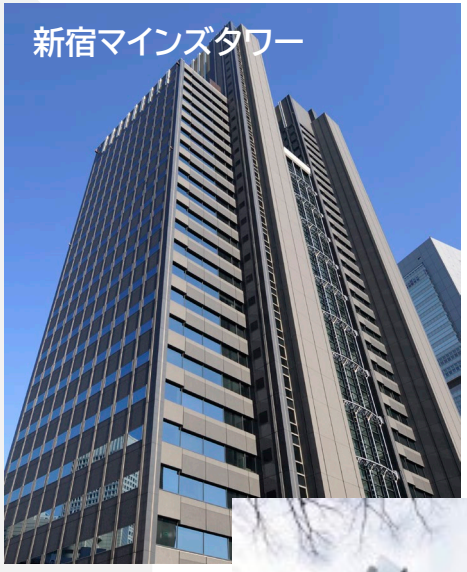

個人投資家向けIRセミナー
～J-REIT特集～
2026年10月31日(土)
大和証券オフィス投資法人
Daiwa Office Investment Corporation
証券コード:8976

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**
（2026/5末時点出資比率：41.98%）
■資産規模　：**4,877億円**（2026/10/1現在）
■物件数　　：**58物件**（2026/10/1現在）
■予想分配金
26/11期予想：**7,170円**
27/5期予想：**7,200円**（分割後：1,800円）
※2026/11/30を基準として投資口分割（4分割）を実施
■分配金利回り：4.9%
※年間の予想分配金（26/11期予想分配金7,170円+27/5期予想分配金7,200円）
÷2026/10/23終値294,100円をベースに計算


新宿マインズタワー


E・スペースタワー

本投資法人の特徴

オフィスビル特化型

オフィスビル

100%

Bクラス（中規模）ビル

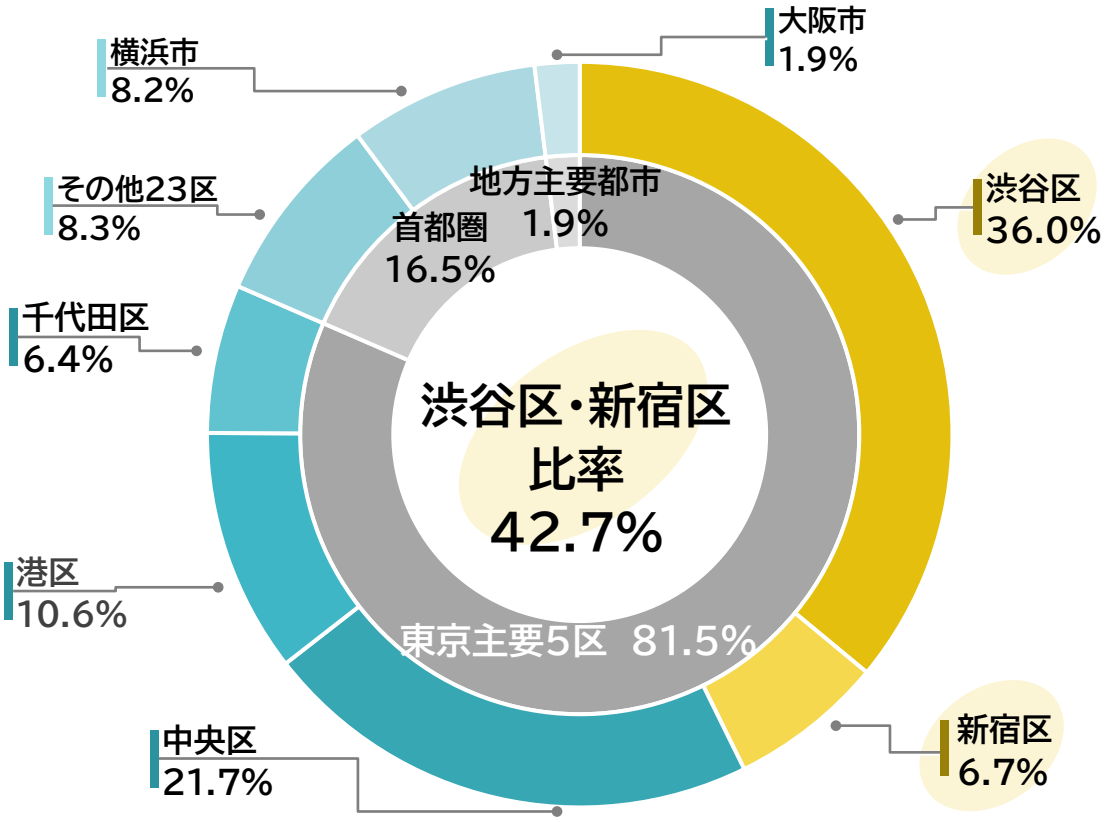
72.7%

テナントの裾野が最も広い中規模ビルが中心

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

東京主要5区に重点投資



渋谷区は、IT・WEBサービスなど業績好調で、
賃料の値上げを受け入れやすい企業が集積

（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

東京主要5区



首都圏



地方主要都市



大和証券グループの総合力の活用

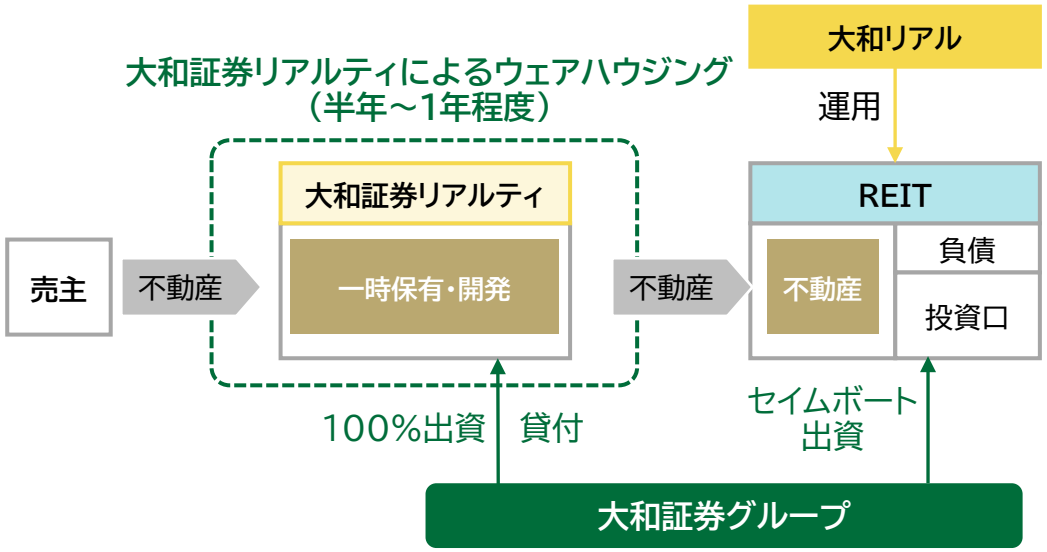
大和証券グループ本社
Daiwa Securities Group Inc.

- 各投資法人へのセイムボート出資による強いコミットメント
- 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
- 資産運用会社の人材供給の協力
- 金融機関が有する厳格なコンプライアンス／ガバナンス態勢の構築サポート

大和証券リアルティ
Daiwa Securities Realty

- REITで直接取得することが難しい物件などを一時保有するウェアハウジング機能を有し、意思決定の迅速化と機動性を確保
- 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

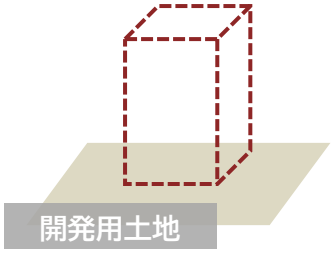
ウェアハウジング機能の活用



取得・保有不動産例





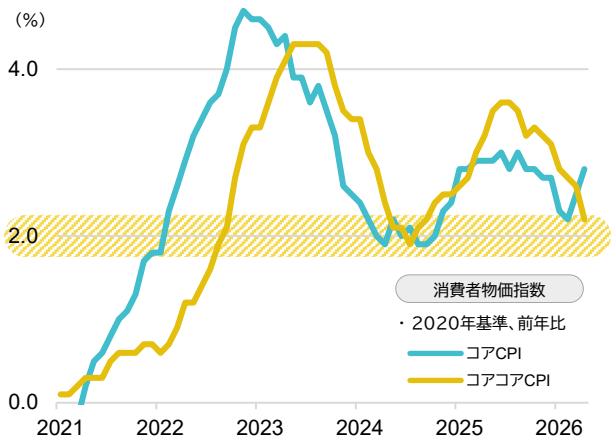






インフレ×需給のタイト化により賃料上昇はさらに加速

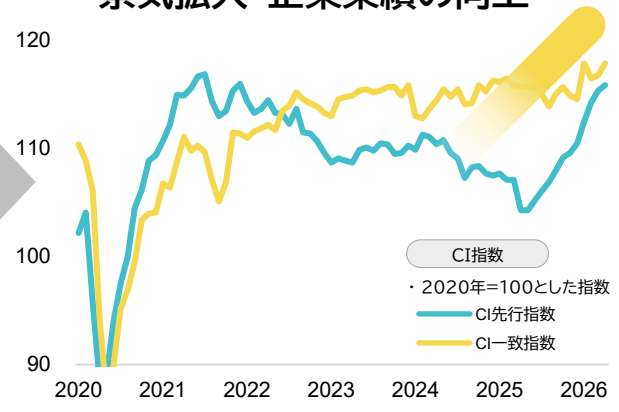
基調的なインフレが定着



(出所)日本銀行

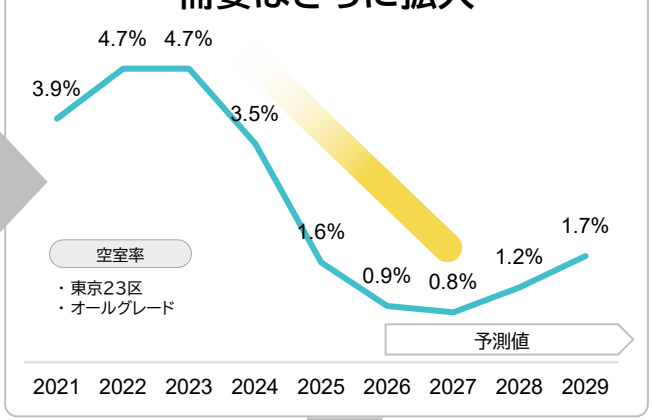
オフィス需要の拡大

景気拡大・企業業績の向上



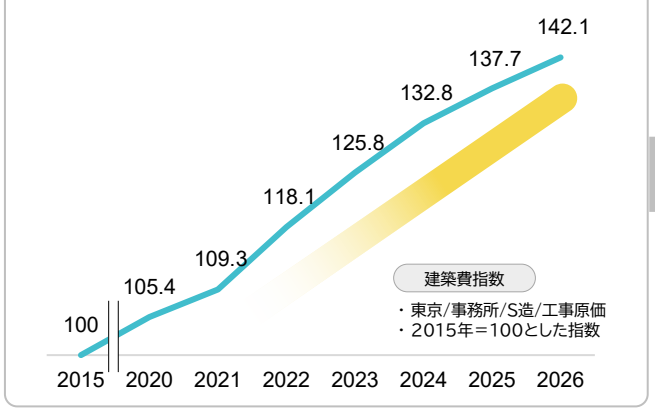
(出所)内閣府経済社会総合研究所

需要はさらに拡大



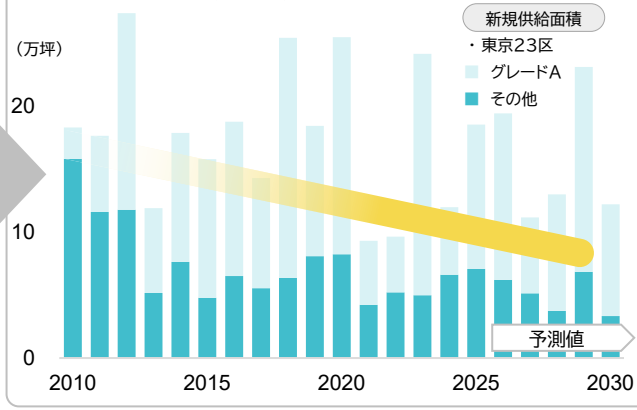
(出所)CBRE

建築コストは高騰の一途



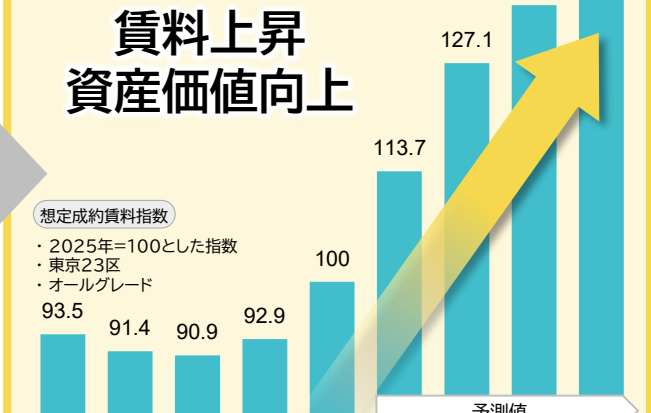
(出所)一般財団法人建設物価調査会

新規供給は減少



(出所)CBRE

賃料上昇 資産価値向上



(出所)CBRE

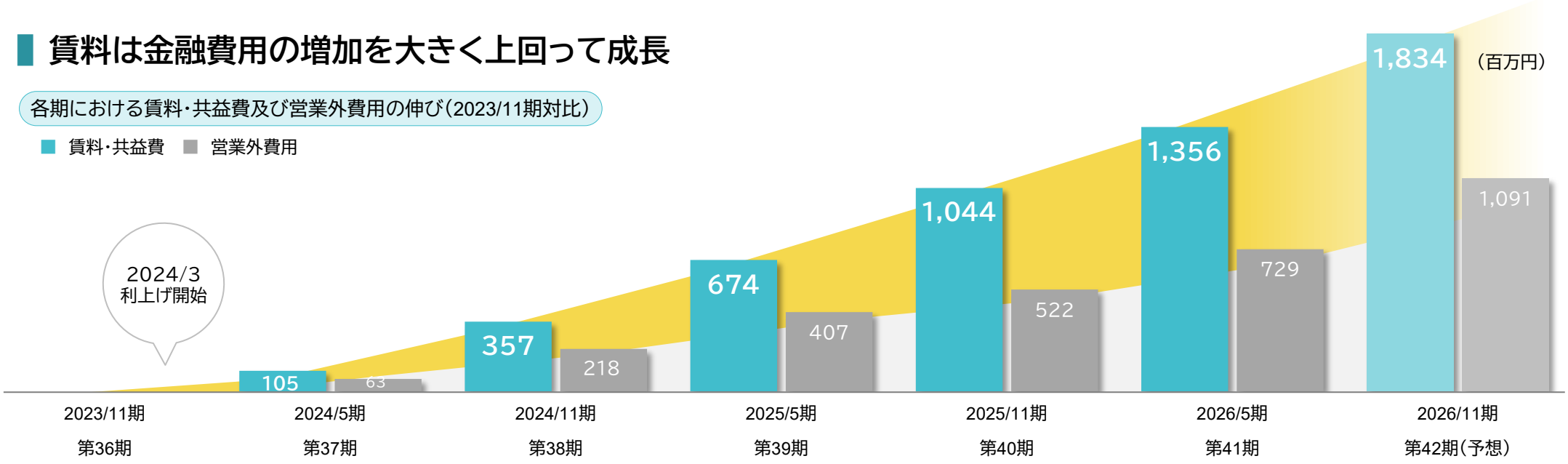
オフィス新規供給の縮小

金利上昇を大きく上回る賃料成長

環境認識

	<これまで> デフレ／ゼロ金利の時代	<現在・今後> インフレ／金利のある時代
賃料（収益の源泉）	緩やかな賃料上昇	力強い賃料上昇
デットコスト	低位	目先は上昇も、 中立金利到達後は安定化
分配金	安定的な分配金	分配金成長

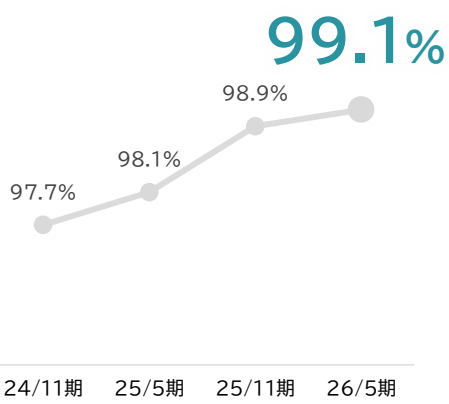
賃料は金融費用の増加を大きく上回って成長



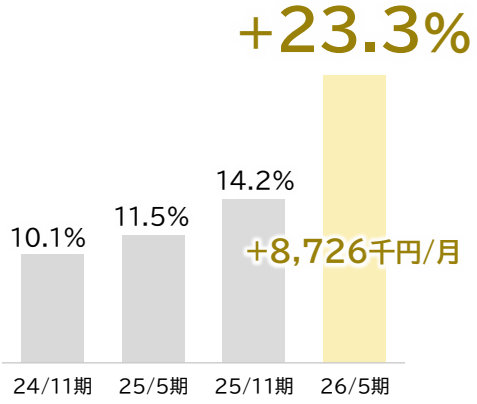
基礎体力の向上 ―高い内部成長力で過去最高の月額賃料の増額を実現―

内部成長実績

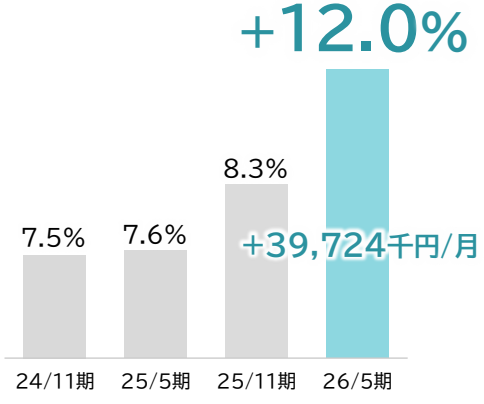
【期末稼働率】



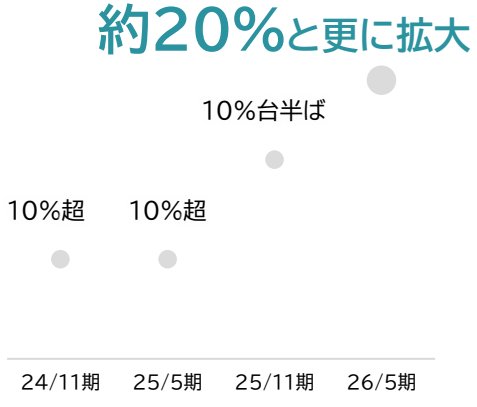
【入替時　増減率】



【更新時　増減率】

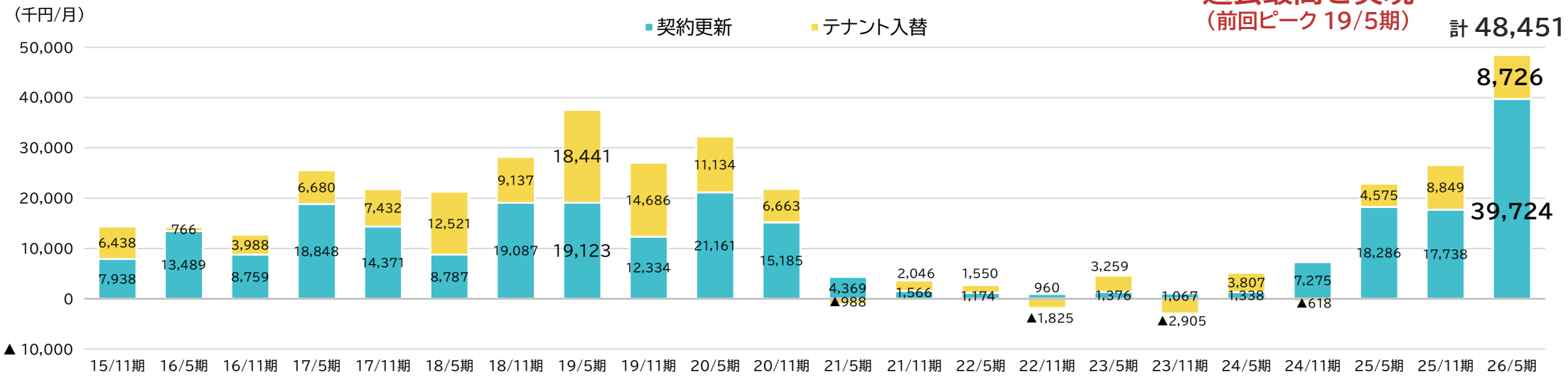


【レントギャップ】



契約更新・テナント入替による月額賃料の増額

過去最高を実現
（前回ピーク 19/5期）



（注）入替は店舗区画含めた金額を記載

資産入替と投資主還元により成長を続ける

1 売却

築古・低収益物件の売却

2018年以降の売却(注1)

13物件
1,305億円

◆直近の売却(25/11期、26/5期)
Daiwa猿楽町ビル
Daiwa麻布台ビル
平均築41.3年
NOI利回り1.9%(注2)

資産入替効果

平均築年数(注3)
4.8年若返り

2 取得・開発

築浅・高収益ビルを取得・開発

2018年以降の取得(注1)

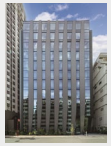
17物件
1,455億円

◆直近の取得(26/5期)
Daiwa浜松町スクエア
Daiwa千駄ヶ谷ビル
平均築13.4年
NOI利回り3.7%(注2)

◆REIT内開発(NOI利回りは26/5期実績)



Daiwa日本橋馬喰町ビル
2022年竣工 **NOI利回り4.4%**



Daiwa秋葉原ビル
2024年竣工 **NOI利回り4.6%**

3 還元

投資主還元

26/5期末含み益

1,554億円

売却により顕在化した含み益は
分配金として還元

自己投資口取得(注1)

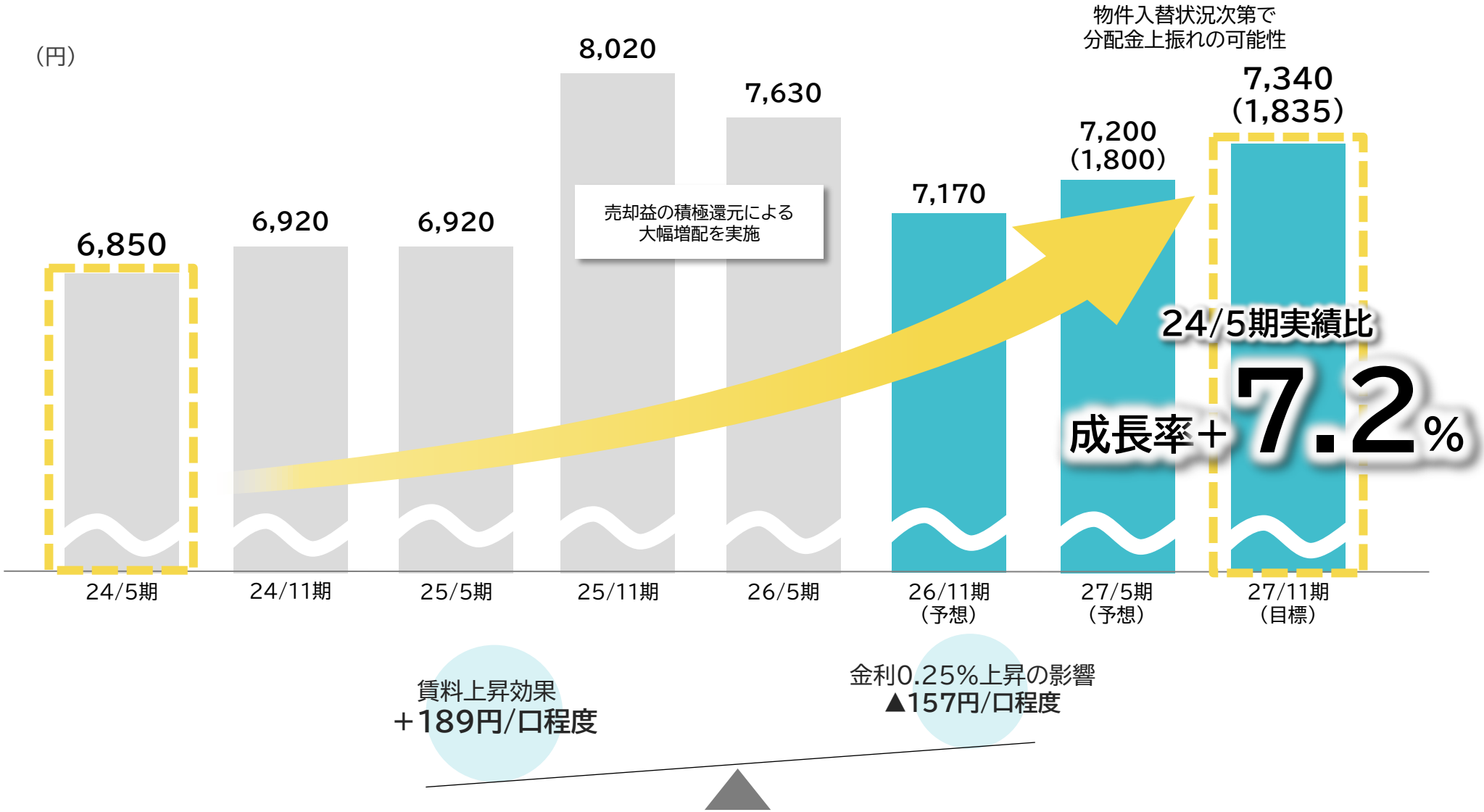
計8回・260億円

内部留保残高
高水準・持続可能な分配金の構築

40億円

(注1) 2018年5月期以降の累計。
(注2) NOI利回り:売却資産は2026年5月期実績NOI(猿楽町は主要テナント退去後)の年換算を売却価格で除したもの、取得資産は中期想定NOIを取得価格で除したもの。築年数:2026年5月末基準。
(注3) 17/11期末のポートフォリオを26/5期末まで運用した場合と、26/5期末を比較。

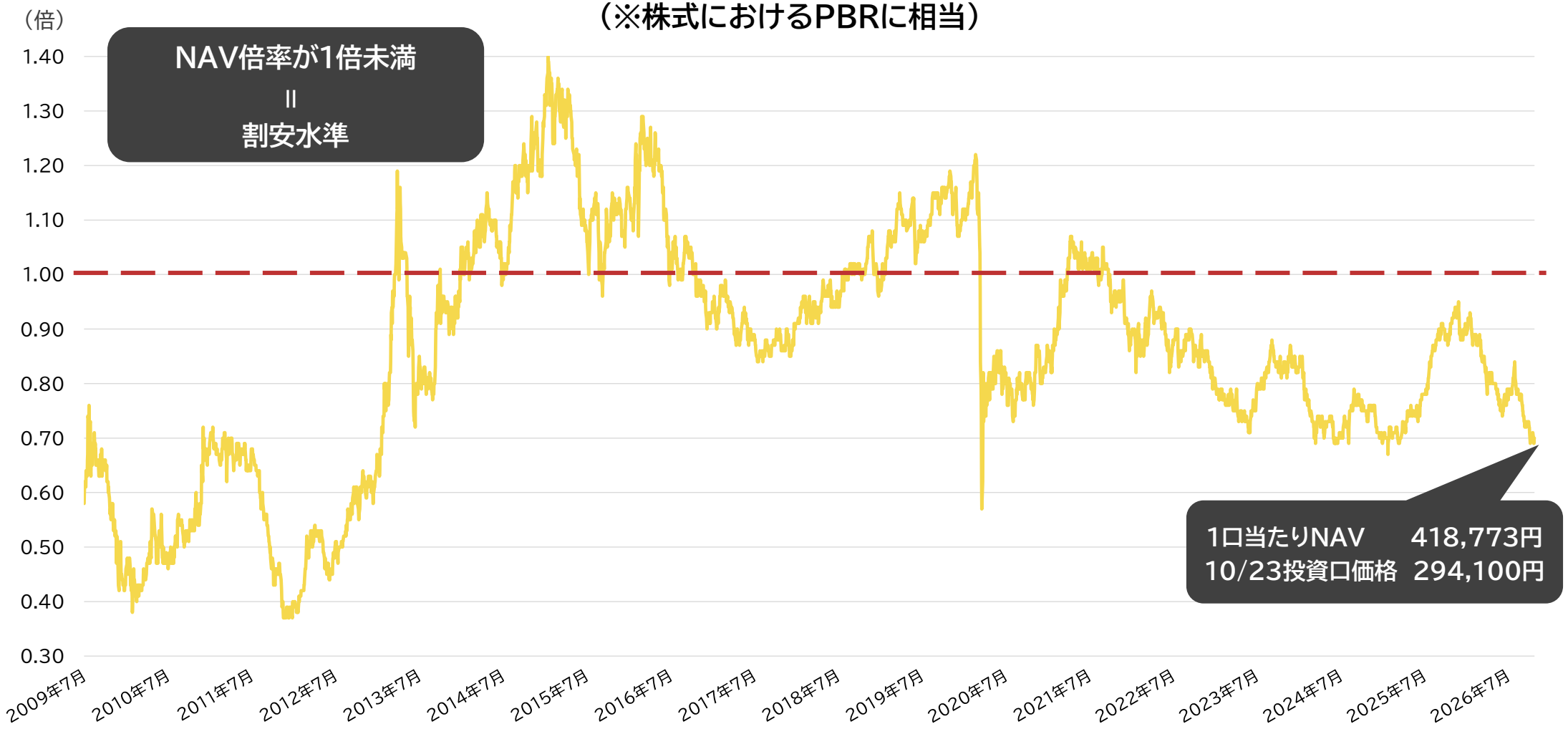
分配金は成長フェーズへ



（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月期の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、2024年11月期首の発行済投資口数に基づき分割実施後の値に換算して記載。
括弧内は2026年12月1日付の投資口分割（1口→4口）後の金額を記載。

NAV倍率の推移

NAV倍率とは、投資口価格が「純資産＋含み益」に対して
どの程度の倍率で取引されているかを示す指標
（※株式におけるPBRに相当）



（注1）1口当たりNAV＝（純資産＋含み益（分配金控除後））/口数
（注2）口数は、2026年12月1日の投資口分割（1口→4口）前の発行済投資口の総口数で計算

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				
分配金支払			● 5月期分配金支払開始			決算期
資産運用報告書			● 5月期資産運用報告書発送			権利付最終日 2026/11/26

	12月	1月	2月	3月	4月	5月
決算発表		● 11月期決算発表				
分配金支払			● 11月期分配金支払開始			決算期
資産運用報告書			● 11月期資産運用報告書発送			

投資口分割スケジュール ★NISA成長投資枠対象 ★約7万円台から投資可能に

2026/11/25(水)	2026/11/26(木)	2026/11/27(金)	2026/11/28(土)	2026/11/29(日)	2026/11/30(月)	2026/12/1(火)
	権利付最終日				分割基準日	効力発生日
「分割前投資口価格」での取引		「分割後投資口価格」での取引				

資料編

凡事徹底

1

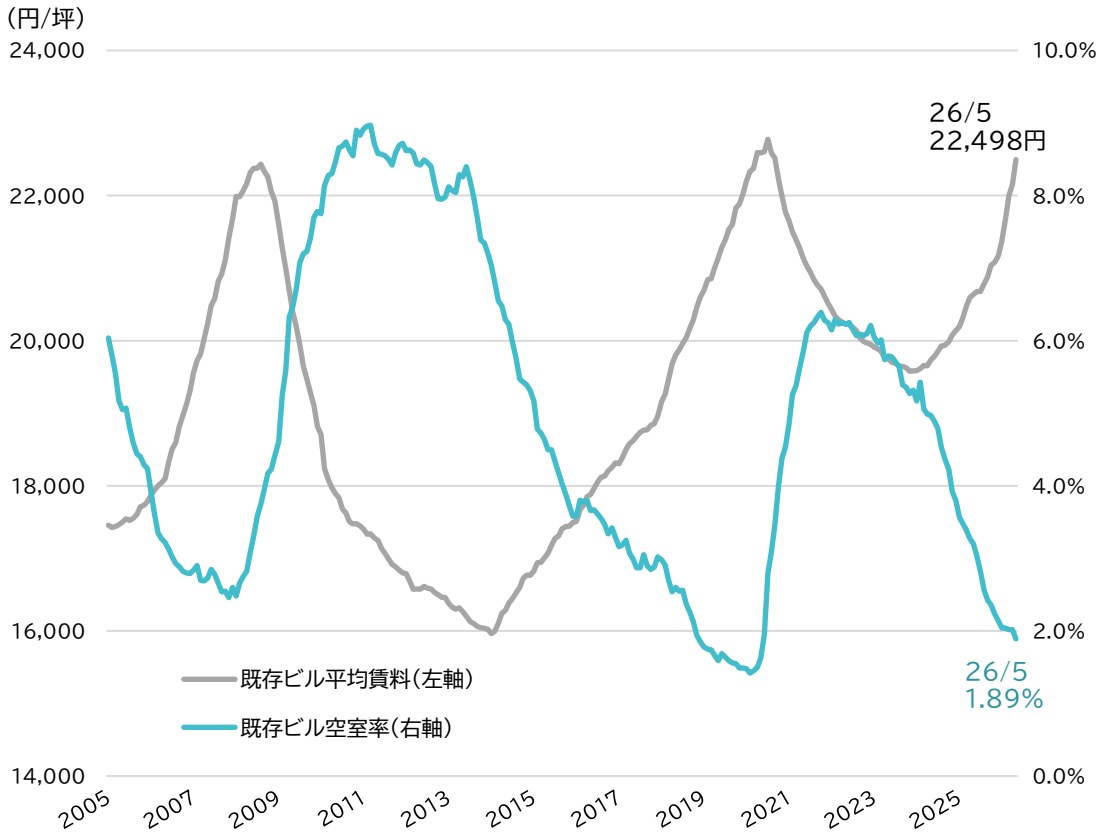
内部成長／外部成長

凡事徹底

東京のオフィスビルの賃貸市場動向

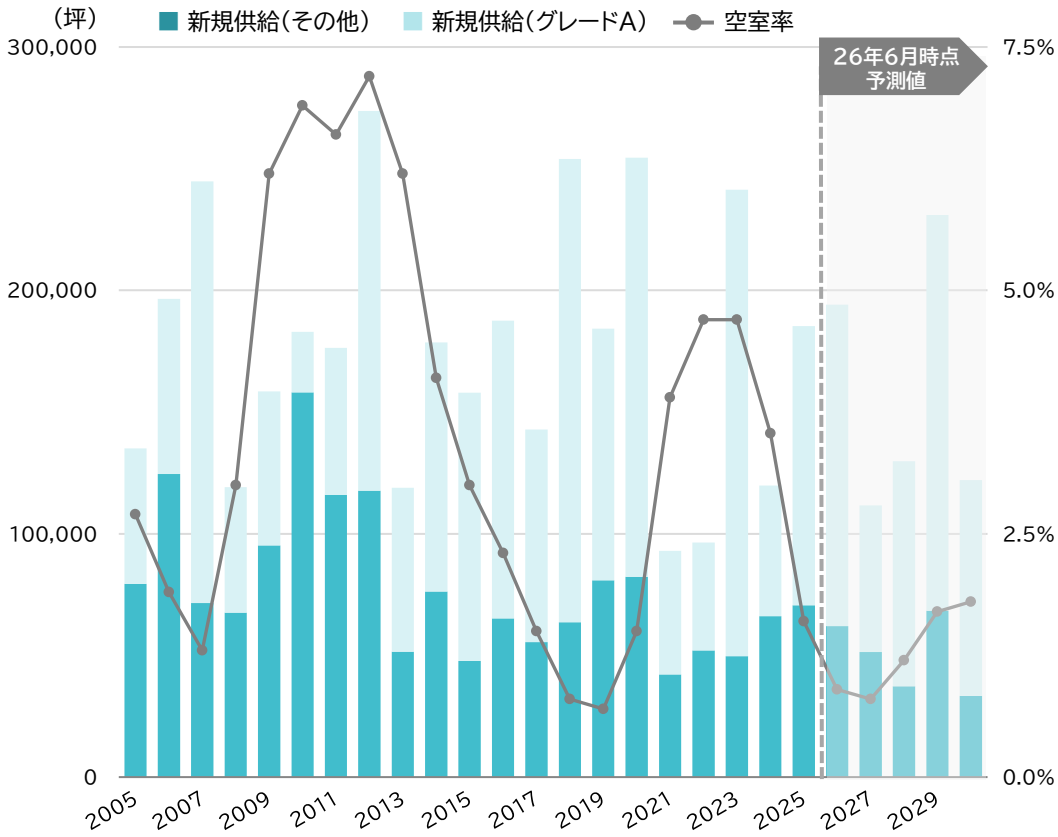
- オフィスマーケットにおける空室率低下、賃料上昇の傾向は継続
- 大規模オフィスビルの供給は継続、中小規模は低位で推移

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

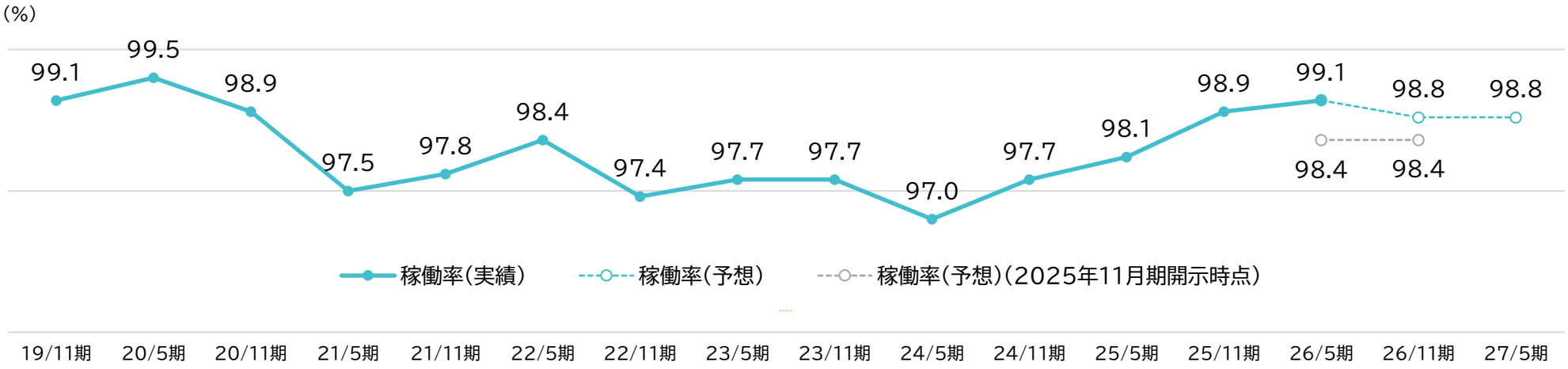


出所:シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測 (2026年~2030年)

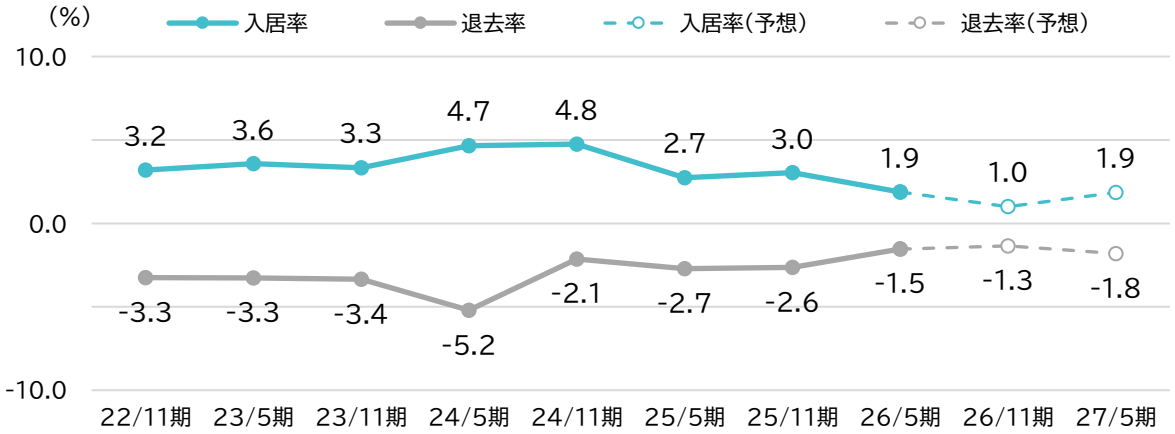
賃貸事業分析(1)　～稼働率及び入退去率の推移～

- 2026年5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)

26/5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	16	0	0	0	4	20
退去	0	-5	-1	-8	-1	-2	-17

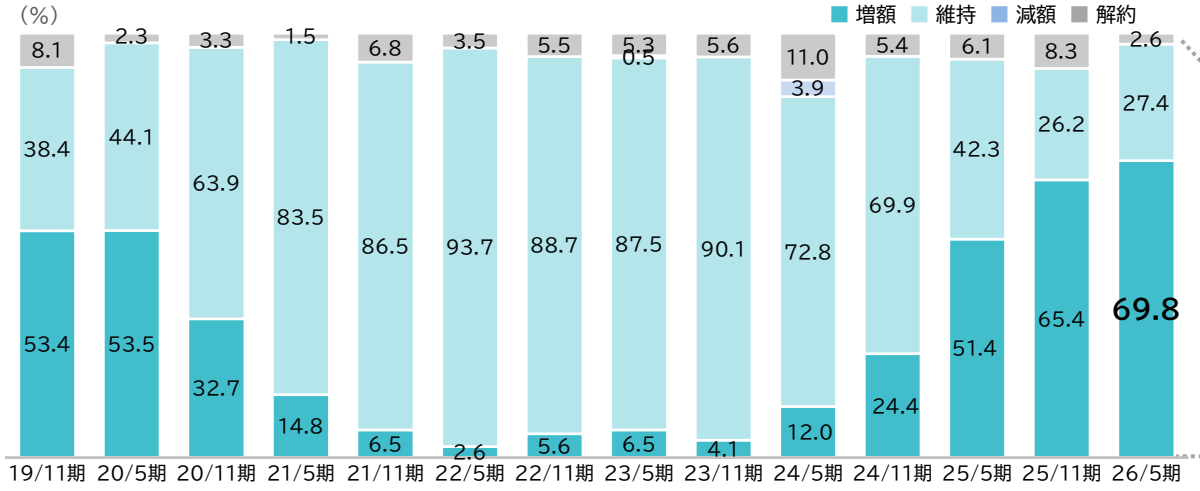
前期件数 8
前期件数 -4

(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～

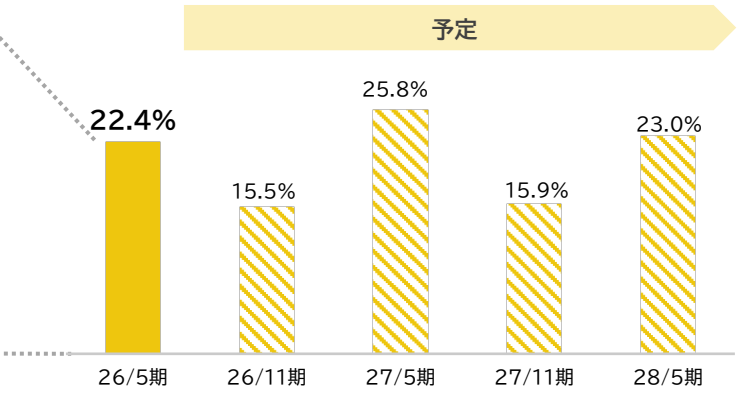
■ 増額応諾割合は過去最高、2026年5月期は更新対象面積の約70%で増額を達成

契約更新テナントの更新状況



(注)賃貸面積ベース。

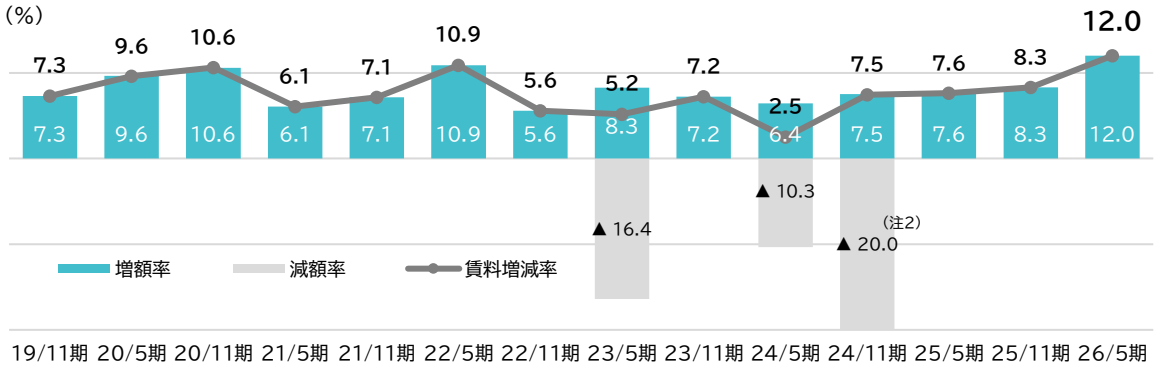
契約更新時期一覧



(注) 賃貸面積ベース。26/5期は、25/11期末の賃貸面積に対し、26/5期中に契約更新があった契約面積の比率。
26/11期以降は、26/5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。

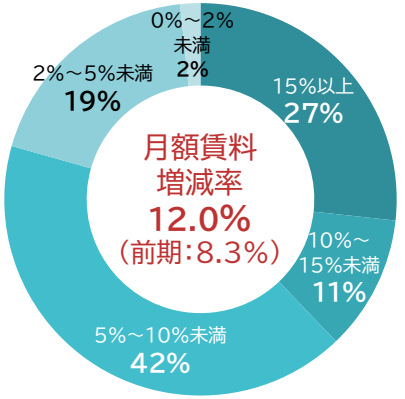
更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移(注1)

過去最高の賃料増額改定を実現



(注1) 賃料更新の合意に至った各賃貸借契約における更新前の契約賃料に対する賃料増額・減額率。賃料増減率は増額と減額をネットして算出。
(注2) 同一テナントにて、メイン区画の増額改定と並行して行った小規模区画の減額改定による影響。

26/5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
+39,724千円/月

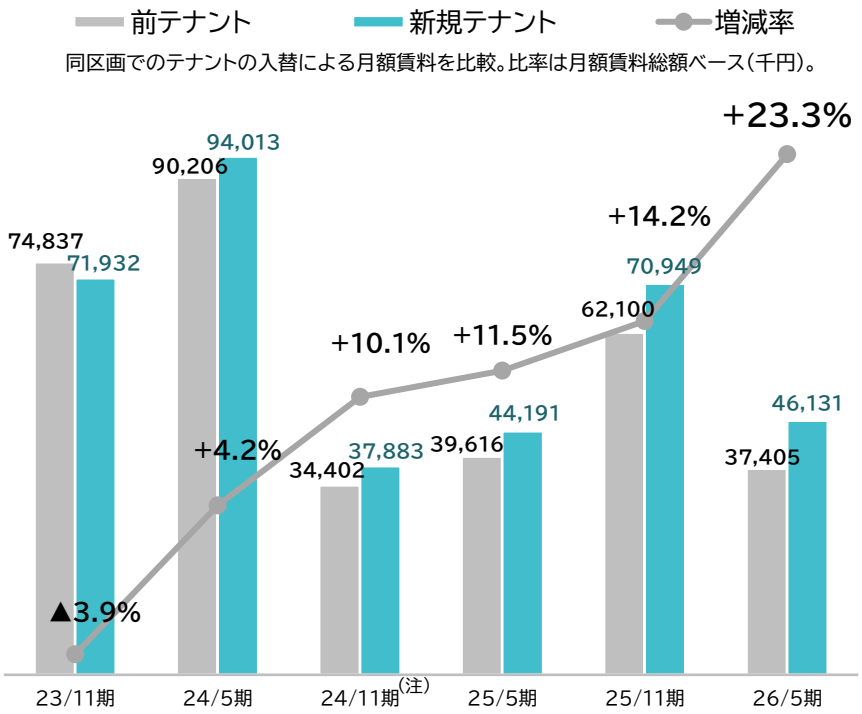
賃料増額物件
- 新宿マインズタワー
- Daiwa麻布テラス
- ラクアス東新宿
- キリン日本橋ビル
- コンカード横浜　等

賃貸事業分析(3) ～入替時及び契約賃料の状況～

■ 2026年5月期も、前期を大きく上回る入替時賃料増減率を達成。賃料増減額の拡大傾向も継続

入替時の月額賃料及び増減率 推移

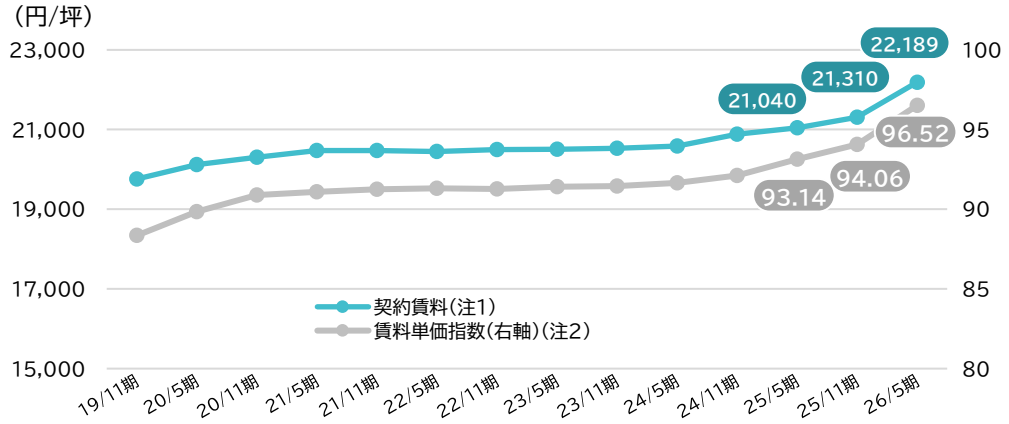
2026年5月期 月額賃料増減額:+8,726千円/月



(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	賃料減額物件
● E・スペースタワー ● Daiwa赤坂ビル ● Daiwaリバーゲート ● Daiwa神田須田町ビル ● Daiwa笹塚ビル 等	該当物件なし

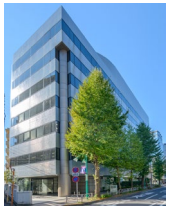
契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(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。

2026年5月期 賃料増額事例

【Daiwa笹塚ビル】



入替

平均+42.8%

・空室在庫が大幅に減少している周辺主要エリアの需要を確実に取り込む
・居抜きニーズを的確に掴み、同エリアにおける高単価での成約を実現

【Daiwa神田須田町ビル】



入替

平均+37.5%

・在庫減少局面において、最上位レンジの賃料単価での成約を最優先とするリーシング戦略を採用
・安易にダウンタイム解消を優先せず、より好条件のニーズ探索を進め、最良条件での成約を実現

ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減

- 2026年5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



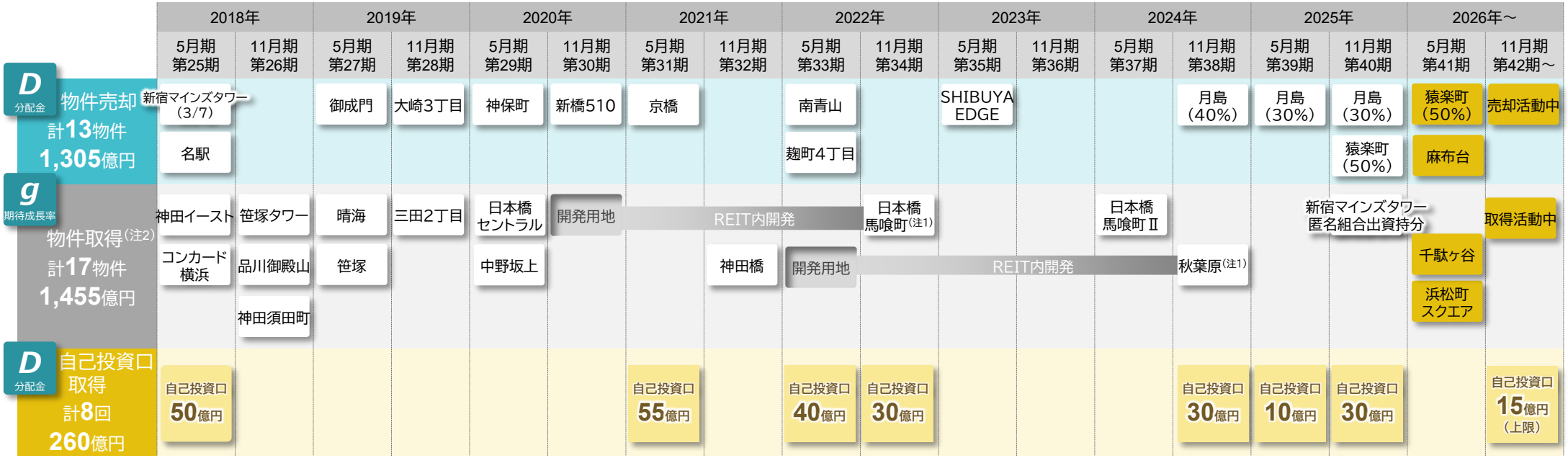
(注1) 契約賃料単価は各物件の基準階(2F以上)の事務所区画全体の平均賃料単価を表示(入替・更新対象区画以外を含む)。
(注2) Daiwa千駄ヶ谷ビル及びDaiwa浜松町スクエアは●でプロットしています。

2026年5月31日現在

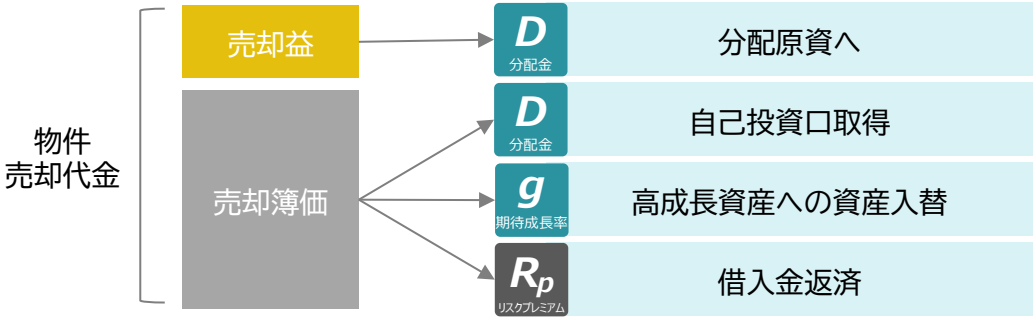
ポートフォリオ改善の軌跡

■ 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



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





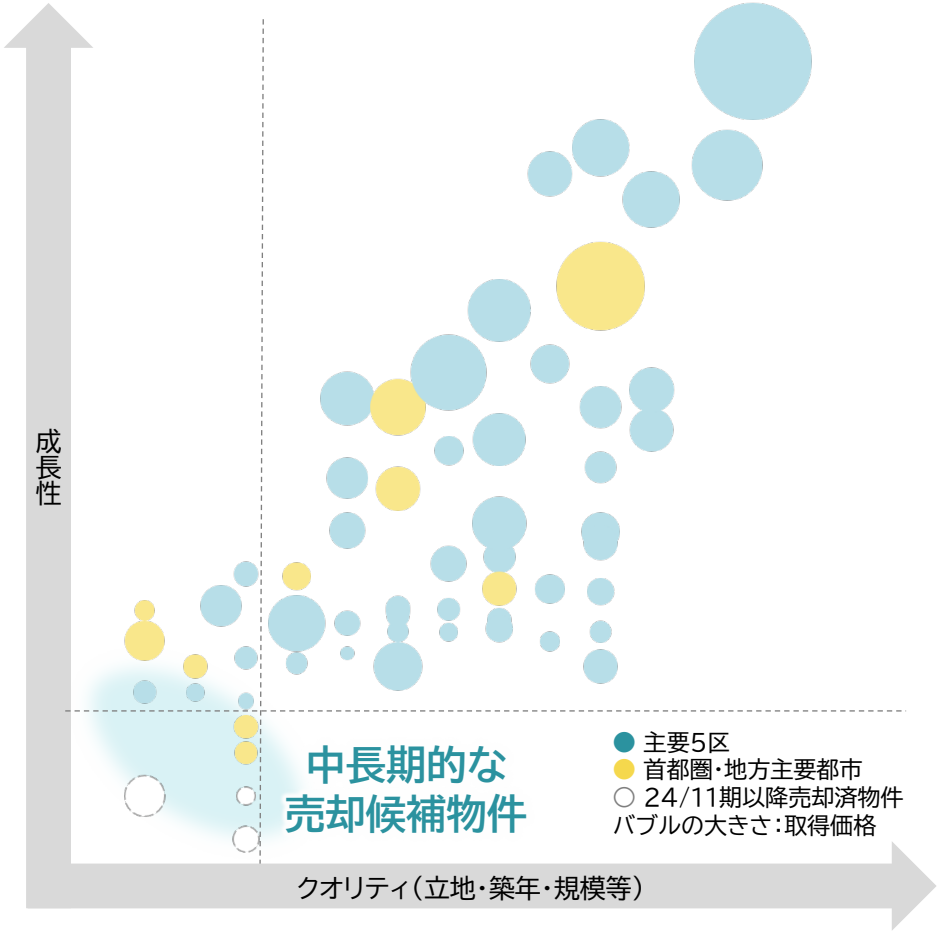
（注1）開発物件については、開発用地取得と建物取得について、取得時点での取得価格を記載し、開発用地・建物合わせて1物件とカウントしています。
（注2）新宿マインズタワーに係る匿名組合出資持分は1物件とカウントし、出資額を合計金額に含めています。
（注3）「入替前」とは、2017年11月期末のポートフォリオを示します。
（注4）「入替後」とは、2026年5月期末のポートフォリオを示します。

物件入替方針

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

入替方針：低成長資産の売却

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



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



1 オフィスが最有効使用ではない場合

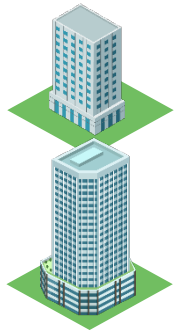
分譲マンション/ホテル等の開発素地として売却
オフィスとしての含み益を超える売却益の獲得を狙う



2 市街地再開発事業エリアの場合

再開発による価値向上

- 見込めない → 再開発素地として売却
- 見込まれる → 地権者として再開発事業への参画を検討（再開発後の権利床取得）



入替戦略 ②：交換取引（代替物件）の探索

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

＜交換取引の実施例（過去実績）＞



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

交換取引



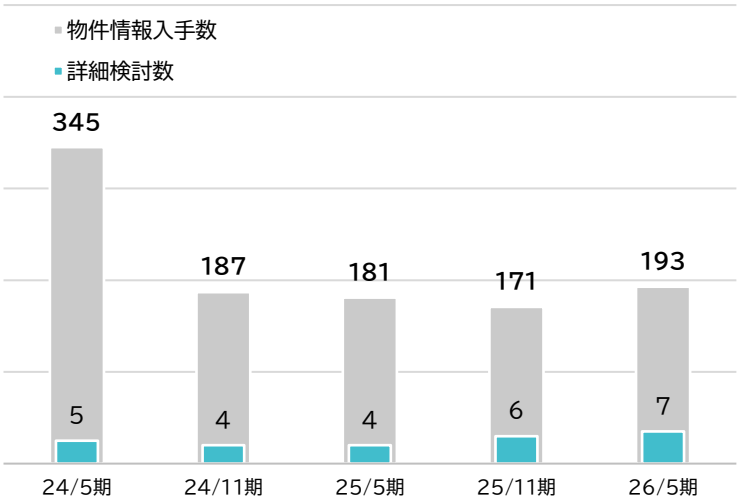
【取得】
Daiwa三田2丁目ビル
- 東京都港区
- 築2.3年
- NOI利回り7.9%（圧縮記帳後）

物件取得の検討状況、スポンサーグループとの連携

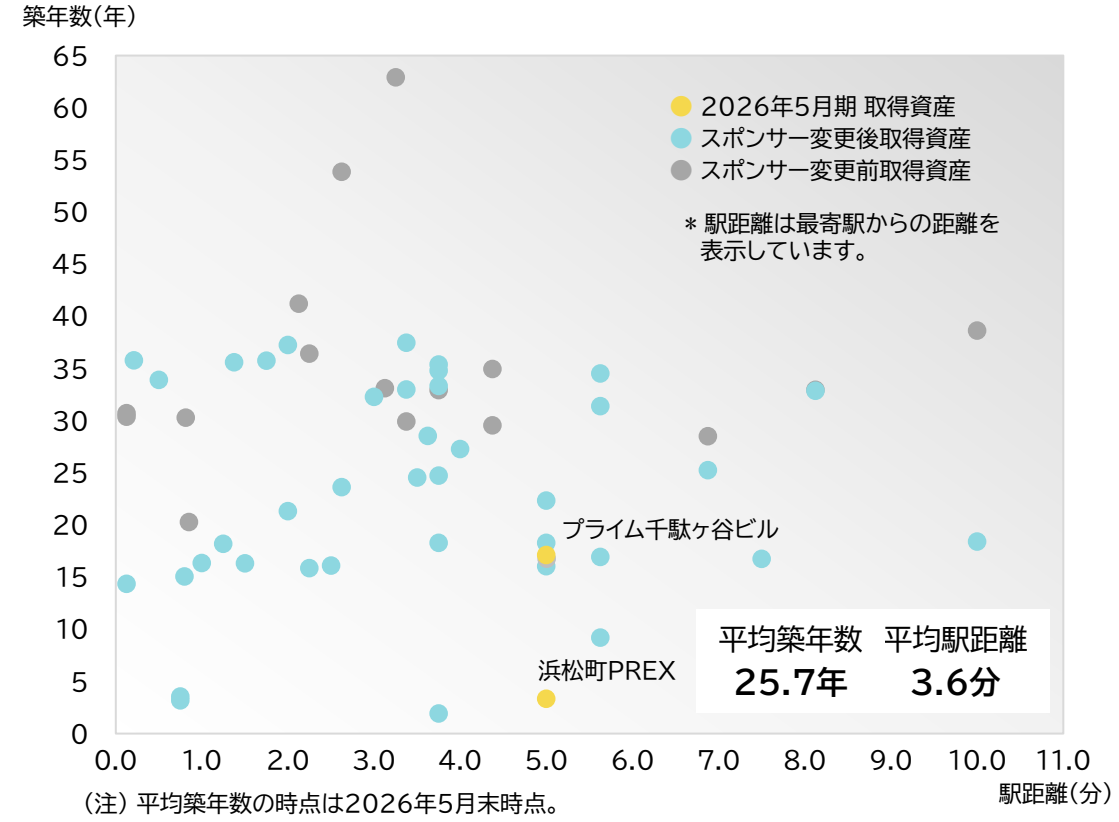
非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

- 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保
- 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) 平均築年数の時点は2026年5月末時点。

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等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

2

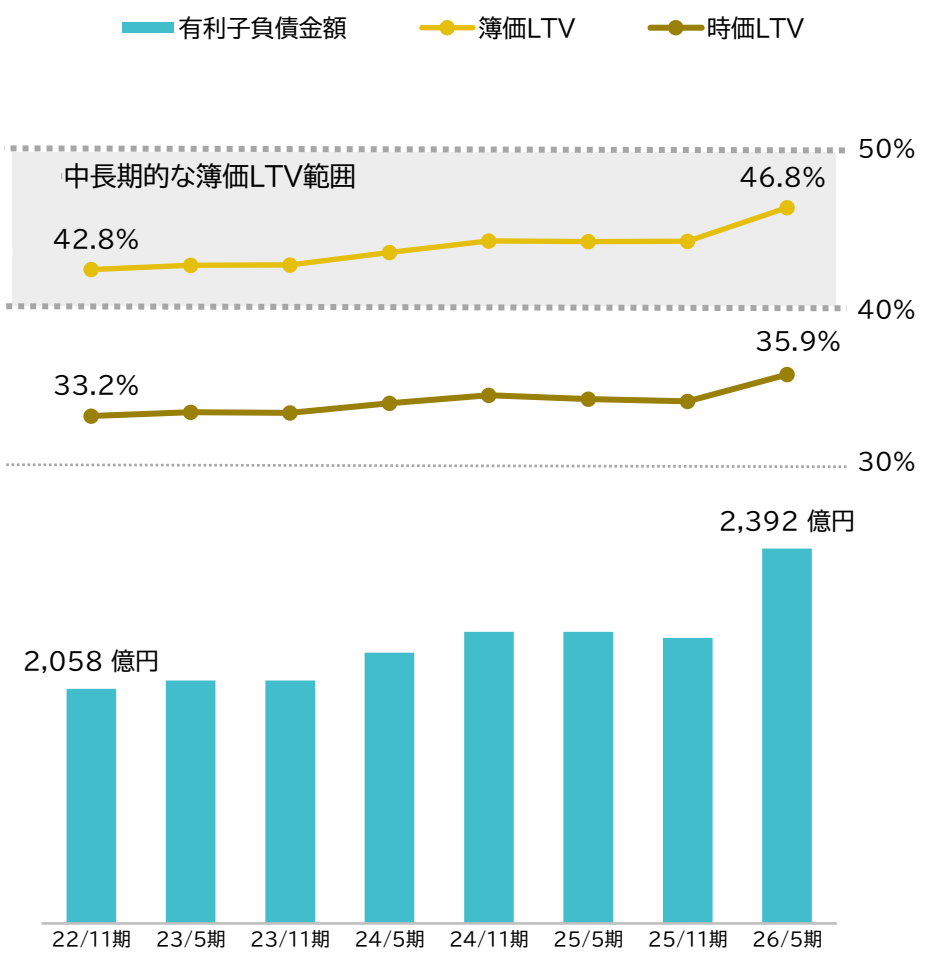
財務戦略



有利子負債の状況(1)

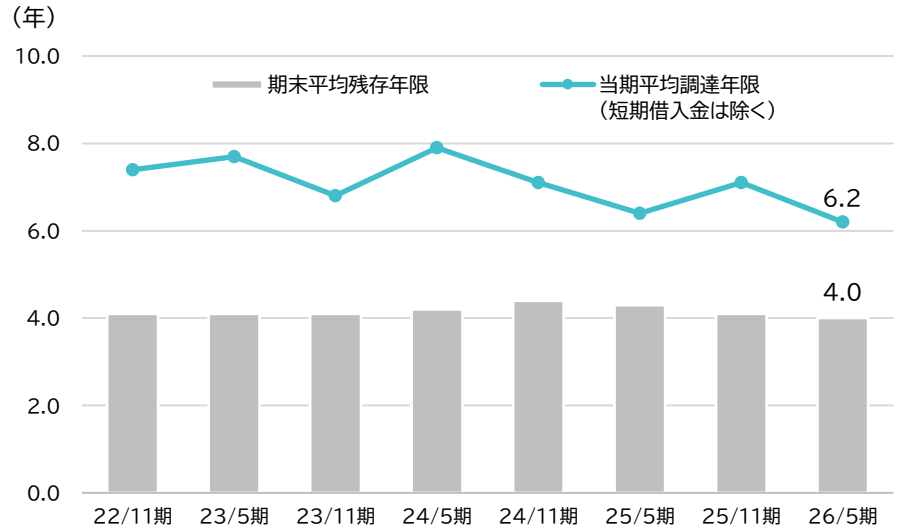
- 2026年5月期末の時価LTVは35.9%、簿価LTVは46.8%
- 当期の平均金利は1.02%

有利子負債比率(期末LTV)の推移

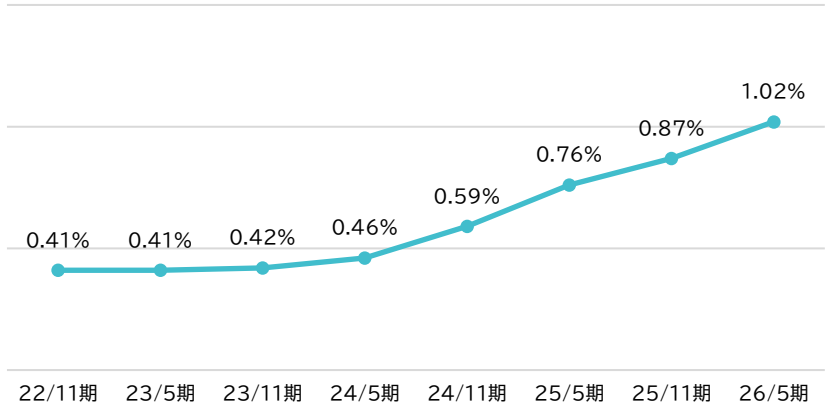


(注) 簿価LTV ＝有利子負債金額÷総資産
時価LTV ＝有利子負債金額÷(総資産＋期末鑑定評価額－期末帳簿価額)

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

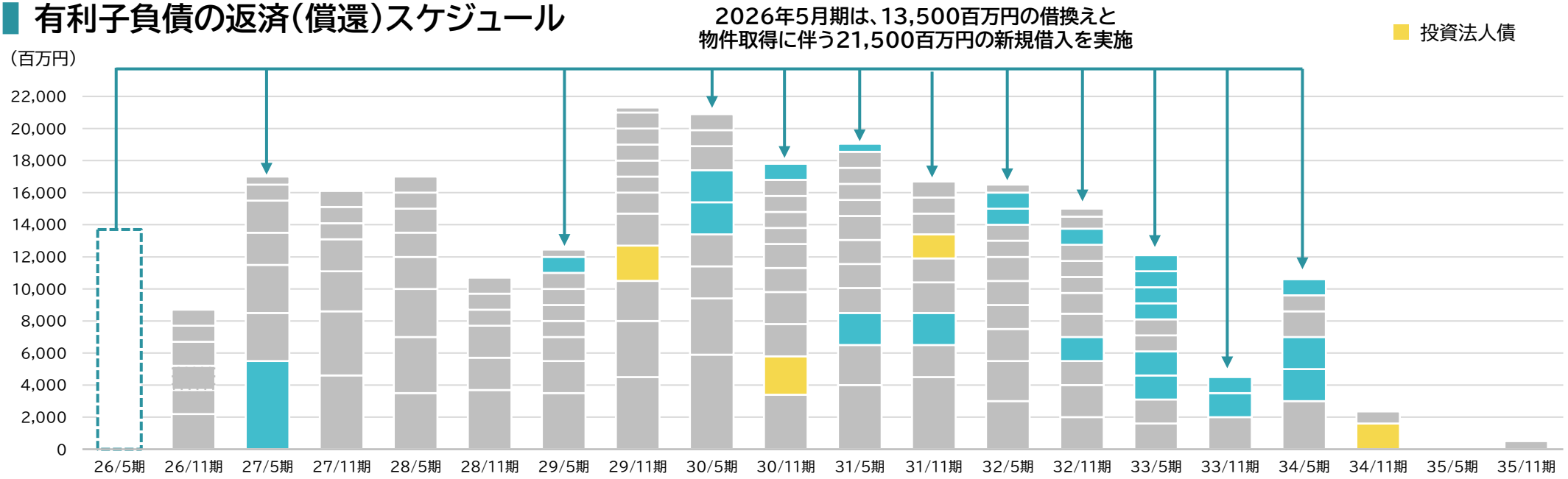


(注) 平均金利＝(支払利息＋投資法人債利息)×2÷投資法人債含む有利子負債の加重平均

有利子負債の状況(2)

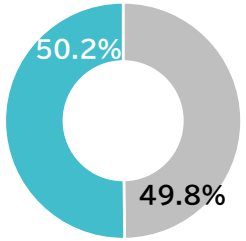
- 返済時期の分散及び借入年限の長期化を意識し、財務安定性を確保
- 基準金利が10bps上昇した場合の分配金への影響は約63円

有利子負債の返済(償還)スケジュール



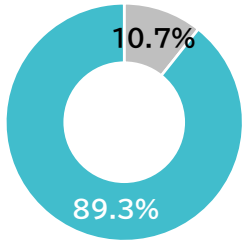
有利子負債の状況(2026年5月期末)

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	R&I
AA	AA-
長期発行体格付 格付の見通し:**安定的**	発行体格付 格付の方向性:**安定的**
(2026年3月16日付与)	(2025年9月24日付与)

有利子負債の状況(3)

借入金(2026年5月期末)

(単位:百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	56,100	+10,500	24.2%
三井住友信託銀行	27,950	+1,000	12.1%
日本政策投資銀行	21,750	-	9.4%
みずほ銀行	21,400	+2,000	9.2%
三菱UFJ銀行	21,000	+2,000	9.1%
SBI新生銀行	17,450	+1,500	7.5%
りそな銀行	14,000	+1,500	6.0%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.1%
福岡銀行	6,500	-	2.8%
関西みらい銀行	5,000	-	2.2%
農林中央金庫	4,000	+1,000	1.7%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.3%
あおぞら銀行	3,000	+2,000	1.3%
七十七銀行	3,000	-	1.3%
三菱UFJ信託銀行(信託口)	3,000	-	1.3%
群馬銀行	2,500	-	1.1%
東京海上日動火災保険	2,000	-	0.9%
山口銀行	2,000	-	0.9%
武蔵野銀行	2,000	-	0.9%
日本生命保険	1,300	-	0.6%
山梨中央銀行	1,000	-	0.4%
山形銀行	1,000	-	0.4%
もみじ銀行	1,000	-	0.4%
第四北越銀行	1,000	-	0.4%
百五銀行	1,000	-	0.4%
太陽生命保険	300	-	0.1%
富国生命保険	-	-200	-
借入金合計	**231,750**	**+21,300**	**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 グリーンボンド (大和証券オフィスESG シリーズボンドII)	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

2026年5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	25/11期末 投資口数	26/5期末 投資口数	投資口数 の増減	26/5期末 割合(注)
個人・その他	25,990	27,047	+1,057	2.89%
金融機関	350,098	341,835	-8,263	36.57%
都市銀行	-	-	-	-
地方銀行	26,024	24,304	-1,720	2.60%
信託銀行	287,204	280,479	-6,725	30.01%
生命保険会社	12,090	13,086	+996	1.40%
損害保険会社	310	310	-	0.03%
その他金融	24,470	23,656	-814	2.53%
その他国内法人	400,077	399,922	-155	42.78%
外国人	140,390	142,830	+2,440	15.28%
証券会社	18,190	23,111	+4,921	2.47%
合計	**934,745**	**934,745**	**-**	**100.00%**

（注）小数第3位を四捨五入。

大口投資主（上位10位）

No.	投資主名	25/11期末 保有口数	26/5期末 保有口数	前期比 増減数	26/5期末 割合(注)
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	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	132,721	136,974	+4,253	14.65%
3	株式会社大和証券グループ本社	134,642	134,642	-	14.40%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	118,695	106,782	-11,913	11.42%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	30,692	30,774	+82	3.29%
6	STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	25,481	17,556	-7,925	1.88%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. - CLIENT ACCOUNT	9,900	9,900	-	1.06%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	8,362	8,328	-34	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	7,545	7,545	-	0.81%
合計		**733,510**	**717,973**	**-15,537**	**76.81%**

（注）小数第3位を四捨五入。

3

サステナビリティへの
取組み



環境パフォーマンスデータ/ 環境認証の取得

環境パフォーマンスデータ実績 （2026年3月末時点）

項目	単位	削減目標		実績			
				2023年度【基準年度】	2024年度	2025年度	基準年度比増減率
エネルギー	消費量(MWh)	–	★	87,008	80,156	81,044	▲6.9%
	消費原単位(MWh/㎡)	2030年までに7%削減(2023年度対比)	★	0.180	0.161	0.162	▲10.0%
GHG排出量	SCOPE1+2(t-CO2)	2030年までに42%削減(2023年度対比)	SBT	9,207	10,944	10,512	14.2%
	SCOPE3(t-CO2)	2030年までに25%削減(2023年度対比)	SBT	41,339	50,365	129,725	213.8%
水	消費量(㎥)	–	★	318,833	340,199	353,534	10.9%
	消費原単位(㎥/㎡)	2030年まで2023年度の水準を維持	★	0.658	0.685	0.706	7.3%

（注1） 本投資法人が保有する全ての物件（対象期間中に取得・売却した物件を含む）を対象としています。
（注2） 共有持分を保有する物件については、共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
（注3） ★の項目については、SOMPOリスクマネジメント株式会社により第三者評価認証を受けています。

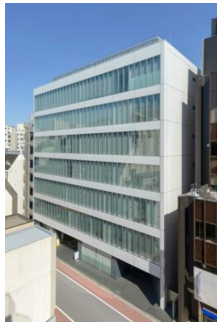
環境認証の取得 （2026年5月末時点）

CASBEE不動産		DBJ Green Building		BELS	
★★★★★ (S)	16	★★★★	1	★★★★★	1
★★★★ (A)	15	★★★	1	★★★★	1
				★★★	2
				★★	2
				★	1
物件数合計	31	物件数合計	2	物件数合計	7
取得比率	60.2%	取得比率	15.9%	取得比率	8.2%

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）
37 物件	70.6%	75% 以上

2026年1月 CASBEE不動産認証取得物件

（Sランク）



Daiwa東日本橋ビル

（Aランク）

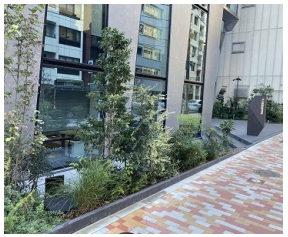


ラクアス東新宿

環境への取組み/社会への取組み

環境負荷削減に向けた取組み

- 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
- エネルギー削減啓発を目的として、共用部にデジタルサイネージを設置し、エネルギー消費量削減や防災避難場所等の啓発活動に活用



ポケットパークの設置
（Daiwa秋葉原ビル）



屋上緑化の推進・生物多様性の保全
（Daiwa麻布テラス）



デジタルサイネージ設置
（E・スペースタワー）

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



AED訓練
（新宿マインズタワー）



新宿ミナミルミ開催
（新宿マインズタワー）

働きがいのある職場環境づくり/ウェルネス推進

- 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、健康意識向上を目的とした施策の実施
- 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
- 大和証券グループでは、社員の睡眠スキル向上のための取組み『Good Sleep Daiwa ～ぐっすりダイワプロジェクト～』を導入



家族の職場訪問



社員シャッフルランチ



ぐっすりダイワプロジェクト

グリーンファイナンスによる資金調達 （2026年5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
- グリーンローン残高は2026年5月期に20億円増加
- グリーンローン・グリーンボンドの合計で338億円を調達

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
314 億円	24 億円	合計 **338** 億円

外部評価/ ガバナンス

外部評価の取得

継続取得

GRESB REAL ESTATE ★★★★☆ 2025

GRESB Public Disclosure 2025

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

当期更新

エコアクション21 認証番号 0014195

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

国際イニシアティブへの参加・署名

GX FUTURE CONSORTIUM

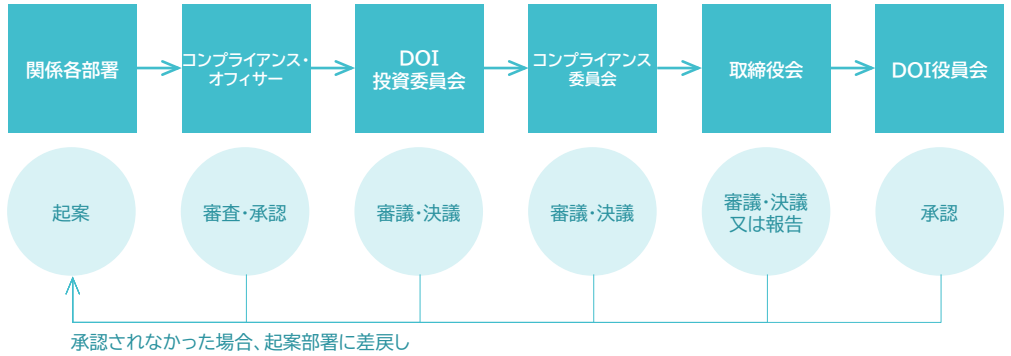
GXフューチャー・コンソーシアム
(資産運用会社)2021年12月にTCFD提言への賛同を表明、同コンソーシアムは2026年4月にGXフューチャー・コンソーシアムに改組

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

SBT認定
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

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イムボート出資

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

(2026年5月末時点)

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

Appendix



2026年5月期決算ハイライト

2026年5月期(第41期)前期・実績 比較

	2025年11月期実績	2026年5月期実績	差
営業収益	16,056 百万円	16,511 百万円	+ 455 百万円
営業費用	7,462 百万円	7,308 百万円	▲ 154 百万円
営業利益	8,593 百万円	9,203 百万円	+ 609 百万円
営業外費用	1,119 百万円	1,322 百万円	+ 203 百万円
当期純利益	7,496 百万円	7,916 百万円	+ 419 百万円
1口当たり当期純利益(注1)	7,996 円	8,468 円	+ 472 円
1口当たり分配金(注2)	**8,020 円**	**7,630 円**	**▲390 円**
(うち、内部留保取崩額)	(- 円)	(- 円)	(- 円)
1口当たりNAV(注3)	411,592 円	418,773 円	+ 7,181 円
期末稼働率	98.9%	99.1%	+0.2%
期中平均稼働率(注4)	98.5%	98.9%	+0.4%
NOI利回り(年換算)(注5)	4.7%	4.7%	-

(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) 2026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(784百万円)を控除した分配金総額7,132百万円を発行済投資口の総口数で除して計算。

営業収益

増加	前期・期中売却物件(3件)売却益	+ 266百万円
	既存物件(56件)(注6)賃共収入	+ 290百万円
	期中取得物件(2件)賃共収入	+ 149百万円
	受取配当金	+ 59百万円
減少	前期売却物件(2件)賃共収入	▲ 110百万円
	期中売却物件(1件)賃共収入	▲ 16百万円
	水道光熱費収入	▲ 166百万円
	その他営業収益	▲ 24百万円

営業費用

増加	外注委託費	+ 31百万円
	減価償却費	+ 37百万円
	運用報酬	+ 27百万円
減少	水光熱費	▲ 135百万円
	修繕費	▲ 110百万円

(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、2025年11月期のNOI利回りは、分割譲渡を考慮。
(注6)既存物件(56件)は、2025年5月期末保有物件(59件)から前期及び期中に売却した3物件(一部売却を含む)を差し引いたもの。

2026年5月期(第41期)予想・実績 比較

	2026年5月期予想(2026年1月開示)	2026年5月期実績	差
営業収益	15,672 百万円	16,511 百万円	+ 839 百万円
営業費用	7,262 百万円	7,308 百万円	+ 46 百万円
当期純利益	7,172 百万円	7,916 百万円	+ 744 百万円
1口当たり当期純利益	7,672 円	8,468 円	+ 796 円
1口当たり分配金(注7)	**7,250 円**	**7,630 円**	**+ 380 円**
(うち、内部留保取崩額)	(- 円)	(- 円)	(- 円)
期末稼働率	98.4%	99.1%	+0.7%

営業収益

増加	期中売却物件(2件)売却益	+ 640百万円
	既存物件(56件)(注8)賃共収入	+ 91百万円
	期中取得物件(2件)賃共収入	+ 149百万円
減少	期中売却物件(1件)賃共収入	▲ 14百万円
	水道光熱費収入	▲ 33百万円

営業費用

増加	外注委託費	+ 47百万円
	減価償却費	+ 22百万円
	運用報酬	+ 40百万円
減少	水道光熱費	▲ 58百万円

(注7) 2026年1月開示における2026年5月期予想の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(395百万円)を控除した残額を、発行済投資口の総口数で除して計算。
(注8)既存物件(56件)は、2025年11月期末保有物件(58件)から期中に売却した2物件(一部売却を含む)を差し引いたもの。

2026年11月期・2027年5月期業績予想ハイライト

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	15,779 百万円	▲732 百万円
営業費用	7,575 百万円	+ 266 百万円
営業利益	8,204 百万円	▲999 百万円
営業外費用	1,687 百万円	+ 365 百万円
当期純利益	6,515 百万円	▲1,400 百万円
1口当たり当期純利益	6,970 円	▲1,498 円
1口当たり分配金(注1)	**7,170 円**	**▲460 円**
(うち、内部留保取崩額)(注1)	(200 円)	(+200 円)
期末想定稼働率	98.8%	▲0.3%
期中想定稼働率(注2)	99.1%	+ 0.2%
想定NOI利回り(年換算)(注3)	4.9%	+ 0.2%

増加	既存物件(56件)(注4)賃共収入	+ 202百万円
	前期取得物件(2件)賃共収入	+ 320百万円
	水光熱費収入	+ 312百万円
減少	前期売却物件(2件)売却益	▲ 1,492百万円
	前期売却物件(2件)賃共収入	▲ 46百万円
	受取配当金	▲ 26百万円

増加	水光熱費	+ 325百万円
	減価償却費	+ 38百万円
減少	外注委託費	▲ 46百万円
	修繕費	▲ 42百万円

(注1) 2026年11月期については、当期未処分利益から圧縮積立金取崩額(187百万円)を加味した金額を分配することを想定しています。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(56件)は、2026年5月期末保有物件(58件)から前期に売却した2物件(一部売却を含む)を差し引いたもの。

2027年5月期(第43期)見通し

	2027年5月期予想	2026年11月期との差
営業収益	15,746 百万円	▲32 百万円
営業費用	7,362 百万円	▲212 百万円
営業利益	8,383 百万円	+ 179 百万円
営業外費用	1,839 百万円	+ 151 百万円
当期純利益	6,543 百万円	+ 28 百万円
1口当たり当期純利益(注5)	1,750 円	▲5,220 円
1口当たり分配金(注5,6)	**1,800 円**	**▲5,370 円**
(うち、内部留保取崩額)(注5,6)	(50 円)	(▲150 円)
期末想定稼働率	98.8%	-
期中想定稼働率	98.7%	▲0.4%
想定NOI利回り(年換算)(注7)	5.0%	+ 0.1%

増加	既存物件(58件)賃共収入	+ 128百万円
減少	水光熱費収入	▲ 156百万円

減少	水光熱費	▲ 152百万円
	外注委託費	▲ 27百万円
	修繕費	▲ 20百万円

(注5) 2026年12月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を予定しているため、2027年5月期の1口当たり分配金は分割を考慮した数値。
(注6) 2027年5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(187百万円)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7) 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。

2026年5月期決算概要(1) ～貸借対照表～

前期(2025年11月期)実績との比較

		2025年11月期 実績		2026年5月期 実績	
		金額(百万円)	比率(%)	金額(百万円)	比率(%)
資産の部	流動資産	33,685	6.9	31,824	6.2
	現金及び預金	28,975		26,583	
	信託現金及び信託預金	4,060		4,157	
	その他の流動資産	649		1,083	
	固定資産	454,597	93.1	479,018	93.8
	有形固定資産	445,825	91.3	469,924	92.0
	建物等(信託財産含む)	79,679		82,264	
	土地(信託財産含む)	366,096		387,617	
	その他の有形固定資産	50		42	
	無形固定資産	2,715	0.6	2,713	0.5
	信託借地権・借地権	2,705		2,705	
	その他の無形固定資産	10		8	
	投資その他の資産	6,056	1.2	6,380	1.2
	投資有価証券	3,765		3,726	
	信託差入敷金及び保証金	113		113	
	長期前払費用	1,218		1,234	
	その他の投資その他の資産	958		1,305	
	繰延資産	39	0.0	35	0.0
	投資法人債発行費	39		35	
	資産合計	488,321	100.0	510,878	100.0

		2025年11月期 実績		2026年5月期 実績	
		金額(百万円)	比率(%)	金額(百万円)	比率(%)
負債の部	流動負債	27,912	5.7	30,755	6.0
	営業未払金	1,338		1,042	
	短期借入金	-		5,500	
	1年内返済予定の長期借入金	22,400		20,200	
	1年内償還予定の投資法人債	-		-	
	未払金	696		704	
	前受金	2,451		2,553	
	その他の流動負債	1,026		755	
	固定負債	217,918	44.6	236,956	46.4
	投資法人債	7,500		7,500	
	長期借入金	188,050		206,050	
	預り敷金及び保証金	20,069		20,862	
	信託預り敷金及び保証金	2,015		2,115	
	その他の固定負債	283		427	
	負債合計	245,830	50.3	267,711	52.4
純資産の部	出資総額(純額)	231,094		231,094	
	出資総額	251,551		251,551	
	出資総額控除額	▲ 20,457		▲ 20,457	
	剰余金	10,802		11,222	
	評価・換算差額等	594		849	
	純資産合計	242,491	49.7	243,166	47.6
	負債純資産合計	488,321	100.0	510,878	100.0

2026年5月期決算概要(2) ～損益計算書～

前期(2025年11月期)実績との比較

	2025年11月期 実績	2026年5月期 実績	差異
営業収益(A)	16,056	16,511	+ 455
内)不動産等売却益	1,225	1,492	+ 266
内)受取配当金	33	92	+ 59
営業費用(B)	7,462	7,308	▲ 154
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,102	3,876	▲ 225
内)減価償却費	1,879	1,917	+ 37
賃貸事業損益	8,814	9,131	+ 316
営業利益(A-B)	8,593	9,203	+ 609
営業外費用	1,119	1,322	+ 203
内)支払利息等	948	1,152	+ 204
経常利益	7,497	7,916	+ 419
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	0	▲ 0
当期純利益	7,496	7,916	+ 419
発行済投資口の総口数	934,745口	934,745口	-
1口当たり当期純利益(注1)	7,996円	8,468円	+ 472円
1口当たり分配金(注2)	8,020円	7,630円	▲ 390円
(うち、内部留保取崩額)	(- 円)	(- 円)	(- 円)
【ご参考】			
1口当たりFFO(注3)	8,719円	8,923円	+ 204円
1口当たりAFFO(注3)	7,114円	7,463円	+ 349円

業績予想との比較

(単位:百万円)

	2026年5月期 予想 (26/1開示)	2026年5月期 実績	差異
営業収益(A)	15,672	16,511	+ 839
内)不動産等売却益	852	1,492	+ 640
内)受取配当金	97	92	▲ 4
営業費用(B)	7,262	7,308	+ 46
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,887	3,876	▲ 10
内)減価償却費	1,894	1,917	+ 22
賃貸事業損益	8,939	9,131	+ 191
営業利益(A-B)	8,410	9,203	+ 793
営業外費用	1,237	1,322	+ 85
内)支払利息等	1,071	1,152	+ 81
経常利益	7,173	7,916	+ 743
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	7,172	7,916	+ 744
発行済投資口の総口数	934,745口	934,745口	-
1口当たり当期純利益(注1)	7,672円	8,468円	+ 796円
1口当たり分配金(注4)	7,250円	7,630円	+ 380円
(うち、内部留保取崩額)	(- 円)	(- 円)	(- 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(784百万円)を控除した分配金総額7,132百万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) 2026年1月開示における2026年5月期予想の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(395百万円)を控除した残額を、発行済投資口の総口数で除して計算。

予想損益計算書(2026年11月期及び2027年5月期)

2026年11月期・2027年5月期の運用状況の予想

(単位:百万円)

	2026年5月期実績	2026年11月期予想	2027年5月期予想
営業収益(A)	16,511	15,779	15,746
内)不動産等売却益	1,492	-	-
内)受取配当金	92	66	62
営業費用(B)	7,308	7,575	7,362
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,876	4,106	3,904
内)減価償却費	1,917	1,956	1,954
賃貸事業損益	9,131	9,649	9,825
営業利益(A-B)	9,203	8,204	8,383
営業外費用	1,322	1,687	1,839
内)支払利息	1,152	1,509	1,659
経常利益	7,916	6,516	6,544
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	7,916	6,515	6,543
発行済投資口の総口数	934,745口	934,745口	3,738,980口
1口当たり当期純利益(注1,2)	8,468円	6,970円	1,750円
1口当たり分配金(注2,3)	7,630円	7,170円	1,800円
(うち、内部留保取崩額)(注2,3)	(-円)	(200円)	(50円)

【ご参考】

(単位:百万円)

修繕費	298	255	234
資本的支出	1,364	1,317	1,868
1口当たりFFO(注2,4)	8,923円	9,063円	2,272円
1口当たりAFFO(注2,4)	7,463円	7,653円	1,772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12月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を予定しているため、2027年5月期の1口当たり分配金は分割を考慮した数値。
(注3) 2026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(187百万円)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。
2027年5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(187百万円)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4) 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。

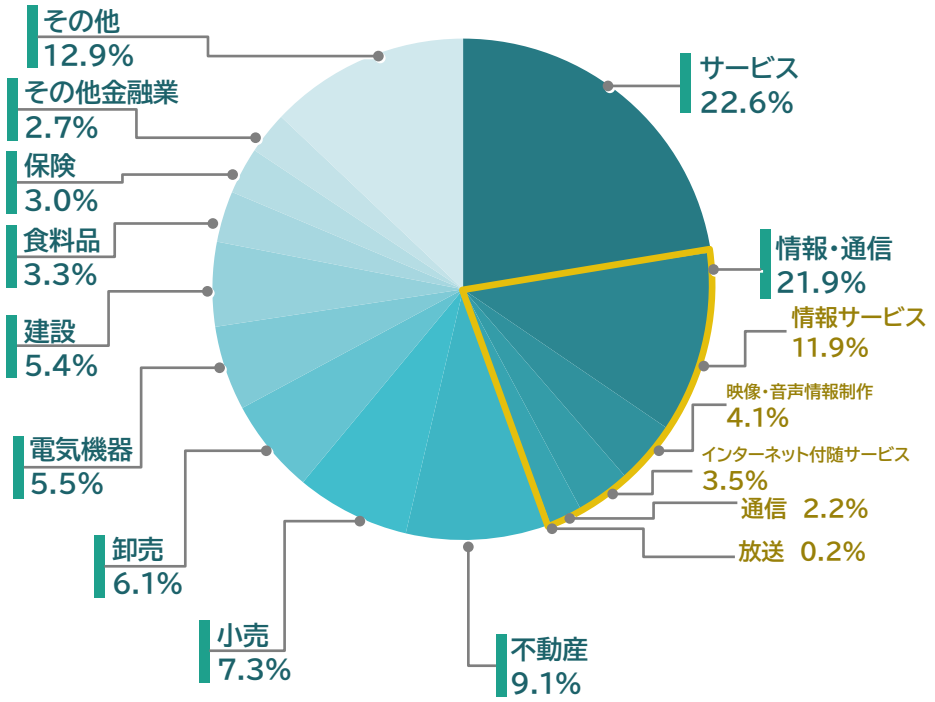
テナント分析

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(注1)	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	1.6%
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(注1)	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(注1)	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(注1)	コンカード横浜	3,614.73	0.9%
合計		**50,290.37**	**13.8%**

（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(注1)の業種分布(注2)



（2026年5月31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	26/5期末							25/11期末		25/11期末鑑定対比			26/5期末帳簿価格	26/5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	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			還元利回り						
Daiwa銀座ビル	14,100	15,100	15,100	3.6%	15,100	3.1%	3.8%	18,100	15,100	3.6%	-	-	-	12,514	+2,585	+20.7%
Daiwa銀座アネックス	3,050	3,120	3,150	3.6%	3,090	3.1%	3.8%	4,730	3,180	3.6%	-60	-1.9%	-	2,722	+397	+14.6%
Daiwa芝浦ビル	8,265	9,320	9,270	3.7%	9,340	3.5%	3.9%	9,570	9,310	3.7%	+10	+0.1%	-	7,954	+1,365	+17.2%
DaiwaA浜松町ビル	2,865	3,990	4,050	3.5%	3,960	3.3%	3.7%	3,150	3,850	3.5%	+140	+3.6%	(A)	2,592	+1,397	+53.9%
Daiwa神宮前ビル	2,800	3,320	3,360	3.5%	3,270	3.3%	3.7%	4,260	3,290	3.5%	+30	+0.9%	-	2,597	+722	+27.8%
Daiwa芝大門ビル	2,578	4,140	4,220	3.4%	4,100	3.2%	3.6%	2,810	4,150	3.3%	-10	-0.2%	-	2,284	+1,855	+81.2%
Daiwa三崎町ビル	2,346	2,960	2,990	3.7%	2,940	3.5%	3.9%	2,540	3,030	3.6%	-70	-2.3%	-	2,035	+924	+45.4%
Daiwa築地駅前ビル	1,560	2,450	2,510	3.9%	2,430	3.9%	4.1%	2,300	2,420	3.9%	+30	+1.2%	-	1,178	+1,271	+107.8%
Daiwa築地ビル	1,240	1,640	1,680	3.8%	1,620	3.8%	4.0%	1,610	1,640	3.8%	-	-	-	1,116	+523	+46.9%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,520	3,130	3,170	3.8%	3,090	3.6%	4.0%	2,530	3,060	3.8%	+70	+2.3%	-	2,276	+853	+37.5%
新宿マインズタワー(注)	66,900	70,700	167,000	2.8%	163,000	2.6%	3.0%	63,900	70,700	2.8%	-	-	-	61,956	+8,743	+14.1%
Daiwa小伝馬町ビル	2,460	2,260	2,300	4.0%	2,210	3.8%	4.2%	1,750	2,290	4.0%	-30	-1.3%	-	2,385	-125	-5.3%
Daiwa西新橋ビル	5,000	7,620	7,710	3.3%	7,580	3.1%	3.5%	6,660	7,620	3.3%	-	-	-	4,362	+3,257	+74.7%
大和茅場町ビル	5,600	8,650	8,820	3.1%	8,570	2.9%	3.3%	8,030	8,800	3.1%	-150	-1.7%	-	4,908	+3,741	+76.2%
Daiwa神保町3丁目ビル	3,550	5,530	5,640	3.1%	5,480	2.9%	3.3%	5,280	5,530	3.1%	-	-	-	3,100	+2,429	+78.3%
E・スペースタワー	24,000	40,300	40,800	2.8%	39,800	2.6%	2.9%	39,800	40,000	2.8%	+300	+0.8%	(A)	22,970	+17,329	+75.4%
Daiwa日本橋本石町ビル	1,721	2,960	2,970	3.7%	2,960	3.5%	3.9%	1,860	2,900	3.7%	+60	+2.1%	-	1,400	+1,559	+111.3%
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%	-	-	-	9,229	+8,370	+90.7%
Daiwa赤坂ビル	9,200	17,400	17,700	3.0%	17,300	2.8%	3.2%	17,400	17,300	3.0%	+100	+0.6%	-	9,819	+7,580	+77.2%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	7,000	13,100	13,300	3.1%	12,800	2.9%	3.2%	19,200	13,100	3.1%	-	-	-	7,028	+6,071	+86.4%
Daiwa麻布テラス	14,000	18,700	18,800	3.3%	18,500	3.1%	3.4%	18,700	18,700	3.3%	-	-	-	13,410	+5,289	+39.4%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	4,135	6,810	6,840	3.4%	6,790	3.5%	3.6%	5,940	6,810	3.4%	-	-	-	4,093	+2,716	+66.4%
ラクアス東新宿	8,450	12,100	12,000	3.1%	12,200	2.9%	3.3%	12,600	11,700	3.1%	+400	+3.4%	(A)	8,118	+3,981	+49.0%
Daiwa青山ビル	9,800	13,600	13,800	3.0%	13,500	2.8%	3.2%	13,200	12,900	3.0%	+700	+5.4%	(A)	9,814	+3,785	+38.6%
Daiwa渋谷神泉ビル	4,800	6,760	6,900	3.1%	6,700	2.9%	3.3%	5,820	6,740	3.1%	+20	+0.3%	-	4,891	+1,868	+38.2%
Daiwa渋谷スクエア	16,000	24,100	24,100	3.1%	24,000	2.9%	3.2%	21,800	23,700	3.1%	+400	+1.7%	(A)	15,777	+8,322	+52.7%
Daiwaリバーゲート	28,000	38,300	38,600	3.4%	38,000	3.2%	3.5%	35,900	36,500	3.4%	+1,800	+4.9%	(A)	27,606	+10,693	+38.7%
Daiwa八丁堀駅前ビル	2,871	3,490	3,550	3.3%	3,460	3.1%	3.5%	4,190	3,470	3.3%	+20	+0.6%	-	2,931	+558	+19.1%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,647	2,160	2,190	3.4%	2,140	3.2%	3.6%	2,110	2,150	3.4%	+10	+0.5%	-	1,683	+476	+28.3%
Daiwa西新宿ビル	13,710	16,600	16,900	3.1%	16,500	2.9%	3.3%	17,700	17,100	3.1%	-500	-2.9%	(B)	14,035	+2,564	+18.3%

(注) 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・資本的支出の増加及び駐車場収益低下による影響 (C) : 築年数経過に伴うCR上昇による影響

期末鑑定評価額・前期比較（2）

（単位：百万円）

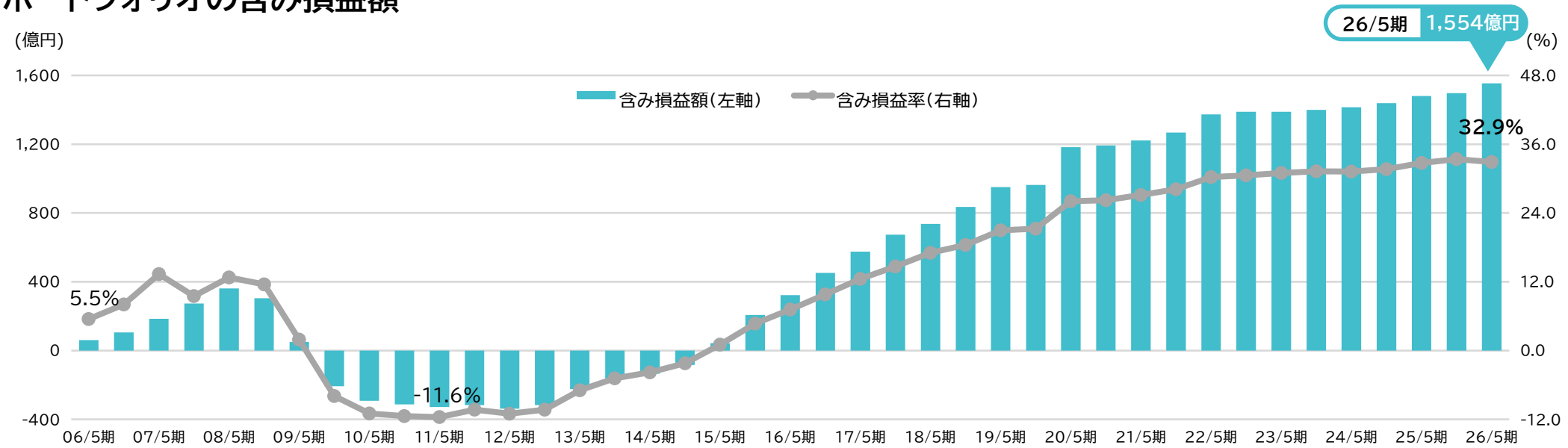
物件名	取得価格	26/5期末							25/11期末		25/11期末鑑定対比			26/5期末帳簿価格	26/5期帳簿価格対比	
		鑑定評価額	直接還元法		DCF法			積算価格	鑑定評価額	直接還元法	差額	変化率	主な変動要因		差額	比率
			価格	還元利回り	価格	割引率	最終還元利回り			還元利回り						
キリン日本橋ビル	8,180	10,600	10,600	3.6%	10,500	3.4%	3.7%	9,660	8,380	3.5%	+2,220	+26.5%	(A)	8,229	+2,370	+28.8%
Daiwa東日本橋ビル	6,370	7,540	7,660	3.6%	7,490	3.4%	3.8%	7,350	7,560	3.6%	-20	-0.3%	-	6,054	+1,485	+24.5%
Daiwa代官山ビル	2,280	3,510	3,610	3.1%	3,470	3.1%	3.3%	3,660	3,710	3.0%	-200	-5.4%	(C)	2,317	+1,192	+51.5%
Daiwa新宿ウエストビル	942	1,360	1,370	3.6%	1,350	3.4%	3.8%	1,140	1,360	3.6%	-	-	-	1,032	+327	+31.7%
Daiwa神田美倉町ビル	1,592	1,970	2,010	3.7%	1,950	3.7%	3.9%	1,800	2,030	3.6%	-60	-3.0%	(C)	1,589	+380	+23.9%
Daiwa神田イーストビル	4,200	6,010	6,070	3.2%	5,950	3.0%	3.3%	5,970	5,940	3.2%	+70	+1.2%	-	4,240	+1,769	+41.7%
Daiwa神田須田町ビル	2,295	3,220	3,300	3.5%	3,180	3.5%	3.7%	3,010	3,230	3.5%	-10	-0.3%	-	2,395	+824	+34.4%
Daiwa笹塚タワー	15,500	15,300	15,200	3.7%	15,400	3.5%	3.9%	17,100	15,300	3.7%	-	-	-	16,053	-753	-4.7%
Daiwa笹塚ビル	3,000	3,540	3,520	3.8%	3,550	3.6%	4.0%	3,130	3,510	3.8%	+30	+0.9%	-	3,225	+314	+9.7%
Daiwa晴海ビル	11,200	12,000	12,000	3.5%	11,900	3.5%	3.7%	10,900	12,000	3.5%	-	-	-	11,019	+980	+8.9%
Daiwa三田2丁目ビル	2,635	4,270	4,310	3.5%	4,230	3.3%	3.6%	4,000	4,250	3.5%	+20	+0.5%	-	1,527	+2,742	+179.6%
日本橋セントラルスクエア	3,521	3,990	4,180	3.3%	3,910	3.1%	3.5%	2,380	3,830	3.3%	+160	+4.2%	(A)	3,544	+445	+12.6%
Daiwa日本橋馬喰町ビル	5,733	7,040	7,180	3.4%	6,900	3.2%	3.6%	6,890	6,990	3.4%	+50	+0.7%	-	5,586	+1,453	+26.0%
Daiwa神田橋ビル	1,970	2,170	2,230	3.2%	2,150	3.0%	3.4%	1,900	2,170	3.2%	-	-	-	2,026	+143	+7.1%
Daiwa秋葉原ビル	15,503	20,600	21,000	3.3%	20,200	3.1%	3.5%	19,700	20,800	3.3%	-200	-1.0%	-	15,731	+4,868	+30.9%
Daiwa日本橋馬喰町Ⅱ	6,300	6,910	6,970	3.4%	6,840	3.1%	3.5%	6,590	6,760	3.4%	+150	+2.2%	-	6,503	+406	+6.2%
浜松町PREX	7,150	7,310	7,410	3.4%	7,270	3.1%	3.5%	6,060	-	-	-	-	-	7,442	-132	-1.8%
プライム千駄ヶ谷ビル	19,400	20,600	21,200	3.3%	20,300	3.1%	3.5%	17,600	-	-	-	-	-	20,149	+450	+2.2%
Daiwa東池袋ビル	2,958	4,290	4,310	3.9%	4,280	3.7%	4.1%	3,150	4,290	3.9%	-	-	-	2,554	+1,735	+67.9%
Daiwa品川Northビル	7,710	6,780	6,930	4.0%	6,630	3.8%	4.2%	5,940	6,700	4.0%	+80	+1.2%	-	6,849	-69	-1.0%
Daiwa上大岡ビル	2,000	2,950	2,970	4.3%	2,940	4.1%	4.5%	2,430	2,950	4.3%	-	-	-	1,659	+1,290	+77.7%
Daiwa荻窪タワー	15,220	23,300	23,400	3.5%	23,200	3.3%	3.7%	21,600	23,300	3.5%	-	-	-	15,553	+7,746	+49.8%
Daiwa目黒スクエア	5,600	7,390	7,570	3.3%	7,310	3.1%	3.5%	7,330	7,310	3.3%	+80	+1.1%	-	5,232	+2,157	+41.2%
Daiwa荻窪ビル	3,800	5,240	5,240	3.7%	5,240	3.5%	3.9%	5,000	5,110	3.7%	+130	+2.5%	-	4,001	+1,238	+30.9%
コンカード横浜	38,100	42,200	43,000	4.0%	41,900	3.8%	4.2%	35,300	42,200	4.0%	-	-	-	37,098	+5,101	+13.8%
Daiwa品川御殿山ビル	2,500	2,880	2,890	3.8%	2,870	3.6%	4.0%	2,990	2,880	3.8%	-	-	-	2,619	+260	+9.9%
Daiwa中野坂上ビル	2,750	2,320	2,350	3.8%	2,300	3.6%	4.0%	2,920	2,270	3.9%	+50	+2.2%	-	2,910	-590	-20.3%
Daiwa北浜ビル	9,481	14,800	15,100	3.5%	14,700	3.3%	3.7%	18,700	14,800	3.5%	-	-	-	8,637	+6,162	+71.4%
合計(注)	487,709	628,000	730,900	-	715,740	-	-	605,340	594,270	-	+5,820	+1.0%	-	472,587	+155,412	+32.9%

（注）2025年11月期対比の差額及び変化率は、2026年5月期に取得した物件の影響を除く。

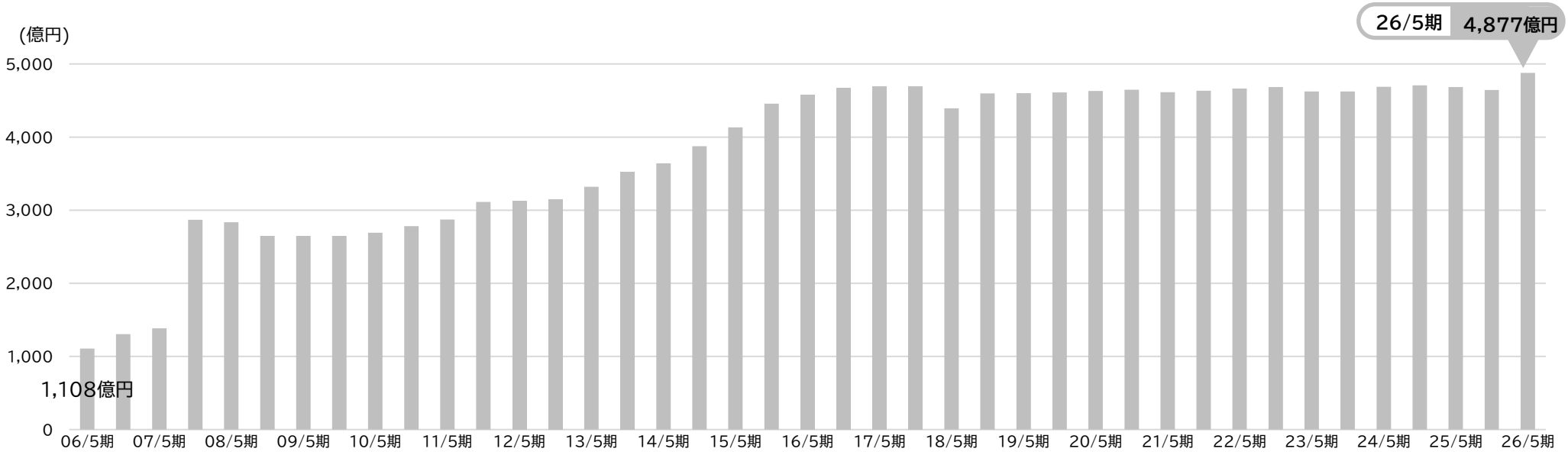
主な変動要因	（A）： 賃料単価見直しによる物件収益増加による影響 （B）： ER再取得に伴う修繕費・資本的支出の増加及び駐車場収益低下による影響 （C）： 築年数経過に伴うCR上昇による影響

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

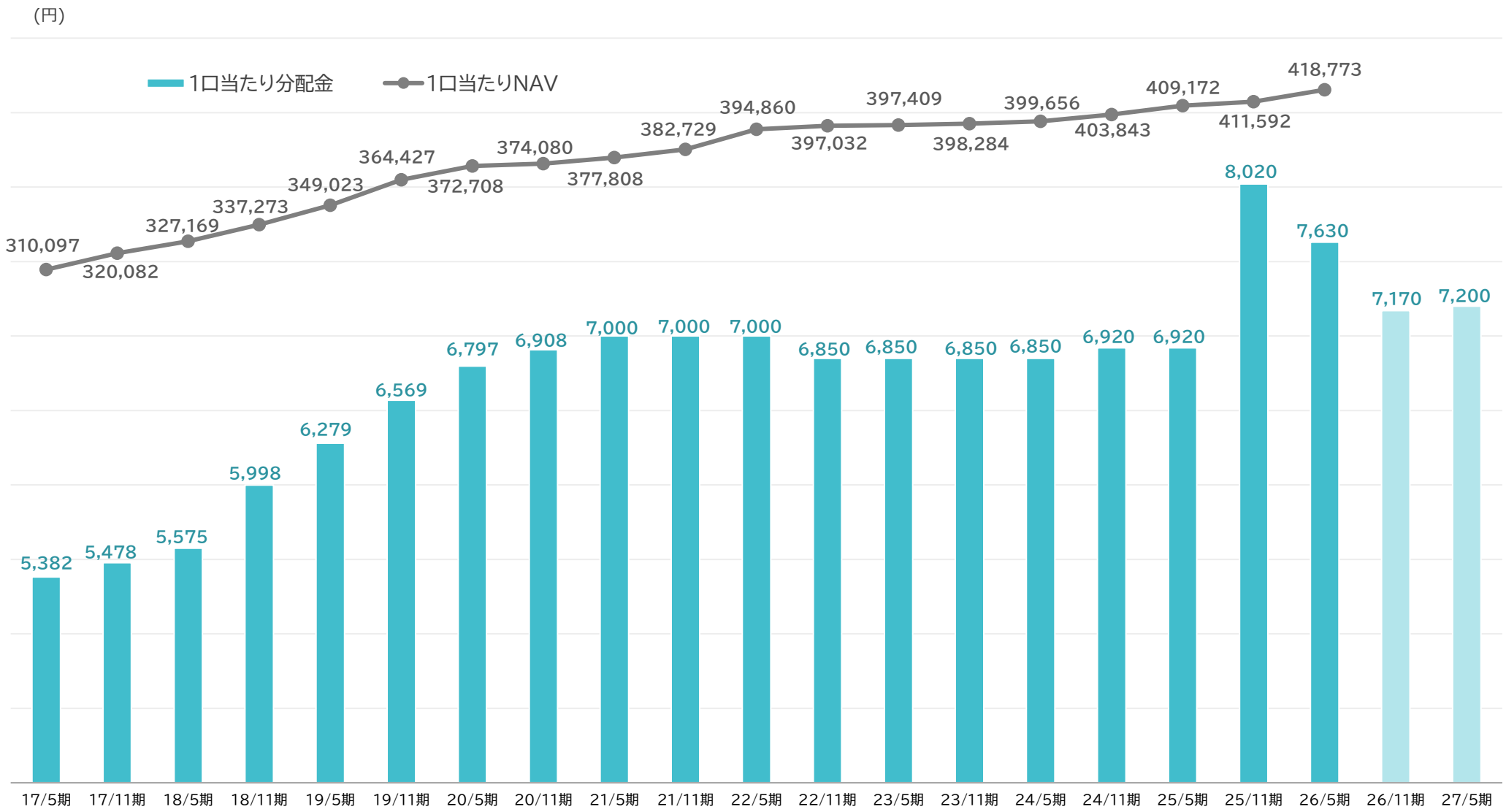


資産規模



NAV及び分配金の推移

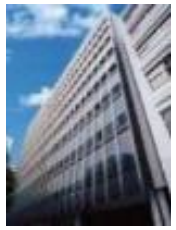
1口当たりNAV及び分配金（予想・実績）の推移



（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。比較を容易にするため、24/5期以前の1口当たりの各数値については分割実施後の値に換算して記載。
また、2026年12月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を予定しているが、比較を容易にするため、27/5期の各数値は26/5期末の発行済投資口の総口数に基づき分割前の数値に換算して記載。
分割後の一口当たり分配金は1,800円。

ポートフォリオ一覧(1)（2026年5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4)		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	
																			
取得価格		14,100		3,050		8,265		1,595	-	2,865		2,800		2,578		2,346		1,560	
対象期		25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期
帳簿価額		12,535	12,514	2,727	2,722	7,992	7,954	1,486	-	2,600	2,592	2,605	2,597	2,285	2,284	2,050	2,035	1,195	1,178
期末算定価格		15,100	15,100	3,180	3,120	9,310	9,320	2,060	-	3,850	3,990	3,290	3,320	4,150	4,140	3,030	2,960	2,420	2,450
稼働率		99.2%	99.2%	100.0%	100.0%	98.8%	98.3%	100.0%	-	94.2%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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・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	
運用日数		183	182	183	182	183	182	183	179	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
賃貸事業収支（注1）	① 賃貸事業収益合計	452	450	97	96	261	283	-（注3）	-（注3）	135	136	86	76	93	105	-（注3）	-（注3）	67	73
	賃貸料（共益費込）	451	450	97	96	258	281	-（注3）	-（注3）	135	136	86	76	93	105	-（注3）	-（注3）	67	73
	その他収入	0	0	0	0	3	1	-（注3）	-（注3）	0	0	0	0	0	0	-（注3）	-（注3）	0	0
	② 賃貸事業費用合計	120	119	27	28	111	68	-（注3）	-（注3）	61	62	20	20	23	25	-（注3）	-（注3）	17	16
	管理業務費	17	18	4	4	16	15	-（注3）	-（注3）	9	8	6	6	5	7	-（注3）	-（注3）	3	2
	水道光熱費	31	28	6	6	15	14	-（注3）	-（注3）	9	8	4	3	7	6	-（注3）	-（注3）	5	4
	PMフィー	6	6	1	1	3	4	-（注3）	-（注3）	1	2	1	1	1	1	-（注3）	-（注3）	1	1
	公租公課	41	41	14	14	25	25	-（注3）	-（注3）	10	10	8	8	7	7	-（注3）	-（注3）	5	5
	損害保険料	0	1	0	0	0	0	-（注3）	-（注3）	0	0	0	0	0	0	-（注3）	-（注3）	0	0
	修繕費	1	1	0	1	49	8	-（注3）	-（注3）	0	2	0	0	1	1	-（注3）	-（注3）	1	1
	その他費用	21	21	0	0	0	0	-（注3）	-（注3）	29	29	0	0	0	0	-（注3）	-（注3）	0	0
	③ NOI(①-②)	331	330	70	67	149	214	81	9	74	74	66	56	70	80	63	62	50	56
	年換算NOI	660	662	140	135	299	430	162	-	148	149	132	112	140	160	125	125	100	114
	NOI利回り（注2）	5.3%	5.3%	5.1%	5.0%	3.7%	5.4%	5.5%	-	5.7%	5.8%	5.1%	4.3%	6.1%	7.0%	6.1%	6.1%	8.4%	9.7%
（参考）減価償却費		32	32	7	7	40	42	15	7	13	13	8	9	11	11	14	14	16	16

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）賃貸事業収支は百万円未満を切り捨て。以下同様。
（注2）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3）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4）2026年5月期売却物件。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)(2026年5月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

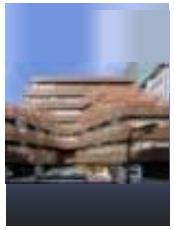
		Daiwa築地ビル		Daiwa月島ビル(注2)		Daiwa日本橋堀留町ビル		Daiwa麻布台ビル(注3)		新宿マインズタワー		Daiwa小伝馬町ビル		Daiwa西新橋ビル		大和茅場町ビル		Daiwa神保町3丁目ビル	
																			
取得価格		1,240		-		2,520		1,600	-	66,900		2,460		5,000		5,600		3,550	
対象期		25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**
帳簿価額		1,119	1,116	-	-	2,290	2,276	1,487	-	62,102	61,956	2,388	2,385	4,371	4,362	4,932	4,908	3,099	3,100
期末算定価格		1,640	1,640	-	-	3,060	3,130	1,890	-	70,700	70,700	2,290	2,260	7,620	7,620	8,800	8,650	5,530	5,530
稼働率		100.0%	85.1%	-	-	100.0%	100.0%	92.9%	-	99.9%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PM会社		ザイマックス		プロパティー・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・パートナーズ		ザイマックス		プロパティー・パートナーズ		エム・エス・ビルサポート	
運用日数		183	182	180	-	183	182	183	116	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
賃貸事業収支	① 賃貸事業収益合計	51	42	31	-	92	93	52	37	1,451	1,455	59	72	196	197	- (注1)	- (注1)	118	124
	賃貸料(共益費込)	50	42	31	-	92	93	52	34	1,451	1,455	59	72	196	197	- (注1)	- (注1)	118	124
	その他収入	1	0	0	-	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	- (注1)	- (注1)	0	0
	② 賃貸事業費用合計	14	17	19	-	22	20	19	14	389	379	21	16	56	50	- (注1)	- (注1)	29	27
	管理業務費	3	2	2	-	4	3	2	1	71	74	6	4	13	13	- (注1)	- (注1)	6	5
	水道光熱費	2	2	2	-	6	6	2	1	132	129	4	4	13	11	- (注1)	- (注1)	9	7
	PMフィー	1	1	0	-	1	1	1	0	10	10	1	1	2	2	- (注1)	- (注1)	1	1
	公租公課	4	4	12	-	7	7	5	8	149	149	4	4	18	18	- (注1)	- (注1)	10	10
	損害保険料	0	0	0	-	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	- (注1)	- (注1)	0	0
	修繕費	2	5	0	-	2	0	7	0	21	10	3	0	8	2	- (注1)	- (注1)	0	1
	その他費用	0	0	0	-	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	- (注1)	- (注1)	0	0
	③ NOI(①-②)	37	25	11	-	70	73	32	23	1,061	1,075	38	56	140	147	131	145	89	96
	年換算NOI	74	51	-	-	141	147	64	-	2,116	2,157	76	112	279	295	262	292	179	193
	NOI利回り	6.6%	4.6%	-	-	6.2%	6.5%	4.3%	-	3.4%	3.5%	3.2%	4.7%	6.4%	6.8%	5.3%	6.0%	5.8%	6.2%
(参考)減価償却費		8	8	16	-	15	15	9	6	194	190	10	11	40	41	24	24	15	16

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) 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2) 2025年11月期売却物件。
(注3) 2026年5月期売却物件。

ポートフォリオ一覧(3)(2026年5月期　物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

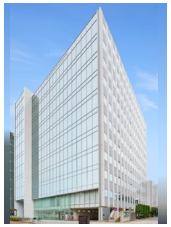
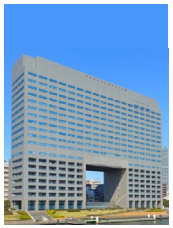
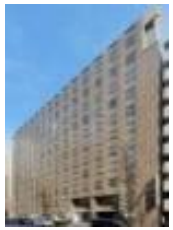
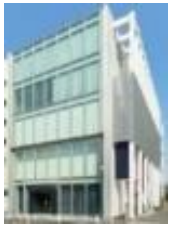
		E・スペースタワー		Daiwa日本橋本石町ビル		新四curumuビル		Daiwa赤坂ビル		Daiwa渋谷宮益坂ビル(注2)		Daiwa麻布テラス		Daiwa恵比寿4丁目ビル		ラクアス東新宿		Daiwa青山ビル	
																			
取得価格		24,000		1,721		9,650		9,200		7,000		14,000		4,135		8,450		9,800	
対象期		25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期	25/11期	26/5期
帳簿価額		23,022	22,970	1,408	1,400	9,261	9,229	9,882	9,819	7,054	7,028	13,460	13,410	4,099	4,093	8,137	8,118	9,831	9,814
期末算定価格		40,000	40,300	2,900	2,960	17,600	17,600	17,300	17,400	13,100	13,100	18,700	18,700	6,810	6,810	11,700	12,100	12,900	13,600
稼働率		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	93.4%	93.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PM会社		ザイマックス		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		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	
運用日数		183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
賃貸事業収支	① 賃貸事業収益合計	851	824	77	80	416	408	385	402	342	334	424	450	- (注1)	- (注1)	240	240	268	272
	賃貸料(共益費込)	851	824	77	80	416	408	373	402	342	334	422	450	- (注1)	- (注1)	240	240	268	272
	その他収入	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	2	0	- (注1)	- (注1)	0	0	0	0
	② 賃貸事業費用合計	198	188	13	14	97	91	122	100	59	55	131	128	- (注1)	- (注1)	59	68	56	43
	管理業務費	49	54	2	3	21	20	28	28	13	13	38	35	- (注1)	- (注1)	9	22	19	11
	水道光熱費	61	48	4	4	28	23	28	24	17	14	48	44	- (注1)	- (注1)	20	16	9	8
	PMフィー	8	8	1	1	4	3	4	4	2	2	3	4	- (注1)	- (注1)	1	1	3	3
	公租公課	73	73	5	5	41	41	40	40	22	22	39	39	- (注1)	- (注1)	23	23	20	20
	損害保険料	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	- (注1)	- (注1)	0	0	0	0
	修繕費	3	2	0	0	1	0	20	2	2	1	0	2	- (注1)	- (注1)	3	3	3	0
	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注1)	- (注1)	0	0	0	0
	③ NOI(①-②)	653	635	64	66	319	317	262	301	283	278	293	322	139	138	180	171	212	228
	年換算NOI	1,303	1,274	128	133	637	636	524	605	564	559	584	646	278	277	360	344	423	458
	NOI利回り	5.7%	5.5%	9.1%	9.5%	6.9%	6.9%	5.3%	6.2%	8.0%	8.0%	4.3%	4.8%	6.8%	6.8%	4.4%	4.2%	4.3%	4.7%
(参考)減価償却費		76	77	10	10	41	41	65	66	26	26	50	50	18	18	31	31	19	19

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) 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2) 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)(2026年5月期 物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

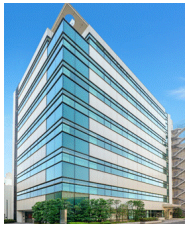
			Daiwa渋谷神泉ビル		Daiwa渋谷スクエア		Daiwaリバーゲート		Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館		Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル		Daiwa代官山ビル	
																				
取得価格			4,800		16,000		28,000		2,871		1,647		13,710		8,180		6,370		2,280	
対象期			25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**
帳簿価額			4,907	4,891	15,808	15,777	27,486	27,606	2,941	2,931	1,677	1,683	14,065	14,035	8,175	8,229	6,073	6,054	2,322	2,317
期末算定価格			6,740	6,760	23,700	24,100	36,500	38,300	3,470	3,490	2,150	2,160	17,100	16,600	8,380	10,600	7,560	7,540	3,710	3,510
稼働率			100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	98.8%	99.0%	100.0%	100.0%	88.5%	100.0%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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		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	
運用日数			183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
賃貸事業収支	① 賃貸事業収益合計		74	109	459	490	1,039	1,083	95	99	45	52	359	343	- (注1)	- (注1)	184	185	- (注1)	- (注1)
		賃貸料(共益費込)	74	109	459	490	1,033	1,077	95	99	45	52	347	342	- (注1)	- (注1)	184	185	- (注1)	- (注1)
		その他収入	0	0	0	0	6	5	0	0	0	0	12	1	- (注1)	- (注1)	0	0	- (注1)	- (注1)
	② 賃貸事業費用合計		52	23	74	70	347	366	38	27	14	14	107	107	- (注1)	- (注1)	35	37	- (注1)	- (注1)
		管理業務費	30	5	12	13	74	72	8	8	5	4	13	26	- (注1)	- (注1)	5	9	- (注1)	- (注1)
		水道光熱費	4	5	20	16	105	93	8	6	2	2	22	17	- (注1)	- (注1)	12	11	- (注1)	- (注1)
		PMフィー	1	1	5	5	10	10	1	1	1	1	2	2	- (注1)	- (注1)	1	1	- (注1)	- (注1)
		公租公課	9	9	33	33	104	104	10	10	5	5	50	50	- (注1)	- (注1)	13	13	- (注1)	- (注1)
		損害保険料	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	- (注1)	- (注1)	0	0	- (注1)	- (注1)
		修繕費	6	1	1	1	49	81	8	0	0	1	19	10	- (注1)	- (注1)	1	0	- (注1)	- (注1)
		その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注1)	- (注1)	0	0	- (注1)	- (注1)
	③ NOI(①-②)		22	86	385	420	692	716	57	71	30	37	251	236	157	98	148	148	63	63
	年換算NOI		44	172	768	842	1,381	1,437	114	142	61	75	502	474	314	197	297	297	125	126
	NOI利回り		0.9%	3.5%	4.9%	5.3%	5.0%	5.2%	3.9%	4.9%	3.7%	4.5%	3.6%	3.4%	3.8%	2.4%	4.9%	4.9%	5.4%	5.5%
(参考)減価償却費			18	17	33	33	169	177	13	13	5	5	26	31	24	24	23	23	5	5

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) 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)（2026年5月期　物件別賃貸事業収支等）

（単位:百万円）

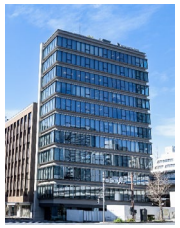
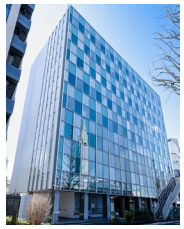
		Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル		Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル		Daiwa晴海ビル		Daiwa三田2丁目ビル		日本橋セントラルスクエア	
																			
取得価格		942		1,592		4,200		2,295		15,500		3,000		11,200		2,635		3,521	
対象期		25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**
帳簿価額		970	1,032	1,587	1,589	4,261	4,240	2,399	2,395	16,069	16,053	3,233	3,225	10,978	11,019	1,531	1,527	3,552	3,544
期末算定価格		1,360	1,360	2,030	1,970	5,940	6,010	3,230	3,220	15,300	15,300	3,510	3,540	12,000	12,000	4,250	4,270	3,830	3,990
稼働率		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PM会社		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		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	
運用日数		183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
賃貸事業収支	① 賃貸事業収益合計	40	40	55	55	148	148	74	81	527	539	104	105	359	349	-（注1）	-（注1）	93	91
	賃貸料(共益費込)	40	40	55	55	148	148	74	81	527	539	104	105	359	349	-（注1）	-（注1）	93	91
	その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-（注1）	-（注1）	0	0
	② 賃貸事業費用合計	11	24	13	13	33	32	25	17	212	192	42	36	123	110	-（注1）	-（注1）	21	21
	管理業務費	2	2	3	3	9	10	6	5	50	53	7	10	26	27	-（注1）	-（注1）	4	6
	水道光熱費	3	2	3	3	9	8	4	4	78	63	10	10	38	26	-（注1）	-（注1）	6	4
	PMフィー	1	1	1	1	1	1	1	1	4	4	1	1	3	3	-（注1）	-（注1）	1	1
	公租公課	3	3	4	4	11	11	5	5	57	57	9	9	30	30	-（注1）	-（注1）	6	6
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	-（注1）	-（注1）	0	0
	修繕費	0	14	1	1	0	0	8	0	19	12	12	3	2	1	-（注1）	-（注1）	2	2
	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	-（注1）	-（注1）	0	0
	③ NOI(①-②)	29	15	41	42	115	115	48	64	315	346	61	69	236	238	77	46	72	69
	年換算NOI	57	31	82	85	230	231	97	129	629	695	122	139	472	478	153	93	144	139
	NOI利回り	6.0%	3.1%	5.2%	5.4%	5.4%	5.5%	4.1%	5.4%	3.9%	4.3%	3.8%	4.3%	4.3%	4.3%	10.0%	6.1%	4.1%	3.9%
（参考）減価償却費		2	2	6	6	23	23	8	8	55	57	15	16	33	33	6	6	8	8

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）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(6)(2026年5月期　物件別賃貸事業収支等)

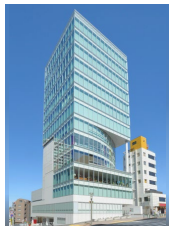
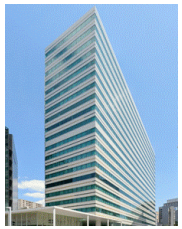
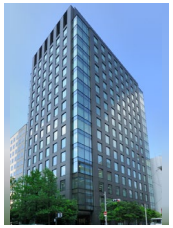
(単位:百万円)

		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		浜松町PREX		プライム千駄ヶ谷ビル		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa上大岡ビル	
																			
取得価格		5,733		1,970		15,503		6,300		-	7,150	-	19,400	2,958		7,710		2,000	
対象期		25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**
帳簿価額		5,614	5,586	2,029	2,026	15,809	15,731	6,524	6,503	-	7,442	-	20,149	2,417	2,554	6,879	6,849	1,671	1,659
期末算定価格		6,990	7,040	2,170	2,170	20,800	20,600	6,760	6,910	-	7,310	-	20,600	4,290	4,290	6,700	6,780	2,950	2,950
稼働率		100.0%	100.0%	89.6%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	93.7%
PM会社		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		ザイマックス		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックス	
運用日数		183	182	183	182	183	182	183	182	-	66	-	62	183	182	183	182	183	182
賃貸事業収支	① 賃貸事業収益合計	162	165	44	42	443	442	157	156	-	44	-	114	140	144	194	190	96	90
	賃貸料(共益費込)	162	165	43	42	443	442	157	156	-	44	-	114	140	144	194	190	96	90
	その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0
	② 賃貸事業費用合計	37	39	12	10	77	76	32	32	-	3	-	11	37	62	68	58	69	23
	管理業務費	10	13	3	2	26	25	7	7	-	2	-	3	12	10	20	19	5	5
	水道光熱費	11	10	3	2	19	18	8	8	-	0	-	3	13	13	17	14	10	8
	PMフィー	1	1	1	1	2	2	1	1	-	0	-	1	2	2	2	2	1	1
	公租公課	12	12	3	3	29	29	13	13	-	0	-	0	9	9	20	20	7	6
	損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	3	0	27	5	0	45	0
	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	0
	③ NOI(①-②)	124	126	31	31	365	366	125	123	-	40	-	102	103	81	126	131	26	67
	年換算NOI	249	253	63	62	728	734	250	248	-	226	-	606	205	164	252	263	53	134
	NOI利回り	4.4%	4.5%	3.1%	3.1%	4.6%	4.7%	3.8%	3.8%	-	3.0%	-	3.0%	8.5%	6.4%	3.7%	3.8%	3.2%	8.1%
(参考)減価償却費		27	27	4	4	78	78	20	20	-	11	-	16	21	27	37	38	19	16

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					-	-			

ポートフォリオ一覧(7)(2026年5月期　物件別賃貸事業収支等)

(単位:百万円)

		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1)	
																	
取得価格		15,220		5,600		3,800		38,100		2,500		2,750		9,481		464,354	487,709
対象期		25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**	25/11期	**26/5期**
帳簿価額		15,402	15,553	5,244	5,232	3,990	4,001	37,196	37,098	2,627	2,619	2,921	2,910	8,678	8,637	448,480	472,587
期末算定価格		23,300	23,300	7,310	7,390	5,110	5,240	42,200	42,200	2,880	2,880	2,270	2,320	14,800	14,800	598,220	628,000
稼働率		100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	99.1%
PM会社		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		183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
賃貸事業収支	① 賃貸事業収益合計	709	712	164	161	141	141	1,121	1,113	81	81	77	77	427	414	14,797	14,926
	賃貸料(共益費込)	709	712	164	161	141	141	1,121	1,110	81	81	77	77	427	414	14,758	14,911
	その他収入	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	39	14
	② 賃貸事業費用合計	214	195	40	37	34	34	249	231	16	16	25	23	138	128	4,099	3,873
	管理業務費	56	52	10	9	8	10	54	55	3	3	6	5	23	26	913	942
	水道光熱費	76	71	10	8	8	6	103	100	4	4	7	7	53	47	1,203	1,067
	PMフィー	7	7	2	2	1	1	6	6	1	1	1	1	6	6	158	159
	公租公課	46	46	15	15	9	9	63	64	6	6	8	8	40	40	1,311	1,294
	損害保険料	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	30	36
	修繕費	23	15	2	0	5	5	19	4	0	0	1	1	12	6	408	298
	その他費用	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75	75
	③ NOI(①-②)	495	516	123	124	107	107	872	881	65	65	52	53	289	286	10,697	11,052
	年換算NOI	989	1,035	246	248	214	214	1,739	1,767	130	130	104	108	576	574	21,313	22,642
	NOI利回り	6.4%	6.7%	4.7%	4.8%	5.4%	5.4%	4.7%	4.8%	4.9%	5.0%	3.6%	3.7%	6.6%	6.7%	4.7%	4.8%
(参考)減価償却費		137	143	22	22	15	16	107	112	7	7	12	12	50	51	1,879	1,917

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) 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10月1日現在）

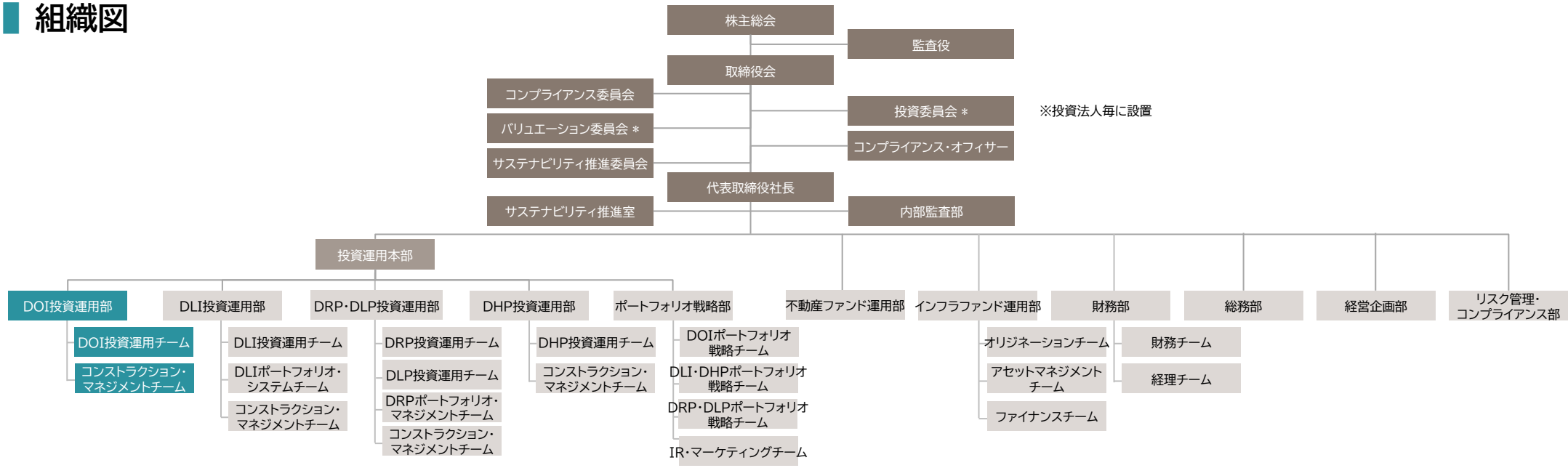
会社概要

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	122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	一般社団法人資産運用業協会会員 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4,877億円(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3,996億円(239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2,599億円(145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777億円(17物件)
大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人	物流施設特化型私募リート 資産規模：約671億円(11物件)

組織図



大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation