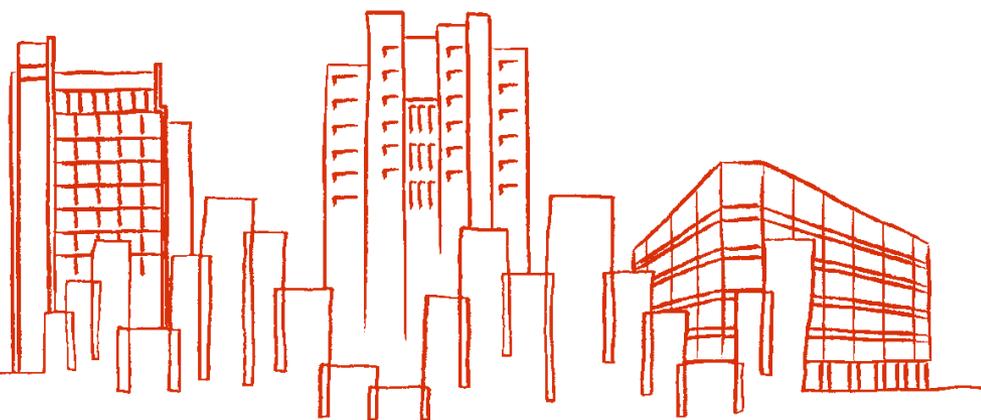




大和証券オフィス投資法人

2017年11月期(第24期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

大和証券オフィス投資法人の概要

2017年11月期決算説明会のトピックス	4
大規模な資産入替（2017年12月19日開示）	5
ポートフォリオの主要指標の変化	7
余剰資金の有効活用	8

Section 1

2017年11月期決算及び業績予想ハイライト

2017年11月期決算ハイライト	11
2018年5月期・2018年11月期業績予想ハイライト	12
分配金の推移	13
賃共収入の推移	14

Section 2

内部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	16
賃貸事業分析	17
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	21
新宿メインズタワー及びE・スペースタワーの状況	22
内部成長の方針	23
CS向上施策	24
環境への取組み	25

2017年11月期リーシング強化物件の稼働状況	26
2018年5月期リーシングハイライト/強化物件	27

Section 3

外部成長

資産規模の推移と取得実績	29
取得・売却方針、物件取得の検討状況	30

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	32
2017年11月末における投資主の状況について	35
今後の取組み	36

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一ではありません。

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11月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

- 2017年11月期末 稼働率：98.2% (2017年7月時点 予想稼働率：97.2%)
- 契約更新・テナント新規入居による基礎体力は、引き続き高い水準

外部成長関連

- 2017年11月期：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)
- 2018年5月期：2物件を取得
 - ✓ 「コンカード横浜」(取得日：2018年1月11日 取得価格：38,100百万円)
 - ✓ 「日本マンパワービル」(取得日：2018年1月12日 取得価格：4,200百万円)
- 2018年5月期：2物件を売却(予定)
 - ✓ 「新宿マイズタワー(共有持分7分の3)」(売却予定日：2018年2月28日 売却予定価格：62,500百万円)
 - ✓ 「D a i w a名駅ビル」(売却日：2017年12月20日 売却価格：8,300百万円)

財務情報

- LTV(総資産ベース) : 42.3% (2017年5月期末：42.2%)
- 期末平均残存年限 : 4.2年 (2017年5月期末：4.3年)
- 固定金利比率 : 79.9% (2017年5月期末：82.6%)



大規模な資産入替（2017年12月19日開示）（1）

目的

- ① ポートフォリオの質及び収益性向上
- ② 圧縮積立金の拡充（約2.4億円 → 約6.2億円に増加）
- ③ 300億円の余剰資金確保

取得 **コンカード横浜** 取得価格：38,100百万円（準共有持分100分の75）、取得日：2018年1月11日



交通アクセス

- 本物件は J R 東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線・横浜線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京急本線、相鉄本線など計12路線が乗り入れる「横浜」駅より徒歩5分に位置します。
- 「横浜」駅は首都圏屈指のターミナル駅であり、鉄道利便性は極めて良好で、横浜スカイビル1階にある横浜シティ・エア・ターミナルからは、国内各地への高速バスが発着しており多方面へのアクセスに優れています。

物件概要

- 本物件は、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。
- 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です。

所在地/駅距離	神奈川県横浜市神奈川区金港町/5.0分		鑑定価格	39,300百万円 (注1)	
建築時期/築年数	2008年2月29日/9.8年		敷地面積	7,140.99㎡ (全体)	
構造/階数	S・SRC/B1/20F		延床面積	53,772.50㎡ (全体)	
稼働率	96.0% (取得時点)		テナント数	32 (全体) (取得時点)	
取得時 (注2)	NOI利回り	稼働率	中期 (注3)	NOI利回り	稼働率
	4.0%	96.0%		4.2%	95.0%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 (注4)	0.6%	
	4.7%	95.0%			

- (注1) 2017年12月1日時点、信託受益権の準共有持分75%。
 (注2) 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、取得時点の稼働率における年間の想定収支を計算しています。
 (注3) 中期とは、取得後、巡航稼働時（想定稼働率95.0%）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4) 減価償却は、物件取得期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。



大規模な資産入替 (2017年12月19日開示) (2)

取得 日本マンパワービル 取得価格：4,200百万円、取得日：2018年1月12日



物件概要

- 本物件は、地上9階、延床面積5,285.88㎡、約147坪の基準階賃貸面積が確保されており、基準階天井2,600mmに加えOAフロア、個別空調等の設備を備えております。本物件は2005年竣工であり、築年数の経過したペンシルビルの集積が目立つ「内神田・神田須田町」エリアにおいては 比較的新しく、規模、設備においても競争力を有しているビルです。

交通アクセス

- 本物件は、JR山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅より徒歩5分、東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩3分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩2分に位置します。「神田」駅から「東京」駅までは約2分と都心最大規模のターミナル駅への接近性においても大変優れた立地です。
- 本物件が所在する「内神田・神田須田町」エリアは、一大業務集積地である大手町等への近接性及び高い交通利便性を備えながらも割安感のある賃料水準であることを訴求材料として需要を吸収するケースが多く見られます。

所在地/駅距離	東京都千代田区神田東松下町/2.0分		鑑定価格	5,000百万円(2017年12月1日時点)	
建築時期/築年数	2005年2月16日/12.8年		敷地面積	943.17㎡	
構造/階数	S/9F		延床面積	5,285.88㎡	
稼働率	100.0% (取得時点)		テナント数	1 (取得時点)	
取得時 (注1)	NOI利回り	稼働率	中期 (注2)	NOI利回り	稼働率
	4.4%	91.9%		4.5%	90.4%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 (注3)	0.8%	
	4.8%	95.0%			

(注1) 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、取得時点の稼働率における年間の想定収支を計算しています。

(注2) 中期とは、取得後、巡航稼働時(想定稼働率90.4%)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3) 減価償却は、物件取得期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。



売却

新宿メインズタワー
(共有持分7分の3)
売却予定日：2018年2月28日

所在地/駅距離 東京都渋谷区代々木/1.0分

建築時期/築年数 1995年9月26日/22.2年

構造/階数 S・SRC/B3/34F

敷地面積 11,500.48㎡ (全体)

延床面積 97,978.74㎡ (全体)

売却予定価格 62,500百万円

NOI利回り (注) 3.0%



売却

Daiwa名駅ビル
売却日：2017年12月20日

所在地/駅距離 愛知県名古屋市中村区名駅南/7.0分

建築時期/築年数 2007年12月20日/10.0年

構造/階数 S/12F

敷地面積 2,059.56㎡

延床面積 10,416.96㎡

売却価格 8,300百万円

NOI利回り (注) 4.5%

(注) NOI利回りは、2017年11月期実績NOIを売却価格で除して算出。



ポートフォリオの主要指標の変化

■ ポートフォリオの質の改善に伴い、各種主要指標が向上

主要指標	2017年5月期末 (第23期末)	2017年11月期末 (第24期末)	2018年5月期 (第25期) 取得資産	2018年5月期 (第25期) 売却(予定)資産	資産入替後
物件数 ^(注1)	54物件	54物件	2物件	2物件	55物件
資産総額	469,341百万円	469,341百万円	42,300百万円	72,200百万円	439,441百万円
NOI利回り ^(注2)	4.0%	4.0%	4.2%	3.2%	4.2%
平均築年数 ^(注3)	21.4年	21.9年	10.6年	21.8年	20.9年
新宿メインタワー 投資比率 ^(注4)	28.5%	28.5%	-	-	15.2%
1口当たりNAV ^(注5)	620,897円	640,587円	-	-	643,454円
L T V	42.2%	42.3%	-	-	-

(注1) 2018年5月期売却の新宿メインタワーは部分売却。資産入替後55物件には残りの保有分を1物件としてカウントしている。

(注2) NOI利回りは以下の通り算出

分子：年換算NOIは投資法人に係る費用を含んでいません。2017年5月期末、2017年11月期末は各期の実績NOIを年換算、2018年5月期の取得資産のNOIについてはその期における資産運用会社
想定NOIを年換算、2018年5月期売却(予定)資産のNOIは2017年11月期の実績NOIを年換算

分母：2017年5月期末、2017年11月期末の簿価はそれぞれの期末簿価、資産入替後の簿価は2017年11月期末の簿価に取得資産(取得価格)、売却(予定)資産(2017年11月期末簿価)
を加減して算出

(注3) 平均築年数は2017年5月期末は2017年5月末時点、それ以外は2017年11月末時点で算出

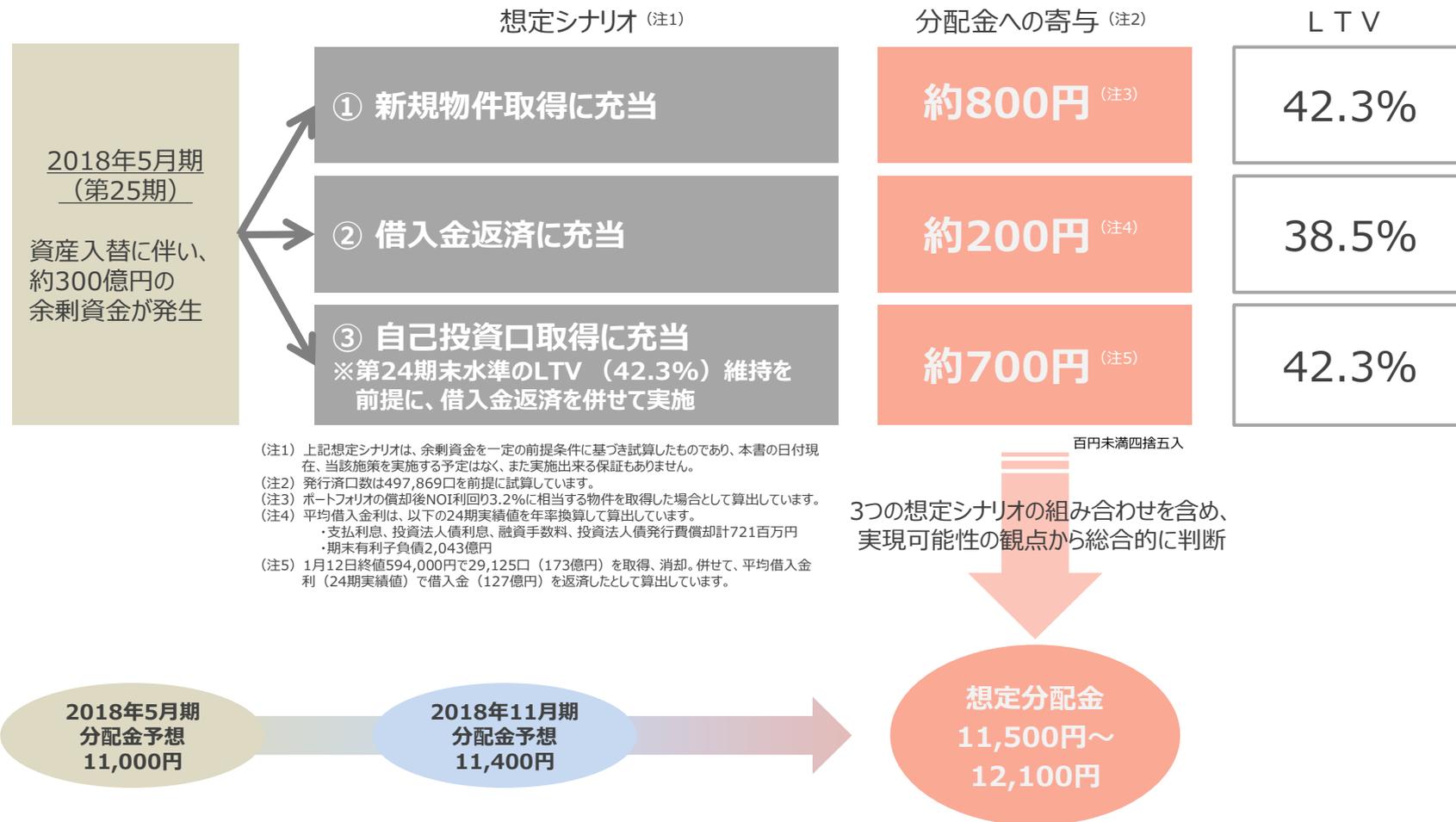
(注4) 取得価格の総額に対する新宿メインタワーの取得価格の比率。

(注5) 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、資産入替後1口当たりNAVは2017年11月期末1口当たりNAVをベースに試算。



余剰資金の有効活用

- 入替実施による巡航分配金11,400円をベースに、①新規物件取得、②借入金返済、③自己投資口取得のシナリオの組み合わせを含め、実現可能性の観点から総合的に判断し、今後の分配金向上につなげる



(注1) 上記想定シナリオは、余剰資金を一定の前提条件に基づき試算したものであり、本書の日付現在、当該施策を実施する予定はなく、また実施出来る保証もありません。
 (注2) 発行済口数は497,869口を前提に試算しています。
 (注3) ポートフォリオの償却後NOI利回り3.2%に相当する物件を取得した場合として算出しています。
 (注4) 平均借入金利は、以下の24期実績値を年率換算して算出しています。
 ・支払利息、投資法人債利息、融資手数料、投資法人債発行費償却計721百万円
 ・期末有利子負債2,043億円
 (注5) 1月12日終値594,000円で29,125口 (173億円) を取得、消却。併せて、平均借入金利 (24期実績値) で借入金 (127億円) を返済したとして算出しています。



Section 1

2017年11月期決算及び業績予想ハイライト





2017年11月期決算ハイライト

2017年11月期実績

	2017年5月期実績	2017年11月実績	差
営業収益	12,547 百万円	12,735 百万円	+ 188 百万円
営業費用	6,413 百万円	6,557 百万円	+ 144 百万円
営業利益	6,133 百万円	6,177 百万円	+ 44 百万円
営業外費用	780 百万円	723 百万円	▲ 56 百万円
経常利益	5,360 百万円	5,456 百万円	+ 95 百万円
当期純利益	5,359 百万円	5,455 百万円	+ 95 百万円
1口当たり分配金	10,764 円	10,957 円	+ 193 円
1口当たりNAV ^(注1)	620,897 円	640,587 円	+ 19,690 円
期末稼働率	97.7%	98.2%	+0.5%
期中平均稼働率 ^(注2)	97.2%	97.6%	+0.4%
NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.0%	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。

要因	項目	金額
増加	■ 水道光熱収入	+133百万円
	■ 既存物件(53件) ^(注4) 賃共収入	+ 54百万円
	■ 前期取得物件(1件)賃共収入通期寄与	+ 8百万円
減少	■ その他営業収益	▲ 17百万円
増加	■ 水道光熱費	+109百万円
	■ 公租公課(賃貸事業費用)	+ 75百万円
減少	■ 修繕費	▲ 48百万円
減少	■ 支払利息	▲ 40百万円

(注4) 既存物件(53件)は、2017年11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。

(ご参考)2017年11月期予想・実績比較

	2017年11月期予想 (2017年7月開示)	2017年11月期実績	差
営業収益	12,655 百万円	12,735 百万円	+ 80 百万円
営業費用	6,567 百万円	6,557 百万円	▲ 9 百万円
当期純利益	5,362 百万円	5,455 百万円	+ 93 百万円
1口当たり分配金	10,770 円	10,957 円	+ 187 円
稼働率	97.2%	98.2%	+ 1.0%

増加	■ 既存物件(54件) ^(注5) 賃共収入	+ 78百万円
	■ その他営業収益	+ 10百万円
減少	■ 水道光熱収入	▲ 19百万円
増加	■ 修繕費	+ 19百万円
	■ 外注委託費	+ 18百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 44百万円

(注5) 既存物件(54件)は、2017年11月期末保有物件(54件)。



2018年5月期・2018年11月期業績予想ハイライト

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	13,365 百万円	+ 629 百万円
営業費用	6,775 百万円	+ 217 百万円
営業利益	6,589 百万円	+ 412 百万円
営業外収益	191 百万円	+ 189 百万円
営業外費用	918 百万円	+ 194 百万円
当期純利益	5,861 百万円	+ 406 百万円
1口当たり分配金	11,000 円	+ 43 円
期末想定稼働率	98.0%	▲0.2%
期中想定稼働率 ^(注1)	97.9%	+ 0.3%
想定NOI利回り(年換算) ^(注2)	4.2%	+ 0.2%

要因	項目	
増加	■ 期中取得物件(2件)賃共収入	+754百万円
	■ 期中物件売却益(2件ネット)	+464百万円
	■ 既存物件(53件)賃共収入 ^(注3)	+239百万円
	■ 受取配当金	+ 53百万円
減少	■ 期中売却物件(2件)賃共収入	▲729百万円
	■ 水道光熱収入	▲125百万円
増加	■ 修繕費	+240百万円
	■ 公租公課(一般管理費)	+ 65百万円
減少	■ 水道光熱費	▲102百万円
増加	■ 保険金収入	+191百万円
増加	■ 保険関連費用	+109百万円
	■ 期限前弁済に係る費用	+ 91百万円

1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(384百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

2018年11月期見通し

	2018年11月期予想	2018年5月期との差
営業収益	12,803 百万円	▲561 百万円
営業費用	6,496 百万円	▲278 百万円
営業利益	6,306 百万円	▲283 百万円
営業外収益	0 百万円	▲191 百万円
営業外費用	628 百万円	▲289 百万円
当期純利益	5,676 百万円	▲185 百万円
1口当たり分配金	11,400 円	+ 400 円
期末想定稼働率	97.6%	▲0.4%
期中想定稼働率 ^(注1)	97.3%	▲0.6%
想定NOI利回り(年換算) ^(注2)	4.3%	+ 0.2%

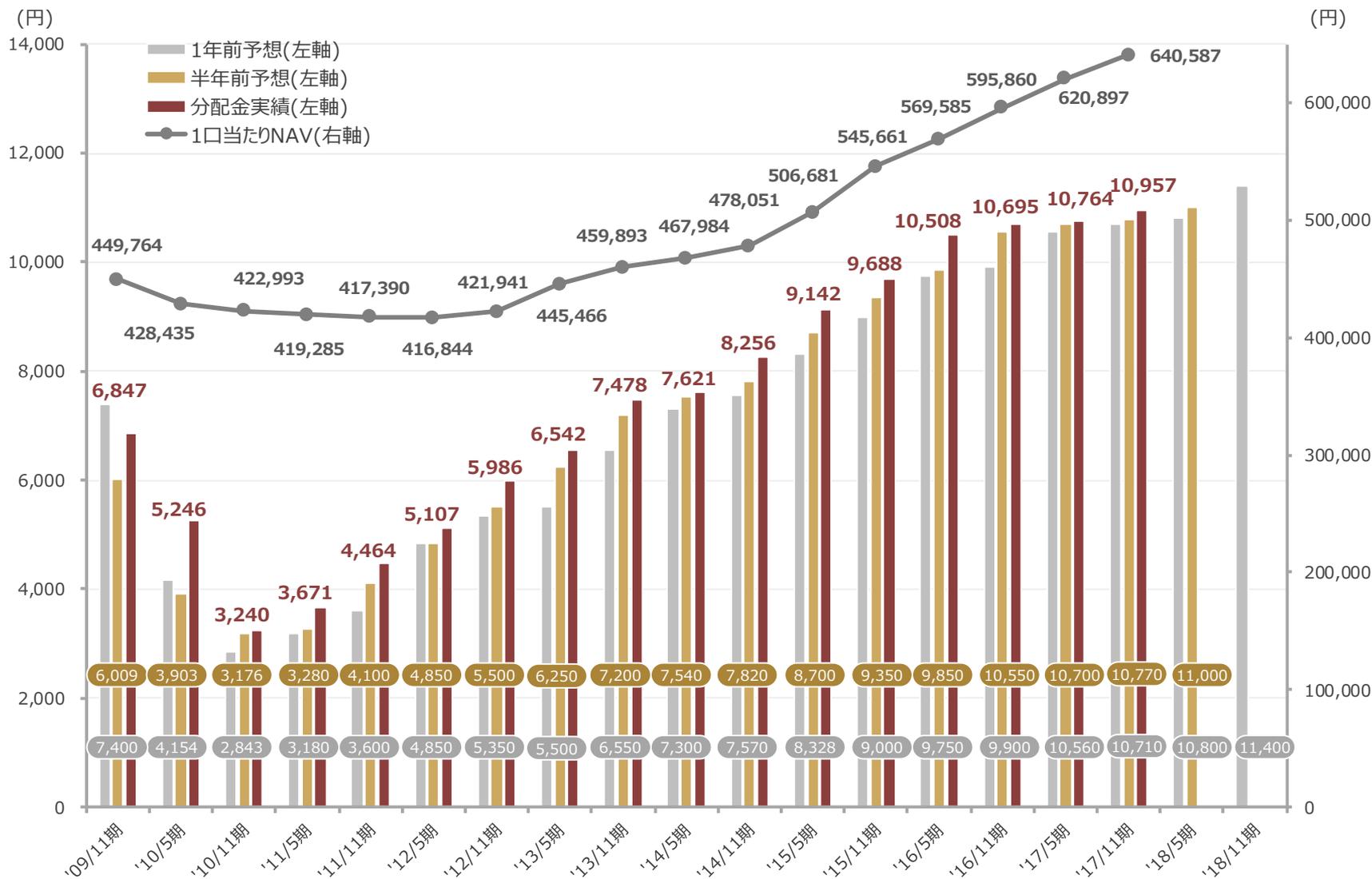
増加	■ 既存物件(53件)賃共収入 ^(注3)	+272百万円
	■ 前期取得物件(2件)賃共収入通期寄与	+187百万円
減少	■ 前期売却物件(2件)賃共収入	▲532百万円
	■ 前期物件売却益(2件ネット)	▲464百万円
	■ 受取配当金	▲ 53百万円
減少	■ 公租公課	▲121百万円
	■ 外注委託費	▲ 84百万円
	■ 減価償却費	▲ 75百万円
減少	■ 保険金収入	▲191百万円
減少	■ 保険関連費用	▲109百万円
	■ 期限前弁済に係る費用	▲ 91百万円
	■ 支払利息(170億円の期限前弁済予定)	▲ 74百万円

(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11月期の簿価をベースに算出。2018年5月期予想のNOIに受取配当金を含まない。
(注3) 2018年5月期、2018年11月期の既存物件(53件)は、2017年11月期末保有物件(54件)から、2018年5月期取得2物件、売却2物件を差し引いたもの。新宿メインタワーは全体の3/7を組み入れている。



分配金の推移

一口当たり分配金(予想・実績)の推移

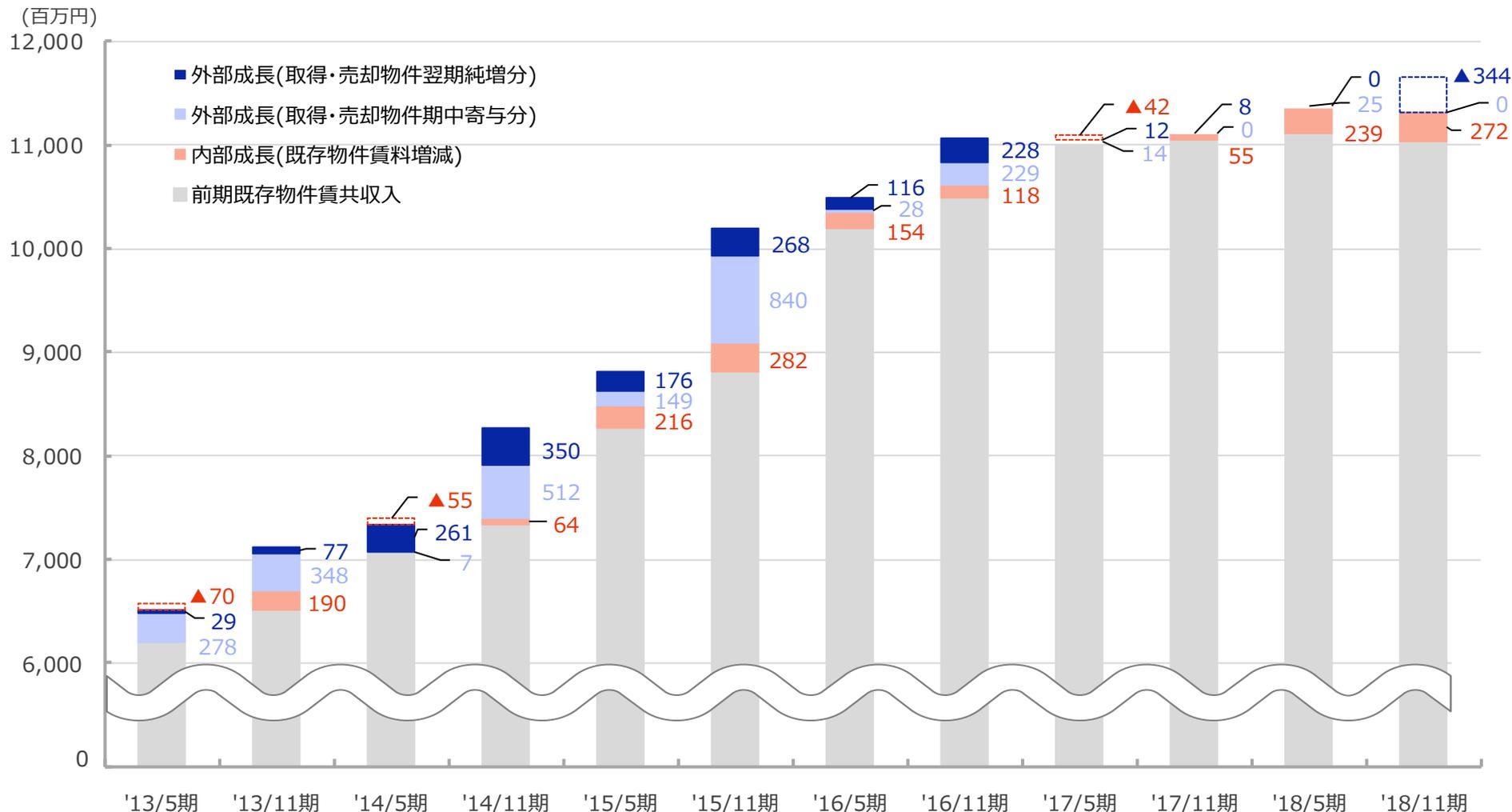


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。



賃共収入の推移

前期比賃共収入(外部成長・内部成長)の増減推移



(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。

Section 2

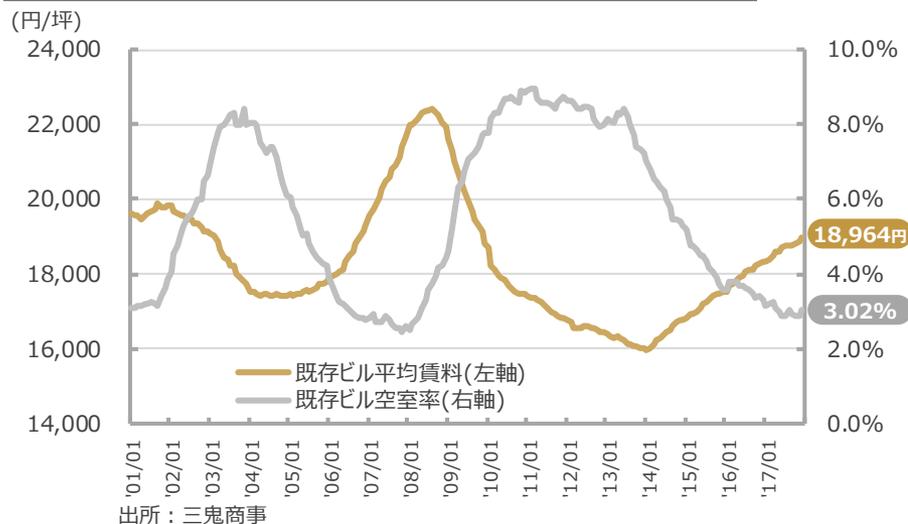
内部成長



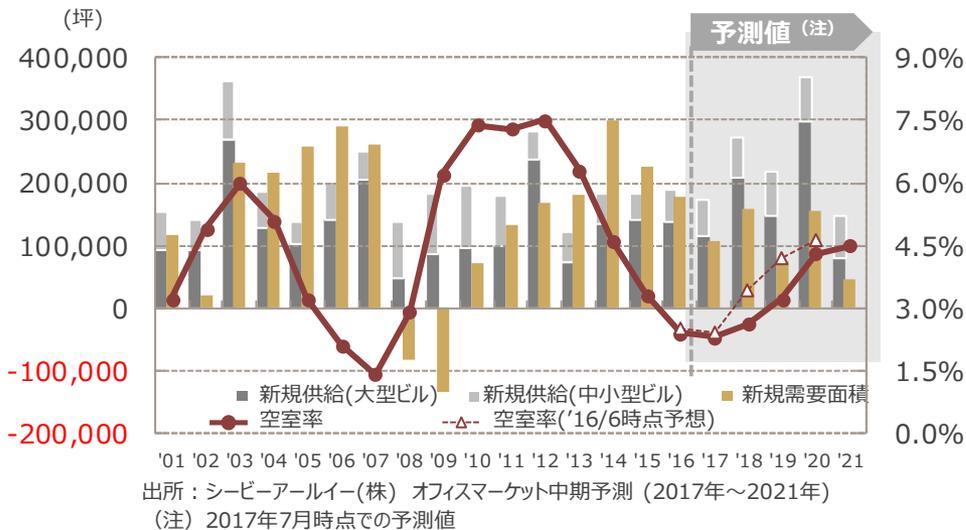


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

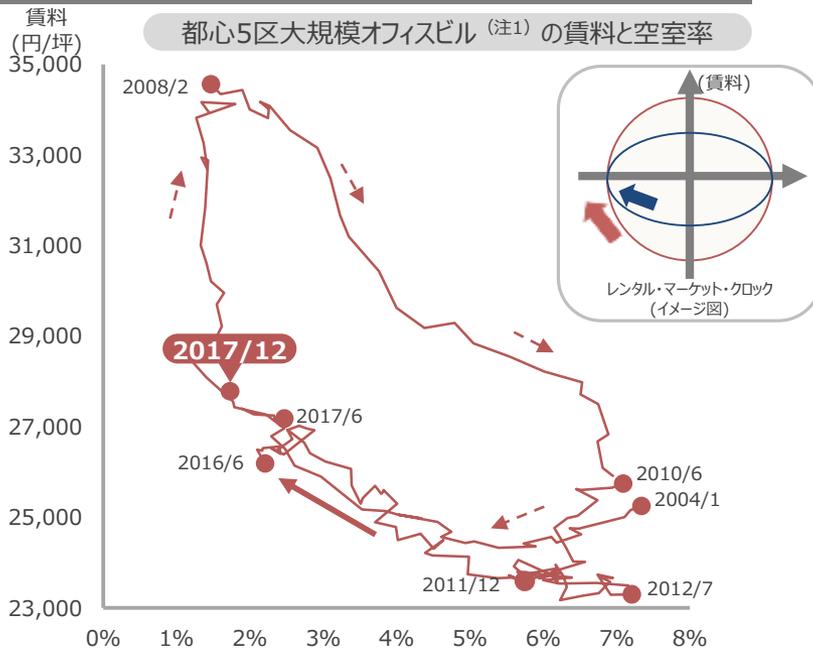
東京オフィスビルの賃貸市場状況



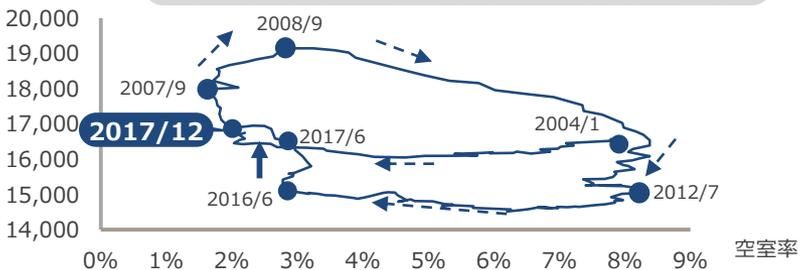
オフィスビルマーケット中期予測



都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



都心5区オフィスビル全体平均 (注2) の賃料と空室率



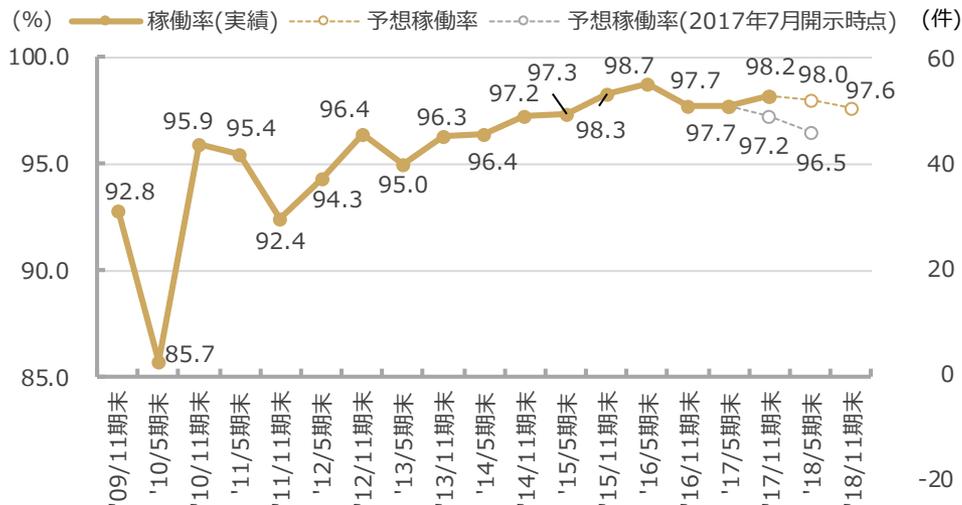
(注1) 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。
(注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。



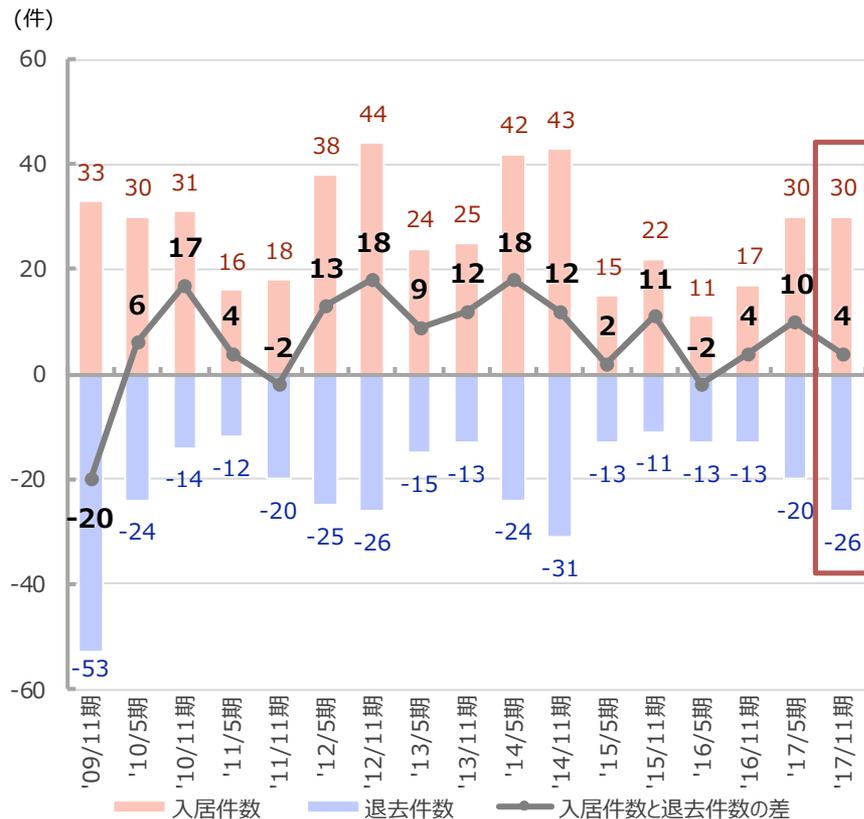
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

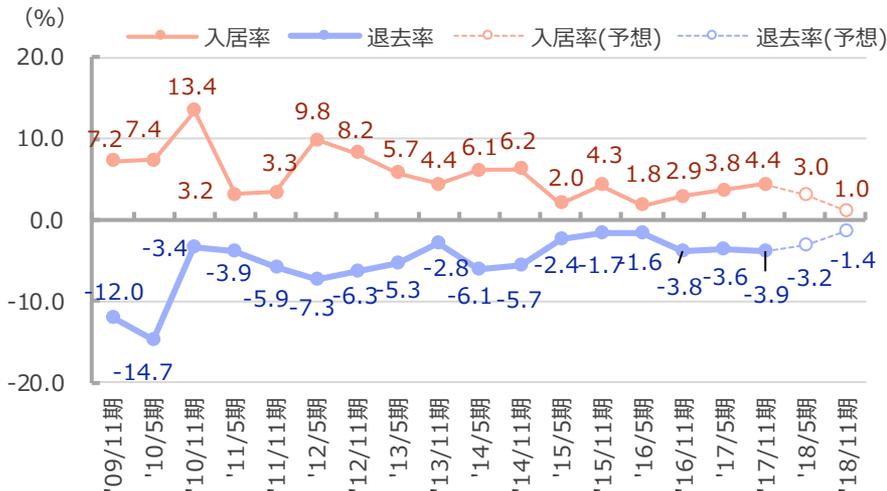
期末稼働率の推移



テナント入退去の推移とその理由 (注2)



入退去率推移 (注1)



(注1) 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

17/11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	1	21	2	0	3	3	30
退去	6	5	4	4	1	6	26

前回件数 19

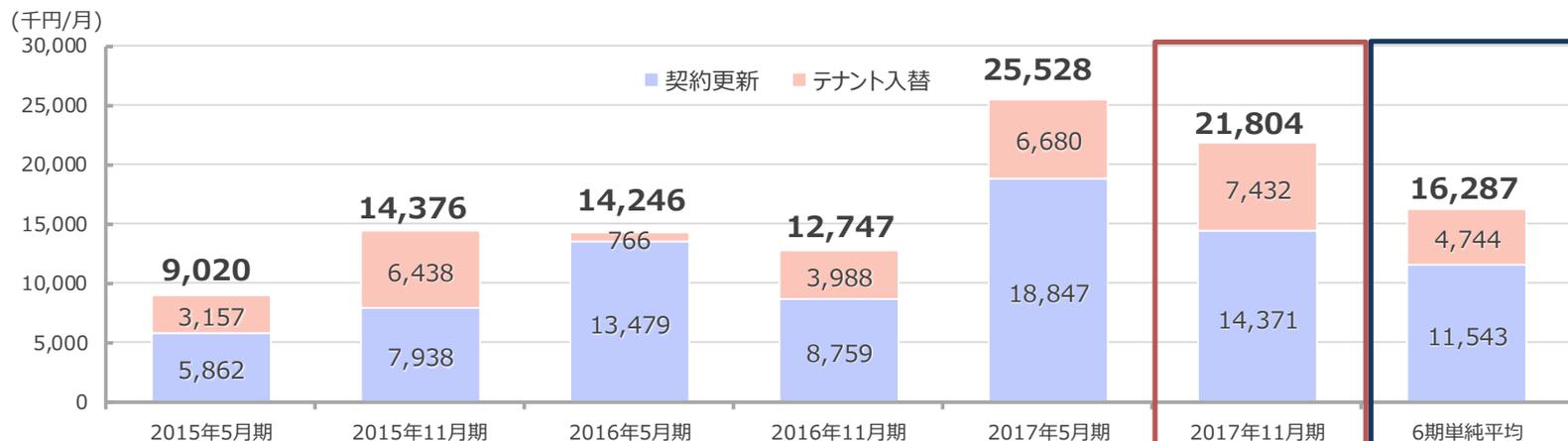
(注2) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く



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)は着実に向上。
- 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	2017年 11月期	6期 単純平均
賃共収入合計に対する 比率 (注1)	6ヶ月 換算	0.7%	1.0%	0.8%	0.7%	1.4%	1.2%	1.0%
	年率 換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	1.9%
分配原資の 伸び率 (注2)	6ヶ月 換算	1.5%	2.1%	1.8%	1.5%	2.9%	2.4%	2.0%
	年率 換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.1%

(注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。

(注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。



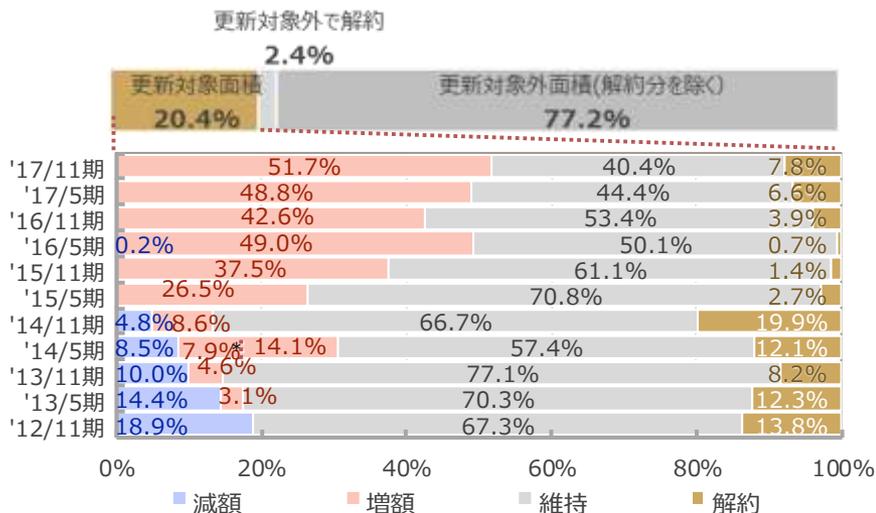
賃貸事業分析(3)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

契約更新の状況

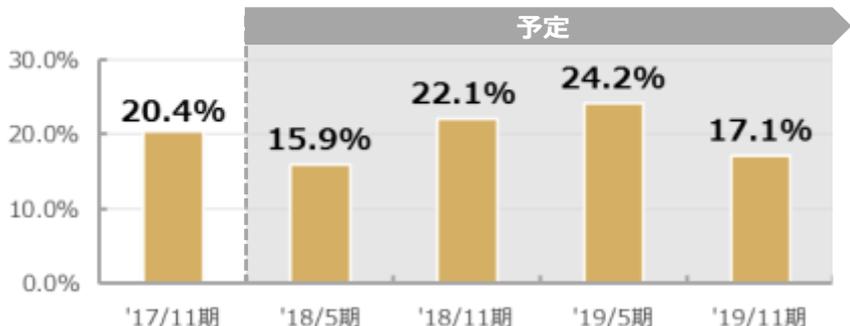
2017年11月期更新テナント

※2017年5月末の賃貸面積：330,807.45㎡に対して、2017年11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。

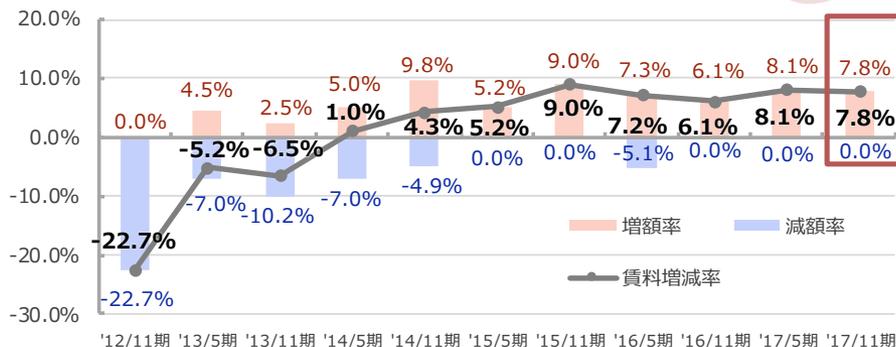
契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2017年11月末の賃貸面積：332,594.35㎡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。

8期連続の賃料増額改定を実現

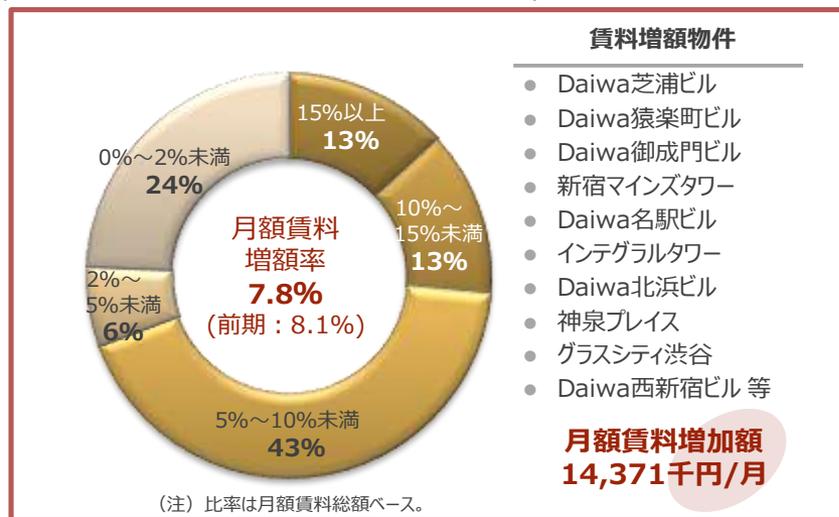
更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移



(注) 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11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率)

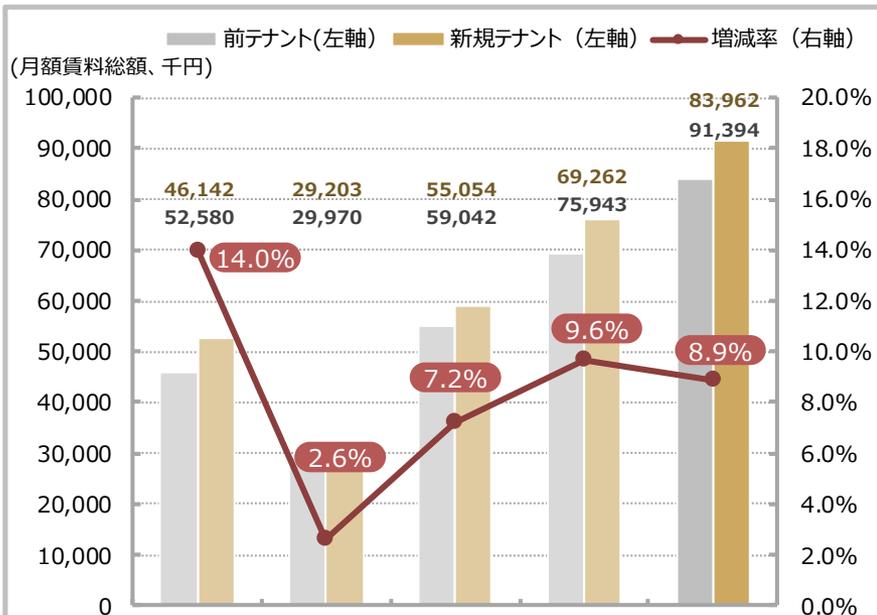




賃貸事業分析(4)

～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



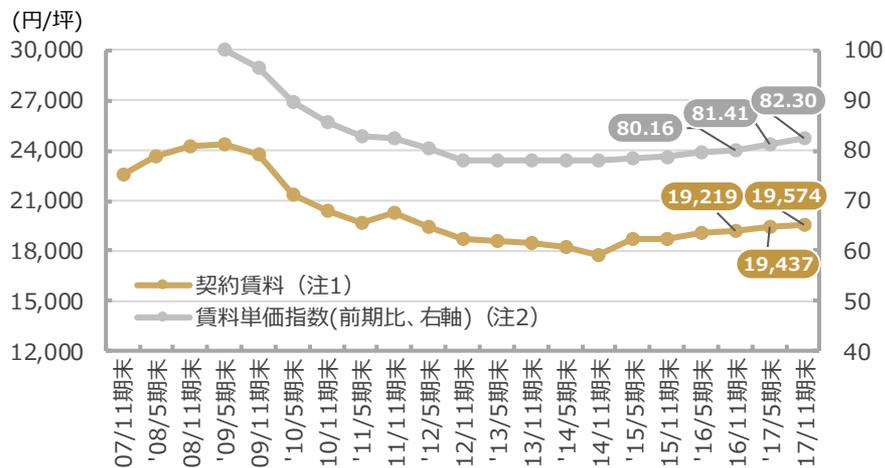
15年11月期 16年5月期 16年11月期 17年5月期 17年11月期
(注) 比率は月額賃料総額ベース。

'17年11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
- Daiwa銀座アネックス
- Daiwa芝浦ビル
- Daiwa猿楽町ビル
- Daiwa神宮前ビル
- Daiwa東池袋ビル
- 新四curumuビル
- Daiwa渋谷宮益坂ビル等

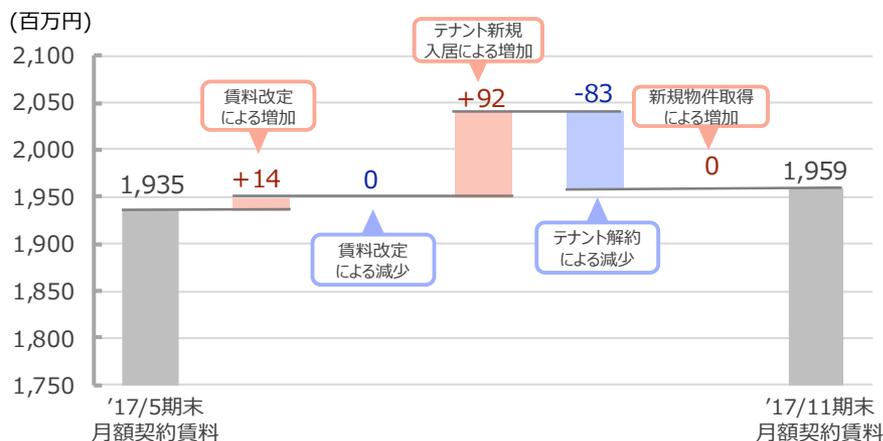
月額賃料増加額：7,432千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(注1) 契約賃料は、各期末時点で契約しているテナントとの月額契約賃料を平均したものの。
(注2) 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



(注) 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。新宿メインスタワーの月額契約賃料は7分の6に調整済み。



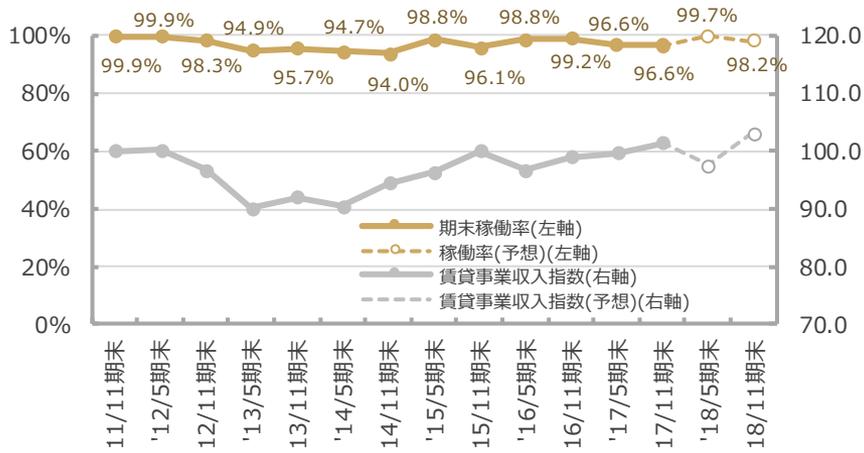
新宿マインズタワー及びE・スペースタワーの状況

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

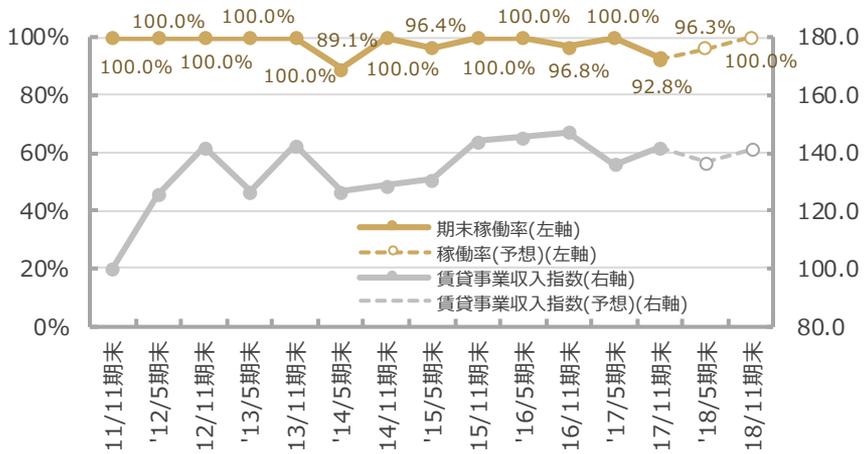


E・スペースタワー



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

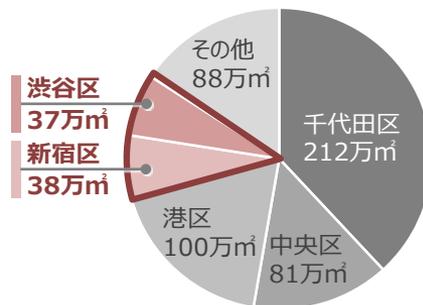


(注) 賃貸事業収入は'11/11=100として指数化。新宿マインズタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量

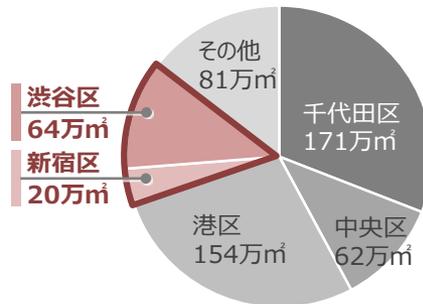
2012年-2016年

2012-2016年合計
556万㎡



2017年-2021年

2017-2021年合計
552万㎡



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
- 定期訪問による入居テナントの要望/動向把握
- 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
- テナント満足度調査実施及び対策立案
- 周期的な物件実査

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
- 計画的な中長期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11年4ヶ月



牛久 貴文
アセット・マネジメント
業務歴13年2ヶ月



石井 宏太郎
アセット・マネジメント
業務歴11年7ヶ月



荒井 純
アセット・マネジメント
業務歴11年7ヶ月



上村 千恵
アセット・マネジメント
業務歴11年5ヶ月



小島 勇樹
アセット・マネジメント
業務歴5年1ヶ月



岩崎 純
アセット・マネジメント
業務歴1年1ヶ月

コンストラクション・マネジメント・チーム(4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6ヶ月



村山 直樹
アセット・マネジメント
業務歴2年5ヶ月



大野 和良
アセット・マネジメント
業務歴11年0ヶ月



平林 孝啓
アセット・マネジメント
業務歴2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11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。



CS向上施策

戦略的なテナント誘致

Daiwa銀座ビル



- ・ 既存来店型テナントの顧客増加を促進するテナントを誘致。人通りの多いみゆき通りに面しており、来館人数の増加によりビルの認知度も向上。

＜銀座緑寿庵清水＞
京都の老舗金平糖専門店の緑寿庵清水が創業以来初となる直営店舗を銀座にオープン。

新宿マインズタワー



- ・ B1Fに複数の店舗入替を実施し、館内オフィスワーカーのランチ/ディナーの選択肢や需要を満たす飲食店が充実。

＜博多もつ鍋 やまや＞
「ご来店された全てのお客様を元気に」をコンセプトとした、博多もつ鍋と明太子のランチ食べ放題の人気店。



＜いかの墨＞
磯の香りとともに旬の食材を楽しめる新潟の人気店がオープン。

テナントサポート

Daiwa御成門ビル



- ・ 新コンセプトショップ開店に際し、オーナーの立場から届出対応等のサポートを実施。地域の人気店として好評を得るのみならず、物件の知名度向上にも寄与。

＜上島咖啡店 No.11＞
新たな珈琲の価値を提供する場として、日本の喫茶文化にあらためて立ち戻り、全てのコーヒーをハンドドリップで提供する新しいコンセプトショップをオープン。

地域社会との共生（新宿マインズタワー）



【実施期間】
2017年11月15日 ～ 2018年02月22日

- ・ 小田急電鉄、高島屋、東日本旅客鉄道、朝日生命保険と連携し、新宿南口エリアを彩るイベント「新宿ミナミ」に参加。幻想的なイルミネーションで、新宿・南口エリアの認知度向上と地域住民等への憩いの場を提供。



- ・ 毎年恒例の卓上カレンダーを配布。館内オフィスワーカーの方々に対して満足度向上を通じて、テナントとのリレーション強化を企図。



環境への取り組み

GRESB 2017において6年連続となる「グリーン・スター」(“Green Star”) 評価を取得

- 大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、大和証券オフィス投資法人を対象として、2017年の「グローバルリアルエステート サステナビリティベンチマーク」(Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)) の「GRESBリアルエステート評価」に参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面でサステナビリティに関する高い評価を受け、6年連続で最高位のカテゴリーである「グリーン・スター」(“Green Star”) の評価を獲得いたしました。



海外投資家によるESG投資への対応

- グローバルに著名なESG評価機関からの格付調査に対応。拡大を続けるESG投資における評価向上を目指します。



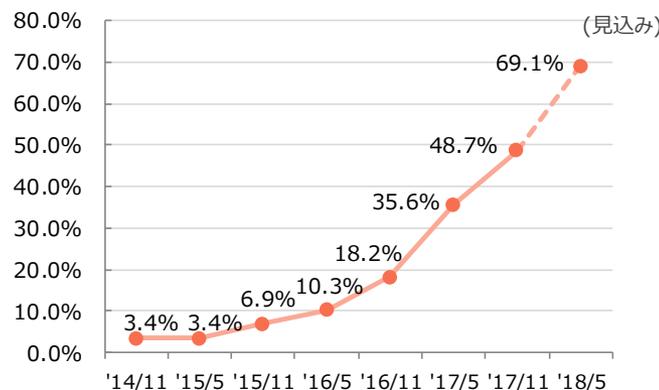
SUSTAINALYTICS

(サステナリティクス社：オランダ)

新宿マインズタワーにおけるグリーンリース導入の進捗

- 新宿マインズタワーでは、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。
- 2018年5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。

LED導入済み面積の割合



新宿マインズタワー



2017年11月期リーシング強化物件の稼働状況

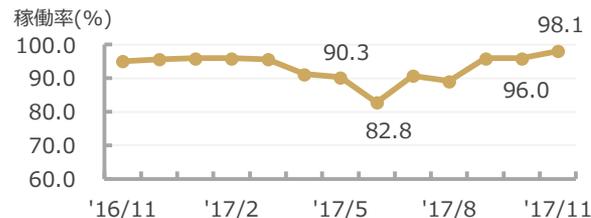
Daiwaリバーゲート

(取得価格：28,000百万円)



- 東京メトロ半蔵門線「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㎡
建築時期	1994年2月



- 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た結果、11月末時点の全体稼働率は98.1%まで上昇。事務所区画の稼働率は99.6%であったが、12月には稼働率100%を実現。

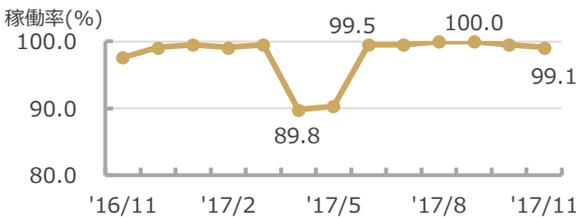
Daiwa芝浦ビル

(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㎡
建築時期	1987年10月



- 都内中心部アクセス・物件規模・グレード等、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した結果、移転を検討していた中央区の優良顧客を獲得することに成功。
- 11月末時点の稼働率99.1%、事務所区画の稼働率100%を実現。

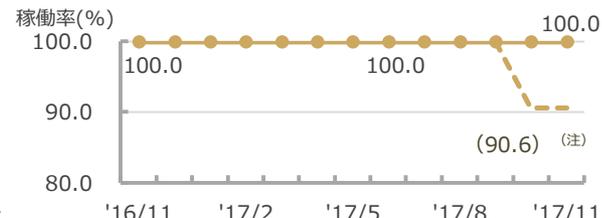
Daiwa東池袋ビル

(取得価格：2,958百万円)



- 東京メトロ有楽町線「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㎡
建築時期	1993年6月



- 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、大手企業の分室ニーズを獲得することに成功。ダウンタイムなく、稼働率100%を維持。
(注) 埋戻しが無い場合、稼働率は90.6%となる見込みであった。



2018年5月期リーシングハイライト/強化物件

リーシングハイライト

Daiwa 恵比寿4丁目ビル (取得価格：4,135百万円)



- JR山手線・埼京線・湘南新宿ラインの恵比寿駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線の恵比寿駅から徒歩約6分の位置に所在し、交通利便性に優れている。
- 外資系やIT系のテナント賃貸ニーズが多い一方で、オフィスビルの供給は限定的であることから、賃貸需給バランスが安定している。

所在地	東京都渋谷区恵比寿
地積	650.05㎡
構造	S/SRC
階数	B1/9F
用途	事務所・駐車場
延床面積	3,964.00㎡
オフィス稼働率	0%(2017年12月末時点) ⇒100.0%(2018年2月予定)
建築時期	1997年12月

- 恵比寿の1棟案件という希少性の高さを生かし、入札方式での募集を選択。恵比寿～渋谷エリアを含めた広域にPRし優良顧客の集客に努めた。
- ほぼダウンタイムなく成約。

リーシング強化物件

Daiwa 京橋ビル (取得価格：3,460百万円)



- JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀駅」徒歩3分、東京メトロ銀座線「京橋駅」6分の位置に所在。
- 鍛冶橋通りと平成通りの交差点に面し、視認性に優れている。
- 2005年に大規模改修を実施している。

所在地	東京都中央区八丁堀
地積	596.19㎡
構造	SRC
階数	B1/8F
用途	事務所
延床面積	4069.15㎡
稼働率	87.9%(2017年11月末時点)
建築時期	1974年10月

- 東京駅にも程近く、また複数路線が利用できる交通利便性を活かし広範なエリアからの移転、および近隣の分室ニーズを想定。
- 築年数を考慮した適切な賃料設定により、近隣競合物件との差別化を図り早期の成約を目指す。

Daiwa 神保町3丁目ビル (取得価格：3,550百万円)



- 東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿線・三田線「神保町」駅徒歩2分、東京メトロ半蔵門線・東西線、都営地下鉄新宿線「九段下」駅徒歩3分に所在。
- 靖国通り沿いに面し、全面ガラスサッシで覆われていることなどからスタイリッシュな外観を持ち、視認性の高い物件。

所在地	東京都千代田区神田神保町
地積	500.05㎡
構造	S
階数	9F
用途	事務所
延床面積	3,496.44㎡
稼働率	100.0%(2017年11月末時点) →88.1%(2018年4月末予定)
建築時期	2010年2月

- 大手町にも程近く、また複数路線が利用できる交通利便性を活かし広範なエリアからの移転、および近隣の分室ニーズを想定。
- 当該エリア内での築年数メリット・グレード感・交通利便性に優位性がある本物件の特徴を活かし、IT系などの成長著しい業種、企業に対し、高単価での成約を目指す。

Section 3

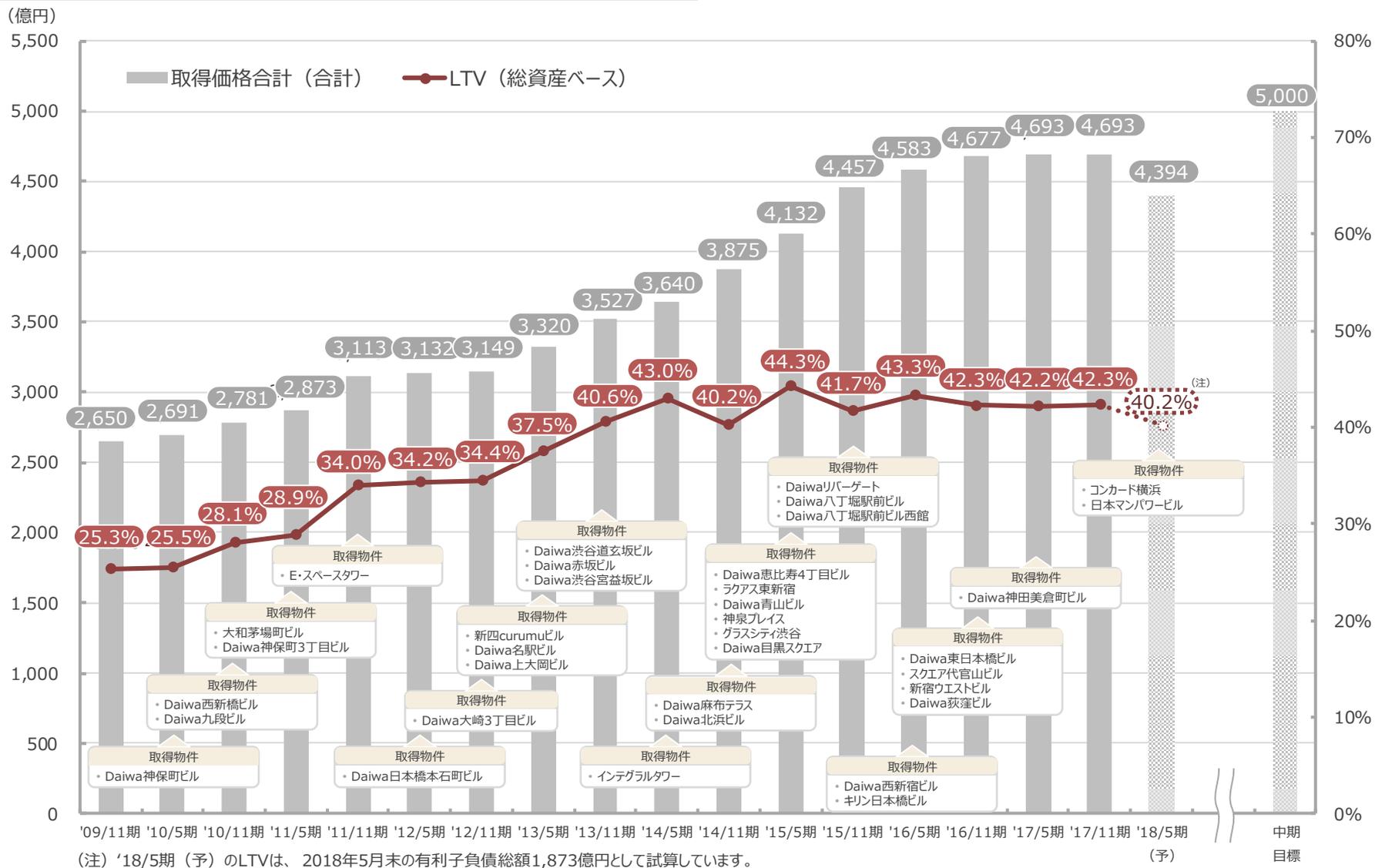
外部成長





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



(注) '18/5期 (予) のLTVは、2018年5月末の有利子負債総額1,873億円として試算しています。

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ますようお願い申し上げます。



取得・売却方針、物件取得の検討状況

取得方針・売却方針

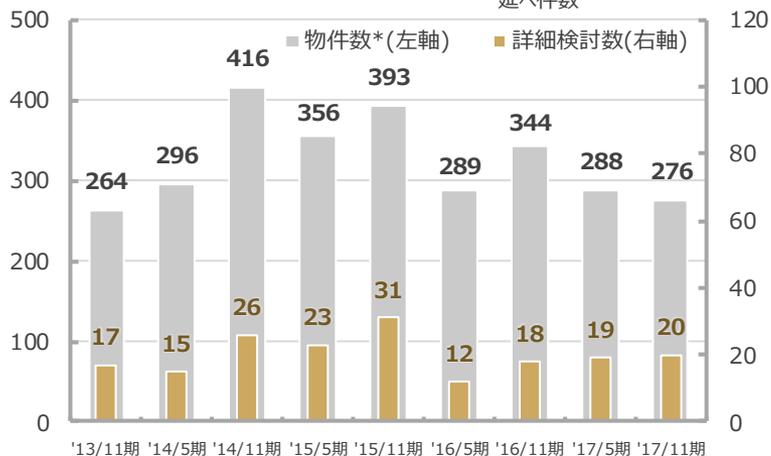
- 東京主要5区及び同等のエリアへ重点的に投資
- 立地(駅距離、駅力、集客性、周辺環境)やビルスペック等に対する実需の観点から物件を厳選
- 既存ポートフォリオの成長性・収益性が向上する物件を取得
- 築年数25年以内を目処に投資
- 物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は入替を検討

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

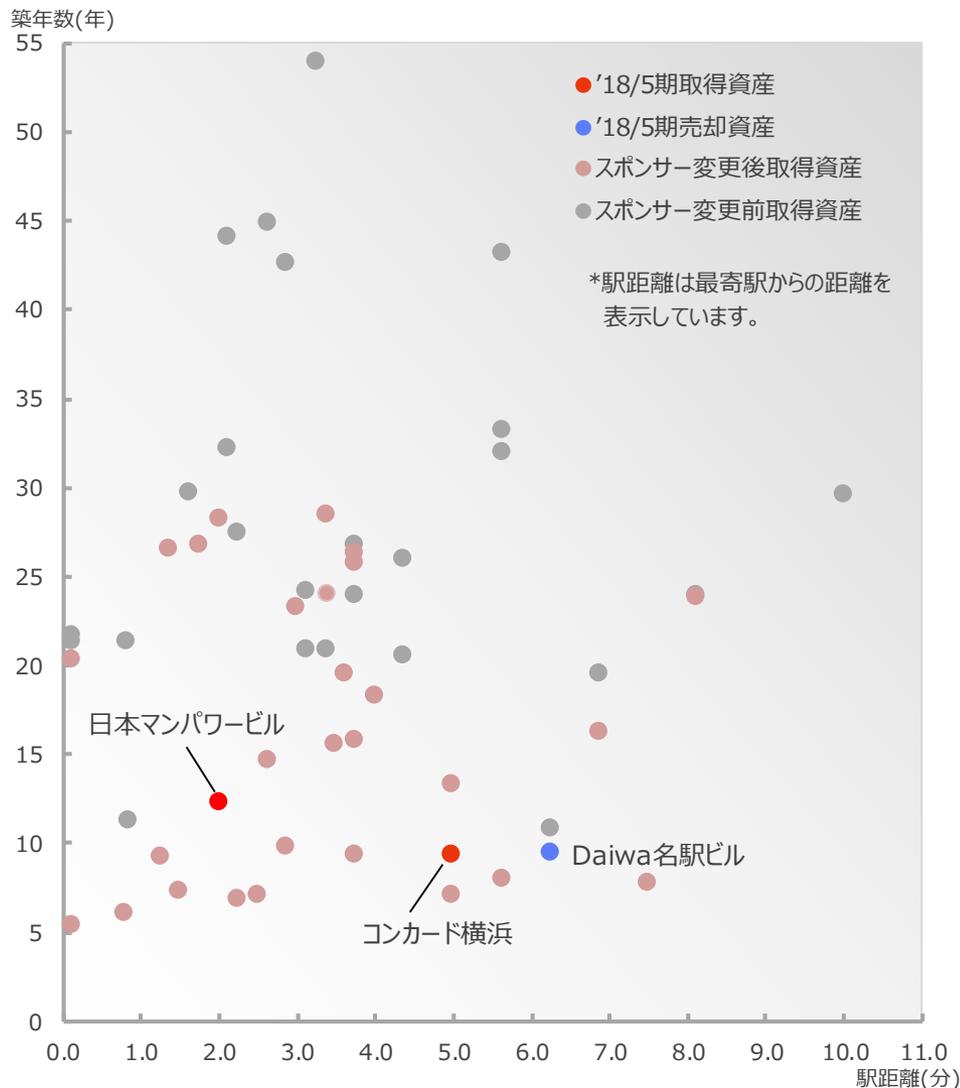
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

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



Section 4

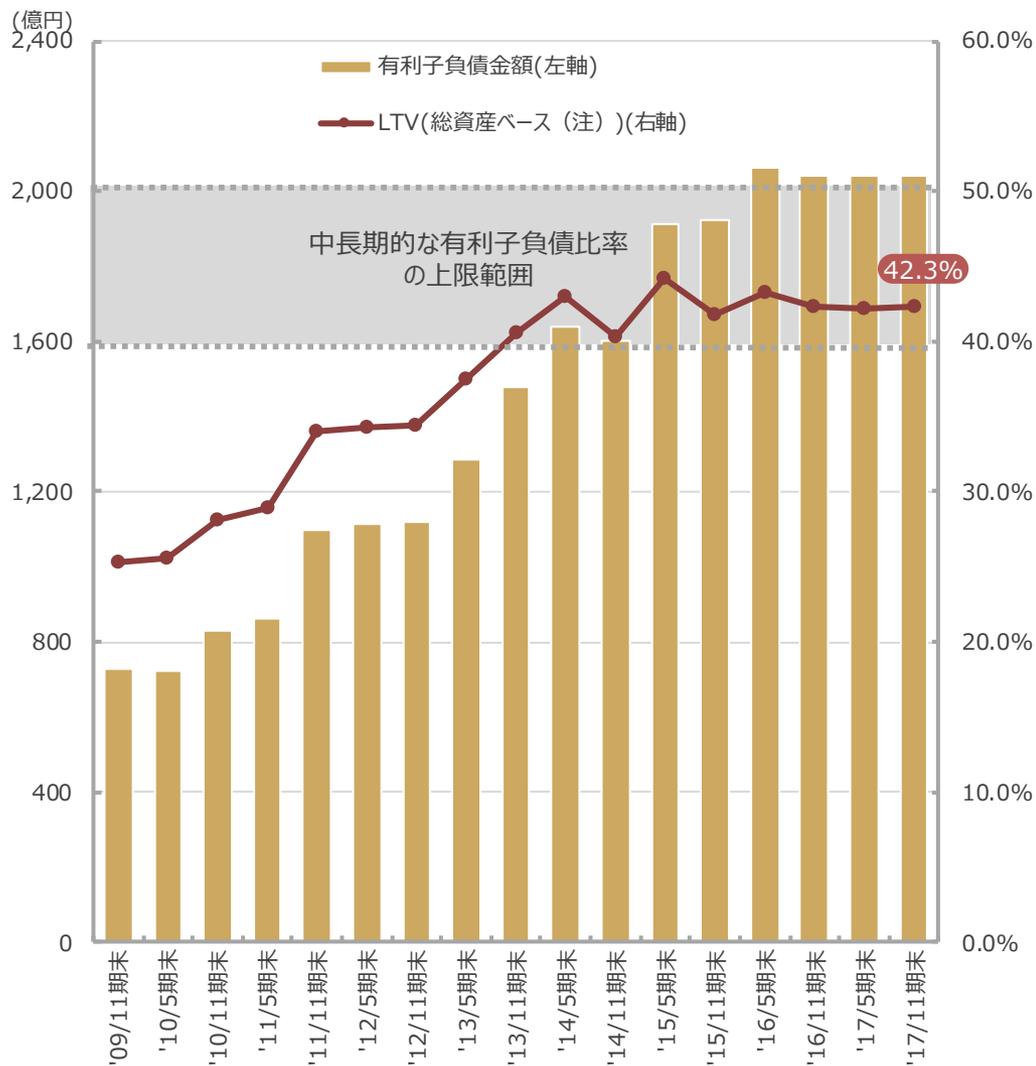
財務戰略





有利子負債の状況(1)

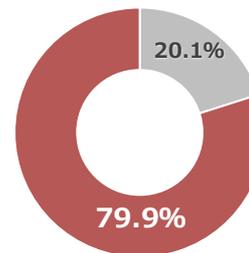
有利子負債比率(LTV)の推移



(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

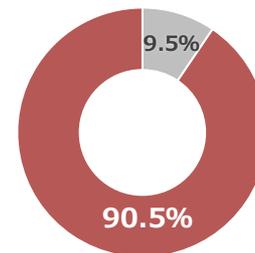
有利子負債の状況(2017年11月期末)

固定金利と変動金利の比率



- 固定金利
- 変動金利

長短比率



- 長期借入金等
- 短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金

格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA- (長期発行体格付)
格付の見通し: 安定的

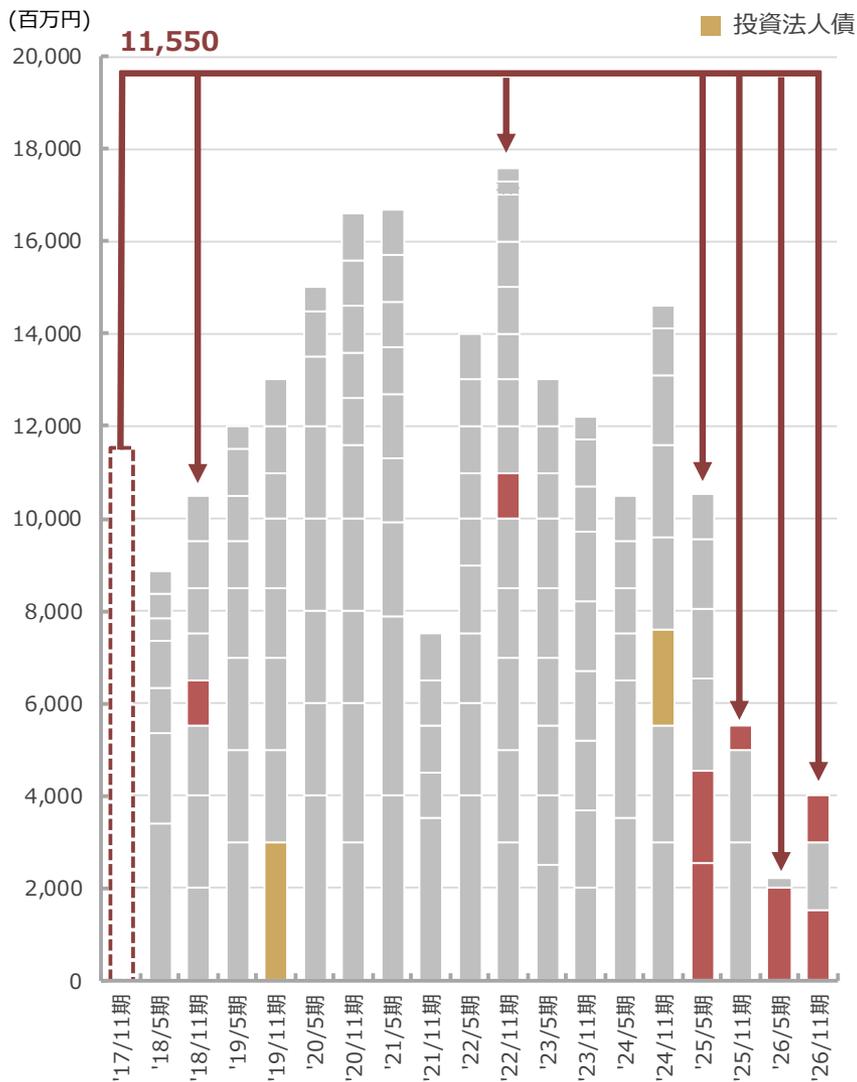
株式会社格付投資情報センター (R&I)

A+ (発行体格付)
格付の方向性: 安定的



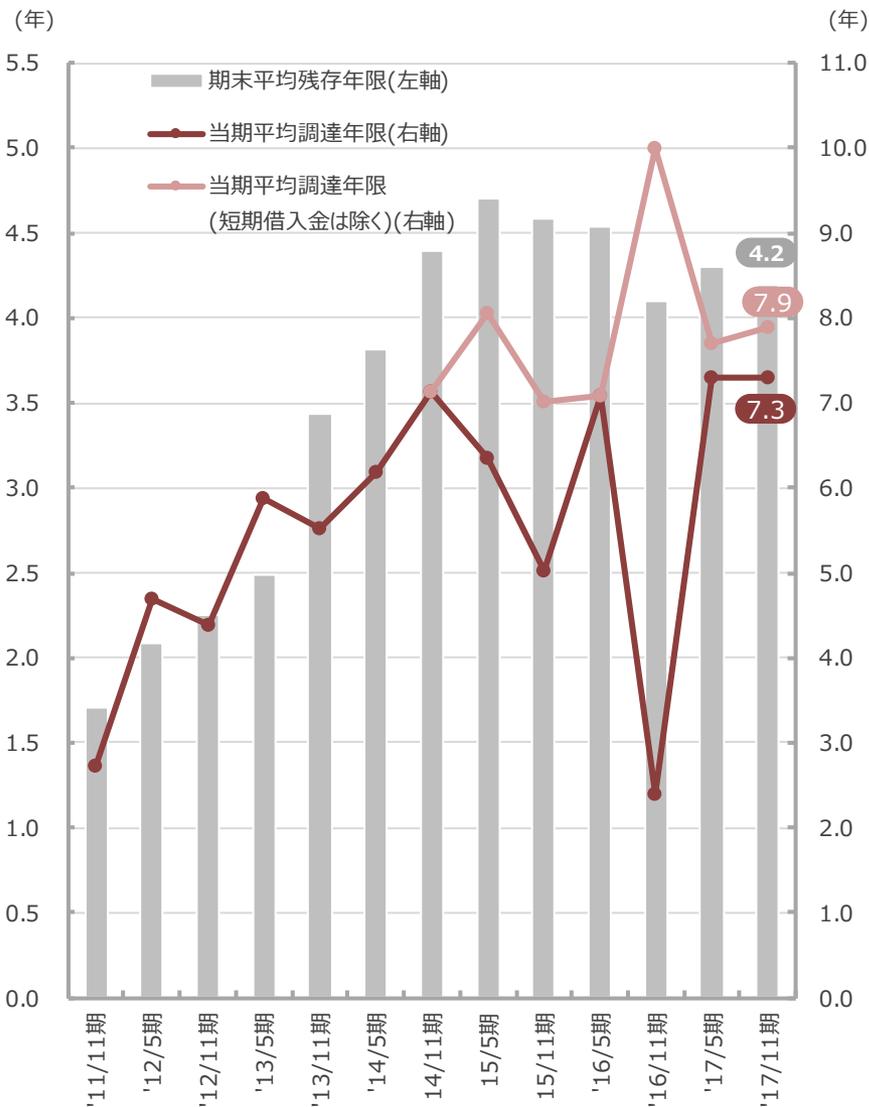
有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



(注) 2017年11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





有利子負債の状況(3)

2017年11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	42,400	+1,000	21.3%
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%
太陽生命保険	300	0	0.2%
富国生命保険	200	0	0.1%
広島銀行	-	-1,000	0.0%
借入金合計	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	-



2017年11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	'17/5期末 投資口数	'17/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'17/11期末 割合 ^(注)
個人・その他	20,992	20,718	-274	4.16%
金融機関	195,705	182,502	-13,203	36.66%
都市銀行	0	0	0	0.00%
地方銀行	13,177	14,138	+961	2.84%
信託銀行	170,709	155,263	-15,446	31.19%
生命保険会社	1,341	2,604	+1,263	0.52%
損害保険会社	700	700	0	0.14%
その他金融	9,778	9,797	+19	1.97%
その他国内法人	191,614	191,803	+189	38.52%
外国人	85,322	97,119	+11,797	19.51%
証券会社	4,236	5,727	+1,491	1.15%
合計	497,869	497,869	0	100.00%

(注) 小数第3位を四捨五入

大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'17/5期末 所有口数	'17/11期末 所有口数	前期比 増減数	'17/11期末 割合 ^(注)
1	株式会社大和 インベストメント・マネジメント	128,905	128,905	0	25.89%
2	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	45,953	61,555	+15,602	12.36%
3	株式会社大和証券グループ 本社	59,321	59,321	0	11.91%
4	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	61,797	48,898	-12,899	9.82%
5	資産管理サービス信託銀行 株式会社 (証券投資信託口)	46,353	27,996	-18,357	5.62%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,039	12,289	+250	2.47%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	7,436	7,886	+450	1.58%
8	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	6,756	7,463	+707	1.50%
9	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXCEMPT 505233	4,252	5,144	+892	1.03%
10	三菱UFJモルガン・ スタンレー証券株式会社	3,262	5,021	+1,759	1.01%
	合計	376,074	364,478	-11,596	73.21%

(注) 小数第3位を四捨五入



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

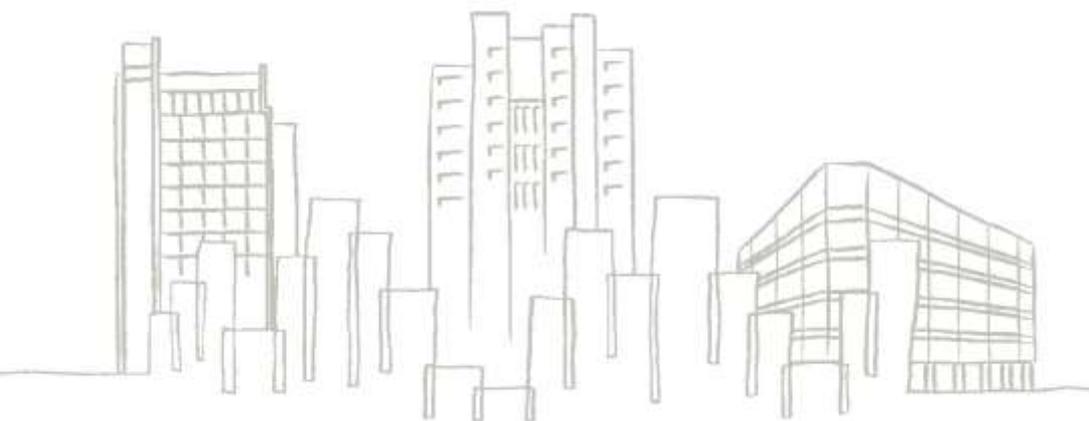
財務戦略

財務体質の強化を継続

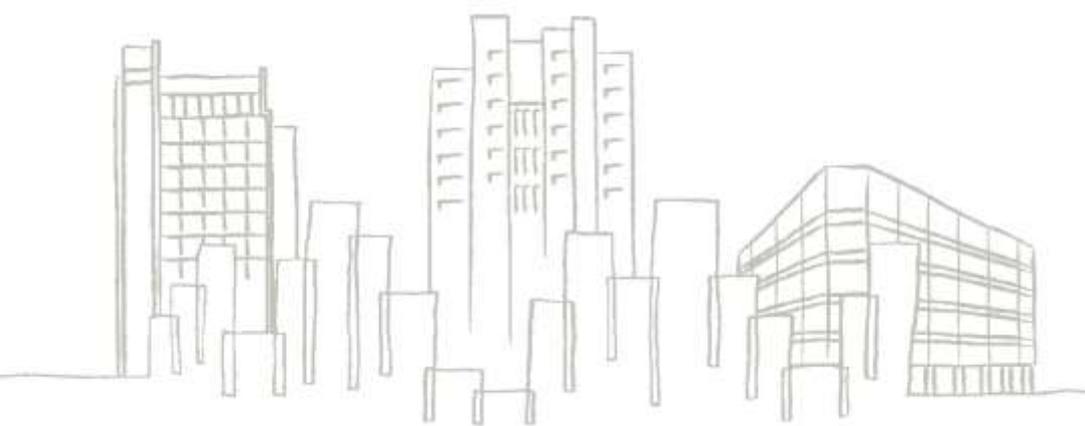
- 良好な金融市場を背景に、更なる財務体質の強化を図る
- レンダーとの強固なリレーションを活かして、機動的かつ柔軟性のある資金調達を行う
- 投資家層の拡大を目指したIRの強化

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





2017年11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2017年5月期)実績との比較表

	2017年5月期 実績		2017年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	20,541	4.2	16,614	3.4
現金及び預金	18,280		14,289	
信託現金及び信託預金	1,697		1,668	
その他の流動資産	563		655	
固定資産	463,165	95.7	466,538	96.6
有形固定資産	459,023	94.9	458,570	94.9
建物等(信託財産含む)	85,205		83,972	
土地(信託財産含む)	373,075		373,075	
その他の有形固定資産	742		1,522	
無形固定資産	2,737	0.6	2,733	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	32		28	
投資その他の資産	1,405	0.3	5,234	1.1
投資有価証券	-		3,951	
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	1,071		1,002	
その他の投資その他の資産	220		166	
繰延資産	23	0.0	20	0.0
投資法人債発行費	23		20	
資産合計	483,730	100.0	483,173	100.0

	2017年5月期 実績		2017年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	25,201	5.2	23,198	4.8
営業未払金	1,394		814	
短期借入金	1,000		2,000	
1年内返済予定の長期借入金	19,400		17,350	
未払金	457		425	
前受金	2,040		2,046	
その他の流動負債	908		562	
固定負債	201,968	41.8	203,178	42.1
投資法人債	5,100		5,100	
長期借入金	178,800		179,850	
預り敷金及び保証金	16,768		17,140	
信託預り敷金及び保証金	504		491	
その他の固定負債	796		596	
負債合計	227,170	47.0	226,377	46.9
出資総額	251,551		251,551	
剰余金	5,523		5,619	
評価・換算差額等	▲ 514		▲ 375	
純資産合計	256,560	53.0	256,796	53.1
負債純資産合計	483,730	100.0	483,173	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ますようお願い申し上げます。



2017年11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2017年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2017年5月期 実績	2017年11月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	182日	183日	
営業収益(A)	12,547	12,735	+ 188
内)売却益	-	-	-
営業費用(B)	6,413	6,557	+ 144
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,380	3,510	+ 130
内)減価償却費用	1,770	1,768	▲ 1
貸貸事業損益(売却益を除く)	7,395	7,455	+ 60
営業利益(A-B)	6,133	6,177	+ 44
営業外費用	780	723	▲ 56
内)支払利息等	604	564	▲ 40
経常利益	5,360	5,456	+ 95
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	5,359	5,455	+ 95
発行済投資口数	497,869口	497,869口	-
1口当たり分配金	10,764円	10,957円	+ 193円

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2017年11月期 予想 ('17/7/18開示)	2017年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	12,655	12,735	+ 80
内)売却益	-	-	-
営業費用(B)	6,567	6,557	▲ 9
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,520	3,510	▲ 10
内)減価償却費用	1,769	1,768	▲ 0
貸貸事業損益(売却益を除く)	7,364	7,455	+ 91
営業利益(A-B)	6,087	6,177	+ 89
営業外費用	723	723	▲ 0
内)支払利息等	565	564	▲ 0
経常利益	5,364	5,456	+ 91
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	5,362	5,455	+ 93
発行済投資口数	497,869口	497,869口	-
1口当たり分配金	10,770円	10,957円	+ 187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。



収益予想(2018年5月期及び2018年11月期)

2018年5月期・2018年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2017年11月期実績	2018年5月期予想	2018年11月期予想
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	12,735	13,365	12,803
内)売却益	-	464	-
営業費用(B)	6,557	6,775	6,496
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,510	3,626	3,499
内)減価償却費用	1,768	1,784	1,708
賃貸事業損益(売却益を除く)	7,455	7,436	7,595
営業利益(A-B)	6,177	6,589	6,306
営業外費用	723	918	628
内)支払利息	564	566	492
経常利益	5,456	5,863	5,678
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	5,455	5,861	5,676
発行済投資口数	497,869口	497,869口	497,869口
1口当たり分配金 ^(注)	10,957円	11,000円	11,400円

(注)2018年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(384百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。



主要な経営指標

経営指標	単位	'15/11期	'16/5期	'16/11期	'17/5期	'17/11期
運用日数	日	183	183	183	182	183
期末物件数	件	50	50	53	54	54
期末稼働率	%	98.3	98.7	97.7	97.7	98.2
期中平均取得価格	百万円	443,106	448,052	466,891	469,166	469,341
賃貸NOI (売却益控除後)	百万円	8,515	8,751	9,067	9,166	9,224
ファンズフロムオペレーション(FFO)	百万円	6,392	6,652	6,972	7,129	7,223
総資産経常利益率(ROA)	%	2.0	2.3	2.2	2.2	2.3
純資産当期純利益率(ROE)	%	3.8	4.2	4.2	4.2	4.2
期末自己資本比率	%	53.8	52.0	53.1	53.0	53.1
期末総資産有利子負債比率	%	41.7	43.3	42.3	42.2	42.3

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



有利子負債一覽(1) (2017年11月30日現在)

借入金

期間	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限	
		(百万円)	種別				
短期借入金	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.250%	17/5/31	18/5/31	
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.250%	17/8/31	18/8/31	
1年内返済予定の長期借入金	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	
	オリックス銀行(*)	1,000	固定	0.679%	13/1/10	18/2/28	
	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	
	関西アーバン銀行	1,500	固定	0.893%	13/6/28	18/8/31	
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.833%	13/7/3	18/8/31	
	福岡銀行(*)	1,000	固定	0.681%	13/7/8	18/8/31	
	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UFJ信託銀行(*)	2,000	固定	0.622%	13/9/27	18/11/30	
	短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金 合計		19,350				
	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	19/2/28	
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	0.677%	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	
三井住友銀行(*)		1,600	固定	0.781%	13/7/3	20/8/31	
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	
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	
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	
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	
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	

(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

期間	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
長期借入金	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	
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	



有利子負債一覽(2) (2017年11月30日現在)

投資法人債

期間	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限
		(百万円)	種別			
長期借入金	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
	日本政策投資銀行	2,550	固定	0.457%	17/8/31	25/5/30
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.350%	17/8/31	26/8/31
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.350%	17/8/31	26/8/31
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.303%	17/11/30	22/11/30
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.498%	17/11/30	25/5/30
	山口銀行	500	固定	0.489%	17/11/30	25/11/28
新生銀行	2,000	変動	T+0.325%	17/11/30	26/5/29	
長期借入金 合計		179,850				
借入金 合計		199,200				

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	0.420%	14/9/12	19/9/12
	第4回無担保投資法人債	2,100	固定	1.000%	14/9/12	24/9/12
	投資法人債 合計	5,100				

(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



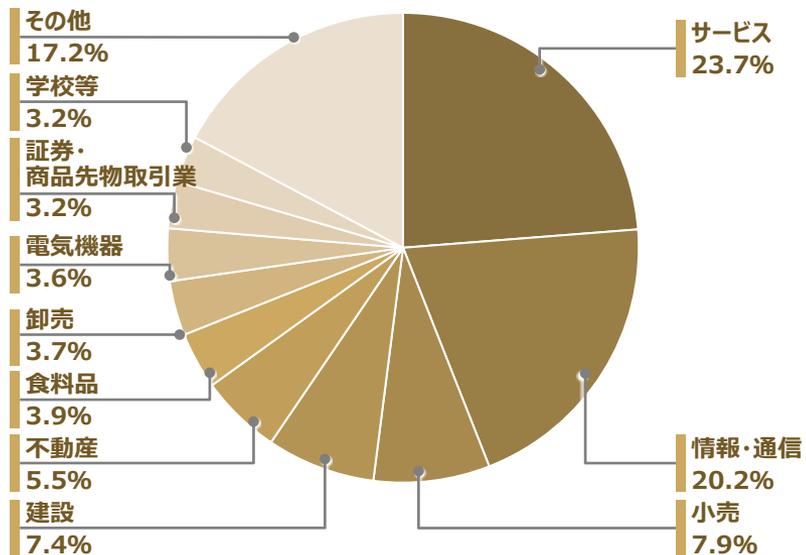
テナント分析

主要テナントの上位10位一覧

テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注2)	全賃貸面積 に占める割合 (注3)
トレンドマイクロ株式会社	新宿メインズタワー	6,314.58	1.8%
ジュピターショップチャンネル株式会社	Daiwaリバーゲート	6,211.30	1.8%
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	1.7%
非開示 ^(注1)	大和茅場町ビル	5,899.11	1.7%
EMCジャパン株式会社	新宿メインズタワー	5,693.39	1.7%
麒麟麦酒株式会社	麒麟日本橋ビル	5,630.17	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 ^(注1)	新宿メインズタワー	5,337.60	1.6%
パーソルホールディングス株式会社	新宿メインズタワー Daiwa渋谷宮益坂ビル	5,157.43	1.5%
合計		57,705.49	17.3%

(注1) 当該テナント名を開示することについて承諾が得られていないため記載せず
(注2) 新宿メ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
(注3) 全賃貸面積に占める割合は小数第2位を切り捨て

テナント上位100社^(注1)の業種分布^(注2)



(2017年11月30日現在)

(注1) テナント上位100社で2017年11月期末賃貸面積の62.5%を占める
(注2) 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成
(注3) 割合は小数第2位を切り捨て



鑑定評価前期比較(1)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'17/5期末対比		帳簿価格	'17/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'17/5期末	'17/11期末	差額	変化率	'17/11期末	差額	比率		'17/5期末	'17/11期末
Daiwa銀座ビル	17,100	17,200	+100	0.6%	13,134	+4,065	31.0%	14,100	3.6%	3.5%
Daiwa銀座アネックス	3,560	3,840	+280	7.9%	2,776	+1,063	38.3%	3,050	3.5%	3.4%
Daiwa芝浦ビル	7,680	7,870	+190	2.5%	8,040	-170	-2.1%	8,265	4.1%	4.0%
Daiwa南青山ビル	4,520	4,640	+120	2.7%	4,437	+202	4.6%	4,550	3.9%	3.8%
Daiwa猿楽町ビル	3,550	3,840	+290	8.2%	3,210	+629	19.6%	3,190	4.5%	4.4%
Daiwa A 浜松町ビル	3,460	3,560	+100	2.9%	2,791	+768	27.5%	2,865	3.8%	3.7%
Daiwa神宮前ビル	2,460	2,460	-	0.0%	2,719	-259	-9.5%	2,800	3.8%	3.8%
Daiwa芝大門ビル	3,040	3,090	+50	1.6%	2,410	+679	28.2%	2,578	3.7%	3.6%
Daiwa三崎町ビル	2,790	2,850	+60	2.2%	2,163	+686	31.7%	2,346	4.0%	3.9%
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,530	-	0.0%	2,128	+401	18.8%	2,080	4.1%	4.0%
Daiwa築地駅前ビル	1,720	1,880	+160	9.3%	1,301	+578	44.4%	1,560	4.3%	4.2%
Daiwa築地ビル	1,490	1,610	+120	8.1%	1,144	+465	40.6%	1,240	4.2%	4.1%
Daiwa月島ビル	9,570	10,100	+530	5.5%	6,937	+3,162	45.6%	7,840	4.2%	4.1%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,590	2,660	+70	2.7%	2,469	+190	7.7%	2,520	4.1%	4.0%
Daiwa麻布台ビル	1,890	1,930	+40	2.1%	1,515	+414	27.3%	1,600	4.0%	3.9%
Daiwa京橋ビル	3,390	3,490	+100	2.9%	3,244	+245	7.6%	3,460	4.0%	3.9%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,820	2,830	+10	0.4%	2,843	-13	-0.5%	2,910	3.7%	3.7%
Daiwa御成門ビル	13,800	13,900	+100	0.7%	13,369	+530	4.0%	13,860	3.8%	3.7%
新宿メインタワー ^(注)	125,000	125,000	-	0.0%	129,391	-4,391	-3.4%	133,800	3.3%	3.2%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,050	5,190	+140	2.8%	5,672	-482	-8.5%	5,900	3.8%	3.7%
Daiwa小伝馬町ビル	2,200	2,260	+60	2.7%	2,383	-123	-5.2%	2,460	4.3%	4.2%
Daiwa神保町ビル	3,530	3,620	+90	2.5%	4,024	-404	-10.0%	4,150	4.0%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	6,350	6,520	+170	2.7%	4,767	+1,752	36.8%	5,000	3.6%	3.5%
大和茅場町ビル	7,880	8,160	+280	3.6%	5,287	+2,872	54.3%	5,600	3.4%	3.3%
Daiwa神保町3丁目ビル	4,760	4,900	+140	2.9%	3,393	+1,506	44.4%	3,550	3.4%	3.3%
E・スペースタワー	33,300	33,400	+100	0.3%	23,589	+9,810	41.6%	24,000	3.4%	3.4%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,320	2,470	+150	6.5%	1,604	+865	53.9%	1,721	4.0%	3.9%

(注) 新宿メインタワーにおける鑑定評価額は、共有持分に相当する7分の6にて算出。



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'17/5期末対比		帳簿価格	'17/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'17/5期末	'17/11期末	差額	変化率	'17/11期末	差額	比率		'17/5期末	'17/11期末
新四curumuビル	14,800	15,500	+700	4.7%	9,706	+5,793	59.7%	9,650	3.3%	3.2%
Daiwa赤坂ビル	13,200	13,700	+500	3.8%	9,400	+4,299	45.7%	9,200	3.3%	3.2%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	8,740	8,740	-	0.0%	7,221	+1,518	21.0%	7,000	3.7%	3.7%
Daiwa麻布テラス	16,100	16,100	-	0.0%	14,114	+1,985	14.1%	14,000	3.9%	3.9%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	5,420	5,950	+530	9.8%	4,266	+1,683	39.5%	4,135	3.8%	3.7%
ラクアス東新宿	10,400	10,700	+300	2.9%	8,516	+2,183	25.6%	8,450	3.4%	3.3%
Daiwa青山ビル	12,000	12,400	+400	3.3%	10,051	+2,348	23.4%	9,800	3.3%	3.2%
神泉プレイス	6,520	6,710	+190	2.9%	4,904	+1,805	36.8%	4,800	3.4%	3.3%
グラスシティ渋谷	18,300	18,300	-	0.0%	16,012	+2,287	14.3%	16,000	3.5%	3.5%
Daiwaリバーゲート	30,100	30,200	+100	0.3%	28,113	+2,086	7.4%	28,000	4.1%	4.1%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,220	3,300	+80	2.5%	2,954	+345	11.7%	2,871	3.6%	3.5%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,820	1,850	+30	1.6%	1,730	+119	6.9%	1,647	3.7%	3.6%
Daiwa西新宿ビル	14,900	15,500	+600	4.0%	13,957	+1,542	11.0%	13,710	3.4%	3.3%
キリン日本橋ビル	8,290	8,290	-	0.0%	8,299	-9	-0.1%	8,180	4.0%	4.0%
Daiwa東日本橋ビル	6,750	6,780	+30	0.4%	6,363	+416	6.5%	6,370	3.9%	3.9%
スクエア代官山ビル	2,530	2,600	+70	2.8%	2,389	+210	8.8%	2,280	3.5%	3.4%
新宿ウエストビル	1,200	1,230	+30	2.5%	983	+246	25.0%	942	3.8%	3.7%
Daiwa神田美倉町ビル	1,700	1,710	+10	0.6%	1,604	+105	6.5%	1,592	4.1%	4.0%
Daiwa東池袋ビル	3,690	3,880	+190	5.1%	2,679	+1,200	44.8%	2,958	4.2%	4.1%
Daiwa品川Northビル	6,020	6,170	+150	2.5%	7,185	-1,015	-14.1%	7,710	4.3%	4.2%
Daiwa大崎3丁目ビル	2,320	2,340	+20	0.9%	1,617	+722	44.7%	1,650	3.9%	3.8%
Daiwa上大岡ビル	2,700	2,750	+50	1.9%	1,930	+819	42.4%	2,000	4.6%	4.5%
インテグラルタワー	19,200	19,700	+500	2.6%	14,898	+4,801	32.2%	15,220	3.8%	3.7%
Daiwa目黒スクエア	6,550	6,750	+200	3.1%	5,553	+1,196	21.5%	5,600	3.6%	3.5%
Daiwa荻窪ビル	4,390	4,490	+100	2.3%	4,001	+488	12.2%	3,800	4.0%	3.9%
Daiwa名駅ビル	7,750	7,990	+240	3.1%	5,222	+2,767	53.0%	5,300	4.2%	4.2%
Daiwa北浜ビル	11,600	11,700	+100	0.9%	9,321	+2,378	25.5%	9,481	3.8%	3.8%
合計	518,560	527,130	+8,570	1.7%	459,753	+67,376	14.7%	469,341	-	-

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。



期末鑑定評価額(1)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2017年11月期末)	鑑定評価書(2017年11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	17,200	17,800	3.5%	16,900	3.3%	3.7%	16,700	
Daiwa銀座アネックス	3,840	3,870	3.4%	3,810	3.2%	3.6%	4,350	
Daiwa芝浦ビル	7,870	7,900	4.0%	7,850	3.8%	4.2%	6,550	
Daiwa南青山ビル	4,640	4,690	3.8%	4,580	3.6%	4.0%	4,030	
Daiwa猿楽町ビル	3,840	3,900	4.4%	3,770	4.2%	4.6%	1,680	
Daiwa A 浜松町ビル	3,560	3,620	3.7%	3,540	3.5%	3.9%	2,180	
Daiwa神宮前ビル	2,460	2,490	3.8%	2,420	3.6%	4.0%	2,600	
Daiwa芝大門ビル	3,090	3,160	3.6%	3,060	3.4%	3.8%	2,080	
Daiwa三崎町ビル	2,850	2,890	3.9%	2,830	3.7%	4.1%	1,680	
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,560	4.0%	2,500	3.8%	4.2%	2,130	
Daiwa築地駅前ビル	1,880	1,890	4.2%	1,880	4.2%	4.4%	1,830	
Daiwa築地ビル	1,610	1,620	4.1%	1,610	4.1%	4.3%	1,560	
Daiwa月島ビル	10,100	10,200	4.1%	10,100	3.8%	4.3%	5,470	
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,660	2,710	4.0%	2,600	3.8%	4.2%	1,550	
Daiwa麻布台ビル	1,930	1,970	3.9%	1,880	3.7%	4.1%	1,250	
Daiwa京橋ビル	3,490	3,540	3.9%	3,440	3.7%	4.1%	2,100	
Daiwa麴町4丁目ビル	2,830	2,840	3.7%	2,810	3.5%	3.9%	4,360	
Daiwa御成門ビル	13,900	14,200	3.7%	13,600	3.5%	3.9%	12,500	
新宿メインタワー (注)	125,000	148,000	3.2%	144,000	3.0%	3.4%	115,000	
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,190	5,300	3.7%	5,070	3.5%	3.9%	3,570	
Daiwa小伝馬町ビル	2,260	2,270	4.2%	2,240	4.0%	4.4%	1,070	
Daiwa神保町ビル	3,620	3,700	3.9%	3,590	3.9%	4.1%	3,500	
Daiwa西新橋ビル	6,520	6,670	3.5%	6,460	3.3%	3.7%	4,520	
大和茅場町ビル	8,160	8,280	3.3%	8,110	3.1%	3.5%	6,510	
Daiwa神保町3丁目ビル	4,900	5,020	3.3%	4,850	3.1%	3.5%	4,110	
E・スペースタワー	33,400	34,100	3.4%	32,600	3.2%	3.6%	33,200	
Daiwa日本橋本石町ビル	2,470	2,500	3.9%	2,450	3.7%	4.1%	1,640	

(注) 新宿メイン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。



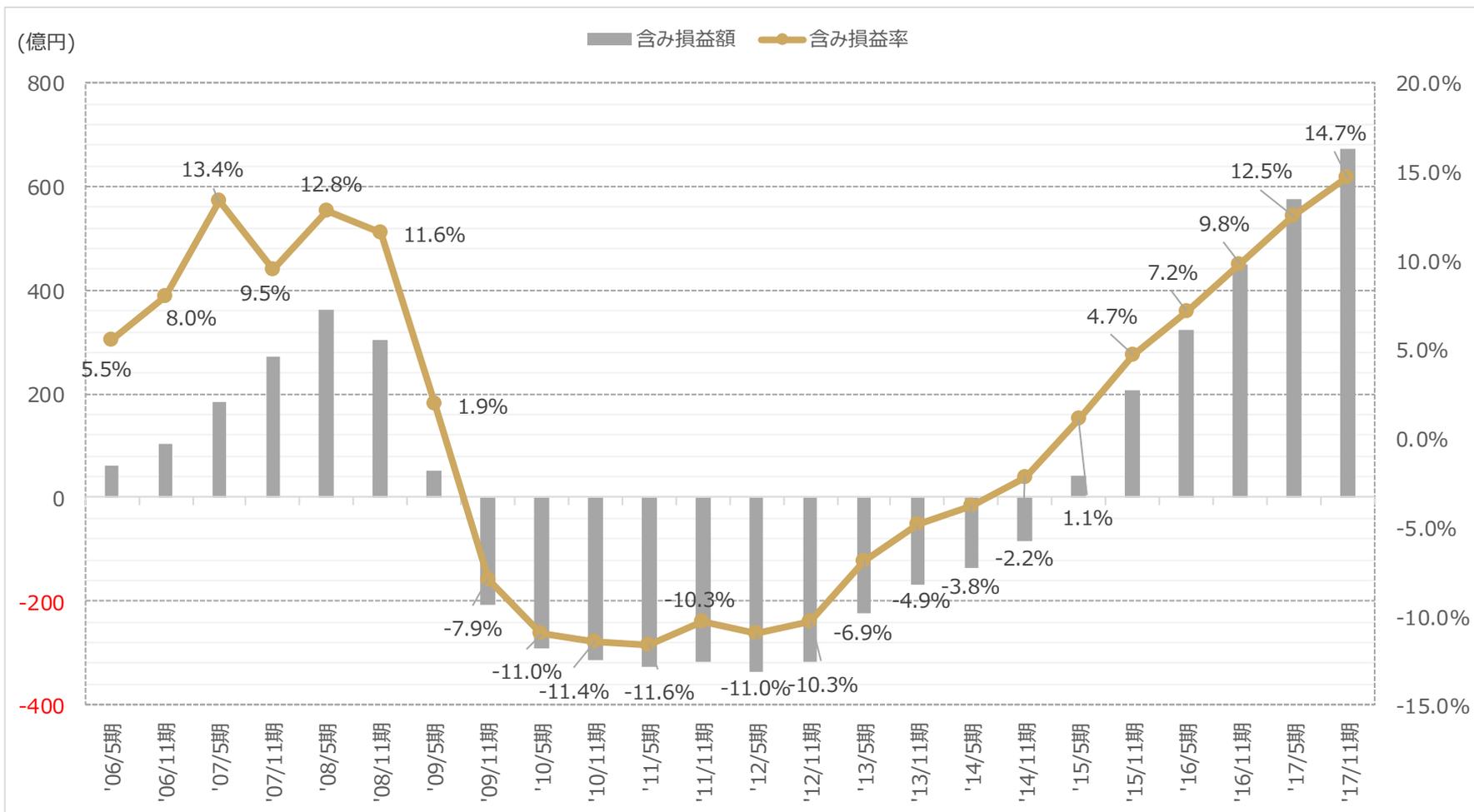
期末鑑定評価額(2)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2017年11月期末)	鑑定評価書(2017年11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	15,500	15,800	3.2%	15,300	3.0%	3.4%	14,100	
Daiwa赤坂ビル	13,700	14,000	3.2%	13,600	3.0%	3.4%	13,200	
Daiwa渋谷宮益坂ビル	8,740	8,900	3.7%	8,580	3.5%	3.9%	9,730	
Daiwa麻布テラス	16,100	16,400	3.9%	15,800	3.7%	4.1%	16,200	
Daiwa恵比寿4丁目ビル	5,950	5,950	3.7%	5,950	3.8%	3.9%	4,120	
ラクアス東新宿	10,700	11,100	3.3%	10,500	3.1%	3.5%	10,800	
Daiwa青山ビル	12,400	12,700	3.2%	12,200	3.0%	3.4%	10,900	
神泉プレイス	6,710	6,820	3.3%	6,660	3.2%	3.5%	4,140	
グラスシティ渋谷	18,300	18,400	3.5%	18,100	3.2%	3.6%	18,700	
Daiwaリバーゲート	30,200	30,300	4.1%	30,000	3.8%	4.2%	28,800	
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,300	3,440	3.5%	3,240	3.3%	3.7%	4,000	
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,850	1,930	3.6%	1,820	3.4%	3.8%	2,030	
Daiwa西新宿ビル	15,500	16,100	3.3%	15,300	3.1%	3.5%	15,500	
麒麟日本橋ビル	8,290	8,450	4.0%	8,120	3.7%	4.1%	7,740	
Daiwa東日本橋ビル	6,780	6,950	3.9%	6,710	3.7%	4.1%	4,970	
スクエア代官山ビル	2,600	2,630	3.4%	2,590	3.4%	3.6%	2,520	
新宿ウエストビル	1,230	1,240	3.7%	1,220	3.5%	3.9%	943	
Daiwa神田美倉町ビル	1,710	1,750	4.0%	1,690	4.0%	4.2%	1,800	
Daiwa東池袋ビル	3,880	3,920	4.1%	3,860	3.9%	4.3%	2,230	
Daiwa品川Northビル	6,170	6,240	4.2%	6,100	4.0%	4.4%	4,140	
Daiwa大崎3丁目ビル	2,340	2,370	3.8%	2,330	3.6%	4.0%	1,570	
Daiwa上大岡ビル	2,750	2,760	4.5%	2,740	4.3%	4.7%	2,260	
インテグラルタワー	19,700	20,000	3.7%	19,500	3.5%	3.9%	13,100	
Daiwa目黒スクエア	6,750	6,950	3.5%	6,670	3.3%	3.7%	6,340	
Daiwa狹窪ビル	4,490	4,580	3.9%	4,450	3.7%	4.1%	3,090	
Daiwa名駅ビル	7,990	8,120	4.2%	7,940	4.0%	4.4%	9,020	
Daiwa北浜ビル	11,700	12,000	3.8%	11,500	3.6%	4.0%	13,600	
合計	527,130	557,490	-	541,020	-	-	473,263	



ポートフォリオの含み損益額の推移





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	12.5期	12.11期	13.5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 	新四curumu 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	東京都新宿区
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	9,650百万円
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	国内事業会社 2社
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	'12.12.3 '13.4.12

取得時期	13.5期		13.11期		14.5期	14.11期		15.5期	
物件名	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 	Daiwa北浜ビル 	Daiwa恵比寿 4丁目ビル 
地域	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	大阪府大阪市中央区	東京都渋谷区
取得価格	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	9,481百万円	4,135百万円
取得先	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	合同会社 ノースビーチ	国内事業会社
取得日	'13.2.1	'13.3.1	'13.7.3	'13.8.9	'13.9.27	'14.5.29	'14.7.4	'14.8.1	'14.12.1

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。



ポートフォリオ一覧(1) (2017年11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猿樂町ビル		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	
	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期
帳簿価額(百万円)	13,198	13,134	2,784	2,776	8,039	8,040	4,443	4,437	3,226	3,210	2,806	2,791	2,726	2,719
期末算定価格(百万円)	17,100	17,200	3,560	3,840	7,680	7,870	4,520	4,640	3,550	3,840	3,460	3,560	2,460	2,460
稼働率(%)	96.9	89.3	100.0	100.0	90.3	99.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注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・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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	373,786	370,118	92,928	87,031	244,041	238,130	119,154	131,445	- (注6)	- (注6)	130,390	134,360	69,217	64,837
賃貸料(共益費込)	373,786	370,118	92,928	87,031	241,800	237,052	119,154	131,445	- (注6)	- (注6)	130,390	134,360	69,217	64,837
その他収入(注3)	0	0	0	0	2,241	1,078	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	100,344	103,111	22,279	28,539	62,095	74,978	25,144	29,711	- (注6)	- (注6)	59,584	58,023	15,582	19,065
管理業務費	18,130	17,626	4,129	7,938	14,336	21,653	3,501	3,822	- (注6)	- (注6)	9,957	8,336	3,110	5,717
水道光熱費	23,387	26,518	5,641	6,364	17,234	19,311	5,780	7,814	- (注6)	- (注6)	8,085	8,694	4,654	4,843
PMフィー	5,553	5,681	1,397	1,275	3,648	3,572	1,656	2,031	- (注6)	- (注6)	1,986	2,002	1,200	1,390
公租公課	27,976	27,915	9,131	9,106	19,584	19,599	11,850	11,931	- (注6)	- (注6)	8,795	8,775	6,365	6,357
損害保険料	366	370	85	86	336	339	134	135	- (注6)	- (注6)	156	158	72	73
修繕費	13,088	13,157	1,893	3,767	6,935	10,501	2,220	3,975	- (注6)	- (注6)	1,203	656	172	675
その他費用	11,841	11,841	0	0	20	0	0	0	- (注6)	- (注6)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	273,441	267,007	70,649	58,492	181,945	163,151	94,009	101,734	82,659	67,383	70,806	76,337	53,634	45,772
年換算NOI(千円)	548,385	532,555	141,686	116,665	364,891	325,412	188,535	202,913	165,773	134,399	142,001	152,256	107,563	91,295
NOI利回り(注5)	4.2%	4.1%	5.1%	4.2%	4.5%	4.0%	4.2%	4.6%	5.1%	4.2%	5.1%	5.5%	3.9%	3.4%
減価償却費(千円)	73,045	74,422	18,225	10,264	28,497	28,842	13,939	14,041	- (注6)	- (注6)	15,131	15,111	9,127	9,204
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	228	167	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0

(注1) '17/11期のPML値は、SOMPOLリスケマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年12月)の記載数値を記載

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(注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

(注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

(注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

(注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11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	
	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期
帳簿価額(百万円)	2,420	2,410	2,174	2,163	2,136	2,128	1,314	1,301	1,151	1,144	6,994	6,937	2,473	2,469
期末算定価格(百万円)	3,040	3,090	2,790	2,850	2,530	2,530	1,720	1,880	1,490	1,610	9,570	10,100	2,590	2,660
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	89.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	84,910	86,875	- (注6)	- (注6)	77,071	79,144	56,621	55,027	48,282	51,763	99,687	183,601	84,497	84,642
賃貸料(共益費込)	84,910	86,875	- (注6)	- (注6)	77,071	79,144	56,621	55,027	47,982	51,463	99,687	183,601	84,497	84,642
その他収入(注3)	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	300	300	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	29,516	22,974	- (注6)	- (注6)	16,599	18,581	15,578	17,226	11,042	10,451	74,854	42,213	19,895	18,137
管理業務費	5,782	5,874	- (注6)	- (注6)	3,793	3,817	2,983	4,590	2,568	2,371	48,293	8,492	3,861	4,126
水道光熱費	5,662	6,641	- (注6)	- (注6)	5,485	6,415	5,462	6,164	2,704	2,764	9,884	14,088	4,866	5,192
PMフィー	1,281	1,302	- (注6)	- (注6)	1,200	1,210	1,200	1,200	1,200	1,200	1,799	2,878	1,299	1,281
公租公課	6,240	6,254	- (注6)	- (注6)	5,673	5,665	5,072	5,066	3,863	3,861	13,706	13,727	6,719	6,720
損害保険料	106	107	- (注6)	- (注6)	109	110	86	86	55	56	255	257	116	117
修繕費	10,442	2,793	- (注6)	- (注6)	338	1,361	755	99	650	198	899	2,769	3,031	700
その他費用	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	18	18	0	0	16	0	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	55,393	63,900	62,560	63,514	60,471	60,563	41,043	37,801	37,240	41,312	24,832	141,387	64,602	66,504
年換算NOI(千円)	111,091	127,452	125,465	126,682	121,275	120,795	82,311	75,395	74,684	82,398	49,802	282,003	129,560	132,645
NOI利回り(注5)	4.6%	5.3%	5.8%	5.9%	5.7%	5.7%	6.3%	5.8%	6.5%	7.2%	0.7%	4.1%	5.2%	5.4%
減価償却費(千円)	10,129	11,445	- (注6)	- (注6)	8,006	8,421	13,505	13,127	7,322	7,359	57,497	57,448	14,407	14,718
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '17/11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12月)の記載数値を記載

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(注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

(注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

(注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

(注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11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		Daiwa 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	
	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期
帳簿価額(百万円)	1,523	1,515	3,262	3,244	2,850	2,843	13,394	13,369	129,636	129,391	5,681	5,672	2,383	2,383
期末算定価格(百万円)	1,890	1,930	3,390	3,490	2,820	2,830	13,800	13,900	125,000	125,000	5,050	5,190	2,200	2,260
稼働率(%)	100.0	100.0	87.9	87.9	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	55,652	56,083	87,662	81,539	91,104	93,504	340,499	353,113	2,529,595	2,574,643	117,697	127,518	64,341	65,113
賃貸料(共益費込)	55,652	56,083	85,126	81,539	91,104	93,504	326,769	353,113	2,529,595	2,566,311	117,697	127,518	64,341	65,113
その他収入(注3)	0	0	2,535	0	0	0	13,730	0	0	8,331	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	15,962	13,157	30,463	21,879	35,325	29,669	81,715	84,292	700,591	725,784	24,187	33,738	14,149	20,995
管理業務費	2,445	2,820	8,223	5,088	4,658	5,044	20,264	13,853	143,186	144,229	6,850	5,013	2,843	3,048
水道光熱費	2,947	3,421	6,591	7,308	6,368	7,692	20,892	24,890	262,064	281,692	6,529	7,639	4,102	4,781
PMフィー	1,200	1,200	1,292	1,238	1,367	1,400	3,384	3,581	17,718	17,554	1,782	1,913	1,200	1,200
公租公課	4,913	4,916	7,114	7,111	14,952	14,946	34,932	34,925	253,767	253,488	7,240	7,227	3,646	3,642
損害保険料	65	66	114	114	126	127	352	356	3,221	3,242	92	93	82	83
修繕費	4,390	733	7,128	1,018	7,850	458	1,888	6,685	18,486	18,691	1,692	11,851	1,451	7,415
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	2,146	6,885	0	0	822	822
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	39,690	42,925	57,199	59,660	55,779	63,835	258,783	268,821	1,829,003	1,848,859	93,510	93,780	50,192	44,118
年換算NOI(千円)	79,599	85,617	114,713	118,994	111,864	127,321	518,989	536,173	3,668,056	3,687,615	187,534	187,048	100,660	87,995
NOI利回り(注5)	5.2%	5.6%	3.5%	3.7%	3.9%	4.5%	3.9%	4.0%	2.8%	2.8%	3.3%	3.3%	4.2%	3.7%
減価償却費(千円)	8,912	8,900	19,969	19,995	12,615	12,832	31,165	31,287	392,653	395,550	16,341	16,424	9,415	9,477
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,331	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

(注1) '17/11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12月)の記載数値を記載

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(注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

(注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

(注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11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		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		新四curumuビル	
取得価格(百万円)	4,150		5,000		5,600		3,550		24,000		1,721		9,650	
	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期
帳簿価額(百万円)	4,045	4,024	4,791	4,767	5,315	5,287	3,413	3,393	23,617	23,589	1,615	1,604	9,742	9,706
期末算定価格(百万円)	3,530	3,620	6,350	6,520	7,880	8,160	4,760	4,900	33,300	33,400	2,320	2,470	14,800	15,500
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.8	100.0	100.0	99.5	99.5
PML値(%) (注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	4.44	4.44
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		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		エム・エス・ビルサポート	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	105,712	107,066	169,101	174,153	- (注6)	- (注6)	107,334	90,094	733,592	765,656	64,257	65,448	341,791	361,496
賃貸料(共益費込)	105,712	107,066	169,101	174,153	- (注6)	- (注6)	107,334	90,094	733,592	765,656	64,257	64,018	337,540	361,496
その他収入(注3)	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	1,429	4,250	0
②賃貸事業費用合計(千円)	25,814	28,224	46,103	47,208	- (注6)	- (注6)	27,074	30,922	164,677	175,538	11,739	14,430	86,809	92,922
管理業務費	5,848	5,404	15,659	13,688	- (注6)	- (注6)	8,183	10,382	46,675	43,816	2,710	5,067	30,066	25,430
水道光熱費	6,675	7,210	9,940	11,801	- (注6)	- (注6)	6,296	7,039	42,643	55,081	3,034	3,220	19,350	23,270
PMフィー	1,200	1,200	2,250	2,303	- (注6)	- (注6)	1,538	1,408	7,346	7,692	1,200	1,200	3,385	3,641
公租公課	10,875	10,898	15,766	15,751	- (注6)	- (注6)	9,375	9,366	56,789	56,763	4,407	4,398	33,523	33,357
損害保険料	118	119	214	215	- (注6)	- (注6)	110	111	571	574	64	65	275	278
修繕費	836	3,351	2,272	3,447	- (注6)	- (注6)	1,569	2,614	10,148	11,538	324	477	208	6,944
その他費用	261	40	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	502	72	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	79,897	78,842	122,998	126,945	148,486	148,273	80,260	59,171	568,914	590,117	52,517	51,018	254,981	268,573
年換算NOI(千円)	160,234	157,254	246,672	253,196	297,788	295,736	160,961	118,020	1,140,954	1,177,010	105,323	101,758	511,364	535,679
NOI利回り(注5)	4.0%	3.9%	5.1%	5.3%	5.6%	5.6%	4.7%	3.5%	4.8%	5.0%	6.5%	6.3%	5.2%	5.5%
減価償却費(千円)	21,368	21,058	34,237	34,707	- (注6)	- (注6)	19,825	19,836	67,286	69,333	13,174	13,187	35,924	35,956
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '17/11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12月)の記載数値を記載

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(注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

(注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

(注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

(注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(5) (2017年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		Daiwa青山ビル		神泉プレイス	
														
取得価格(百万円)	9,200		7,000		14,000		4,135		8,450		9,800		4,800	
帳簿価額(百万円)	9,415	9,400	7,222	7,221	14,161	14,114	4,246	4,266	8,548	8,516	10,070	10,051	4,917	4,904
期末算定価格(百万円)	13,200	13,700	8,740	8,740	16,100	16,100	5,420	5,950	10,400	10,700	12,000	12,400	6,520	6,710
稼働率(%)	100.0	91.4	100.0	100.0	99.6	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	85.9	100.0	100.0	100.0
PML値(%) ^(注1)	7.14	7.14	5.64	5.64	2.67	2.67	2.44	2.44	4.46	4.46	4.42	4.42	6.21	6.21
PM会社	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		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	354,816	336,091	244,736	240,163	441,054	473,068	- (※6)	- (※6)	224,590	226,954	126,890	212,474	- (※6)	- (※6)
賃貸料(共益費込)	354,816	336,091	244,736	237,913	441,054	473,068	- (※6)	- (※6)	224,590	226,954	126,890	212,474	- (※6)	- (※6)
その他収入 ^(注3)	0	0	0	2,250	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	- (※6)	- (※6)
②賃貸事業費用合計(千円)	108,574	115,332	62,513	67,217	114,042	117,700	- (※6)	- (※6)	47,958	47,318	76,399	40,713	- (※6)	- (※6)
管理業務費	21,110	28,636	18,409	23,344	27,547	29,203	- (※6)	- (※6)	10,008	9,983	19,391	18,038	- (※6)	- (※6)
水道光熱費	33,726	42,131	14,545	15,597	42,306	48,639	- (※6)	- (※6)	11,846	13,660	5,869	6,605	- (※6)	- (※6)
PMフィー	3,954	3,654	2,902	2,907	3,882	4,191	- (※6)	- (※6)	1,200	1,200	1,617	2,546	- (※6)	- (※6)
公租公課	33,179	33,151	20,001	20,068	31,814	31,730	- (※6)	- (※6)	20,426	20,334	12,748	12,742	- (※6)	- (※6)
損害保険料	357	360	250	252	508	512	- (※6)	- (※6)	262	264	132	132	- (※6)	- (※6)
修繕費	16,045	7,397	6,308	5,046	7,852	3,423	- (※6)	- (※6)	4,055	1,717	36,640	648	- (※6)	- (※6)
その他費用	200	0	96	0	130	0	- (※6)	- (※6)	158	158	0	0	- (※6)	- (※6)
③NOI(=①-②) ^(注4) (千円)	246,241	220,758	182,223	172,946	327,012	355,367	116,454	55,547	176,632	179,635	50,490	171,761	121,395	112,101
年換算NOI(千円)	493,836	440,311	365,448	344,947	655,820	708,793	233,549	110,791	354,236	358,289	101,259	342,584	243,458	223,589
NOI利回り ^(注5)	5.2%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	5.5%	2.6%	4.1%	4.2%	1.0%	3.4%	5.0%	4.6%
減価償却費(千円)	23,611	26,194	21,765	21,964	50,600	50,977	- (※6)	- (※6)	32,336	32,459	19,491	19,541	- (※6)	- (※6)
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	2,250	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	- (※6)	- (※6)
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	- (※6)	- (※6)

(注1) '17/11期のPML値は、SOMPOL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12月)の記載数値を記載

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(注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

(注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

(注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

(注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(6) (2017年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	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		Daiwa西新宿ビル		キリン日本橋ビル		Daiwa東日本橋ビル	
取得価格(百万円)	16,000		28,000		2,871		1,647		13,710		8,180		6,370	
	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期
帳簿価額(百万円)	16,042	16,012	28,178	28,113	2,958	2,954	1,733	1,730	13,967	13,957	8,316	8,299	6,389	6,363
期末算定価格(百万円)	18,300	18,300	30,100	30,200	3,220	3,300	1,820	1,850	14,900	15,500	8,290	8,290	6,750	6,780
稼働率(%)	100.0	100.0	90.3	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	1.61	1.61	1.76	1.76	5.89	5.89	7.03	7.03	4.32	4.32	5.76	5.76	4.37	4.37
PM会社	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		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	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	409,131	397,641	1,038,014	913,419	78,618	76,957	45,540	46,545	299,338	324,970	- (注6)	- (注6)	166,398	167,565
賃貸料(共益費込)	409,131	397,641	1,032,701	909,946	78,618	76,957	45,540	46,545	299,338	324,970	- (注6)	- (注6)	166,398	167,565
その他収入(注3)	0	0	5,312	3,473	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	65,049	80,694	392,018	385,178	24,562	28,033	12,474	11,676	40,372	76,564	- (注6)	- (注6)	24,034	33,371
管理業務費	10,320	15,176	89,901	80,715	6,469	8,407	3,619	3,250	18,746	15,565	- (注6)	- (注6)	5,954	5,931
水道光熱費	22,400	26,193	116,066	118,875	6,165	6,457	3,243	2,846	17,310	18,649	- (注6)	- (注6)	10,625	9,966
PMフィー	4,405	4,605	10,268	9,061	1,200	1,200	1,200	1,200	2,094	2,309	- (注6)	- (注6)	1,663	1,675
公租公課	27,200	27,190	103,211	103,867	8,998	8,980	4,029	4,025	214	35,320	- (注6)	- (注6)	81	11,337
損害保険料	314	316	1,528	1,537	110	110	56	57	263	266	- (注6)	- (注6)	178	179
修繕費	408	7,211	70,922	71,120	1,618	2,878	326	296	1,739	4,452	- (注6)	- (注6)	5,526	4,281
その他費用	0	0	120	0	0	0	0	0	3	0	- (注6)	- (注6)	4	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	344,081	316,947	645,995	528,241	54,056	48,923	33,065	34,868	258,966	248,405	170,892	160,691	142,363	134,193
年換算NOI(千円)	690,053	632,162	1,295,540	1,053,596	108,409	97,580	66,313	69,547	519,355	495,454	342,724	320,504	285,509	267,653
NOI利回り(注5)	4.3%	3.9%	4.6%	3.7%	3.7%	3.3%	3.8%	4.0%	3.7%	3.5%	4.1%	3.9%	4.5%	4.2%
減価償却費(千円)	32,856	32,986	161,427	163,993	10,062	10,216	5,254	5,247	17,690	18,371	- (注6)	- (注6)	25,087	25,123
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	62	578	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	550	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0

(注1) '17/11期のPML値は、SOMPOL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12月)の記載数値を記載

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(注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

(注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

(注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

(注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11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	スクエア代官山ビル		新宿ウエストビル		Daiwa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		Daiwa上大岡ビル	
														
取得価格(百万円)	2,280		942		1,592		2,958		7,710		1,650		2,000	
	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期
帳簿価額(百万円)	2,391	2,389	983	983	1,609	1,604	2,697	2,679	7,210	7,185	1,628	1,617	1,948	1,930
期末算定価格(百万円)	2,530	2,600	1,200	1,230	1,700	1,710	3,690	3,880	6,020	6,170	2,320	2,340	2,700	2,750
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	69.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(注1)	6.21	6.21	8.28	8.28	6.01	6.01	3.55	3.55	7.19	7.19	6.14	6.14	6.29	6.29
PM会社	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		ザイマックスアルファ	
運用日数	182	183	182	183	162	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注6)	- (注6)	34,589	37,990	16,814	24,954	120,777	119,909	192,922	194,598	61,620	65,526	85,666	92,232
賃貸料(共益費込)	- (注6)	- (注6)	34,589	37,990	15,281	24,954	120,777	119,909	192,897	194,598	61,620	65,526	85,666	92,232
その他収入(注3)	- (注6)	- (注6)	0	0	1,532	0	0	0	24	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注6)	- (注6)	7,542	11,415	14,037	18,205	34,480	37,239	52,316	52,600	10,812	11,198	19,227	19,734
管理業務費	- (注6)	- (注6)	3,689	2,075	9,811	8,736	9,476	12,124	12,314	12,922	2,712	2,716	4,766	4,453
水道光熱費	- (注6)	- (注6)	2,392	2,779	1,297	1,808	11,589	12,445	13,950	15,692	2,848	3,243	6,827	7,601
PMフィー	- (注6)	- (注6)	1,200	1,200	1,070	1,200	1,819	1,777	2,902	2,918	1,200	1,200	1,200	1,203
公租公課	- (注6)	- (注6)	9	3,113	9	3,370	8,598	8,580	18,375	18,327	3,935	3,922	6,333	6,284
損害保険料	- (注6)	- (注6)	36	37	42	48	188	189	290	292	58	58	100	101
修繕費	- (注6)	- (注6)	204	2,198	1,795	2,812	2,809	2,121	4,474	2,446	37	57	0	89
その他費用	- (注6)	- (注6)	10	12	9	228	0	0	9	0	20	0	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	27,898	44,110	27,046	26,574	2,777	6,748	86,296	82,670	140,605	141,998	50,808	54,327	66,439	72,498
年換算NOI(千円)	55,949	87,979	54,242	53,004	6,257	13,460	173,066	164,888	281,983	283,220	101,895	108,358	133,244	144,600
NOI利回り(注5)	2.3%	3.7%	5.5%	5.4%	0.4%	0.8%	6.4%	6.2%	3.9%	3.9%	6.3%	6.7%	6.8%	7.5%
減価償却費(千円)	- (注6)	- (注6)	2,165	2,185	4,872	4,935	23,356	23,721	34,313	34,622	11,393	11,401	18,065	18,065
(参考) 原状回復工事収入(千円)	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '17/11期のPML値は、SOMPOL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12月)の記載数値を記載

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(注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

(注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

(注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

(注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11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	インテグラルタワー		Daiwa目黒スクエア		Daiwa荻窪ビル		Daiwa名駅ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注6)	
												
取得価格(百万円)	15,220		5,600		3,800		5,300		9,481		469,341	469,341
	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期	'17/5期	'17/11期
帳簿価額(百万円)	14,968	14,898	5,574	5,553	4,012	4,001	5,256	5,222	9,373	9,321	460,986	459,753
期末算定価格(百万円)	19,200	19,700	6,550	6,750	4,390	4,490	7,750	7,990	11,600	11,700	518,560	527,130
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	98.8	100.0	97.7	98.2
PML値(%) (注1)	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		伊藤忠アーバンコミュニティ		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			
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	587,563	604,576	146,092	152,041	125,404	124,931	225,455	254,455	342,400	339,071	12,547,014	12,735,226
賃貸料(共益費込)	587,563	604,576	146,092	152,041	125,404	124,931	225,455	254,455	338,332	339,071	12,513,018	12,718,363
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	4,068	0	33,995	16,863
②賃貸事業費用合計(千円)	176,826	189,584	37,061	34,943	31,442	24,944	58,393	65,597	91,416	101,399	3,377,984	3,507,492
管理業務費	46,215	52,144	7,684	8,219	8,488	8,464	19,896	19,195	19,872	24,749	840,099	827,125
水道光熱費	66,397	76,772	8,762	8,753	6,125	6,167	14,083	16,623	30,816	35,600	985,941	1,095,647
PMフィー	6,526	6,650	2,077	1,938	1,371	1,373	2,745	3,050	5,120	5,051	140,013	141,924
公租公課	44,311	44,426	13,575	13,524	26	7,773	20,292	20,169	32,864	32,771	1,034,433	1,110,288
損害保険料	740	746	146	148	126	127	324	327	493	497	14,657	14,770
修繕費	12,249	8,664	4,814	2,359	15,300	1,037	1,050	6,225	2,017	2,634	316,200	267,966
その他費用	384	180	0	0	4	0	0	7	232	96	46,638	49,769
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	410,737	414,992	109,030	117,098	93,961	99,987	167,062	188,857	250,984	237,671	9,169,029	9,227,733
年換算NOI(千円)	823,731	827,716	218,660	233,556	188,439	199,428	335,042	376,682	503,348	474,045	18,389,126	18,405,042
NOI利回り(注5)	5.5%	5.6%	3.9%	4.2%	4.7%	5.0%	6.4%	7.2%	5.4%	5.1%	4.0%	4.0%
減価償却費(千円)	90,773	72,973	22,655	22,706	10,746	12,817	35,486	35,583	53,379	53,676	1,770,760	1,768,826
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290	11,327
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550

(注1) '17/11期のPML値は、SOMPOLリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2017年12月)の記載数値を記載

(注2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(注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

(注4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI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

(注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

(注6) 表中②賃貸事業費用合計のポートフォリオ合計値は、投資法人に係る費用を含めず。



資産運用会社の概要①

会社概要

2017年12月31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	63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12月31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12月31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4,640億円(53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1,056億円(68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

