計	210,450	-	100.0%

## 投資法人債

回号	残高	前期比	年限
第6回無担保投資法人債	1,300	-	12年
第8回無担保投資法人債 <small>(大和証券オフィスESG シリーズボンドⅡ)</small>	2,400	-	10年
第9回無担保投資法人債	2,200	-	5年
第10回無担保投資法人債	1,600	-	10年
投資法人債合計	7,500	-	-

## コミットメントライン

契約先	借入限度額	契約期間
大和ネクスト銀行	3,000	2025/7/31~2026/7/31



# 2025年11月期末における投資主の状況について

## 業態別の投資口保有割合

所有者区分	25/5期末 投資口数	25/11期末 投資口数	投資口数 の増減	25/11期末 割合 <sup>(注1)</sup>
個人・その他	27,751	25,990	-1,761	2.78%
金融機関	356,621	350,098	-6,523	37.45%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	29,153	26,024	-3,129	2.78%
信託銀行	290,406	287,204	-3,202	30.73%
生命保険会社	10,154	12,090	+1,936	1.29%
損害保険会社	310	310	-	0.03%
その他金融	26,598	24,470	-2,128	2.62%
その他国内法人	400,381	400,077	-304	42.80%
外国人	134,184	140,390	+6,206	15.02%
証券会社	24,218	18,190	-6,028	1.95%
合計	943,155	934,745	-8,410	100.00%

(注1) 小数第3位を四捨五入。  
(注2) 当期において自己投資口の取得及び消却を実施。

## 大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	25/5期末 所有口数	25/11期末 所有口数	前期比 増減数	25/11期末 割合 <sup>(注1)</sup>
1	株式会社大和インベストメント・ マネジメント	257,810	257,810	-	27.58%
2	株式会社大和証券グループ本社	134,642	134,642	-	14.40%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	125,775	132,721	+6,946	14.20%
4	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	129,495	118,695	-10,800	12.70%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	30,012	30,692	+680	3.28%
6	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	30,517	25,481	-5,036	2.73%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. - CLIENT ACCOUNT	5,308	9,900	+4,592	1.06%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,820	8,362	+6,542	0.89%
9	明治安田生命保険相互会社	7,662	7,662	-	0.82%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	416	7,545	+7,129	0.81%
合計		723,457	733,510	+10,053	78.47%

(注) 小数第3位を四捨五入。

# 4

サステナビリティへの  
取り組み

凡事徹底

# 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**

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)



当期取得

**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

## 外部評価の取得



継続取得

**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



**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	67.0%	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)

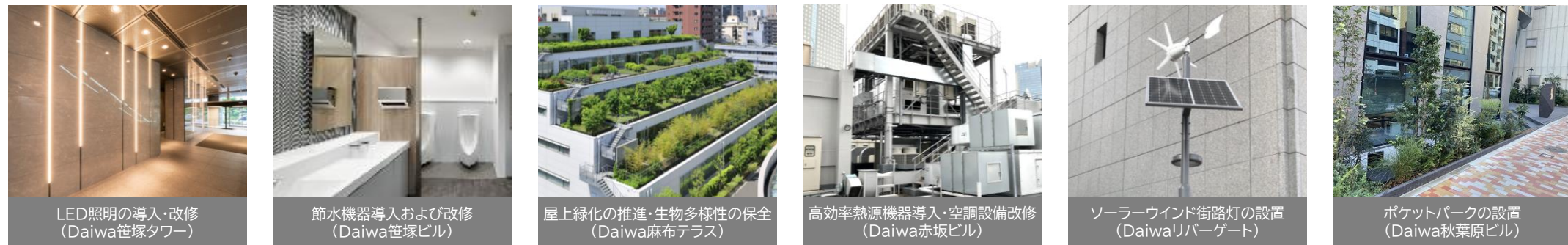
- 株式会社日本格付研究所(JCR)「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」において、最上位評価である「Green1(F)」を取得
- グリーンローン・グリーンボンドの合計で283億円を調達

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 283 億円

# 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 (注2)

項目	単位	実績						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	基準年度比 増減率	
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/㎡)	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/㎡)	0.089	0.076	0.071	0.060	0.064	▲27.87%	
水	消費量(㎡)	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(㎡/㎡)	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



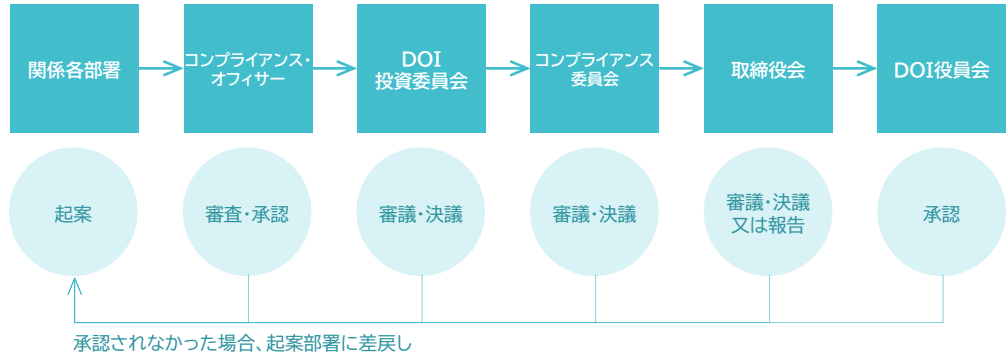
## ■ 働きがいのある職場環境づくり

- 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、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の間の利益相反を防止

## ■ 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

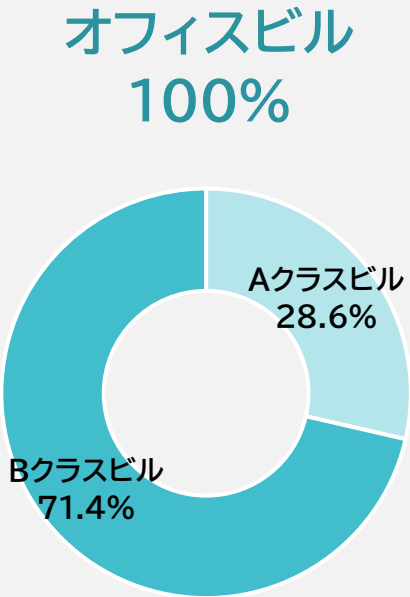
スポンサーグループ	保有口数	保有比率	合計
(株)大和インベストメント・マネジメント	257,810口	27.58%	41.98%
(株)大和証券グループ本社	134,642口	14.40%	

# Appendix

凡事徹底

# 本投資法人の3つの特徴（2026年1月22日時点）

## オフィスビル特化型

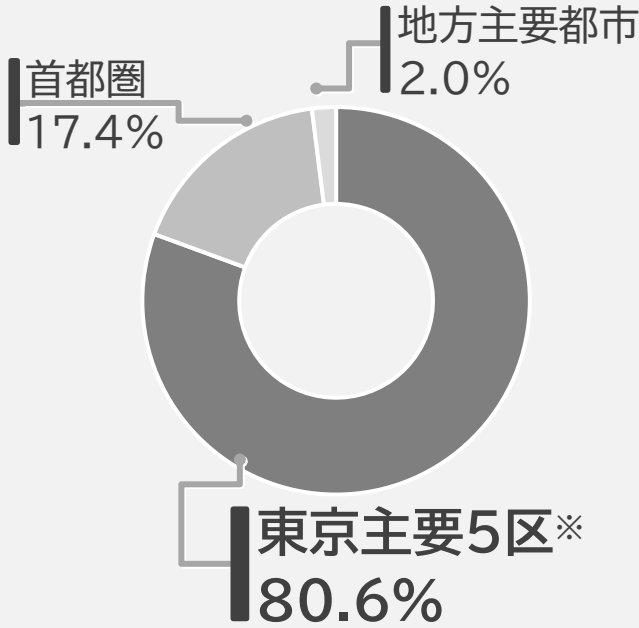


Aクラスビル：  
延床面積が30,000㎡以上

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

## 東京主要5区特化



※ 千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区

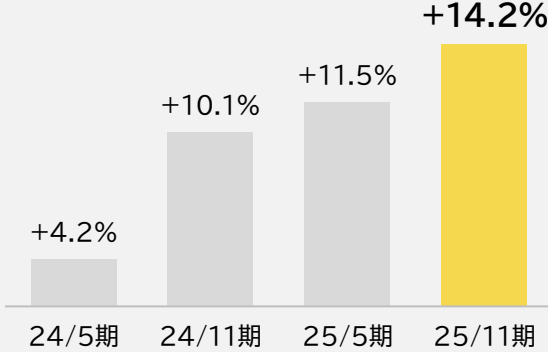
（注）取得価格ベース

## 高い内部成長力

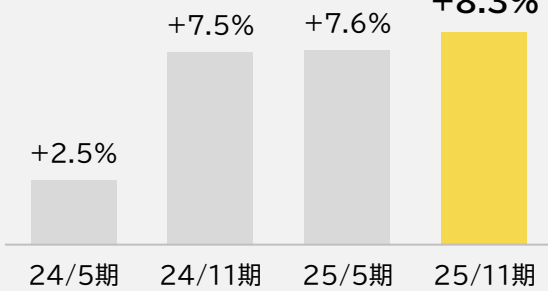
レントギャップ  
10%台半ば

賃料増減率推移

入替時



更新時





# 2025年11月期決算ハイライト

## 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	■ 期中分割売却物件(2件)売却益	+ 297百万円
	■ 既存物件(58件) <sup>(注6)</sup> 賃共収入	+ 402百万円
	■ 受取配当金	+ 33百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 137百万円
減少	■ 期中一部売却物件(1件)賃共収入	▲ 32百万円

増加	■ 水道光熱費	+ 105百万円
	■ 公租公課	+ 62百万円
	■ 修繕費	+ 28百万円
	■ 運用報酬	+ 51百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 64百万円

(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消却を行っており、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	■ 期中分割売却物件(2件)売却益	+ 825百万円
	■ 既存物件(58件) <sup>(注9)</sup> 賃共収入	+ 77百万円
	■ その他営業収益	+ 31百万円
	■ 水道光熱費収入	+ 16百万円
増加	■ 修繕費	+ 27百万円
	■ 外注委託費	+ 21百万円
	■ 運用報酬	+ 42百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 28百万円

(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、自己投資口消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~

## ■ 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				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 (%)			金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
資産の部	流動資産	37,272	7.6	33,685	6.9	負債の部	流動負債	27,866	5.7	27,912	5.7
	現金及び預金	32,706		28,975			営業未払金	1,188		1,338	
	信託現金及び信託預金	3,932		4,060			短期借入金	-		-	
	その他の流動資産	632		649			1年内返済予定の長期借入金	20,700		22,400	
	固定資産	454,487	92.4	454,597	93.1		1年内償還予定の投資法人債	1,500		-	
	有形固定資産	449,521	91.4	445,825	91.3		未払金	610		696	
	建物等(信託財産含む)	80,629		79,679			前受金	2,419		2,451	
	土地(信託財産含む)	368,853		366,096			その他の流動負債	1,448		1,026	
	その他の有形固定資産	38		50			固定負債	219,520	44.6	217,918	44.6
	無形固定資産	2,718	0.6	2,715	0.6		投資法人債	7,500		7,500	
	信託借地権・借地権	2,705		2,705			長期借入金	189,750		188,050	
	その他の無形固定資産	12		10			預り敷金及び保証金	20,033		20,069	
	投資その他の資産	2,248	0.5	6,056	1.2		信託預り敷金及び保証金	2,003		2,015	
	投資有価証券	-		3,765			その他の固定負債	233		283	
	信託差入敷金及び保証金	113		113			負債合計	247,386	50.3	245,830	50.3
	長期前払費用	1,339		1,218		純資産の部	出資総額(純額)	234,094		231,094	
	その他の投資その他の資産	795		958			出資総額	251,551		251,551	
繰延資産	繰延資産	43	0.0	39	0.0		出資総額控除額	▲ 17,457		▲ 20,457	
	投資法人債発行費	43		39			剰余金	9,832		10,802	
	資産合計	491,803	100.0	488,321	100.0		評価・換算差額等	490		594	
						純資産合計		244,417	49.7	242,491	49.7
						負債純資産合計		491,803	100.0	488,321	100.0

# 2025年11月期決算概要(2) ~損益計算書~

## ■ 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月期及び2026年11月期)

## 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。

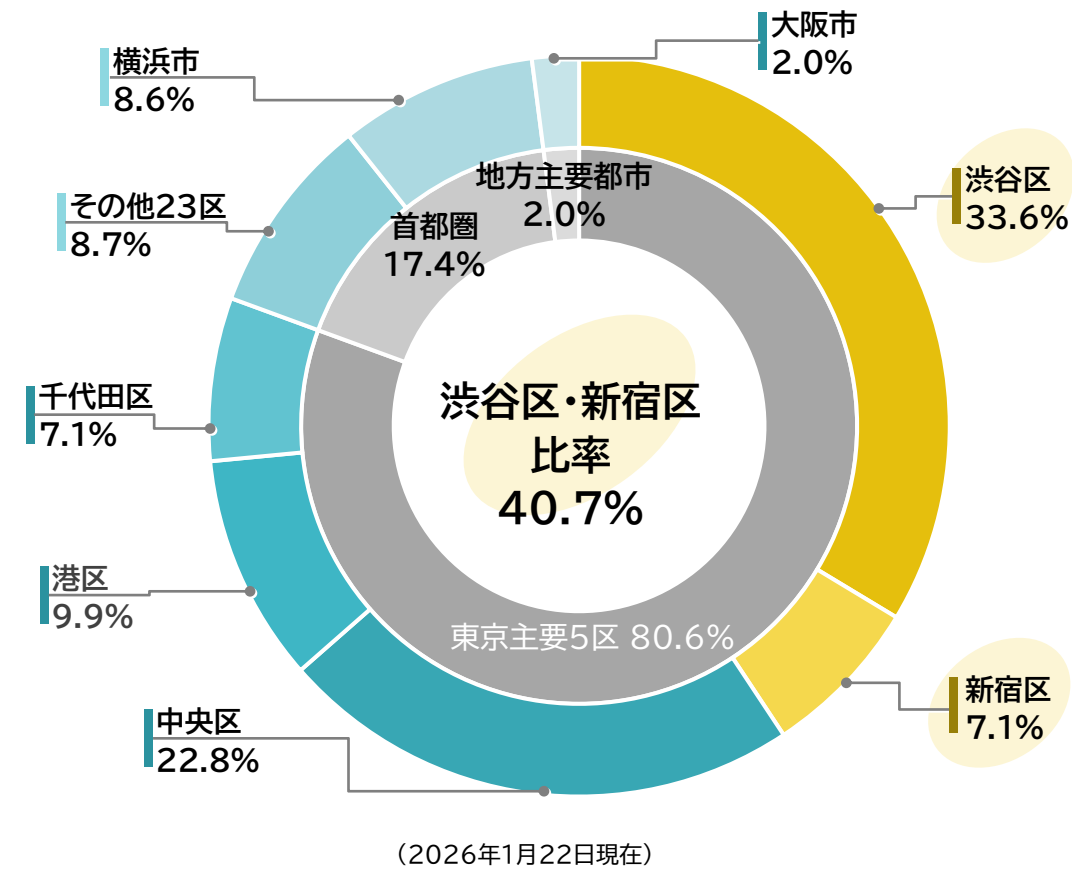
なお、圧縮積立金繰入額及び圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

(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

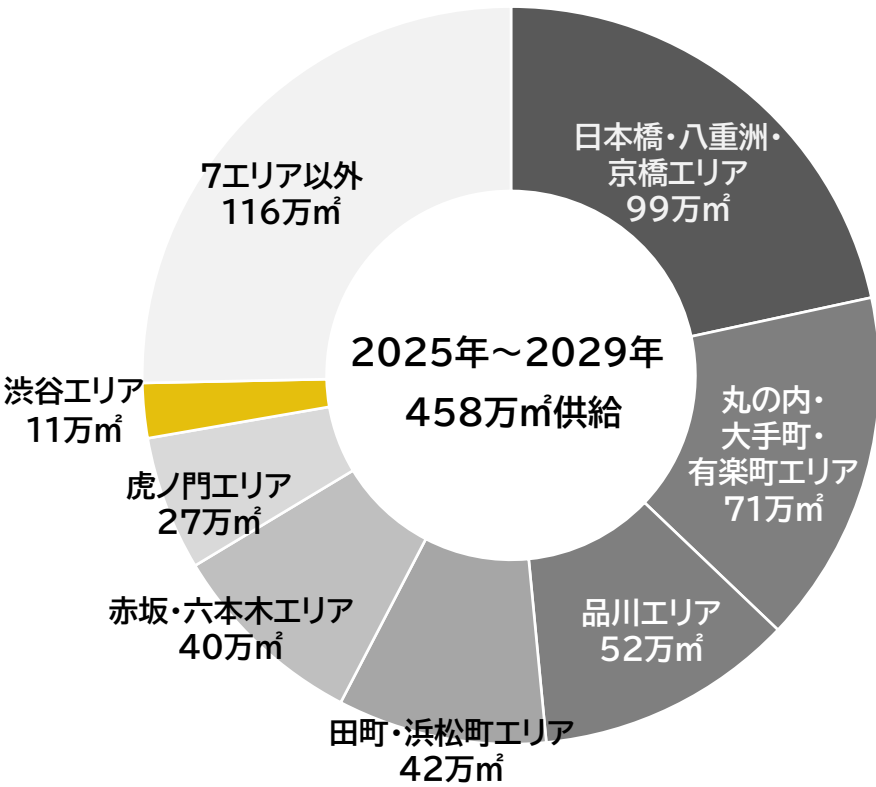
# 保有物件の地域別割合及び大規模オフィスビルの供給量

保有物件の地域別割合



(注1) 取得価格ベース。  
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量



出所:森ビル 大規模物件:オフィス延床面積10,000㎡以上



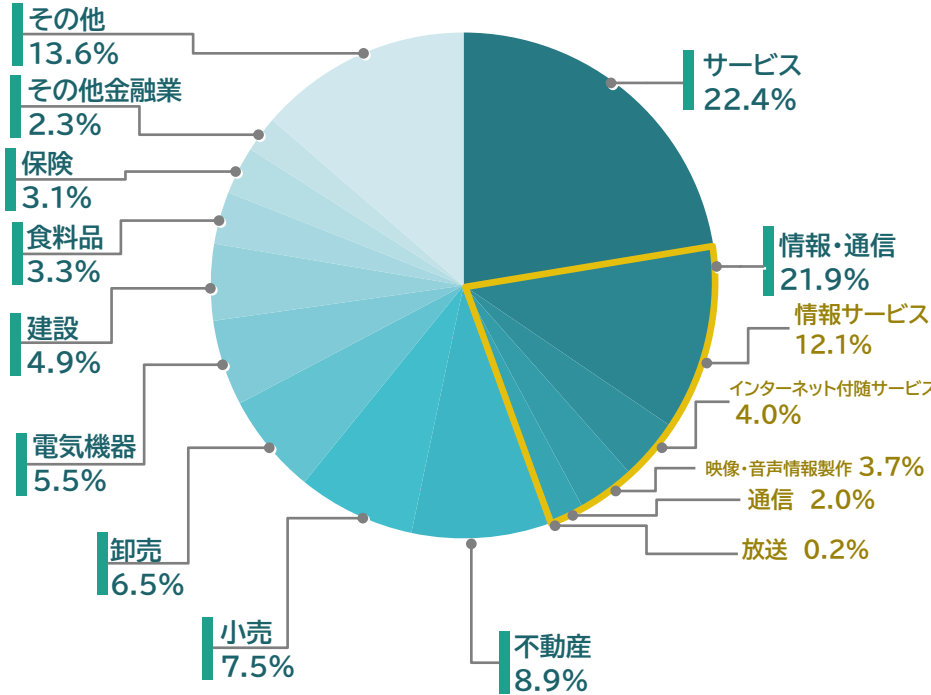
# テナント分析

## ■ 主要テナントの上位10位一覧

テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積 に占める割合 (注2)
非開示 <sup>(注1)</sup>	Daiwa北浜ビル	7,093.03	1.9%
東京海上日動あんしん生命保険株式会社	Daiwa荻窪タワー	6,058.41	1.7%
パルシステム生活協同組合連合会	ラクアス東新宿	5,985.08	1.6%
非開示 <sup>(注1)</sup>	大和茅場町ビル	5,899.11	1.6%
麒麟麦酒株式会社	キリン日本橋ビル	5,630.17	1.5%
非開示 <sup>(注1)</sup>	Daiwa笹塚タワー	4,226.34	1.1%
日本リージャス株式会社	Daiwa赤坂ビル/Daiwa麻布テラス/ Daiwa渋谷スクエア/Daiwa代官山ビル/ Daiwa秋葉原ビル	4,196.36	1.1%
WWJ株式会社	Daiwa晴海ビル	3,845.14	1.0%
HENNGE株式会社	Daiwa渋谷スクエア	3,742.00	1.0%
非開示 <sup>(注1)</sup>	コンカード横浜	3,614.73	1.0%
合計		50,290.37	14.1%

(注1) 当該テナント名を開示することについて承諾が得られていないため記載せず。  
(注2) 全賃貸面積に占める割合は小数第2位を切り捨て。

## ■ 全テナント<sup>(注1)</sup>の業種分布<sup>(注2)</sup>



(2025年11月30日現在)

(注1) 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成。  
(注2) 情報・通信業種内での分類は、総務省日本標準産業分類に準じ本投資法人が分類・作成。  
(注3) 割合は小数第2位を四捨五入。



期末鑑定評価額・前期比較(1)

(単位:百万円)

物件名	取得価格	25/11期末							25/5期末		25/5期末鑑定対比			25/11期末 帳簿価格	25/11期帳簿価格対比	
		鑑定評価額	直接還元法		DCF法			積算価格	鑑定評価額	直接還元法 還元利回り	差額	変化率	主な 変動要因		差額	比率
			価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り									
Daiwa銀座ビル	14,100	15,100	15,000	3.6%	15,200	3.1%	3.8%	17,800	15,100	3.6%	-	-	-	12,535	+2,564	+20.5%
Daiwa銀座アネックス	3,050	3,180	3,190	3.6%	3,160	3.1%	3.8%	4,660	3,180	3.6%	-	-	-	2,727	+452	+16.6%
Daiwa芝浦ビル	8,265	9,310	9,270	3.7%	9,330	3.5%	3.9%	9,290	9,310	3.7%	-	-	-	7,992	+1,317	+16.5%
Daiwa猿楽町ビル <sup>(注)</sup>	1,595	2,060	4,360	3.8%	4,020	3.6%	4.0%	2,430	2,060	3.8%	-	-	-	1,486	+573	+38.6%
DaiwaA浜松町ビル	2,865	3,850	3,900	3.5%	3,830	3.3%	3.7%	3,010	3,840	3.5%	+10	+0.3%	-	2,600	+1,249	+48.1%
Daiwa神宮前ビル	2,800	3,290	3,320	3.5%	3,260	3.3%	3.7%	4,000	3,200	3.5%	+90	+2.8%	-	2,605	+684	+26.3%
Daiwa芝大門ビル	2,578	4,150	4,230	3.3%	4,110	3.1%	3.5%	2,730	4,150	3.3%	-	-	-	2,285	+1,864	+81.6%
Daiwa三崎町ビル	2,346	3,030	3,080	3.6%	3,010	3.4%	3.8%	2,420	3,030	3.6%	-	-	-	2,050	+979	+47.8%
Daiwa築地駅前ビル	1,560	2,420	2,440	3.9%	2,410	3.9%	4.1%	2,270	2,450	3.9%	-30	-1.2%	-	1,195	+1,224	+102.5%
Daiwa築地ビル	1,240	1,640	1,650	3.8%	1,640	3.8%	4.0%	1,690	1,640	3.8%	-	-	-	1,119	+520	+46.5%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,520	3,060	3,120	3.8%	3,000	3.6%	4.0%	2,310	3,050	3.8%	+10	+0.3%	-	2,290	+769	+33.6%
Daiwa麻布台ビル	1,600	1,890	1,930	3.8%	1,850	3.6%	4.0%	1,870	1,890	3.8%	-	-	-	1,487	+402	+27.0%
新宿マインズタワー <sup>(注)</sup>	66,900	70,700	168,000	2.8%	162,000	2.6%	3.0%	61,700	70,700	2.8%	-	-	-	62,102	+8,597	+13.8%
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,290	2,330	4.0%	2,250	3.8%	4.2%	1,690	2,250	4.0%	+40	+1.8%	-	2,388	-98	-4.1%
Daiwa西新橋ビル	5,000	7,620	7,720	3.3%	7,580	3.1%	3.5%	6,210	7,640	3.3%	-20	-0.3%	-	4,371	+3,248	+74.3%
大和茅場町ビル	5,600	8,800	8,960	3.1%	8,730	2.9%	3.3%	7,350	8,800	3.1%	-	-	-	4,932	+3,867	+78.4%
Daiwa神保町3丁目ビル	3,550	5,530	5,630	3.1%	5,480	2.9%	3.3%	4,860	5,560	3.1%	-30	-0.5%	-	3,099	+2,430	+78.4%
E・スペースタワー	24,000	40,000	40,500	2.8%	39,500	2.6%	2.9%	39,400	39,100	2.8%	+900	+2.3%	(A)	23,022	+16,977	+73.7%
Daiwa日本橋本石町ビル	1,721	2,900	2,920	3.7%	2,890	3.5%	3.9%	1,860	2,880	3.7%	+20	+0.7%	-	1,408	+1,491	+105.9%
新四curumuビル	9,650	17,600	17,900	3.0%	17,400	2.8%	3.2%	17,700	17,600	3.0%	-	-	-	9,261	+8,338	+90.0%
Daiwa赤坂ビル	9,200	17,300	17,600	3.0%	17,200	2.8%	3.2%	17,100	17,000	3.0%	+300	+1.8%	(A)	9,882	+7,417	+75.1%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	7,000	13,100	13,300	3.1%	12,800	2.9%	3.2%	18,300	13,100	3.1%	-	-	-	7,054	+6,045	+85.7%
Daiwa麻布テラス	14,000	18,700	18,900	3.3%	18,500	3.1%	3.4%	17,400	18,500	3.3%	+200	+1.1%	-	13,460	+5,239	+38.9%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	4,135	6,810	6,820	3.4%	6,800	3.5%	3.6%	5,910	6,800	3.4%	+10	+0.1%	-	4,099	+2,710	+66.1%
ラクアス東新宿	8,450	11,700	12,100	3.1%	11,500	2.9%	3.3%	12,300	11,600	3.1%	+100	+0.9%	-	8,137	+3,562	+43.8%
Daiwa青山ビル	9,800	12,900	13,200	3.0%	12,800	2.8%	3.2%	12,900	12,900	3.0%	-	-	-	9,831	+3,068	+31.2%
Daiwa渋谷神泉ビル	4,800	6,740	6,890	3.1%	6,680	2.9%	3.3%	5,790	6,740	3.1%	-	-	-	4,907	+1,832	+37.3%
Daiwa渋谷スクエア	16,000	23,700	23,600	3.1%	23,700	2.9%	3.2%	21,500	23,300	3.1%	+400	+1.7%	(A)	15,808	+7,891	+49.9%
Daiwaリバーゲート	28,000	36,500	36,800	3.4%	36,200	3.2%	3.5%	35,400	36,300	3.4%	+200	+0.6%	-	27,486	+9,013	+32.8%
Daiwa八丁堀駅前ビル	2,871	3,470	3,550	3.3%	3,440	3.1%	3.5%	4,080	3,430	3.2%	+40	+1.2%	-	2,941	+528	+18.0%

(注) Daiwa猿楽町ビル及び新宿マインズタワーの鑑定評価額及び積算価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びDCF法による価格は物件全体に係る価格を記載。

主な変動要因

- (A)： 賃料単価見直しによる物件収益増加による影響  
(B)： ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響

期末鑑定評価額・前期比較(2)

(単位:百万円)

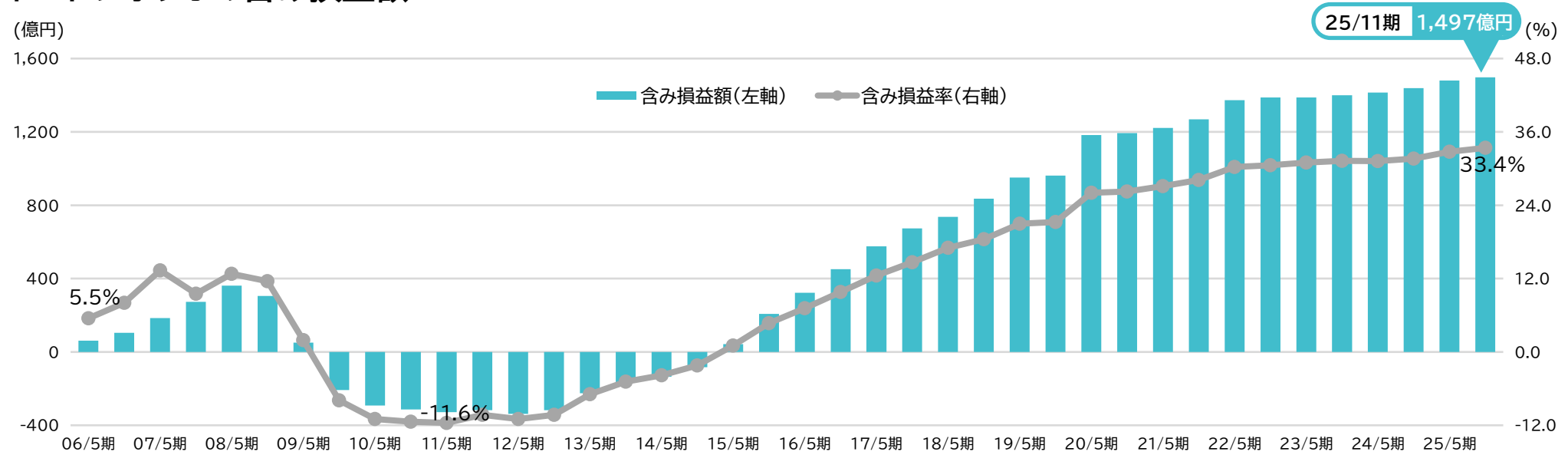
物件名	取得価格	25/11期末							25/5期末		25/5期末鑑定対比			25/11期末 帳簿価格	25/11期帳簿価格対比	
		鑑定評価額	直接還元法		DCF法			積算価格	鑑定評価額	直接還元法 還元利回り	差額	変化率	主な 変動要因		差額	比率
			価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り									
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,647	2,150	2,190	3.4%	2,130	3.2%	3.6%	2,040	2,100	3.3%	+50	+2.4%	-	1,677	+472	+28.1%
Daiwa西新宿ビル	13,710	17,100	17,500	3.1%	16,900	2.9%	3.3%	17,600	17,100	3.1%	-	-	-	14,065	+3,034	+21.6%
麒麟日本橋ビル	8,180	8,380	8,470	3.5%	8,290	3.3%	3.6%	7,760	8,390	3.5%	-10	-0.1%	-	8,175	+204	+2.5%
Daiwa東日本橋ビル	6,370	7,560	7,690	3.6%	7,500	3.4%	3.8%	7,090	7,550	3.6%	+10	+0.1%	-	6,073	+1,486	+24.5%
Daiwa代官山ビル	2,280	3,710	3,730	3.0%	3,700	3.0%	3.2%	3,770	3,730	3.0%	-20	-0.5%	-	2,322	+1,387	+59.8%
Daiwa新宿ウエストビル	942	1,360	1,370	3.6%	1,350	3.4%	3.8%	1,100	1,350	3.6%	+10	+0.7%	-	970	+389	+40.2%
Daiwa神田美倉町ビル	1,592	2,030	2,020	3.6%	2,030	3.6%	3.8%	1,990	1,930	3.6%	+100	+5.2%	(A)	1,587	+442	+27.8%
Daiwa神田イーストビル	4,200	5,940	5,990	3.2%	5,880	3.0%	3.3%	5,910	5,950	3.2%	-10	-0.2%	-	4,261	+1,678	+39.4%
Daiwa神田須田町ビル	2,295	3,230	3,190	3.5%	3,240	3.5%	3.7%	3,090	3,160	3.4%	+70	+2.2%	-	2,399	+830	+34.6%
Daiwa笹塚タワー	15,500	15,300	15,200	3.7%	15,300	3.5%	3.9%	16,600	15,200	3.7%	+100	+0.7%	-	16,069	-769	-4.8%
Daiwa笹塚ビル	3,000	3,510	3,530	3.8%	3,500	3.6%	4.0%	3,080	3,510	3.8%	-	-	-	3,233	+276	+8.6%
Daiwa晴海ビル	11,200	12,000	12,000	3.5%	11,900	3.5%	3.7%	10,800	12,000	3.5%	-	-	-	10,978	+1,021	+9.3%
Daiwa三田2丁目ビル	2,635	4,250	4,300	3.5%	4,200	3.3%	3.6%	3,940	4,160	3.5%	+90	+2.2%	-	1,531	+2,718	+177.5%
日本橋セントラルスクエア	3,521	3,830	4,000	3.3%	3,750	3.1%	3.5%	2,230	3,830	3.3%	-	-	-	3,552	+277	+7.8%
Daiwa日本橋馬喰町ビル	5,733	6,990	7,100	3.4%	6,880	3.2%	3.6%	6,730	6,990	3.4%	-	-	-	5,614	+1,375	+24.5%
Daiwa神田橋ビル	1,970	2,170	2,230	3.2%	2,140	3.0%	3.4%	1,900	2,160	3.2%	+10	+0.5%	-	2,029	+140	+6.9%
Daiwa秋葉原ビル	15,503	20,800	21,200	3.3%	20,400	3.1%	3.5%	19,500	21,000	3.3%	-200	-1.0%	-	15,809	+4,990	+31.6%
Daiwa日本橋馬喰町Ⅱ	6,300	6,760	6,800	3.4%	6,720	3.1%	3.5%	6,530	6,820	3.4%	-60	-0.9%	-	6,524	+235	+3.6%
Daiwa東池袋ビル	2,958	4,290	4,310	3.9%	4,280	3.7%	4.1%	3,020	4,270	3.9%	+20	+0.5%	-	2,417	+1,872	+77.5%
Daiwa品川Northビル	7,710	6,700	6,820	4.0%	6,570	3.8%	4.2%	5,730	6,490	4.0%	+210	+3.2%	(A)	6,879	-179	-2.6%
Daiwa上大岡ビル	2,000	2,950	2,970	4.3%	2,940	4.1%	4.5%	2,430	2,920	4.3%	+30	+1.0%	-	1,671	+1,278	+76.5%
Daiwa荻窪タワー	15,220	23,300	23,400	3.5%	23,200	3.3%	3.7%	20,200	23,200	3.5%	+100	+0.4%	-	15,402	+7,897	+51.3%
Daiwa目黒スクエア	5,600	7,310	7,480	3.3%	7,230	3.1%	3.5%	7,370	7,300	3.3%	+10	+0.1%	-	5,244	+2,065	+39.4%
Daiwa荻窪ビル	3,800	5,110	5,120	3.7%	5,110	3.5%	3.9%	4,850	5,110	3.7%	-	-	-	3,990	+1,119	+28.1%
コンカード横浜	38,100	42,200	43,000	4.0%	41,800	3.8%	4.2%	34,700	42,000	4.0%	+200	+0.5%	-	37,196	+5,003	+13.5%
Daiwa品川御殿山ビル	2,500	2,880	2,890	3.8%	2,870	3.6%	4.0%	2,970	2,870	3.8%	+10	+0.3%	-	2,627	+252	+9.6%
Daiwa中野坂上ビル	2,750	2,270	2,280	3.9%	2,260	3.6%	4.1%	2,910	2,260	3.9%	+10	+0.4%	-	2,921	-651	-22.3%
Daiwa北浜ビル	9,481	14,800	15,100	3.5%	14,700	3.3%	3.7%	17,800	14,800	3.5%	-	-	-	8,678	+6,121	+70.5%
合計	464,354	598,220	704,090	-	687,040	-	-	569,570	595,250	-	+2,970	+0.5%	-	448,480	+149,739	+33.4%

主な変動要因

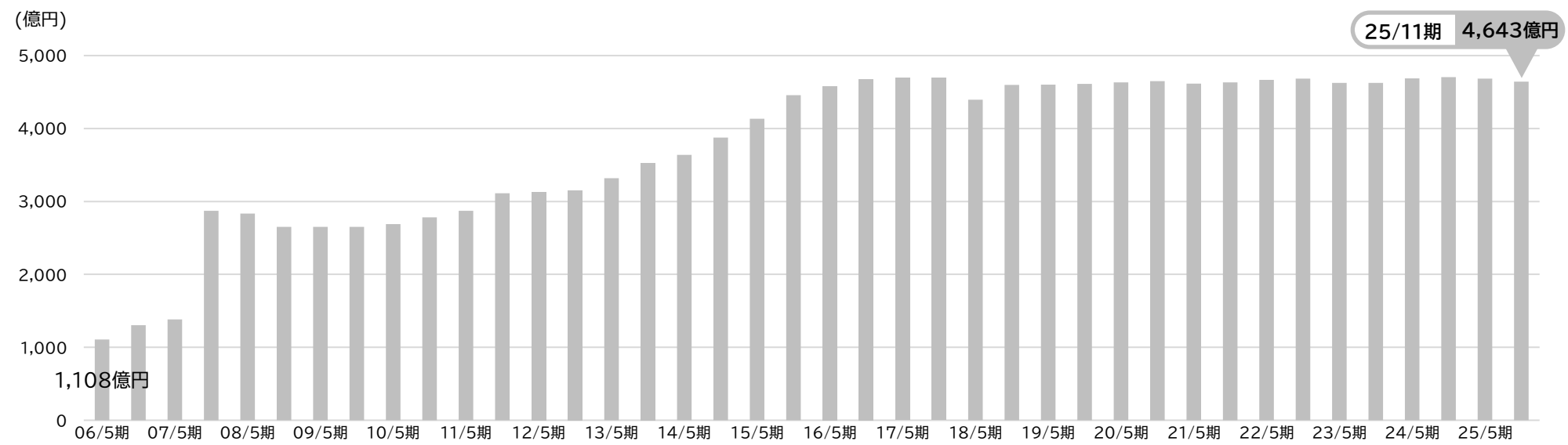
- (A)：賃料単価見直しによる物件収益増加による影響  
(B)：ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加による影響

# 含み損益及び資産規模の推移

## ポートフォリオの含み損益額

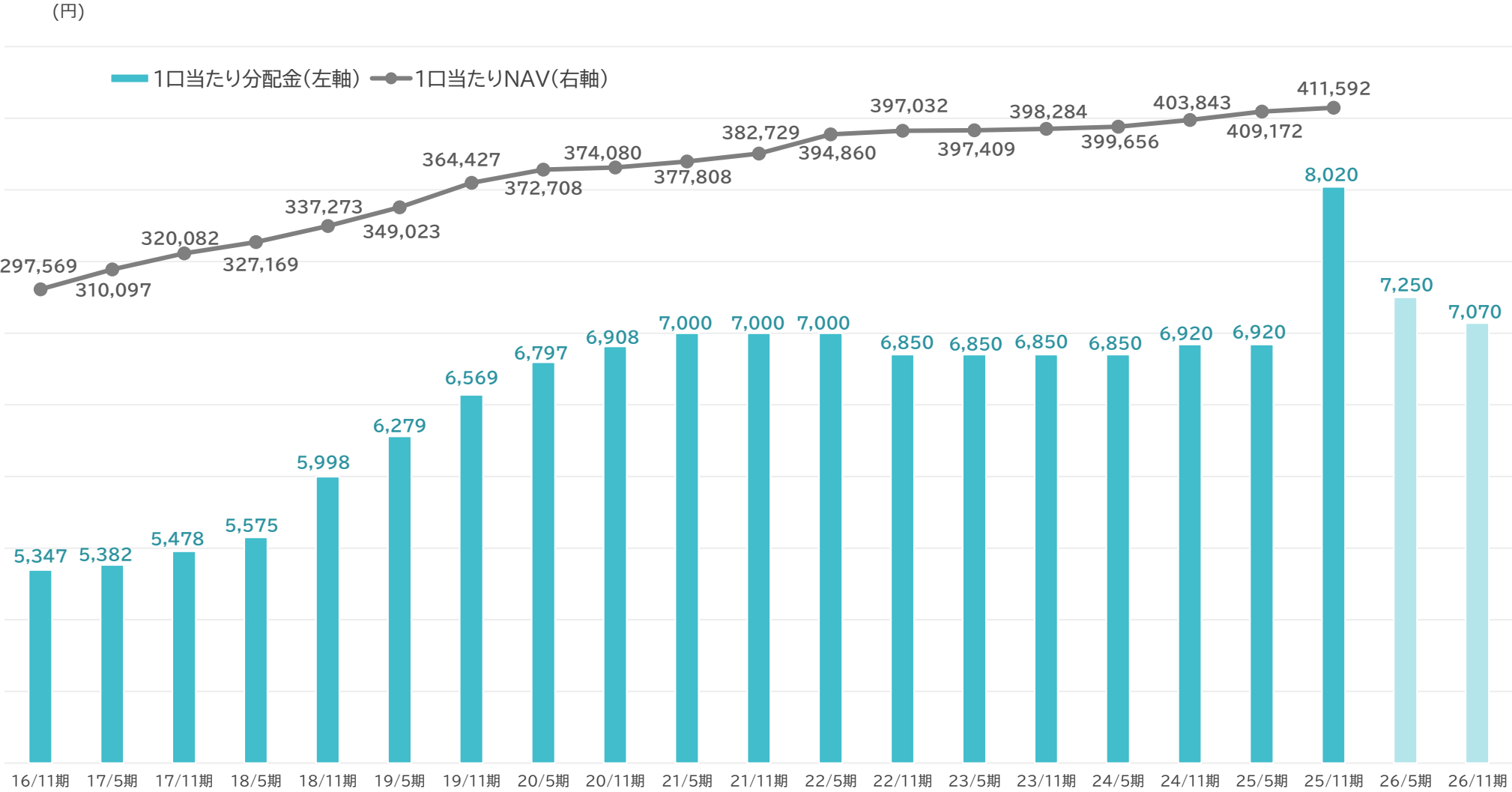


## 資産規模



# NAV及び分配金の推移





















## 1口当たりNAV及び分配金(予想・実績)の推移



(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の総口数に基づき分割実施後の値に換算して記載。

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		プロパティール・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
	賃賃料(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
参考	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
参考	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		新宿メインズタワー		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		プロパティール・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		プロパティール・パートナーズ		ザイマックス		プロパティール・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	
参考	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
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		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		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		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	405	416	377	385	325	342	461	424	- (注5)	- (注5)	237	240	258	268	117	74	457	459	1,011	1,039
	賃賃料(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
参考	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
参考	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																					

(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
	賃賃料(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
参考	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
参考	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																					

(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
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 ラング 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%	
参考	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
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) 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)

(单位: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
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 ラサール		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%
参考	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猿樂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1月1日現在）

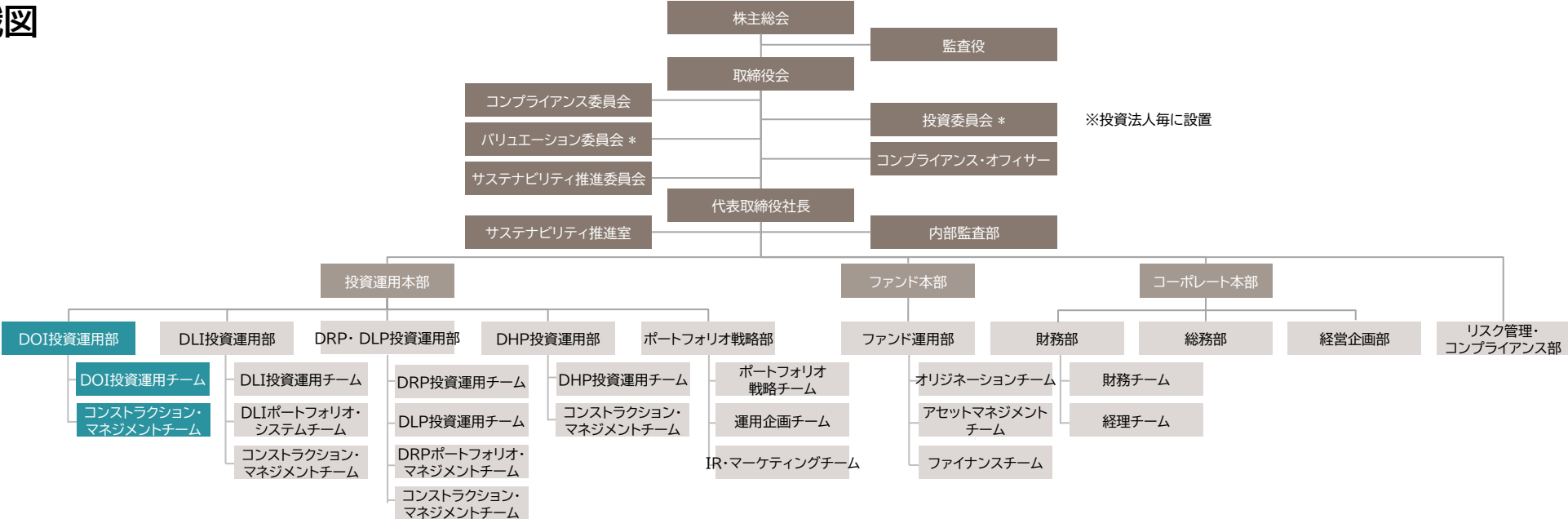
## ■ 会社概要

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	9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

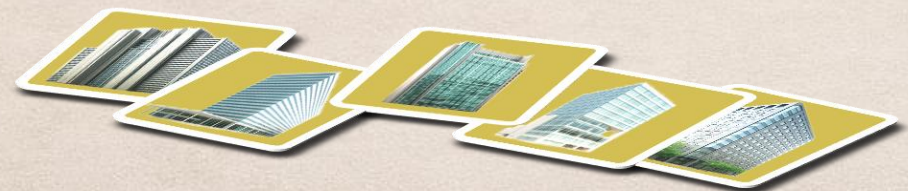
大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,643億円(58物件)
大和証券リビング投資法人	住宅系上場リート 資産規模：約3,889億円(235物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約2,444億円(137物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約704億円(16物件)
大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約583億円(10物件)

## ■ 組織図





# 20 YEARS OF STEADY GROWTH



## 【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。大和証券オフィス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに関連する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。

また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報を基にした一定の前提条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。

従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。