



大和証券オフィス投資法人

2018年5月期(第25期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

2018年5月期決算説明会のトピックス	3
ポートフォリオの主要指標の変化	4
余剰資金300億円の使途	5
2018年5月期以降の投資口価格の推移	6

Section 1

2018年5月期決算及び業績予想ハイライト

2018年5月期決算ハイライト	9
2018年11月期・2019年5月期業績予想ハイライト	10
分配金の推移	11
賃共収入の推移	12

Section 2

内部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	15
賃貸事業分析	16
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	20
内部成長の方針	21
2018年5月期リーシング強化物件の稼働状況	22
2018年11月期リーシング強化物件	23
大規模修繕工事の目的及び2018年5月期の工事事例	24
ESGの取組み	26

Section 3

外部成長

取得・売却方針、物件取得の検討状況	29
2018年5月期実績 資産入替	30
2018年11月期新規取得物件	31
資産規模の推移と取得実績	33

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	35
2018年5月末における投資主の状況について	38
資産運用報酬体系の変更について	39
今後の取組み	40

Appendix



はじめに

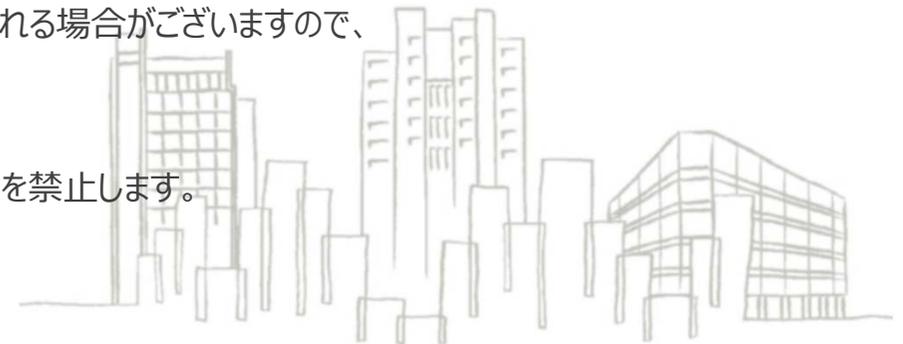
本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大和証券オフィス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

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。





2018年5月期決算説明会のトピックス

資産入替及び 余剰資金300億円の有効活用

- 2018年5月期及び2018年11月期の取得／譲渡合計で、1,174億円の大規模な資産入替を実施
- 資産入替で確保した約300億円の余剰資金のうち、233.2億円を3つのシナリオに充当（分配金への寄与 +383円を見込む）
- 上記施策等によりポートフォリオの各種主要指標が向上

着実な内部成長

- 2018年5月期末 稼働率は、99.0%と過去最高水準（2018年1月時点 予想稼働率：98.0%）
- 契約更新・テナント新規入居による分配金原資の伸び率は引き続き高水準

大規模修繕工事実施 によるバリューアップ

- 大規模修繕工事により、適切な物件の機能維持・回復に加え、バリューアップによる賃料単価の上昇や費用の削減等が狙える場合、追加工事も検討の上、戦略的に実施



ポートフォリオの主要指標の変化

- 資産の入替、内部成長及び余剰資金300億円の有効活用により、2017年11月期から1年半後のポートフォリオにおいて、各種主要指標が向上

主要指標	2017年11月期末 (第24期末)	2018年5月期(第25期) 2018年11月期(第26期)		【資産入替後】 2019年5月期末 (第27期末) 予想
		取得(予定)資産	売却資産	
物件数 ^(注1)	54物件	4物件	2物件	57物件
資産総額 (取得総額ベース)	469,341百万円	46,600百万円	72,200百万円	443,741百万円
NOI利回り ^(注2)	4.0%	4.2%	3.2%	4.4%
新宿マインズタワー 投資比率 ^(注3)	28.5%			15.1%
1口当たりNAV ^(注4)	640,587円			654,225円
LTV ^(注5)	42.3%			40.3%
発行済投資口数	497,869口			491,877口
1口当たり分配金	10,957円			12,000円

(注1) 2018年5月期売却資産の内、新宿マインズタワーは部分売却のため、2019年5月期末の物件数には残りの保有分を1物件としてカウント。2019年5月期末の物件数は、現状開示済みの契約締結物件のみを反映。

(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ない。2017年11月期末は実績NOIを年換算、2018年5月期及び2018年11月期の取得資産のNOIについては、2019年5月期予想NOIを年換算、2018年5月期売却資産のNOIは、2017年11月期の実績NOIを年換算、2019年5月期末は当該期予想NOIを年換算。

分母：2017年11月期末の簿価は期末簿価、2019年5月期末の簿価は2018年5月期末の簿価に2018年11月期取得資産(取得(予定)価格)を加算して算出。

(注3) 取得価格の総額に対する新宿マインズタワーの取得価格の比率。

(注4) 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。2019年5月期末の1口当たりNAVは、2018年5月期末の1口当たりNAVをベースに試算。

(注5) 2019年5月期末のLTVは、2018年5月期末時点の総資産額をベースに、2019年11月期の有利子負債総額187,950百万円を前提に試算。



余剰資金300億円の使途

- 2018年5月期の資産入替に伴い、余剰資金300億円が発生
- 合計約233.2億円を活用した結果、1口当たり分配金への影響額は、計383円

	資金使途	試算：1口当たり分配金 への影響額 2019年5月期（第27期）
① 新規物件 取得に充当	<p>【プライム神田ビル：千代田区神田須田町（都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩1分）】 取得価格^(注1)：18億円、NOI利回り：3.8%（取得時^(注2)）→ 4.2%（中期想定^(注3)） 構造/階数：S・RC/B1/10F</p> <p>【北品川御殿山ビル：品川区北品川（京浜急行「北品川」駅 徒歩1分）】 取得価格^(注1)：25億円、NOI利回り：4.1%（取得時^(注4)）→ 4.1%（中期想定^(注5)） 構造/階数：SRC・S/8F</p>	+146円
② 借入金 返済に充当	<p>【借入先8行に合計153.5億円を返済/期限前弁済】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3行に合計18.5億円を返済（2018年2月28日実施） ・1行に20.0億円を期限前弁済（2018年3月30日実施） ・5行に合計115.0億円を期限前弁済（2018年4月27日実施） 	+103円
③ 自己投資口 取得に充当	<ul style="list-style-type: none"> ・取得期間：2018年3月1日～5月18日 ・取得口数：5,992口 ・取得総額：3,675,523,000円 	+134円
合計	約233.2億円	+383円

(注1) 取得諸経費及び消費税等は除く。

(注2) 取得日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（100.0%）における年間の想定収支額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注3) 取得後、巡航稼働率時（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を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注4) 取得予定日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（96.0%）における年間の想定収支額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

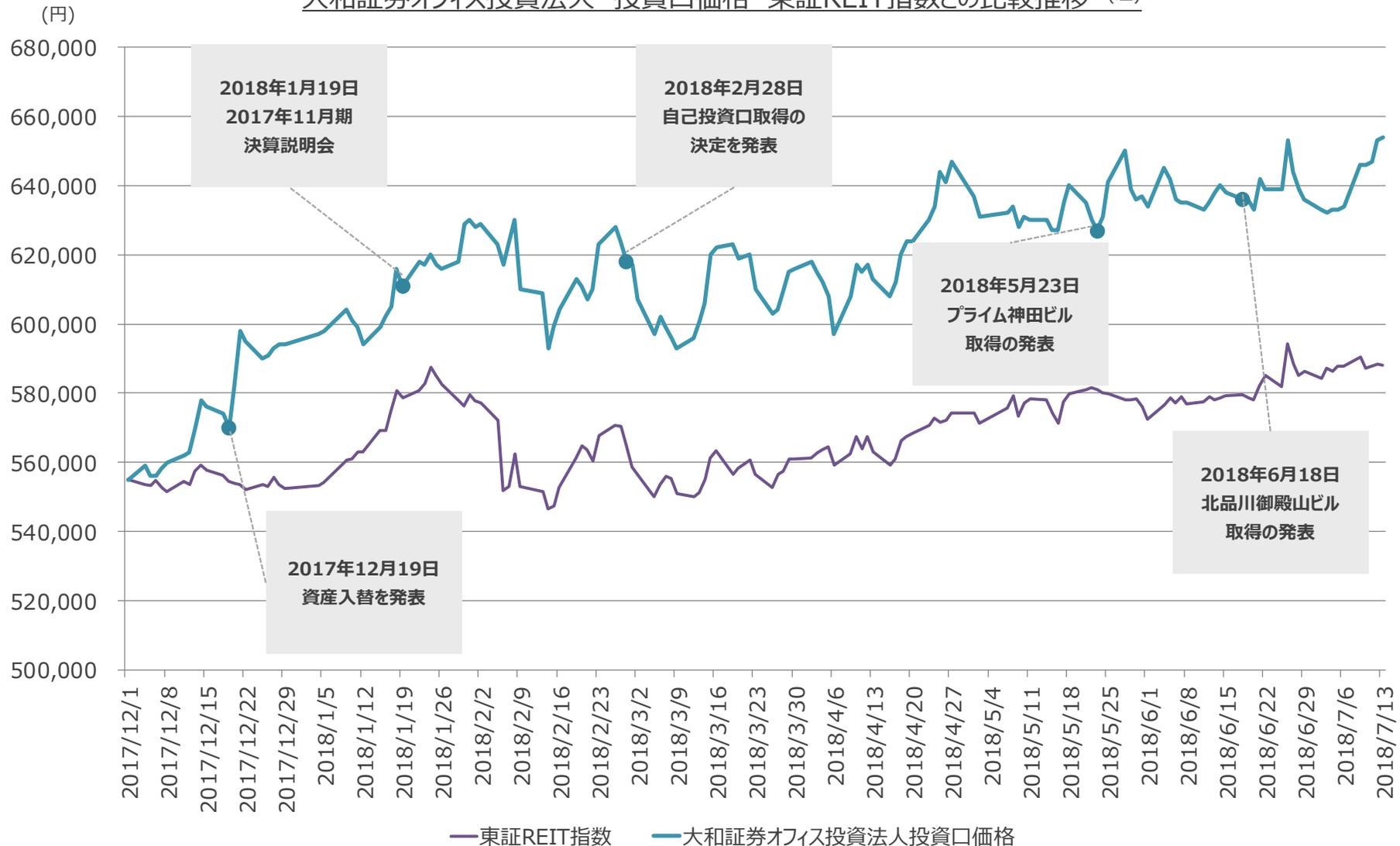
(注5) 取得後、巡航稼働率時（前提稼働率96.0%）において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。



2018年5月期以降の投資口価格の推移

- 資産入替、自己投資口の取得等の施策の実施により、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォーム

大和証券オフィス投資法人 投資口価格 東証REIT指数との比較推移 (注)



(注) 2017年12月1日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人の投資口価格終値と同数値と仮定し指数化しています。



Section 1

2018年5月期決算及び業績予想ハイライト



2018年5月期決算ハイライト

2018年5月期実績

	2017年11月期実績	2018年5月実績	差
営業収益	12,735 百万円	13,440 百万円	+ 705 百万円
営業費用	6,557 百万円	6,761 百万円	+ 203 百万円
営業利益	6,177 百万円	6,678 百万円	+ 501 百万円
営業外収益	2 百万円	139 百万円	+ 136 百万円
営業外費用	723 百万円	929 百万円	+ 206 百万円
当期純利益	5,455 百万円	5,887 百万円	+ 432 百万円
1口当たり分配金	10,957 円	11,150 円	+ 193 円
1口当たりNAV ^(注1)	640,587 円	653,697 円	+ 13,110 円
期末稼働率	98.2%	99.0%	+0.8%
期中平均稼働率 ^(注2)	97.6%	98.3%	+0.7%
NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.0%	4.2%	+0.2%

(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	■ 期中取得物件(2件)賃共収入	+ 756百万円
	■ 期中物件売却益(2件ネット)	+ 481百万円
	■ 既存物件(53件)賃共収入 ^(注4)	+ 337百万円
	■ 受取配当金	+ 48百万円
減少	■ 期中売却物件(2件)賃共収入	▲ 737百万円
	■ 水道光熱収入	▲ 178百万円
増加	■ 修繕費	+ 237百万円
	■ 公租公課(一般管理費)	+ 57百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 97百万円
増加	■ 保険金収入	+ 137百万円
増加	■ 保険関連費用	+ 125百万円
	■ 期限前弁済に係る費用	+ 82百万円

1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(403百万円)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。

* 当期において、自己投資口の取得かつ消却を行っており、発行済投資口数が以下のようになっている。

2017年11月期末 497,869口 ⇒ 2018年5月期末 491,877口

(ご参考)2018年5月期予想・実績比較

	2018年5月期予想 (2018年1月開示)	2018年5月期実績	差
営業収益	13,365 百万円	13,440 百万円	+ 75 百万円
営業費用	6,775 百万円	6,761 百万円	▲ 13 百万円
当期純利益	5,861 百万円	5,887 百万円	+ 26 百万円
1口当たり分配金	11,000 円	11,150 円	+ 150 円
稼働率	98.0%	99.0%	+ 1.0%

増加	■ 既存物件(55件) ^(注5) 賃共収入	+ 91百万円
	■ その他営業収益	+ 17百万円
減少	■ 水道光熱収入	▲ 52百万円

(注4) 既存物件(53件)は、2017年11月期末保有物件(54件)から、2018年5月期取得2物件、売却2物件を差し引いたもの。新宿マイズタワーは全体の3/7を組み入れている。

(注5) 既存物件(55件)は、2018年5月期末保有物件(55件)。



2018年11月期・2019年5月期業績予想ハイライト

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	13,029 百万円	▲410 百万円
営業費用	6,570 百万円	▲191 百万円
営業利益	6,459 百万円	▲219 百万円
営業外収益	-	▲139 百万円
営業外費用	628 百万円	▲300 百万円
当期純利益	5,828 百万円	▲58 百万円
1口当たり分配金	11,850 円	+ 700 円
期末想定稼働率	98.0%	▲1.0%
期中想定稼働率 ^(注1)	98.7%	+ 0.4%
想定NOI利回り(年換算) ^(注2)	4.3%	+ 0.2%

要因	項目	
増加	■ 既存物件(53件)賃共収入 ^(注3)	+ 327百万円
	■ 前期取得物件(2件)賃共収入通期寄与	+ 199百万円
	■ 期中取得物件(2件)賃共収入	+ 58百万円
	■ 水道光熱収入	+ 109百万円
減少	■ 前期売却物件(2件)賃共収入	▲524百万円
	■ 前期売却益(2件ネット)	▲481百万円
	■ 前期受取配当金	▲ 48百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 63百万円
	■ 公租公課(賃貸事業費用)	▲ 62百万円
	■ 公租公課(一般管理費)	▲ 49百万円
	■ 外注委託費	▲ 75百万円
	■ 減価償却費	▲ 63百万円
減少	■ 修繕費	▲ 25百万円
	■ 保険金収入	▲137百万円
減少	■ 保険関連費用	▲125百万円
	■ 期限前弁済に係る費用	▲ 82百万円
	■ 支払利息	▲ 66百万円

2019年5月期見通し

	2019年5月期予想	2018年11月期との差
営業収益	12,964 百万円	▲65 百万円
営業費用	6,432 百万円	▲137 百万円
営業利益	6,531 百万円	+ 71 百万円
営業外収益	-	-
営業外費用	626 百万円	▲2 百万円
当期純利益	5,902 百万円	+ 74 百万円
1口当たり分配金	12,000 円	+ 150 円
期末想定稼働率	97.6%	▲0.4%
期中想定稼働率 ^(注1)	96.7%	▲2.0%
想定NOI利回り(年換算) ^(注2)	4.4%	+ 0.2%

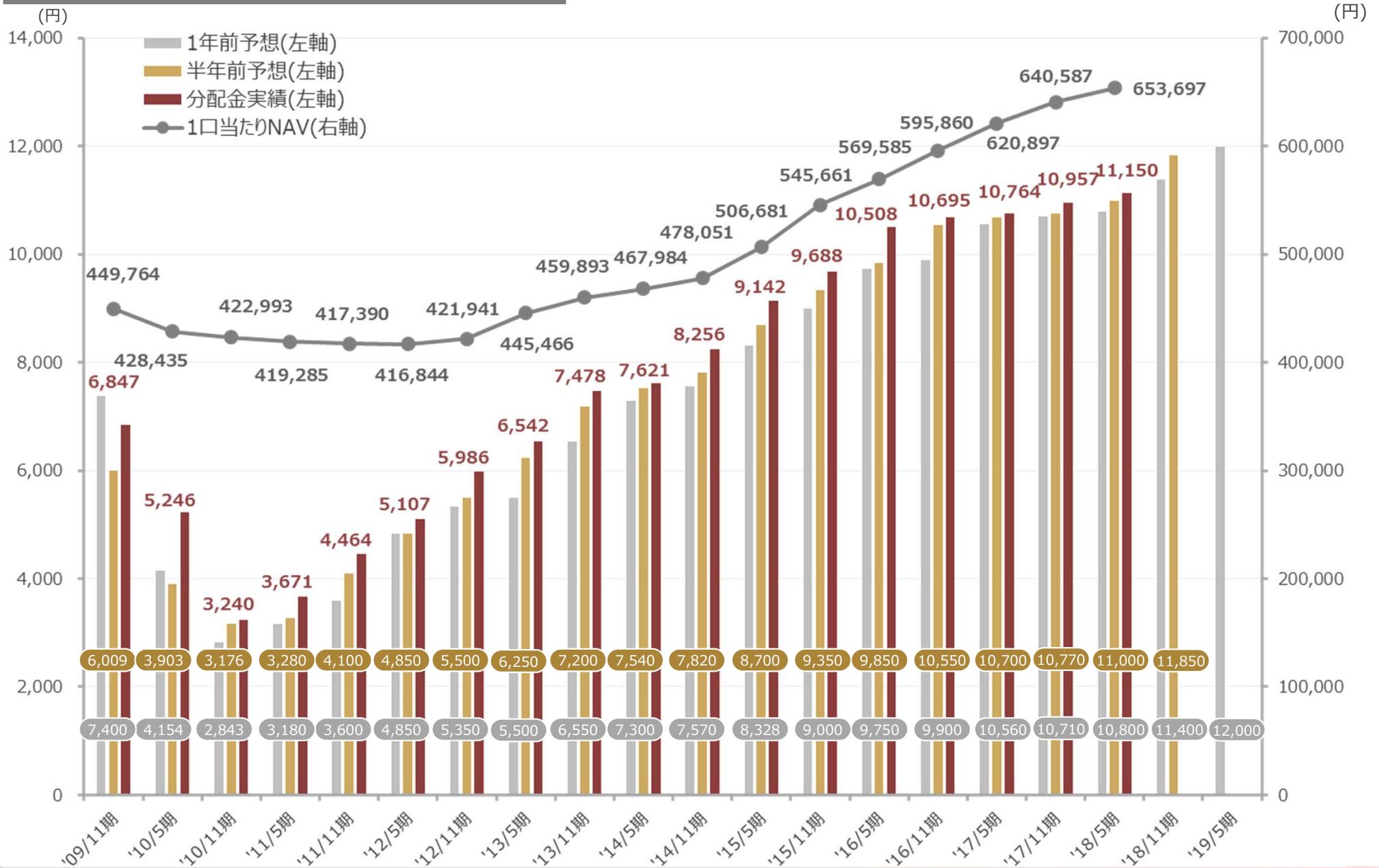
増加	■ 既存物件(55件)賃共収入	+ 13百万円
	■ 前期取得物件(2件)賃共収入通期寄与	+ 26百万円
減少	■ 水道光熱収入	▲112百万円
増加	■ 減価償却費	+ 37百万円
	■ 水道光熱費	▲ 78百万円
減少	■ 修繕費	▲ 75百万円
	■ 公租公課(賃貸事業費用)	▲ 14百万円

(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2018年5月期の簿価をベースに算出。
(注3) 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

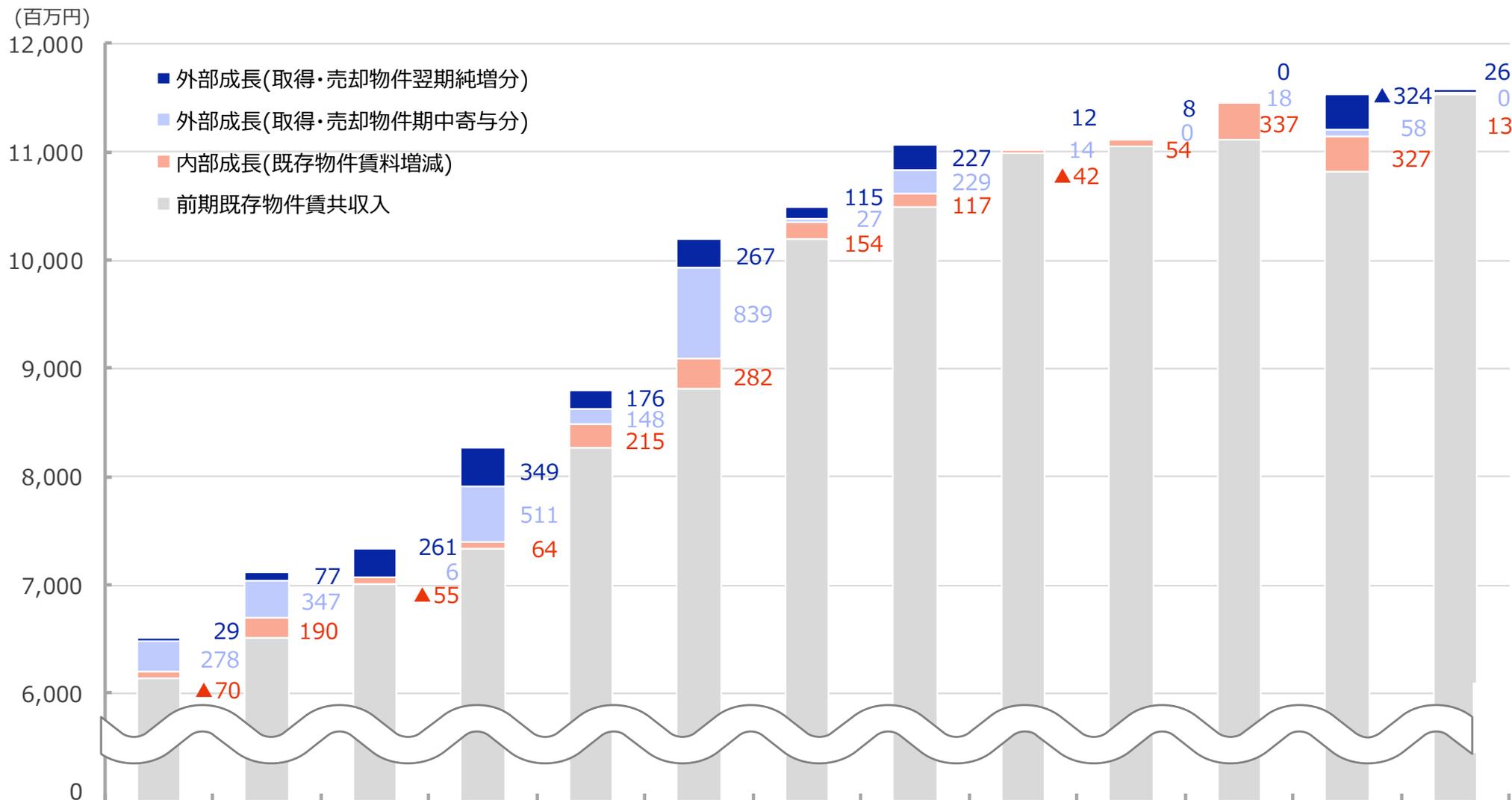


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



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



'13/5期 '13/11期 '14/5期 '14/11期 '15/5期 '15/11期 '16/5期 '16/11期 '17/5期 '17/11期 '18/5期 '18/11期 '19/5期

(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

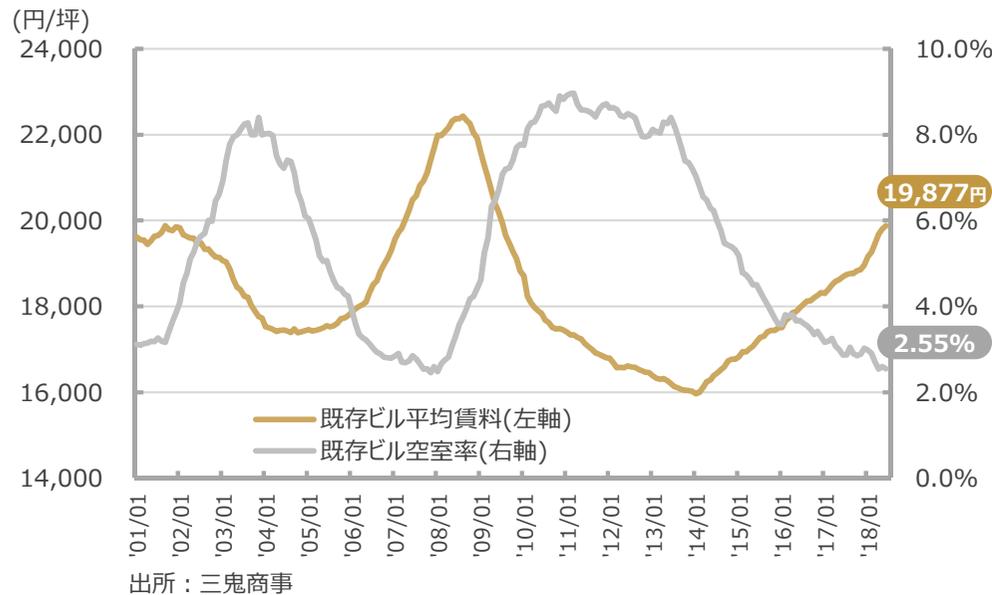
内部成長



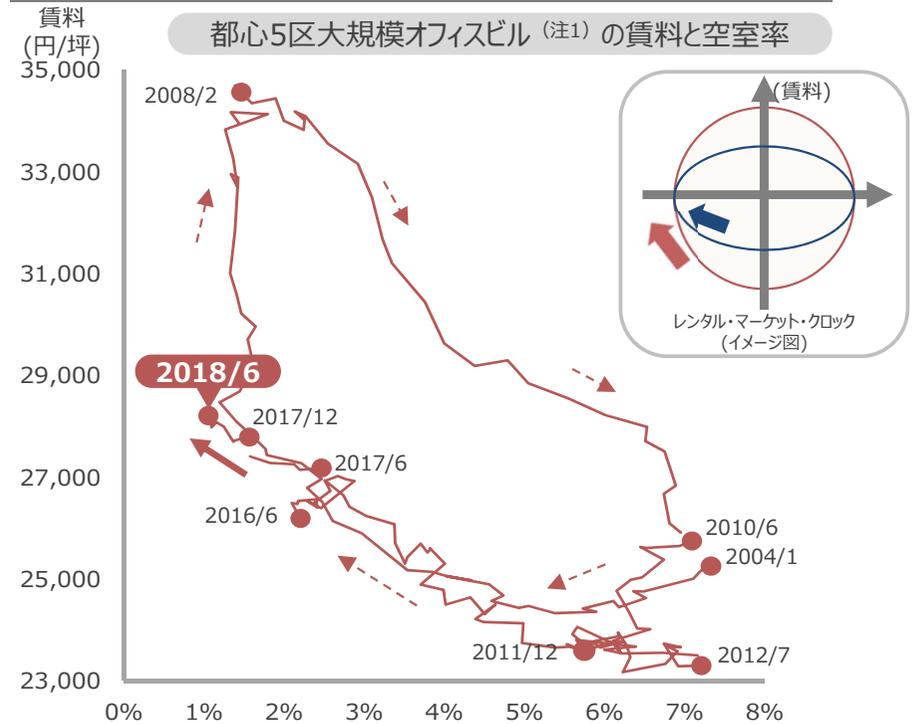


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

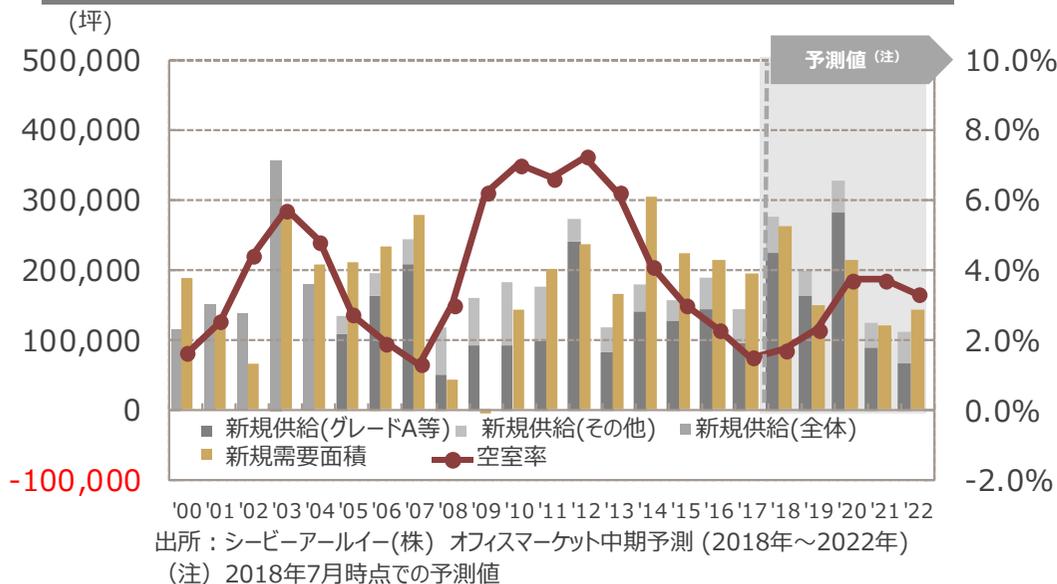
東京オフィスビルの賃貸市場状況



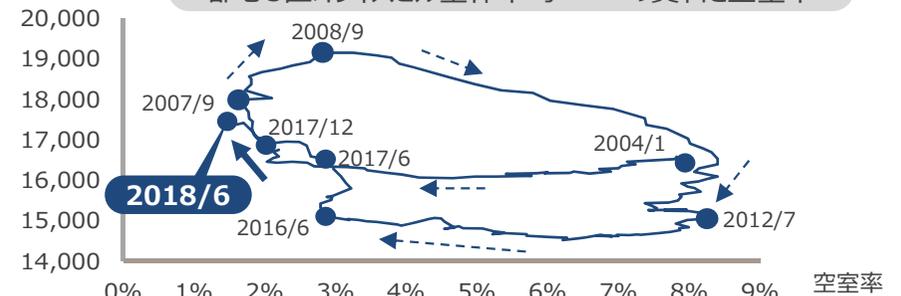
都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



オフィスビルマーケット中期予測



都心5区オフィスビル全体平均 (注2) の賃料と空室率

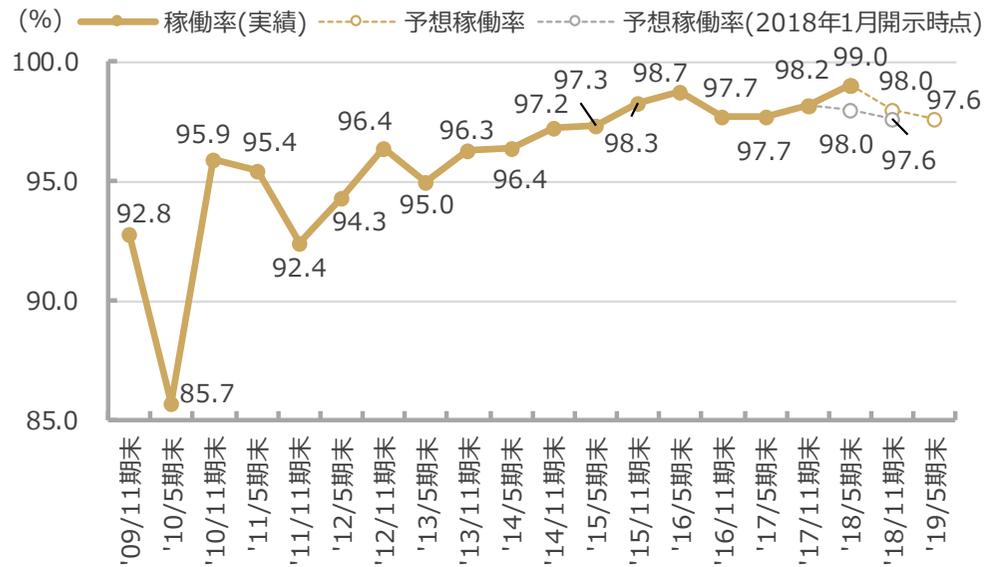


(注1) 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。
(注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。

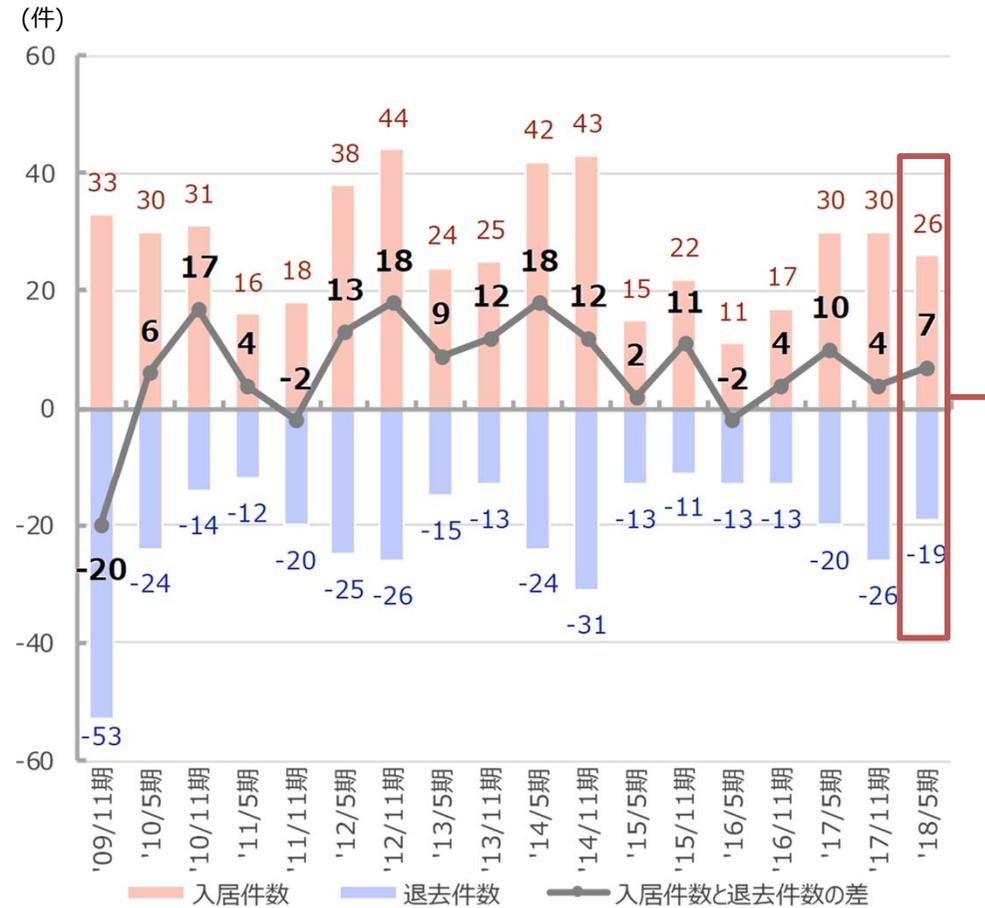
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

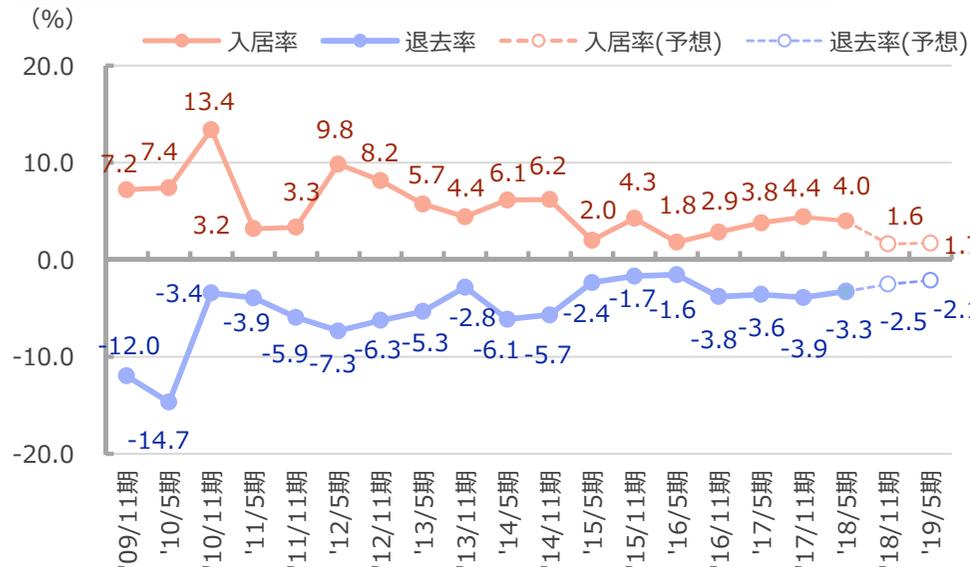
期末稼働率の推移



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)



18/5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	1	23	1	0	1	0	26
退去	3	3	2	8	1	2	19

前回件数 21

(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

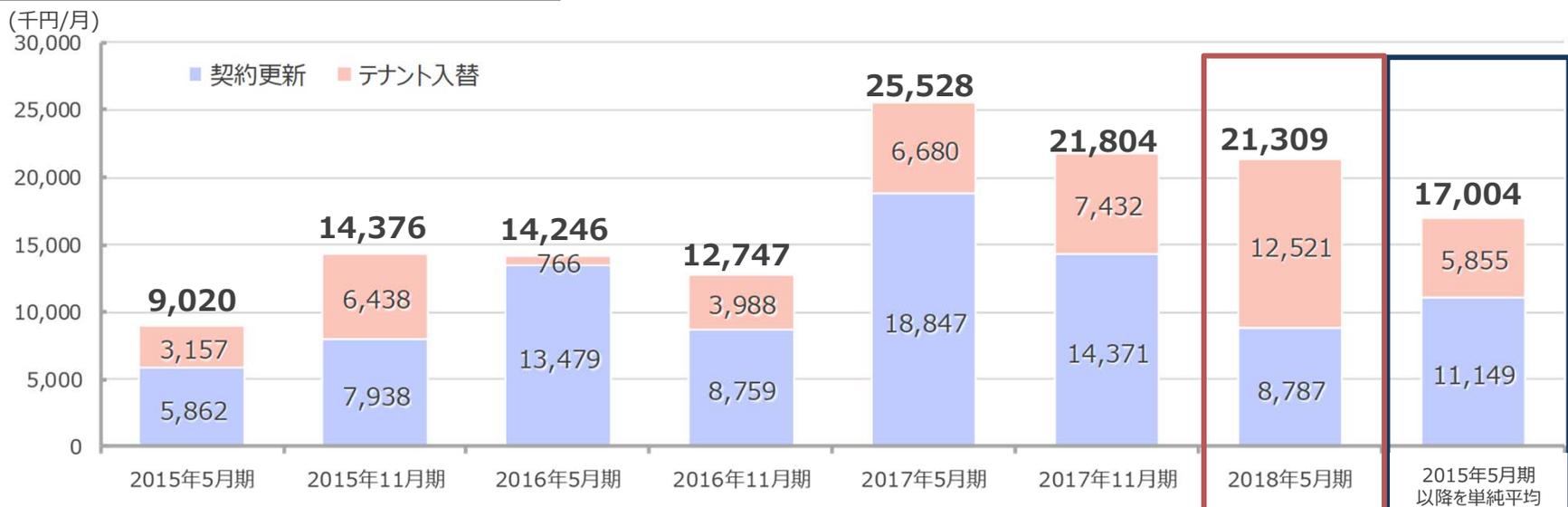
(注2) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く



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	2018年 5月期	2015年5月期 以降を単純平均
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%	1.2%	1.0%
	年率 換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	2.0%
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%	2.3%	2.1%
	年率 換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	4.2%

(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)

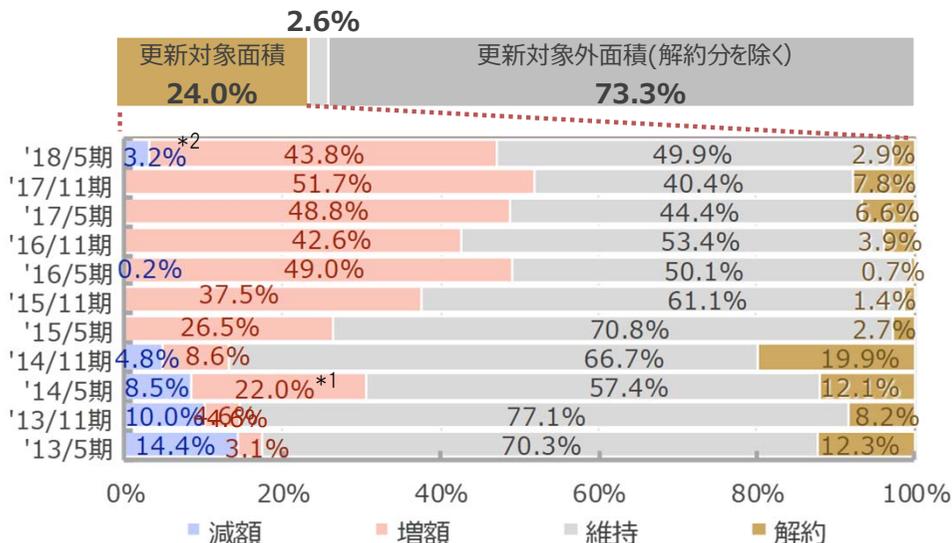
～更新対象テナントの賃料増減率推移～

契約更新の状況

2018年5月期更新テナント

※2017年11月末の賃貸面積：332,594.35㎡に対して、2018年5月期中に契約更新があった契約面積の比率。(2018年5月期の譲渡物件については、更新対象外面積に含めております)。

更新対象外で解約



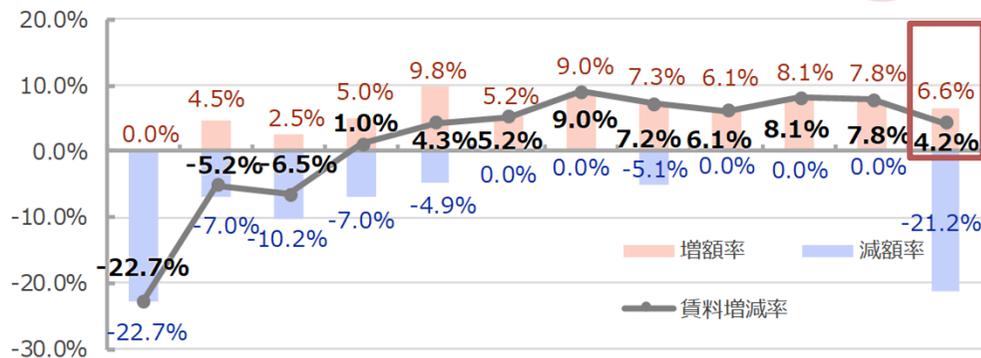
*1 2014年5月期の増額の内、14.1%分はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたため、増額となり、7.9%分はテナントとの交渉により増額となる。
*2 2018年5月期の減額はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたもの。

契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



9期連続の賃料増額改定を実現

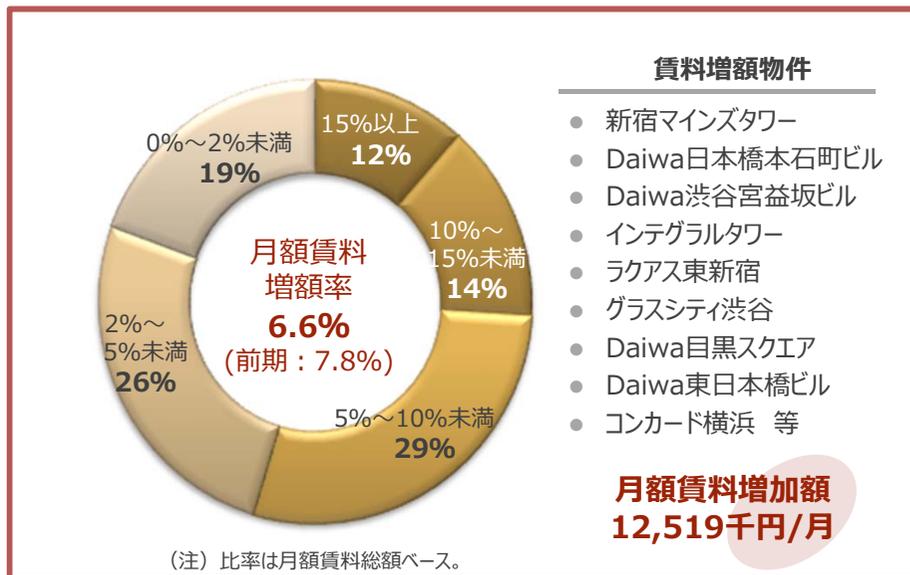
更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移



(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

(2018年5月期の増額改定における月額賃料改定額の比率)

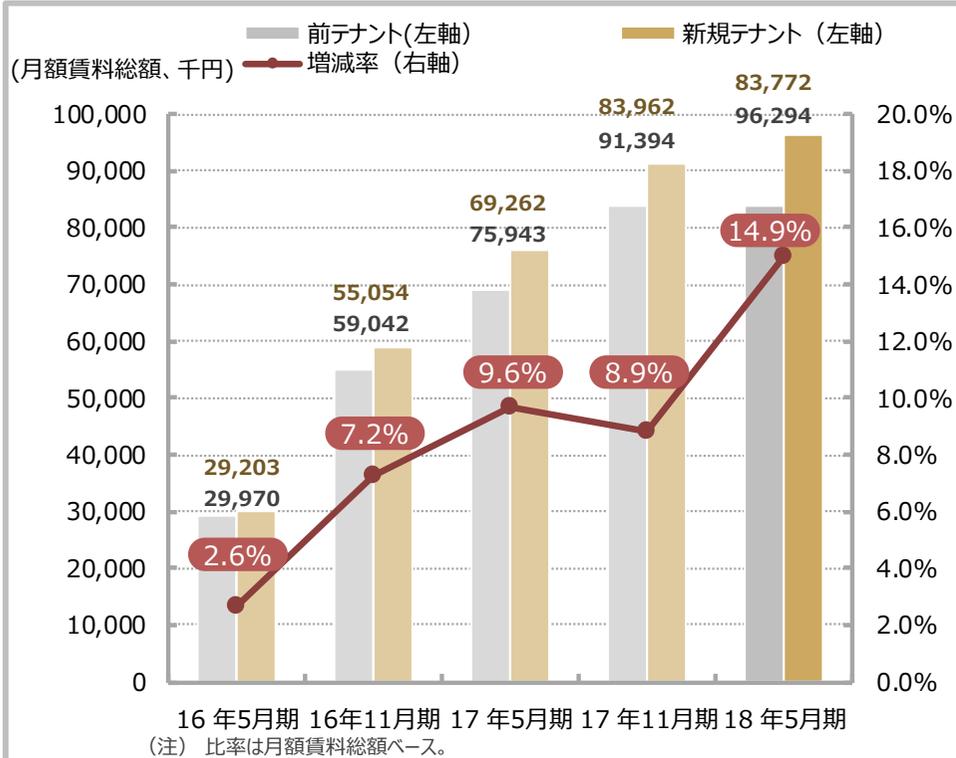




賃貸事業分析(4)

～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

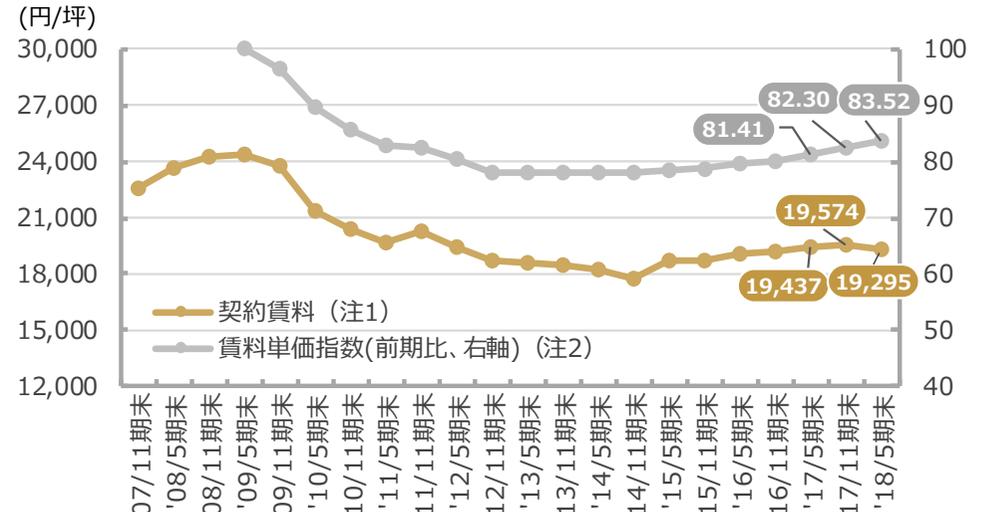


'18年5月期におけるテナント入替による賃料上昇物件

- Daiwa銀座ビル
 - Daiwa赤坂ビル
 - 新宿マインズタワー
 - Daiwa北浜ビル
 - Daiwa品川Northビル
 - Daiwa恵比寿4丁目ビル
 - E・スペースタワー
 - Daiwa目黒スクエア
- 等

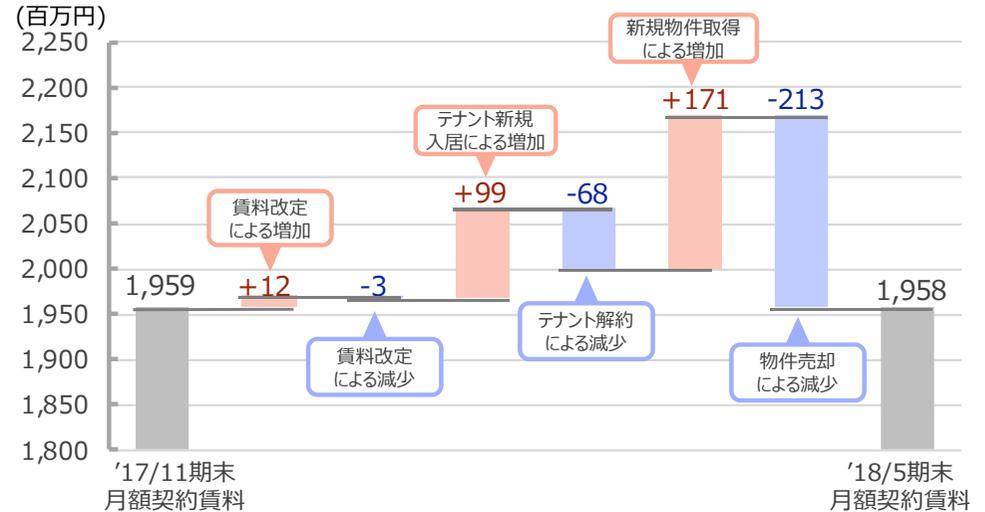
月額賃料増加額：12,521千円/月

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である。
 (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である。

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。'17/11期において新宿マインズタワーの月額契約賃料は7分の6に、'18/5期において新宿マインズタワーの月額契約賃料は7分の3に、コンカード横浜の月額契約賃料は100分の75に調整済み。

ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減



(注) 2018年5月期取得/売却物件については対象外としています。

2018年5月31日現在



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10ヶ月



牛久 貴文
アセット・マネジメント
業務歴13年8ヶ月



石井 宏太郎
アセット・マネジメント
業務歴12年1ヶ月



荒井 純
アセット・マネジメント
業務歴12年1ヶ月



上村 千恵
アセット・マネジメント
業務歴11年11ヶ月



小島 勇樹
アセット・マネジメント
業務歴5年7ヶ月



岩崎 純
アセット・マネジメント
業務歴1年7ヶ月

コンストラクション・マネジメント・チーム(5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12年0ヶ月



村山 直樹
アセット・マネジメント
業務歴2年11ヶ月



大野 和良
アセット・マネジメント
業務歴11年6ヶ月



平林 孝啓
アセット・マネジメント
業務歴3年0ヶ月



高谷 淳平
アセット・マネジメント
業務歴5年0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(2018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。



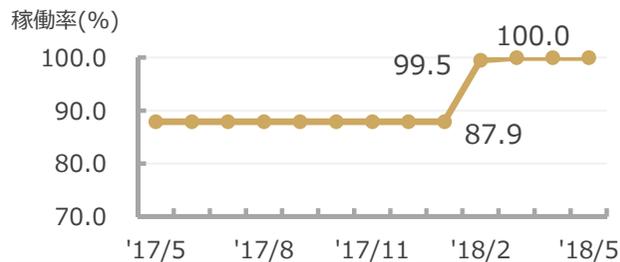
2018年5月期リーシング強化物件の稼働状況

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㎡
建築時期	1974年10月



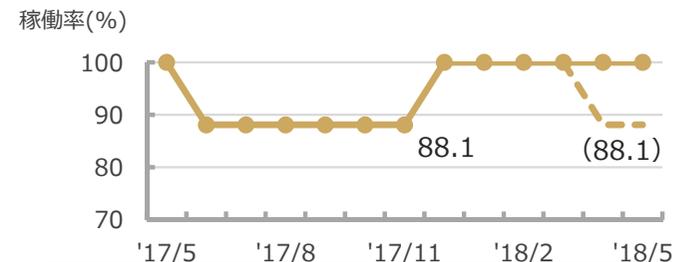
- 東京駅に近く、複数路線が利用できる交通利便性を活かし、移転・近隣の分室ニーズをターゲットとした結果、IT系企業の拡張ニーズを獲得することに成功。
- 5月末時点の稼働率100%

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	店舗・事務所
延床面積	3,496.44㎡
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、築年数の優位性、グレード感を遡及することにより、12月にIT系企業の入居申込に成功（稼働率100%）。4月にもテナント退去あるものの、ダウンタイムなく、稼働率100%を維持。
- 5月末時点の稼働率100%



2018年11月期リーシング強化物件

Da i wa 南青山ビル (取得価格：4,550百万円)



- 東京メトロ銀座線「外苑前駅」徒歩5分の位置に所在。
- 瀟洒なショップやカフェが立ち並ぶ文化・流行の最先端エリアとしての地域ブランド力を有するエリアであり、デザイン関係やトレンドを重視するテナントが好む物件。

所在地	東京都港区南青山
地積	963.12m ²
構造	S/SRC
階数	B2/5F
用途	事務所・駐車場
延床面積	4,379.34m ²
稼働率	84.8%(2018年5月末時点) ⇒100.0%(2018年6月)
建築時期	1990年9月

- 青山に相応しく洗練されたデザイン、重厚感を持った外観に強み。入居テナントとの日頃のコミュニケーションの中から、増床ニーズを把握、スムーズな取り込み成功。
- ダウンタイム2週間程度で成約に繋げる。

コンカード横浜 (取得価格：38,100百万円)



- JR線他計12路線が乗り入れる「横浜」駅より徒歩5分の位置に所在。
- 本物件が所在する「横浜東口」エリアは、中小型ビルが集中する「横浜西口」エリアと比較して、オフィストックの質が優っており、かつ「みなとみらい」エリアに比べ「横浜」駅が利用可能な点で、交通利便性が高く評価される。

所在地	神奈川県横浜市神奈川区金港町
地積	7,140.99m ²
構造	S/SRC
階数	B1/20F
用途	事務所・店舗・集会場・駐車場
延床面積	53,772.50m ²
稼働率	93.2%(2018年5月末時点)
建築時期	2008年2月

- 複数路線が乗り入れる横浜駅至近の立地特性による来店型の事務所および営業拠点のニーズ、まとまった床面積がとれることによる統合移転ニーズを想定
- 必要に応じてFRを活用し、単価を維持しながら早期成約を目指す。

スクエア代官山 (取得価格：2,280百万円)



- 東急東横線「代官山」駅より徒歩約7分の位置に所在。
- 渋谷エリアに多く存在するIT系企業を中心に、落ち着いた就業環境を重視する外資系企業など幅広い企業の需要を想定。

所在地	東京都渋谷区代官山町
地積	503.72m ²
構造	S
階数	6F
用途	事務所・店舗
延床面積	1,989.40m ²
稼働率	100.0%(2018年5月末時点) ⇒0%(2019年2月予定)
建築時期	2001年3月

- アパレル・広告・デザイン会社など洗練された町のイメージ・流行感度等を重視する企業、外資系や情報通信業等、渋谷エリアという特定地域に集積する傾向がある業種、学校法人等の一棟貸しニーズを想定。
- 渋谷・周辺エリアの空室率が低下している中、約500坪の空き床の希少性に加え、一棟貸しビルである点を訴求し、ニーズの取り込みを目指す。



大規模修繕工事の目的及び2018年5月期の工事事例

大規模修繕工事の目的

・物件の機能維持・回復を目的に、中長期的な計画を策定し、工事の検討にあたっては、下記の事項を精査し、適時適切に、大規模修繕工事を実施。

① コスト削減

- 空調更新による水道光熱費の削減、再利用水設備の活用等によりオーナーコスト削減に繋がる工事

② バリューアップ

- 空調設備更新等、物件競争力の強化により、将来の収益力向上を目指した工事

③ テナントニーズへの対応

- 空調、トイレ改修、テナントの入居環境を改善するCS工事

④ 環境の質向上に対応

- グリーンリースの導入（テナント専有部照明のLED化）等、環境パフォーマンス向上に繋がる工事

⑤ 社会的変化への対応

- IT関連設備、バリアフリーレイアウト等、社会的変化に対応する工事

2018年5月期の工事事例

インテグラルタワー

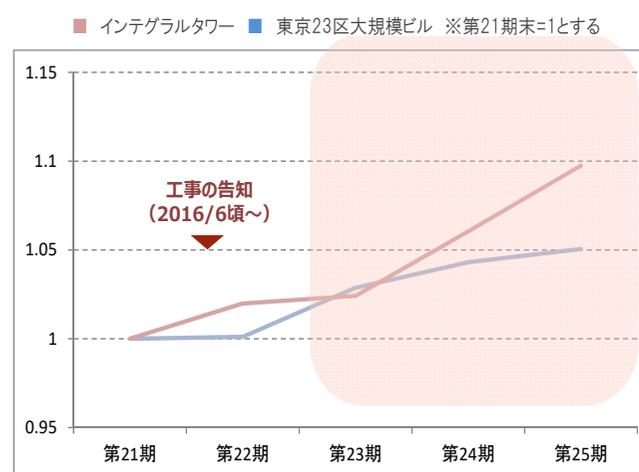


空調更新工事によるバリューアップ

- セントラル空調から個別空調への更新工事を実施。
- テナントの空調利用における利便性向上により、テナントニーズを満たし賃料上昇を実現。オーナーには、水道光熱費の削減に繋がる。
- 収益性の向上が評価され、鑑定評価の上昇も実現。

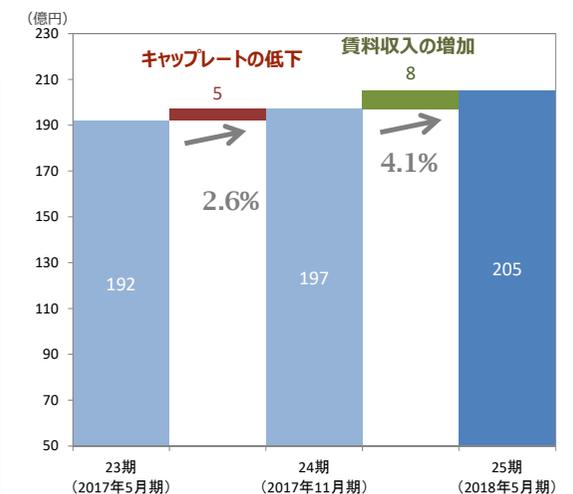
賃料単価へのインパクト

⇒空調更新工事により、マーケット賃料単価（東京23区大規模ビル）の上昇を上回る、賃料上昇を実現。



鑑定評価へのインパクト

⇒第25期末時点で鑑定価格は前期末比4.1%上昇（キャップレートは 変化なし）。収益性の向上により物件価値向上に寄与。





2018年5月期の工事事例 (2)

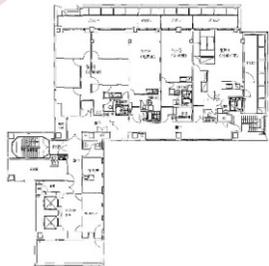
Daiwa神田イーストビル



用途変更工事によるバリューアップ

- 取得時（2018年1月）、9階の用途は住宅であったため、中期想定NOI利回り（4.5%）は、9階を空室として試算。
- 2018年6～7月に掛けて、9階をオフィス貸床に変更する工事を実施。2018年11月期中にオフィス利用の稼動を見込んでいる。
- このバリューアップ工事を実施することにより、中期想定NOI利回りは、当初の4.5%(前提稼働率90.4%)から4.9%(同98.1%)への向上が見込まれる。

住宅



用途変更



【9F フloorレイアウト図】

オフィス



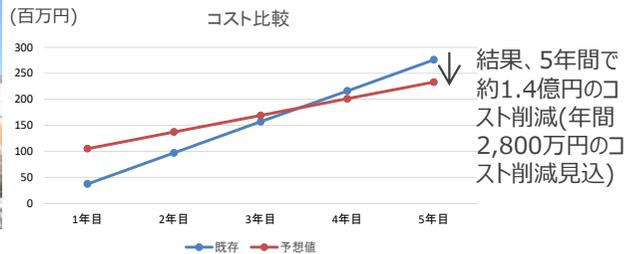
費用回収期間：約3.3年

未利用水の活用によるコスト削減(水道光熱費)

新宿マイスタワー



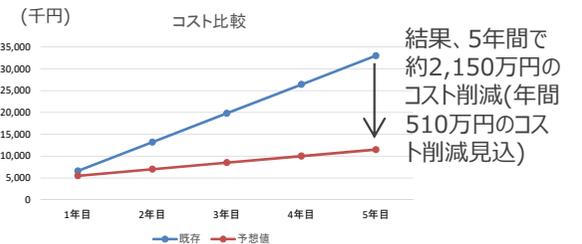
- ・ トイレ洗浄水に雨水等を活用、再利用水設備を集約することにより上水使用量を削減。



Daiwaリバーゲート



- ・ 屋上外調機の加湿の余剰排水の利用により上水使用量の削減、並びに水使用効率の改善。





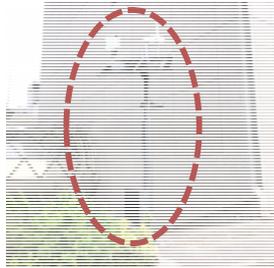
ESGの取組み

建物周辺環境の改善の取組み

Daiwaリバーゲート



・ソーラーウインド街路灯設置



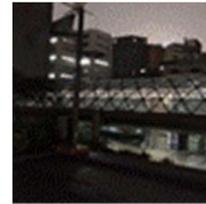
課題

ブリッジ下部の階段部分および河川側通路にて、既存照明のみでは照度が足らず薄暗い状況

対策

河川近隣のため、風が強く吹き、日照が十分に確保できる環境を利用し、ソーラーウインド型街路灯を設置し、自然再生エネルギーを活用するとともに照度改善を実施

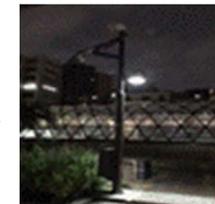
<Before>
照明直下：1ルクス



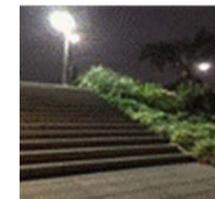
階段部分：1ルクス



<After>
照明直下：200ルクス



階段部分：10ルクス



河川側通路の照明直下は1ルクスから200ルクスに、階段部分は1ルクスから10ルクスとなり、建物周辺の防犯等を含む環境改善に寄与。また、階段部分では目視ではっきりと段差が認識できるように改善

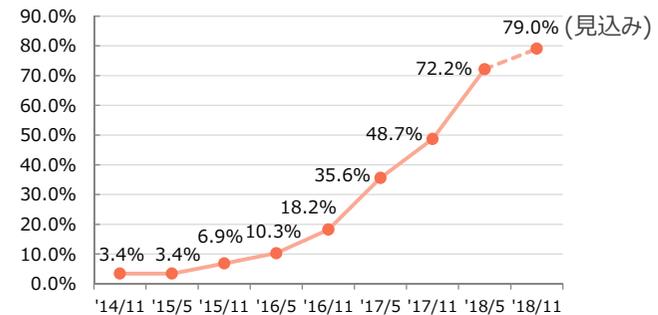
グリーンリース導入の進捗

新宿マイズタワー



- 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年より開始
- 2018年11月期には、テナント専有部面積の約8割のスペースで照明のLED化見込み

LED導入済み面積の割合



地域社会との共生

新宿マイズタワー



・新宿南GREEN LABYRINTH

【実施期間】2018年3月30日～ 2018年4月1日

新宿マイズタワー公開空地、Suicaのペンギン広場の2会場にて、国連生物多様性及び環境に関する図書の展示、電源を使用しないアコースティック楽器の演奏ステージ、家庭やオフィスで読み終わった本のチャリティーを実施



Section 3

外部成長





取得・売却方針、物件取得の検討状況

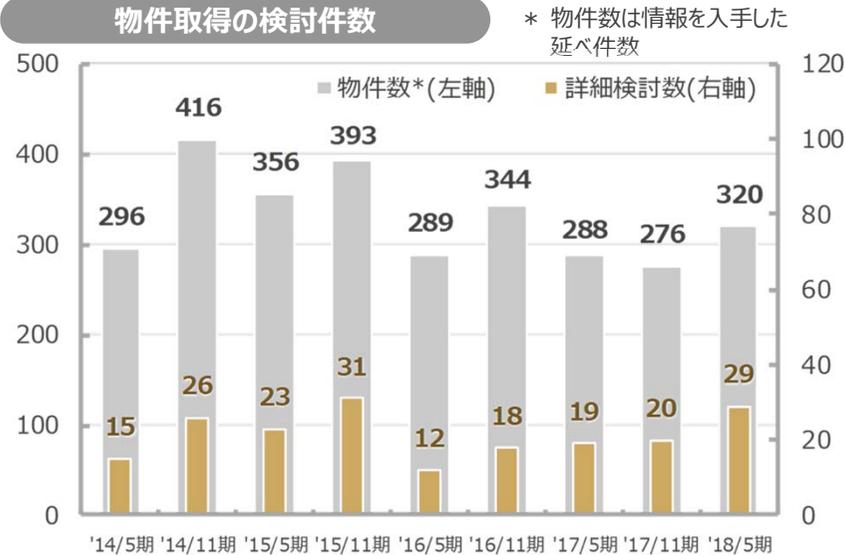
取得方針・売却方針

- 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

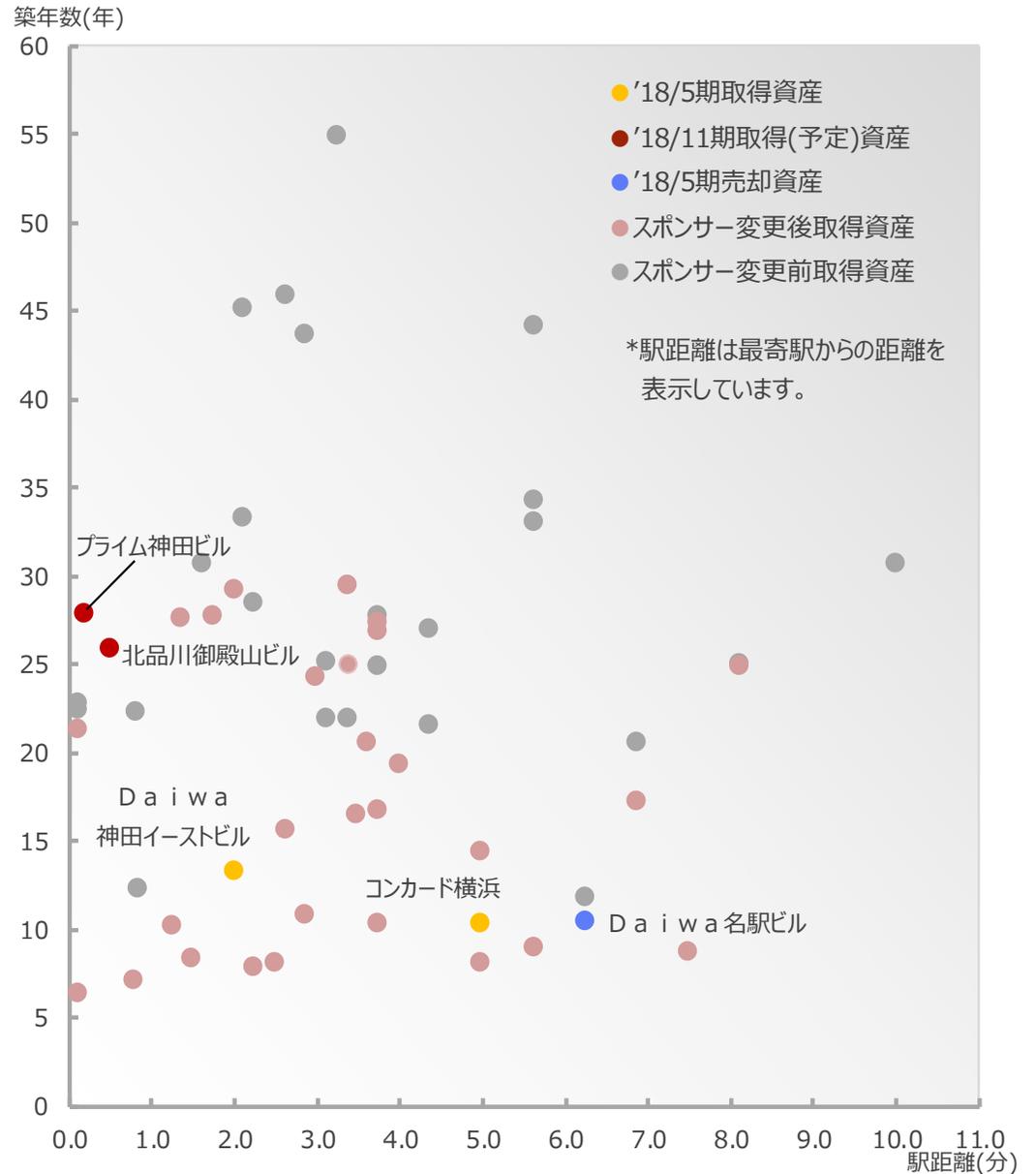
非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

- 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



保有物件の分布図





2018年5月期実績 資産入替

取得総額
2物件
42,300百万円

譲渡総額
2物件
70,800百万円

コンカード横浜
(準共有持分100分の75)

Daiwa神田イーストビル^(注1)



新宿マインズタワー
(共有持分7分の3)

Daiwa名駅ビル



取得日	2018年1月11日	2018年1月12日	
取得価格	38,100百万円	4,200百万円	42,300百万円
鑑定価格 ^(注2)	39,300百万円	5,000百万円	44,300百万円
所在地 / 駅距離	神奈川県横浜市 神奈川区金港町/5.0分	東京都千代田区 神田東松下町/2.0分	
建築時期 / 築年数 ^(注3)	2008年2月29日 / 10.2年	2005年2月16日 / 13.2年	
NOI 利回り ^(注4)	4.0%	4.4%	4.1%

譲渡日	2018年2月28日	2017年12月20日	
譲渡価格	62,500百万円	8,300百万円	70,800百万円
鑑定価格 ^(注5)	62,500百万円	7,990百万円	70,490百万円
所在地 / 駅距離	東京都渋谷区 代々木/1.0分	愛知県名古屋市中村区 名駅南/7.0分	
建築時期 / 築年数 ^(注3)	1995年9月23日 / 22.7年	2007年12月20日 / 10.4年	
NOI 利回り ^(注6)	3.0%	4.5%	3.1%

(注1) 2018年7月1日付で、「日本マンパワービル」は、「D a i w a 神田イーストビル」に名称変更

(注2) 2017年12月1日時点

(注3) 2018年5月31日時点

(注4) 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額を取得価格で除した数値を記載

(注5) 2017年11月30日時点。新宿マインズタワーの鑑定価格は、共有持分7分の6のものを共有持分7分の3として試算

(注6) 2017年11月期のNOIを譲渡価格で除した数値を記載

2018年11月期新規取得物件 (1)

取得

プライム神田ビル 取得価格：1,800百万円、取得日：2018年6月7日



交通アクセス

- 本物件は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩1分、JR山手線・京浜東北線「秋葉原」駅徒歩7分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅徒歩8分、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩6分の距離に位置しており、交通利便性が高い立地です。

物件概要

- 本物件は、地下1階地上10階建、延床面積2,435.80㎡、1フロア約70坪の賃貸面積が確保されており、OAフロア、個別空調等の設備を備えています。貸室形状は、貸室内に柱がないことから、レイアウトの自由度・利用効率が図れます。
- 本物件は築後27年を経過しておりますが、適切な維持管理がなされており、築年数が30年以上経過したオフィスビルが多く集積する当該エリア内においては、テナントに対して良好なイメージが訴求できると考えています。

所在地/駅距離	東京都千代田区神田須田町/1.0分		鑑定価格	1,940百万円 (注1)	
建築時期/築年数	1990年8月30日/27.7年*		土地面積 (敷地権)	全体敷地面積	302.42㎡
				本投資法人が取得する 敷地権割合	1,814,520分の 1,519,380 (約83.73%)
構造/階数	S・RC/B1/10F		建物面積 (区分所有権)	全体延床面積	2,435.80㎡
				本投資法人が取得する 専有部分の床面積と 共用部分の共有持分	専有部分の床面積： 1,716.51㎡ 共用部分の共有持分： 約77.27%
稼働率	100.0% (取得日時点)		テナント数	6 (取得日時点)	
取得時 (注2)	NOI利回り	稼働率	中期 (注3)	NOI利回り	稼働率
	3.8%	100.0%		4.2%	96.0%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 (注4)	0.5%	
	4.5%	95.0%			

(注1) 2018年5月1日時点

(注2) 取得日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(100.0%)における年間の想定収支額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注3) 取得後、巡航稼働率時(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を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注4) 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ヶ月分)を合計した額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

* 2018年5月末時点

2018年11月期新規取得物件 (2)

取得

北品川御殿山ビル 取得価格：2,500百万円、取得予定日：2018年9月13日



交通アクセス

- 本物件はJR山手線・JR京浜東北線・JR東海道本線「品川」駅より徒歩10分、京浜急行「北品川」駅より徒歩1分に位置します。
- 本物件が所在する「北品川」エリアは再開発によって高層ビルが立ち並び、近年ビジネスエリアとして発展著しい品川港南口エリアと、近年、高い設備水準を備えた大規模オフィスビルの供給が見られる大崎エリアに隣接します。「北品川」エリアのオフィス需要については、広域交通利便性を重視する全国展開型企業の東京本社、あるいは東京支社・営業所といったニーズのほか、両エリアの大型ビルに拠点を構える企業のバックオフィスとしての需要が見込めるものと考えられます。

物件概要

- 本物件は、地上8階、延床面積2,897.64㎡、1フロア約100坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,550mmに加えOAフロア50mm、個別空調等の設備を備えております。貸室形状は、サイドコアを有する長方形型（概ね整形）であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。

所在地/駅距離	東京都品川区北品川/1.0分		鑑定価格	2,620百万円 (注1)	
建築時期/築年数	1992年7月20日/25.8年*		敷地面積	602.41㎡	
構造/階数	SRC・S/8F		延床面積	2,897.64㎡	
稼働率	86.2% (取得予定日時点)		テナント数	4 (取得予定日時点)	
取得時 (注2)	NOI利回り	稼働率	中期 (注3)	NOI利回り	稼働率
	4.1%	96.0%		4.1%	96.0%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 (注4)	0.5%	
	4.5%	96.0%			

(注1) 2018年6月1日時点

(注2) 取得予定日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(96.0%)における年間の想定収支額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

(注3) 取得後、巡航稼働率時(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を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

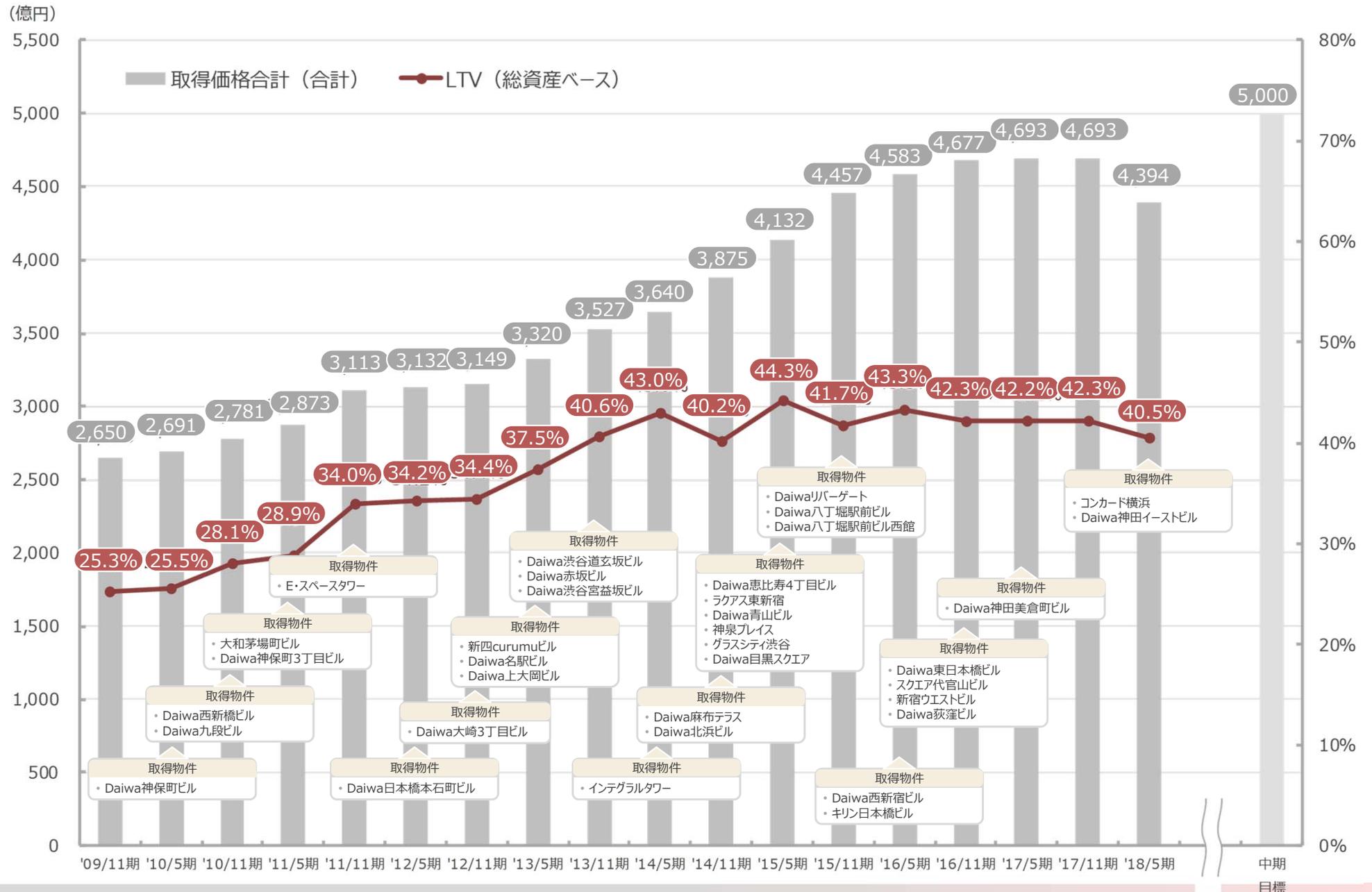
(注4) 物件取得期に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6ヶ月分)を合計した額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

* 2018年5月末時点



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。

Section 4

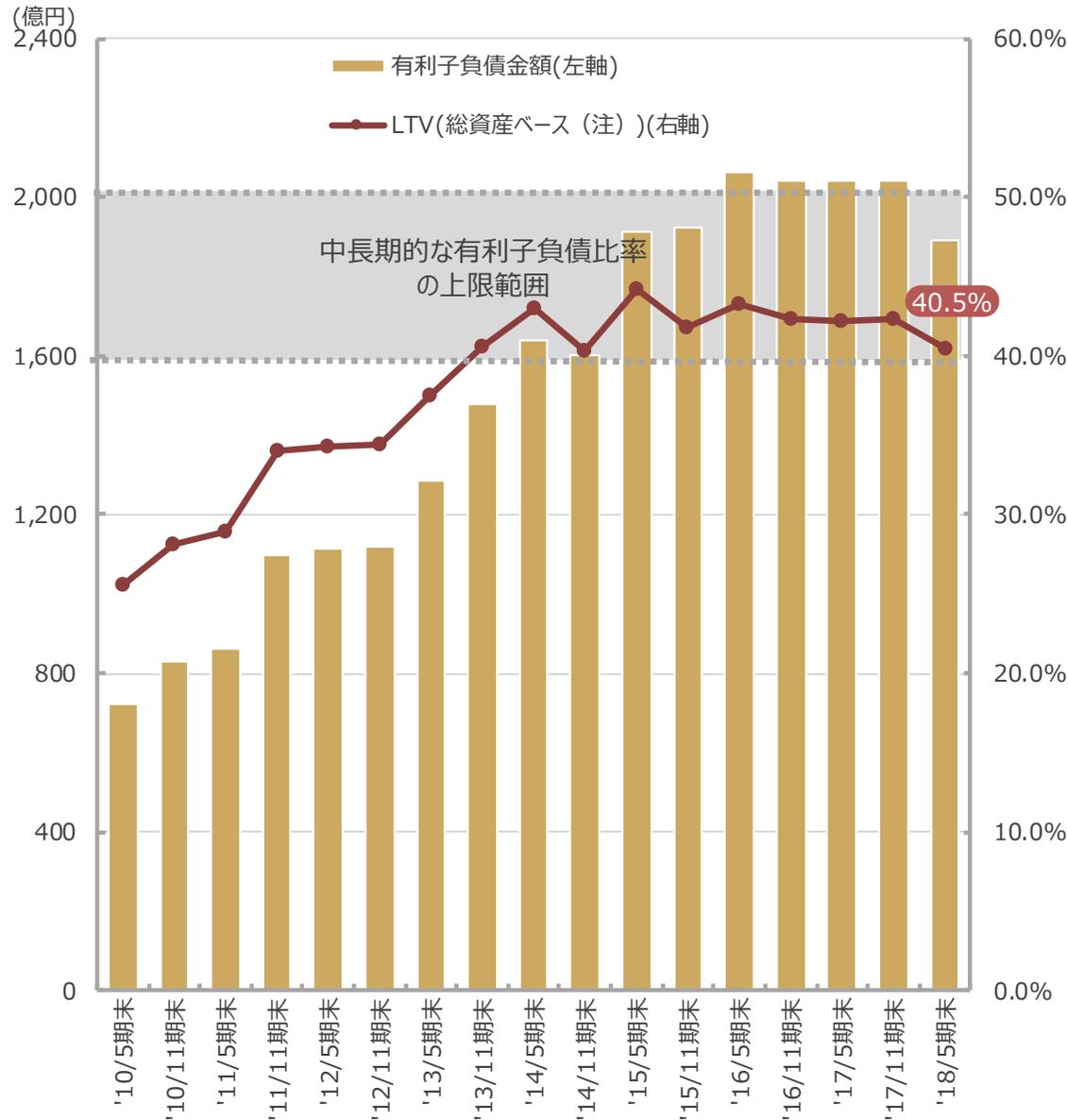
財務戰略





有利子負債の状況(1)

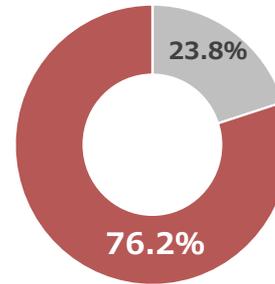
有利子負債比率(LTV)の推移



(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

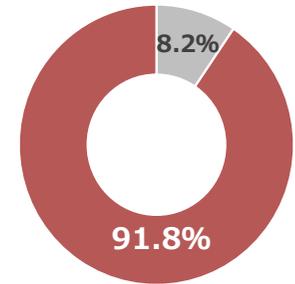
有利子負債の状況(2018年5月期末)

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: ポジティブ

株式会社格付投資情報センター (R&I)

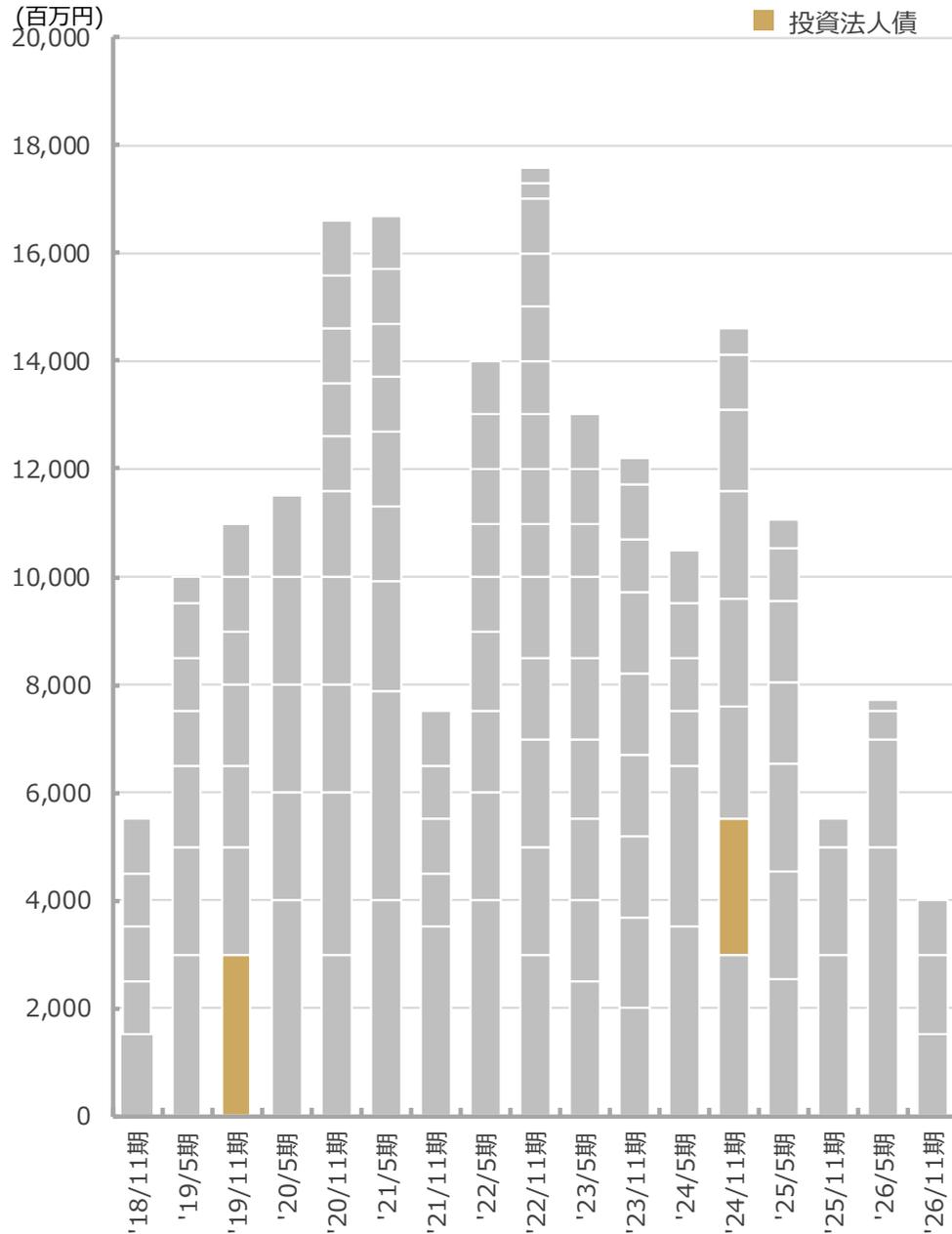
A+

発行体格付
格付の方向性: 安定的

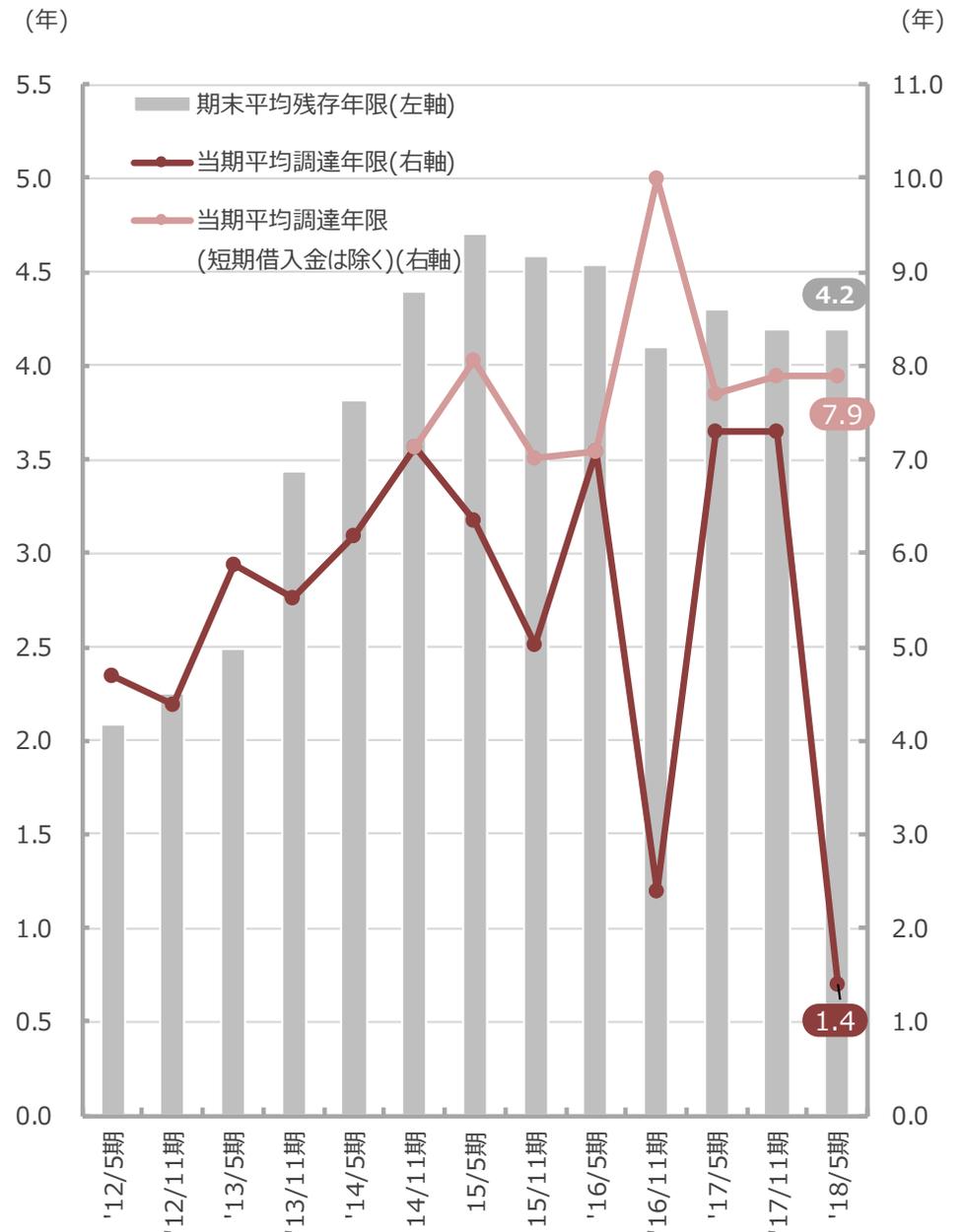


有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



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)

2018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	36,400	-6,000	19.8%
三井住友信託銀行	22,500	-2,350	12.2%
日本政策投資銀行	21,750	0	11.8%
三菱UFJ銀行	20,500	-4,000	11.2%
みずほ銀行	18,400	-1,000	10.0%
新生銀行	14,000	0	7.6%
りそな銀行	12,500	0	6.8%
福岡銀行	5,500	0	3.0%
みずほ信託銀行	5,500	-500	3.0%
関西アーバン銀行	5,000	0	2.7%
あおぞら銀行	3,000	0	1.6%
西日本シティ銀行	3,000	0	1.6%
群馬銀行	2,500	0	1.4%
七十七銀行	2,000	0	1.1%
武蔵野銀行	2,000	0	1.1%
東京海上日動火災保険	2,000	0	1.1%

借入先	残高	前期比	残高割合
山口銀行	2,000	0	1.1%
オリックス銀行	1,500	-1,000	0.8%
日本生命保険	1,300	0	0.7%
香川銀行	1,000	0	0.5%
東日本銀行	1,000	-500	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	183,850	-15,350	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	-



2018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	'17/11期末 投資口数	'18/5期末 投資口数	投資口数 の増減	'18/5期末 割合 ^(注)
個人・その他	20,718	17,144	-3,574	3.49%
金融機関	182,502	171,532	-10,970	34.87%
都市銀行	0	0	0	0.00%
地方銀行	14,138	14,312	+174	2.91%
信託銀行	155,263	146,875	-8,388	29.86%
生命保険会社	2,604	810	-1,794	0.16%
損害保険会社	700	422	-278	0.09%
その他金融	9,797	9,113	-684	1.85%
その他国内法人	191,803	190,961	-842	38.82%
外国人	97,119	106,453	+9,334	21.64%
証券会社	5,727	5,787	+60	1.18%
合計	497,869	491,877	-5,992	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	'17/11期末 所有口数	'18/5期末 所有口数	前期比 増減数	'18/5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	26.21%
2	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	61,555	65,125	+3,570	13.24%
3	株式会社大和証券グループ 本社	59,321	59,321	0	12.06%
4	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	48,898	39,506	-9,392	8.03%
5	資産管理サービス信託銀行 株式会社 (証券投資信託口)	27,996	26,045	-1,951	5.30%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,289	12,606	+317	2.56%
7	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	4,767	8,699	+3,932	1.77%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	7,886	8,006	+120	1.63%
9	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	7,463	5,641	-1,822	1.15%
10	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	5,144	5,147	+3	1.05%
	合計	364,224	359,001	-5,223	72.99%

(注) 小数第3位を四捨五入

資産運用報酬体系の変更について

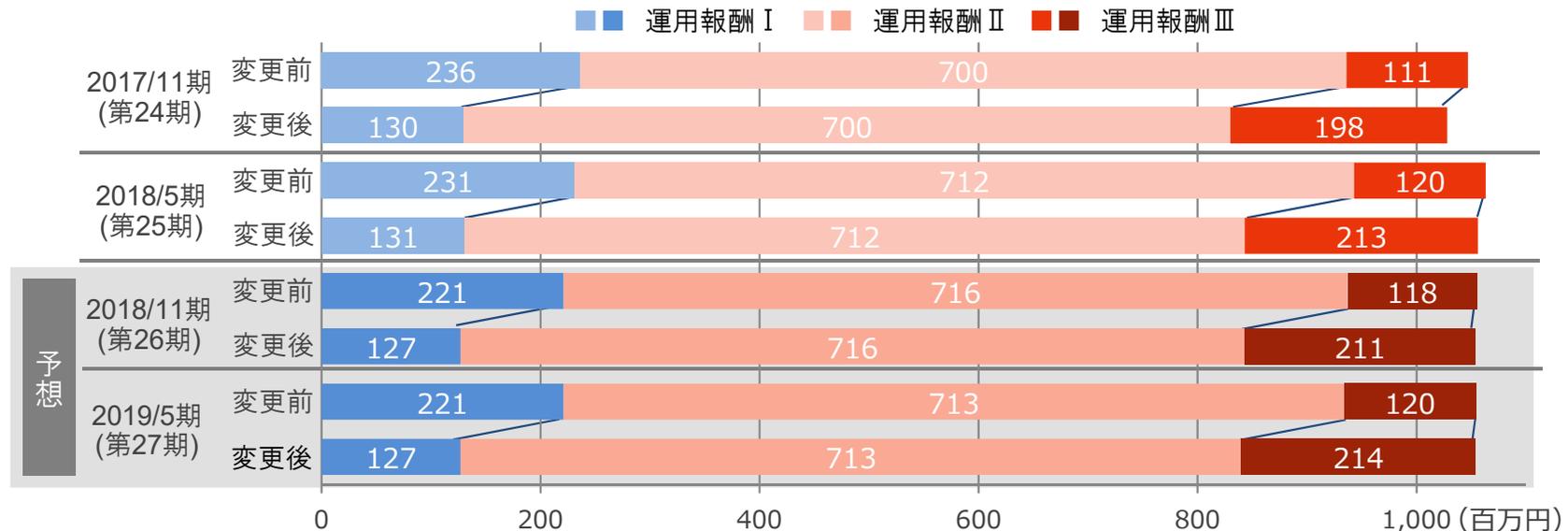
運用の成果を重視し、分配可能金額増加へのインセンティブを向上させる資産運用報酬体系への変更

運用報酬Ⅰ (運用資産基準)		
	報酬算出ベース	料率
変更前	累積取得価額	0.1%
変更後	運用資産評価総額 ※取得額ベースから時価ベースとする	0.05%

運用報酬Ⅲ (配当可能額基準)		
	報酬算出ベース	料率
変更前	分配可能金額	2.0%
変更後	分配可能金額 変更無し	3.5%

※ 運用報酬Ⅱ(貸貸収益基準)、運用報酬Ⅳ(資産取得基準)及び運用報酬Ⅴ(資産売却基準)は変更無し(字句の修正のみ)

本変更を過去2期及び予想2期に適用した場合の試算



(注) 第24期及び第25期の変更前の金額は実績値、変更後の金額は各期の期初から資産運用報酬体系の変更があったと仮定した場合の試算値。第26期の変更前及び第27期の変更後の金額は2018年7月18日付「2018年5月期決算短信(ＲＥＩＴ)」にて公表した業績予想値、第26期の変更後の金額は、当該業績予想の前提条件をもとに、第26期の期初から資産運用報酬体系の変更があったと仮定した場合、第27期の変更前の金額は、資産運用報酬体系の変更がない場合の試算値。なお、第26期及び第27期の変更後の運用報酬Ⅰの金額は第25期末の鑑定評価額等に変更が生じないものと仮定。また、上記の予想値及び試算値は、いずれも一定の前提条件に基づく予想値又は試算値であり、実際の金額とは異なることとなる可能性があります。



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





2018年5月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2017年11月期)実績との比較表

	2017年11月期 実績		2018年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	16,614	3.4	32,648	7.0
現金及び預金	14,289		28,687	
信託現金及び信託預金	1,668		3,383	
その他の流動資産	655		577	
固定資産	466,538	96.6	434,373	93.0
有形固定資産	458,570	94.9	430,497	92.2
建物等(信託財産含む)	83,972		82,195	
土地(信託財産含む)	373,075		347,477	
その他の有形固定資産	1,522		824	
無形固定資産	2,733	0.6	2,730	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	28		25	
投資その他の資産	5,234	1.1	1,145	0.2
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	1,002		903	
その他の投資その他の資産	166		128	
繰延資産	20	0.0	17	0.0
投資法人債発行費	20		17	
資産合計	483,173	100.0	467,040	100.0

	2017年11月期 実績		2018年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	23,198	4.8	19,802	4.2
営業未払金	814		872	
短期借入金	2,000		-	
1年内返済予定の長期借入金	17,350		15,500	
未払金	425		534	
前受金	2,046		2,073	
その他の流動負債	562		821	
固定負債	203,178	42.1	193,561	41.4
投資法人債	5,100		5,100	
長期借入金	179,850		168,350	
預り敷金及び保証金	17,140		17,709	
信託預り敷金及び保証金	491		1,792	
その他の固定負債	596		609	
負債合計	226,377	46.9	213,363	45.7
出資総額(純額)	251,551		247,876	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	0		▲ 3,675	
剰余金	5,619		6,051	
評価・換算差額等	▲ 375		▲ 251	
純資産合計	256,796	53.1	253,676	54.3
負債純資産合計	483,173	100.0	467,040	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。



2018年5月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2017年11月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2017年11月期 実績	2018年5月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	182日	
営業収益(A)	12,735	13,440	+ 705
内)売却益	-	481	+ 481
営業費用(B)	6,557	6,761	+ 203
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,510	3,638	+ 127
内)減価償却費用	1,768	1,772	+ 3
貸貸事業損益(売却益を除く)	7,455	7,499	+ 43
営業利益(A-B)	6,177	6,678	+ 501
営業外費用	723	929	+ 206
内)支払利息等	564	558	▲ 5
経常利益	5,456	5,888	+ 432
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	5,455	5,887	+ 432
発行済投資口数	497,869口	491,877口	▲ 5,992口
1口当たり分配金	10,957円	11,150円	+ 193円

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2018年5月期 予想 ('18/1/18開示)	2018年5月期 実績	差異
実質運用日数	182日	182日	
営業収益(A)	13,365	13,440	+ 75
内)売却益	464	481	+ 17
営業費用(B)	6,775	6,761	▲ 13
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,626	3,638	+ 11
内)減価償却費用	1,784	1,772	▲ 12
貸貸事業損益(売却益を除く)	7,436	7,499	+ 63
営業利益(A-B)	6,589	6,678	+ 88
営業外費用	918	929	+ 11
内)支払利息等	566	558	▲ 7
経常利益	5,863	5,888	+ 24
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	5,861	5,887	+ 26
発行済投資口数	497,869口	491,877口	▲ 5,992口
1口当たり分配金	11,000円	11,150円	+ 150円



収益予想(2018年11月期及び2019年5月期)

2018年11月期・2019年5月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2018年5月期実績	2018年11月期予想	2019年5月期予想
実質運用日数	182日	183日	182日
営業収益(A)	13,440	13,029	12,964
内)売却益	481	-	-
営業費用(B)	6,761	6,570	6,432
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,638	3,552	3,376
内)減価償却費用	1,772	1,708	1,745
貸貸事業損益(売却益を除く)	7,499	7,769	7,841
営業利益(A-B)	6,678	6,459	6,531
営業外費用	929	628	626
内)支払利息	558	492	481
経常利益	5,888	5,830	5,904
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	5,887	5,828	5,902
発行済投資口数	491,877口	491,877口	491,877口
1口当たり分配金 ^(注)	11,150円	11,850円	12,000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(403百万円)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	'16/5期	'16/11期	'17/5期	'17/11期	'18/5期
運用日数	日	183	183	182	183	182
期末物件数	件	50	53	54	54	55
期末稼働率	%	98.7	97.7	97.7	98.2	99.0
期中平均取得価格	百万円	448,052	466,891	469,166	469,341	463,157
賃貸NOI (売却益控除後)	百万円	8,751	9,067	9,166	9,224	9,271
ファンズフロムオペレーション(FFO)	百万円	6,652	6,972	7,129	7,223	7,177
総資産経常利益率(ROA)	%	2.3	2.2	2.2	2.3	2.5
純資産当期純利益率(ROE)	%	4.2	4.2	4.2	4.2	4.6
期末自己資本比率	%	52.0	53.1	53.0	53.1	54.3
期末総資産有利子負債比率	%	43.3	42.3	42.2	42.3	40.5

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/
(期首総資産額+期末総資産)/2

ROE

年率換算当期純利益/
(期首純資産額+期末純資産額)/2

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(1) (2018年5月31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				
1年内返済予定の長期借入金	香川銀行(*)	1,000	固定	0.814%	13/2/28	19/2/28	
	あおぞら銀行(*)	1,000	固定	0.878%	13/4/12	19/5/31	
	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	
	福岡銀行(*)	1,000	固定	0.681%	13/8/9	18/8/31	
	オックス銀行	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	
	三菱UFJ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	
	武蔵野銀行(*)(**)	500	固定	0.435%	14/5/29	19/5/31	
	1年内返済予定の長期借入金 合計		15,500				
	長期借入金	三井住友信託銀行(*)	1,500	固定	0.896%	13/2/1	20/2/28
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	
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	
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	
みずほ銀行(*)		3,900	固定	0.606%	14/3/31	21/3/31	
三菱UFJ銀行(*)		2,000	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UFJ銀行(*)		1,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30	

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	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銀行(*)	1,000	固定	0.593%	14/12/3	21/11/30
	三菱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	

(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



有利子負債一覧(2) (2018年5月31日現在)

投資法人債

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	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銀行	2,500	変動	T+0.325%	16/3/29	24/8/30	
	三菱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	
	三井住友信託銀行	5,000	変動	T+0.300%	18/2/28	26/2/27	
	群馬銀行	500	変動	T+0.225%	18/5/31	25/5/30	
	武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	18/5/31	26/5/29	
	長期借入金 合計		168,350				
	借入金 合計		183,850				

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

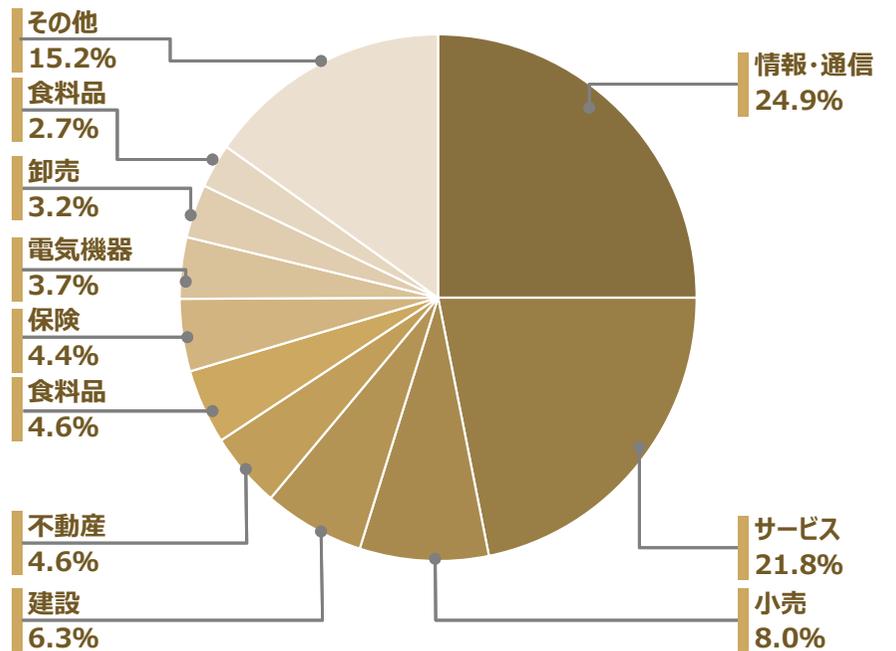


テナント分析

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)
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	1.7%
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%
麒麟麦酒株式会社	キリン日本橋ビル	5,630.17	1.6%
ユーシーシーホールディングス株式会社	Daiwa御成門ビル	5,049.92	1.4%
非開示 ^(注1)	グラスシティ渋谷	4,659.25	1.3%
三菱UFJニコス株式会社	Daiwa北浜ビル	4,515.35	1.3%
非開示 ^(注1)	Daiwa北浜ビル	4,421.40	1.3%
株式会社ティーケーピー	Daiwa西新宿ビル/ コンカード横浜 ^(注2)	4,197.87	1.2%
合計		52,627.86	15.6%

テナント上位100社^(注1)の業種分布^(注2)



(2018年5月31日現在)

(注1) テナント上位100社で2018年5月期末賃貸面積の61.2%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

(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) コンカード横浜のテナントは、本投資法人が保有する持分(100分の75)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



鑑定評価前期比較(1)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'17/11期末対比		帳簿価格	'18/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'17/11期末	'18/5期末	差額	変化率	'18/5期末	差額	比率		'17/11期末	'18/5期末
Daiwa銀座ビル	17,200	17,400	+200	1.2%	13,064	+4,335	33.2%	14,100	3.5%	3.5%
Daiwa銀座アネックス	3,840	3,840	-	0.0%	2,767	+1,072	38.7%	3,050	3.4%	3.5%
Daiwa芝浦ビル	7,870	7,870	-	0.0%	8,014	-144	-1.8%	8,265	4.0%	4.0%
Daiwa南青山ビル	4,640	4,640	-	0.0%	4,425	+214	4.8%	4,550	3.8%	3.8%
Daiwa猿樂町ビル	3,840	3,840	-	0.0%	3,194	+645	20.2%	3,190	4.4%	4.4%
Daiwa A 浜松町ビル	3,560	3,610	+50	1.4%	2,777	+832	30.0%	2,865	3.7%	3.7%
Daiwa神宮前ビル	2,460	2,460	-	0.0%	2,711	-251	-9.3%	2,800	3.8%	3.8%
Daiwa芝大門ビル	3,090	3,110	+20	0.6%	2,398	+711	29.7%	2,578	3.6%	3.6%
Daiwa三崎町ビル	2,850	2,860	+10	0.4%	2,151	+708	32.9%	2,346	3.9%	3.9%
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,530	-	0.0%	2,141	+388	18.1%	2,080	4.0%	4.0%
Daiwa築地駅前ビル	1,880	2,000	+120	6.4%	1,289	+710	55.1%	1,560	4.2%	4.2%
Daiwa築地ビル	1,610	1,610	-	0.0%	1,141	+468	41.0%	1,240	4.1%	4.1%
Daiwa月島ビル	10,100	10,500	+400	4.0%	6,888	+3,611	52.4%	7,840	4.1%	4.1%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,660	2,660	-	0.0%	2,465	+194	7.9%	2,520	4.0%	4.0%
Daiwa麻布台ビル	1,930	1,930	-	0.0%	1,516	+413	27.3%	1,600	3.9%	3.9%
Daiwa京橋ビル	3,490	3,450	-40	-1.1%	3,225	+224	6.9%	3,460	3.9%	4.0%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,830	2,810	-20	-0.7%	2,846	-36	-1.3%	2,910	3.7%	3.7%
Daiwa御成門ビル	13,900	13,700	-200	-1.4%	13,348	+351	2.6%	13,860	3.7%	3.8%
新宿マイズタワー (注)	125,000	62,600	+100	0.2%	64,538	-1,938	-3.0%	66,900	3.2%	3.2%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,190	5,190	-	0.0%	5,655	-465	-8.2%	5,900	3.7%	3.7%
Daiwa小伝馬町ビル	2,260	2,260	-	0.0%	2,374	-114	-4.8%	2,460	4.2%	4.2%
Daiwa神保町ビル	3,620	3,620	-	0.0%	4,003	-383	-9.6%	4,150	3.9%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	6,520	6,570	+50	0.8%	4,735	+1,834	38.7%	5,000	3.5%	3.5%
大和茅場町ビル	8,160	8,170	+10	0.1%	5,259	+2,910	55.3%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa神保町3丁目ビル	4,900	5,060	+160	3.3%	3,373	+1,686	50.0%	3,550	3.3%	3.3%
E・スペースタワー	33,400	33,500	+100	0.3%	23,610	+9,889	41.9%	24,000	3.4%	3.3%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,470	2,560	+90	3.6%	1,592	+967	60.7%	1,721	3.9%	3.9%
新四curumuビル	15,500	15,600	+100	0.6%	9,685	+5,914	61.1%	9,650	3.2%	3.2%

(注) 新宿マイズタワーにおける2017年11月期の鑑定評価額は、共有持分に相当する7分の6にて算出。2018年5月期の鑑定評価額は共有持分に相当する7分の3にて算出。取得価格は共有持分7分の3を記載。2017年11月期末対比の差額、変化率は2018年5月期における売却部分を調整済。



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'17/11期末対比		帳簿価格	'18/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'17/11期末	'18/5期末	差額	変化率	'18/5期末	差額	比率		'17/11期末	'18/5期末
Daiwa赤坂ビル	13,700	14,000	+300	2.2%	9,422	+4,577	48.6%	9,200	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	8,740	9,350	+610	7.0%	7,200	+2,149	29.8%	7,000	3.7%	3.6%
Daiwa麻布テラス	16,100	16,600	+500	3.1%	14,080	+2,519	17.9%	14,000	3.9%	3.8%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	5,950	6,040	+90	1.5%	4,254	+1,785	42.0%	4,135	3.7%	3.7%
ラクアス東新宿	10,700	10,800	+100	0.9%	8,484	+2,315	27.3%	8,450	3.3%	3.3%
Daiwa青山ビル	12,400	12,400	-	0.0%	10,031	+2,368	23.6%	9,800	3.2%	3.2%
神泉プレイス	6,710	6,720	+10	0.1%	4,890	+1,829	37.4%	4,800	3.3%	3.3%
グラスシティ渋谷	18,300	18,300	-	0.0%	15,979	+2,320	14.5%	16,000	3.5%	3.5%
Daiwaリバーゲート	30,200	30,900	+700	2.3%	28,001	+2,898	10.3%	28,000	4.1%	4.0%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,300	3,320	+20	0.6%	2,944	+375	12.8%	2,871	3.5%	3.5%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,850	1,850	-	0.0%	1,726	+123	7.2%	1,647	3.6%	3.6%
Daiwa西新宿ビル	15,500	15,800	+300	1.9%	13,947	+1,852	13.3%	13,710	3.3%	3.3%
麒麟日本橋ビル	8,290	8,290	-	0.0%	8,278	+11	0.1%	8,180	4.0%	4.0%
Daiwa東日本橋ビル	6,780	6,780	-	0.0%	6,339	+440	7.0%	6,370	3.9%	3.9%
スクエア代官山ビル	2,600	2,620	+20	0.8%	2,383	+236	9.9%	2,280	3.4%	3.4%
新宿ウエストビル	1,230	1,230	-	0.0%	981	+248	25.3%	942	3.7%	3.7%
Daiwa神田美倉町ビル	1,710	1,710	-	0.0%	1,601	+108	6.8%	1,592	4.0%	4.0%
Daiwa神田イーストビル	-	5,120	-	-	4,249	+870	20.5%	4,200	-	3.9%
Daiwa東池袋ビル	3,880	4,050	+170	4.4%	2,661	+1,388	52.1%	2,958	4.1%	4.1%
Daiwa品川Northビル	6,170	6,170	-	0.0%	7,169	-999	-13.9%	7,710	4.2%	4.2%
Daiwa大崎3丁目ビル	2,340	2,340	-	0.0%	1,605	+734	45.7%	1,650	3.8%	3.8%
Daiwa上大岡ビル	2,750	2,750	-	0.0%	1,911	+838	43.8%	2,000	4.5%	4.5%
インテグラルタワー	19,700	20,500	+800	4.1%	15,917	+4,582	28.8%	15,220	3.7%	3.7%
Daiwa目黒スクエア	6,750	6,810	+60	0.9%	5,531	+1,278	23.1%	5,600	3.5%	3.5%
Daiwa荻窪ビル	4,490	4,540	+50	1.1%	3,989	+550	13.8%	3,800	3.9%	3.9%
コンカード横浜	-	39,400	-	-	38,315	+1,084	2.8%	38,100	-	4.3%
Daiwa北浜ビル	11,700	11,700	-	0.0%	9,276	+2,423	26.1%	9,481	3.8%	3.8%
合計(注)	527,130	506,040	+4,880	1.1%	432,377	+73,662	17.0%	439,441	-	-

(注) 2017年11月期対比の差額及び変化率は、2018年5月期に取得/売却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 (2018年5月期末)	鑑定評価書(2018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	17,400	17,800	3.5%	17,000	3.3%	3.7%	17,900
Daiwa銀座アネックス	3,840	3,850	3.5%	3,820	3.3%	3.7%	4,640
Daiwa芝浦ビル	7,870	7,900	4.0%	7,850	3.8%	4.2%	6,650
Daiwa南青山ビル	4,640	4,700	3.8%	4,570	3.6%	4.0%	4,060
Daiwa猿楽町ビル	3,840	3,890	4.4%	3,780	4.2%	4.6%	1,780
Daiwa A 浜松町ビル	3,610	3,670	3.7%	3,580	3.5%	3.9%	2,230
Daiwa神宮前ビル	2,460	2,500	3.8%	2,420	3.6%	4.0%	2,710
Daiwa芝大門ビル	3,110	3,180	3.6%	3,080	3.4%	3.8%	2,120
Daiwa三崎町ビル	2,860	2,900	3.9%	2,840	3.7%	4.1%	1,700
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,550	4.0%	2,500	3.8%	4.2%	2,170
Daiwa築地駅前ビル	2,000	1,990	4.2%	2,010	4.2%	4.4%	1,910
Daiwa築地ビル	1,610	1,610	4.1%	1,610	4.1%	4.3%	1,620
Daiwa月島ビル	10,500	10,600	4.1%	10,400	3.8%	4.3%	5,510
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,660	2,710	4.0%	2,600	3.8%	4.2%	1,600
Daiwa麻布台ビル	1,930	1,970	3.9%	1,890	3.7%	4.1%	1,270
Daiwa京橋ビル	3,450	3,500	4.0%	3,390	3.8%	4.2%	2,160
Daiwa麴町4丁目ビル	2,810	2,830	3.7%	2,780	3.5%	3.9%	4,460
Daiwa御成門ビル	13,700	14,000	3.8%	13,400	3.6%	4.0%	12,700
新宿マイズタワー ^(注)	62,600	147,000	3.2%	144,000	3.0%	3.4%	117,000
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,190	5,290	3.7%	5,090	3.5%	3.9%	3,630
Daiwa小伝馬町ビル	2,260	2,270	4.2%	2,240	4.0%	4.4%	1,100
Daiwa神保町ビル	3,620	3,690	3.9%	3,590	3.9%	4.1%	3,640
Daiwa西新橋ビル	6,570	6,720	3.5%	6,510	3.3%	3.7%	4,590
大和茅場町ビル	8,170	8,320	3.3%	8,100	3.1%	3.5%	6,600
Daiwa神保町3丁目ビル	5,060	5,190	3.3%	5,010	3.1%	3.5%	4,160
E・スペースタワー	33,500	34,200	3.3%	32,700	3.1%	3.5%	34,200
Daiwa日本橋本石町ビル	2,560	2,590	3.9%	2,550	3.7%	4.1%	1,680
新四curumuビル	15,600	15,900	3.2%	15,400	3.0%	3.4%	14,900

(注) 新宿マイズ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3にて算出、その他の数値は全体の7分の7にて算出。



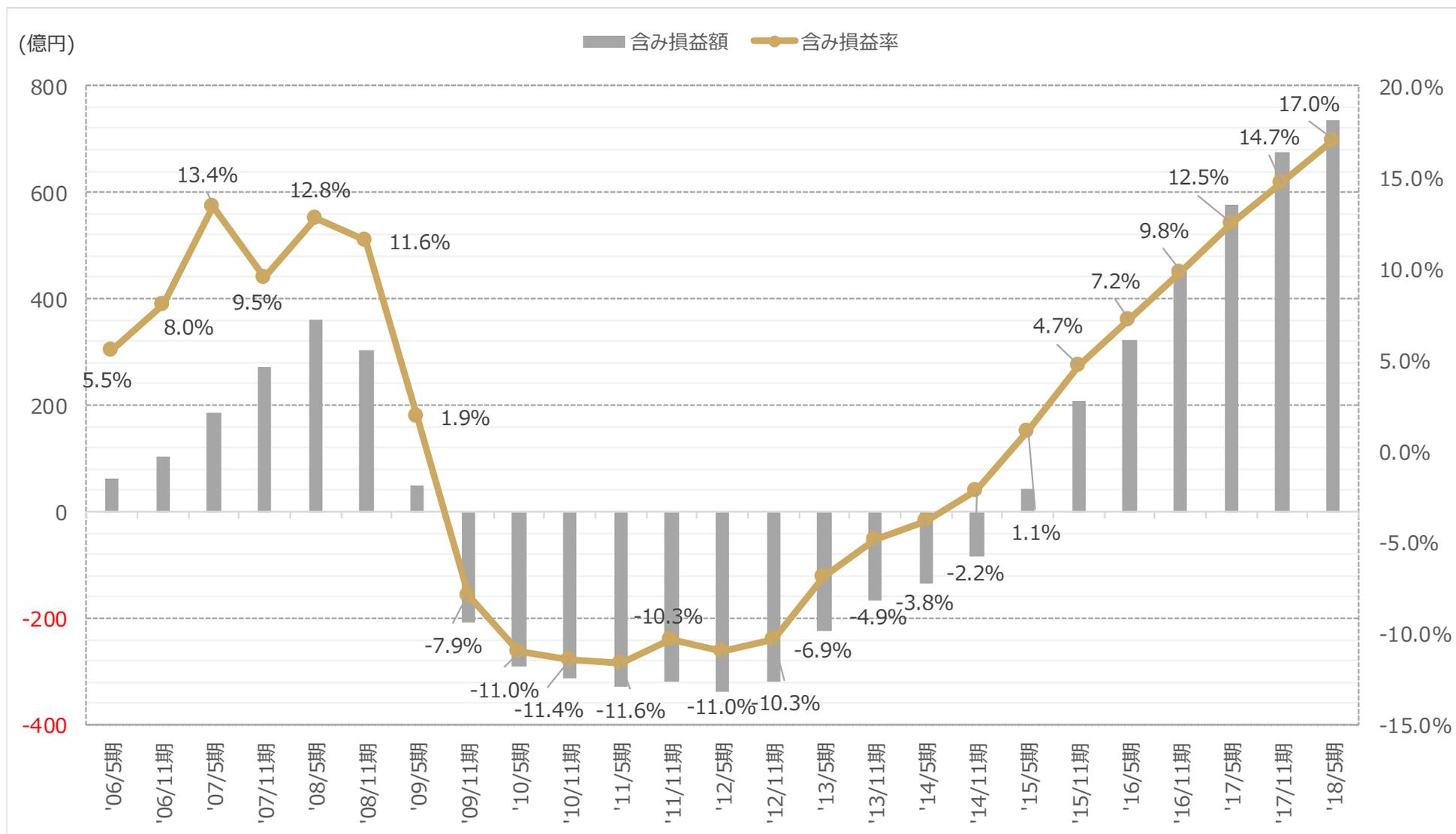
期末鑑定評価額(2)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2018年5月期末)	鑑定評価書(2018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赤坂ビル	14,000	14,300	3.2%	13,900	3.0%	3.4%	13,100
Daiwa渋谷宮益坂ビル	9,350	9,490	3.6%	9,210	3.4%	3.8%	9,940
Daiwa麻布テラス	16,600	16,900	3.8%	16,300	3.6%	4.0%	16,500
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,040	5,960	3.7%	6,070	3.8%	3.9%	4,340
ラクアス東新宿	10,800	11,100	3.3%	10,600	3.1%	3.5%	10,800
Daiwa青山ビル	12,400	12,700	3.2%	12,200	3.0%	3.4%	11,000
神泉プレイス	6,720	6,820	3.3%	6,670	3.2%	3.5%	4,260
グラスシティ渋谷	18,300	18,400	3.5%	18,100	3.2%	3.6%	17,700
Daiwaリバーゲート	30,900	31,000	4.0%	30,700	3.7%	4.1%	29,600
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,320	3,450	3.5%	3,260	3.3%	3.7%	4,050
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,850	1,920	3.6%	1,820	3.4%	3.8%	2,050
Daiwa西新宿ビル	15,800	16,400	3.3%	15,600	3.1%	3.5%	15,800
麒麟日本橋ビル	8,290	8,460	4.0%	8,120	3.7%	4.1%	7,710
Daiwa東日本橋ビル	6,780	6,950	3.9%	6,700	3.7%	4.1%	5,120
スクエア代官山ビル	2,620	2,650	3.4%	2,600	3.4%	3.6%	2,540
新宿ウエストビル	1,230	1,240	3.7%	1,220	3.5%	3.9%	950
Daiwa神田美倉町ビル	1,710	1,740	4.0%	1,690	4.0%	4.2%	1,850
Daiwa神田イーストビル	5,120	5,140	3.9%	5,100	3.5%	3.9%	4,960
Daiwa東池袋ビル	4,050	4,110	4.1%	4,030	3.9%	4.3%	2,240
Daiwa品川Northビル	6,170	6,270	4.2%	6,060	4.0%	4.4%	4,200
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%	2,280
インテグラルタワー	20,500	20,800	3.7%	20,400	3.5%	3.9%	13,400
Daiwa目黒スクエア	6,810	6,970	3.5%	6,740	3.3%	3.7%	6,520
Daiwa荻窪ビル	4,540	4,620	3.9%	4,500	3.7%	4.1%	3,120
コンカード横浜	39,400	40,800	4.3%	38,800	4.1%	4.5%	33,400
Daiwa北浜ビル	11,700	12,000	3.8%	11,600	3.6%	4.0%	13,800
合計	506,040	598,640	-	581,770	-	-	511,490



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ます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(2)

取得時期	15.5期				15.11期				16.5期	
物件名	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	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	Daiwa西新宿ビル	キリン日本橋ビル
地域	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	東京都中央区	東京都新宿区	東京都中央区
取得価格	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	1,647百万円	13,710百万円	8,180百万円
取得先	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	国内事業会社	海外法人	キリンビールマーケティング(株)
取得日	'14.12.3	'15.3.2	'15.3.2	'15.5.1	'15.5.1	'15.6.2	'15.9.11	'15.9.11	'16.3.29	'16.5.26

取得時期	16.11期			17.5期	18.5期		18.11期		合計	
物件名	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	Daiwa神田美倉町ビル	コンカード横浜	Daiwa神田イーストビル	プライム神田ビル		北品川御殿山ビル
地域	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	神奈川県横浜市	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都品川区	—
取得価格	6,370百万円	2,280百万円	942百万円	3,800百万円	1,592百万円	38,100百万円	4,200百万円	1,800百万円	2,500百万円	290,799百万円
取得先	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	合同会社よこはまオフィスマネジメント	国内法人	国内法人	(株)だん家ホールディングス	—
取得日	'16.6.1	'16.6.29	'16.7.21	'16.7.21	'16.12.21	'18.1.11	'18.1.12	'18.6.7	'18.9.13*	—

(注)上記スポンサー変更から2018年9月13日までの取得(予定)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、291,219百万円となります。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。

* 北品川御殿山ビルのみ取得予定日



ポートフォリオ一覧(1) (2018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	
	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期
帳簿価額(百万円)	13,134	13,064	2,776	2,767	8,040	8,014	4,437	4,425	3,210	3,194	2,791	2,777	2,719	2,711
期末算定価格(百万円)	17,200	17,400	3,840	3,840	7,870	7,870	4,640	4,640	3,840	3,840	3,560	3,610	2,460	2,460
稼働率(%)	89.3	95.0	100.0	100.0	99.1	99.1	100.0	84.8	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	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)	370,118	380,455	87,031	94,457	238,130	259,169	131,445	137,607	- (注6)	- (注6)	134,360	135,078	64,837	74,785
賃貸料(共益費込)	370,118	371,555	87,031	94,457	237,052	257,404	131,445	127,380	- (注6)	- (注6)	134,360	135,078	64,837	74,785
その他収入(注3)	0	8,900	0	0	1,078	1,764	0	10,226	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	103,111	99,871	28,539	21,298	74,978	59,935	29,711	24,862	- (注6)	- (注6)	58,023	59,477	19,065	15,682
管理業務費	17,626	18,635	7,938	3,837	21,653	12,217	3,822	3,710	- (注6)	- (注6)	8,336	8,298	5,717	2,858
水道光熱費	26,518	24,334	6,364	5,789	19,311	18,758	7,814	6,284	- (注6)	- (注6)	8,694	8,566	4,843	4,690
PMフィー	5,681	5,446	1,275	1,467	3,572	3,931	2,031	2,154	- (注6)	- (注6)	2,002	2,054	1,390	1,200
公租公課	27,915	27,911	9,106	9,104	19,599	19,588	11,931	11,931	- (注6)	- (注6)	8,775	8,770	6,357	6,357
損害保険料	370	369	86	86	339	338	135	134	- (注6)	- (注6)	158	157	73	73
修繕費	13,157	11,331	3,767	1,013	10,501	5,080	3,975	646	- (注6)	- (注6)	656	2,231	675	496
その他費用	11,841	11,841	0	0	0	20	0	0	- (注6)	- (注6)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	267,007	280,584	58,492	73,158	163,151	199,234	101,734	112,745	67,383	45,607	76,337	75,600	45,772	59,102
年換算NOI(千円)	532,555	562,710	116,665	146,719	325,412	399,562	202,913	226,110	134,399	91,465	152,256	151,616	91,295	118,529
NOI利回り(注5)	4.1%	4.3%	4.2%	5.3%	4.0%	5.0%	4.6%	5.1%	4.2%	2.9%	5.5%	5.5%	3.4%	4.4%
(参考) 減価償却費(千円)	74,422	74,864	10,264	10,300	28,842	29,682	14,041	14,273	- (注6)	- (注6)	15,111	15,119	9,204	9,221
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	8,900	0	0	167	271	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	64	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0

(注1) '18/5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(2018年6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) (2018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	
	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期
帳簿価額(百万円)	2,410	2,398	2,163	2,151	2,128	2,141	1,301	1,289	1,144	1,141	6,937	6,888	2,469	2,465
期末算定価格(百万円)	3,090	3,110	2,850	2,860	2,530	2,530	1,880	2,000	1,610	1,610	10,100	10,500	2,660	2,660
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4	100.0	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	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)	86,875	86,155	- (注6)	- (注6)	79,144	66,205	55,027	58,617	51,763	51,876	183,601	270,637	84,642	84,185
賃貸料(共益費込)	86,875	86,155	- (注6)	- (注6)	79,144	66,205	55,027	58,617	51,463	51,726	183,601	270,637	84,642	84,185
その他収入(注3)	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	300	150	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	22,974	19,664	- (注6)	- (注6)	18,581	27,439	17,226	15,330	10,451	11,367	42,213	43,106	18,137	17,520
管理業務費	5,874	5,820	- (注6)	- (注6)	3,817	5,413	4,590	3,071	2,371	2,342	8,492	8,186	4,126	3,841
水道光熱費	6,641	5,896	- (注6)	- (注6)	6,415	5,039	6,164	5,853	2,764	2,849	14,088	14,277	5,192	4,967
PMフィー	1,302	1,294	- (注6)	- (注6)	1,210	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	2,878	4,211	1,281	1,281
公租公課	6,254	6,254	- (注6)	- (注6)	5,665	5,664	5,066	5,067	3,861	3,861	13,727	13,727	6,720	6,719
損害保険料	107	107	- (注6)	- (注6)	110	109	86	86	56	55	257	256	117	116
修繕費	2,793	291	- (注6)	- (注6)	1,361	10,012	99	34	198	1,058	2,769	2,446	700	594
その他費用	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	18	18	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	63,900	66,491	63,514	63,005	60,563	38,765	37,801	43,287	41,312	40,508	141,387	227,530	66,504	66,664
年換算NOI(千円)	127,452	133,347	126,682	126,356	120,795	77,744	75,395	86,812	82,398	81,239	282,003	456,311	132,645	133,695
NOI利回り(注5)	5.3%	5.6%	5.9%	5.9%	5.7%	3.6%	5.8%	6.7%	7.2%	7.1%	4.1%	6.6%	5.4%	5.4%
(参考) 減価償却費(千円)	11,445	11,436	- (注6)	- (注6)	8,421	8,570	13,127	13,141	7,359	7,452	57,448	57,484	14,718	15,032
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) '18/5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(2018年6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) (2018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		新宿メインズタワー(注6)		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	66,900	5,900		2,460	
	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期
帳簿価額(百万円)	1,515	1,516	3,244	3,225	2,843	2,846	13,369	13,348	129,391	64,538	5,672	5,655	2,383	2,374
期末算定価格(百万円)	1,930	1,930	3,490	3,450	2,830	2,810	13,900	13,700	125,000	62,600	5,190	5,190	2,260	2,260
稼働率(%)	100.0	100.0	87.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	99.8	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	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)	56,083	56,444	81,539	92,251	93,504	86,137	353,113	355,219	2,574,643	1,861,881	127,518	126,961	65,113	64,968
賃貸料(共益費込)	56,083	55,571	81,539	92,251	93,504	86,137	353,113	355,219	2,566,311	1,861,818	127,518	126,961	65,113	64,968
その他収入(注3)	0	872	0	0	0	0	0	0	8,331	62	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	13,157	12,172	21,879	23,764	29,669	29,499	84,292	101,352	725,784	603,265	33,738	50,844	20,995	13,732
管理業務費	2,820	2,454	5,088	7,063	5,044	5,483	13,853	12,671	144,229	110,808	5,013	5,223	3,048	2,841
水道光熱費	3,421	3,134	7,308	7,395	7,692	6,765	24,890	22,885	281,692	201,302	7,639	6,991	4,781	4,458
PMフィー	1,200	1,200	1,238	1,434	1,400	1,288	3,581	3,553	17,554	13,359	1,913	1,905	1,200	1,218
公租公課	4,916	4,916	7,111	7,110	14,946	14,946	34,925	34,925	253,488	253,508	7,227	7,226	3,642	3,642
損害保険料	66	65	114	112	127	126	356	355	3,242	2,399	93	92	83	82
修繕費	733	402	1,018	596	458	889	6,685	26,961	18,691	20,068	11,851	29,404	7,415	666
その他費用	0	0	0	50	0	0	0	0	6,885	1,819	0	0	822	822
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	42,925	44,271	59,660	68,487	63,835	56,638	268,821	253,866	1,848,859	1,258,615	93,780	76,117	44,118	51,235
年換算NOI(千円)	85,617	88,786	118,994	137,351	127,321	113,587	536,173	509,128	3,687,615	2,524,145	187,048	152,652	87,995	102,753
NOI利回り(注5)	5.6%	5.9%	3.7%	4.3%	4.5%	4.0%	4.0%	3.8%	2.8%	2.6%	3.3%	2.7%	3.7%	4.3%
(参考) 減価償却費(千円)	8,900	9,173	19,995	20,027	12,832	13,137	31,287	31,529	395,550	299,952	16,424	16,598	9,477	9,731
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	8,331	0	0	0	0	0
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '18/5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(2018年6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) '18/5期に共有持分の3/7を売却。表中③の'18/5期のNOI利回りにおける新宿メインズタワーの帳簿価格は期初簿価と期末簿価を加重平均した簿価を採用。



ポートフォリオ一覧(4) (2018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		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	
帳簿価額(百万円)	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期
期末算定価格(百万円)	4,024	4,003	4,767	4,735	5,287	5,259	3,393	3,373	23,589	23,610	1,604	1,592	9,706	9,685
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.8	100.0	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・イス・ビルサポート		エム・イス・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)	107,066	106,977	174,153	174,861	- (注6)	- (注6)	90,094	115,919	765,656	742,540	65,448	57,230	361,496	370,014
賃貸料(共益費込)	107,066	106,977	174,153	174,861	- (注6)	- (注6)	90,094	104,483	765,656	742,540	64,018	57,230	361,496	370,014
その他収入(注3)	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	11,436	0	0	1,429	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	28,224	28,881	47,208	49,754	- (注6)	- (注6)	30,922	25,693	175,538	177,177	14,430	13,681	92,922	80,147
管理業務費	5,404	5,028	13,688	14,039	- (注6)	- (注6)	10,382	8,125	43,816	53,691	5,067	4,382	25,430	18,745
水道光熱費	7,210	7,078	11,801	11,005	- (注6)	- (注6)	7,039	6,459	55,081	46,049	3,220	3,171	23,270	21,963
PMフィー	1,200	1,200	2,303	2,311	- (注6)	- (注6)	1,408	1,568	7,692	7,287	1,200	1,200	3,641	3,724
公租公課	10,898	10,898	15,751	15,750	- (注6)	- (注6)	9,366	9,366	56,763	56,762	4,398	4,398	33,357	33,357
損害保険料	119	118	215	214	- (注6)	- (注6)	111	109	574	565	65	67	278	280
修繕費	3,351	4,297	3,447	6,432	- (注6)	- (注6)	2,614	64	11,538	12,405	477	461	6,944	2,050
その他費用	40	260	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	72	416	0	0	0	25
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	78,842	78,096	126,945	125,106	148,273	148,621	59,171	90,225	590,117	565,363	51,018	43,548	268,573	289,866
年換算NOI(千円)	157,254	156,621	253,196	250,901	295,736	298,059	118,020	180,947	1,177,010	1,133,832	101,758	87,336	535,679	581,326
NOI利回り(注5)	3.9%	3.9%	5.3%	5.3%	5.6%	5.7%	3.5%	5.4%	5.0%	4.8%	6.3%	5.5%	5.5%	6.0%
減価償却費(千円)	21,058	21,069	34,707	34,985	- (注6)	- (注6)	19,836	19,836	69,333	70,347	13,187	13,274	35,956	36,116
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) '18/5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(2018年6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) (2018年5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	
	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期
帳簿価額(百万円)	9,400	9,422	7,221	7,200	14,114	14,080	4,266	4,254	8,516	8,484	10,051	10,031	4,904	4,890
期末算定価格(百万円)	13,700	14,000	8,740	9,350	16,100	16,600	5,950	6,040	10,700	10,800	12,400	12,400	6,710	6,720
稼働率(%)	91.4	100.0	100.0	100.0	99.6	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	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)	336,091	335,679	240,163	246,718	473,068	466,978	- (※6)	- (※6)	226,954	226,481	212,474	248,326	- (※6)	- (※6)
賃貸料(共益費込)	336,091	335,679	237,913	246,718	473,068	466,978	- (※6)	- (※6)	226,954	226,481	212,474	248,326	- (※6)	- (※6)
その他収入(注3)	0	0	2,250	0	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	- (※6)	- (※6)
②賃貸事業費用合計(千円)	115,332	110,522	67,217	59,715	117,700	109,925	- (※6)	- (※6)	47,318	52,791	40,713	36,506	- (※6)	- (※6)
管理業務費	28,636	23,242	23,344	19,845	29,203	26,195	- (※6)	- (※6)	9,983	15,654	18,038	9,182	- (※6)	- (※6)
水道光熱費	42,131	32,037	15,597	13,896	48,639	45,773	- (※6)	- (※6)	13,660	12,500	6,605	6,841	- (※6)	- (※6)
PMフィー	3,654	3,763	2,907	2,951	4,191	4,212	- (※6)	- (※6)	1,200	1,200	2,546	2,981	- (※6)	- (※6)
公租公課	33,151	33,150	20,068	20,129	31,730	31,725	- (※6)	- (※6)	20,334	20,334	12,742	12,710	- (※6)	- (※6)
損害保険料	360	357	252	250	512	508	- (※6)	- (※6)	264	262	132	129	- (※6)	- (※6)
修繕費	7,397	17,970	5,046	2,581	3,423	1,509	- (※6)	- (※6)	1,717	2,613	648	4,661	- (※6)	- (※6)
その他費用	0	0	0	60	0	0	- (※6)	- (※6)	158	226	0	0	- (※6)	- (※6)
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	220,758	225,156	172,946	187,002	355,367	357,053	55,547	-60,268	179,635	173,689	171,761	211,819	112,101	116,938
年換算NOI(千円)	440,311	451,550	344,947	375,032	708,793	716,068	110,791	-120,867	358,289	348,332	342,584	424,802	223,589	234,519
NOI利回り(注5)	4.7%	4.8%	4.8%	5.2%	5.0%	5.1%	2.6%	-2.8%	4.2%	4.1%	3.4%	4.2%	4.6%	4.8%
(参考) 減償償却費(千円)	26,194	27,350	21,964	22,500	50,977	51,314	- (※6)	- (※6)	32,459	32,466	19,541	19,554	- (※6)	- (※6)
原状回復工事収入(千円)	0	0	2,250	0	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) '18/5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(2018年6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) (2018年5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	
	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期
帳簿価額(百万円)	16,012	15,979	28,113	28,001	2,954	2,944	1,730	1,726	13,957	13,947	8,299	8,278	6,363	6,339
期末算定価格(百万円)	18,300	18,300	30,200	30,900	3,300	3,320	1,850	1,850	15,500	15,800	8,290	8,290	6,780	6,780
稼働率(%)	100.0	100.0	98.1	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	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)	397,641	419,281	913,419	1,038,944	76,957	80,096	46,545	46,583	324,970	335,754	- (注6)	- (注6)	167,565	170,674
賃貸料(共益費込)	397,641	419,281	909,946	1,035,249	76,957	80,096	46,545	46,583	324,970	335,754	- (注6)	- (注6)	167,565	170,674
その他収入(注3)	0	0	3,473	3,695	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	80,694	116,475	385,178	323,792	28,033	23,716	11,676	11,753	76,564	70,635	- (注6)	- (注6)	33,371	33,366
管理業務費	15,176	11,808	80,715	73,288	8,407	6,618	3,250	3,351	15,565	13,373	- (注6)	- (注6)	5,931	9,962
水道光熱費	26,193	23,238	118,875	119,803	6,457	5,560	2,846	2,804	18,649	16,847	- (注6)	- (注6)	9,966	9,309
PMフィー	4,605	4,397	9,061	10,587	1,200	1,200	1,200	1,200	2,309	2,343	- (注6)	- (注6)	1,675	1,715
公租公課	27,190	27,191	103,867	103,867	8,980	8,979	4,025	4,025	35,320	35,320	- (注6)	- (注6)	11,337	11,337
損害保険料	316	313	1,537	1,517	110	109	57	56	266	267	- (注6)	- (注6)	179	178
修繕費	7,211	49,525	71,120	14,606	2,878	1,248	296	315	4,452	2,483	- (注6)	- (注6)	4,281	863
その他費用	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	316,947	302,805	528,241	715,152	48,923	56,379	34,868	34,829	248,405	265,119	160,691	108,940	134,193	137,308
年換算NOI(千円)	632,162	607,274	1,053,596	1,434,234	97,580	113,068	69,547	69,850	495,454	531,694	320,504	218,479	267,653	275,371
NOI利回り(注5)	3.9%	3.8%	3.7%	5.1%	3.3%	3.8%	4.0%	4.0%	3.5%	3.8%	3.9%	2.6%	4.2%	4.3%
減価償却費(千円)	32,986	33,054	163,993	166,152	10,216	10,310	5,247	5,239	18,371	18,359	- (注6)	- (注6)	25,123	25,126
原状回復工事収入(千円)	0	0	578	705	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	550	222	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0

(注1) '18/5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(2018年6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) (2018年5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神田イーストビル		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)	2,280		942		1,592		4,200		2,958		7,710		1,650	
	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期
帳簿価額(百万円)	2,389	2,383	983	981	1,604	1,601	-	4,249	2,679	2,661	7,185	7,169	1,617	1,605
期末算定価格(百万円)	2,600	2,620	1,230	1,230	1,710	1,710	-	5,120	3,880	4,050	6,170	6,170	2,340	2,340
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	91.8	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	-	3.86	3.55	3.55	7.19	7.19	6.14	6.14
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		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		ザイマックスアルファ	
運用日数	183	182	183	182	183	182	-	140	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注6)	- (注6)	37,990	38,098	24,954	46,530	-	89,922	119,909	127,028	194,598	191,154	65,526	65,424
賃貸料(共益費込)	- (注6)	- (注6)	37,990	38,098	24,954	46,530	-	87,622	119,909	127,028	194,598	191,154	65,526	65,424
その他収入(注3)	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	-	2,300	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注6)	- (注6)	11,415	31,239	18,205	11,441	-	16,388	37,239	37,117	52,600	51,842	11,198	11,295
管理業務費	- (注6)	- (注6)	2,075	2,004	8,736	4,463	-	7,585	12,124	9,159	12,922	14,667	2,716	2,512
水道光熱費	- (注6)	- (注6)	2,779	2,467	1,808	2,109	-	5,514	12,445	13,246	15,692	14,418	3,243	3,122
PMフィー	- (注6)	- (注6)	1,200	1,200	1,200	1,200	-	995	1,777	1,938	2,918	2,876	1,200	1,200
公租公課	- (注6)	- (注6)	3,113	3,113	3,370	3,373	-	8	8,580	8,580	18,327	18,327	3,922	3,922
損害保険料	- (注6)	- (注6)	37	36	48	47	-	99	189	188	292	290	58	58
修繕費	- (注6)	- (注6)	2,198	22,417	2,812	248	-	2,185	2,121	4,003	2,446	1,261	57	480
その他費用	- (注6)	- (注6)	12	0	228	0	-	0	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	44,110	49,681	26,574	6,859	6,748	35,089	-	73,533	82,670	89,911	141,998	139,312	54,327	54,128
年換算NOI(千円)	87,979	99,635	53,004	13,756	13,460	70,371	-	191,712	164,888	180,316	283,220	279,389	108,358	108,554
NOI利回り(注5)	3.7%	4.2%	5.4%	1.4%	0.8%	4.4%	-	4.5%	6.2%	6.8%	3.9%	3.9%	6.7%	6.8%
減価償却費(千円)	- (注6)	- (注6)	2,185	2,248	4,935	4,952	-	13,478	23,721	23,837	34,622	34,937	11,401	11,408
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
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

(注1) '18/5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(2018年6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) (2018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		コンカード横浜		Daiwa名駅ビル(注6)		Daiwa北浜ビル		合計値(注7)	
取得価格(百万円)	2,000		15,220		5,600		3,800		38,100		5,300		9,481		469,341	439,441
	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期	'17/11期	'18/5期
帳簿価額(百万円)	1,930	1,911	14,898	15,917	5,553	5,531	4,001	3,989	-	38,315	5,222	-	9,321	9,276	459,753	432,377
期末算定価格(百万円)	2,750	2,750	19,700	20,500	6,750	6,810	4,490	4,540	-	39,400	7,990	-	11,700	11,700	527,130	506,040
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	93.2	97.0	-	100.0	100.0	98.2	99.0
PML値(%) (注1)	6.29	6.29	1.18	1.18	1.68	1.68	6.41	6.41	-	0.92	10.31	-	3.48	3.48	2.06	1.96
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		ジョーンズ ラング ラサル		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	183	182	-	141	183	19	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	92,232	93,325	604,576	592,062	152,041	148,235	124,931	120,889	-	735,742	254,455	26,729	339,071	310,496	12,735,226	12,910,074
賃貸料(共益費込)	92,232	93,325	604,576	592,062	152,041	148,235	124,931	120,889	-	735,742	254,455	24,729	339,071	310,496	12,718,363	12,868,665
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	2,000	0	0	16,863	41,409
②賃貸事業費用合計(千円)	19,734	20,646	189,584	257,037	34,943	33,807	24,944	26,073	-	110,876	65,597	27,465	101,399	99,622	3,507,492	3,635,334
管理業務費	4,453	4,467	52,144	51,298	8,219	9,697	8,464	9,407	-	53,381	19,195	2,914	24,749	28,315	827,125	817,951
水道光熱費	7,601	7,981	76,772	71,746	8,753	7,948	6,167	5,752	-	47,026	16,623	3,531	35,600	29,902	1,095,647	998,451
PMフィー	1,203	1,213	6,650	6,573	1,938	1,849	1,373	1,548	-	4,389	3,050	336	5,051	4,703	141,924	144,270
公租公課	6,284	6,283	44,426	44,423	13,524	13,523	7,773	7,772	-	1	20,169	18,840	32,771	32,770	1,110,288	1,108,572
損害保険料	101	100	746	743	148	147	127	126	-	594	327	34	497	492	14,770	14,249
修繕費	89	600	8,664	81,822	2,359	640	1,037	1,466	-	5,132	6,225	1,808	2,634	3,340	267,966	505,704
その他費用	0	0	180	430	0	0	0	0	-	350	7	0	96	96	49,769	46,134
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	72,498	72,678	414,992	335,025	117,098	114,427	99,987	94,816	-	624,866	188,857	-736	237,671	210,874	9,227,733	9,274,739
年換算NOI(千円)	144,600	145,756	827,716	671,891	233,556	229,483	199,428	190,153	-	1,617,561	376,682	-	474,045	422,907	18,405,042	19,010,552
NOI利回り(注5)	7.5%	7.6%	5.6%	4.2%	4.2%	4.1%	5.0%	4.8%	-	4.2%	7.2%	-	5.1%	4.6%	4.0%	4.1%
減価償却費(千円)	18,065	18,065	72,973	86,729	22,706	22,790	12,817	12,881	-	93,310	35,583	5,949	53,676	53,881	1,768,826	1,772,039
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	2,000	0	0	11,327	11,876
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	550	301

(注1) '18/5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(2018年6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を期末帳簿価額(新宿メインスタワーの'18/5期は期初簿価と期末簿価を加重平均)で除して算出

(注6) '18/5期の売却物件

(注7) '18/5期の年換算NOI及びNOI利回りには、'18/5期売却した新宿メインスタワーの共有持分3/7とDaiwa名駅ビルを含めず。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。



資産運用会社の概要①

会社概要

2018年7月1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	71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

2018年7月1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
常務取締役	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

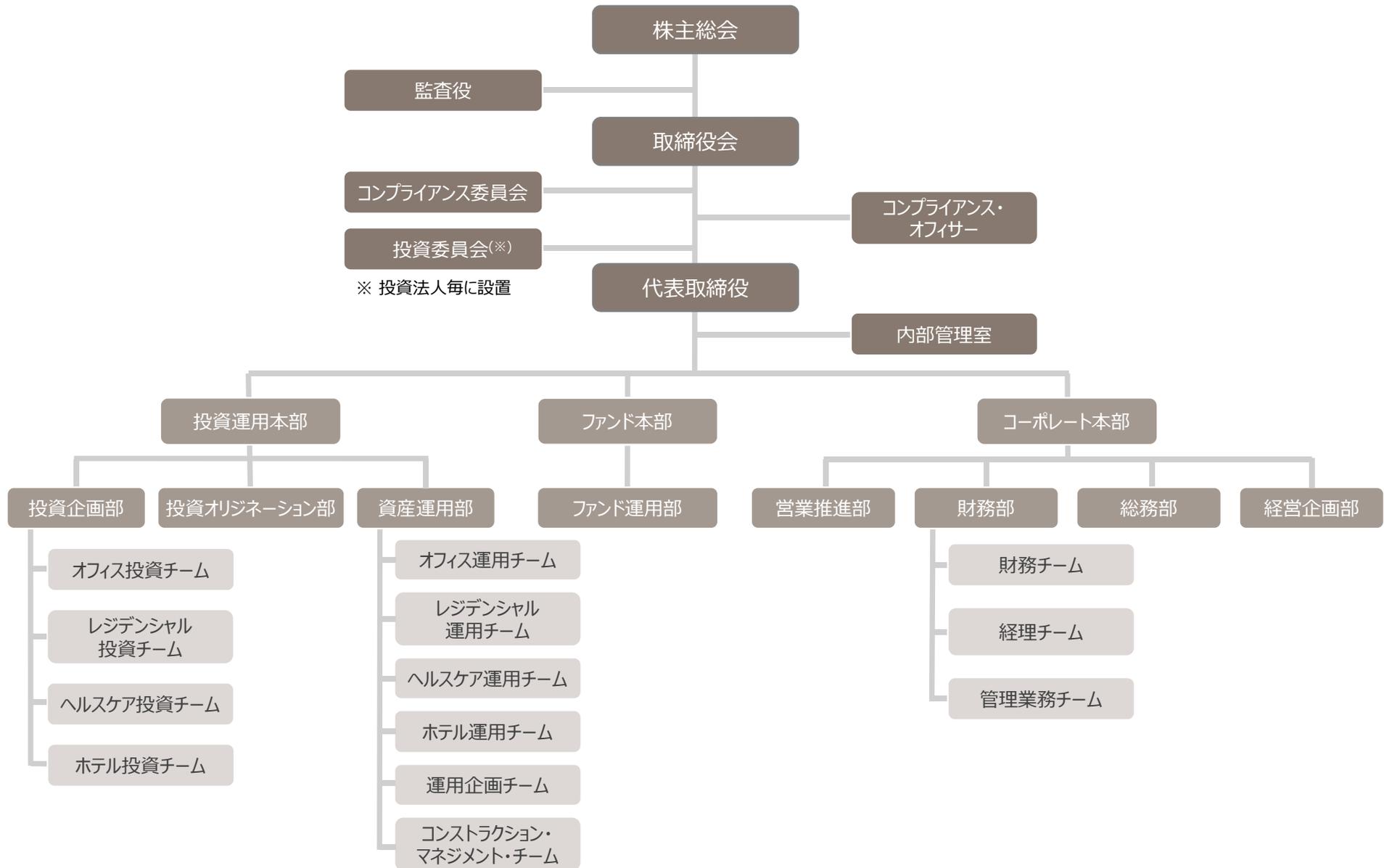
2018年7月1日現在

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4,412億円(56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1,100億円(71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)
大和証券ホテル・ プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約92億円(3物件)



資産運用会社の概要②

組織図



大和証券グループ[®]における不動産・インフラAM事業

■ 運用環境の変化に対応し、運用資産の拡大及びインフラ・物流・ホテル・海外などへ投資分野の拡大を目指す

投資家を取り巻く運用環境

様々なニーズに適合した運用資産拡充

低金利による運用難

運用資産の
拡大・多様化

- ・ 運用中REIT等の内部成長・外部成長
- ・ インフラ、物流、ホテルなど新規分野の拡大

- ・ 海外資産への投資の検討、Debt投資の検討
- ・ M&A等による飛躍的成長機会の捕捉

投資家ニーズの多様化

新たな資金調達
手法の開発

- ・ 証券化スキーム多様化
(海外投資、個人向け商品)

- ・ クラウドファンディング等進展するFinTechを活用した資金調達
- ・ 協業・連携による基盤強化

運用対象資産の拡大

オフィス	2009年	大和証券オフィス投資法人 Daiwa Office Investment Corporation	4,412億円
住宅	2012年	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 Daiwa Residential Private Investment Corporation	1,100億円
	2014年	 日本賃貸住宅投資法人 Japan Rental Housing Investments Inc.  株式会社ミカサ・アセット・マネジメント Mi-Casa Asset Management Inc.	2,255億円
	2018年	 SAMTY RESIDENTIAL  SAMTY Asset Management	815億円※1
ヘルスケア	2014年	日本ヘルスケア投資法人 Nippon Healthcare Investment Corporation	193億円
産業インフラ・エネルギー等	2016年	 IDI infrastructures	690億円※2
	2016年	不動産私募ファンド	110億円
ホテル	2018年	大和証券ホテル・プライベート投資法人 Daiwa Hotel Private Investment Corporation	92億円
海外	海外不動産を裏付とした不動産金融商品組成に向けて検討中 (現地有力不動産AM会社とのアライアンスも検討)		



※1 サブスポンサー
※2 出資コミットメント金額
(不動産AUMに含まれない)

大和証券グループの不動産AUM **8,979億円** (サブスポンサー含む) 大和リアル[®]の不動産AUM **5,908億円** (2018年7月19日時点)

