

大和証券オフィス投資法人

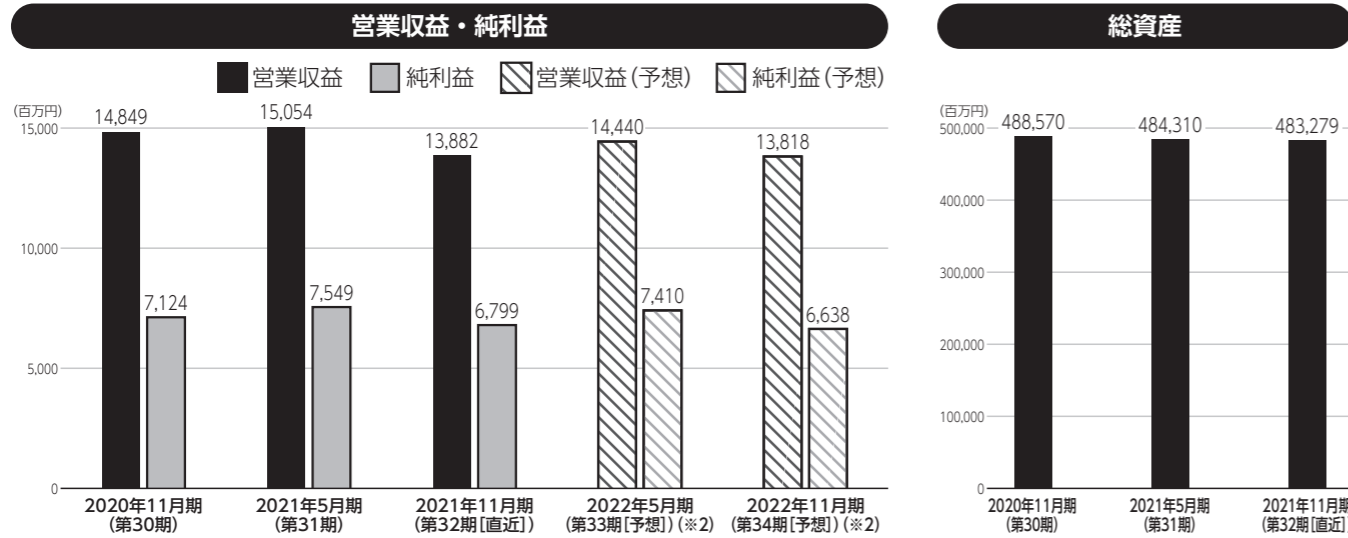
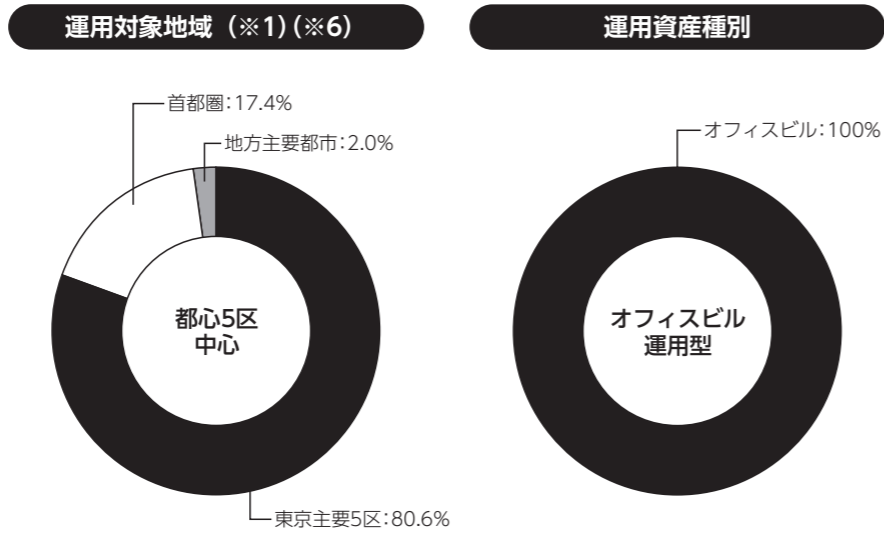
略称 (大和証券オフィス / DOI)

ホームページURL : <https://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。スポンサーは大和証券グループ本社であり、大和証券グループの経営資源を最大限に活かした運用を行うと共に、金融機関ならではの厳格なガバナンス体制を構築し、コンプライアンスを重視した透明性の高い運用を行います。投資の基本方針については、オフィスビルの特性に基づき、地域・規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたる安定的な巡航EPSの確保と、投資資産の持続的な成長を図ります。都心立地による内部成長の更なる実現と、開発案件への取組みや競争力を有する物件の取得により、分配金の更なる向上を目指して参ります。



新宿マインズタワー



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	【代表取締役】 福島 寿雄、篠塚 裕司、西垣 佳機 【取締役】 忌部 肇、柳澤 達維、柴崎 智 (非常勤) 【監査役】 西尾 裕、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、株式会社三菱UFJ銀行	

2021年11月30日時点の投資口価格	714,000円/1口	2021年11月期 (第32期) 分配金(※3)	14,000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32期 (2021年6月1日~2021年11月30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	https://www.daiwa-office.co.jp/
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)(※6)	[都心5区中心] 東京主要5区: 80.6% 首都圏: 17.4% 地方主要都市: 2.0%		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆投資対象資産の選定に際しては、「東京主要5区」を最重点投資エリア、「首都圏」を重点投資エリア、「地方主要都市」を投資対象エリアとして投資を行います。将来にわたって高いオフィス需要が見込まれる「東京主要5区」に所在する投資対象資産に対して、ポートフォリオ全体の資産規模 (取得価格ベース) の60%以上を目安に投資を行います。 ◆規模については、概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビルに重点的に投資を行うこととします。 ◆物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は物件の入替や、開発を前提とした物件も検討します。 		
財務方針	◆原則として、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、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(※4)	99,600口	515,000円/口	主幹事 大和証券株式会社
出資総額	245,093百万円	発行済投資口数	488,088口

	2020年11月期 (第30期)	2021年5月期 (第31期)	2021年11月期 (第32期 [直近])	2022年5月期 (第33期 [予想] (※2))	2022年11月期 (第34期 [予想] (※2))
営業収益	14,849百万円	15,054百万円	13,882百万円	14,440百万円	13,818百万円
営業利益	7,715百万円	8,137百万円	7,351百万円	7,977百万円	7,210百万円
経常利益	7,125百万円	7,550百万円	6,784百万円	7,411百万円	6,639百万円
当期純利益	7,124百万円	7,549百万円	6,799百万円	7,410百万円	6,638百万円
短期借入金(※5)	27,800百万円	23,900百万円	34,000百万円		
長期借入金	167,650百万円	170,450百万円	159,350百万円		
投資法人債	9,000百万円	9,000百万円	9,000百万円		
総資産額	488,570百万円	484,310百万円	483,279百万円		
純資産額	255,511百万円	253,522百万円	253,637百万円		
分配金(※3)	13,817円/1口	14,000円/1口	14,000円/1口	14,000円/1口	14,000円/1口

保有物件数(※6)	60棟	テナント数(※6)	641	総賃貸可能面積(※6)	361,534.74㎡
-----------	-----	-----------	-----	-------------	-------------

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(※6)
	新宿マインズタワー	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 2022年5月期及び2022年11月期予想は2022年1月20日発表の決算短信をベースに記載しています。
 ※3 2021年11月期の1口当たり分配金には、内部留保していた金額の一部49百万円 (圧縮積立金33百万円とこれに伴う繰延税金負債15百万円の合計額) を発行済投資口の総口数で除した額を含んでいます。2022年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の一部 (195百万円) を取り崩した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。
 ※4 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いません。)
 ※5 貸借対照表上定義される「一年内返済予定長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。
 ※6 2021年11月末時点