

2017年7月19日現在



大和証券オフィス投資法人

2017年5月期(第23期)決算説明資料



大和証券オフィス投資法人
Daiwa Office Investment Corporation

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
Daiwa Real Estate Asset Management

目次

大和証券オフィス投資法人の概要

| | |
|--------------------|---|
| 2017年5月期決算説明会のピックス | 3 |
| 分配金の推移 | 4 |

Section 1

2017年5月期決算及び業績予想ハイライト

| | |
|-----------------------------|---|
| 2017年5月期決算ハイライト | 7 |
| 2017年11月期・2018年5月期業績予想ハイライト | 8 |

Section 2

内部成長

| | |
|---------------------------|----|
| 東京のオフィスビルの賃貸市場動向 | 10 |
| 賃貸事業分析 | 11 |
| ポートフォリオマップ: 契約賃料単価の前期比較増減 | 15 |
| 新宿マインズタワー及びE・スペースタワーの状況 | 16 |
| 内部成長の方針 | 17 |
| ポートフォリオ価値向上策 | 18 |
| 環境への取組み | 19 |
| 2017年5月期リーシング強化物件の稼働状況 | 20 |
| 2017年11月期リーシング強化物件 | 21 |

Section 3

外部成長

| | |
|-------------------|----|
| 2017年11月期実績 | 23 |
| 2017年5月期実績 | 25 |
| 資産規模の推移と取得実績 | 26 |
| スポンサー変更後の取得物件一覧 | 27 |
| 取得・売却方針、物件取得の検討状況 | 29 |

Section 4

財務戦略

| | |
|------------------------|----|
| 有利子負債の状況 | 31 |
| 2017年5月末における投資主の状況について | 34 |
| 今後の取組み | 35 |

Appendix

はじめに

本資料は、情報提供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ーではありません。

本資料の内容には、将来の業績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。

2017年5月期決算説明会のトピックス

■ <内部成長関連>

- 2017年5月期末 稼働率:97.7% (2017年1月時点 予想稼働率:96.8%)
- 契約更新・テナント新規入居による基礎体力は、過去5期で最も高い水準

■ <外部成長関連>

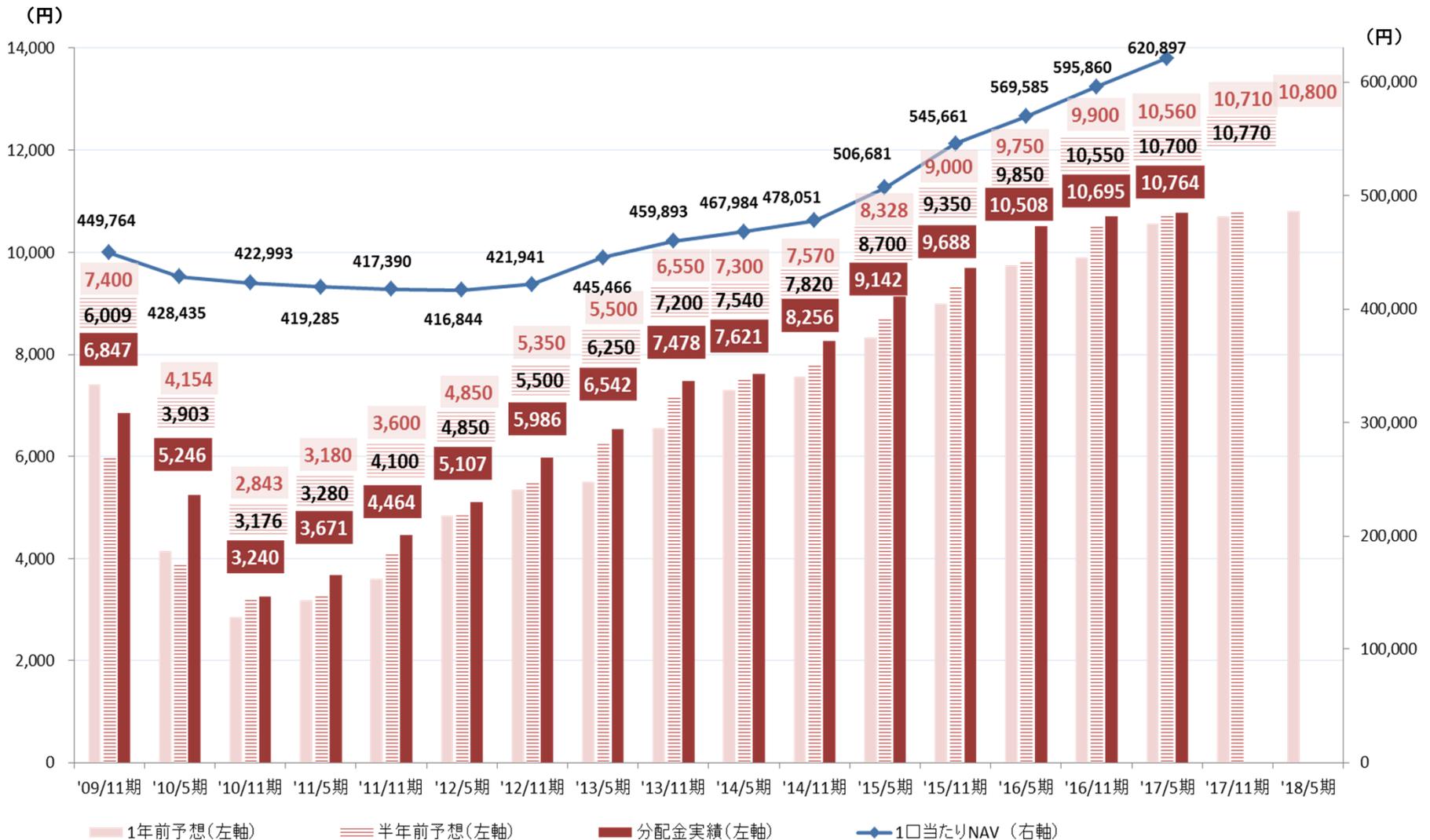
- 2017年5月期に、1物件を取得
 - ✓ 「新神田美倉町ビル」(取得日:2016年12月21日 取得価格: 1,592百万円)
- 2017年11月期に、匿名組合出資持分の取得に伴う優先交渉権を獲得
 - ✓ 「コンカード横浜」の信託受益権持分75%を保有する匿名組合「合同会社よこはまオフィスマネジメント」の出資持分の10%を取得(取得日:2017年6月1日 出資金額: 3,920百万円)
 - ✓ 残りの90%を、スポンサーである大和証券グループの子会社が取得。共同で出資持分を得たことで、信託受益権持分を取得することができる優先交渉権(取得価格: 38,100百万円)を獲得

■ <財務情報>

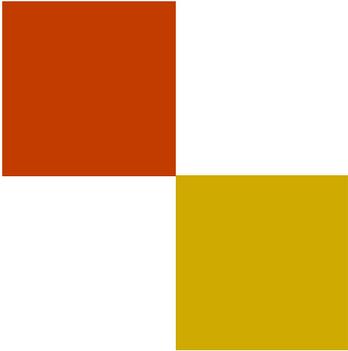
- LTV(総資産ベース):42.2%(2016年11月期末: 42.3 %)
- 期末平均残存年限:4.3年 (2016年11月期末: 4.1年)
- 固定金利比率:82.6%(2016年11月期末: 80.4 %)

分配金の推移

一口当たり分配金(予想・実績)の推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



Section 1

2017年5月期決算及び業績予想ハイライト

2017年5月期決算ハイライト

2017年5月期実績

| | 2016年11月期実績 | 2017年5月実績 | 差 |
|-----------------------------|-------------|------------|------------|
| 営業収益 | 12,853 百万円 | 12,547 百万円 | ▲ 306 百万円 |
| 営業費用 | 6,709 百万円 | 6,413 百万円 | ▲ 295 百万円 |
| 営業利益 | 6,143 百万円 | 6,133 百万円 | ▲ 10 百万円 |
| 営業外費用 | 829 百万円 | 780 百万円 | ▲ 48 百万円 |
| 経常利益 | 5,325 百万円 | 5,360 百万円 | + 34 百万円 |
| 当期純利益 | 5,324 百万円 | 5,359 百万円 | + 34 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 10,695 円 | 10,764 円 | + 69 円 |
| 1口当たりNAV ^(注1) | 595,860 円 | 620,897 円 | + 25,037 円 |
| 期末稼働率 | 97.7% | 97.7% | +0.0% |
| 期中平均稼働率 ^(注2) | 97.2% | 97.2% | +0.0% |
| NOI利回り(年換算) ^(注3) | 3.9% | 4.0% | +0.0% |

(注1) 1口当たりNAV=(出資総額+期末鑑定評価額合計額-期末物件簿価合計額)/発行済投資口数

(注2) 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3) 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。

(ご参考) 2017年5月期予想・実績比較

| | 2017年5月期予想 (2017年1月開示) | 2017年5月期実績 | 差 |
|----------|---------------------------|------------|----------|
| 営業収益 | 12,462 百万円 | 12,547 百万円 | + 84 百万円 |
| 営業費用 | 6,352 百万円 | 6,413 百万円 | + 60 百万円 |
| 当期純利益 | 5,327 百万円 | 5,359 百万円 | + 31 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 10,700 円 | 10,764 円 | + 64 円 |
| 稼働率 | 96.8% | 97.7% | + 0.9% |

増加要因 前期取得物件(4件)賃共収入通期寄与 (+ 31百万円)
期中取得物件(1件)賃共収入 (+ 14百万円)

減少要因 水道光熱収入 (▲161百万円)
既存物件(49件)^(注4)賃共収入 (▲ 42百万円)
前期物件売却益(1件) (▲102百万円)
前期売却物件(1件)賃共収入 (▲ 18百万円)

減少要因 修繕費 (▲140百万円)
その他賃貸事業費用 (▲104百万円)
水道光熱費 (▲ 82百万円)

減少要因 投資口交付費 (▲ 31百万円)
支払利息 (▲ 15百万円)

(注4) 既存物件(49件)は、2017年5月期末保有物件(54件)から、2016年11月期取得4物件、2017年5月期取得1物件を差し引いたもの。

増加要因 既存物件(54件)^(注5)賃共収入 (+ 77百万円)
その他賃貸事業収益 (+ 24百万円)

減少要因 水道光熱収入 (▲ 14百万円)

増加要因 外注委託費 (+ 47百万円)
修繕費 (+ 29百万円)

(注5) 既存物件(54件)は、2017年5月期末保有物件(54件)。

2017年11月期・2018年5月期業績予想ハイライト

2017年11月期見通し

| | 2017年11月期予想 | 2017年5月期との差 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| 営業収益 | 12,655 百万円 | + 108 百万円 |
| 営業費用 | 6,567 百万円 | + 153 百万円 |
| 営業利益 | 6,087 百万円 | ▲45 百万円 |
| 営業外費用 | 723 百万円 | ▲56 百万円 |
| 当期純利益 | 5,362 百万円 | + 2 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 10,770 円 | + 6 円 |
| 期末想定稼働率 | 97.2% | ▲0.5% |
| 期中想定稼働率 ^(注1) | 96.9% | ▲0.3% |
| 想定NOI利回り(年換算) ^(注2) | 4.0% | ▲0.0% |

増加要因 水道光熱収入 (+152百万円)
前期取得物件(1件)賃共収入通期寄与 (+ 8百万円)

減少要因 その他賃貸事業収益 (▲ 27百万円)
既存物件(53件)賃共収入^(注3) (▲ 23百万円)

増加要因 水道光熱費 (+154百万円)
公租公課 (+ 75百万円)

減少要因 修繕費 (▲67百万円)
外注委託費 (▲29百万円)

減少要因 支払利息 (▲ 39百万円)

2018年5月期見通し

| | 2018年5月期予想 | 2017年11月期との差 |
|-------------------------------|------------|--------------|
| 営業収益 | 12,684 百万円 | + 29 百万円 |
| 営業費用 | 6,609 百万円 | + 42 百万円 |
| 営業利益 | 6,075 百万円 | ▲12 百万円 |
| 営業外費用 | 695 百万円 | ▲28 百万円 |
| 当期純利益 | 5,377 百万円 | + 15 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 10,800 円 | + 30 円 |
| 期末想定稼働率 | 96.5% | ▲0.7% |
| 期中想定稼働率 ^(注1) | 95.7% | ▲1.2% |
| 想定NOI利回り(年換算) ^(注2) | 4.0% | + 0.0% |

増加要因 受取配当金 (+100百万円)
既存物件(54件)賃共収入 (+ 74百万円)

減少要因 水道光熱収入 (▲153百万円)

増加要因 修繕費 (+133百万円)
減価償却費 (+ 34百万円)

減少要因 外注委託費 (▲ 68百万円)
水道光熱費 (▲ 60百万円)

減少要因 支払利息 (▲ 20百万円)

(注1)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。

(注2)想定 NOI利回り(年換算)は2017年5月期の簿価をベースに算出。

(注3)2017年11月期の既存物件(53件)は、2017年5月期末保有物件(54件)から、2017年5月期取得1物件を差し引いたもの。

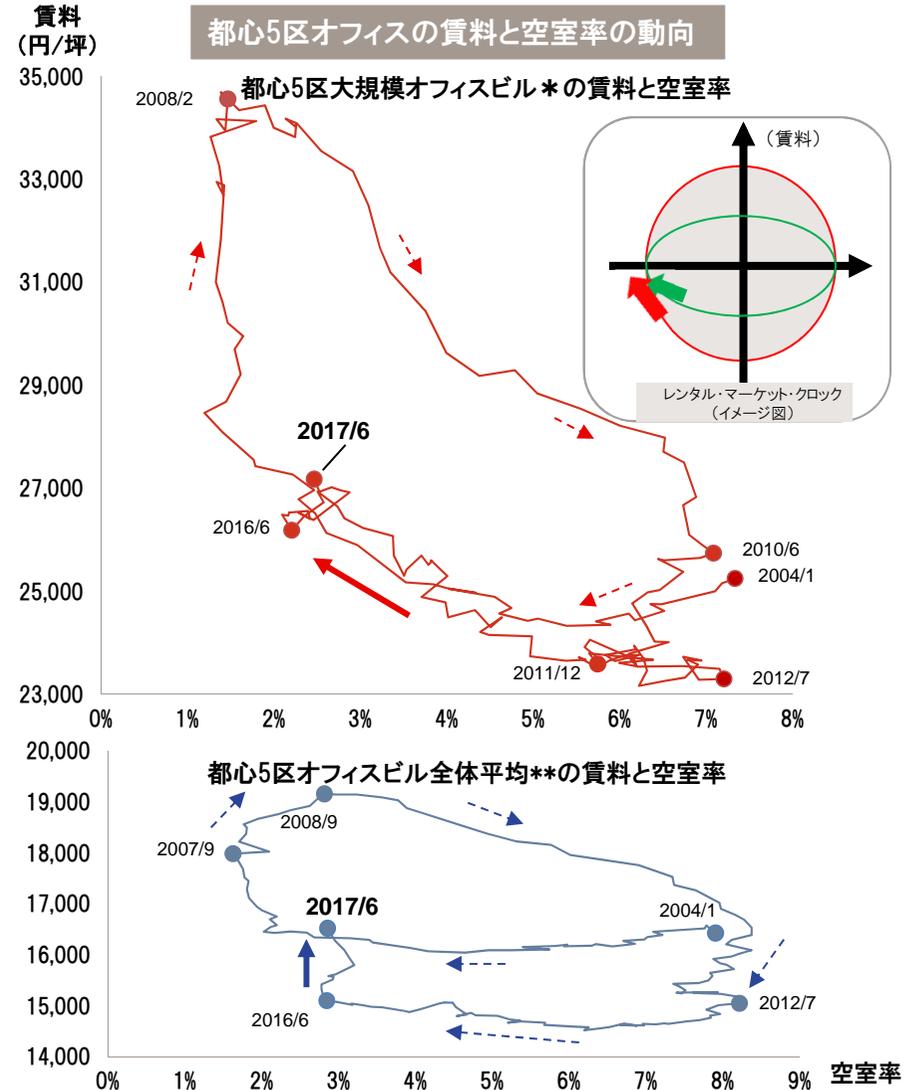
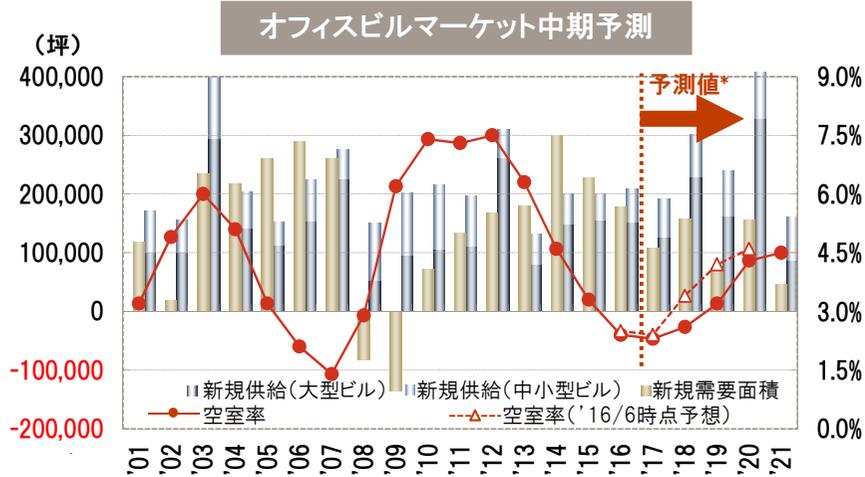
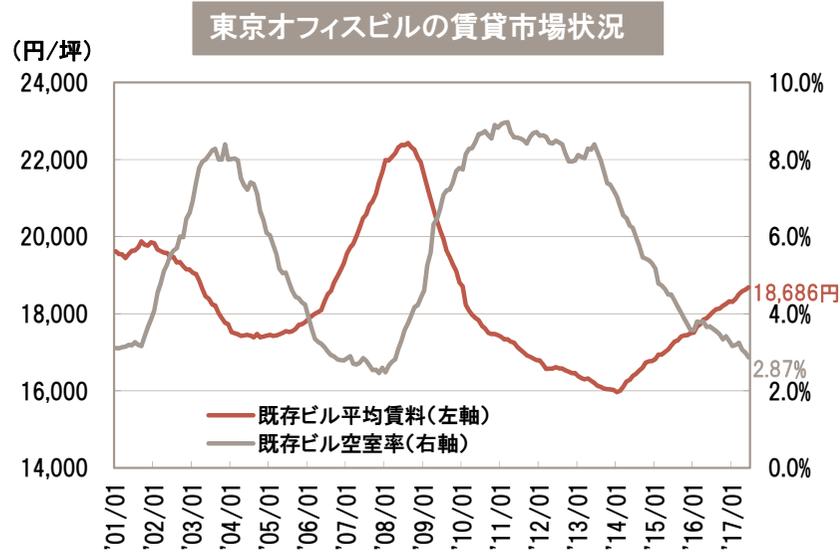


Section 2

内部成長



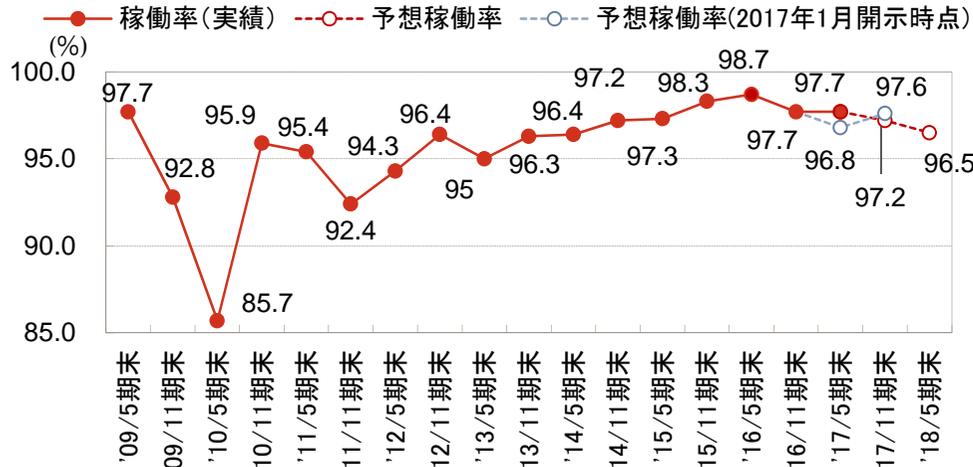
東京のオフィスビルの賃貸市場動向



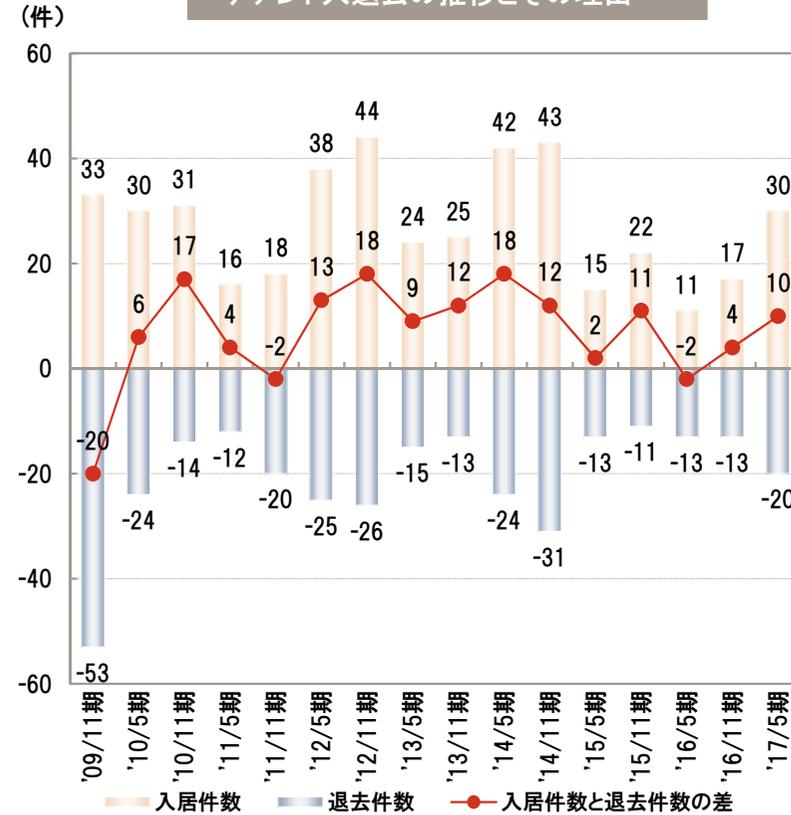


賃貸事業分析(1) ～稼働率及び入退去率の推移～

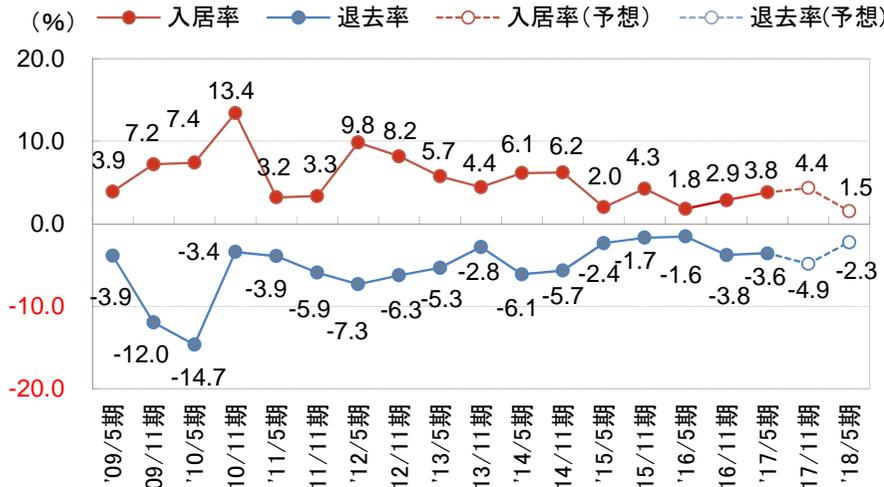
期末稼働率の推移



テナント入退去の推移とその理由**



入退去率推移*



前回件数:10

| 17/5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 | 19 | 2 | 0 | 2 | 7 | 30 |
| 退去 | 5 | 1 | 6 | 6 | 0 | 2 | 20 |

** 住居及び倉庫テナントの入退去は除く

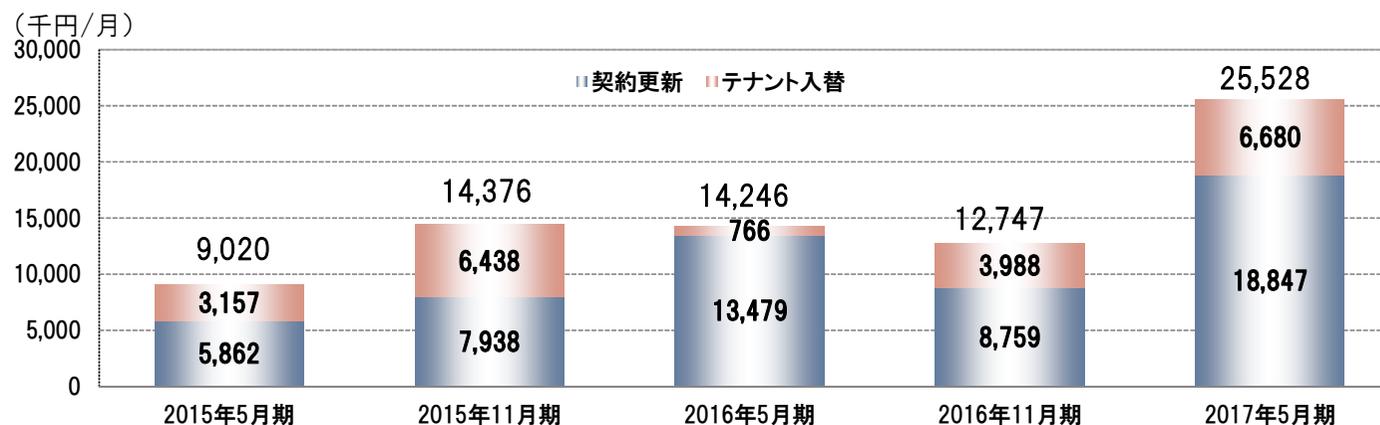
* 賃貸可能面積に対する入居及び退去の契約面積比率の推移

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

賃貸事業分析(2) ～基礎体力の向上～

- 契約更新・テナント新規入居により、基礎体力(内部成長実現に伴う収益力)は過去5期で最も高い水準。
- 基礎体力の向上による賃料収入増は、ほぼストレートに分配原資の増加につながる。

契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額



基礎体力の向上による分配原資の増加

| | | 2015年5月期 | 2015年11月期 | 2016年5月期 | 2016年11月期 | 2017年5月期 |
|----------------|-------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| 賃共収入合計に対する比率*1 | 6ヶ月換算 | 0.7% | 1.0% | 0.8% | 0.7% | 1.4% |
| | 年率換算 | 1.3% | 2.0% | 1.7% | 1.5% | 2.8% |
| 分配原資の伸び率*2 | 6ヶ月換算 | 1.5% | 2.1% | 1.8% | 1.5% | 2.9% |
| | 年率換算 | 3.0% | 4.3% | 3.6% | 2.9% | 5.8% |

*1 各期の基礎体力向上による賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)を各期の直前期における賃共収入で除して算出。
 *2 各期の基礎体力向上による賃料増加額(月額賃料増加額×6ヶ月)を各期の直前期における当期純利益で除して算出。

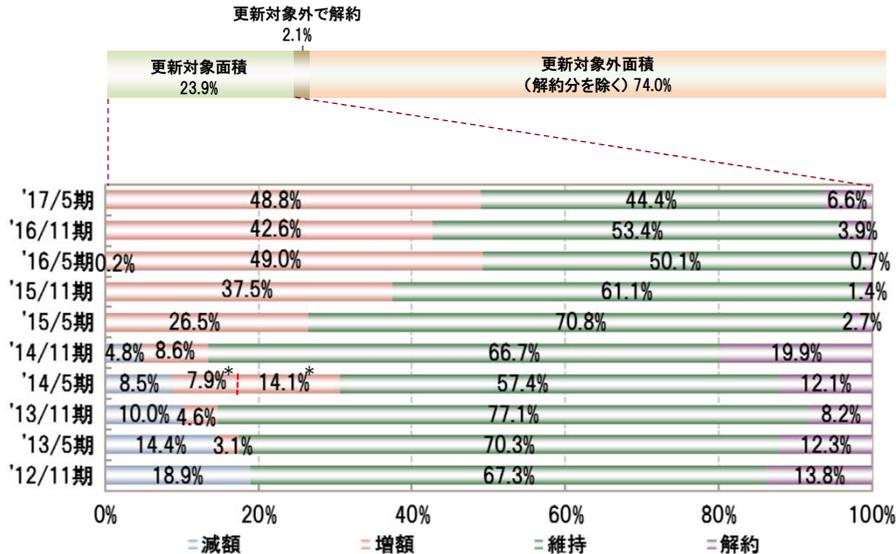
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

賃貸事業分析(3) ～更新対象テナントの賃料増減率推移～

契約更新の状況

2017年5月期更新テナント

※2016年11月末の賃貸面積:329,312.48㎡に対して、2017年5月期中に契約更新があった契約面積の比率。



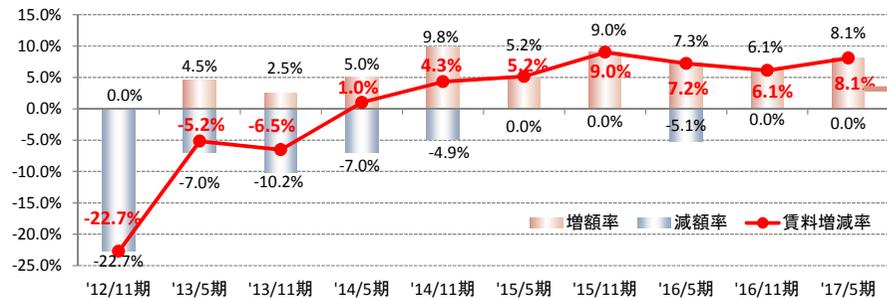
* 2014年5月期の増額の内、14.1%分はサブリース契約のテナントがマスターリース契約に変更されたため、増額となり、7.9%分はテナントとの交渉により増額となる。

契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



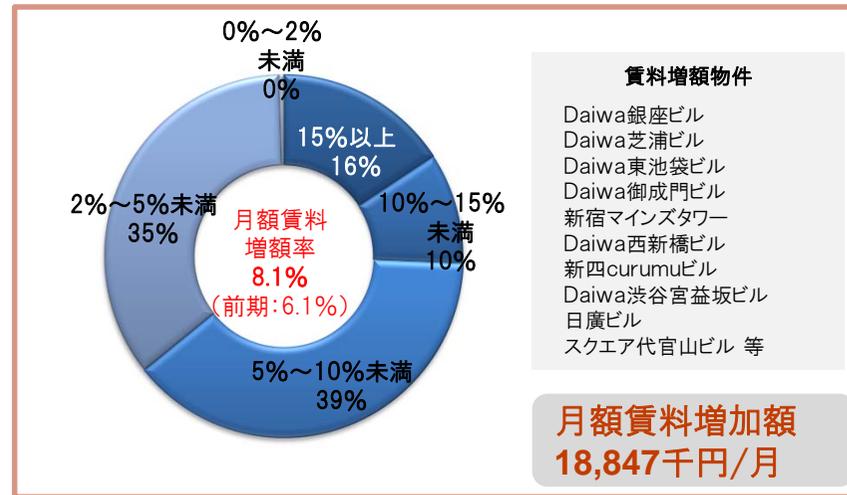
* 2017年5月末の賃貸面積:330,807.45㎡に対して、各期に契約更新が予定されている契約面積の比率。

更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移



* 各期において更新時期が到来し、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・減額率を示しています。賃料増減率は増額と減額をネットして算出しています。

増額改定賃料の状況(2017年5月期の増額改定における月額賃料改定額の比率)

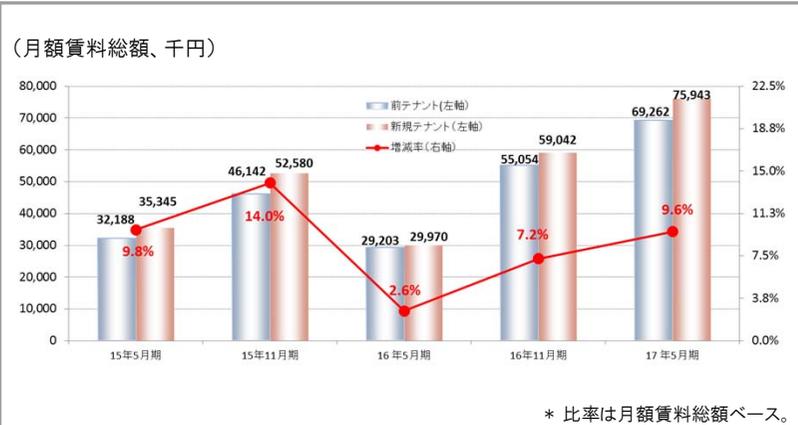


* 比率は月額賃料総額ベース。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

賃貸事業分析(4) ～契約賃料の状況～

テナントの入替による月次賃料総額及び増減率
(同区画従前賃料比)推移

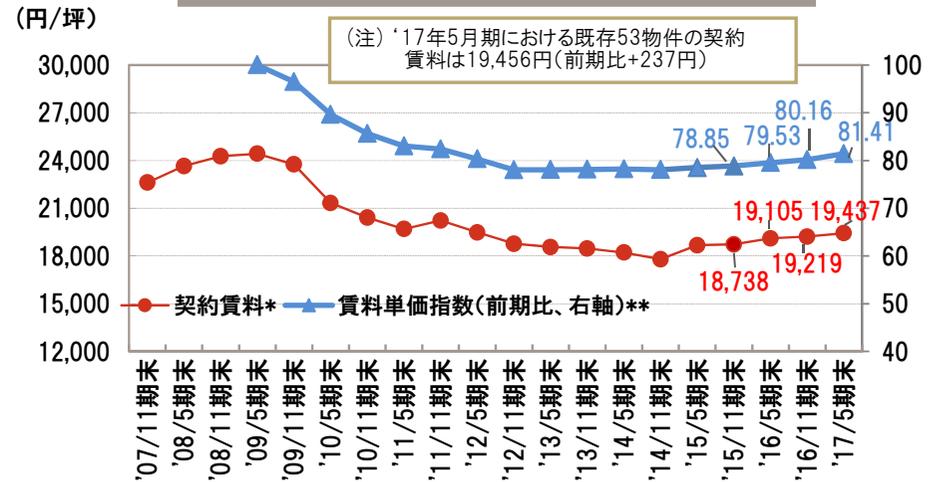


'17年5月期における
テナント入替による
賃料上昇物件

- | | |
|------------|------------|
| Daiwa銀座ビル | E・スペースタワー |
| Daiwa月島ビル | 新四curumuビル |
| Daiwa京橋ビル | Daiwa名駅ビル |
| Daiwa御成門ビル | Daiwa青山ビル |
| | 等 |

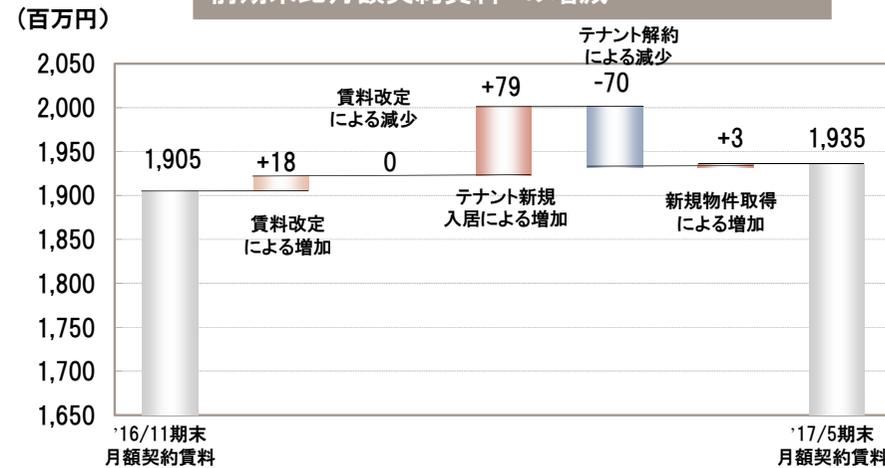
月額賃料増加額: 6,680千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



* 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
** 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を'09/5期末を100として指数化したもの

前期末比月額契約賃料*の増減



* 月額契約賃料とは、各期末時点で契約を締結しているテナントから得られる最終賃料の合計。
新宿メインタワーの月額契約賃料は7分の6に調整済み。

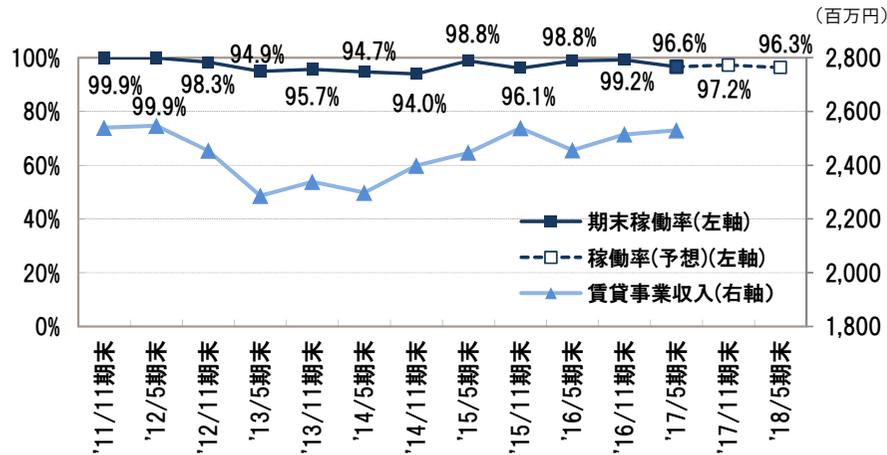
新宿マインズタワー及びE・スペースタワーの状況

■ 新宿マインズタワー

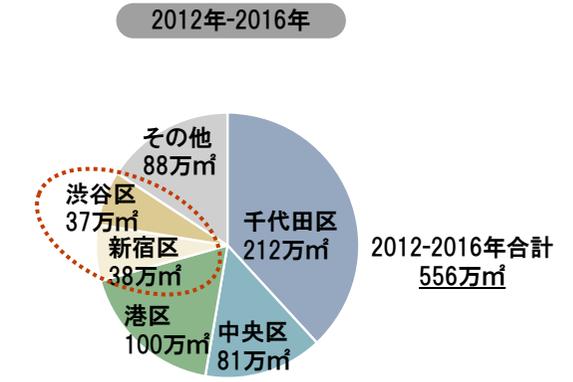


| | |
|------|------------|
| 所在地 | 渋谷区代々木二丁目 |
| 取得価格 | 133.800百万円 |

新宿マインズタワーの稼働率推移



東京23区の大規模オフィスビルの供給量

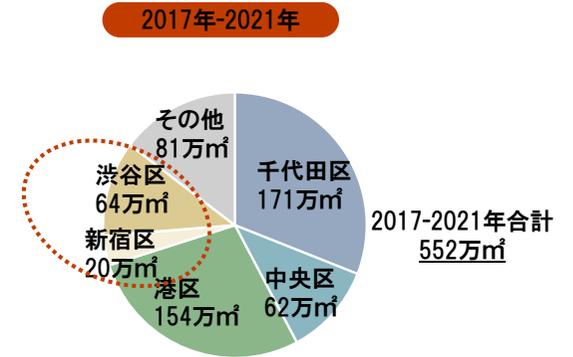
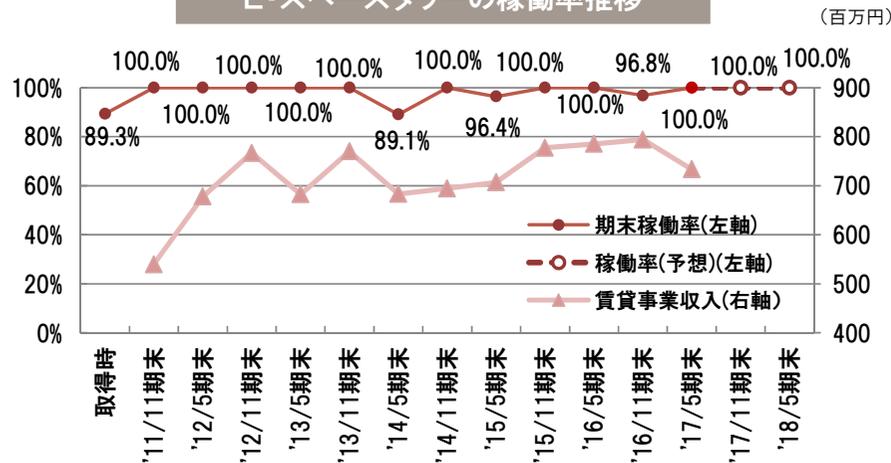


■ E・スペースタワー



| | |
|------|-----------|
| 所在地 | 渋谷区円山町3番 |
| 取得価格 | 24.000百万円 |

E・スペースタワーの稼働率推移



出所: 森トラスト 大規模物件: オフィス延床面積10,000㎡以上

内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

凡事徹底

現状把握

- ・ 正確な賃貸マーケットの把握
- ・ 入居テナントの要望把握
- ・ 物件の特性把握

内部成長のための活動

- ・ 仲介業者からの情報収集
- ・ 定期的なテナント訪問・満足度調査実施
- ・ 周期的な物件実査
- ・ 綿密な予算策定

内部成長の実現

- ・ 早期の埋戻しによる安定した稼働率の保持
- ・ 強固なテナントリレーションによる安定的運営の実現
- ・ 計画的な運用に基づく収益の確保

物件価値の最大化を目指す

オフィス運用チーム(7名)

本投資法人のポートフォリオを構成する物件全てに担当者を配置し、スペシャリスト集団による物件価値の最大化を目指しています。



宇田川 博司
アセット・マネジメント
業務歴10年10ヶ月



牛久 貴文
アセット・マネジメント
業務歴12年8ヶ月



石井 宏太郎
アセット・マネジメント
業務歴11年1ヶ月



荒井 純
アセット・マネジメント
業務歴11年1ヶ月



上村 千恵
アセット・マネジメント
業務歴10年11ヶ月



小島 勇樹
アセット・マネジメント
業務歴4年7ヶ月



岩崎 純
アセット・マネジメント
業務歴7ヶ月

コンストラクション・マネジメント・チーム(3名)

エンジニアリング：資産の工事計画を策定し、実施しています。



大関 浩治
アセット・マネジメント
業務歴11年0ヶ月



村山 直樹
アセット・マネジメント
業務歴1年11ヶ月



大野 和良
アセット・マネジメント
業務歴10年6ヶ月

(注)アセット・マネジメント業務歴は当該業務に携わった年数を記載しています(2017年5月末時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

運用企画チーム(3名)

ミドルオフィス業務：ポートフォリオに関する予算、実績の管理を行っています。

ポートフォリオ価値向上策

■ 戦略的リニューアル工事

・Daiwaリバーゲート
 <共用部> (Before)



(After)



・Daiwa赤坂ビル
 車椅子利用の方も利用しやすくリニューアル
 <トイレ> (Before)



(After)



■ 照明のLED化

・新宿マインズタワー
 ※新宿マインズタワーは、グリーンリース契約も活用し、照明のLED化を推進



・神泉プレイス(共用/専有部)



・Daiwa八丁堀駅前ビル西館(共用部)



■ 地下商業階の活性化

・新宿マインズタワー



<GolfTEC by GDO>
 アメリカ最大のゴルフレッスンチェーンのGolfTECのレッスンシステムやノウハウをGDO(ゴルフダイジェスト・オンライン)グループが導入し、プロデュースするゴルフスクール

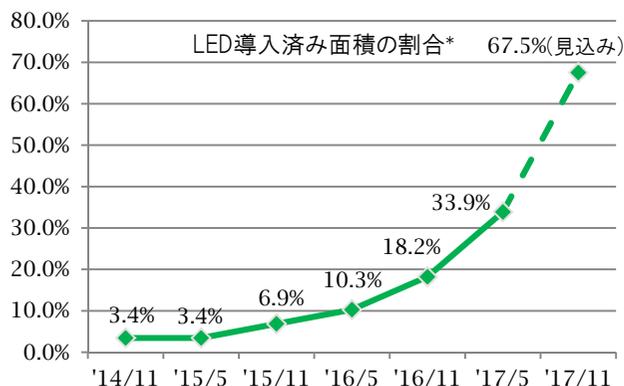
環境への取組み

新宿マイズタワーにおけるグリーンリース導入の進捗

新宿マイズタワーでは、環境対策・テナント満足度向上施策の一環として、テナントとグリーンリース契約を締結し、テナント専有部の照明のLED化を進める取り組みを2014年より始めました。2017年11月期には、テナント専有部面積の約7割のスペースで照明のLED化を見込んでいます。



新宿マイズタワー



グリーンリース導入のメリット

【テナントのメリット】

- 光熱費・メンテナンスコストの節約
- オフィスの執務環境の改善
- 企業の社会的責任(CSR)への貢献
- 企業イメージの向上

【投資法人のメリット】

- メンテナンスコストの削減
- 省エネ投資による物件の価値向上
- グリーンリースフィーの受領

継続的なサステナビリティに関する取組み

大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、サステナビリティに関するテーマについて、随時サステナビリティ委員会を開催し、上記のグリーンリース導入、照明のLED化の他にも、GRESBリアルエステート評価の取得等、サステナビリティに関する取組みを継続的に行っています。

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

大和証券オフィス投資法人は、2017年7月3日付でMSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」(※)に組み入れられました。

※ MSCIジャパンIMIトップ500指数構成銘柄の中から、ESG(環境:Environment、社会:Social、ガバナンス:Governance)評価の高い企業が選抜されて構成される指数。
年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際に活用されるESG指数の一つに選定されています。



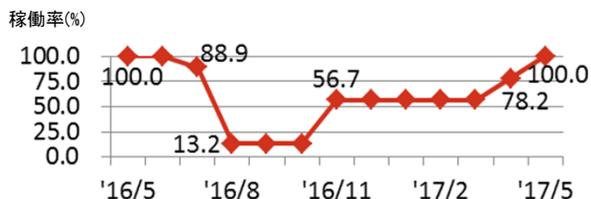
2017年5月期リーシング強化物件の稼働状況

■ Daiwa月島ビル(取得価格:7,840百万円)



- 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約2分、同線及び東京メトロ有楽町線「月島」駅から徒歩約5分の位置に所在。
- 倉庫・物流施設を構える企業のバックオフィスのニーズがあるエリア。周辺で相対的に規模が大きいため、競争力を有する。

| | |
|------|-------------|
| 所在地 | 東京都中央区月島四丁目 |
| 地積 | 3,157.62㎡ |
| 構造 | S |
| 階数 | 5F |
| 用途 | 事務所 |
| 延床面積 | 9,416.34㎡ |
| 建築時期 | 1996年7月 |



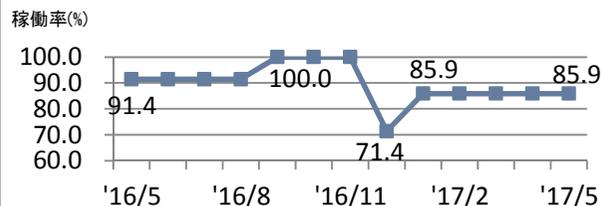
- 大規模リニューアル工事を実施することで物件の優位性を確保し、従前賃料よりも高単価での成約に成功。
- 複数回の内覧会開催、仲介業者向け説明会等の実施他、実績のある仲介業者の継続的なフォローにより集客数を高め、優良顧客の獲得に成功。

■ Daiwa青山ビル(取得価格:9,800百万円)



- 東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩約4分、同銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅から徒歩約8分の位置に所在。
- 「青山」エリアのイメージにこだわりを持つアパレル等クリエイティブな業種を中心に、外資系企業の需要も恒常的に存在するエリア。

| | |
|------|--------------|
| 所在地 | 東京都渋谷区神宮前三丁目 |
| 地積 | 1,439.04㎡ |
| 構造 | S/RC |
| 階数 | B1/7F |
| 用途 | 事務所・倉庫 |
| 延床面積 | 4,933.40㎡ |
| 建築時期 | 2001年11月 |



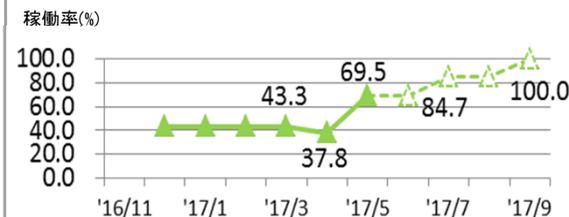
- 営業強化エリアを拡大し、空室率の低い渋谷エリアのニーズを汲み取る目的で渋谷エリア周辺ビルへローラー営業を実施した結果、紹介件数が飛躍的に増加。賃料単価も解約前のテナントより高額で成約することに成功。
- 募集中の1フロアへの集客も順調に推移している。

■ 新神田美倉町ビル(取得価格:1,592百万円)



- JR山手線・JR京浜東北線・JR中央線・東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩5分、JR総武線快速「新日本橋」駅より徒歩4分に位置。5駅8路線が徒歩圏内。
- 大手町や日本橋エリアへアクセスが良いことから中小規模の事務所のニーズが多い。

| | |
|------|--------------|
| 所在地 | 東京都千代田区神田美倉町 |
| 地積 | 365.65㎡ |
| 構造 | SRC・S |
| 階数 | B1/7F |
| 用途 | 事務所・倉庫・車庫 |
| 延床面積 | 2,167.76㎡ |
| 建築時期 | 1991年1月 |



- 大手町、日本橋等への近接性、高い交通利便性を備えながらも割安感のある賃料水準を訴求し、2016年12月に物件を取得後速やかに内覧会を実施。
- コストをかけない美観向上策で、近隣中小企業の分室ニーズ等も取り込み、製造業・卸売業等を中心に早期且つ好条件での契約が出来、満室稼働予定。

2017年11月期リーシング強化物件

■ Daiwaリバーゲート(取得価格:28,000百万円)



- 東京外口半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約3分の位置に所在。その他路線を含めて地下鉄3駅4路線が利用可能。
- 「大手町」「日本橋」地区へのアクセスに優れ、同地区に所在する大手企業の関連会社のオフィスニーズなどが見込まれる。

| | |
|------|----------------|
| 所在地 | 東京都中央区日本橋箱崎町 |
| 地積 | 7,088.66㎡ |
| 構造 | S/SRC/RC |
| 階数 | B2/20F |
| 用途 | 事務所・共同住宅・駐車場 |
| 延床面積 | 53,790.26㎡ |
| 稼働率 | 90.3%(2017年5月) |
| 建築時期 | 1994年2月 |

- 大手企業の関連会社等に加え、より幅広い業種・規模の企業等へ対しても、本物件の特徴である物件規模・グレードの高さを訴求していく。
- 共用部改修工事等により物件の競争力を更に高め、また、広告媒体等を活用し、より広範かつ多数の仲介会社へ告知強化し、残りの空室に関して早期成約を目指す。

■ Daiwa芝浦ビル(取得価格:8,265百万円)



- JR「田町駅」、都営浅草線・三田線「三田駅」徒歩10分の位置に所在。
- 旧海岸通沿いに面し、視認性に優れている。
- 2011年の外壁工事によってリニューアルしている。

| | |
|------|-----------------|
| 所在地 | 東京都港区芝浦 |
| 地積 | 2,592.67㎡ |
| 構造 | SRC |
| 階数 | B1/12F |
| 用途 | 事務所・共同住宅・店舗・駐車場 |
| 延床面積 | 13,344.91㎡ |
| 稼働率 | 90.3%(2017年5月) |
| 建築時期 | 1987年10月 |

- 都内中心部への良好なアクセスを有しつつ、近隣物件と比較すると物件規模・グレードに一定の優位性が認められる本物件の特徴を活かし、近隣のみならず広範なエリアで事務所を探している企業等の誘致を目指す。
- 募集フロアの分割も視野に入れ、仲介会社訪問件数・頻度を増やし、幅広いエリアからの事務所ニーズを獲得する。

■ Daiwa東池袋ビル(取得価格:2,958百万円)



- 東京外口有楽町線「東池袋駅」徒歩10分、JR「池袋駅」徒歩12分の位置に所在。
- サンシャインシティに近く、業態を問わず、東京都内の城北エリアや埼玉方面までをカバーする拠点としてのニーズが多く見込まれるエリア。

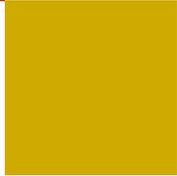
| | |
|------|-----------------------------------|
| 所在地 | 東京都豊島区東池袋 |
| 地積 | 1,235.45㎡ |
| 構造 | SRC/S |
| 階数 | B1/9F |
| 用途 | 事務所 |
| 延床面積 | 6,251.01㎡ |
| 稼働率 | 100.0%(2017年5月)⇒90.6%(2017年10月想定) |
| 建築時期 | 1993年6月 |

- JR線及び有楽町線の沿線に本社を置く大企業の営業拠点・分室としての底堅いニーズが見込める立地であることを活かし、解約前の契約を目指す。
- 池袋中心街区に対し、比較的成本メリットの出せる条件で賃借できる強みをアピールすることで、テナントの確保を目指す。



Section 3

外部成長



2017年11月期実績 (1/2)

■ コンカード横浜(匿名組合出資持分取得)

- JR横浜駅東口至近に所在する利便性の高い、築浅の大規模物件
- オフィス集積地において高稼働率を維持、高い市場競争力を示す

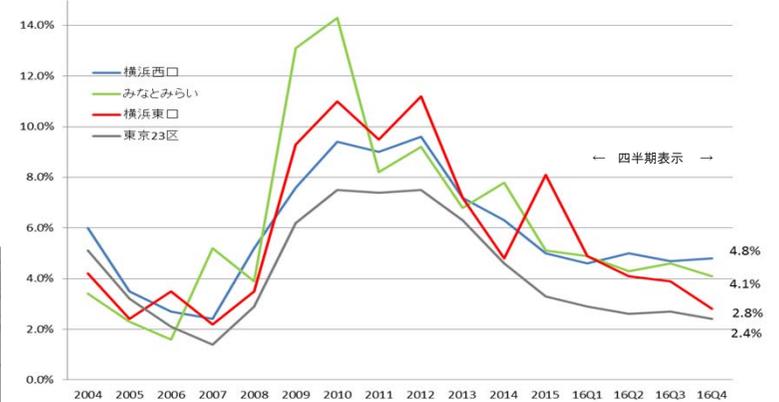


| | |
|----------|------------------------------|
| 所在地 | 神奈川県横浜市神奈川区金港町3番地1 |
| 建築時期 | 2008年2月 |
| 構造/階数 | S・SRC/B1/20F |
| 敷地面積 | 7,140.99㎡(全体) |
| 延床面積 | 53,772.50㎡(全体) |
| テナント数 | 34(全体) *1 |
| 稼働率 | 100%(全体) *1 |
| 鑑定価格 | 39,100百万円(信託受益権の準共有持分75%) *1 |
| 鑑定NOI利回り | 4.6% *2 |

*1) 2017年3月末現在

*2) 不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益の75%を優先交渉権行使時の取得価格(381億円)で除した数値を記載。数値は、小数第2位を四捨五入

『横浜市主要ゾーンにおける空室率推移』



出所: CBRE 横浜エリアにおけるマクロマーケットレポート

『JR東日本エリアの1日平均乗車人員ランキング』

| 順位 | 駅名 | 1日平均(人) | 順位 | 駅名 | 1日平均(人) |
|----|----|---------|----|----|---------|
| 1 | 新宿 | 769,307 | 5 | 品川 | 371,787 |
| 2 | 池袋 | 559,920 | 6 | 渋谷 | 371,336 |
| 3 | 東京 | 439,554 | 7 | 新橋 | 271,028 |
| 4 | 横浜 | 414,683 | 8 | 大宮 | 252,769 |

出所: JR東日本HP 2016年度 各駅の乗車人員 (<http://www.jreast.co.jp/passenger/>)

<立地>

- JR各線、東急東横線など計12路線が乗り入れる「横浜」駅より徒歩5分に位置します。
- 本物件が所在する「横浜東口」エリアは、古くから発展し築年数の経過した中小型ビルが集中している「横浜西口」エリアと比較して、オフィスストックの質が優っており、かつ「みなとみらい」エリアとの比較においては、「横浜」駅が利用可能な点で、交通利便性が高く評価されています。

<建物設備>

- 地下1階地上20階、延床面積53,772.50㎡、事務所スペースは基準階において1フロア約550坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,800mm、OAフロア100mm、個別空調等の設備を備えています。また、最小で30坪クラスのテナントまで対応することができ、横浜エリアの市場性に鑑み、市況やテナントの需要動向に応じて柔軟に対応できるビル運営が可能となっております。

2017年11月期実績 (2/2)

テナント業種構成は、エリアと同様に分散

- 集客型テナントが多い横浜駅西口と比べ、一般のオフィステナントが多く、業種分散も効いている
- 54棟を有する本投資法人のポートフォリオ全体の業種分散とも近似しており、マルチ化が進んだバランスのよい業種分布

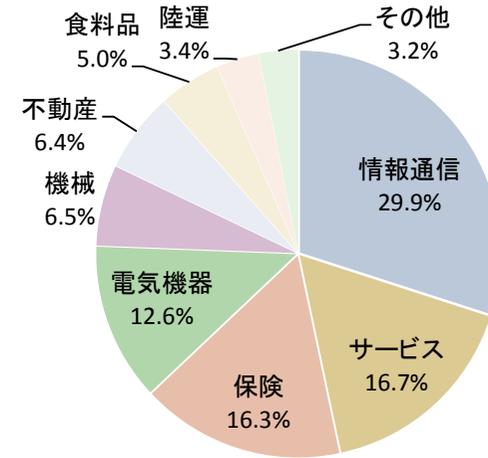


(エントランスホール)



(ラウンジ部)

テナント業種分布 *



*) 2017年3月末現在

匿名組合出資持分の取得に伴う優先交渉権を獲得

- 「コンカード横浜」の信託受益権持分75%を保有する匿名組合「合同会社よこはまオフィスマネジメント」の出資持分の10% (39.2億円)を取得
- 残りの90%は、スポンサーである大和証券グループの子会社が取得。グループの力を借り、共同で出資持分を得たことで、信託受益権持分を取得することができる優先交渉権(期間:2018年7月31日まで、取得価格381億円)を獲得

| | |
|---------|------------------------------------|
| 資産名称 | 合同会社よこはまオフィスマネジメント匿名組合出資持分 |
| 取得資産 | 国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 |
| 信託対象不動産 | コンカード横浜 |
| 出資金額 | 3,920百万円 (匿名組合出資総額の10%) |
| 出資持分取得日 | 2017年6月1日 |

2017年5月期実績

■ 新神田美倉町ビル

取得価格: 1,592百万円 (取得日: 2016年12月21日)



| | | | |
|-------|--------------|-------|--------------|
| 所在地 | 東京都千代田区神田美倉町 | 鑑定価格 | 1,680百万円(注1) |
| 地積 | 365.65㎡ | 建築時期 | 1991年1月 |
| 構造/階数 | SRC・S/B1/7F | 稼働率 | 43.4%(注2) |
| 延床面積 | 2,167.76㎡ | テナント数 | 3(注2) |

| | | | | | |
|---------|--------|-------|--------------|--------|-------|
| 取得時(注3) | NOI利回り | 前提稼働率 | 中期(注4) | NOI利回り | 前提稼働率 |
| | 4.0% | 96.0% | | 4.6% | 96.0% |
| 鑑定 | NOI利回り | 前提稼働率 | 減価償却 (注5) | 0.6% | |
| | 4.9% | 95.0% | | | |

(注1)2016年12月1日時点、(注2)取得時点、(注3)取得時とは、取得時の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率における年間の想定収支を計算しています、(注4)中期とは、取得後、巡航稼働時(前提稼働率96.0%)において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値であり、当期や来期以降の予測数値ではありません、(注5)減価償却は、物件取得時に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6カ月分)を合計した額を取得価格で除した数値です。

■ 交通アクセス

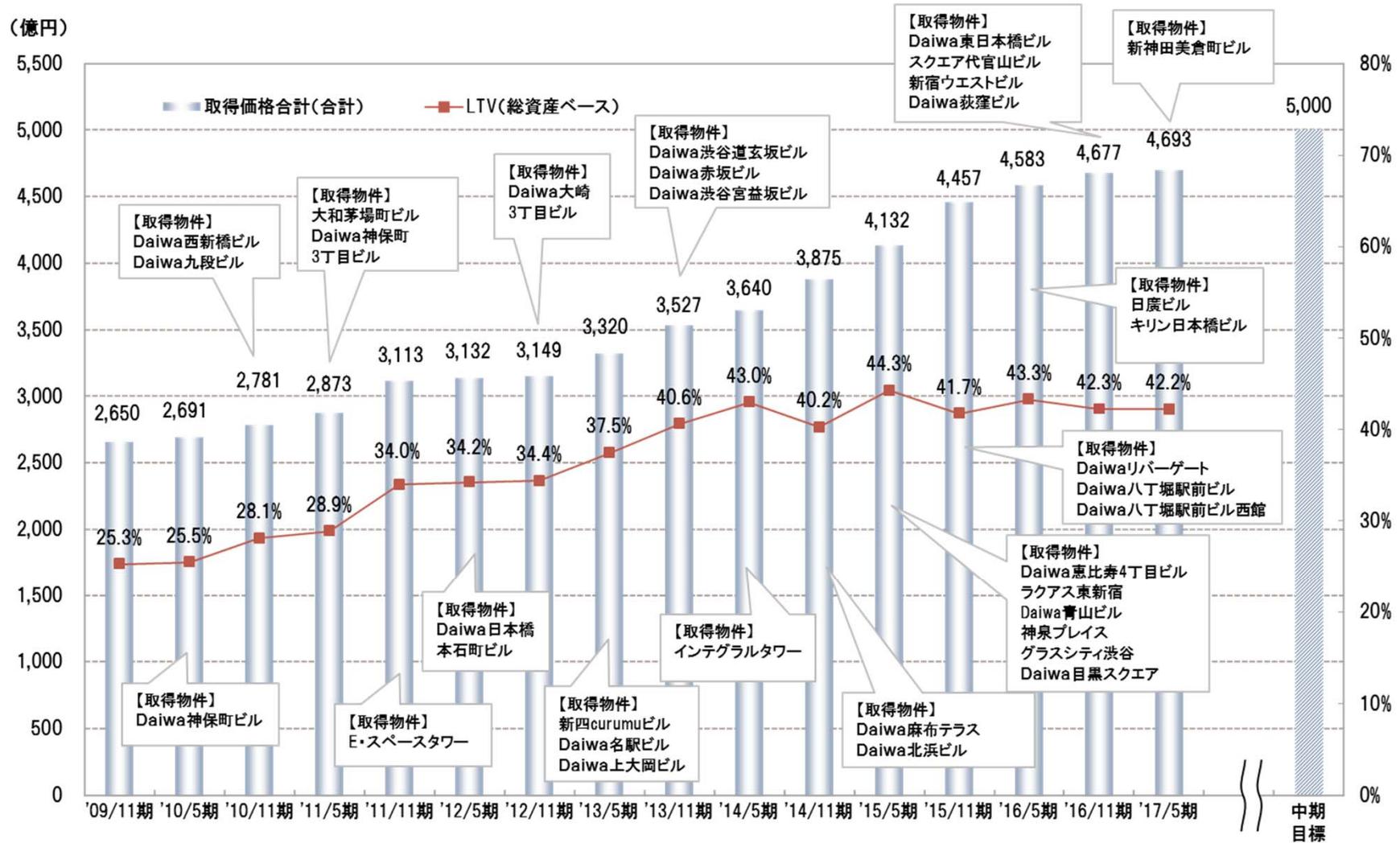
JR山手線・JR京浜東北線・JR中央線・東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩5分、JR総武線快速「新日本橋」駅より徒歩4分に位置します。また、東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「三越前」駅より徒歩7分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅より徒歩7分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩7分と、5駅8路線が徒歩圏内にある稀有な交通利便性を備えた立地です。

■ 物件概要

地下1階地上7階、延床面積2,167.76㎡、1フロア約80坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,450mmに加えOAフロア50mm、個別空調等の設備を備えています。貸室形状は長方形型(整形)であり、無柱の執務空間であることから、レイアウトの自由度・利用効率が図れます。

資産規模の推移と取得実績

中期目標の資産規模5,000億円の達成を目指す



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

スポンサー変更後の取得物件一覧(1)

| 取得時期 | 10.5期 | 10.11期 | 11.5期 | 11.11期 | 11.11期 | 12.5期 | 12.11期 | |
|------|---|---|--|--|--|--|--|---|
| 物件名 | Daiwa神保町ビル  | Daiwa西新橋ビル  | Daiwa九段ビル  | 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  | Daiwa大崎3丁目ビル  |
| 地域 | 東京都千代田区 | 東京都港区 | 東京都千代田区 | 東京都中央区 | 東京都千代田区 | 東京都渋谷区 | 東京都中央区 | 東京都品川区 |
| 取得価格 | 4,150百万円 | 5,000百万円 | 4,000百万円 | 5,600百万円 | 3,550百万円 | 24,000百万円 | 1,721百万円 | 1,650百万円 |
| 取得先 | オリックス不動産投資法人 | ジャパン・コア・アセット・ツー(有) | シャイニング・ノヴァ第5号B(特) | 大和プロパティ(株) | 東急不動産(株) | エンデバー・リアルティ・ファンド(有) | トーセイ(株) | 合同会社エムシーアール・シックス |
| 取得日 | '10.3.10 | '10.8.13 | '10.9.2 | '11.3.25 | '11.3.29 | '11.7.8 | '12.5.11 | '12.9.18 |

| 取得時期 | 13.5期 | | | 13.11期 | | | 14.5期 | 14.11期 |
|------|--|---|--|--|---|--|---|--|
| 物件名 | 新四curumuビル  | Daiwa名駅ビル  | Daiwa上大岡ビル  | Daiwa渋谷道玄坂ビル  | Daiwa赤坂ビル  | Daiwa渋谷宮益坂ビル  | インテグラルタワー  | Daiwa麻布テラス  |
| 地域 | 東京都新宿区 | 愛知県名古屋市 | 神奈川県横浜市 | 東京都渋谷区 | 東京都港区 | 東京都渋谷区 | 東京都杉並区 | 東京都港区 |
| 取得価格 | 9,650百万円 | 5,300百万円 | 2,000百万円 | 4,500百万円 | 9,200百万円 | 7,000百万円 | 15,220百万円 | 14,000百万円 |
| 取得先 | 国内事業会社2社 | 国内特別目的会社 | 清水建設(株) | 国内特別目的会社 | 白馬キャピタル1(特) | イー・ビルディングス合同会社 | 荻窪ビルディング(有) | 麻布グリーンテラス合同会社 |
| 取得日 | '12.12.3 '13.4.12 | '13.2.1 | '13.3.1 | '13.7.3 | '13.8.9 | '13.9.27 | '14.5.29 | '14.7.4 |

スポンサー変更後の取得物件一覧(2)

| 取得時期 | 14.11期 | 15.5期 | | | | | | 15.11期 | |
|------|--|--|--|---|---|---|--|--|---|
| 物件名 | Daiwa北浜ビル  | Daiwa恵比寿4丁目ビル  | ラクアス東新宿  | Daiwa青山ビル  | 神泉プレイス  | グラスシティ渋谷  | Daiwa目黒スクエア  | Daiwaリバーゲート  | Daiwa八丁堀駅前ビル  |
| 地域 | 大阪府大阪市中央区 | 東京都渋谷区 | 東京都新宿区 | 東京都渋谷区 | 東京都渋谷区 | 東京都渋谷区 | 東京都目黒区 | 東京都中央区 | 東京都中央区 |
| 取得価格 | 9,481百万円 | 4,135百万円 | 8,450百万円 | 9,800百万円 | 4,800百万円 | 16,000百万円 | 5,600百万円 | 28,000百万円 | 2,871百万円 |
| 取得先 | 合同会社 ノースビーチ | 国内事業会社 | 東新宿ビルディング (特) | 国内特別目的会社 | 国内特別目的会社 | グラスシティ(特) | 目黒プレイス(特) | テムズ(特) | 国内事業会社 |
| 取得日 | '14.8.1 | '14.12.1 | '14.12.3 | '15.3.2 | '15.3.2 | '15.5.1 | '15.5.1 | '15.6.2 | '15.9.11 |

| 取得時期 | 15.11期 | 16.5期 | | 16.11期 | | | 17.5期 | 合計 |
|------|--|--|---|--|---|--|---|----------------------|
| 物件名 | Daiwa八丁堀駅前ビル西館  | 日廣ビル  | 麒麟日本橋ビル  | Daiwa東日本橋ビル  | スクエア代官山ビル  | 新宿ウエストビル  | Daiwa荻窪ビル  | |
| 地域 | 東京都中央区 | 東京都新宿区 | 東京都中央区 | 東京都中央区 | 東京都渋谷区 | 東京都新宿区 | 東京都杉並区 | 東京都千代田区 |
| 取得価格 | 1,647百万円 | 13,710百万円 | 8,180百万円 | 6,370百万円 | 2,280百万円 | 942百万円 | 3,800百万円 | 1,592百万円 |
| 取得先 | 国内事業会社 | 海外法人 | 麒麟ビル マーケティング(株) | 国内特別目的会社 | ヒューリック(株) | 合同会社TC1 | 合同会社TC1 | (株)OHリアルエステート・マネジメント |
| 取得日 | '15.9.11 | '16.3.29 | '16.5.26 | '16.6.1 | '16.6.29 | '16.7.21 | '16.7.21 | '16.12.21 |
| | | | | | | | | 244,199百万円 |

(注)上記スポンサー変更から2016年12月21日までの取得価格の合計額に、同期間における既存物件の追加取得及び底地取得の価格を合わせた取得価格の合計額は、244,619百万円となります。また取得先の(有)は「有限会社」の略、(特)は「特定目的会社」の略です。

取得・売却方針、物件取得の検討状況

取得方針・売却方針

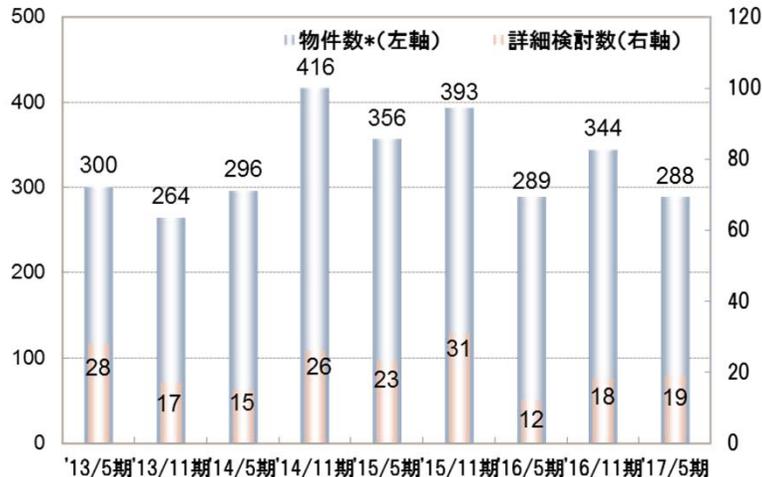
- 東京主要5区及び同等のエリアへ重点的に投資
- 立地(駅距離、駅力、集客性、周辺環境)やビルスペック等に対する実需の観点から物件を厳選
- 既存ポートフォリオの成長性・収益性が向上する物件を取得
- 築年数25年以内を目処に投資
- 物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は入替を検討

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

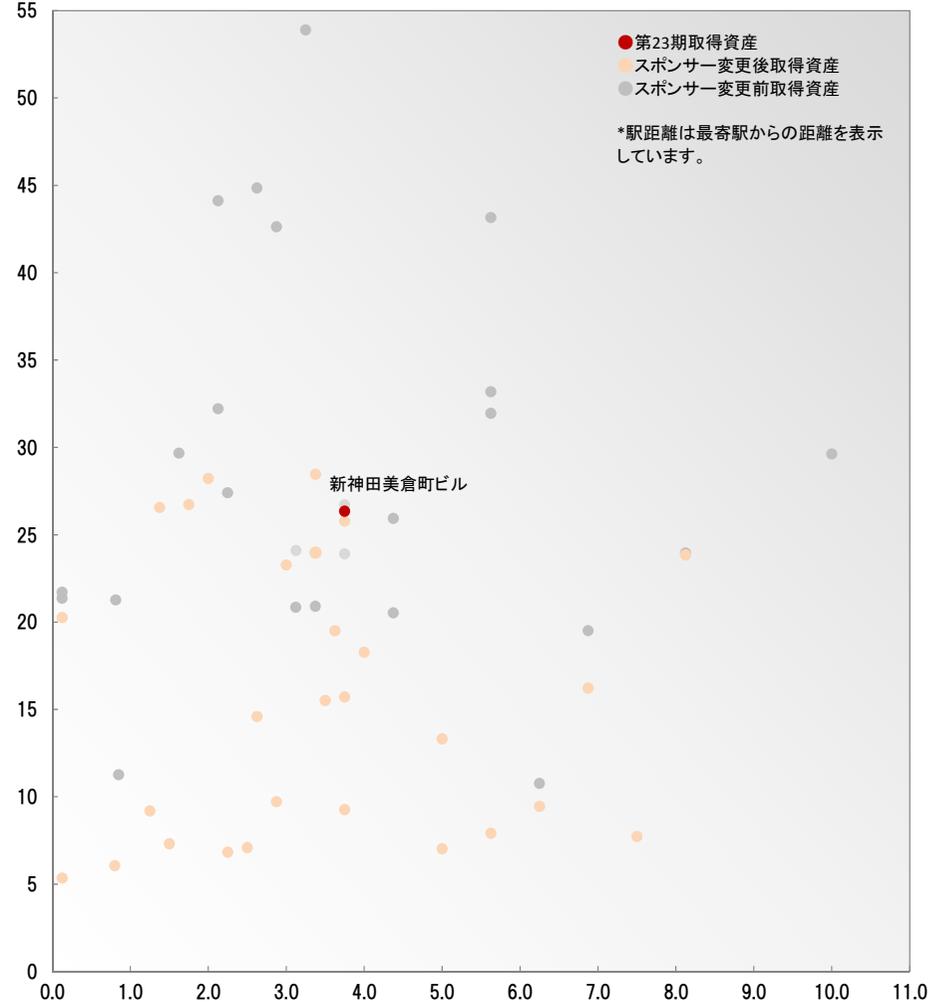
物件取得の検討件数

* 物件数は情報を入手した延べ件数



保有物件の分布図

築年数(年)



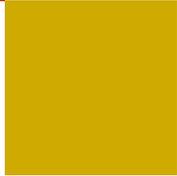
駅距離(分)

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



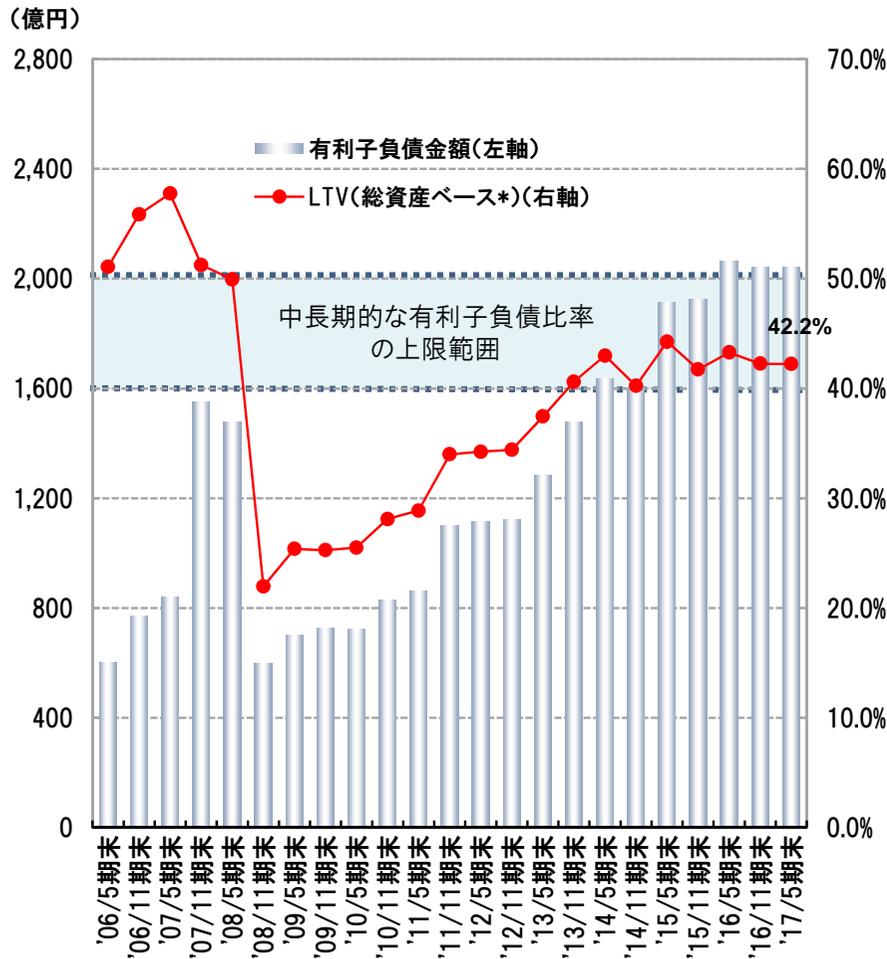
Section 4

財務戦略



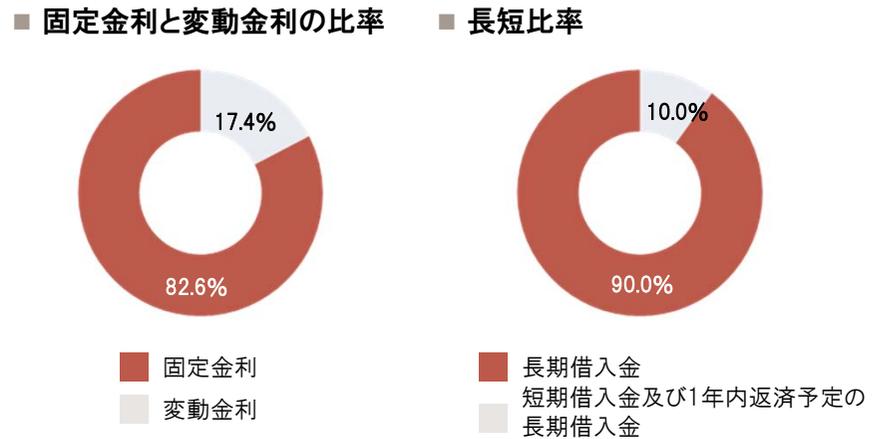
有利子負債の状況(1)

有利子負債比率(LTV)の推移

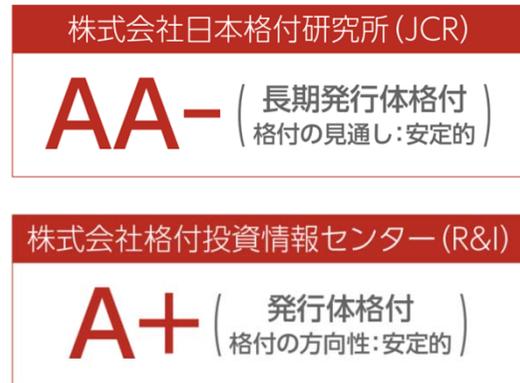


*LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

有利子負債の状況(2017年5月期末)



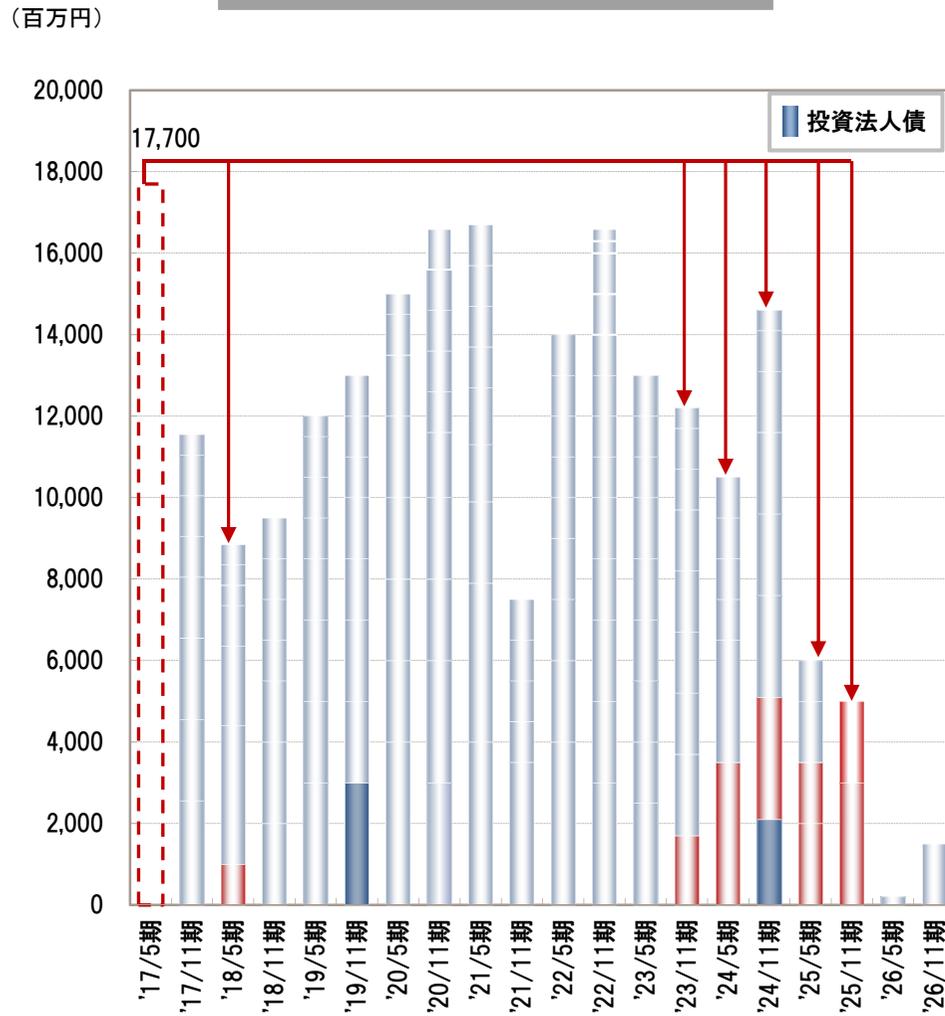
格付の状況



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

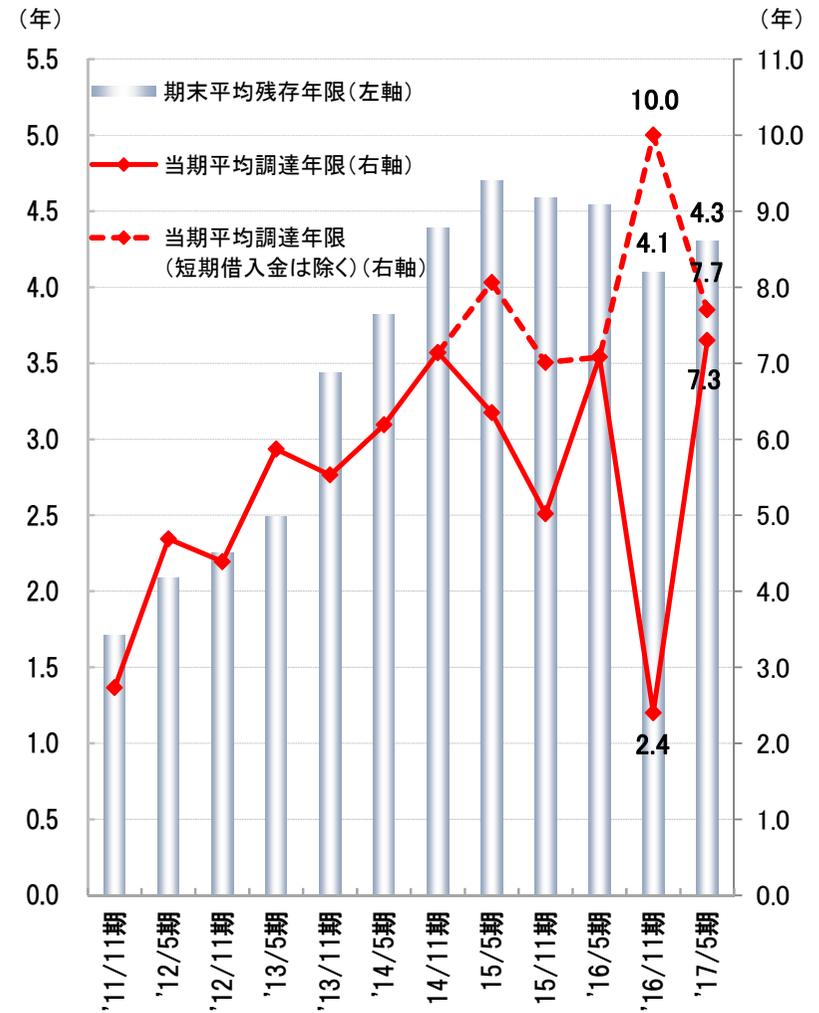
有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



*2017年5月末時点の返済スケジュールを示します。

有利子負債の調達年限と残存年限の推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

有利子負債の状況(3)

2017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 | 41,400 | 0 | 20.8% |
| 三井住友信託銀行 | 24,850 | 0 | 12.5% |
| 日本政策投資銀行 | 21,750 | 0 | 10.9% |
| みずほ銀行 | 19,400 | 0 | 9.7% |
| 三菱東京UFJ銀行 | 16,000 | 0 | 8.0% |
| 新生銀行 | 14,000 | 0 | 7.0% |
| りそな銀行 | 12,500 | 0 | 6.3% |
| 三菱UFJ信託銀行 | 8,500 | 0 | 4.3% |
| みずほ信託銀行 | 6,000 | 0 | 3.0% |
| 福岡銀行 | 5,500 | 0 | 2.8% |
| 関西アーバン銀行 | 5,000 | 0 | 2.5% |
| あおぞら銀行 | 3,000 | 0 | 1.5% |
| 西日本シティ銀行 | 3,000 | 0 | 1.5% |
| オリックス銀行 | 2,500 | 0 | 1.3% |
| 群馬銀行 | 2,500 | 0 | 1.3% |
| 七十七銀行 | 2,000 | 0 | 1.0% |

| 借入先 | 残高 | 前期比 | 残高割合 |
|-------------|---------|-----|--------|
| 武蔵野銀行 | 2,000 | 0 | 1.0% |
| 東京海上日動火災保険 | 2,000 | 0 | 1.0% |
| 山口銀行 | 2,000 | 0 | 1.0% |
| 東日本銀行 | 1,500 | 0 | 0.8% |
| 日本生命保険 | 1,300 | 0 | 0.7% |
| 香川銀行 | 1,000 | 0 | 0.5% |
| 広島銀行 | 1,000 | 0 | 0.5% |
| 太陽生命保険 | 300 | 0 | 0.2% |
| 富国生命保険 | 200 | 0 | 0.1% |
| 借入金合計(全25社) | 199,200 | 0 | 100.0% |

| 回号 | 残高 | 前期比 | 年限 |
|-------------|-------|-----|-----|
| 第3回無担保投資法人債 | 3,000 | 0 | 5年 |
| 第4回無担保投資法人債 | 2,100 | 0 | 10年 |
| 投資法人債合計 | 5,100 | 0 | - |

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

2017年5月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 | '16/11期末 投資口数 | '17/5期末 投資口数 | 投資口数 の増減 | '17/5期末 割合* |
|---------|------------------|-----------------|-------------|----------------|
| 個人・その他 | 22,035 | 20,992 | -1,043 | 4.22% |
| 金融機関 | 218,952 | 195,705 | -23,247 | 39.31% |
| 都市銀行 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 地方銀行 | 12,014 | 13,177 | +1,163 | 2.65% |
| 信託銀行 | 196,395 | 170,709 | -25,686 | 34.29% |
| 生命保険会社 | 2,028 | 1,341 | -687 | 0.27% |
| 損害保険会社 | 883 | 700 | -183 | 0.14% |
| その他金融 | 7,632 | 9,778 | +2,146 | 1.96% |
| その他国内法人 | 191,428 | 191,614 | +186 | 38.49% |
| 外国人 | 61,792 | 85,322 | +23,530 | 17.14% |
| 証券会社 | 3,662 | 4,236 | +574 | 0.85% |
| 合計 | 497,869 | 497,869 | 0 | 100.00% |

* 小数第3位を四捨五入

■ 大口投資主(上位10位)

| No. | 投資主名 | '16/11期末 所有口数 | '17/5期末 所有口数 | 前期比 増減数 | '17/5期末 割合* |
|-----|--|------------------|-----------------|------------|----------------|
| 1 | 株式会社大和インベストメント・マネジメント | 128,905 | 128,905 | 0 | 25.89% |
| 2 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 70,700 | 61,797 | -8,903 | 12.41% |
| 3 | 株式会社大和証券グループ本社 | 59,321 | 59,321 | 0 | 11.91% |
| 4 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 52,849 | 46,353 | -6,496 | 9.31% |
| 5 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 51,052 | 45,953 | -5,099 | 9.23% |
| 6 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 17,676 | 12,039 | -5,637 | 2.42% |
| 7 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 | 5,786 | 7,436 | +1,650 | 1.49% |
| 8 | STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK | 4,295 | 6,756 | +2,461 | 1.36% |
| 9 | BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY / JASDEC / AUSTRALIAN RESIDENTS | 4,217 | 5,050 | +833 | 1.01% |
| 10 | STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXCEMPT 505233 | 3,643 | 4,252 | +609 | 0.85% |
| | 合計 | 398,444 | 377,862 | -20,582 | 75.90% |

* 小数第3位を四捨五入

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

今後の取組み

内部成長 → 凡事徹底

- 堅調な東京オフィス市場を背景に、東京を中心としたポートフォリオを基盤として、徹底した現場主義により内部成長につなげる

外部成長 → 厳選した物件取得

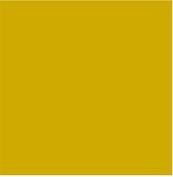
- ポートフォリオの価値向上に資する物件を引き続き厳選し、戦略的な資産の入替えも含め、競争力を有する物件に積極投資を行う

財務戦略 → 財務体質の強化を継続

- 良好な金融市場を背景に、更なる財務体質の強化を図る
- レンダーとの強固なリレーションを活かして、機動的かつ柔軟性のある資金調達を行う
- 投資家層の拡大を目指したIRの強化

コーポレート・ガバナンス

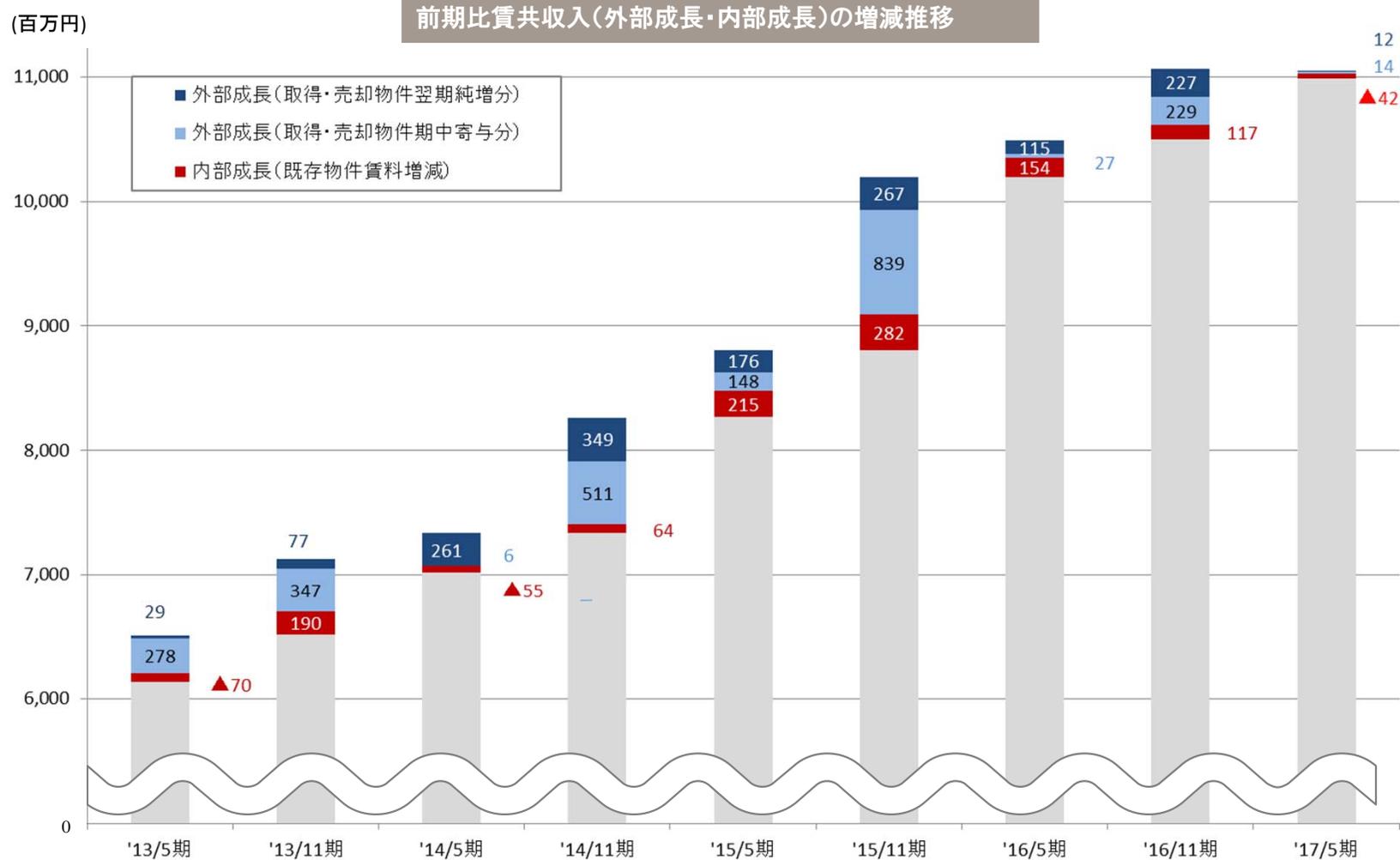
厳格なガバナンスが要求されるREITとして、投資主の信頼に応えるべく、内部統制、法令遵守、リスク管理に関わる態勢を強化する



Appendix



賃料収入の推移



(注)外部成長(取得・売却物件翌期純増分)は、前期に取得・売却した物件の賃共収入差異の当期における通期純増分を示します。

外部成長(取得・売却物件期中寄与分)は、当期に取得・売却した物件の賃共収入差異の当期における期中寄与分を示します。

内部成長(既存物件賃料増減)は、当期における既存物件の賃共収入差異の前期比を示します。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

2017年5月期決算概要(1) ~貸借対照表~

■ 対前期(2016年11月期)実績との比較表

| | | 2016年11月期 実績 | | 2017年5月期 実績 | | | | 2016年11月期 実績 | | 2017年5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 | 21,254 | 4.4 | 20,541 | 4.2 | | | 34,085 | 7.1 | 25,201 | 5.2 |
| | 現金及び預金 | 19,070 | | 18,280 | | | | 営業未払金 | 1,996 | 1,394 | |
| | 信託現金及び信託預金 | 1,597 | | 1,697 | | | | 短期借入金 | 1,000 | 1,000 | |
| | その他の流動資産 | 586 | | 563 | | | | 1年内返済予定の長期借入金 | 28,250 | 19,400 | |
| | 固定資産 | 462,170 | 95.6 | 463,165 | 95.7 | | | 未払金 | 456 | 457 | |
| | 有形固定資産 | 458,018 | 94.7 | 459,023 | 94.9 | | | 前受金 | 2,028 | 2,040 | |
| | 建物等(信託財産含む) | 86,007 | | 85,205 | | | | その他の流動負債 | 354 | 908 | |
| | 土地(信託財産含む) | 371,608 | | 373,075 | | | | 固定負債 | 192,847 | 201,968 | 41.8 |
| | その他の有形固定資産 | 402 | | 742 | | | | 投資法人債 | 5,100 | 5,100 | |
| | 無形固定資産 | 2,707 | 0.6 | 2,737 | 0.6 | | | 長期借入金 | 169,950 | 178,800 | |
| | 信託借地権・借地権 | 2,705 | | 2,705 | | | | 預り敷金及び保証金 | 16,447 | 16,768 | |
| | その他の無形固定資産 | 2 | | 32 | | | | 信託預り敷金及び保証金 | 504 | 504 | |
| | 投資その他の資産 | 1,444 | 0.3 | 1,405 | 0.3 | | | その他の固定負債 | 845 | 796 | |
| | 信託差入敷金及び保証金 | 113 | | 113 | | | | 負債合計 | 226,933 | 227,170 | 47.0 |
| | 長期前払費用 | 1,074 | | 1,071 | | | | 出資総額 | 251,551 | 251,551 | |
| | その他の投資その他の資産 | 256 | | 220 | | | | 剰余金 | 5,488 | 5,523 | |
| | 繰延資産 | 26 | 0.0 | 23 | 0.0 | | | 評価・換算差額等 | ▲ 523 | ▲ 514 | |
| | 投資法人債発行費 | 26 | | 23 | | | | 純資産合計 | 256,517 | 256,560 | 53.0 |
| | 資産合計 | 483,450 | 100.0 | 483,730 | 100.0 | | | 負債純資産合計 | 483,450 | 483,730 | 100.0 |

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

2017年5月期決算概要(2) ~損益計算書~

対前期(2016年11月期)実績との比較表

(単位:百万円)

| 実質運用日数 | 2016年11月期 実績 | 2017年5月期 実績 | 前期比較 増減 |
|-------------------|-----------------|----------------|------------|
| | 183日 | 182日 | |
| 営業収益(A) | 12,853 | 12,547 | ▲ 306 |
| 内)売却益 | 102 | - | ▲ 102 |
| 営業費用(B) | 6,709 | 6,413 | ▲ 295 |
| 内)貸事業費用(減価償却費除く) | 3,683 | 3,380 | ▲ 303 |
| 内)減価償却費用 | 1,749 | 1,770 | + 21 |
| 貸事業損益(売却益を除く) | 7,317 | 7,395 | + 78 |
| 営業利益(A-B) | 6,143 | 6,133 | ▲ 10 |
| 営業外費用 | 829 | 780 | ▲ 48 |
| 内)支払利息等 | 619 | 604 | ▲ 15 |
| 経常利益 | 5,325 | 5,360 | + 34 |
| 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 | 5,324 | 5,359 | + 34 |
| 発行済投資口数 | 497,869口 | 497,869口 | - |
| 1口当たり分配金 | 10,695円 | 10,764円 | + 69円 |

対業績予想との比較表

(単位:百万円)

| 実質運用日数 | 2017年5月期予想 (*17/1/20開示) | 2017年5月期 実績 | 差異 |
|-------------------|----------------------------|----------------|-------|
| | 182日 | 182日 | |
| 営業収益(A) | 12,462 | 12,547 | + 84 |
| 内)売却益 | - | - | - |
| 営業費用(B) | 6,352 | 6,413 | + 60 |
| 内)貸事業費用(減価償却費除く) | 3,309 | 3,380 | + 70 |
| 内)減価償却費用 | 1,778 | 1,770 | ▲ 7 |
| 貸事業損益(売却益を除く) | 7,373 | 7,395 | + 22 |
| 営業利益(A-B) | 6,109 | 6,133 | + 24 |
| 営業外費用 | 779 | 780 | + 0 |
| 内)支払利息等 | 605 | 604 | ▲ 0 |
| 経常利益 | 5,329 | 5,360 | + 30 |
| 特別利益 | - | - | - |
| 特別損失 | - | - | - |
| 法人税等合計(法人税等調整額含む) | 2 | 0 | ▲ 1 |
| 当期純利益 | 5,327 | 5,359 | + 31 |
| 発行済投資口数 | 497,869口 | 497,869口 | - |
| 1口当たり分配金 | 10,700円 | 10,764円 | + 64円 |

収益予想(2017年11月期及び2018年5月期)

2017年11月期・2018年5月期の運用状況の予想

(単位:百万円)

| | 2017年5月期 実績 | 2017年11月期 予想 | 2018年5月期 予想 |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 実質運用日数 | 182日 | 183日 | 182日 |
| 営業収益(A) | 12,547 | 12,655 | 12,684 |
| 内)売却益 | - | - | - |
| 営業費用(B) | 6,413 | 6,567 | 6,609 |
| 内)賃貸事業費用(減価償却費除く) | 3,380 | 3,520 | 3,522 |
| 内)減価償却費用 | 1,770 | 1,769 | 1,803 |
| 賃貸事業損益(売却益を除く) | 7,395 | 7,364 | 7,358 |
| 営業利益(A-B) | 6,133 | 6,087 | 6,075 |
| 営業外費用 | 780 | 723 | 695 |
| 内)支払利息 | 604 | 565 | 544 |
| 経常利益 | 5,360 | 5,364 | 5,379 |
| 特別利益 | - | - | - |
| 特別損失 | - | - | - |
| 法人税等合計(法人税等調整額含む) | 0 | 2 | 2 |
| 当期純利益 | 5,359 | 5,362 | 5,377 |
| 発行済投資口数 | 497,869口 | 497,869口 | 497,869口 |
| 1口当たり分配金 | 10,764円 | 10,770円 | 10,800円 |

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

主要な経営指標

| 経営指標 | 単位 | '15/5期 | '15/11期 | '16/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
|---------------------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| 運用日数 | 日 | 182 | 183 | 183 | 183 | 182 |
| 期末物件数 | 件 | 47 | 50 | 50 | 53 | 54 |
| 期末稼働率 | % | 97.3 | 98.3 | 98.7 | 97.7 | 97.7 |
| 期中平均取得価格 | 百万円 | 397,194 | 443,106 | 448,052 | 466,891 | 469,166 |
| 賃貸NOI(売却益控除後) | 百万円 | 7,213 | 8,515 | 8,751 | 9,067 | 9,166 |
| ファンズフロムオペレーション(FFO) | 百万円 | 5,344 | 6,392 | 6,652 | 6,972 | 7,129 |
| 総資産経常利益率(ROA) | % | 1.9 | 2.0 | 2.3 | 2.2 | 2.2 |
| 純資産当期純利益率(ROE) | % | 3.6 | 3.8 | 4.2 | 4.2 | 4.2 |
| 期末自己資本比率 | % | 51.6 | 53.8 | 52.0 | 53.1 | 53.0 |
| 期末総資産有利子負債比率 | % | 44.3 | 41.7 | 43.3 | 42.3 | 42.2 |

■ 賃貸NOI

賃貸事業収入+その他営業収益
-賃貸事業費用+減価償却費

■ FFO

当期純利益+減価償却費-売却益

■ ROA

年率換算経常利益/総資産額

■ ROE

年率換算当期純利益/純資産額

■ 期末総資産有利子負債比率

当期末有利子負債残高/当期末総資産残高



有利子負債一覧(2017年5月31日現在)

| 期間 | 借入先 | 残高 (百万円) | 金利 種別 | 利率 | 借入日 | 返済期限 |
|-------------------------|-------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|
| 短期借入金 | 三井住友銀行 | 1,000 | 変動 | T+0.250% | 17/5/31 | 18/5/31 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 日本政策投資銀行 | 2,550 | 固定 | 0.962% | 12/9/18 | 17/8/31 |
| | 三井住友銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.705% | 12/9/18 | 17/8/31 |
| | みずほ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.705% | 12/9/18 | 17/8/31 |
| | 広島銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.791% | 12/9/18 | 17/8/31 |
| | 三井住友信託銀行(*) | 3,400 | 固定 | 0.691% | 12/9/18 | 18/2/28 |
| | 三井住友信託銀行(*) | 1,950 | 固定 | 0.600% | 12/11/30 | 18/2/28 |
| | 日本政策投資銀行 | 2,000 | 固定 | 0.847% | 12/12/3 | 17/11/30 |
| | 新生銀行(*)(**) | 2,000 | 固定 | 0.613% | 12/12/3 | 17/11/30 |
| | オリックス銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.679% | 13/1/10 | 18/2/28 |
| | 東京海上日動火災保険 | 1,000 | 固定 | 0.690% | 13/2/1 | 17/11/30 |
| | 山口銀行 | 500 | 固定 | 0.690% | 13/2/1 | 17/11/30 |
| | 東日本銀行(*) | 500 | 固定 | 0.726% | 13/2/1 | 18/2/28 |
| | 群馬銀行(*) | 500 | 固定 | 0.716% | 13/4/12 | 18/5/31 |
| | 武蔵野銀行(*)(**) | 500 | 固定 | 0.578% | 13/4/12 | 18/5/31 |
| 短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金 合計 | | 20,400 | | | | |
| 長期借入金 | 三井住友銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.896% | 13/2/1 | 20/2/28 |
| | 三井住友信託銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.896% | 13/2/1 | 20/2/28 |
| | 香川銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.814% | 13/2/28 | 18/8/31 |
| | あおぞら銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.896% | 13/2/28 | 20/2/28 |
| | りそな銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.896% | 13/3/1 | 20/2/28 |
| | あおぞら銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.878% | 13/4/12 | 19/5/31 |
| | 三井住友信託銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.844% | 13/4/12 | 19/11/29 |
| | 日本政策投資銀行 | 1,000 | 固定 | 0.963% | 13/4/12 | 19/11/29 |
| | 関西アーバン銀行 | 1,500 | 固定 | 0.893% | 13/6/28 | 18/8/31 |
| | 関西アーバン銀行(*)(**) | 1,500 | 固定 | 0.677% | 13/6/28 | 19/8/30 |
| | 関西アーバン銀行(*)(**) | 2,000 | 固定 | 0.794% | 13/6/28 | 20/8/31 |
| | 日本政策投資銀行 | 1,000 | 固定 | 0.833% | 13/7/3 | 18/8/31 |
| | 三井住友銀行(*) | 1,600 | 固定 | 0.781% | 13/7/3 | 18/8/31 |
| | 新生銀行(*)(**) | 1,000 | 固定 | 0.787% | 13/7/3 | 20/11/30 |
| | 東日本銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.808% | 13/7/3 | 20/11/30 |
| | 福岡銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.681% | 13/7/8 | 18/8/31 |
| | 三井住友信託銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.824% | 13/7/8 | 19/11/29 |
| | 三井住友信託銀行(*) | 4,000 | 固定 | 0.816% | 13/7/8 | 20/5/29 |
| | 新生銀行(*)(**) | 1,000 | 固定 | 0.836% | 13/7/31 | 21/5/31 |
| | 新生銀行(*)(**) | 1,000 | 固定 | 0.856% | 13/7/31 | 21/8/31 |
| | 東京海上日動火災保険(*)(**) | 1,000 | 固定 | 0.540% | 13/8/9 | 18/7/31 |
| | 三菱東京UFJ銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.661% | 13/8/9 | 18/8/31 |
| | 福岡銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.681% | 13/8/9 | 18/8/31 |
| | 三菱東京UFJ銀行(*) | 3,000 | 固定 | 0.761% | 13/8/9 | 20/8/31 |
| | 三井住友信託銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.646% | 13/8/9 | 21/2/26 |
| | 三井住友銀行(*) | 1,400 | 固定 | 0.629% | 13/8/9 | 21/5/31 |
| | 三菱UFJ信託銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.622% | 13/9/27 | 18/11/30 |
| | みずほ銀行(*) | 4,000 | 固定 | 0.636% | 13/9/27 | 21/3/31 |
| | 三井住友銀行(*) | 1,400 | 固定 | 0.636% | 13/9/27 | 21/3/31 |

| 期間 | 借入先 | 残高 (百万円) | 金利 種別 | 利率 | 借入日 | 返済期限 |
|--------------|--------------|-------------|----------|----------|----------|----------|
| 長期借入金 | オリックス銀行 | 1,500 | 固定 | 0.687% | 13/9/30 | 19/2/28 |
| | 福岡銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.662% | 13/9/30 | 19/3/29 |
| | 新生銀行(*)(**) | 1,000 | 固定 | 0.737% | 13/11/29 | 20/11/30 |
| | りそな銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.571% | 14/3/18 | 19/9/30 |
| | りそな銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.606% | 14/3/18 | 21/3/31 |
| | 三井住友銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.606% | 14/3/25 | 21/3/31 |
| | 三井住友銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.593% | 14/3/25 | 22/2/28 |
| | 三菱UFJ信託銀行(*) | 3,000 | 固定 | 0.500% | 14/3/31 | 19/3/29 |
| | 群馬銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.500% | 14/3/31 | 19/3/29 |
| | みずほ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.642% | 14/3/31 | 20/3/31 |
| | みずほ銀行(*) | 3,900 | 固定 | 0.606% | 14/3/31 | 21/3/31 |
| | 三井住友信託銀行 | 2,000 | 固定 | 0.471% | 14/5/29 | 19/5/31 |
| | 武蔵野銀行(*)(**) | 500 | 固定 | 0.435% | 14/5/29 | 19/5/31 |
| | 三菱東京UFJ銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.595% | 14/5/29 | 20/5/29 |
| | みずほ信託銀行(*) | 500 | 固定 | 0.595% | 14/5/29 | 20/5/29 |
| | 日本政策投資銀行 | 1,000 | 固定 | 0.742% | 14/5/29 | 20/11/30 |
| | 三菱東京UFJ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.618% | 14/5/29 | 21/11/30 |
| | みずほ銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.585% | 14/5/29 | 22/5/31 |
| | 三菱東京UFJ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.585% | 14/5/29 | 22/5/31 |
| | 三井住友銀行(*) | 3,000 | 固定 | 0.378% | 14/5/29 | 22/11/30 |
| | 三菱東京UFJ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.378% | 14/5/29 | 22/11/30 |
| | 三井住友銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.411% | 14/7/8 | 19/11/29 |
| | みずほ信託銀行(*) | 3,000 | 固定 | 0.530% | 14/7/8 | 20/11/30 |
| | 三井住友銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.530% | 14/7/8 | 20/11/30 |
| | 三井住友銀行(*) | 3,500 | 固定 | 0.618% | 14/7/8 | 21/11/30 |
| | 三井住友銀行(*) | 4,000 | 固定 | 0.585% | 14/7/8 | 22/5/31 |
| | 新生銀行 | 1,000 | 変動 | L+0.325% | 14/7/8 | 22/8/31 |
| | 三井住友銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.378% | 14/7/8 | 22/11/30 |
| | 三菱東京UFJ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.560% | 14/12/1 | 22/5/31 |
| | みずほ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.353% | 14/12/1 | 22/11/30 |
| | 三井住友銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.458% | 14/12/1 | 23/5/31 |
| | 新生銀行 | 1,000 | 変動 | L+0.350% | 14/12/1 | 23/5/31 |
| | 日本政策投資銀行 | 1,000 | 固定 | 0.692% | 14/12/3 | 21/11/30 |
| 三菱UFJ信託銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.593% | 14/12/3 | 21/11/30 | |
| 三菱東京UFJ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.560% | 14/12/3 | 22/5/31 | |
| みずほ銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.353% | 14/12/3 | 22/11/30 | |
| りそな銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.353% | 14/12/3 | 22/11/30 | |
| 三井住友信託銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.353% | 14/12/3 | 22/11/30 | |
| 三井住友銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.458% | 14/12/3 | 23/5/31 | |
| りそな銀行(*) | 2,500 | 固定 | 0.365% | 15/2/27 | 23/2/28 | |
| 日本政策投資銀行 | 2,000 | 固定 | 0.710% | 15/3/31 | 22/3/31 | |
| 新生銀行 | 1,500 | 変動 | L+0.325% | 15/3/31 | 23/5/31 | |
| 七十七銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.479% | 15/5/1 | 21/5/31 | |
| 日本政策投資銀行 | 1,500 | 固定 | 0.634% | 15/5/1 | 22/5/31 | |
| 福岡銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.408% | 15/5/1 | 23/5/31 | |

| 期間 | 借入先 | 残高 (百万円) | 金利 種別 | 利率 | 借入日 | 返済期限 |
|----------|--------------|-------------|----------|----------|----------|----------|
| 長期借入金 | 三井住友信託銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.450% | 15/5/1 | 23/11/30 |
| | みずほ銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.450% | 15/5/1 | 23/11/30 |
| | 新生銀行 | 1,500 | 変動 | L+0.325% | 15/5/1 | 23/11/30 |
| | りそな銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.450% | 15/5/1 | 23/11/30 |
| | 三井住友銀行 | 3,000 | 変動 | T+0.350% | 15/5/1 | 24/5/31 |
| | みずほ銀行(*) | 2,000 | 固定 | 0.450% | 15/5/29 | 23/11/30 |
| | 三菱東京UFJ銀行(*) | 500 | 固定 | 0.450% | 15/5/29 | 23/11/30 |
| | 武蔵野銀行(*)(**) | 1,000 | 固定 | 0.349% | 15/8/31 | 20/8/31 |
| | 西日本シティ銀行 | 2,000 | 変動 | L+0.250% | 15/8/31 | 22/8/31 |
| | 七十七銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.281% | 15/8/31 | 22/8/31 |
| | 三井住友銀行 | 500 | 変動 | T+0.350% | 15/8/31 | 24/8/30 |
| | 三菱東京UFJ銀行 | 1,000 | 固定 | 0.300% | 15/9/11 | 19/8/30 |
| | 日本生命保険(*) | 1,000 | 固定 | 0.281% | 15/9/11 | 22/8/31 |
| | 三井住友信託銀行 | 1,000 | 変動 | T+0.325% | 15/9/11 | 24/2/29 |
| | 三菱東京UFJ銀行 | 1,000 | 変動 | T+0.325% | 15/9/11 | 24/2/29 |
| | 三井住友銀行 | 1,000 | 変動 | T+0.350% | 15/9/11 | 24/8/30 |
| | 群馬銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.443% | 15/11/30 | 22/2/28 |
| | 日本生命保険(*) | 300 | 固定 | 0.281% | 15/11/30 | 22/8/31 |
| | 太陽生命保険 | 300 | 固定 | 0.541% | 15/11/30 | 22/11/30 |
| | 三井住友銀行(*) | 1,500 | 固定 | 0.290% | 16/3/29 | 23/2/28 |
| | 日本政策投資銀行 | 1,500 | 固定 | 0.303% | 16/3/29 | 23/2/28 |
| | みずほ銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.290% | 16/3/29 | 23/2/28 |
| | りそな銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.391% | 16/3/29 | 23/8/31 |
| | みずほ信託銀行(*) | 1,000 | 固定 | 0.391% | 16/3/29 | 23/8/31 |
| | 新生銀行 | 1,000 | 変動 | T+0.300% | 16/3/29 | 24/2/29 |
| | 西日本シティ銀行 | 1,000 | 変動 | T+0.300% | 16/3/29 | 24/2/29 |
| | 三菱UFJ信託銀行 | 2,500 | 変動 | T+0.325% | 16/3/29 | 24/8/30 |
| | 三菱東京UFJ銀行 | 1,500 | 変動 | T+0.325% | 16/3/29 | 24/8/30 |
| | 三井住友信託銀行 | 2,000 | 変動 | T+0.325% | 16/5/26 | 24/11/29 |
| | 三井住友銀行 | 1,500 | 変動 | T+0.350% | 16/5/26 | 25/5/30 |
| | みずほ銀行 | 1,000 | 変動 | T+0.350% | 16/5/26 | 25/5/30 |
| | 新生銀行 | 2,000 | 変動 | T+0.325% | 16/5/31 | 24/11/29 |
| | 富国生命保険 | 200 | 固定 | 0.579% | 16/5/31 | 26/5/29 |
| 山口銀行 | 1,500 | 固定 | 0.450% | 16/8/31 | 26/8/31 | |
| 日本政策投資銀行 | 1,700 | 固定 | 0.387% | 17/5/10 | 23/11/30 | |
| 日本政策投資銀行 | 3,500 | 固定 | 0.437% | 17/5/22 | 24/5/31 | |
| 日本政策投資銀行 | 3,000 | 固定 | 0.477% | 17/5/22 | 24/11/29 | |
| 三井住友銀行 | 2,000 | 変動 | T+0.300% | 17/5/31 | 25/5/30 | |
| みずほ信託銀行 | 1,500 | 変動 | T+0.300% | 17/5/31 | 25/5/30 | |
| 三井住友信託銀行 | 3,000 | 変動 | T+0.325% | 17/5/31 | 25/11/28 | |
| 三井住友銀行 | 2,000 | 変動 | T+0.325% | 17/5/31 | 25/11/28 | |
| 長期借入金 合計 | | 178,800 | | | | |
| 借入金 合計 | | 199,200 | | | | |

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入
 (*)変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは固定化後の利率を記載
 (***)1年365日ベースに換算して利率を記載

投資法人債

| 期間 | 回号 | 残高 (百万円) | 金利 種別 | 利率 | 借入日 | 返済期限 |
|----------|-------------|-------------|----------|-------|---------|---------|
| 長期 | 第3回無担保投資法人債 | 3,000 | 固定 | 0.42% | 14/9/12 | 19/9/12 |
| | 第4回無担保投資法人債 | 2,100 | 固定 | 1.00% | 14/9/12 | 24/9/12 |
| 投資法人債 合計 | | 5,100 | | | | |

(注)いずれも特定投資法人債間限定同順位特約付

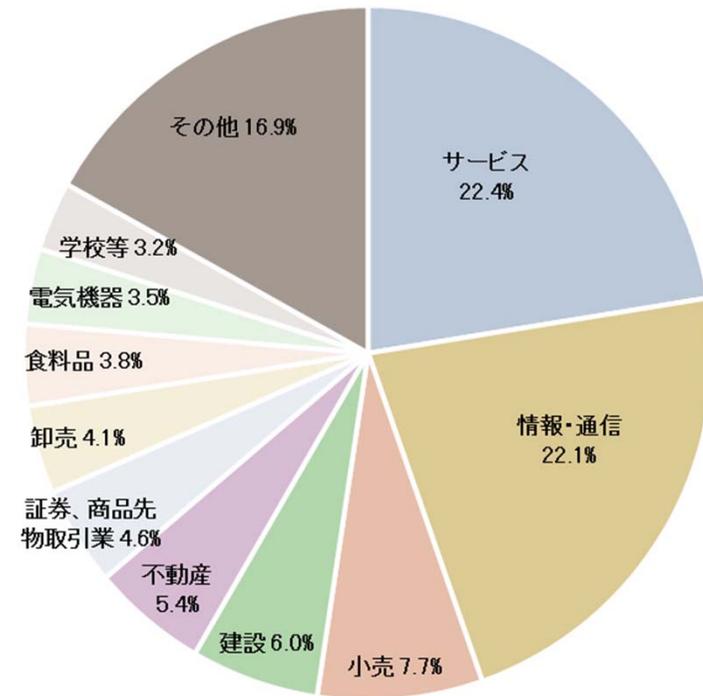
テナント分析

(2017年5月31日現在)

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 (㎡) (*2) | 全賃貸面積 に占める割合 (*3) |
|----------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| トレンドマイクロ株式会社 | 新宿マインズタワー | 6,314.58 | 1.9% |
| 東京海上日動あんしん生命保険株式会社 | インテグラルタワー | 6,058.41 | 1.8% |
| 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 | 1.8% |
| 非開示(*1) | 大和茅場町ビル | 5,899.11 | 1.7% |
| EMCジャパン株式会社 | 新宿マインズタワー | 5,693.39 | 1.7% |
| 麒麟麦酒株式会社 | キリン日本橋ビル | 5,630.17 | 1.7% |
| ジュピターショップチャンネル株式会社 | Daiwaリパーゲート | 5,629.68 | 1.7% |
| パーソルホールディングス株式会社(*4) | 新宿マインズタワー Daiwa渋谷宮益坂ビル | 5,563.81 | 1.6% |
| 三菱UFJニコス株式会社 | Daiwa北浜ビル | 5,418.42 | 1.6% |
| 非開示(*1) | 新宿マインズタワー | 5,337.60 | 1.6% |
| 合計 | | 57,530.25 | 17.3% |

テナント上位100社*の業種分布**



* テナント上位100社で2017年5月期末賃貸面積の64.4%を占める

** 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成

*** 割合は小数第2位を切り捨て

- *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
- *2 新宿マインズタワーのテナントは、本投資法人が保有する持分(7分の6)に相当する面積を記載
- *3 全賃貸面積に占める割合は小数第2位を切り捨て
- *4 2017年7月1日付でテンホールディングス株式会社より商号変更

渋谷エリアの開発状況

2018年以降に竣工予定の渋谷駅周辺の主な大規模ビル(延床面積50,000㎡以上)



| 竣工年 | プロジェクト名 (ビル名) | 延床面積 |
|-------|------------------|----------|
| 2018年 | 渋谷ストリーム | 116,700㎡ |
| 2019年 | 渋谷駅街区東棟 | 174,000㎡ |
| | 宇田川町15地区開発 | 65,000㎡ |
| | 道玄坂一丁目駅前地区再開発 | 58,900㎡ |
| 2021年 | 渋谷駅桜丘口地区A1棟、A2棟 | 174,800㎡ |
| | 渋谷駅桜丘口地区B棟 | 65,900㎡ |

出所: 森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'17」より運用会社作成

* ● は本投資法人保有物件を示します。

* ■ 内の数字は竣工予定年を示します。ビル名の下の数値は延床面積です。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

鑑定評価前期比較(1)

(単位:百万円)

| 物件名 | 鑑定評価額 | | '16/11期末対比(*) | | 取得価格 | 取得価格対比 | | Cap Rate | |
|---------------|----------|---------|---------------|------|---------|--------|--------|----------|---------|
| | '16/11期末 | '17/5期末 | 差額 | 変化率 | | 差額 | 比率 | '16/11期末 | '17/5期末 |
| Daiwa銀座ビル | 16,700 | 17,100 | +400 | 2.4% | 14,100 | +3,000 | 21.3% | 3.7% | 3.6% |
| Daiwa銀座アネックス | 3,500 | 3,560 | +60 | 1.7% | 3,050 | +510 | 16.7% | 3.6% | 3.5% |
| Daiwa芝浦ビル | 7,670 | 7,680 | +10 | 0.1% | 8,265 | -585 | -7.1% | 4.1% | 4.1% |
| Daiwa南青山ビル | 4,410 | 4,520 | +110 | 2.5% | 4,550 | -30 | -0.7% | 4.0% | 3.9% |
| Daiwa猿楽町ビル | 3,340 | 3,550 | +210 | 6.3% | 3,190 | +360 | 11.3% | 4.6% | 4.5% |
| DaiwaA浜松町ビル | 3,380 | 3,460 | +80 | 2.4% | 2,865 | +595 | 20.8% | 3.9% | 3.8% |
| Daiwa神宮前ビル | 2,320 | 2,460 | +140 | 6.0% | 2,800 | -340 | -12.1% | 3.9% | 3.8% |
| Daiwa芝大門ビル | 2,960 | 3,040 | +80 | 2.7% | 2,578 | +462 | 17.9% | 3.8% | 3.7% |
| Daiwa三崎町ビル | 2,730 | 2,790 | +60 | 2.2% | 2,346 | +444 | 18.9% | 4.1% | 4.0% |
| Daiwa新橋510ビル | 2,470 | 2,530 | +60 | 2.4% | 2,080 | +450 | 21.6% | 4.2% | 4.1% |
| Daiwa築地駅前ビル | 1,650 | 1,720 | +70 | 4.2% | 1,560 | +160 | 10.3% | 4.4% | 4.3% |
| Daiwa築地ビル | 1,430 | 1,490 | +60 | 4.2% | 1,240 | +250 | 20.2% | 4.3% | 4.2% |
| Daiwa月島ビル | 9,230 | 9,570 | +340 | 3.7% | 7,840 | +1,730 | 22.1% | 4.3% | 4.2% |
| Daiwa日本橋堀留町ビル | 2,530 | 2,590 | +60 | 2.4% | 2,520 | +70 | 2.8% | 4.2% | 4.1% |
| Daiwa麻布台ビル | 1,860 | 1,890 | +30 | 1.6% | 1,600 | +290 | 18.1% | 4.1% | 4.0% |
| Daiwa京橋ビル | 3,290 | 3,390 | +100 | 3.0% | 3,460 | -70 | -2.0% | 4.1% | 4.0% |
| Daiwa麴町4丁目ビル | 2,750 | 2,820 | +70 | 2.5% | 2,910 | -90 | -3.1% | 3.8% | 3.7% |
| Daiwa御成門ビル | 13,400 | 13,800 | +400 | 3.0% | 13,860 | -60 | -0.4% | 3.9% | 3.8% |
| 新宿メインズタワー | 122,000 | 125,000 | +3,000 | 2.5% | 133,800 | -8,800 | -6.6% | 3.4% | 3.3% |
| SHIBUYA EDGE | 4,870 | 5,050 | +180 | 3.7% | 5,900 | -850 | -14.4% | 3.9% | 3.8% |
| Daiwa小伝馬町ビル | 2,150 | 2,200 | +50 | 2.3% | 2,460 | -260 | -10.6% | 4.4% | 4.3% |
| Daiwa神保町ビル | 3,470 | 3,530 | +60 | 1.7% | 4,150 | -620 | -14.9% | 4.1% | 4.0% |
| Daiwa西新橋ビル | 6,000 | 6,350 | +350 | 5.8% | 5,000 | +1,350 | 27.0% | 3.7% | 3.6% |
| 大和茅場町ビル | 7,710 | 7,880 | +170 | 2.2% | 5,600 | +2,280 | 40.7% | 3.5% | 3.4% |
| Daiwa神保町3丁目ビル | 4,620 | 4,760 | +140 | 3.0% | 3,550 | +1,210 | 34.1% | 3.5% | 3.4% |
| E・スペースタワー | 32,800 | 33,300 | +500 | 1.5% | 24,000 | +9,300 | 38.8% | 3.5% | 3.4% |
| Daiwa日本橋本石町ビル | 2,310 | 2,320 | +10 | 0.4% | 1,721 | +599 | 34.8% | 4.1% | 4.0% |

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

鑑定評価前期比較(2)

(単位:百万円)

| 物件名 | 鑑定評価額 | | '16/11期末対比(*) | | 取得価格 | 取得価格対比 | | Cap Rate | |
|----------------|----------|---------|---------------|------|---------|---------|--------|----------|---------|
| | '16/11期末 | '17/5期末 | 差額 | 変化率 | | 差額 | 比率 | '16/11期末 | '17/5期末 |
| 新四curumuビル | 13,700 | 14,800 | +1,100 | 8.0% | 9,650 | +5,150 | 53.4% | 3.4% | 3.3% |
| Daiwa赤坂ビル | 12,900 | 13,200 | +300 | 2.3% | 9,200 | +4,000 | 43.5% | 3.4% | 3.3% |
| Daiwa渋谷宮益坂ビル | 8,660 | 8,740 | +80 | 0.9% | 7,000 | +1,740 | 24.9% | 3.7% | 3.7% |
| Daiwa麻布テラス | 15,900 | 16,100 | +200 | 1.3% | 14,000 | +2,100 | 15.0% | 4.0% | 3.9% |
| Daiwa恵比寿4丁目ビル | 5,380 | 5,420 | +40 | 0.7% | 4,135 | +1,285 | 31.1% | 3.8% | 3.75% |
| ラクアス東新宿 | 10,200 | 10,400 | +200 | 2.0% | 8,450 | +1,950 | 23.1% | 3.5% | 3.4% |
| Daiwa青山ビル | 11,800 | 12,000 | +200 | 1.7% | 9,800 | +2,200 | 22.4% | 3.4% | 3.3% |
| 神泉プレイス | 6,260 | 6,520 | +260 | 4.2% | 4,800 | +1,720 | 35.8% | 3.5% | 3.4% |
| グラスシティ渋谷 | 17,800 | 18,300 | +500 | 2.8% | 16,000 | +2,300 | 14.4% | 3.6% | 3.5% |
| Daiwaリバーゲート | 30,100 | 30,100 | 0 | 0.0% | 28,000 | +2,100 | 7.5% | 4.2% | 4.1% |
| Daiwa八丁堀駅前ビル | 3,210 | 3,220 | +10 | 0.3% | 2,871 | +349 | 12.2% | 3.6% | 3.6% |
| Daiwa八丁堀駅前ビル西館 | 1,800 | 1,820 | +20 | 1.1% | 1,647 | +173 | 10.5% | 3.7% | 3.7% |
| 日廣ビル | 14,800 | 14,900 | +100 | 0.7% | 13,710 | +1,190 | 8.7% | 3.5% | 3.4% |
| 麒麟日本橋ビル | 8,230 | 8,290 | +60 | 0.7% | 8,180 | +110 | 1.3% | 4.0% | 4.0% |
| Daiwa東日本橋ビル | 6,560 | 6,750 | +190 | 2.9% | 6,370 | +380 | 6.0% | 4.0% | 3.9% |
| スクエア代官山ビル | 2,470 | 2,530 | +60 | 2.4% | 2,280 | +250 | 11.0% | 3.6% | 3.5% |
| 新宿ウエストビル | 1,160 | 1,200 | +40 | 3.4% | 942 | +258 | 27.4% | 3.9% | 3.8% |
| 新神田美倉町ビル | - | 1,700 | - | - | 1,592 | +108 | 6.8% | - | 4.1% |
| Daiwa東池袋ビル | 3,650 | 3,690 | +40 | 1.1% | 2,958 | +732 | 24.7% | 4.3% | 4.2% |
| Daiwa品川Northビル | 6,010 | 6,020 | +10 | 0.2% | 7,710 | -1,690 | -21.9% | 4.4% | 4.3% |
| Daiwa大崎3丁目ビル | 2,320 | 2,320 | 0 | 0.0% | 1,650 | +670 | 40.6% | 3.9% | 3.9% |
| Daiwa上大岡ビル | 2,600 | 2,700 | +100 | 3.8% | 2,000 | +700 | 35.0% | 4.7% | 4.6% |
| インテグラルタワー | 18,500 | 19,200 | +700 | 3.8% | 15,220 | +3,980 | 26.1% | 3.9% | 3.8% |
| Daiwa目黒スクエア | 6,410 | 6,550 | +140 | 2.2% | 5,600 | +950 | 17.0% | 3.7% | 3.6% |
| Daiwa荻窪ビル | 4,300 | 4,390 | +90 | 2.1% | 3,800 | +590 | 15.5% | 4.1% | 4.0% |
| Daiwa名駅ビル | 7,660 | 7,750 | +90 | 1.2% | 5,300 | +2,450 | 46.2% | 4.3% | 4.2% |
| Daiwa北浜ビル | 11,500 | 11,600 | +100 | 0.9% | 9,481 | +2,119 | 22.3% | 3.9% | 3.8% |
| 合計(*) | 505,430 | 518,560 | +11,430 | 2.3% | 469,341 | +49,218 | 10.5% | - | - |

*2016年11月期対比の差額及び変化率は、2017年5月期に取得した物件の影響を除く

期末鑑定評価額(1)

(単位:百万円)

| 物件名称 | 鑑定評価額 (2017年5月期末) | 鑑定評価書(2017年5月期末)の概要 | | | | | 積算価格 |
|---------------|----------------------|---------------------|-------|---------|------|-------------|--------|
| | | 直接還元法 | | DCF法 | | | |
| | | 価格 | 還元利回り | 価格 | 割引率 | 最終 還元利回り | |
| Daiwa銀座ビル | 17,100 | 17,400 | 3.6% | 16,700 | 3.4% | 3.8% | 15,400 |
| Daiwa銀座アネックス | 3,560 | 3,640 | 3.5% | 3,470 | 3.3% | 3.7% | 4,000 |
| Daiwa芝浦ビル | 7,680 | 7,710 | 4.1% | 7,670 | 3.9% | 4.3% | 6,340 |
| Daiwa南青山ビル | 4,520 | 4,560 | 3.9% | 4,480 | 3.7% | 4.1% | 3,970 |
| Daiwa猿楽町ビル | 3,550 | 3,620 | 4.5% | 3,480 | 4.3% | 4.7% | 1,650 |
| DaiwaA浜松町ビル | 3,460 | 3,510 | 3.8% | 3,440 | 3.6% | 4.0% | 2,130 |
| Daiwa神宮前ビル | 2,460 | 2,490 | 3.8% | 2,430 | 3.6% | 4.0% | 2,530 |
| Daiwa芝大門ビル | 3,040 | 3,100 | 3.7% | 3,010 | 3.5% | 3.9% | 2,020 |
| Daiwa三崎町ビル | 2,790 | 2,820 | 4.0% | 2,770 | 3.8% | 4.2% | 1,630 |
| Daiwa新橋510ビル | 2,530 | 2,580 | 4.1% | 2,470 | 3.9% | 4.3% | 2,050 |
| Daiwa築地駅前ビル | 1,720 | 1,740 | 4.3% | 1,710 | 4.3% | 4.5% | 1,650 |
| Daiwa築地ビル | 1,490 | 1,450 | 4.2% | 1,510 | 4.2% | 4.4% | 1,440 |
| Daiwa月島ビル | 9,570 | 9,670 | 4.2% | 9,530 | 3.9% | 4.4% | 5,370 |
| Daiwa日本橋堀留町ビル | 2,590 | 2,650 | 4.1% | 2,530 | 3.9% | 4.3% | 1,560 |
| Daiwa麻布台ビル | 1,890 | 1,930 | 4.0% | 1,850 | 3.8% | 4.2% | 1,230 |
| Daiwa京橋ビル | 3,390 | 3,450 | 4.0% | 3,330 | 3.8% | 4.2% | 2,070 |
| Daiwa麴町4丁目ビル | 2,820 | 2,830 | 3.7% | 2,810 | 3.5% | 3.9% | 4,260 |
| Daiwa御成門ビル | 13,800 | 14,400 | 3.8% | 13,500 | 3.6% | 4.0% | 12,300 |
| 新宿メインズタワー* | 125,000 | 149,000 | 3.3% | 142,000 | 3.1% | 3.5% | 96,000 |
| SHIBUYA EDGE | 5,050 | 5,160 | 3.8% | 4,940 | 3.6% | 4.0% | 3,500 |
| Daiwa小伝馬町ビル | 2,200 | 2,210 | 4.3% | 2,180 | 4.1% | 4.5% | 1,060 |
| Daiwa神保町ビル | 3,530 | 3,620 | 4.0% | 3,490 | 4.0% | 4.2% | 3,430 |
| Daiwa西新橋ビル | 6,350 | 6,480 | 3.6% | 6,300 | 3.4% | 3.8% | 4,350 |
| 大和茅場町ビル | 7,880 | 8,030 | 3.4% | 7,810 | 3.2% | 3.6% | 6,410 |
| Daiwa神保町3丁目ビル | 4,760 | 4,870 | 3.4% | 4,710 | 3.2% | 3.6% | 4,130 |
| E・スペースタワー | 33,300 | 34,000 | 3.4% | 32,600 | 3.2% | 3.6% | 32,200 |
| Daiwa日本橋本石町ビル | 2,320 | 2,350 | 4.0% | 2,310 | 3.8% | 4.2% | 1,640 |

* 新宿メインズタワーにおける鑑定評価額、積算価格は、共有持分に相当する7分の6にて算出。その他の数値は、全体の7分の7にて算出。

期末鑑定評価額(2)

(単位:百万円)

| 物件名称 | 鑑定評価額 (2017年5月期末) | 鑑定評価書(2017年5月期末)の概要 | | | | | 積算価格 |
|----------------|----------------------|---------------------|-------|---------|-------|-------------|---------|
| | | 直接還元法 | | DCF法 | | | |
| | | 価格 | 還元利回り | 価格 | 割引率 | 最終 還元利回り | |
| 新四curumuビル | 14,800 | 15,100 | 3.3% | 14,700 | 3.1% | 3.5% | 13,000 |
| Daiwa赤坂ビル | 13,200 | 13,500 | 3.3% | 13,100 | 3.1% | 3.5% | 13,000 |
| Daiwa渋谷宮益坂ビル | 8,740 | 8,900 | 3.7% | 8,580 | 3.5% | 3.9% | 9,640 |
| Daiwa麻布テラス | 16,100 | 16,300 | 3.9% | 15,800 | 3.7% | 4.1% | 16,000 |
| Daiwa恵比寿4丁目ビル | 5,420 | 5,410 | 3.75% | 5,420 | 3.55% | 3.95% | 3,910 |
| ラクアス東新宿 | 10,400 | 10,700 | 3.4% | 10,200 | 3.2% | 3.6% | 10,600 |
| Daiwa青山ビル | 12,000 | 12,300 | 3.3% | 11,800 | 3.1% | 3.5% | 10,400 |
| 神泉プレイス | 6,520 | 6,620 | 3.4% | 6,480 | 3.3% | 3.6% | 4,010 |
| グラスシティ渋谷 | 18,300 | 18,400 | 3.5% | 18,100 | 3.2% | 3.6% | 18,000 |
| Daiwaリバーゲート | 30,100 | 30,200 | 4.1% | 29,900 | 3.8% | 4.2% | 28,000 |
| Daiwa八丁堀駅前ビル | 3,220 | 3,360 | 3.6% | 3,160 | 3.4% | 3.8% | 3,960 |
| Daiwa八丁堀駅前ビル西館 | 1,820 | 1,880 | 3.7% | 1,790 | 3.5% | 3.9% | 1,990 |
| 日廣ビル | 14,900 | 15,500 | 3.4% | 14,700 | 3.2% | 3.6% | 14,800 |
| キリン日本橋ビル | 8,290 | 8,450 | 4.0% | 8,120 | 3.7% | 4.1% | 7,760 |
| Daiwa東日本橋ビル | 6,750 | 6,950 | 3.9% | 6,660 | 3.7% | 4.1% | 5,010 |
| スクエア代官山ビル | 2,530 | 2,560 | 3.5% | 2,520 | 3.5% | 3.7% | 2,510 |
| 新宿ウエストビル | 1,200 | 1,210 | 3.8% | 1,190 | 3.6% | 4.0% | 940 |
| 新神田美倉町ビル | 1,700 | 1,740 | 4.1% | 1,680 | 4.1% | 4.3% | 1,760 |
| Daiwa東池袋ビル | 3,690 | 3,740 | 4.2% | 3,670 | 4.0% | 4.4% | 2,180 |
| Daiwa品川Northビル | 6,020 | 6,090 | 4.3% | 5,950 | 4.1% | 4.5% | 4,110 |
| Daiwa大崎3丁目ビル | 2,320 | 2,340 | 3.9% | 2,310 | 3.7% | 4.1% | 1,500 |
| Daiwa上大岡ビル | 2,700 | 2,690 | 4.6% | 2,700 | 4.4% | 4.8% | 2,200 |
| インテグラルタワー | 19,200 | 19,500 | 3.8% | 19,100 | 3.6% | 4.0% | 12,700 |
| Daiwa目黒スクエア | 6,550 | 6,750 | 3.6% | 6,460 | 3.4% | 3.8% | 6,120 |
| Daiwa荻窪ビル | 4,390 | 4,470 | 4.0% | 4,350 | 3.8% | 4.2% | 3,020 |
| Daiwa名駅ビル | 7,750 | 7,930 | 4.2% | 7,670 | 4.2% | 4.4% | 8,780 |
| Daiwa北浜ビル | 11,600 | 11,900 | 3.8% | 11,500 | 3.6% | 4.0% | 13,100 |
| 合計 | 518,560 | 549,760 | - | 530,640 | - | - | 443,320 |

ポートフォリオ一覧(1) (2017年5月期 物件別賃貸事業収支等)

| 物件名 | Daiwa銀座ビル | | Daiwa銀座アネックス | | Daiwa芝浦ビル | | Daiwa南青山ビル | | Daiwa猿楽町ビル | | DaiwaA浜松町ビル | | Daiwa神宮前ビル | |
|--------------------|-----------|---------|--------------|---------|------------|---------|------------|---------|----------------|---------|-------------|---------|------------|---------|
| 取得価格(百万円) | 14,100 | | 3,050 | | 8,265 | | 4,550 | | 3,190 | | 2,865 | | 2,800 | |
| | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
| 帳簿価額(百万円) | 13,231 | 13,198 | 2,802 | 2,784 | 8,061 | 8,039 | 4,456 | 4,443 | 3,204 | 3,226 | 2,818 | 2,806 | 2,734 | 2,726 |
| 期末算定価格(百万円) | 16,700 | 17,100 | 3,500 | 3,560 | 7,670 | 7,680 | 4,410 | 4,520 | 3,340 | 3,550 | 3,380 | 3,460 | 2,320 | 2,460 |
| 稼働率(%) | 94.9 | 96.9 | 100.0 | 100.0 | 97.6 | 90.3 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| PML値(%)※1) | 4.53 | 4.53 | 3.97 | 3.97 | 3.82 | 3.82 | 9.19 | 9.19 | 7.14 | 7.14 | 3.79 | 3.79 | 13.33 | 13.33 |
| PM会社 | ベスト・プロパティ | | ベスト・プロパティ | | ザイマックスアルファ | | ベスト・プロパティ | | プロパティーズ・パートナーズ | | ベスト・プロパティ | | 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 |
| ①賃貸事業収益合計(千円) | 395,979 | 373,786 | 88,749 | 92,928 | 242,624 | 244,041 | 113,035 | 119,154 | - ※6) | - ※6) | 132,392 | 130,390 | 71,675 | 69,217 |
| 賃料(共益費込) | 395,979 | 373,786 | 88,749 | 92,928 | 240,358 | 241,800 | 113,035 | 119,154 | - ※6) | - ※6) | 132,392 | 130,390 | 71,675 | 69,217 |
| その他収入(※3) | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,266 | 2,241 | 0 | 0 | - ※6) | - ※6) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ②賃貸事業費用合計(千円) | 198,207 | 100,344 | 25,861 | 22,279 | 68,774 | 62,095 | 37,490 | 25,144 | - ※6) | - ※6) | 60,492 | 59,584 | 23,405 | 15,582 |
| 管理業務費 | 14,247 | 18,130 | 4,273 | 4,129 | 12,966 | 14,336 | 9,038 | 3,501 | - ※6) | - ※6) | 8,619 | 9,957 | 2,990 | 3,110 |
| 水道光熱費 | 25,340 | 23,387 | 6,228 | 5,641 | 17,995 | 17,234 | 6,866 | 5,780 | - ※6) | - ※6) | 8,746 | 8,085 | 5,292 | 4,654 |
| PMフィー | 5,873 | 5,553 | 1,357 | 1,397 | 3,624 | 3,648 | 1,726 | 1,656 | - ※6) | - ※6) | 1,949 | 1,986 | 1,420 | 1,200 |
| 公租公課 | 27,981 | 27,976 | 9,132 | 9,131 | 19,582 | 19,584 | 11,850 | 11,850 | - ※6) | - ※6) | 8,794 | 8,795 | 6,365 | 6,365 |
| 損害保険料 | 431 | 366 | 100 | 85 | 394 | 336 | 157 | 134 | - ※6) | - ※6) | 184 | 156 | 85 | 72 |
| 修繕費 | 21,657 | 13,088 | 4,769 | 1,893 | 14,211 | 6,935 | 7,850 | 2,220 | - ※6) | - ※6) | 2,799 | 1,203 | 7,243 | 172 |
| その他費用 | 102,675 | 11,841 | 0 | 0 | 0 | 20 | 0 | 0 | - ※6) | - ※6) | 29,400 | 29,400 | 7 | 7 |
| ③NOI(=①-②)※4) (千円) | 197,772 | 273,441 | 62,887 | 70,649 | 173,850 | 181,945 | 75,545 | 94,009 | 86,152 | 82,659 | 71,900 | 70,806 | 48,270 | 53,634 |
| 年換算NOI(千円) | 394,464 | 548,385 | 125,431 | 141,686 | 346,751 | 364,891 | 150,678 | 188,535 | 171,834 | 165,773 | 143,407 | 142,001 | 96,276 | 107,563 |
| NOI利回り※5) | 3.0% | 4.2% | 4.5% | 5.1% | 4.3% | 4.5% | 3.4% | 4.2% | 5.4% | 5.1% | 5.1% | 5.1% | 3.5% | 3.9% |
| (参考) 減価償却費(千円) | 70,452 | 73,045 | 18,073 | 18,225 | 26,457 | 28,497 | 13,501 | 13,939 | - ※6) | - ※6) | 15,078 | 15,131 | 8,835 | 9,127 |
| 原状回復工事収入(千円) | 0 | 0 | 0 | 0 | 830 | 228 | 0 | 0 | - ※6) | - ※6) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 敷金保証金償却収入(千円) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - ※6) | - ※6) | 0 | 0 | 0 | 0 |

※1) '17/5期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント協作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年6月)の記載数値を記載

※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

※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

※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない

※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出

※6) 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(2) (2017年5月期 物件別賃貸事業収支等)

| 物件名 | Daiwa芝大門ビル | | Daiwa三崎町ビル | | Daiwa新橋510ビル | | Daiwa築地駅前ビル | | Daiwa築地ビル | | Daiwa月島ビル | | Daiwa日本橋堀留町ビル | |
|----------------------|---|---------|---|---------|---|---------|---|--------|---|--------|---|--------|---|---------|
| |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 取得価格(百万円) | 2,578 | | 2,346 | | 2,080 | | 1,560 | | 1,240 | | 7,840 | | 2,520 | |
| | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
| 帳簿価額(百万円) | 2,384 | 2,420 | 2,174 | 2,174 | 2,131 | 2,136 | 1,328 | 1,314 | 1,157 | 1,151 | 7,051 | 6,994 | 2,477 | 2,473 |
| 期末算定価格(百万円) | 2,960 | 3,040 | 2,730 | 2,790 | 2,470 | 2,530 | 1,650 | 1,720 | 1,430 | 1,490 | 9,230 | 9,570 | 2,530 | 2,590 |
| 稼働率(%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.6 | 99.6 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 56.7 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| PML値(%) (※1) | 3.72 | 3.72 | 4.24 | 4.24 | 5.51 | 5.51 | 4.23 | 4.23 | 4.98 | 4.98 | 4.87 | 4.87 | 4.68 | 4.68 |
| PM会社 | ベスト・プロパティ | | ベスト・プロパティ | | プロパティ・パートナーズ | | エム・エス・ビルサポート | | ザイマックスアルファ | | プロパティ・パートナーズ | | 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 |
| ①賃貸事業収益合計(千円) | 85,853 | 84,910 | - (※6) | - (※6) | 69,202 | 77,071 | 56,720 | 56,621 | 50,807 | 48,282 | 129,017 | 99,687 | 82,561 | 84,497 |
| 賃料(共益費込) | 85,853 | 84,910 | - (※6) | - (※6) | 69,202 | 77,071 | 56,720 | 56,621 | 47,332 | 47,982 | 129,017 | 99,687 | 82,561 | 84,497 |
| その他収入(※3) | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,474 | 300 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ②賃貸事業費用合計(千円) | 21,842 | 29,516 | - (※6) | - (※6) | 21,081 | 16,599 | 15,780 | 15,578 | 11,517 | 11,042 | 68,780 | 74,854 | 18,646 | 19,895 |
| 管理業務費 | 5,965 | 5,782 | - (※6) | - (※6) | 5,474 | 3,793 | 3,054 | 2,983 | 3,511 | 2,568 | 30,220 | 48,293 | 4,311 | 3,861 |
| 水道光熱費 | 6,693 | 5,662 | - (※6) | - (※6) | 6,091 | 5,485 | 5,950 | 5,462 | 2,618 | 2,704 | 11,307 | 9,884 | 4,993 | 4,866 |
| PMフィー | 1,289 | 1,281 | - (※6) | - (※6) | 1,200 | 1,200 | 1,200 | 1,200 | 1,282 | 1,200 | 1,798 | 1,799 | 1,261 | 1,299 |
| 公租公課 | 6,240 | 6,240 | - (※6) | - (※6) | 5,673 | 5,673 | 5,072 | 5,072 | 3,863 | 3,863 | 13,666 | 13,706 | 6,750 | 6,719 |
| 損害保険料 | 125 | 106 | - (※6) | - (※6) | 128 | 109 | 101 | 86 | 65 | 55 | 298 | 255 | 136 | 116 |
| 修繕費 | 1,527 | 10,442 | - (※6) | - (※6) | 2,512 | 338 | 383 | 755 | 176 | 650 | 11,454 | 899 | 1,143 | 3,031 |
| その他費用 | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | 18 | 18 | 0 | 0 | 34 | 16 | 50 | 0 |
| ③NOI(=①-②) (※4) (千円) | 64,011 | 55,393 | 64,906 | 62,560 | 48,121 | 60,471 | 40,940 | 41,043 | 39,289 | 37,240 | 60,237 | 24,832 | 63,915 | 64,602 |
| 年換算NOI(千円) | 127,673 | 111,091 | 129,458 | 125,465 | 95,979 | 121,275 | 81,656 | 82,311 | 78,364 | 74,684 | 120,145 | 49,802 | 127,481 | 129,560 |
| NOI利回り(※5) | 5.4% | 4.6% | 6.0% | 5.8% | 4.5% | 5.7% | 6.1% | 6.3% | 6.8% | 6.5% | 1.7% | 0.7% | 5.1% | 5.2% |
| (参考) 減価償却費(千円) | 9,691 | 10,129 | - (※6) | - (※6) | 7,817 | 8,006 | 13,497 | 13,505 | 7,297 | 7,322 | 56,204 | 57,497 | 14,157 | 14,407 |
| 原状回復工事収入(千円) | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 敷金保証金償却収入(千円) | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

(※1) '17/5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(2017年6月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない

(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出

(※6) 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(3) (2017年5月期 物件別賃貸事業収支等)

| 物件名 | Daiwa麻布台ビル | | Daiwa京橋ビル | | Daiwa麹町4丁目ビル | | Daiwa御成門ビル | | 新宿メインタワー | | SHIBUYA EDGE | | Daiwa小伝馬町ビル | |
|----------------------|------------|--------|-----------|---------|--------------|---------|------------|---------|------------|-----------|--------------|---------|--------------|---------|
| 取得価格(百万円) | 1,600 | | 3,460 | | 2,910 | | 13,860 | | 133,800 | | 5,900 | | 2,460 | |
| | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
| 帳簿価額(百万円) | 1,530 | 1,523 | 3,282 | 3,262 | 2,856 | 2,850 | 13,424 | 13,394 | 129,961 | 129,636 | 5,697 | 5,681 | 2,392 | 2,383 |
| 期末算定価格(百万円) | 1,860 | 1,890 | 3,290 | 3,390 | 2,750 | 2,820 | 13,400 | 13,800 | 122,000 | 125,000 | 4,870 | 5,050 | 2,150 | 2,200 |
| 稼働率(%) | 100.0 | 100.0 | 88.2 | 87.9 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.2 | 96.6 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| PML値(%) (※1) | 6.64 | 6.64 | 4.51 | 4.51 | 6.19 | 6.19 | 3.89 | 3.89 | 2.03 | 2.03 | 1.56 | 1.56 | 4.19 | 4.19 |
| PM会社 | ベスト・プロパティ | | ベスト・プロパティ | | ベスト・プロパティ | | ザイマックスアルファ | | ザイマックスアルファ | | ザイマックスアルファ | | プロパティ・パートナーズ | |
| 運用日数 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 |
| ①賃貸事業収益合計(千円) | 53,489 | 55,652 | 93,383 | 87,662 | 92,072 | 91,104 | 341,453 | 340,499 | 2,514,385 | 2,529,595 | 125,017 | 117,697 | 64,621 | 64,341 |
| 賃貸料(共益費込) | 53,489 | 55,652 | 93,383 | 85,126 | 92,072 | 91,104 | 341,453 | 326,769 | 2,514,385 | 2,529,595 | 125,017 | 117,697 | 64,621 | 64,341 |
| その他収入(※3) | 0 | 0 | 0 | 2,535 | 0 | 0 | 0 | 13,730 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ②賃貸事業費用合計(千円) | 13,258 | 15,962 | 26,696 | 30,463 | 36,650 | 35,325 | 76,638 | 81,715 | 829,473 | 700,591 | 21,487 | 24,187 | 13,919 | 14,149 |
| 管理業務費 | 3,427 | 2,445 | 4,796 | 8,223 | 4,578 | 4,658 | 12,407 | 20,264 | 138,407 | 143,186 | 4,664 | 6,850 | 3,422 | 2,843 |
| 水道光熱費 | 3,225 | 2,947 | 7,396 | 6,591 | 6,692 | 6,368 | 23,432 | 20,892 | 273,181 | 262,064 | 6,991 | 6,529 | 4,730 | 4,102 |
| PMフィー | 1,200 | 1,200 | 1,376 | 1,292 | 1,371 | 1,367 | 3,417 | 3,384 | 17,639 | 17,718 | 1,864 | 1,782 | 1,200 | 1,200 |
| 公租公課 | 4,934 | 4,913 | 7,134 | 7,114 | 14,951 | 14,952 | 34,932 | 34,932 | 253,764 | 253,767 | 7,241 | 7,240 | 3,646 | 3,646 |
| 損害保険料 | 76 | 65 | 133 | 114 | 149 | 126 | 413 | 352 | 3,794 | 3,221 | 108 | 92 | 97 | 82 |
| 修繕費 | 394 | 4,390 | 5,858 | 7,128 | 8,907 | 7,850 | 2,034 | 1,888 | 135,569 | 18,486 | 616 | 1,692 | 0 | 1,451 |
| その他費用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7,116 | 2,146 | 0 | 0 | 822 | 822 |
| ③NOI(=①-②) (※4) (千円) | 40,231 | 39,690 | 66,687 | 57,199 | 55,422 | 55,779 | 264,814 | 258,783 | 1,684,911 | 1,829,003 | 103,529 | 93,510 | 50,701 | 50,192 |
| 年換算NOI(千円) | 80,242 | 79,599 | 133,010 | 114,713 | 110,541 | 111,864 | 528,182 | 518,989 | 3,360,615 | 3,668,056 | 206,494 | 187,534 | 101,126 | 100,660 |
| NOI利回り(※5) | 5.2% | 5.2% | 4.1% | 3.5% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 3.9% | 2.6% | 2.8% | 3.6% | 3.3% | 4.2% | 4.2% |
| (参考) 減価償却費(千円) | 8,778 | 8,912 | 19,946 | 19,969 | 12,483 | 12,615 | 30,996 | 31,165 | 386,650 | 392,653 | 16,250 | 16,341 | 9,379 | 9,415 |
| 原状回復工事収入(千円) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 敷金保証金償却収入(千円) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

(※1) '17/5期のPML値は、SOMPOリスケアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年6月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない

(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出

ポートフォリオ一覧(4) (2017年5月期 物件別賃貸事業収支等)

| 物件名 | Daiwa神保町ビル | | Daiwa西新橋ビル | | Daiwa九段ビル(※6) | | 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(百万円) | 4,150 | | 5,000 | | 4,000 | | 5,600 | | 3,550 | | 24,000 | | 1,721 | |
| | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
| 帳簿価額(百万円) | 4,065 | 4,045 | 4,813 | 4,791 | - | - | 5,342 | 5,315 | 3,432 | 3,413 | 23,623 | 23,617 | 1,628 | 1,615 |
| 期末算定価格(百万円) | 3,470 | 3,530 | 6,000 | 6,350 | - | - | 7,710 | 7,880 | 4,620 | 4,760 | 32,800 | 33,300 | 2,310 | 2,320 |
| 稼働率(%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | - | - | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 96.8 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| PML値(%) (※1) | 5.05 | 5.05 | 3.76 | 3.76 | - | - | 4.50 | 4.50 | 5.33 | 5.33 | 3.11 | 3.11 | 3.80 | 3.80 |
| PM会社 | 日本プロパティ・ソリューションズ | | ザイマックスアルファ | | 日本プロパティ・ソリューションズ | | プロパティ・パートナーズ | | 日本プロパティ・ソリューションズ | | ザイマックスアルファ | | エム・エス・ビルサポート | |
| 運用日数 | 183 | 182 | 183 | 182 | 36 | - | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 |
| ①賃貸事業収益合計(千円) | 105,713 | 105,712 | 163,966 | 169,101 | 21,811 | - | (※7) | (※7) | 114,455 | 107,334 | 797,381 | 733,592 | 63,187 | 64,257 |
| 賃貸料(共益費込) | 105,713 | 105,712 | 163,966 | 169,101 | 21,811 | - | (※7) | (※7) | 114,455 | 107,334 | 793,932 | 733,592 | 63,187 | 64,257 |
| その他収入(※3) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | (※7) | (※7) | 0 | 0 | 3,448 | 0 | 0 | 0 |
| ②賃貸事業費用合計(千円) | 25,561 | 25,814 | 45,044 | 46,103 | 12,419 | - | (※7) | (※7) | 29,050 | 27,074 | 196,072 | 164,677 | 15,498 | 11,739 |
| 管理業務費 | 4,905 | 5,848 | 13,282 | 15,659 | 857 | - | (※7) | (※7) | 6,607 | 8,183 | 46,359 | 46,675 | 6,260 | 2,710 |
| 水道光熱費 | 6,917 | 6,675 | 10,659 | 9,940 | 1,880 | - | (※7) | (※7) | 7,408 | 6,296 | 49,851 | 42,643 | 3,217 | 3,034 |
| PMフィー | 1,200 | 1,200 | 2,169 | 2,250 | 318 | - | (※7) | (※7) | 1,719 | 1,538 | 7,879 | 7,346 | 1,200 | 1,200 |
| 公租公課 | 10,874 | 10,875 | 15,766 | 15,766 | 8,988 | - | (※7) | (※7) | 9,374 | 9,375 | 56,790 | 56,789 | 4,407 | 4,407 |
| 損害保険料 | 139 | 118 | 238 | 214 | 23 | - | (※7) | (※7) | 124 | 110 | 653 | 571 | 74 | 64 |
| 修繕費 | 1,483 | 836 | 2,925 | 2,272 | 350 | - | (※7) | (※7) | 3,816 | 1,569 | 34,465 | 10,148 | 339 | 324 |
| その他費用 | 40 | 261 | 3 | 0 | 0 | - | (※7) | (※7) | 0 | 0 | 72 | 502 | 0 | 0 |
| ③NOI(=①-②) (※4) (千円) | 80,152 | 79,897 | 118,921 | 122,998 | 9,392 | - | 148,719 | 148,486 | 85,405 | 80,260 | 601,308 | 568,914 | 47,688 | 52,517 |
| 年換算NOI(千円) | 159,866 | 160,234 | 237,193 | 246,672 | - | - | 296,626 | 297,788 | 170,344 | 160,961 | 1,199,331 | 1,140,954 | 95,116 | 105,323 |
| NOI利回り(※5) | 3.9% | 4.0% | 4.9% | 5.1% | - | - | 5.6% | 5.6% | 5.0% | 4.7% | 5.1% | 4.8% | 5.8% | 6.5% |
| (参考) 減価償却費(千円) | 21,587 | 21,368 | 34,136 | 34,237 | 8,244 | - | (※7) | (※7) | 19,780 | 19,825 | 65,855 | 67,286 | 13,173 | 13,174 |
| 原状回復工事収入(千円) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | (※7) | (※7) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 敷金保証金償却収入(千円) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | (※7) | (※7) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

(※1) '17/5期のPML値は、SOMPOリスクアセスメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年6月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない

(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出

(※6) '16/11期の売却物件

(※7) 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) (2017年5月期 物件別賃貸事業収支等)

| 物件名 | 新四curumuビル | | Daiwa渋谷道玄坂ビル(※6) | | Daiwa赤坂ビル | | Daiwa渋谷宮益坂ビル | | Daiwa麻布テラス | | Daiwa恵比寿4丁目ビル | | ラクアス東新宿 | |
|--------------------|--------------|---------|------------------|--------|------------|---------|------------------|---------|------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得価格(百万円) | 9,650 | | 4,500 | | 9,200 | | 7,000 | | 14,000 | | 4,135 | | 8,450 | |
| | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
| 帳簿価額(百万円) | 9,777 | 9,742 | - | - | 9,381 | 9,415 | 7,244 | 7,222 | 14,190 | 14,161 | 4,263 | 4,246 | 8,578 | 8,548 |
| 期末算定価格(百万円) | 13,700 | 14,800 | - | - | 12,900 | 13,200 | 8,660 | 8,740 | 15,900 | 16,100 | 5,380 | 5,420 | 10,200 | 10,400 |
| 稼働率(%) | 100.0 | 99.5 | - | - | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.6 | 99.6 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| PML値(%) (※1) | 4.44 | 4.44 | - | - | 7.14 | 7.14 | 5.64 | 5.64 | 2.67 | 2.67 | 2.44 | 2.44 | 4.46 | 4.46 |
| PM会社 | エム・エス・ビルサポート | | ベスト・プロパティ | | ザイマックスアルファ | | 日本プロパティ・ソリューションズ | | 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 | |
| 運用日数 | 183 | 182 | - | - | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 |
| ①賃貸事業収益合計(千円) | 322,419 | 341,791 | 0 | - | 342,044 | 354,816 | 242,942 | 244,736 | 436,169 | 441,054 | - (※7) | - (※7) | 227,681 | 224,590 |
| 賃貸料(共益費込) | 322,419 | 337,540 | 0 | - | 342,044 | 354,816 | 242,942 | 244,736 | 436,169 | 441,054 | - (※7) | - (※7) | 227,681 | 224,590 |
| その他収入(※3) | 0 | 4,250 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - (※7) | - (※7) | 0 | 0 |
| ②賃貸事業費用合計(千円) | 85,929 | 86,809 | 3 | - | 111,656 | 108,574 | 76,287 | 62,513 | 120,940 | 114,042 | - (※7) | - (※7) | 49,191 | 47,958 |
| 管理業務費 | 26,548 | 30,066 | 0 | - | 22,623 | 21,110 | 20,477 | 18,409 | 37,058 | 27,547 | - (※7) | - (※7) | 9,973 | 10,008 |
| 水道光熱費 | 22,100 | 19,350 | 0 | - | 41,499 | 33,726 | 15,555 | 14,545 | 44,123 | 42,306 | - (※7) | - (※7) | 16,254 | 11,846 |
| PMフィー | 3,267 | 3,385 | 0 | - | 3,819 | 3,954 | 2,923 | 2,902 | 3,852 | 3,882 | - (※7) | - (※7) | 1,200 | 1,200 |
| 公租公課 | 33,513 | 33,523 | 3 | - | 33,494 | 33,179 | 20,000 | 20,001 | 31,815 | 31,814 | - (※7) | - (※7) | 20,426 | 20,426 |
| 損害保険料 | 322 | 275 | 0 | - | 418 | 357 | 292 | 250 | 595 | 508 | - (※7) | - (※7) | 307 | 262 |
| 修繕費 | 177 | 208 | 0 | - | 9,802 | 16,045 | 17,038 | 6,308 | 3,395 | 7,852 | - (※7) | - (※7) | 803 | 4,055 |
| その他費用 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 200 | 0 | 96 | 99 | 130 | - (※7) | - (※7) | 226 | 158 |
| ③NOI(=①-②)(※4)(千円) | 236,489 | 254,981 | -3 | - | 230,387 | 246,241 | 166,654 | 182,223 | 315,229 | 327,012 | 113,147 | 116,454 | 178,489 | 176,632 |
| 年換算NOI(千円) | 471,686 | 511,364 | - | - | 459,516 | 493,836 | 332,399 | 365,448 | 628,735 | 655,820 | 225,677 | 233,549 | 356,003 | 354,236 |
| NOI利回り(※5) | 4.8% | 5.2% | - | - | 4.9% | 5.2% | 4.6% | 5.1% | 4.4% | 4.6% | 5.3% | 5.5% | 4.2% | 4.1% |
| (参考) 減価償却費(千円) | 35,874 | 35,924 | 0 | - | 24,402 | 23,611 | 22,861 | 21,765 | 50,467 | 50,600 | - (※7) | - (※7) | 32,292 | 32,336 |
| 原状回復工事収入(千円) | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - (※7) | - (※7) | 0 | 0 |
| 敷金保証金償却収入(千円) | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - (※7) | - (※7) | 0 | 0 |

(※1) '17/5期のPML値は、SOMPOリスクアセスメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年6月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない

(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出

(※6) '16/5期の売却物件

(※7) 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) (2017年5月期 物件別賃貸事業収支等)

| 物件名 | Daiwa青山ビル | | 神泉プレイス | | グラスシティ渋谷 | | 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 | | 日廣ビル | |
|----------------------|--------------|---------|--------------|---------|------------|---------|-------------|-----------|---------------|---------|----------------|--------|--------------|---------|
| 取得価格(百万円) | 9,800 | | 4,800 | | 16,000 | | 28,000 | | 2,871 | | 1,647 | | 13,710 | |
| | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
| 帳簿価額(百万円) | 10,088 | 10,070 | 4,907 | 4,917 | 16,073 | 16,042 | 28,159 | 28,178 | 2,966 | 2,958 | 1,736 | 1,733 | 13,970 | 13,967 |
| 期末算定価格(百万円) | 11,800 | 12,000 | 6,260 | 6,520 | 17,800 | 18,300 | 30,100 | 30,100 | 3,210 | 3,220 | 1,800 | 1,820 | 14,800 | 14,900 |
| 稼働率(%) | 100.0 | 85.9 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 95.1 | 90.3 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.3 | 99.3 |
| PML値(%) (※1) | 4.42 | 4.42 | 6.21 | 6.21 | 1.61 | 1.61 | 1.76 | 1.76 | 5.89 | 5.89 | 7.03 | 7.03 | 4.32 | 4.32 |
| PM会社 | エム・エス・ビルサポート | | エム・エス・ビルサポート | | ザイマックスアルファ | | 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 | |
| 運用日数 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 |
| ①賃貸事業収益合計(千円) | 265,285 | 126,890 | - (※6) | - (※6) | 416,414 | 409,131 | 1,043,216 | 1,038,014 | 78,032 | 78,618 | 45,625 | 45,540 | 311,095 | 299,338 |
| 賃貸料(共益費込) | 215,785 | 126,890 | - (※6) | - (※6) | 416,414 | 409,131 | 1,039,686 | 1,032,701 | 78,032 | 78,618 | 45,625 | 45,540 | 311,095 | 299,338 |
| その他収入(※3) | 49,500 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | 3,529 | 5,312 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ②賃貸事業費用合計(千円) | 104,419 | 76,399 | - (※6) | - (※6) | 78,641 | 65,049 | 358,425 | 392,018 | 29,828 | 24,562 | 35,477 | 12,474 | 38,378 | 40,372 |
| 管理業務費 | 27,110 | 19,391 | - (※6) | - (※6) | 16,478 | 10,320 | 73,458 | 89,901 | 6,575 | 6,469 | 3,086 | 3,619 | 12,951 | 18,746 |
| 水道光熱費 | 8,395 | 5,869 | - (※6) | - (※6) | 28,026 | 22,400 | 126,682 | 116,066 | 7,445 | 6,165 | 3,588 | 3,243 | 20,614 | 17,310 |
| PMフィー | 1,992 | 1,617 | - (※6) | - (※6) | 4,457 | 4,405 | 10,399 | 10,268 | 1,200 | 1,200 | 1,200 | 1,200 | 2,178 | 2,094 |
| 公租公課 | 12,736 | 12,748 | - (※6) | - (※6) | 27,200 | 27,200 | 105,226 | 103,211 | 8,999 | 8,998 | 4,029 | 4,029 | 72 | 214 |
| 損害保険料 | 156 | 132 | - (※6) | - (※6) | 366 | 314 | 1,792 | 1,528 | 128 | 110 | 66 | 56 | 306 | 263 |
| 修繕費 | 54,028 | 36,640 | - (※6) | - (※6) | 2,111 | 408 | 40,865 | 70,922 | 5,479 | 1,618 | 23,506 | 326 | 2,253 | 1,739 |
| その他費用 | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | 0 | 120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| ③NOI(=①-②) (※4) (千円) | 160,865 | 50,490 | 123,692 | 121,395 | 337,773 | 344,081 | 684,790 | 645,995 | 48,204 | 54,056 | 10,147 | 33,065 | 272,717 | 258,966 |
| 年換算NOI(千円) | 320,851 | 101,259 | 246,709 | 243,458 | 673,700 | 690,053 | 1,365,839 | 1,295,540 | 96,144 | 108,409 | 20,240 | 66,313 | 543,945 | 519,355 |
| NOI利回り(※5) | 3.2% | 1.0% | 5.0% | 5.0% | 4.2% | 4.3% | 4.9% | 4.6% | 3.2% | 3.7% | 1.2% | 3.8% | 3.9% | 3.7% |
| (参考) 減価償却費(千円) | 17,897 | 19,491 | - (※6) | - (※6) | 32,368 | 32,856 | 156,711 | 161,427 | 10,010 | 10,062 | 4,322 | 5,254 | 17,424 | 17,690 |
| 原状回復工事収入(千円) | 49,500 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | 964 | 62 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 敷金保証金償却収入(千円) | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | 215 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

(※1) '17/5期のPML値は、SOMPOリスクマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年6月)の記載数値を記載
(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て
(※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
(※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない
(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出
(※6) 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(7) (2017年5月期 物件別賃貸事業収支等)

| 物件名 | キリン日本橋ビル | | Daiwa東日本橋ビル | | スクエア代官山ビル | | 新宿ウエストビル | | 新神田美倉町ビル | | Daiwa東池袋ビル | | Daiwa品川Northビル | | Daiwa大崎3丁目ビル | |
|--------------------|------------------|---------|---------------|---------|------------|--------|---------------|--------|-----------|--------|------------|---------|----------------|---------|--------------|---------|
| 取得価格(百万円) | 8,180 | | 6,370 | | 2,280 | | 942 | | 1,592 | | 2,958 | | 7,710 | | 1,650 | |
| | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
| 帳簿価額(百万円) | 8,320 | 8,316 | 6,412 | 6,389 | 2,371 | 2,391 | 984 | 983 | - | 1,609 | 2,712 | 2,697 | 7,238 | 7,210 | 1,639 | 1,628 |
| 期末算定価格(百万円) | 8,230 | 8,290 | 6,560 | 6,750 | 2,470 | 2,530 | 1,160 | 1,200 | - | 1,700 | 3,650 | 3,690 | 6,010 | 6,020 | 2,320 | 2,320 |
| 稼働率(%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | - | 69.5 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| PML値(%) (※1) | 5.76 | 5.76 | 4.37 | 4.37 | 6.21 | 6.21 | 8.28 | 8.28 | - | 6.01 | 3.55 | 3.55 | 7.19 | 7.19 | 6.14 | 6.14 |
| PM会社 | 日本プロパティ・ソリューションズ | | 伊藤忠アーバンコミュニティ | | ザイマックスアルファ | | 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 | | ザイマックスアルファ | |
| 運用日数 | 183 | 182 | 183 | 182 | 155 | 182 | 133 | 182 | - | 162 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 |
| ①賃貸事業収益合計(千円) | - (※6) | - (※6) | 165,841 | 166,398 | - (※6) | - (※6) | 26,862 | 34,589 | - | 16,814 | 121,229 | 120,777 | 196,667 | 192,922 | 52,347 | 61,620 |
| 賃料(共益費込) | - (※6) | - (※6) | 165,841 | 166,398 | - (※6) | - (※6) | 26,716 | 34,589 | - | 15,281 | 121,229 | 120,777 | 196,667 | 192,897 | 52,347 | 61,620 |
| その他収入(※3) | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 145 | 0 | - | 1,532 | 0 | 0 | 0 | 24 | 0 | 0 |
| ②賃貸事業費用合計(千円) | - (※6) | - (※6) | 18,063 | 24,034 | - (※6) | - (※6) | 4,277 | 7,542 | - | 14,037 | 32,412 | 34,480 | 51,602 | 52,316 | 12,834 | 10,812 |
| 管理業務費 | - (※6) | - (※6) | 6,145 | 5,954 | - (※6) | - (※6) | 1,779 | 3,689 | - | 9,811 | 9,339 | 9,476 | 12,067 | 12,314 | 4,850 | 2,712 |
| 水道光熱費 | - (※6) | - (※6) | 9,942 | 10,625 | - (※6) | - (※6) | 1,578 | 2,392 | - | 1,297 | 11,622 | 11,589 | 15,472 | 13,950 | 2,681 | 2,848 |
| PMフィー | - (※6) | - (※6) | 1,679 | 1,663 | - (※6) | - (※6) | 870 | 1,200 | - | 1,070 | 1,813 | 1,819 | 2,944 | 2,902 | 1,200 | 1,200 |
| 公租公課 | - (※6) | - (※6) | 3 | 81 | - (※6) | - (※6) | 8 | 9 | - | 9 | 8,598 | 8,598 | 18,374 | 18,375 | 3,935 | 3,935 |
| 損害保険料 | - (※6) | - (※6) | 208 | 178 | - (※6) | - (※6) | 30 | 36 | - | 42 | 220 | 188 | 339 | 290 | 68 | 58 |
| 修繕費 | - (※6) | - (※6) | 10 | 5,526 | - (※6) | - (※6) | 0 | 204 | - | 1,795 | 819 | 2,809 | 2,404 | 4,474 | 98 | 37 |
| その他費用 | - (※6) | - (※6) | 72 | 4 | - (※6) | - (※6) | 9 | 10 | - | 9 | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 20 |
| ③NOI(=①-②)(※4)(千円) | 175,410 | 170,892 | 147,778 | 142,363 | 43,002 | 27,898 | 22,584 | 27,046 | - | 2,777 | 88,817 | 86,296 | 145,064 | 140,605 | 39,513 | 50,808 |
| 年換算NOI(千円) | 349,862 | 342,724 | 294,749 | 285,509 | 101,264 | 55,949 | 61,980 | 54,242 | - | 6,257 | 177,149 | 173,066 | 289,336 | 281,983 | 78,810 | 101,895 |
| NOI利回り(※5) | 4.2% | 4.1% | 4.6% | 4.5% | 4.3% | 2.3% | 6.3% | 5.5% | - | 0.4% | 6.5% | 6.4% | 4.0% | 3.9% | 4.8% | 6.3% |
| (参考) 減価償却費(千円) | - (※6) | - (※6) | 25,061 | 25,087 | - (※6) | - (※6) | 1,788 | 2,165 | - | 4,872 | 23,048 | 23,356 | 34,050 | 34,313 | 11,377 | 11,393 |
| 原状回復工事収入(千円) | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 敷金保証金償却収入(千円) | - (※6) | - (※6) | 0 | 0 | - (※6) | - (※6) | 145 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

(※1) '17/5期のPML値は、SOMP0リスクアセスメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年6月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない

(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出

(※6) 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(8) (2017年5月期 物件別賃貸事業収支等)

| 物件名 | Daiwa上大岡ビル | | インテグラルタワー | | Daiwa目黒スクエア | | Daiwa荻窪ビル | | Daiwa南船場ビル(※6) | | Daiwa名駅ビル | | Daiwa北浜ビル | | 合計値(※7) | |
|--------------------|------------|---------|------------|---------|-------------|---------|---------------|---------|------------------|--------|------------|---------|------------------|---------|------------|------------|
| 取得価格(百万円) | 2,000 | | 15,220 | | 5,600 | | 3,800 | | 4,810 | | 5,300 | | 9,481 | | 467,749 | 469,341 |
| | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 | '16/11期 | '17/5期 |
| 帳簿価額(百万円) | 1,966 | 1,948 | 15,027 | 14,968 | 5,595 | 5,574 | 3,947 | 4,012 | - | - | 5,288 | 5,256 | 9,416 | 9,373 | 460,321 | 460,986 |
| 期末算定価格(百万円) | 2,600 | 2,700 | 18,500 | 19,200 | 6,410 | 6,550 | 4,300 | 4,390 | - | - | 7,660 | 7,750 | 11,500 | 11,600 | 505,430 | 518,560 |
| 稼働率(%) | 93.7 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 96.1 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | - | - | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 98.8 | 97.7 | 97.7 |
| PML値(%) (※1) | 6.29 | 6.29 | 1.18 | 1.18 | 1.68 | 1.68 | 6.41 | 6.41 | - | - | 10.31 | 10.31 | 3.48 | 3.48 | 2.06 | 2.06 |
| PM会社 | ザイマックスアルファ | | ザイマックスアルファ | | ザイマックスアルファ | | 伊藤忠アーバンコミュニティ | | 日本プロパティ・ソリューションズ | | ザイマックスアルファ | | 日本プロパティ・ソリューションズ | | | |
| 運用日数 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 | 133 | 182 | - | - | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 | 182 |
| ①賃貸事業収益合計(千円) | 82,673 | 85,666 | 574,331 | 587,563 | 146,476 | 146,092 | 90,039 | 125,404 | 602 | - | 248,690 | 225,455 | 347,799 | 342,400 | 12,750,885 | 12,547,014 |
| 賃料(共益費込) | 82,673 | 85,666 | 574,331 | 587,563 | 145,224 | 146,092 | 90,039 | 125,404 | 602 | - | 248,690 | 225,455 | 347,799 | 338,332 | 12,687,269 | 12,513,018 |
| その他収入(※3) | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,251 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 4,068 | 63,616 | 33,995 |
| ②賃貸事業費用合計(千円) | 21,384 | 19,227 | 182,167 | 176,826 | 34,441 | 37,061 | 12,056 | 31,442 | 0 | - | 63,081 | 58,393 | 94,065 | 91,416 | 3,671,021 | 3,377,984 |
| 管理業務費 | 5,237 | 4,766 | 49,722 | 46,215 | 7,475 | 7,684 | 6,691 | 8,488 | 0 | - | 23,152 | 19,896 | 20,043 | 19,872 | 802,428 | 840,099 |
| 水道光熱費 | 6,602 | 6,827 | 68,113 | 66,397 | 9,477 | 8,762 | 3,753 | 6,125 | 0 | - | 16,324 | 14,083 | 34,575 | 30,816 | 1,068,008 | 985,941 |
| PMフィー | 1,200 | 1,200 | 6,292 | 6,526 | 1,717 | 2,077 | 1,012 | 1,371 | 0 | - | 2,931 | 2,745 | 5,216 | 5,120 | 139,986 | 140,013 |
| 公租公課 | 6,333 | 6,333 | 44,329 | 44,311 | 13,576 | 13,575 | 8 | 26 | 0 | - | 20,291 | 20,292 | 32,864 | 32,864 | 1,045,881 | 1,034,433 |
| 損害保険料 | 117 | 100 | 868 | 740 | 172 | 146 | 105 | 126 | 0 | - | 380 | 324 | 578 | 493 | 17,056 | 14,657 |
| 修繕費 | 1,893 | 0 | 12,661 | 12,249 | 2,023 | 4,814 | 485 | 15,300 | 0 | - | 0 | 1,050 | 689 | 2,017 | 456,738 | 316,200 |
| その他費用 | 0 | 0 | 180 | 384 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | - | 0 | 0 | 96 | 232 | 140,922 | 46,638 |
| ③NOI(=①-②)(※4)(千円) | 61,288 | 66,439 | 392,163 | 410,737 | 112,034 | 109,030 | 77,982 | 93,961 | 602 | - | 185,609 | 167,062 | 253,733 | 250,984 | 9,079,863 | 9,169,029 |
| 年換算NOI(千円) | 122,242 | 133,244 | 782,184 | 823,731 | 223,456 | 218,660 | 214,012 | 188,439 | - | - | 370,205 | 335,042 | 506,080 | 503,348 | 18,181,085 | 18,389,126 |
| NOI利回り(※5) | 6.2% | 6.8% | 5.2% | 5.5% | 4.0% | 3.9% | 5.4% | 4.7% | - | - | 7.0% | 6.4% | 5.4% | 5.4% | 3.9% | 4.0% |
| (参考) 減価償却費(千円) | 17,920 | 18,065 | 93,773 | 90,773 | 22,597 | 22,655 | 8,487 | 10,746 | 0 | - | 35,117 | 35,486 | 53,219 | 53,379 | 1,749,716 | 1,770,760 |
| 原状回復工事収入(千円) | 0 | 0 | 0 | 0 | 880 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 52,174 | 290 |
| 敷金保証金償却収入(千円) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 360 | 0 |

(※1) '17/5期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント㈱作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年6月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない

(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額(期中売却物件を含む)で除して算出

(※6) '16/5期の売却物件

(※7) '16/11期の年換算NOI及びNOI利回りには、'16/11期の売却物件を含めず。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。

また、取得価格は各期末の保有物件合計。

資産運用会社の概要①

会社概要

2017年6月30日現在

| | |
|------------|---|
| 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 |
| 資本金 | 2億円 |
| 代表取締役社長 | 山内 章 |
| 役員 | 10名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役2名 監査役2名) |
| 従業員 | 66名(派遣社員を除く) |
| 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(3)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 |

役員

2017年6月30日現在

| | |
|----------|-------|
| 代表取締役社長 | 山内 章 |
| 代表取締役副社長 | 篠塚 裕司 |
| 代表取締役副社長 | 西垣 佳機 |
| 取締役 | 福島 寿雄 |
| 取締役 | 忌部 肇 |
| 取締役(非常勤) | 小松 幹太 |
| 取締役(非常勤) | 大谷 直也 |
| 監査役 | 柴山 珠樹 |
| 監査役(非常勤) | 松田 守正 |
| 監査役(非常勤) | 木曾 慎二 |

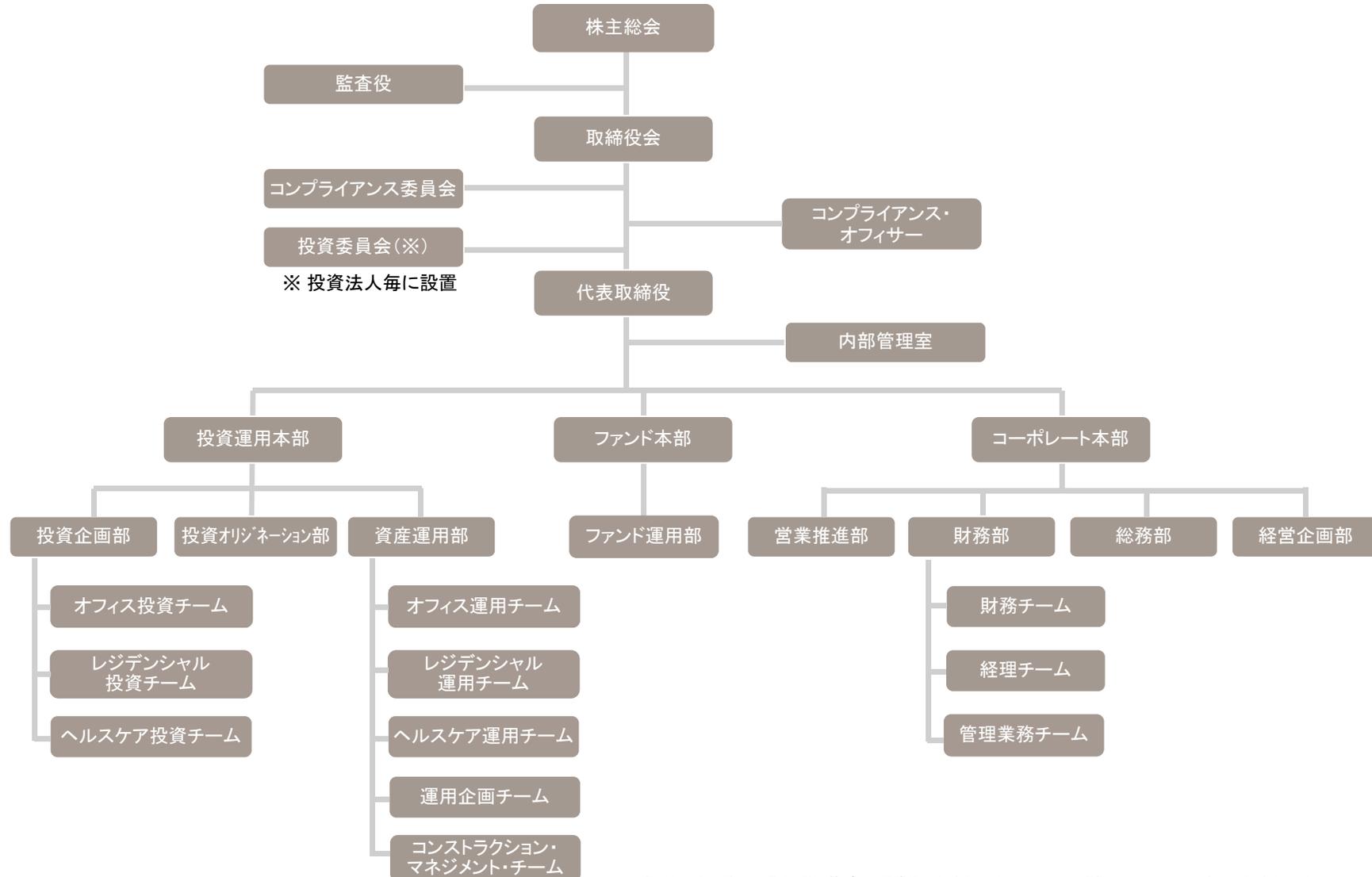
資産運用を受託しているリート

2017年6月30日現在

| | |
|------------------------|---|
| 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4,693億円(54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1,018億円(65物件) |
| 日本ヘルスケア投資法人 | 日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模: 約193億円(22物件) |

資産運用会社の概要②

組織図



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

大和証券グループによるサポート体制

大和証券グループのアセット・マネジメント事業へのコミットメント

大和証券グループは、中期経営計画において、「不動産アセット・マネジメント・ビジネスの拡大」を掲げ、中長期的に戦略的強化を目指しています。

●大和証券グループのアセット・マネジメント事業に対するコミットメント

大和証券グループ本社は、大和証券グループの中期経営計画”Passion for the Best”2017において、「不動産アセット・マネジメント・ビジネスの拡大」を掲げています。

成長投資の考え方

基本スタンス

- コア事業である国内証券ビジネスの顧客基盤・収益力の飛躍的拡大に向けた投資
- 安定収益の拡大及びコア事業補完を目的とした証券ビジネスと親和性のある周辺領域への取組み
- 中長期的な収益力強化の観点からの海外ビジネス推進

: オーガニック
 : インオーガニック
 : オーガニック & インオーガニック

| | 国内 | 海外 |
|-------------|--|---------------------|
| リテール | 幅広い投資家層のニーズに対応する基盤の整備 | ウェルスマネジメントビジネスの強化 |
| ホールセール | 顧客ニーズを的確に捉える商品提供能力の向上 | 海外金融機関とのアライアンス戦略の推進 |
| アセット・マネジメント | 運用力の強化、運用対象資産の拡大 不動産アセット・マネジメント・ビジネスの拡大 | |
| その他 | 安定収益拡大に向けた周辺ビジネスの拡大 | |

●大和証券グループの概要

アセット・マネジメント部門の平成29年度アクションプラン

1. 運用力の強化・向上、パフォーマンス追求
2. 投資家利益の拡大および高い外部評価の獲得を目指した商品開発
3. 顧客ニーズに対応した商品拡充及び情報発信・サポート力の強化
4. 顧客本位の業務運営の徹底
5. 不動産アセット・マネジメント事業の一層の強化

| | | | |
|-----|--|-------------------|----------------------------------|
| 会社名 | 株式会社大和証券グループ本社 (証券コード:8601) | 時価総額 | 1兆1,520億円(2017年3月末時点)(注1) |
| 発足 | 1999年4月26日(注1) | 従業員数 | 15,093人(2017年3月末現在、 グループ従業員数) |
| 代表者 | 執行役社長 中田 誠司(注1) | 預り資産 | 53.6兆円(2017年3月末現在)(注2) |
| 住所 | 東京都千代田区丸の内1-9-1 グラントウキョウ ノースタワー(注1) | 店舗数 | 145店舗(2017年3月末現在)(注2) |
| | | 証券総合サービス 契約口座数 | 388.6万口座(2017年3月末現在)(注2) |

(注1)株式会社大和証券グループ本社

(注2)大和証券株式会社

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

独自の成長戦略

■ 高い透明性を持ったビジネス・ストラクチャー

- スポンサーとの利益相反を厳格に管理
- 金融機関が持つ厳格なコンプライアンス体制を導入
- 高い透明性を確保し、規律を持った投資プロセスを確立

■ 大和証券グループとの連携を拡大

- 大和証券グループの資本力を活用し、ブリッジファンド組成のサポートを得る
- 大和証券グループの信用力を活用し、財務コストの低減と資金調達能力を強化
- 大和証券グループのネットワークを活用し、リーシングの強化及び物件調達能力を向上

■ 経験豊富な専門性の高い人材の確保

- 大和証券グループの人材を活用し、優れた金融ノウハウを持ったスタッフを拡充
- 大和証券グループのブランド力を活かし、外部から優秀な人材を採用
- 新たなビジネス・ステージに挑戦する高いモチベーションを持った職員を確保

