

大和証券オフィス投資法人

略称 (大和証券オフィス / DOI)

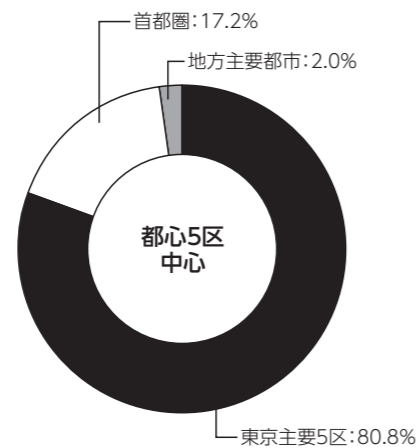
ホームページURL : <http://www.daiwa-office.co.jp/>

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月期及び11月期に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、資産規模は4,627億円(2018年12月31日時点)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。また、2018年5月期においては、資産入替により獲得した余剰資金を活用し、自己投資口取得を実施しております。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。

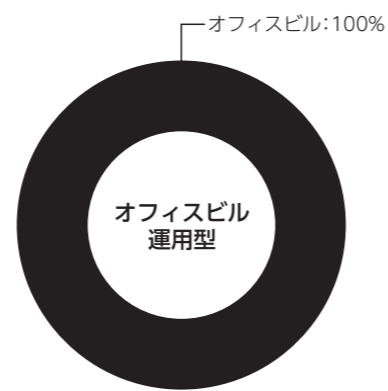


新宿マインズタワー

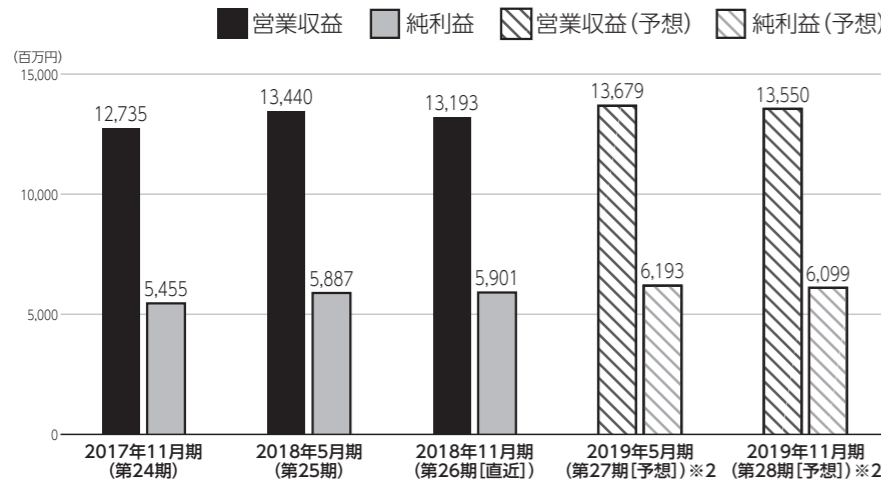
運用対象地域 (※1)



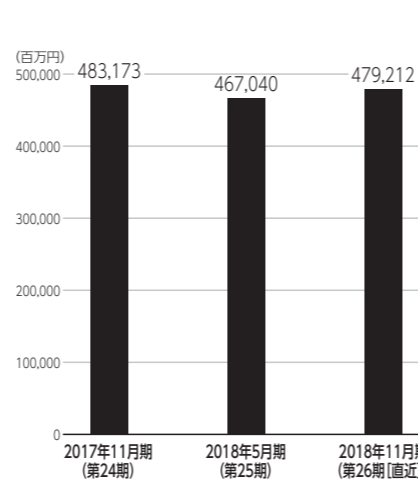
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



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】山内 章、篠塚 裕司、西垣 佳機 【取締役】福島 寿雄、忌部 肇、小松 幹太 (非常勤)、石川 介一 (非常勤) 【監査役】柴山 珠樹、松田 守正 (非常勤)、木曾 慎二 (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 株式会社りそな銀行	

2018年12月28日時点の投資口価格	691,000円/1口	2018年11月期 (第26期) 分配金	11,997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26期 (2018年6月1日~2018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	http://www.daiwa-office.co.jp/
役員 (※6)	【執行役員】高橋 基 【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)	[都心5区中心] 東京主要5区: 80.8% 首都圏: 17.2% 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みます。</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

	2017年11月期 (第24期)	2018年5月期 (第25期)	2018年11月期 (第26期 [直近])	2019年5月期 (第27期 [予想]) ※2	2019年11月期 (第28期 [予想]) ※2
営業収益	12,735百万円	13,440百万円	13,193百万円	13,679百万円	13,550百万円
営業利益	6,177百万円	6,678百万円	6,535百万円	6,858百万円	6,774百万円
経常利益	5,456百万円	5,888百万円	5,902百万円	6,195百万円	6,101百万円
当期純利益	5,455百万円	5,887百万円	5,901百万円	6,193百万円	6,099百万円
短期借入金 (※4)	19,350百万円	15,500百万円	18,000百万円		
長期借入金	179,850百万円	168,350百万円	175,850百万円		
投資法人債	5,100百万円	5,100百万円	5,100百万円		
総資産額	483,173百万円	467,040百万円	479,212百万円		
純資産額	256,796百万円	253,676百万円	254,124百万円		
分配金	10,957円/1口	11,150円/1口	11,997円/1口	12,300円/1口	12,400円/1口

保有物件数	59棟	テナント数 (※5)	632	総賃貸可能面積 (※5)	364,716.95㎡
-------	-----	------------	-----	--------------	-------------

主要物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率
主要物件 投資額上位3物件	新宿マインズタワー	東京都渋谷区	66,900百万円	14.5%
	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	6.1%
格付	【R&I】 A+, 【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27期及び第28期予想は2019年1月21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 2018年12月末時点