

才 住 ホ 物 商 へ 他

8976 (東証)

No.18

大和証券オフィス投資法人

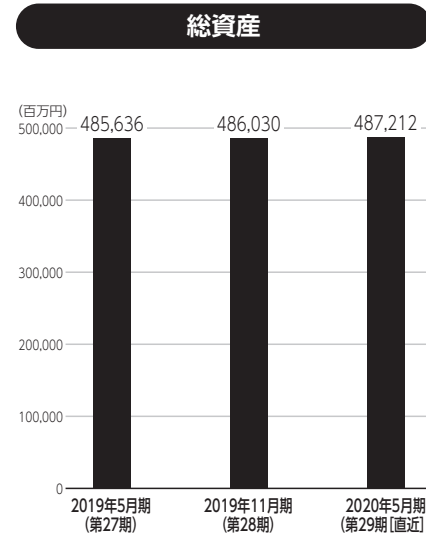
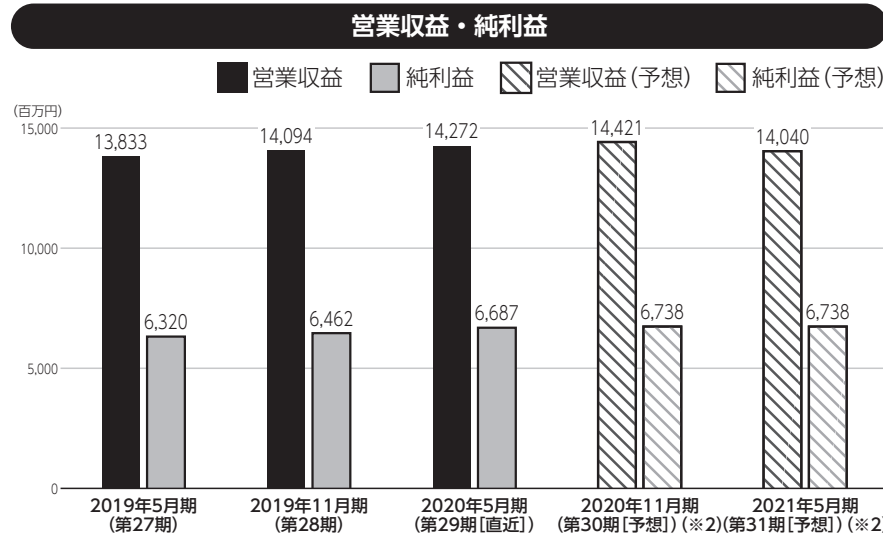
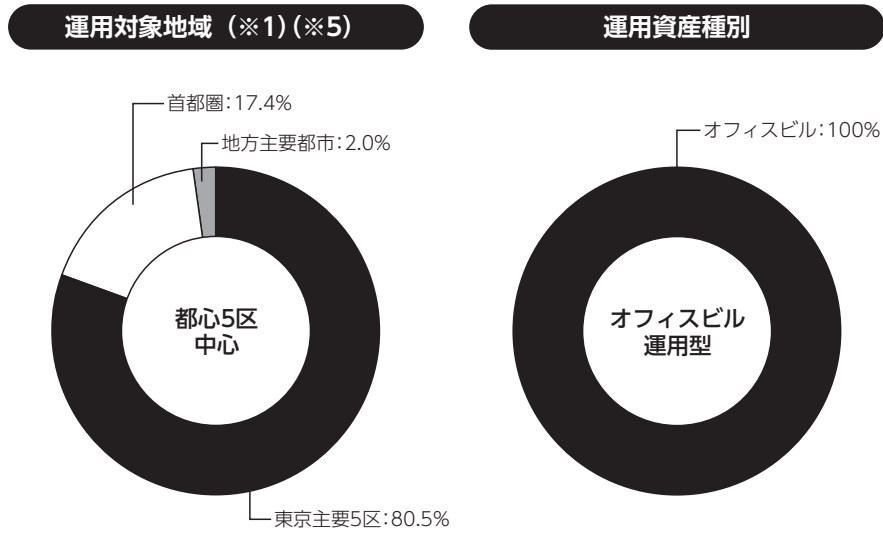
略称 (大和証券オフィス / DOI)

ホームページURL : <http://www.daiwa-office.co.jp/>

大和証券オフィス投資法人は、東京主要5区を最重点投資エリアとするオフィス特化型REITです。2009年7月、スポンサーを大和証券グループ本社に変更し、2010年9月に商号を大和証券オフィス投資法人に変更しました。スポンサー変更後の2009年11月期以降、借入やスポンサー変更後初の公募増資(2014年7月)及びグローバルでの公募増資(2015年6月)、並びに国内での公募増資(2016年8月)や借入を実施し、厳選した物件取得を行ってきました。2018年5月期以降は、ポートフォリオの質及び収益性を向上させる大規模な資産入替を実施しております。これらの物件取得及び資産入替の結果、2020年10月末現在で資産規模は4,631億円となっています。また、本投資法人は東京都心を中心とした良質なポートフォリオをベースに、内部成長も継続すべく、リーシング活動に取り組んでいます。今後も、引き続き厳選に厳選を重ねた物件取得とあわせ、継続的な投資主価値の向上を図って参ります。



新宿メインズタワー



資産運用会社・その他業務委託先				
資産運用会社	名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	資本金	200百万円
	役員	【取締役会長】山内 章 【代表取締役】福島 寿雄、西垣 佳機 【取締役】忌部 肇、篠塚 裕司、柳澤 達維、柴崎 智 (非常勤) 【監査役】水越 一吉、川島 博政 (非常勤)、加藤 俊行 (非常勤)		
	株主	株式会社大和証券グループ本社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社		会計監査人	有限責任 あずさ監査法人
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社		投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社		投資法人債事務受託者	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社

2020年10月30日時点の投資口価格	567,000円/1口	2020年5月期 (第29期) 分配金	13,595円/1口	
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月			
直近の決算期	第29期 (2019年12月1日~2020年5月31日)			
所在地	〒104-0061	TEL	03-6215-9649	
	東京都中央区銀座六丁目2番1号	URL	<a href="http://www.daiwa-office.co.jp/">http://www.daiwa-office.co.jp/</a>	
役員	【執行役員】宮本 聖也 【監督役員】平石 孝行、佐久間 宏			
設立年月日	2005年7月11日	登録年月日	2005年8月8日	
上場年月日	2005年10月19日			
運用資産種別	[オフィスビル運用型] オフィスビル: 100%			
運用対象地域 (※1) (※5)	[都心5区中心] 東京主要5区: 80.5% 首都圏: 17.4% 地方主要都市: 2.0%			
運用方針	<p>◆既存物件では、既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、既存テナントに対し満足度の高いオフィス環境を提供し、退去リスクの低減を図り、稼働率の維持に努めます。また、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、競合物件より満足度の高いサービスを提供し、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。更に、スケールメリットを活用することによって運営管理コストの低減にも取り組めます。</p> <p>◆新規物件の投資戦略としては、資産取得の環境や資金調達の状況とのバランスを取りつつ、引き続き東京主要5区を中心とした首都圏の延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスビルに投資します。投資対象エリアは、原則として、東京都内を中心に検討を行いますが、地域分散投資の視点で東京都以外の都市においても競争力を有する物件への投資を検討します。</p>			
財務方針	◆原則として総資産に対するLTVは40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。			
上場時発行 (※3)	99,600口	515,000円/口	主幹事	大和証券株式会社
出資総額	247,876百万円		発行済投資口数	491,877口

	2019年5月期 (第27期)	2019年11月期 (第28期)	2020年5月期 (第29期 [直近])	2020年11月期 (第30期 [予想]) (※2)	2021年5月期 (第31期 [予想]) (※2)
営業収益	13,833百万円	14,094百万円	14,272百万円	14,421百万円	14,040百万円
営業利益	6,979百万円	7,114百万円	7,312百万円	7,363百万円	7,350百万円
経常利益	6,320百万円	6,463百万円	6,688百万円	6,740百万円	6,740百万円
当期純利益	6,320百万円	6,462百万円	6,687百万円	6,738百万円	6,738百万円
短期借入金 (※4)	24,500百万円	33,100百万円	38,300百万円		
長期借入金	174,850百万円	166,250百万円	161,050百万円		
投資法人債	5,100百万円	5,100百万円	5,100百万円		
総資産額	485,636百万円	486,030百万円	487,212百万円		
純資産額	254,460百万円	254,892百万円	255,127百万円		
分配金	12,559円/1口	13,139円/1口	13,595円/1口	13,700円/1口	13,700円/1口

保有物件数 (※5)	60棟	テナント数 (※5)	638	総賃貸可能面積 (※5)	366,336.34㎡
主要テナント	-				
主要物件 投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率 (※5)	
	新宿メインズタワー	東京都渋谷区	66,900百万円	14.4%	
	コンカード横浜	神奈川県横浜市	38,100百万円	8.2%	
	Daiwaリバーゲート	東京都中央区	28,000百万円	6.0%	
格付	【R&I】AA-、【JCR】AA				

※1 [東京主要5区] とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。  
 「首都圏」とは、東京都 (東京主要5区を除きます。)、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。  
 「地方主要都市」とは、大阪圏 (大阪府、京都府及び兵庫県)、名古屋圏 (愛知県、三重県及び岐阜県)、及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。  
 ※2 第30期及び第31期予想は2020年7月17日発表の決算短信をベースに記載しています。  
 ※3 口数は一般募集のみの口数です。(上場時、第三者割当は実施しておりません。)  
 ※4 貸借対照表上定義される「一年内返済予定長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。  
 ※5 2020年10月末時点