



大和証券オフィス投資法人

2018年11月期(第26期)決算説明資料
銘柄コード：8976



2018年11月期決算説明会のトピックス	3
余剰資金300億円の使途	4
ポートフォリオ入替後の主要指標の変化	5

Section 1

2018年11月期決算及び業績予想ハイライト

2018年11月期決算ハイライト	7
2019年5月期・2019年11月期業績予想ハイライト	8
分配金の推移	9

Section 2

内部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	11
賃貸事業分析	12
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	16
保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況	17
内部成長の方針	18
2018年11月期リーシング強化物件の稼働状況	19
2019年5月期リーシング強化物件	20
大規模修繕工事の目的及び2018年11月期の工事事例	21

Section 3

外部成長

取得・売却方針、物件取得の検討状況	23
2018年11月期新規取得物件	24
2019年5月期新規取得物件	26
資産規模の推移と取得実績	27

Section 4

ESGの取組み

ESGの取組みの考え	29
ESGの取組み 環境	30
ESGの取組み 社会	33
ESGの取組み ガバナンス	34
ESGの取組み 持続可能な開発目標（SDGs）	36

Section 5

財務戦略

有利子負債の状況	39
2018年11月末における投資主の状況について	40
今後の取組み	41

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11月期決算説明会のトピックス

余剰資金300億円を活用した 物件取得の完了

- 2018年11月期はプライム神田ビル、北品川御殿山ビル、笹塚NAビル、計3物件を202億円で取得
- 2018年5月期の大規模入替時に発生した余剰資金300億円を活用した物件取得の完了



引き続き好調な内部成長

- 2018年11月期末 稼働率は、98.9%と引き続き高水準
(2018年7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月額賃料の増額は過去最高水準



ESGの取組み強化

- 近年、重要視されてきているESGの取組みを強化





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。
- 2018年11月期末までに合計約393.2億円の下記アクションを実施。

資金使途	金額	
<p>① 新規物件 取得に充当</p>	<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）】 取得日：2018年6月7日 取得価格：18.0億円、NOI利回り：3.8%（取得時^(注1)）→ 4.2%（中期想定^(注2)） 取得日：2018年11月1日 取得価格：4.95億円、NOI利回り：4.2%（取得時^(注1)）→ 4.5%（中期想定^(注2)）</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）】 取得日：2018年9月13日 取得価格：25.0億円、NOI利回り：4.1%（取得時^(注3)）→ 4.1%（中期想定^(注2)）</p> <p>【笹塚NAビル：渋谷区笹塚（京王線・京王新線「笹塚」駅 徒歩4分）】 取得日：2018年10月30日 取得価格：155.0億円、NOI利回り：3.7%（取得時^(注1)）→ 4.5%（中期想定^(注4)）</p>	<p>約202.9億円</p>
<p>② 借入金 返済に充当</p>	<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） 	<p>153.5億円</p>
<p>③ 自己投資口 取得に充当</p>	<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 	<p>約36.7億円</p>
<p>合計</p>	<p>約393.2億円</p>	

(注1) 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2) 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3) 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4) 取得後、巡航稼働率時（前提稼働率96.8%）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。



ポートフォリオ入替後の主要指標の変化

- 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（第24期）から2018年11月期（第26期）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) 売却資産		2018年11月期末 (第26期末)
		2018年5月期 (第25期) 売却資産	2018年5月期(第25期) 2018年11月期(第26期) 取得資産	
物件数 ^(注1)	54物件	2物件	5物件	58物件
資産総額 (取得総額ベース)	469,341百万円	72,200百万円	62,595百万円	459,736百万円
NOI利回り ^(注2)	4.0%	3.2%	4.3%	4.4%
新宿マインズタワー 投資比率 ^(注3)	28.5%	 新宿マインズタワー		14.6%
1口当たりNAV ^(注4)	640,587円	 コンカド横浜		673,841円
LTV	42.3%	 Daiwa神田イーストビル		41.5%
発行済投資口数	497,869口	 Daiwa名駅ビル		491,877口
1口当たり分配金	10,957円	 プライム神田ビル		11,997円
		 北品川御殿山ビル		
		 笹塚NAビル		

(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、2018年11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。

(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月期末及び2018年11月期末は当該期実績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。

分母：2017年11月期末及び2018年11月期末の簿価は当該期末簿価、2018年5月期及び2018年11月期の取得資産は取得価格。

(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。

Section 1

2018年11月期決算及び業績予想ハイライト





2018年11月期決算ハイライト

2018年11月期（第26期）実績

	2018年5月実績	2018年11月実績	差
営業収益	13,440 百万円	13,193 百万円	▲ 246 百万円
営業費用	6,761 百万円	6,658 百万円	▲ 103 百万円
営業利益	6,678 百万円	6,535 百万円	▲ 143 百万円
営業外収益	139 百万円	3 百万円	▲ 135 百万円
営業外費用	929 百万円	636 百万円	▲ 293 百万円
当期純利益	5,887 百万円	5,901 百万円	+ 13 百万円
1口当たり分配金 (注1)	11,150 円	11,997 円	+ 847 円
1口当たりNAV (注2)	653,697 円	673,841 円	+ 20,144 円
期末稼働率	99.0%	98.9%	▲0.1%
期中平均稼働率 (注3)	98.3%	99.1%	+0.8%
NOI利回り(年換算) (注4)	4.2%	4.4%	+0.2%

(注1) 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。

(注2) 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3) 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4) 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	■ 既存物件(53件)賃共収入(注5)	+ 405百万円
	■ 前期取得物件(2件)賃共収入通期寄与	+ 201百万円
	■ 期中取得物件(3件)賃共収入	+ 130百万円
	■ 水道光熱収入	+ 113百万円
減少	■ 前期売却物件(2件)賃共収入	▲524百万円
	■ 前期不動産売却益(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	+ 95百万円
減少	■ 公租公課(賃貸事業費用)	▲ 66百万円
	■ 公租公課(一般管理費)	▲ 53百万円
	■ 減価償却費	▲ 37百万円
	■ 外注委託費	▲ 34百万円
減少	■ 受取保険金	▲135百万円
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	▲ 60百万円

(ご参考)2018年11月期予想・実績比較

	2018年11月期予想 (2018年7月開示)	2018年11月期実績	差
営業収益	13,029 百万円	13,193 百万円	+ 163 百万円
営業費用	6,570 百万円	6,658 百万円	+ 87 百万円
当期純利益	5,828 百万円	5,901 百万円	+ 72 百万円
1口当たり分配金	11,850 円	11,997 円	+ 147 円
稼働率	98.0%	98.9%	+ 0.9%

増加	■ 既存物件(56件)(注6)賃共収入	+ 79百万円
	■ 期中取得物件(2件)賃共収入	+ 72百万円

(注5) 既存物件(53件)は、2018年11月期末保有物件(58件)から、2018年5月期取得2物件、2018年11月期取得3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。

(注6) 既存物件(56件)は、2018年11月期末保有物件(58件)から、2018年11月期取得(プライム神田追加取得、笹塚NACビル)物件を差し引いたもの。



2019年5月期・2019年11月期業績予想ハイライト

2019年5月期（第27期）見通し

	2019年5月期予想	2018年11月期との差
営業収益	13,679 百万円	+ 485 百万円
営業費用	6,820 百万円	+ 162 百万円
営業利益	6,858 百万円	+ 323 百万円
営業外費用	663 百万円	+ 26 百万円
当期純利益	6,193 百万円	+ 292 百万円
1口当たり分配金	12,300 円	+ 303 円
期末想定稼働率	97.6%	▲1.3%
期中想定稼働率 ^(注1)	98.7%	▲0.4%
想定NOI利回り（年換算） ^(注2)	4.4%	+ 0.0%

要因	項目	
増加	■ 前期取得物件（3件）賃共収入通期寄与	+ 368百万円
	■ 不動産売却益	+ 143百万円
	■ 既存物件 ^(注3) 賃共収入	+ 140百万円
減少	■ 期中取得（1件）及び売却物件(ネット)賃共収入	▲116百万円
	■ 水道光熱収入	▲ 79百万円
増加	■ 修繕費	+ 58百万円
	■ 減価償却費	+ 57百万円
	■ 資産運用報酬	+ 33百万円
	■ 公租公課（一般管理費）	+ 24百万円
減少	■ 水道光熱費	▲ 23百万円

2019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(143百万円)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。

2019年11月期（第28期）見通し

	2019年11月期予想	2019年5月期との差
営業収益	13,550 百万円	▲128 百万円
営業費用	6,776 百万円	▲43 百万円
営業利益	6,774 百万円	▲84 百万円
営業外費用	672 百万円	+ 9 百万円
当期純利益	6,099 百万円	▲93 百万円
1口当たり分配金	12,400 円	+ 100 円
期末想定稼働率	97.8%	+ 0.2%
期中想定稼働率 ^(注1)	98.0%	▲0.7%
想定NOI利回り（年換算） ^(注2)	4.4%	+ 0.0%

増加	■ 水道光熱収入	+ 117百万円
	■ 不動産売却益	▲143百万円
減少	■ 前期取得（1件）及び売却物件(ネット)賃共収入	▲125百万円
	■ 既存物件 ^(注3) 賃共収入	▲ 74百万円
増加	■ 公租公課（賃貸事業費用）	+ 86百万円
	■ 水道光熱費	+ 82百万円
減少	■ 修繕費	▲142百万円
	■ 外注委託費	▲ 42百万円
	■ 公租公課（一般管理費）	▲ 21百万円

(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。

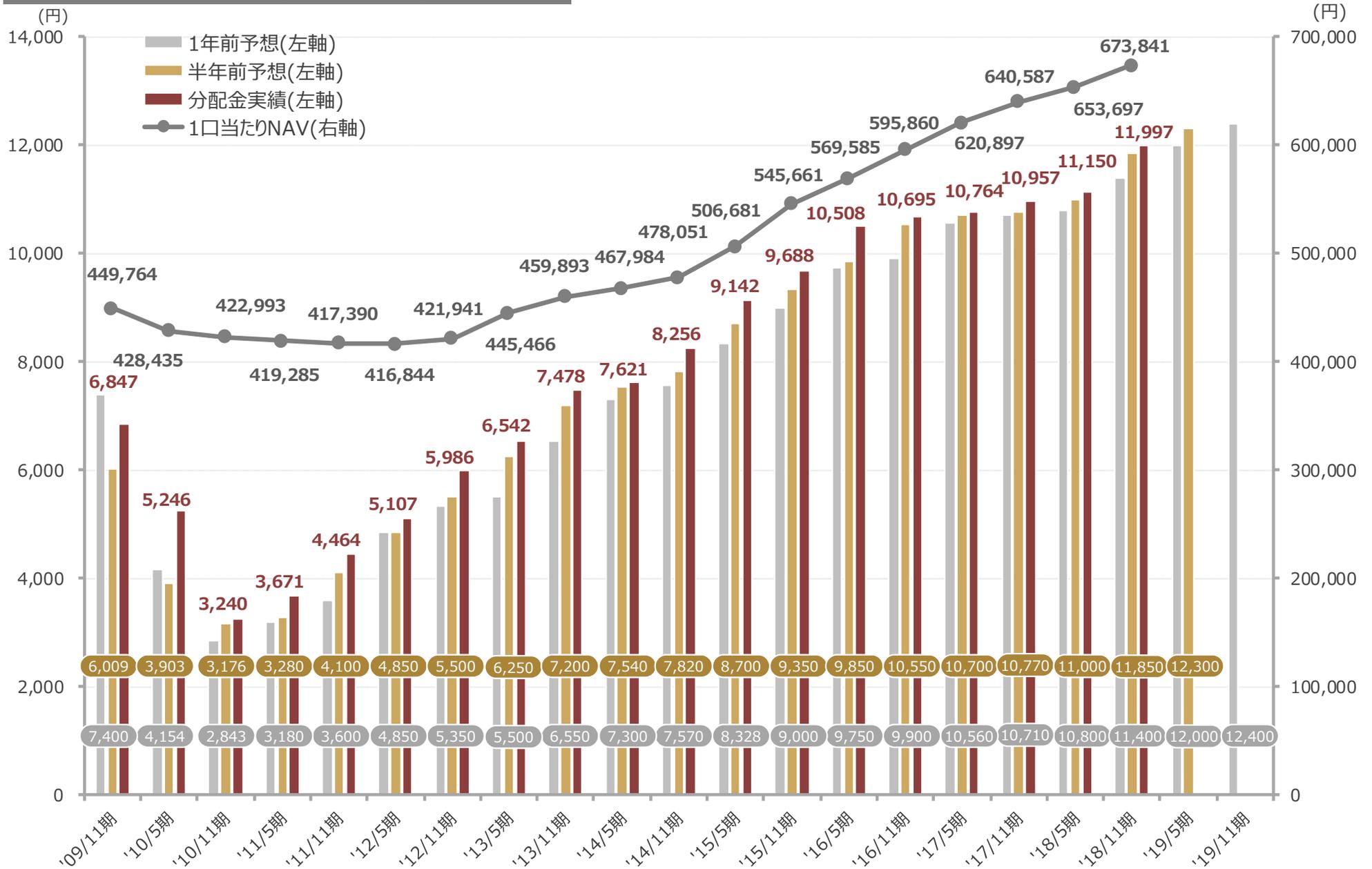
(注2) 想定 NOI利回り(年換算)は2018年11月期の簿価をベースに2019年5月期取得・売却想定物件を考慮して算出。

(注3) 既存物件は、2018年11月期末保有物件(58件)から、2019年5月期取得1物件、売却想定物件を差し引いたもの。



分配金の推移

一口当たり分配金(予想・実績)の推移



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

Section 2

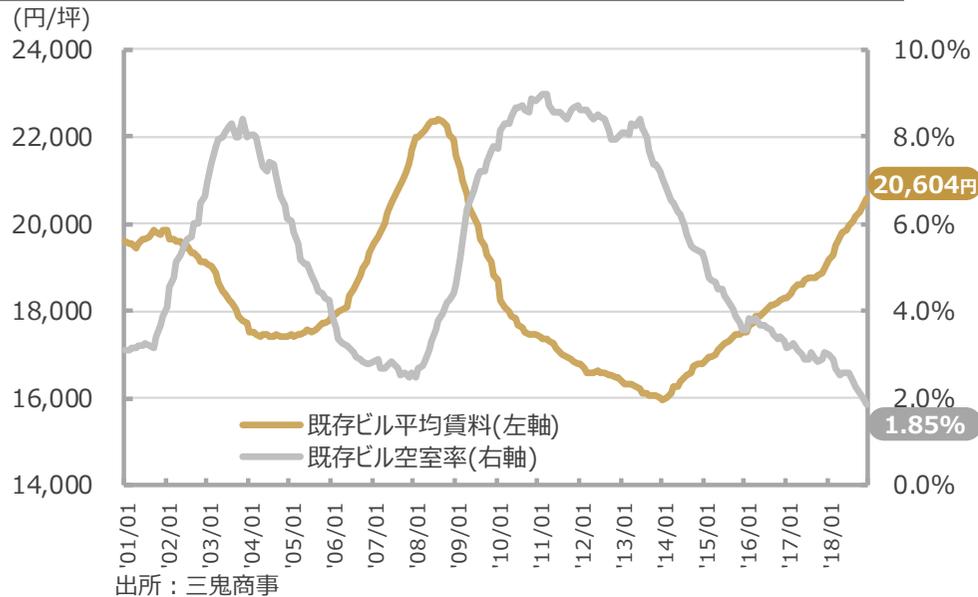
内部成長



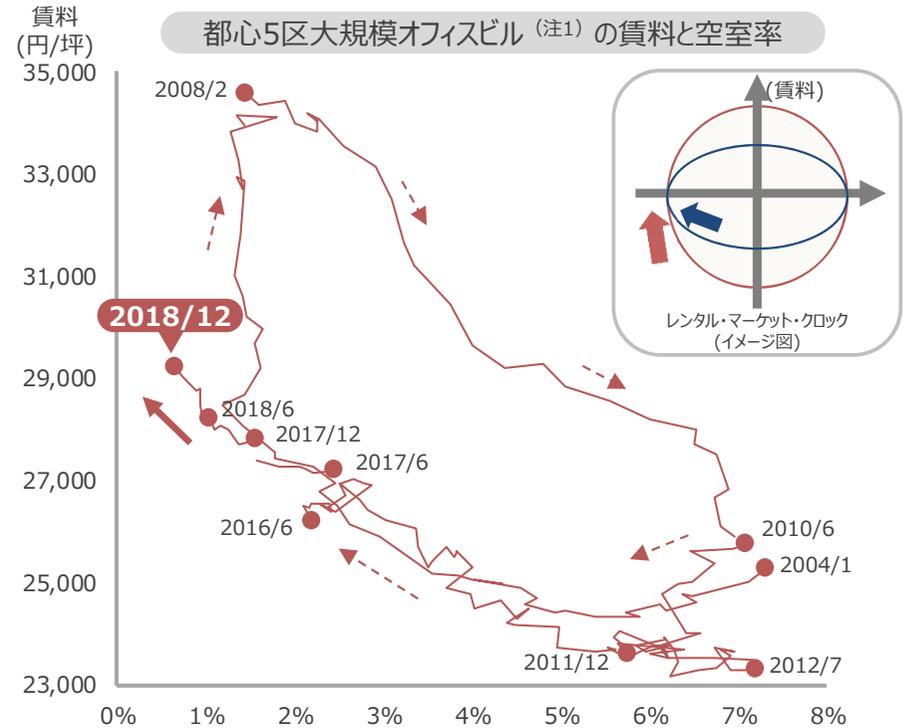


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

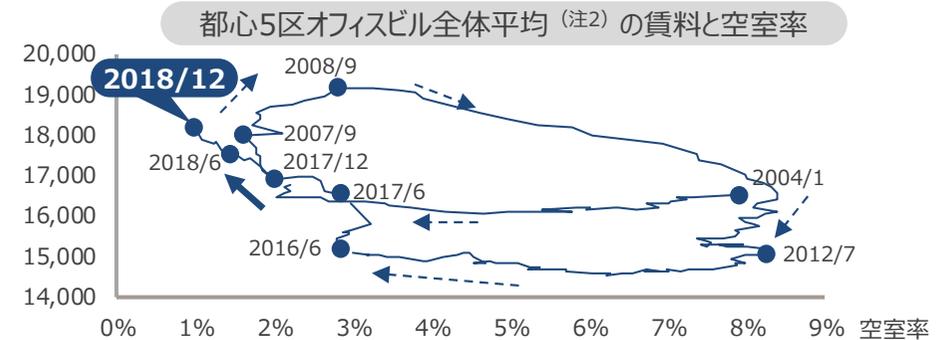
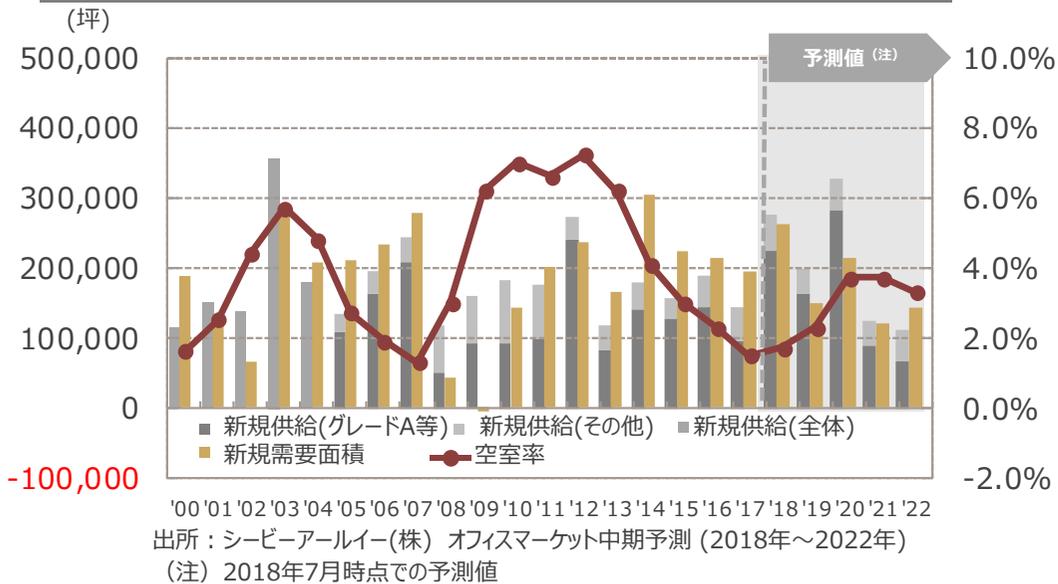
東京オフィスビルの賃貸市場状況



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

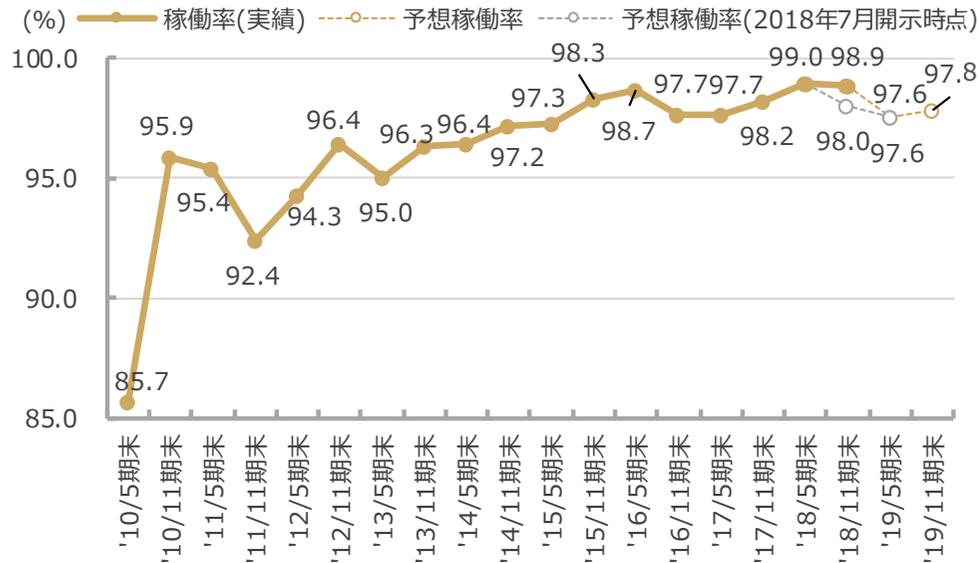




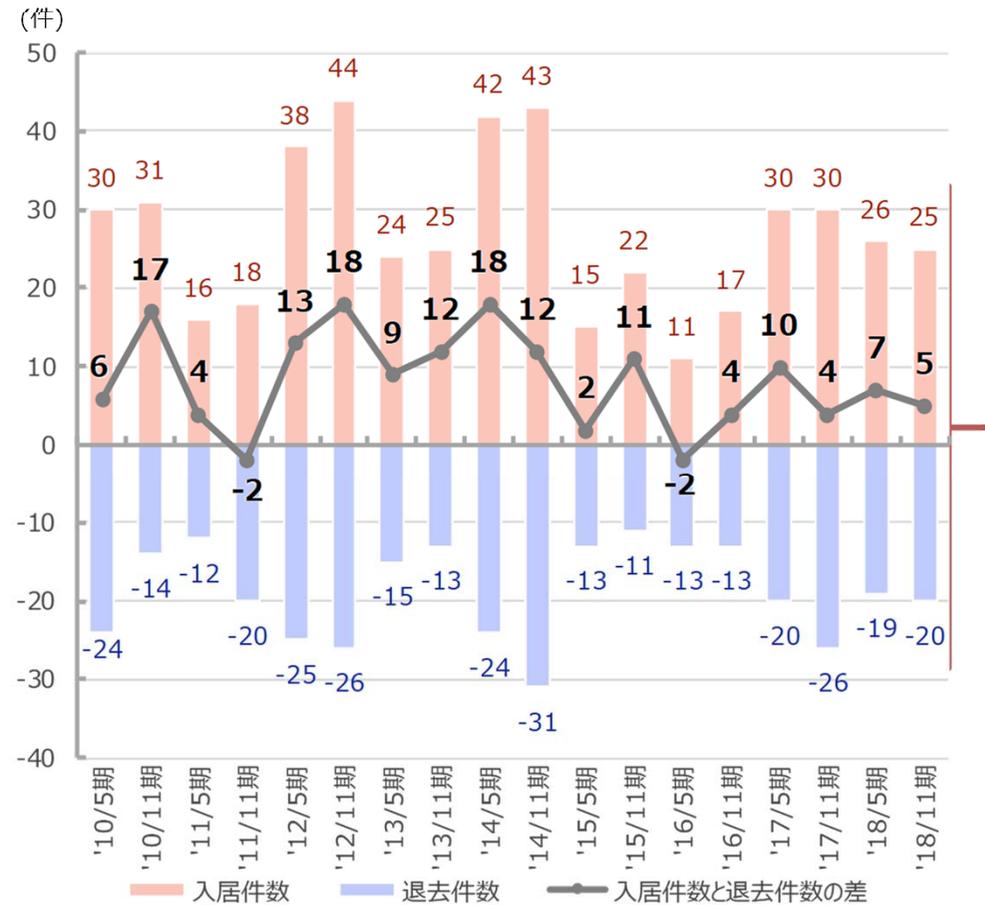
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

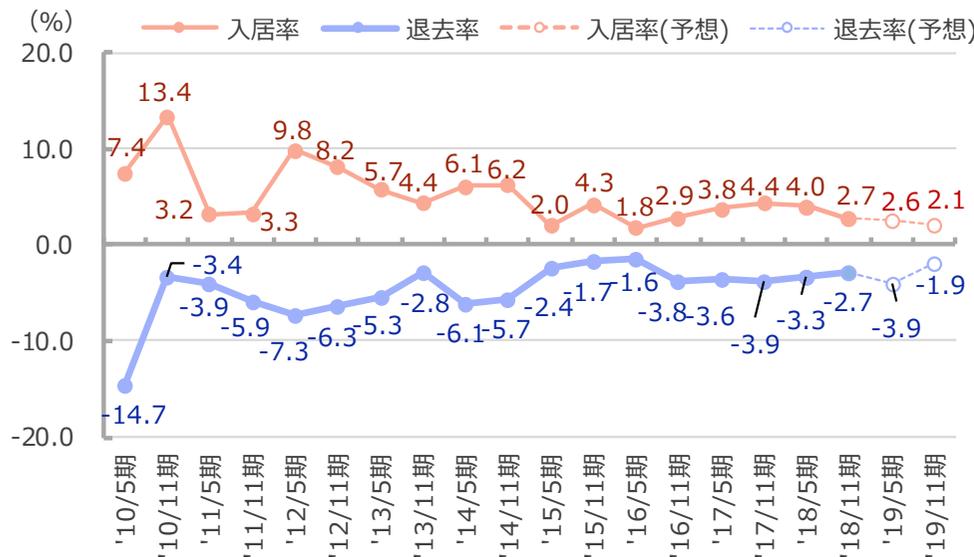
期末稼働率の推移



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)



18/11期	コスト削減	拡張移転	集約移転	縮小移転	立地改善	その他	合計
入居	0	19	1	0	3	2	25
退去	3	2	6	7	0	2	20

前期件数 23

(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

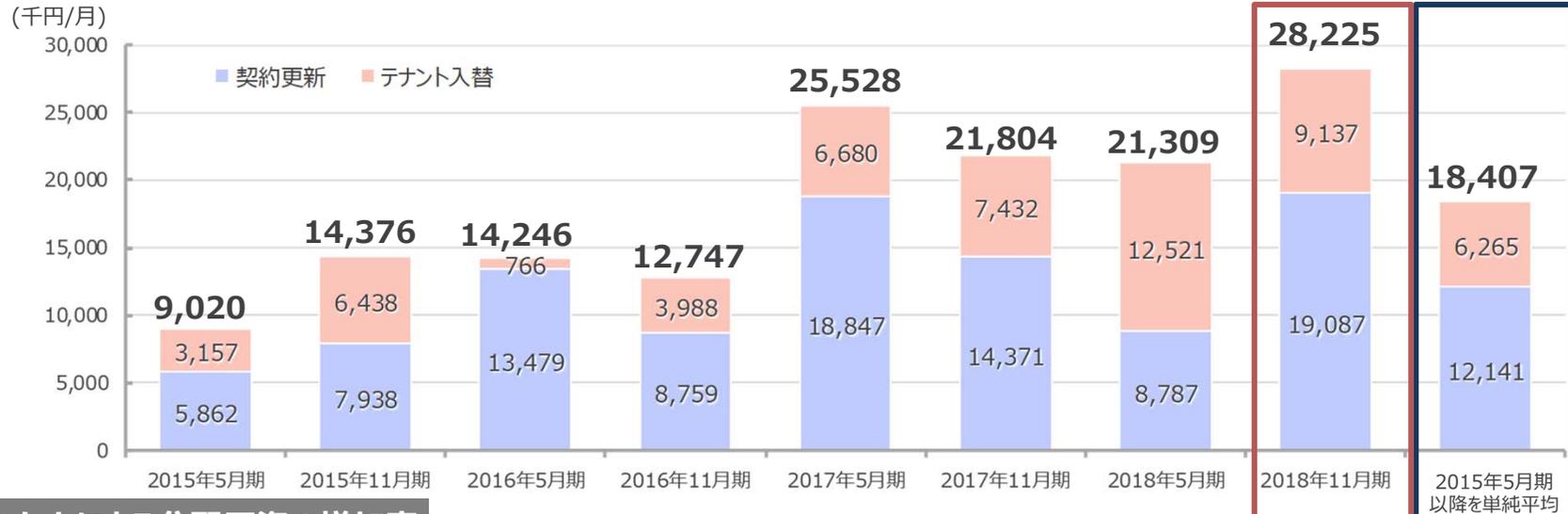
(注2) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く



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る月額賃料の増額は過去最高水準
- 基礎体力の向上による賃料収入増は、ほぼストレートに分配原資の増加につながる。

契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額



基礎体力の向上による分配原資の増加率

		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	2018年11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%	1.5%	1.0%
	年率換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	2.1%
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%	2.9%	2.2%
	年率換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	4.4%

(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。

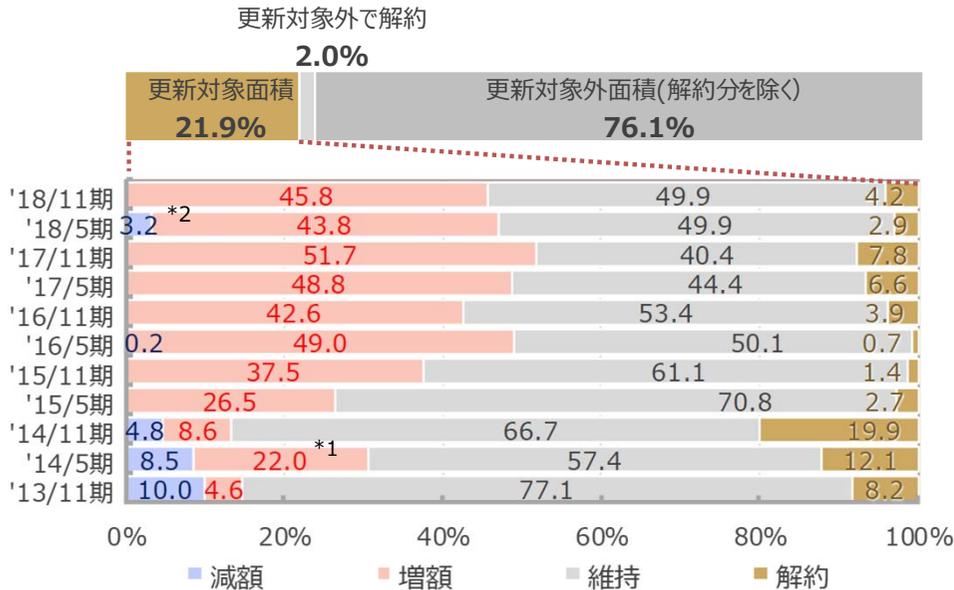


賃貸事業分析(3)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

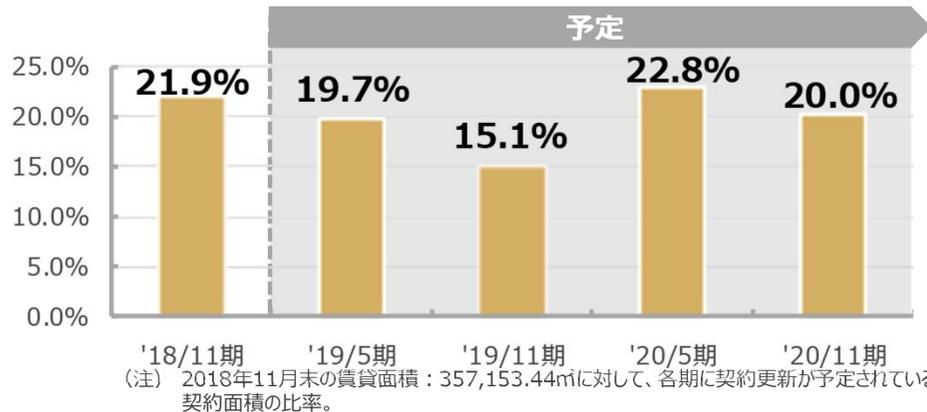
2018年11月期契約更新テナント

※2018年5月末の賃貸面積：336,760.45㎡に対して、2018年11月期中に契約更新があった契約面積の比率。



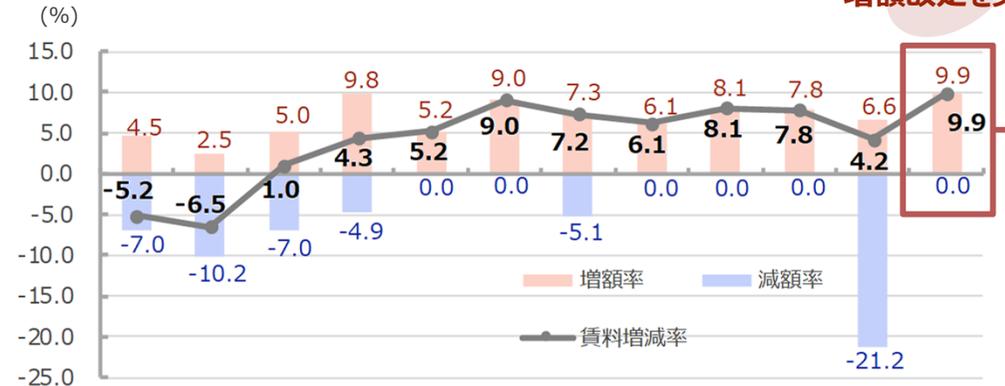
*1 2014年5月期の増額の内、14.1%分はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたため、増額となり、7.9%分はテナントとの交渉により増額となる。
 *2 2018年5月期の減額はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたもの。

契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移

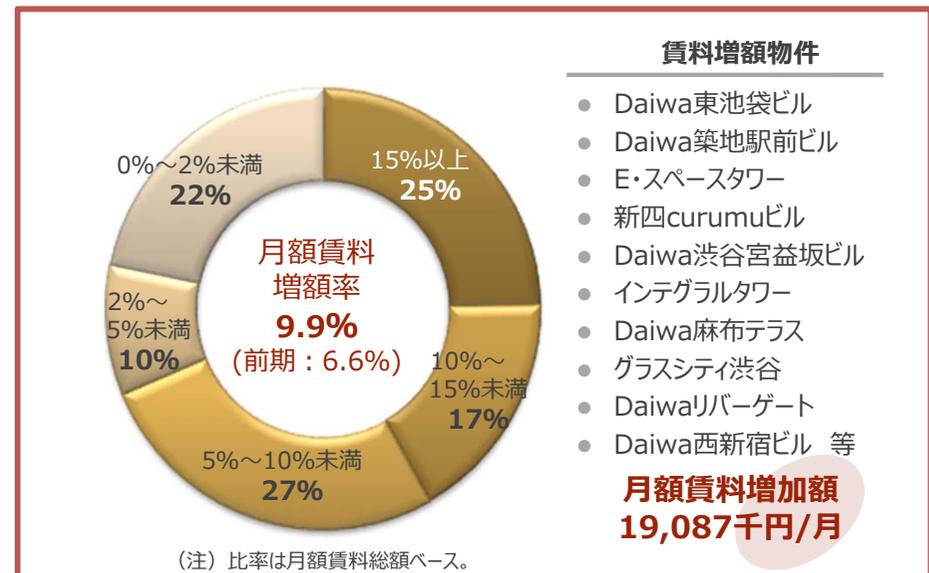
10期連続の賃料増額改定を実現



(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。

契約更改時賃料増額率

(2018年11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率)

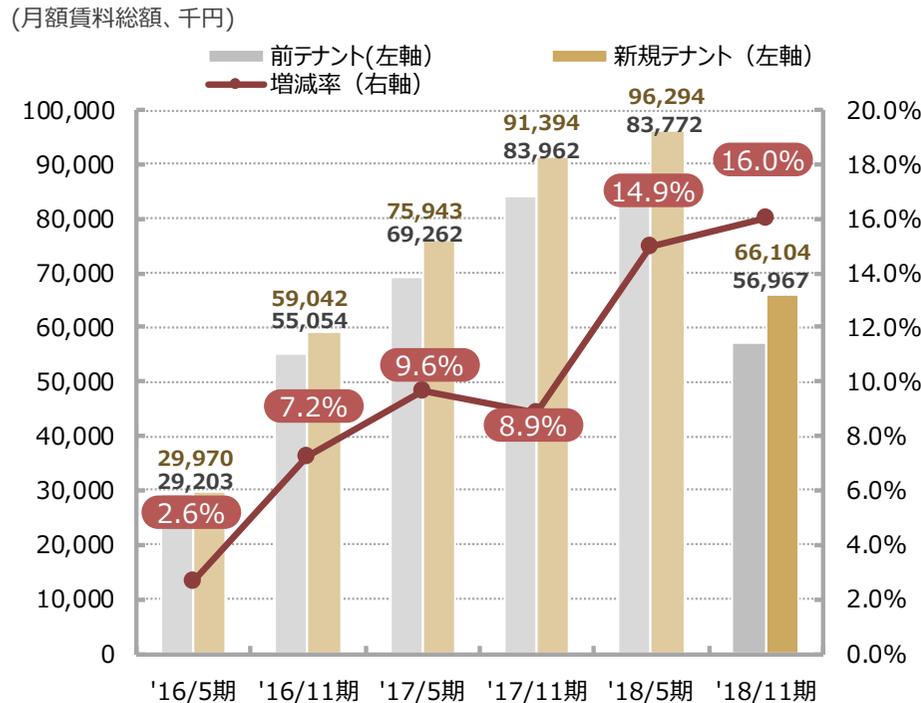




賃貸事業分析(4)

～契約賃料の状況～

テナント入替時の月次賃料総額及び増減率推移



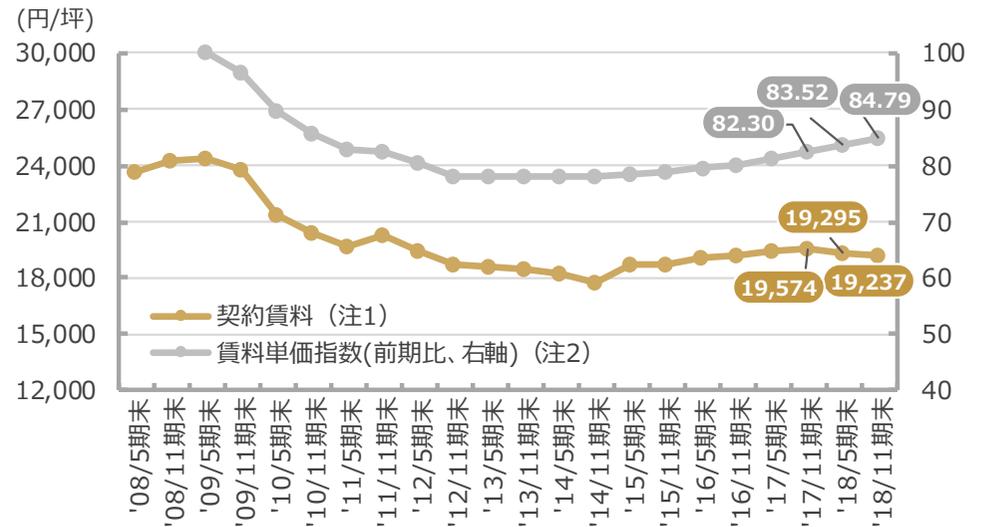
(注) 同区画でのテナントの入替による月次賃料を比較。
比率は月額賃料総額ベース。

'18年11月期におけるテナント入替による賃料上昇物件

- DaiwaA浜松町ビル
- Daiwa神宮前ビル
- Daiwa日本橋堀留町ビル
- 新宿マインズタワー
- E・スペースタワー
- Daiwa赤坂ビル
- Daiwa渋谷宮益坂ビル
- Daiwa神田イーストビル 等

月額賃料増加額 : 9,137千円/月

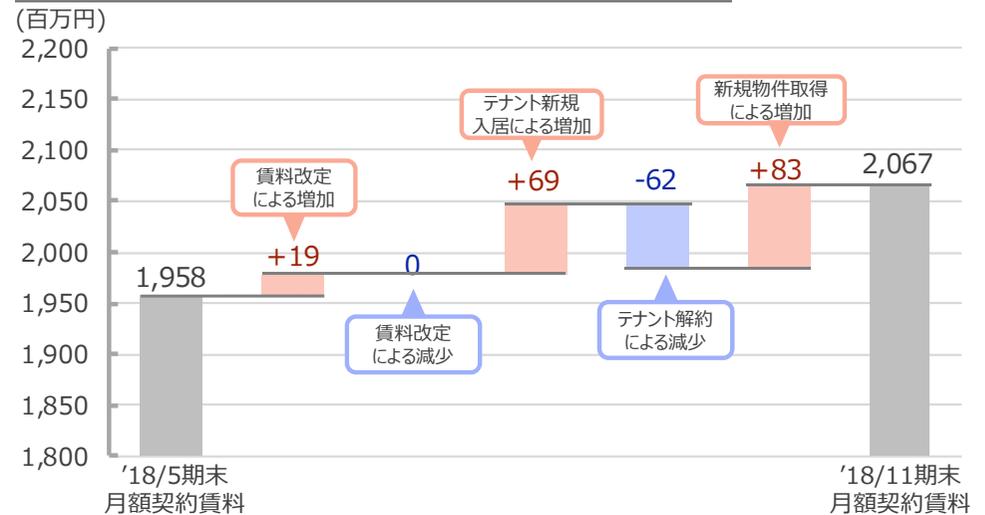
契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(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(注)の増減

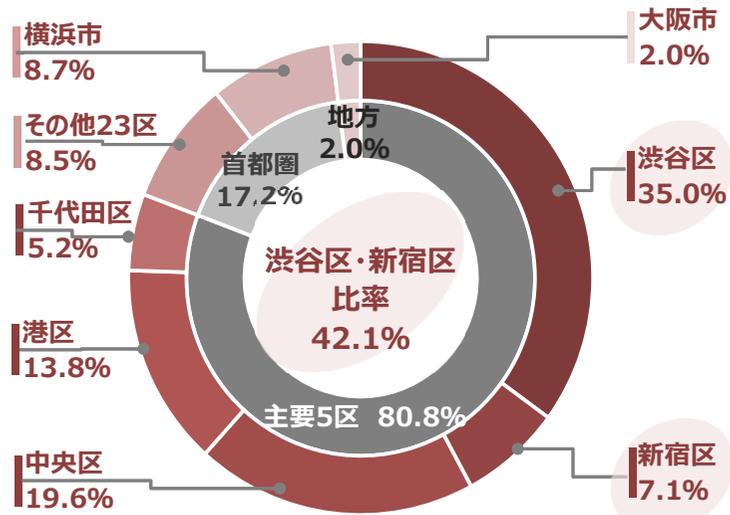


(注) 月額契約賃料とは、各期末時点で契約を締結しているテナントから得られる最終賃料の合計。
新宿マインズタワーの月額契約賃料は7分の3に、コンカード横浜の月額契約賃料は100分の75に調整済み。



保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況

保有物件の地域別割合

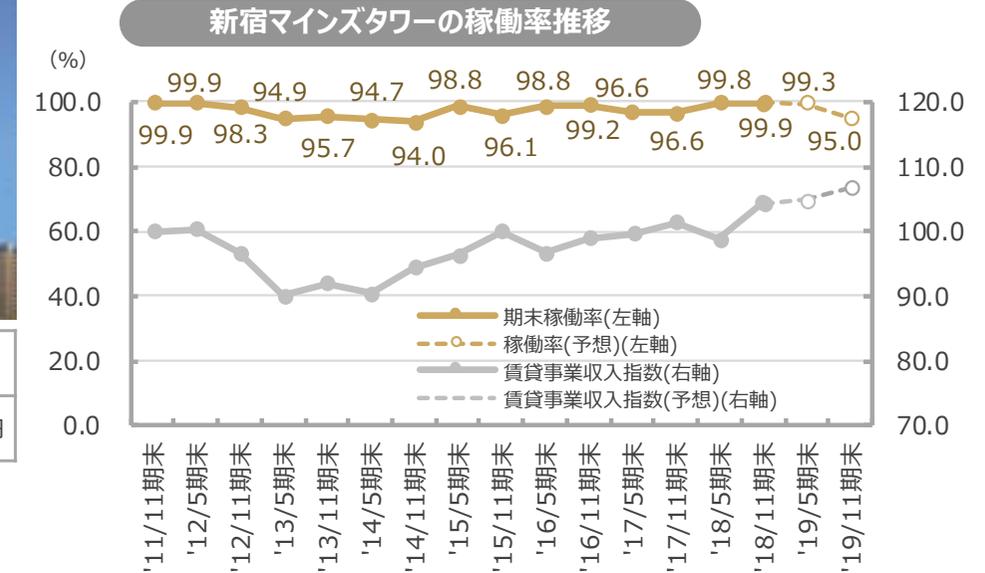


(注1) 取得価格ベース
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入 (2019年1月22日現在)

新宿マインズタワー



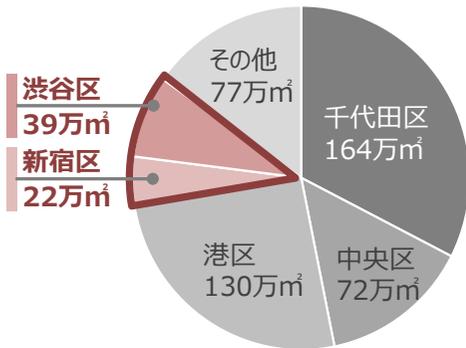
所在地	渋谷区 代々木二丁目
取得価格	66,900百万円



東京23区の大規模オフィスの供給量

2018年-2022年

2018-2022年合計
504万㎡

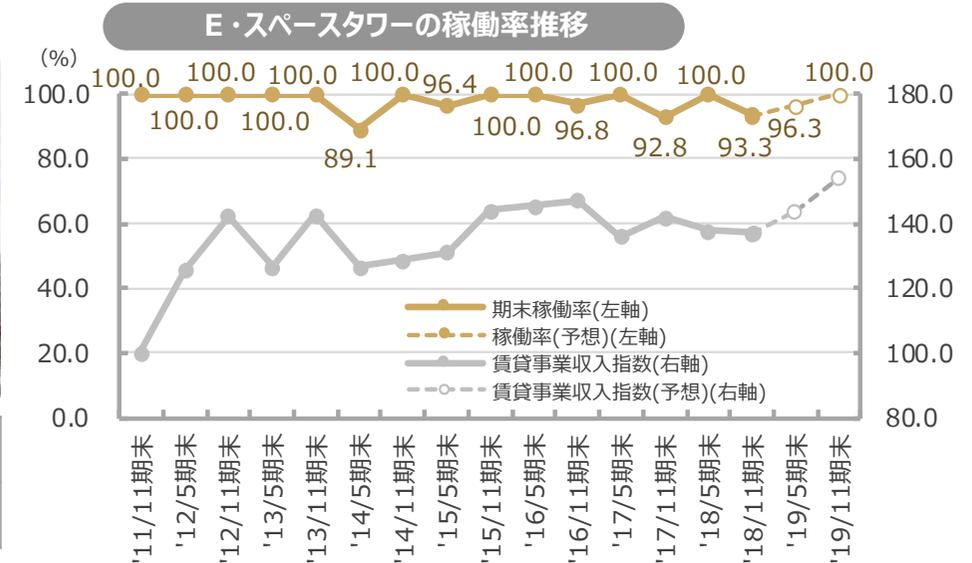


出所：森トラスト 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

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



(注) 賃貸事業収入指数は'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。



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(8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12年6ヶ月



牛久 貴文
アセット・マネジメント
業務歴14年4ヶ月



石井 宏太郎
アセット・マネジメント
業務歴12年9ヶ月



荒井 純
アセット・マネジメント
業務歴12年9ヶ月



上村 千恵
アセット・マネジメント
業務歴12年7ヶ月



小島 勇樹
アセット・マネジメント
業務歴6年3ヶ月



岩崎 純
アセット・マネジメント
業務歴2年3ヶ月



森川 丈
アセット・マネジメント
業務歴2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8ヶ月



村山 直樹
アセット・マネジメント
業務歴3年7ヶ月



大野 和良
アセット・マネジメント
業務歴12年2ヶ月



平林 孝啓
アセット・マネジメント
業務歴3年8ヶ月



高谷 淳平
アセット・マネジメント
業務歴5年8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(2019年1月22日時点)。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(4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11月期リーシング強化物件の稼働状況

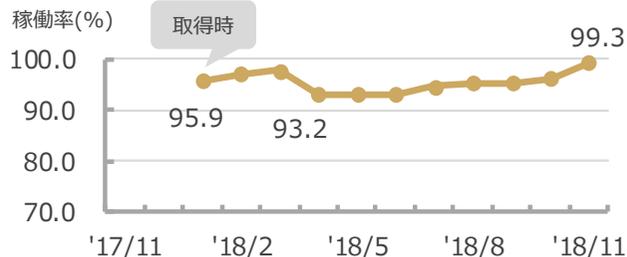
コンカード横浜

(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、オフィスフロアの質が優っており、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
建築時期	2008年2月



- 横浜駅に程近く、また複数路線が利用できる交通利便性、グレード感を訴求することにより、複数のニーズを取り込むことに成功。残る68.60坪も申込を受領し契約予定。
- 2018年11月末時点の稼働率99.3%

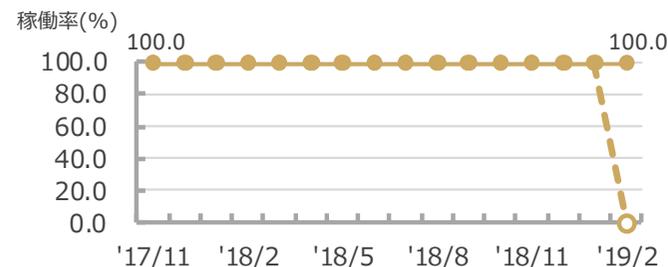
スクエア代官山

(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がある。

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
建築時期	2001年3月



- 代官山の1棟案件という希少性の高さを生かし、代官山〜渋谷エリアを含めた広域にPR。複数の申込を受領し、1棟貸しで成約。ダウンタイムなく、賃料単価も上昇した。
- 2019年2月末時点の予想稼働率は100.0%



2019年5月期リーシング強化物件

北品川御殿山ビル (取得価格：2,500百万円)



- J R 山手線・J R 京浜東北線・J R 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分の位置に所在。
- 広域交通利便性を重視する全国展開型企業の東京本社、東京支社・営業所といったニーズのほか、近隣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を見込む。

所在地	東京都品川区北品川
地積	602.41m ²
構造	SRC/S
階数	8F
用途	事務所・駐車場
延床面積	2,897.64m ²
稼働率	58.6%(2018年11月末時点)
建築時期	1992年7月

- 東京南部から空港や湾岸エリアをカバーする企業の拠点ニーズを中心に、品川駅周辺の大企業のバックオフィスニーズを想定。
- 取得後間もない中で管理体制を向上させ、当社リーシングネットワークを活用し、早期リースアップを目指す。

D a i w a 神宮前ビル (取得価格：2,800百万円)



- 東京メトロ銀座線「外苑前駅」徒歩7分の位置に所在。
- 外苑西通りに面した視認性の高いオフィスビルで、低層でデザイン性が高い外観を有し、貸室は柱が無い長方形の形をしたフロアとなっている。

所在地	東京都渋谷区神宮前
地積	887.69m ²
構造	RC
階数	B1/4F
用途	事務所
延床面積	2,673.88m ²
稼働率	78.5%(2018年11月末時点)
建築時期	1997年12月

- 東京オリンピック開催に向け、再開発が進む青山エリアに相応しい洗練されたデザインかつ重厚感を持った外観の物件。
- 必要に応じてフリーレントを活用し、単価アップでの成約を目指す。

グラスシティ渋谷 (取得価格：16,000百万円)



- J R 山手線「渋谷」駅より徒歩9分の位置に所在。
- I T 関連、卸・小売業種をはじめ、集客系オフィス、人材派遣業やデザイナー事務所、音楽・映像関連などクリエイティブ系テナントなど幅広い企業の需要を想定。

所在地	東京都渋谷区南平台町
地積	2,452.64m ²
構造	S/SRC
階数	B1/11F
用途	事務所
延床面積	10,639.97m ²
稼働率	100.0%(2018年11月末時点) ⇒49.0%(2019年5月予定)
建築時期	2004年2月

- IT関連、人材派遣業や音楽・映像関連などクリエイティブ系テナントのニーズを想定。
- 基準階は整形無柱の長方形であり、レイアウトの自由度と利用効率について競争力を有している。
- 複数の引き合いがある中で、中・長期でご入居頂けるテナントの取り込みを目指す。



大規模修繕工事の目的及び2018年11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11月期の工事事例

Daiwa赤坂ビル



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（地域冷暖房の廃止）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。
- 最新の高効率機器を導入したことに伴い、水道光熱費の削減（電力料金削減・地域冷暖房の廃止）に寄与。
- 収益性の向上が評価され、鑑定評価の上昇も実現。

鑑定評価運営純収益へのインパクト

⇒2017年11月期より、運営収益が上昇基調に。工事による水道光熱費用減少により、運営費用の削減が実現。

鑑定運営純収益等の推移



(注) 2016年5月期を100として指数化。

鑑定評価額へのインパクト

⇒2018年11月期末時点の鑑定価格は2017年11月期比で9.5%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。

鑑定評価額の推移



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

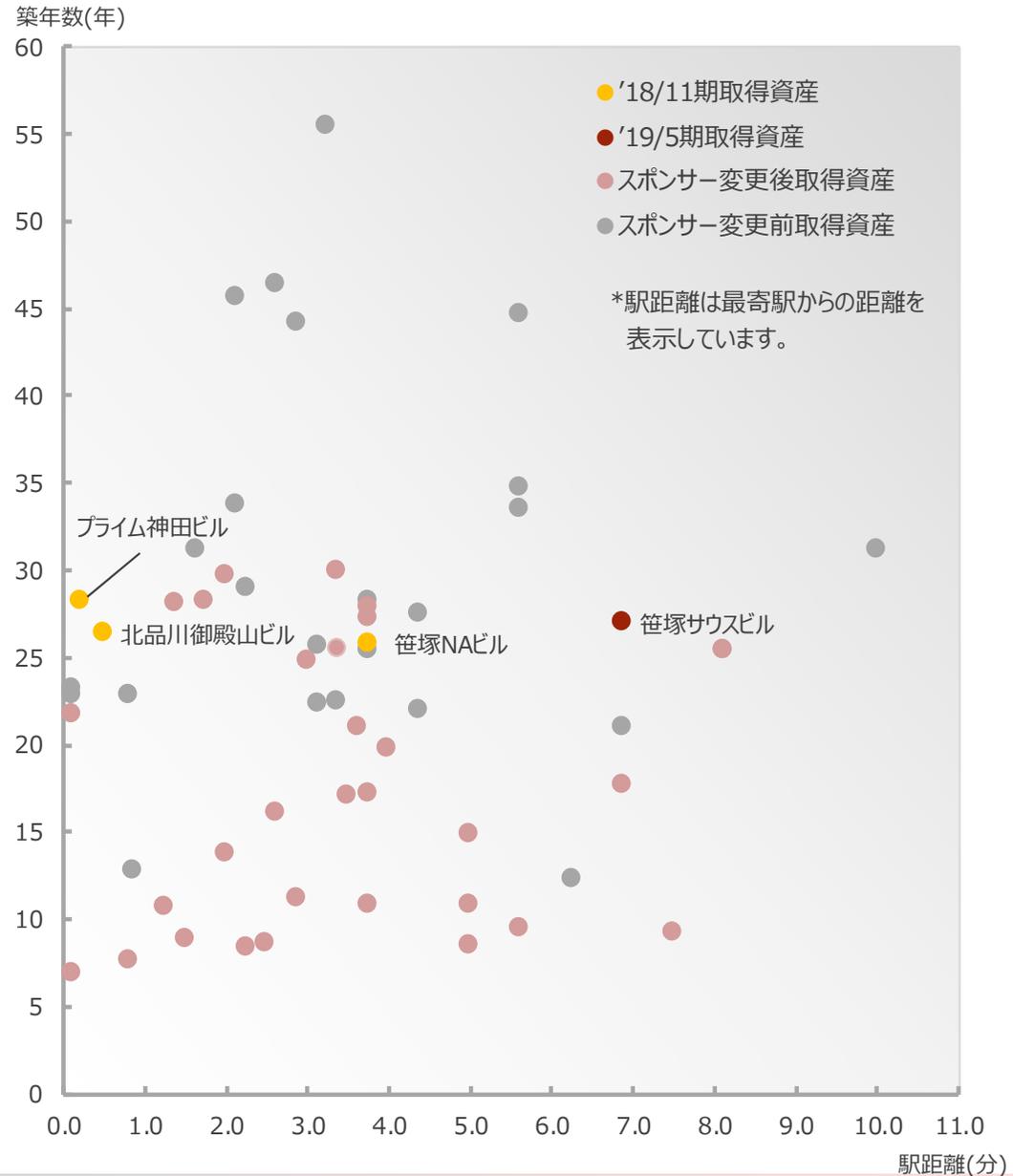
- 独立系であることを生かし、事業会社、金融機関、不動産仲介等、様々な関係先との強固なリレーション構築により多様なソーシングルートを確認
- 多様なソーシングによる広範な物件情報の中から厳選の上、綿密なデータ分析に基づき最適なポートフォリオの拡大を目指す

物件取得の検討件数

* 物件数は情報を入手した延べ件数



保有物件の分布図





2018年11月期新規取得物件 (1)

北品川御殿山ビル

取得価格：2,500百万円、取得日：2018年9月13日



所在地 駅距離	東京都品川区北品川 1分	鑑定価格 (注1)	2,620百万円
建築時期/ 築年数	1992年7月20日/26.3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% (取得日時点)	テナント数	4 (取得日時点)
取得時 (注2)	NOI利回り	稼働率	中期 (注3)
	4.1%	96.0%	
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 (注4)
	4.5%	96.0%	

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。

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。

- (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) 物件取得時に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6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11月末時点

プライム神田ビル

- ①取得価格：1,800百万円、取得日：2018年6月7日
- ②取得価格：495百万円、取得日：2018年11月1日



2回による取得で一棟を保有

取得価格 合計	2,295 百万円
鑑定価格 (注2)	2,700 百万円

所在地 駅距離	東京都千代田区神田須田町 1分	鑑定価格 (注1)	①1,940百万円 ②604百万円
建築時期/ 築年数	1990年8月30日/28.2年*	全体敷地面積	302.42㎡
		敷地権割合	①1,814,520分の 1,519,380 (約83.73%) ②1,814,520分の 295,140 (約16.27%)
構造/階数	S・RC/B1/10F	全体延床面積	2,435.80㎡
		建物面積 (区分所有 権)	専有部分と 共用部分の 共有持分 ①1,716.51㎡ (77.27%) ②504.16㎡ (22.73%)
稼働率	①②100.0% (取得日時点)	テナント数	①6 ②3 (取得日時点)
取得時 (注2)	NOI利回り	稼働率	中期 (注3)
	①3.8% ②4.2%	①②100.0%	
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 (注4)
	①4.5% ②4.8%	①② 95.0%	

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分に位置しています。

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おります。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。

- (注1) ①2018年5月1日時点 ②2018年10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) 物件取得時に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6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11月末時点

2018年11月期新規取得物件 (2)

笹塚NAビル 取得価格：15,500百万円、取得日：2018年10月30日



交通アクセス

- 本物件は京王線・京王新線「笹塚」駅より徒歩4分に位置します。「笹塚」駅から「新宿」駅は5分と、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「笹塚」エリアは、従来より新興IT企業が本社やラボ等を構えています。新宿にほど近いエリアであることを反映し、建設関連企業や新宿に本社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、地下2階地上18階、延床面積26,527.62㎡、1フロア約215坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,650mmに加えOAフロア70mmの設備を備えています。貸室形状は、整形空間を確保しており、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。地上部分は18階建ての高層棟（事務所・店舗）と3階建ての低層棟（フィットネス・店舗）に分かれていますが、両棟は地下部分で繋がっており、地上2階部分にも連絡通路が設置されています。
- 本物件は築後25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、また取得後も計画的な設備更新等を実施することで、周辺の競合物件と比較して今後も遜色のない競争力を維持できるものと判断しております。

所在地 駅距離	東京都渋谷区笹塚 4分		鑑定価格 ^(注1)	16,100百万円	
建築時期/築年数	1993年2月15日/25.8年*		土地面積	4,795.26㎡	
構造/階数	SRC・RC・S/B2/18F		建物面積	26,527.62㎡	
稼働率	100.0% (取得日時点)		テナント数	5 (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
	3.7%	100.0%		4.5%	96.8%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 ^(注4)	0.7%	
	4.5%	96.0%			

(注1) 2018年10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96.8%)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。

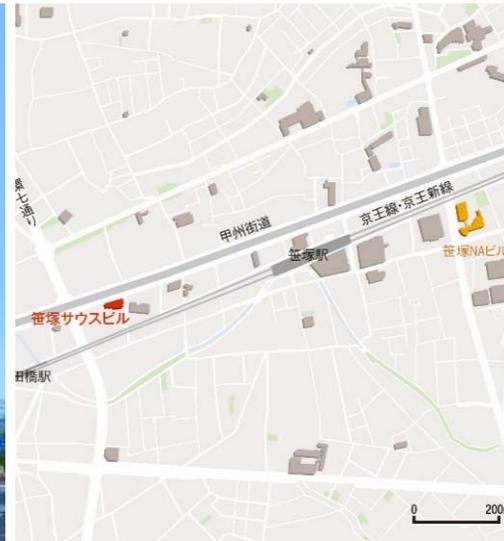
(注4) 物件取得期に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6ヶ月分)を合計した額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

* 2018年11月末時点



2019年5月期新規取得物件

笹塚サウスビル 取得価格：3,000百万円、取得日：2018年12月27日



交通アクセス

- ・本物件は京王線・京王新線「笹塚」駅より徒歩7分に位置します。「笹塚」駅から「新宿」駅は5分と、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「笹塚」エリアは、従来より新興IT企業が本社やラボ等を構えています。新宿にほど近いエリアであることを反映し、建設関連企業や新宿に本社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、地下1階地上8階建、延床面積5,400.7㎡、1フロア約167坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,600mmに加えOAフロア70mm、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25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、また取得後も計画的な設備更新等を実施することで、周辺の競合物件と比較して今後も遜色のない競争力を維持できるものと判断しております。

所在地 駅距離	東京都渋谷区笹塚 7分		鑑定価格 ^(注1)	3,300百万円	
建築時期/築年数	1991年12月9日/26.9年*		土地面積 (所有権)	1,001.88㎡	
構造/階数	SRC・S/B1/8F		建物面積 (区分所有権100%)	5,400.70㎡	
稼働率	100.0% (取得日時点)		テナント数	9 (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
	4.2%	100.0%		5.0%	95.0%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 ^(注4)	0.6%	
	4.9%	96.0%			

(注1) 2018年12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。

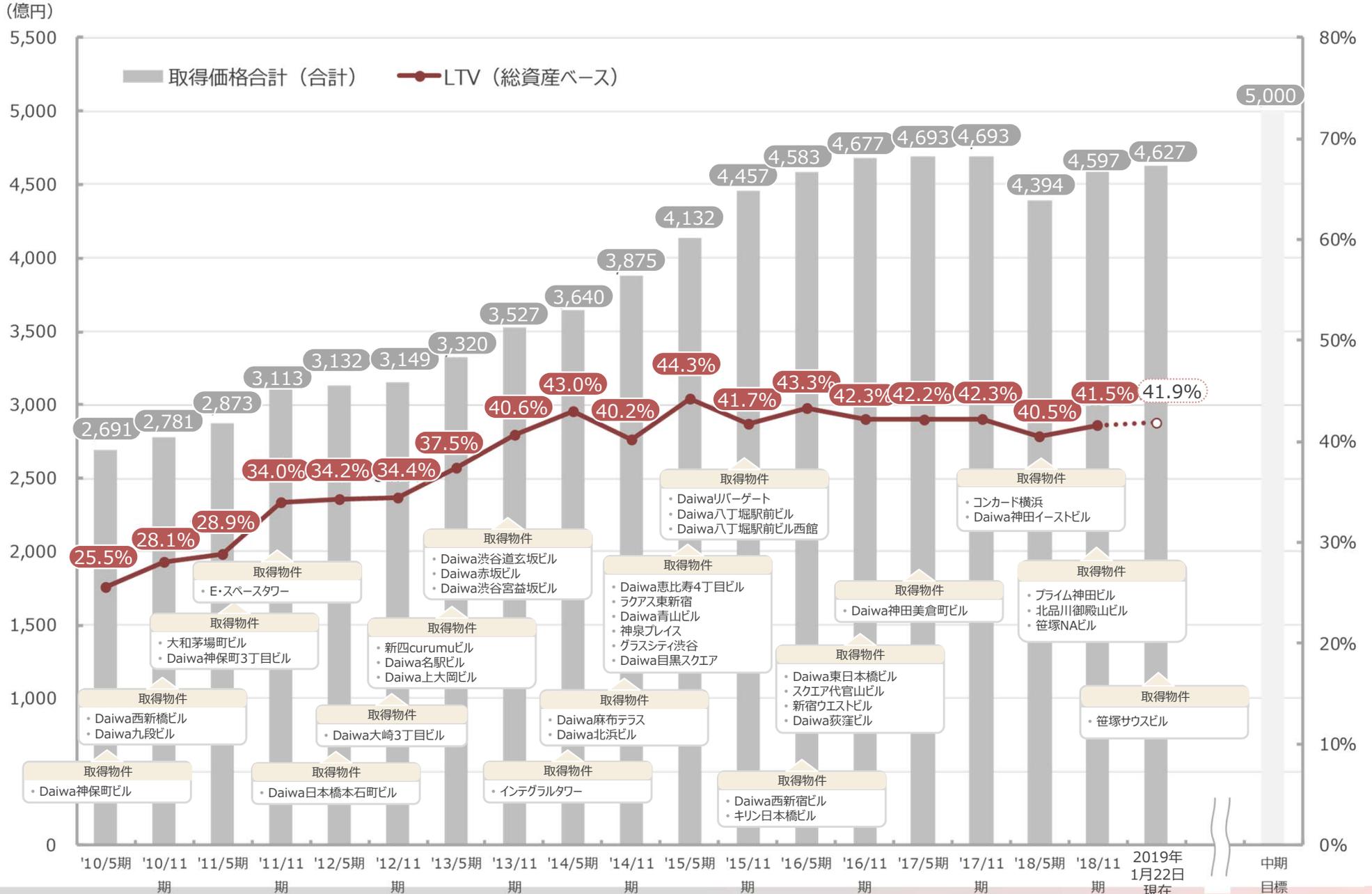
(注4) 物件取得時に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6ヶ月分)を合計した額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

* 2018年11月末日時点



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



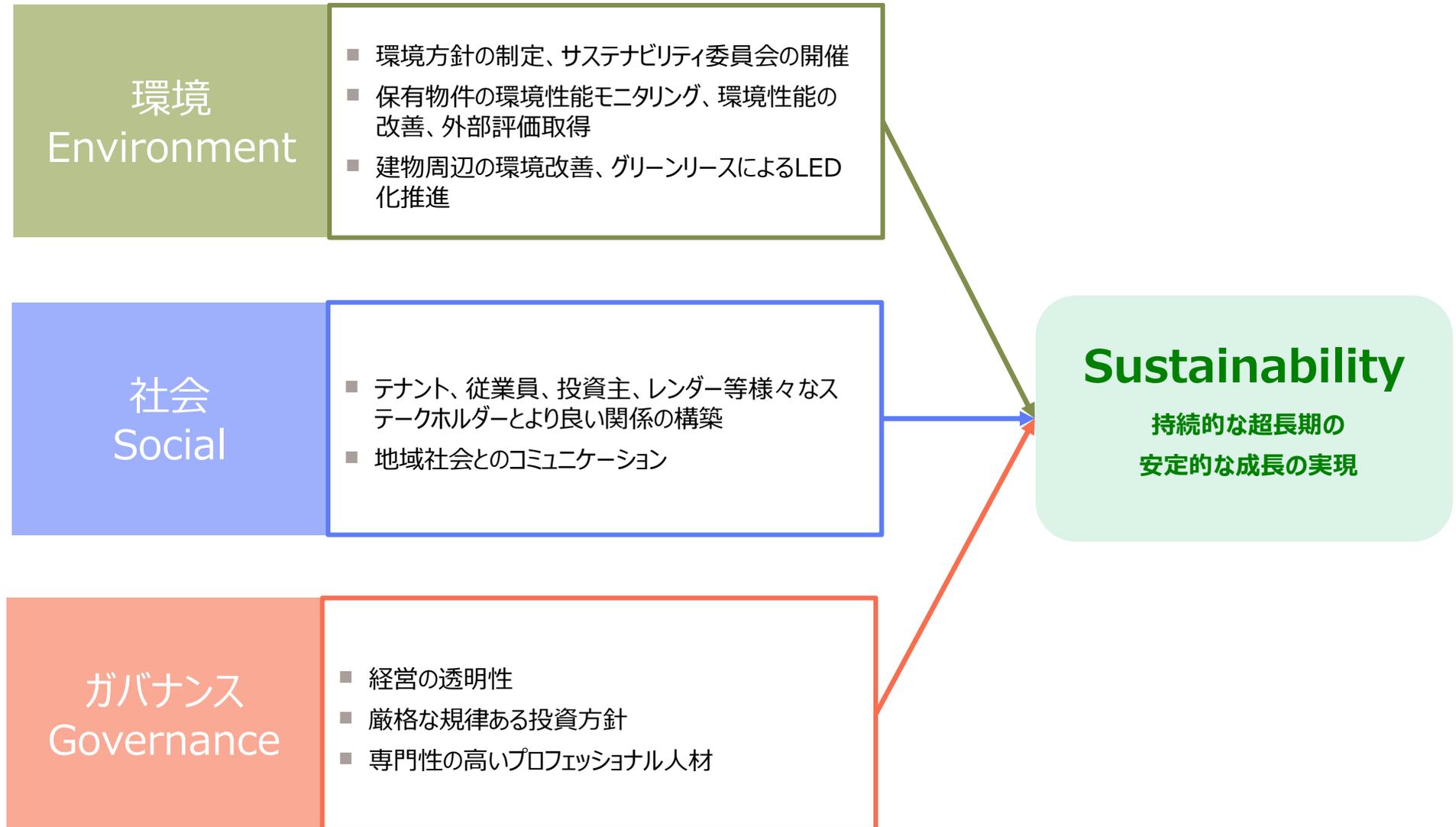
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

Section 4

ESGの取組み



ESG(Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス)の取組みを強化することにより安定的な持続的成長を目指します。



ESGの取組み 環境(Environment①)

環境方針の制定

2012年1月、本投資法人は、環境に対する取組み方針をまとめた環境方針を制定

環境方針

省資源・省エネルギーへの取組み	資源、エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、省資源、省エネルギーを目的とした技術やシステムの導入等により低炭素社会の実現への貢献に努めます
環境保護への取組み	企業活動の継続に際して、節水、リデュース（廃棄物等発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に取り組み、循環型社会の実現への貢献に努めます。 また、生物多様性への配慮、環境との共生等を目指し、グリーン調達の推進、オフィスビルの緑化、環境整備等に努めます
環境コミュニケーションの推進	環境に関する情報の積極的な開示に努めるとともに、社会との幅広いコミュニケーションを図り、テナント、地域、取引先等の皆様との連携と協働に努めます。
環境教育・啓発活動の促進	実効性の高い環境活動を実践するため、環境教育、啓発活動を実施し、社員の環境保全意識の向上に努めます
環境関連法規制等の遵守	環境関連法令・規則をはじめ自社の環境方針等を遵守し、環境保全に努めます

サステナビリティ委員会の設置

2014年6月より、本投資法人の資産運用会社はサステナビリティに関する諸議案を議論する「サステナビリティ委員会」を開催

構成員：代表取締役社長(委員長)、本部長、副本部長及び各部の部長

事務局：資産運用部、営業推進部

内 容：サステナビリティに関する個別ポリシーや目標、各種施策を検討、立案

開 催：年2回以上開催

ESGの取組み 環境(Environment②)

環境認証



GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2011年よりGRESBリアルエステイト評価に参加しており、2012年より7年連続で最高評価の「Green Star」を取得



DBJ Green Building認証

新宿マインズタワーは、環境・省エネ配慮の技術を取り入れながら、飲食店やクリニックなどのテナント利便施設も充実させることで、ビルの居住性を向上させていることが評価され、「4つ星」を取得

＜新宿マインズタワー＞



CASBEE不動産評価

グラスシティ渋谷、新宿マインズタワーは、CASBEE不動産マーケット普及版認証制度において「Aランク」を取得

＜グラスシティ渋谷＞ ＜新宿マインズタワー＞



BELS評価

Daiwa神保町ビル、大和茅場町ビル、新四curumuビルは、2016年3月3日付で建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)のそれぞれ「3つ星」、「2つ星」、「1つ星」を取得

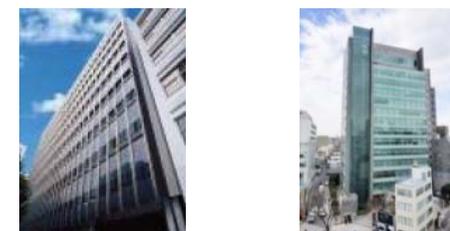
＜Daiwa神保町ビル＞ ＜大和茅場町ビル＞ ＜新四curumuビル＞



SMBCサステナブルビルディング評価融資に基づく評価

Daiwa銀座ビルは、築50年を迎えるビルにもかかわらず、「サステナブル経営の方針と実践」、「持続可能な敷地利用」、「リスク管理」をはじめ、高く評価され、「ゴールド」を取得
E・スペースタワーは、「サステナブル経営の方針と実践」、「持続可能な敷地利用」、「室内環境」、「節水」において高く評価され、「シルバー」を取得

＜Daiwa銀座ビル＞ ＜E・スペースタワー＞



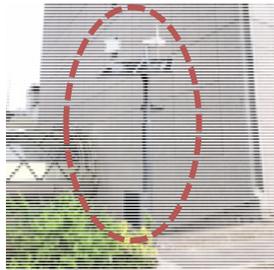
建物周辺環境の改善の取組み



Daiwaリバーゲート

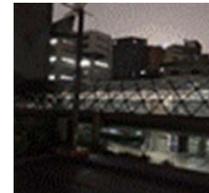
・ソーラーウインド街路灯設置

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

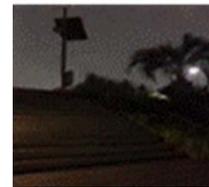


<Before>

照明直下：1ルクス



階段部分：1ルクス

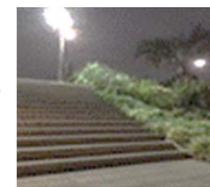


<After>

照明直下：200ルクス



階段部分：10ルクス



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

グリーンリースによるLED化の推進



新宿マインズタワー

【実施期間】

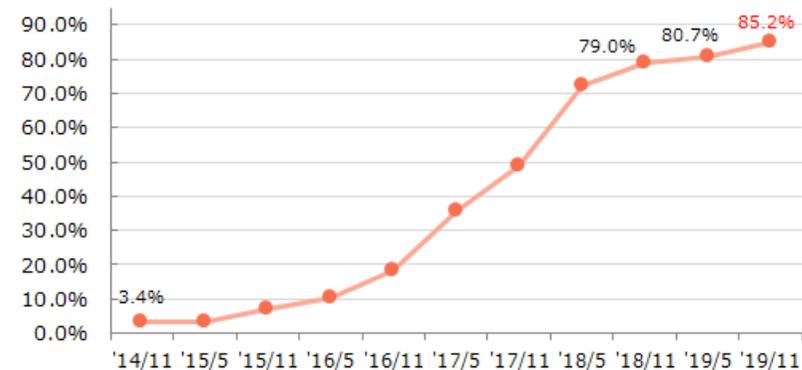
2014年11月以降

【実施内容】

- 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化を推進
- 2019年11月期には、テナント専有部面積の約85%のスペースで照明のLED化見込み



LED導入済み面積の割合



※19/5期、19/11期の割合は見込み

ESGの取組み 社会(Social)

テナント満足度向上の取組み



顧客満足度調査

【対象物件】
全物件

【実施期間】
2018年8～9月

【実施内容】
テナントの総務担当者及びオフィスワーカーを対象に共用エリアの清掃、執務エリアの清掃、エレベータ、トイレ・化粧室等に関するアンケートを実施。課題を抽出し、改善することによってテナント満足度向上を図る。

アメニティグッズ配布

【対象物件】
新宿マインズタワー 1階エントランスフロア

【実施期間】
例年12月頃

【実施内容】
毎年恒例での卓上の新宿マインズタワーカレンダーを配布。テナントのオフィスワーカーへの新宿マインズタワーに対する親近感の向上を図る。



地域社会との共生



新宿ミナミルミ

【対象物件】
新宿マインズタワー

【実施期間】
例年11月初旬～翌年2月中旬

【実施内容】
2013年から6年連続で、新宿南口エリアを彩るイベント「新宿ミナミルミ」を小田急電鉄、高島屋、東日本旅客鉄道、朝日生命保険と共同開催。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近隣の企業、店舗のオフィスワーカー、来街者、地域住民へ交流の場を生み出す空間を提供。



従業員への取組み



職場環境改善

【対象物件】
Daiwa銀座ビル

【実施期間】
2018年10月以降

【実施内容】
オープンスペースを大幅に拡充し、従業員のリラックスやミーティング用のコミュニティスペースを確保。従業員間のコミュニケーションの充実を図る。



人材育成

【対象】
運用会社

【実施内容】
本投資法人の運用会社では、不動産鑑定士、不動産証券化マスター、宅地建物取引士等不動産関連の資格のほか証券アナリスト、語学等の幅広い資格に対する取得費用を補助する制度を導入。

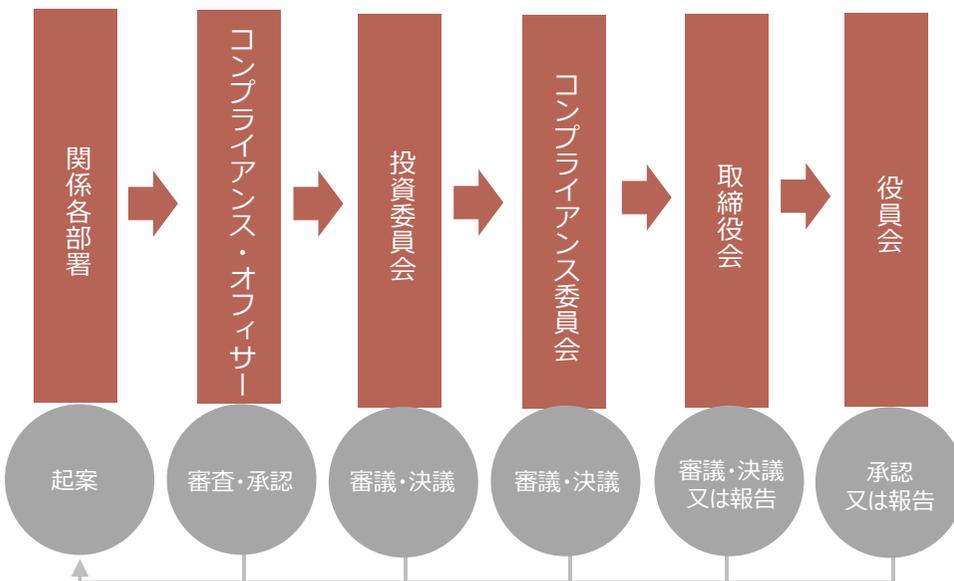
ESGの取組み ガバナンス(Governance①)

コーポレート・ガバナンス

- 本投資法人の資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令順守に努めております。

利害関係者との取引に係る意思決定フロー

資産運用会社は、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルールに従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。利益相反取引を防止するための体制として、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しております。また、利害関係取引の場合は、役員会承認が必要です。投資運用に関する議案の作成・提出から決議までの意思決定手続は、以下となります。



なお、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。(決議は議決権を行使することができる構成員の全員一致による)

コンプライアンス体制

- 業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ 誠実かつ公正な企業活動に注力しております。

コンプライアンス体制を担う各部門



ESGの取組み ガバナンス(Governance②)

資産運用会社の資格保有者数

本投資法人の資産運用会社は、高い専門能力を兼ね備えた社員を育成していくために、専門能力向上のための各種資格取得の推奨や業務上必要な幅広い知識・スキル習得に向けた研修・受験等の支援を行っております。

資格	資格保有者数 (人)
宅地建物取引士	64
不動産証券化協会認定マスター	32
不動産コンサルティング技能士	7
一級建築士	6
不動産鑑定士	2
ビル経営管理士	4
証券アナリスト	7
税理士	2

※2018年12月1日現在、役職員114名

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入

本投資法人は、ESGの取組みが評価され、2017年7月3日付でMSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組み入れられました。2018年度も継続して採用されています。

MSCI



2018 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」はニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する新たなインデックスであり、MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の評価が高い企業が選抜されて構成されるものです。

本指数は年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパンブ運用を行う際に活用するESG指数の一つに選定されています。

ESGの取組み 持続可能な開発目標(SDGs)

本投資法人の資産運用会社は、スポンサーグループである大和証券グループが公表している「Passion for SDGs 2018 ～大和証券グループSDGs宣言～」のもと、「持続可能な開発目標(SDGs)」の達成に取り組んでおります。

持続可能な開発目標(SDGs : Sustainable Development Goals)

SDGsは、2015年9月の国連サミットで全会一致で採択された国際目標。持続可能で、多様性と包摂性のある社会を実現するため、2030年を年限とする「17のゴール・169のターゲット・232の指標」から構成され、「誰一人として取り残さない」ことが誓われている。

特徴は以下の5つ。

普遍性	先進国を含め、 <u>全ての国が行動</u>
包摂性	人間の安全保障の理念を反映し「 <u>誰一人取り残さない</u> 」
参画型	<u>全てのステークホルダーが役割を</u>
統合性	社会・経済・環境に <u>統合的に取り組む</u>
透明性	<u>定期的にフォローアップ</u>

出所：外務省HP



Passion for SDGs 2018～大和証券グループSDGs宣言～

大和証券グループは、2015年に国連にて採択された「SDGs(Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標))」を、世界を牽引する重要な目標と捉え、当社グループビジネスを通じ、企業の経済的価値の追求と社会的課題の解決を両立することで、豊かな社会と国民生活の実現に積極的に取り組んでまいります。

● 共通価値の創造

さまざまなお客様のニーズに対応した幅広いサービスを提供する総合証券グループとして、既存概念にとらわれない柔軟な発想で社会的課題の解決に取り組むことにより、企業としての経済的価値と社会的価値を同時に創造していきます。

● ステークホルダーとのパートナーシップ

国、企業、投資家等を繋げる役割を担う当社グループの特徴を活かし、各ステークホルダーとのパートナーシップを通じて幅広い社会的課題解決への貢献を目指します。

● 多様な人材の育成と働き方の実現

ワーク・ライフ・バランスの推進、女性やベテラン層の活躍支援を始め、性別や年齢を問わず全ての社員が働きがいを感じ、能力を最大限発揮できる環境を作ることで、多様な人材の育成及び働き方の実現に取り組んでいきます。

● 認知度向上と浸透

金融・資本市場の担い手として、全役職員へSDGsの理解、浸透を図ると共に、当社グループビジネスを通じてお客様のSDGsへの認知度向上に貢献していきます。



Section 5

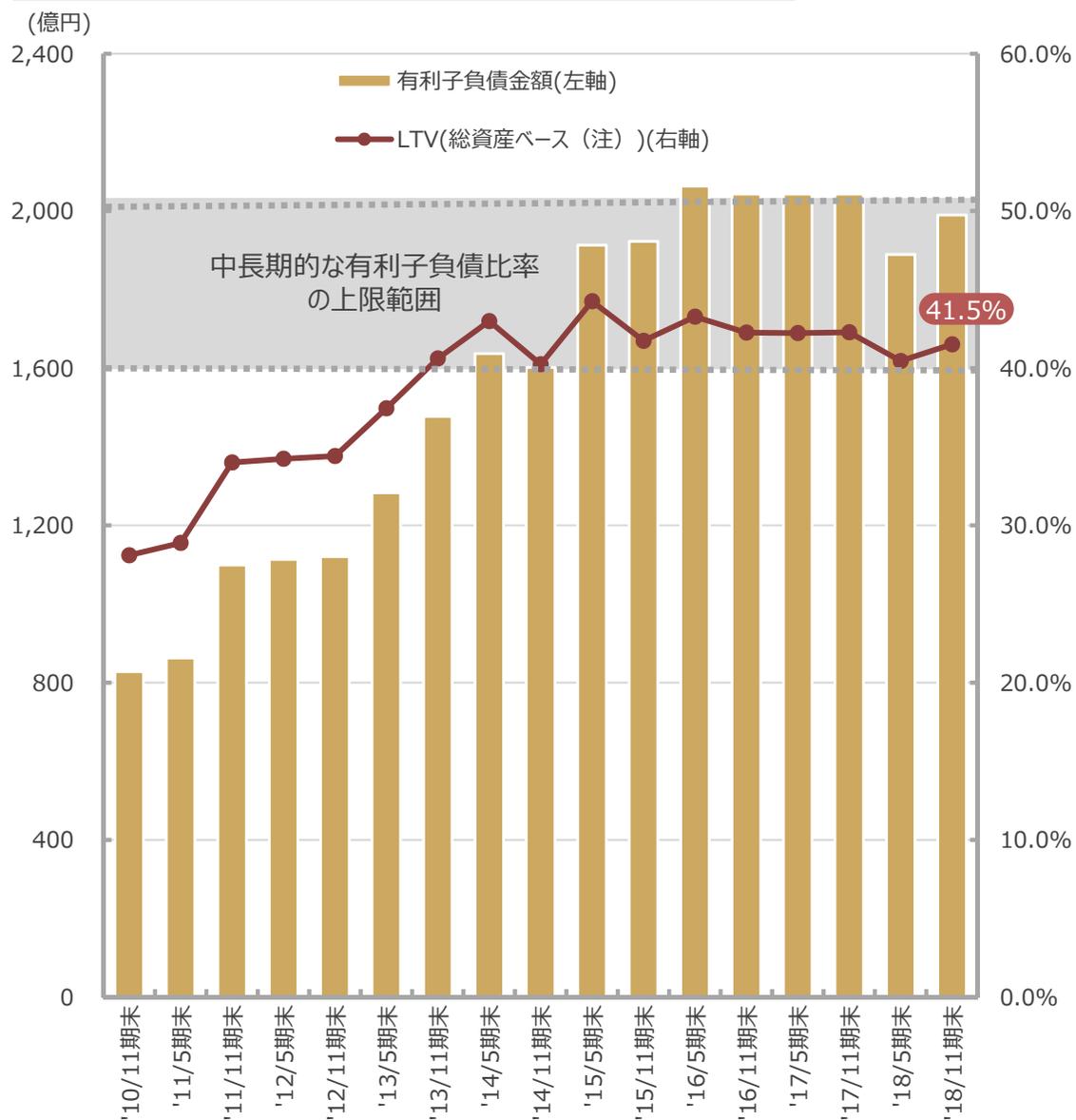
財務戰略





有利子負債の状況(1)

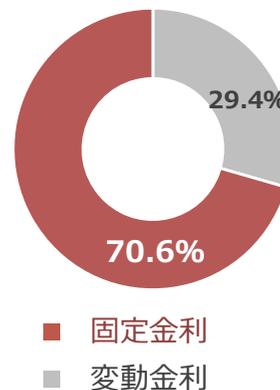
有利子負債比率(LTV)の推移



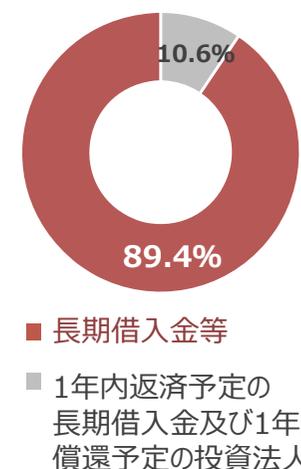
(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

有利子負債の状況(2018年11月期末)

固定金利と変動金利の比率



長短比率



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
(2018年3月5日付)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

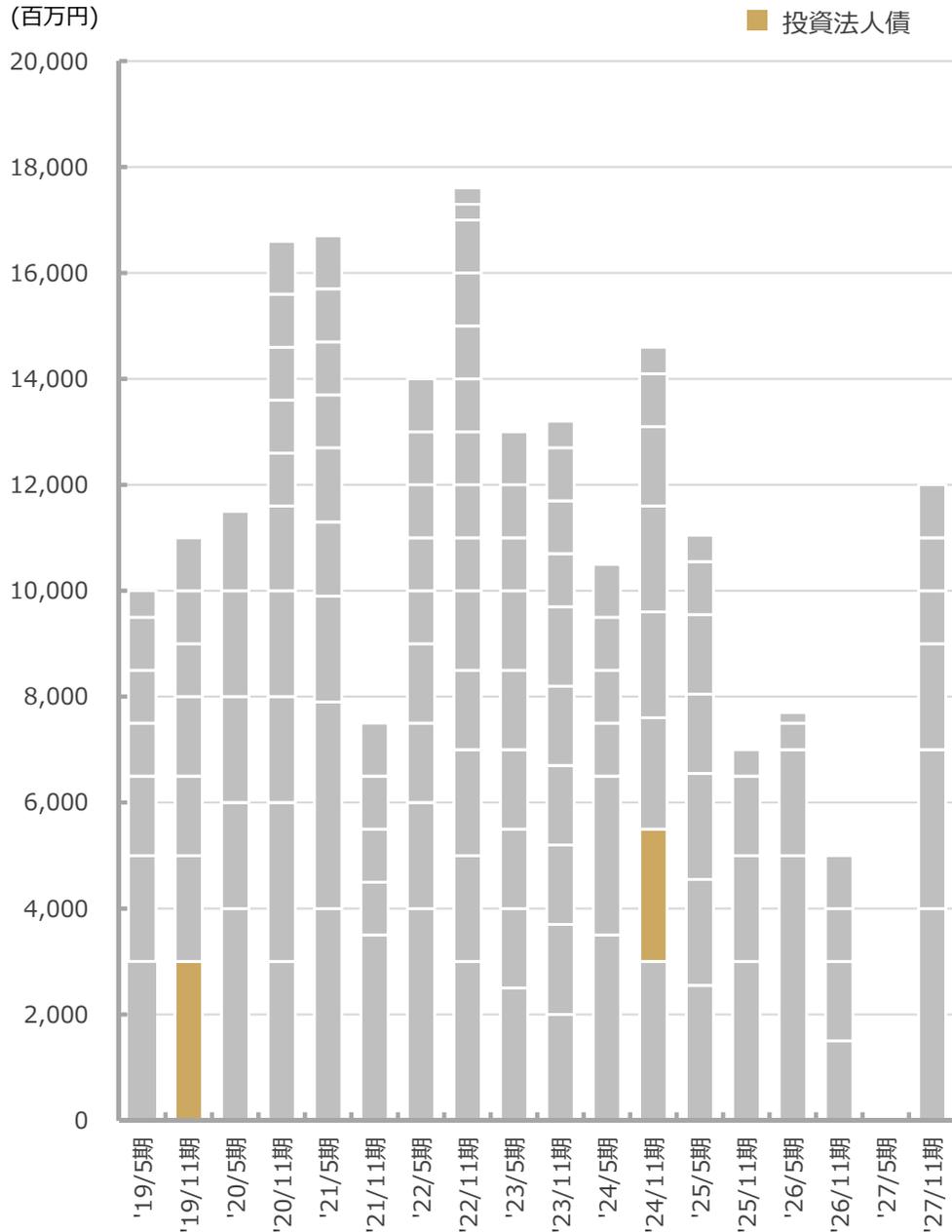
A+

発行体格付
格付の方向性：ポジティブ
(2018年9月12日付)

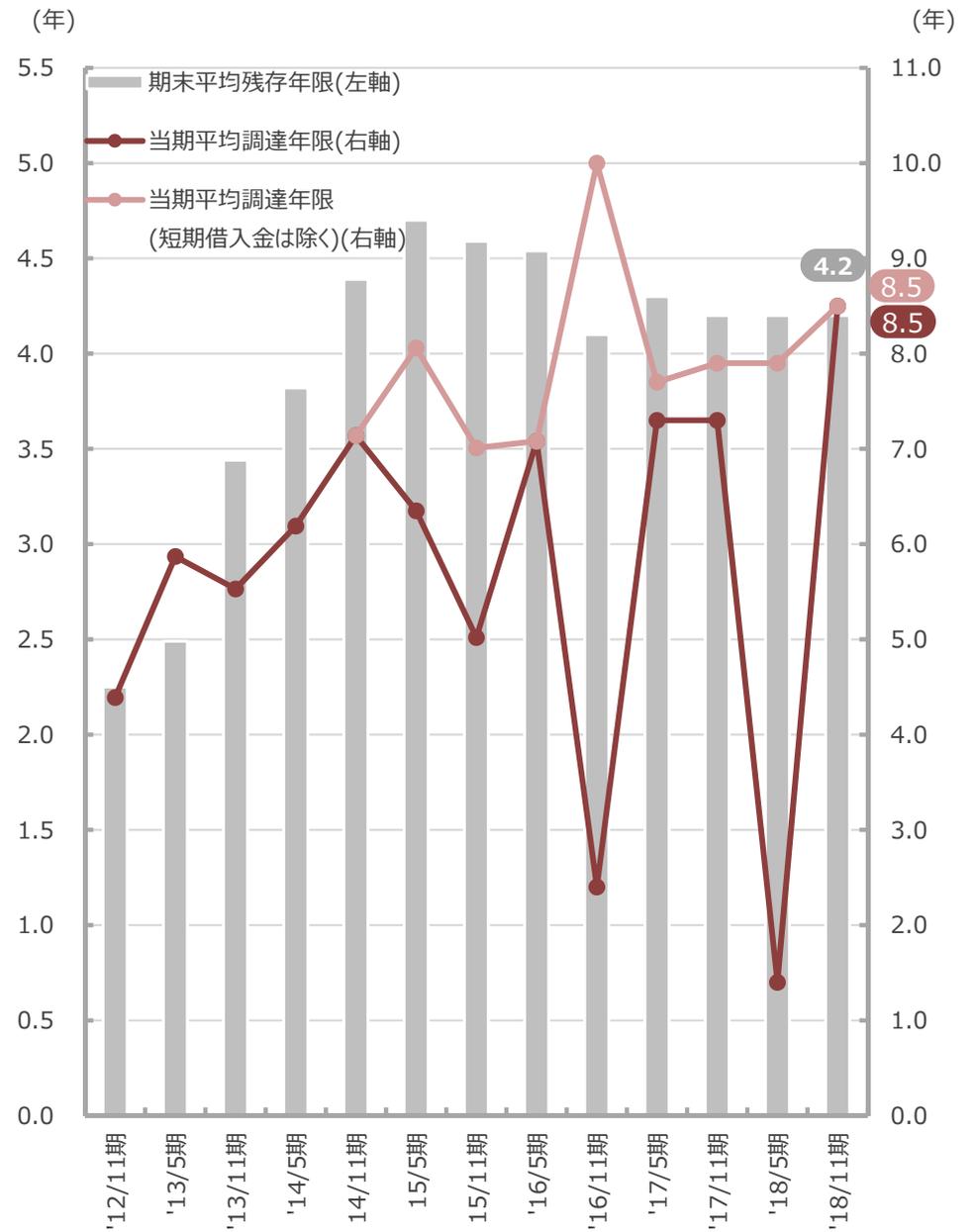


有利子負債の状況(2)

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	39,400	+3,000	20.3%
三井住友信託銀行	23,500	+1,000	12.1%
日本政策投資銀行	21,750	0	11.2%
三菱UFJ銀行	21,500	+1,000	11.1%
みずほ銀行	19,400	+1,000	10.0%
新生銀行	14,000	0	7.2%
りそな銀行	12,500	0	6.4%
みずほ信託銀行	9,500	+4,000	4.9%
福岡銀行	5,500	0	2.8%
関西アーバン銀行	5,000	0	2.6%
あおぞら銀行	3,000	0	1.5%
西日本シティ銀行	3,000	0	1.5%
群馬銀行	2,500	0	1.3%
七十七銀行	2,000	0	1.0%
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%

借入先	残高	前期比	残高割合
山口銀行	2,000	0	1.0%
オリックス銀行	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%
東日本銀行	1,000	0	0.5%
太陽生命保険	300	0	0.2%
富国生命保険	200	0	0.1%
借入金合計	193,850	+10,000	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	'18/5期末 投資口数	'18/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'18/11期末 割合 ^(注)
個人・その他	17,144	15,507	-1,637	3.15%
金融機関	171,532	170,277	-1,255	34.62%
都市銀行	0	0	0	0.00%
地方銀行	14,312	13,482	-830	2.74%
信託銀行	146,875	145,874	-1,001	29.66%
生命保険会社	810	1,690	+880	0.34%
損害保険会社	422	444	+22	0.09%
その他金融	9,113	8,787	-326	1.79%
その他国内法人	190,961	191,021	+60	38.84%
外国人	106,453	109,735	+3,282	22.31%
証券会社	5,787	5,337	-450	1.09%
合計	491,877	491,877	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	'18/5期末 所有口数	'18/11期末 所有口数	前期比 増減数	'18/11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	26.21%
2	日本スタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	65,125	65,790	+665	13.38%
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)	39,506	40,651	+1,145	8.26%
5	資産管理サービス信託銀行 株式会社 (証券投資信託口)	26,045	20,941	-5,104	4.26%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,606	13,444	+838	2.73%
7	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	0	9,017	+9,017	1.83%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,509	6,061	+1,552	1.23%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	8,006	5,413	-2,593	1.10%
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,368	4,353	-15	0.88%
	合計	348,391	353,896	+5,505	71.95%

(注) 小数第3位を四捨五入



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

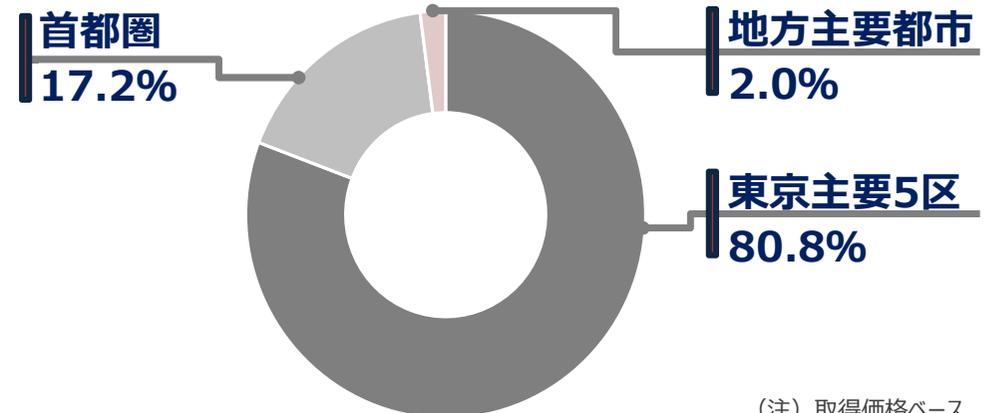


本投資法人の3つの特徴（2019年1月22日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



安定した分配金の成長

	2018年5月期 (25期) 実績	2018年11月期 (26期) 実績	2019年5月期 (27期) 予想	2019年11月期 (28期) 予想
1口当たり 分配金	11,150円	11,997円	12,300円	12,400円



2018年11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2018年5月期)実績との比較表

	2018年5月期 実績		2018年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	32,648	7.0	24,203	5.1
現金及び預金	28,687		19,008	
信託現金及び信託預金	3,383		4,301	
その他の流動資産	577		892	
固定資産	434,373	93.0	454,994	94.9
有形固定資産	430,497	92.2	451,179	94.2
建物等(信託財産含む)	82,195		85,199	
土地(信託財産含む)	347,477		365,554	
その他の有形固定資産	824		425	
無形固定資産	2,730	0.6	2,728	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	25		23	
投資その他の資産	1,145	0.2	1,085	0.2
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	903		884	
その他の投資その他の資産	128		87	
繰延資産	17	0.0	14	0.0
投資法人債発行費	17		14	
資産合計	467,040	100.0	479,212	100.0

	2018年5月期 実績		2018年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	19,802	4.2	25,796	5.4
営業未払金	872		1,255	
1年内償還予定の投資法人債	-		3,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,500		18,000	
未払金	534		583	
前受金	2,073		2,177	
その他の流動負債	821		779	
固定負債	193,561	41.4	199,291	41.6
投資法人債	5,100		2,100	
長期借入金	168,350		175,850	
預り敷金及び保証金	17,709		18,145	
信託預り敷金及び保証金	1,792		2,647	
その他の固定負債	609		549	
負債合計	213,363	45.7	225,088	47.0
出資総額(純額)	247,876		247,876	
出資総額	251,551		251,551	
出資総額控除額	▲ 3,675		▲ 3,675	
剰余金	6,051		6,468	
評価・換算差額等	▲ 251		▲ 220	
純資産合計	253,676	54.3	254,124	53.0
負債純資産合計	467,040	100.0	479,212	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。



2018年11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2018年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2018年5月期 実績	2018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)	13,440	13,193	▲ 246
内)不動産売却益	481	-	▲ 481
営業費用(B)	6,761	6,658	▲ 103
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,638	3,610	▲ 27
内)減価償却費用	1,772	1,734	▲ 37
貸貸事業損益(不動産売却益を除く)	7,499	7,848	+ 348
営業利益(A-B)	6,678	6,535	▲ 143
営業外費用	929	636	▲ 293
内)支払利息等	558	498	▲ 60
経常利益	5,888	5,902	+ 14
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	5,887	5,901	+ 13
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金	11,150円	11,997円	+ 847円

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2018年11月期 予想 ('18/7/18開示)	2018年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	13,029	13,193	+ 163
内)不動産売却益	-	-	-
営業費用(B)	6,570	6,658	+ 87
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,552	3,610	+ 58
内)減価償却費用	1,708	1,734	+ 25
貸貸事業損益(不動産売却益を除く)	7,769	7,848	+ 79
営業利益(A-B)	6,459	6,535	+ 76
営業外費用	628	636	+ 7
内)支払利息等	492	498	+ 6
経常利益	5,830	5,902	+ 71
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	5,828	5,901	+ 72
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金	11,850円	11,997円	+ 147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。



収益予想(2019年5月期及び2019年11月期)

2019年5月期・2019年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2018年11月期実績	2019年5月期予想	2019年11月期予想
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	13,193	13,679	13,550
内)不動産売却益	-	143	-
営業費用(B)	6,658	6,820	6,776
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,610	3,653	3,637
内)減価償却費用	1,734	1,791	1,787
賃貸事業損益(不動産売却益を除く)	7,848	8,090	8,125
営業利益(A-B)	6,535	6,858	6,774
営業外費用	636	663	672
内)支払利息	498	511	510
経常利益	5,902	6,195	6,101
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	5,901	6,193	6,099
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)	11,997円	12,300円	12,400円

(注)2019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(143百万円)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	'16/11期	'17/5期	'17/11期	'18/5期	'18/11期
運用日数	日	183	182	183	182	183
期末物件数	件	53	54	54	55	58
期末稼働率	%	97.7	97.7	98.2	99.0	98.9
期中平均取得価格	百万円	466,891	469,166	469,341	463,157	445,053
賃貸NOI (売却益控除後)	百万円	9,067	9,166	9,224	9,271	9,583
ファンズフロムオペレーション(FFO)	百万円	6,972	7,129	7,223	7,177	7,635
総資産経常利益率(ROA)	%	2.2	2.2	2.3	2.5	2.5
純資産当期純利益率(ROE)	%	4.2	4.2	4.2	4.6	4.6
期末自己資本比率	%	53.1	53.0	53.1	54.3	53.0
期末総資産有利子負債比率	%	42.3	42.2	42.3	40.5	41.5

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11月30日現在)

借入金

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
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
	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
	三井住友信託銀行 (*)	1,000	固定	0.824%	13/7/8	19/11/29
	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
	りそな銀行 (*)	2,000	固定	0.571%	14/3/18	19/9/30
	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	
三菱UFJ銀行	1,000	固定	0.300%	15/9/11	19/8/30	
1年内返済予定の長期借入金 合計		18,000				
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
	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 (*)	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	0.606%	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	
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	

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	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
	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	
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	

(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11月30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	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
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.313%	18/7/31	23/7/31
	関西アーバン銀行	1,500	変動	T+0.250%	18/8/31	25/8/31
	福岡銀行	2,000	変動	T+0.350%	18/8/31	27/8/31
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.679%	18/8/31	27/8/31
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.300%	18/10/30	26/10/30
	みずほ信託銀行	4,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三井住友銀行	3,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29
みずほ銀行	1,000	変動	T+0.350%	18/10/30	27/10/29	
長期借入金 合計		175,850				
借入金 合計		193,850				

期間	回号	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
	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



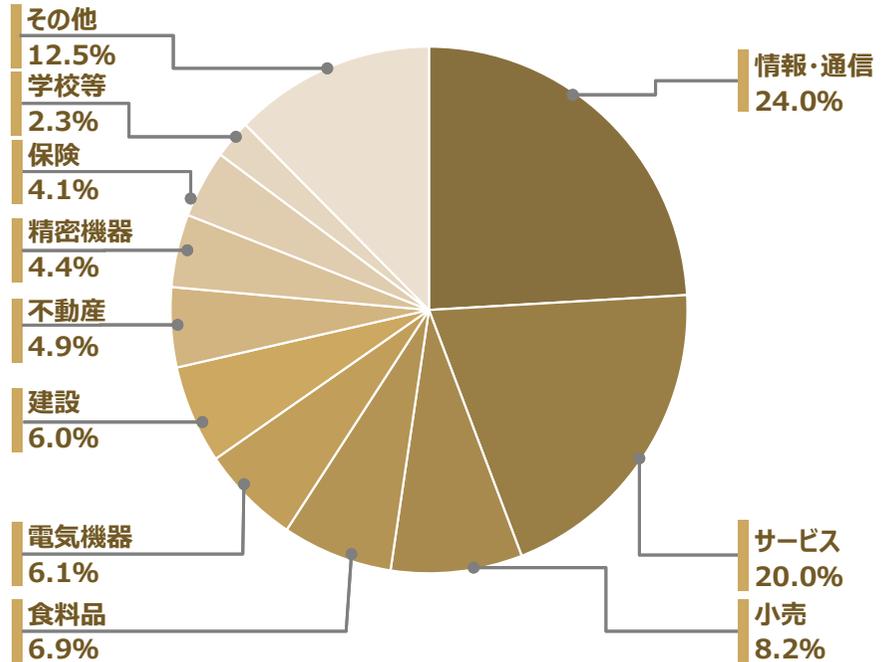
テナント分析

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 (㎡)	全賃貸面積 に占める割合 (注2)
非開示 ^(注1)	笹塚NAビル	7,135.30	1.9%
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	1.7%
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	1.6%
バルシステム生活協同組合連合会	ラクアス東新宿	5,985.08	1.6%
非開示 ^(注1)	大和茅場町ビル	5,899.11	1.6%
麒麟麦酒株式会社	麒麟日本橋ビル	5,630.17	1.5%
非開示 ^(注1)	笹塚NAビル	5,307.56	1.4%
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	1.2%
合計		56,451.45	15.8%

(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) 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)



(2018年11月30日現在)

(注1) テナント上位100社で2018年11月期末賃貸面積の61.3%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		'18/5期末対比		帳簿価格	'18/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'18/5期末	'18/11期末	差額	変化率	'18/11期末	差額	比率		'18/5期末	'18/11期末
Daiwa銀座ビル	17,400	17,400	-	-	12,990	+4,409	33.9%	14,100	3.5%	3.5%
Daiwa銀座アネックス	3,840	3,860	+20	+0.5%	2,758	+1,101	39.9%	3,050	3.5%	3.5%
Daiwa芝浦ビル	7,870	7,880	+10	+0.1%	8,005	-125	-1.6%	8,265	4.0%	4.0%
Daiwa南青山ビル	4,640	4,640	-	-	4,422	+217	4.9%	4,550	3.8%	3.8%
Daiwa猿楽町ビル	3,840	3,850	+10	+0.3%	3,177	+672	21.1%	3,190	4.4%	4.4%
Daiwa A 浜松町ビル	3,610	3,700	+90	+2.5%	2,762	+937	33.9%	2,865	3.7%	3.7%
Daiwa神宮前ビル	2,460	2,620	+160	+6.5%	2,702	-82	-3.0%	2,800	3.8%	3.8%
Daiwa芝大門ビル	3,110	3,250	+140	+4.5%	2,387	+862	36.1%	2,578	3.6%	3.6%
Daiwa三崎町ビル	2,860	2,870	+10	+0.3%	2,139	+730	34.1%	2,346	3.9%	3.9%
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,530	-	-	2,134	+395	18.5%	2,080	4.0%	4.0%
Daiwa築地駅前ビル	2,000	2,000	-	-	1,286	+713	55.4%	1,560	4.2%	4.2%
Daiwa築地ビル	1,610	1,610	-	-	1,135	+474	41.8%	1,240	4.1%	4.1%
Daiwa月島ビル	10,500	10,500	-	-	6,830	+3,669	53.7%	7,840	4.1%	4.1%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,660	2,750	+90	+3.4%	2,450	+299	12.2%	2,520	4.0%	4.0%
Daiwa麻布台ビル	1,930	1,940	+10	+0.5%	1,510	+429	28.4%	1,600	3.9%	3.9%
Daiwa京橋ビル	3,450	3,450	-	-	3,206	+243	7.6%	3,460	4.0%	4.0%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,810	2,880	+70	+2.5%	2,835	+44	1.6%	2,910	3.7%	3.7%
Daiwa御成門ビル	13,700	13,700	-	-	13,504	+195	1.4%	13,860	3.8%	3.8%
新宿マインズタワー ^(注)	62,600	63,000	+400	+0.6%	64,354	-1,354	-2.1%	66,900	3.2%	3.2%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,190	5,210	+20	+0.4%	5,642	-432	-7.7%	5,900	3.7%	3.7%
Daiwa小伝馬町ビル	2,260	2,230	-30	-1.3%	2,364	-134	-5.7%	2,460	4.2%	4.2%
Daiwa神保町ビル	3,620	3,680	+60	+1.7%	3,982	-302	-7.6%	4,150	3.9%	3.9%
Daiwa西新橋ビル	6,570	6,860	+290	+4.4%	4,708	+2,151	45.7%	5,000	3.5%	3.5%
大和茅場町ビル	8,170	8,190	+20	+0.2%	5,231	+2,958	56.6%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,060	5,220	+160	+3.2%	3,353	+1,866	55.6%	3,550	3.3%	3.3%
E・スペースタワー	33,500	34,700	+1,200	+3.6%	23,594	+11,105	47.1%	24,000	3.3%	3.2%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,560	2,580	+20	+0.8%	1,579	+1,000	63.3%	1,721	3.9%	3.9%
新四curumuビル	15,600	15,900	+300	+1.9%	9,649	+6,250	64.8%	9,650	3.2%	3.2%
Daiwa赤坂ビル	14,000	15,000	+1,000	+7.1%	10,296	+4,703	45.7%	9,200	3.2%	3.2%

(注) 新宿マインズタワーにおける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。

鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'18/5期末対比		帳簿価格	'18/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'18/5期末	'18/11期末	差額	変化率	'18/11期末	差額	比率		'18/5期末	'18/11期末
Daiwa渋谷宮益坂ビル	9,350	10,300	+950	+10.2%	7,187	+3,112	43.3%	7,000	3.6%	3.5%
Daiwa麻布テラス	16,600	17,200	+600	+3.6%	14,033	+3,166	22.6%	14,000	3.8%	3.7%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,040	6,090	+50	+0.8%	4,238	+1,851	43.7%	4,135	3.7%	3.7%
ラクアス東新宿	10,800	10,900	+100	+0.9%	8,467	+2,432	28.7%	8,450	3.3%	3.3%
Daiwa青山ビル	12,400	12,400	-	-	10,012	+2,387	23.8%	9,800	3.2%	3.2%
神泉プレイス	6,720	6,720	-	-	4,877	+1,842	37.8%	4,800	3.3%	3.3%
グラスシティ渋谷	18,300	18,400	+100	+0.5%	15,950	+2,449	15.4%	16,000	3.5%	3.5%
Daiwaリバーゲート	30,900	31,700	+800	+2.6%	27,932	+3,767	13.5%	28,000	4.0%	3.9%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,320	3,360	+40	+1.2%	2,934	+425	14.5%	2,871	3.5%	3.5%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,850	1,850	-	-	1,722	+127	7.4%	1,647	3.6%	3.6%
Daiwa西新宿ビル	15,800	15,900	+100	+0.6%	14,004	+1,895	13.5%	13,710	3.3%	3.3%
麒麟日本橋ビル	8,290	8,290	-	-	8,415	-125	-1.5%	8,180	4.0%	3.9%
Daiwa東日本橋ビル	6,780	6,860	+80	+1.2%	6,314	+545	8.6%	6,370	3.9%	3.9%
スクエア代官山ビル	2,620	3,370	+750	+28.6%	2,377	+992	41.7%	2,280	3.4%	3.4%
新宿ウエストビル	1,230	1,210	-20	-1.6%	980	+229	23.4%	942	3.7%	3.8%
Daiwa神田美倉町ビル	1,710	1,740	+30	+1.8%	1,597	+142	8.9%	1,592	4.0%	4.0%
Daiwa神田イーストビル	5,120	5,340	+220	+4.3%	4,303	+1,036	24.1%	4,200	3.9%	3.7%
プライム神田ビル	-	2,710	-	-	2,381	+328	13.8%	2,295	-	3.7%
笹塚NAビル	-	16,100	-	-	16,079	+20	0.1%	15,500	-	3.9%
Daiwa東池袋ビル	4,050	4,070	+20	+0.5%	2,644	+1,425	53.9%	2,958	4.1%	4.1%
Daiwa品川Northビル	6,170	6,180	+10	+0.2%	7,143	-963	-13.5%	7,710	4.2%	4.2%
Daiwa大崎3丁目ビル	2,340	2,350	+10	+0.4%	1,594	+755	47.3%	1,650	3.8%	3.8%
Daiwa上大岡ビル	2,750	2,830	+80	+2.9%	1,893	+936	49.4%	2,000	4.5%	4.5%
インテグラルタワー	20,500	21,500	+1,000	+4.9%	15,832	+5,667	35.8%	15,220	3.7%	3.7%
Daiwa目黒スクエア	6,810	6,820	+10	+0.1%	5,516	+1,303	23.6%	5,600	3.5%	3.5%
Daiwa荻窪ビル	4,540	4,610	+70	+1.5%	3,989	+620	15.5%	3,800	3.9%	3.9%
コンカード横浜	39,400	39,900	+500	+1.3%	38,217	+1,682	4.4%	38,100	4.3%	4.3%
北品川御殿山ビル	-	2,630	-	-	2,588	+41	1.6%	2,500	-	4.0%
Daiwa北浜ビル	11,700	11,700	-	-	9,224	+2,475	26.8%	9,481	3.8%	3.8%
合計(注)	506,040	537,030	+9,550	1.9%	453,459	+83,570	18.4%	459,736	-	-

(注) 2018年5月期対比の差額及び変化率は、2018年11月期に取得した物件の影響を除く。

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 (2018年11月期末)	鑑定評価書(2018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	17,400	17,700	3.5%	17,000	3.3%	3.7%	18,800
Daiwa銀座アネックス	3,860	3,850	3.5%	3,860	3.3%	3.7%	4,880
Daiwa芝浦ビル	7,880	7,900	4.0%	7,870	3.8%	4.2%	6,800
Daiwa南青山ビル	4,640	4,690	3.8%	4,580	3.6%	4.0%	4,250
Daiwa猿楽町ビル	3,850	3,900	4.4%	3,790	4.2%	4.6%	1,820
Daiwa A 浜松町ビル	3,700	3,760	3.7%	3,670	3.5%	3.9%	2,290
Daiwa神宮前ビル	2,620	2,640	3.8%	2,600	3.6%	4.0%	2,750
Daiwa芝大門ビル	3,250	3,320	3.6%	3,220	3.4%	3.8%	2,170
Daiwa三崎町ビル	2,870	2,910	3.9%	2,850	3.7%	4.1%	1,760
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,550	4.0%	2,500	3.8%	4.2%	2,230
Daiwa築地駅前ビル	2,000	2,010	4.2%	2,000	4.2%	4.4%	1,920
Daiwa築地ビル	1,610	1,610	4.1%	1,610	4.1%	4.3%	1,590
Daiwa月島ビル	10,500	10,600	4.1%	10,400	3.8%	4.3%	5,580
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,750	2,810	4.0%	2,690	3.8%	4.2%	1,620
Daiwa麻布台ビル	1,940	1,970	3.9%	1,900	3.7%	4.1%	1,300
Daiwa京橋ビル	3,450	3,500	4.0%	3,400	3.8%	4.2%	2,180
Daiwa麴町4丁目ビル	2,880	2,900	3.7%	2,860	3.5%	3.9%	4,550
Daiwa御成門ビル	13,700	14,000	3.8%	13,400	3.6%	4.0%	13,200
新宿マイズタワー ^(注)	63,000	150,000	3.2%	144,000	3.0%	3.4%	120,000
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,210	5,310	3.7%	5,100	3.5%	3.9%	3,700
Daiwa小伝馬町ビル	2,230	2,240	4.2%	2,220	4.0%	4.4%	1,170
Daiwa神保町ビル	3,680	3,690	3.9%	3,670	3.9%	4.1%	3,730
Daiwa西新橋ビル	6,860	7,000	3.5%	6,800	3.3%	3.7%	4,710
大和茅場町ビル	8,190	8,320	3.3%	8,130	3.1%	3.5%	6,720
Daiwa神保町3丁目ビル	5,220	5,360	3.3%	5,160	3.1%	3.5%	4,200
E・スペースタワー	34,700	35,400	3.2%	33,900	3.0%	3.4%	32,800
Daiwa日本橋本石町ビル	2,580	2,610	3.9%	2,570	3.7%	4.1%	1,690
新四curumuビル	15,900	16,200	3.2%	15,800	3.0%	3.4%	15,400
Daiwa赤坂ビル	15,000	15,300	3.2%	14,900	3.0%	3.4%	13,500

(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)

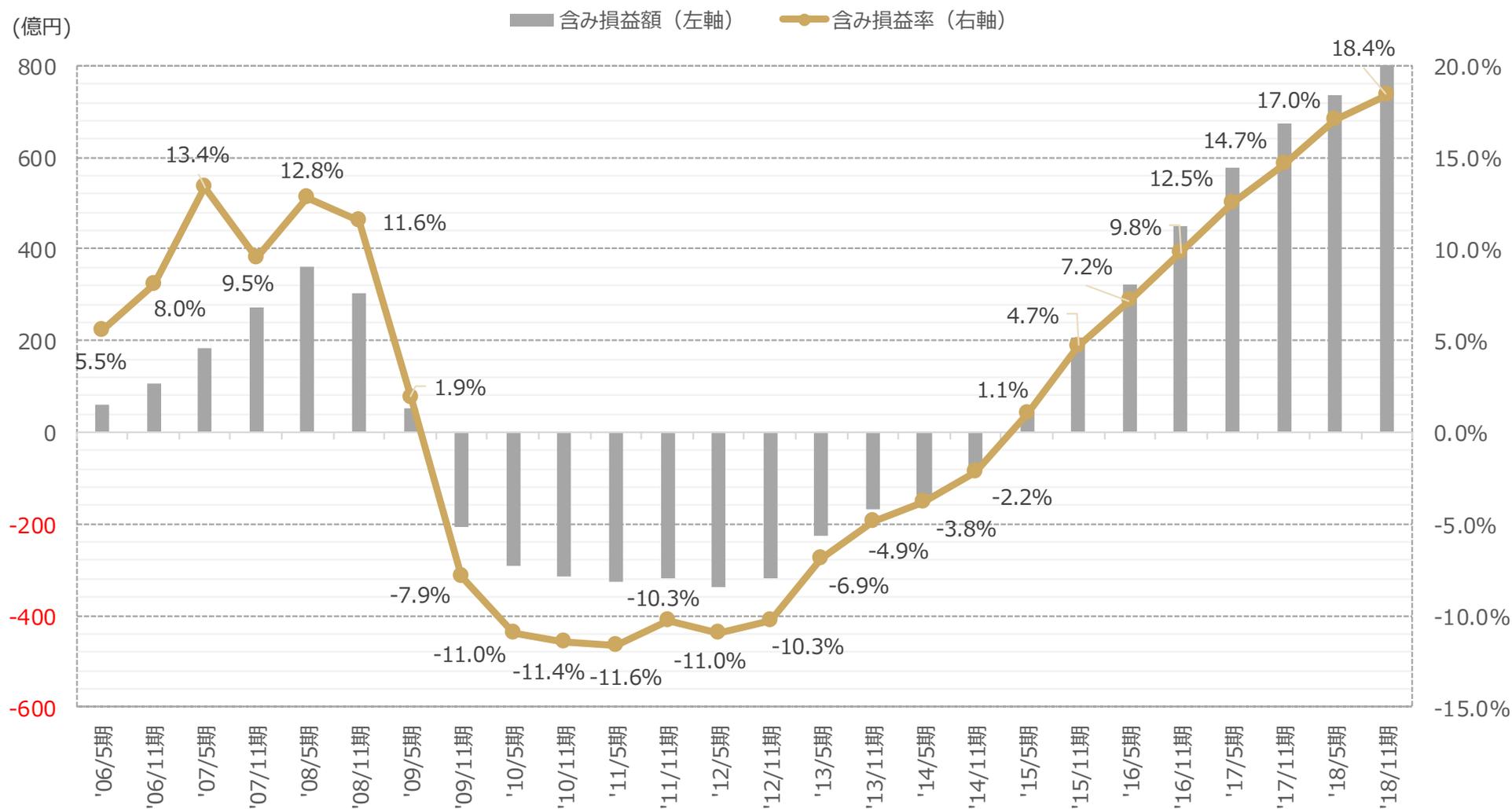
(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2018年11月期末)	鑑定評価書(2018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渋谷宮益坂ビル	10,300	10,400	3.5%	10,100	3.3%	3.7%	10,300
Daiwa麻布テラス	17,200	17,500	3.7%	16,900	3.5%	3.9%	16,800
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,090	6,020	3.7%	6,120	3.8%	3.9%	4,500
ラクアス東新宿	10,900	11,200	3.3%	10,700	3.1%	3.5%	11,100
Daiwa青山ビル	12,400	12,700	3.2%	12,200	3.0%	3.4%	11,200
神泉プレイス	6,720	6,830	3.3%	6,670	3.2%	3.5%	4,370
グラスシティ渋谷	18,400	18,600	3.5%	18,100	3.2%	3.6%	17,700
Daiwaリバーゲート	31,700	31,800	3.9%	31,500	3.6%	4.0%	30,300
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,360	3,490	3.5%	3,310	3.3%	3.7%	4,110
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,850	1,920	3.6%	1,820	3.4%	3.8%	2,090
Daiwa西新宿ビル	15,900	16,500	3.3%	15,700	3.1%	3.5%	16,100
麒麟日本橋ビル	8,290	8,440	3.9%	8,130	3.6%	4.0%	7,670
Daiwa東日本橋ビル	6,860	7,020	3.9%	6,790	3.7%	4.1%	5,270
スクエア代官山ビル	3,370	3,460	3.4%	3,330	3.4%	3.6%	3,120
新宿ウエストビル	1,210	1,220	3.8%	1,200	3.6%	4.0%	953
Daiwa神田美倉町ビル	1,740	1,750	4.0%	1,740	4.0%	4.2%	1,920
Daiwa神田イーストビル	5,340	5,370	3.7%	5,300	3.4%	3.8%	5,060
プライム神田ビル	2,710	2,790	3.7%	2,680	3.7%	3.9%	2,390
笹塚NAビル	16,100	16,800	3.9%	15,800	3.7%	4.1%	14,700
Daiwa東池袋ビル	4,070	4,130	4.1%	4,040	3.9%	4.3%	2,290
Daiwa品川Northビル	6,180	6,280	4.2%	6,070	4.0%	4.4%	4,350
Daiwa大崎3丁目ビル	2,350	2,370	3.8%	2,340	3.6%	4.0%	1,600
Daiwa上大岡ビル	2,830	2,850	4.5%	2,820	4.3%	4.7%	2,260
インテグラルタワー	21,500	21,600	3.7%	21,400	3.5%	3.9%	13,800
Daiwa目黒スクエア	6,820	6,970	3.5%	6,750	3.3%	3.7%	6,820
Daiwa荻窪ビル	4,610	4,680	3.9%	4,580	3.7%	4.1%	3,220
コンカード横浜	39,900	41,200	4.3%	39,300	4.1%	4.5%	34,400
北品川御殿山ビル	2,630	2,710	4.0%	2,600	3.8%	4.2%	2,520
Daiwa北浜ビル	11,700	12,000	3.8%	11,600	3.6%	4.0%	14,100
合計	537,030	632,650	-	612,040	-	-	542,323

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。



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		16.11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	Daiwa東日本橋ビル
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	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	6,370百万円
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)	国内特別目的会社
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	'16.6.1

取得時期	16.11期		17.5期	18.5期		18.11期		19.5期		合計	
物件名	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	笹塚NAビル		笹塚サウスビル
地域	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	東京都渋谷区		東京都渋谷区
取得価格	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	①1,800百万円 ②495百万円	2,500百万円	15,500百万円		3,000百万円
取得先	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	①国内特別目的会社 ②個人	(株)だん家ホールディングス	国内特別目的会社	国内特別目的会社	
取得日	'16.6.29	'16.7.21	'16.7.21	'16.12.21	'18.1.11	'18.1.12	①'18/6/7 ②'18/11/1	'18.9.13	'18.10.30	'18.12.27	

(注)上記スポンサー変更から2018年12月27日までの取得価格の合計額に、同期間における既存物件の追加取得及び底地取得の価格を合わせた取得価格の合計額は、310,214百万円となります。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。



ポートフォリオ一覧(1) (2018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	
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期
帳簿価額(百万円)	13,064	12,990	2,767	2,758	8,014	8,005	4,425	4,422	3,194	3,177	2,777	2,762	2,711	2,702
期末算定価格(百万円)	17,400	17,400	3,840	3,860	7,870	7,880	4,640	4,640	3,840	3,850	3,610	3,700	2,460	2,620
稼働率(%)	95.0	100	100.0	100.0	99.1	98.3	84.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5
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)	380,455	400,727	94,457	96,374	259,169	261,440	137,607	124,760	- (注6)	- (注6)	135,078	133,551	74,785	65,739
賃貸料(共益費込)	371,555	400,727	94,457	96,374	257,404	259,747	127,380	124,760	- (注6)	- (注6)	135,078	133,551	74,785	65,739
その他収入(注3)	8,900	0	0	0	1,764	1,693	10,226	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	99,871	94,258	21,298	39,071	59,935	62,356	24,862	32,021	- (注6)	- (注6)	59,477	60,806	15,682	19,701
管理業務費	18,635	12,680	3,837	5,730	12,217	12,040	3,710	6,082	- (注6)	- (注6)	8,298	8,303	2,858	6,256
水道光熱費	24,334	29,614	5,789	7,513	18,758	20,181	6,284	8,115	- (注6)	- (注6)	8,566	9,320	4,690	4,776
PMフィー	5,446	6,012	1,467	1,422	3,931	3,926	2,154	1,854	- (注6)	- (注6)	2,054	1,979	1,200	1,200
公租公課	27,911	29,743	9,104	9,755	19,588	20,495	11,931	12,479	- (注6)	- (注6)	8,770	9,049	6,357	6,736
損害保険料	369	376	86	87	338	345	134	136	- (注6)	- (注6)	157	160	73	74
修繕費	11,331	2,686	1,013	14,560	5,080	5,367	646	3,352	- (注6)	- (注6)	2,231	2,594	496	649
その他費用	11,841	13,144	0	0	20	0	0	0	- (注6)	- (注6)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	280,584	306,468	73,158	57,302	199,234	199,084	112,745	92,738	45,607	94,039	75,600	72,745	59,102	46,037
年換算NOI(千円)	562,710	611,262	146,719	114,291	399,562	397,080	226,110	184,970	91,465	187,565	151,616	145,093	118,529	91,823
NOI利回り(注5)	4.3%	4.7%	5.3%	4.1%	5.0%	5.0%	5.1%	4.2%	2.9%	5.9%	5.5%	5.3%	4.4%	3.4%
減価償却費(千円)	74,864	74,887	10,300	10,270	29,682	29,851	14,273	14,486	- (注6)	- (注6)	15,119	15,127	9,221	9,233
(参考) 原状回復工事収入(千円)	8,900	0	0	0	271	193	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	64	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0

(注1) '18/11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(2018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) (2018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	
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期
帳簿価額(百万円)	2,398	2,387	2,151	2,139	2,141	2,134	1,289	1,286	1,141	1,135	6,888	6,830	2,465	2,450
期末算定価格(百万円)	3,110	3,250	2,860	2,870	2,530	2,530	2,000	2,000	1,610	1,610	10,500	10,500	2,660	2,750
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	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)	86,155	87,641	- (注6)	- (注6)	66,205	77,239	58,617	60,621	51,876	54,981	270,637	281,985	84,185	80,917
賃貸料(共益費込)	86,155	87,641	- (注6)	- (注6)	66,205	77,239	58,617	60,621	51,726	51,766	270,637	281,985	84,185	80,201
その他収入(注3)	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	150	3,215	0	0	0	716
②賃貸事業費用合計(千円)	19,664	21,382	- (注6)	- (注6)	27,439	20,584	15,330	18,911	11,367	29,144	43,106	44,225	17,520	19,770
管理業務費	5,820	5,657	- (注6)	- (注6)	5,413	6,540	3,071	5,966	2,342	2,304	8,186	7,408	3,841	5,185
水道光熱費	5,896	7,021	- (注6)	- (注6)	5,039	6,161	5,853	6,330	2,849	2,834	14,277	15,956	4,967	4,828
PMフィー	1,294	1,315	- (注6)	- (注6)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,236	4,211	4,230	1,281	1,214
公租公課	6,254	6,567	- (注6)	- (注6)	5,664	6,051	5,067	5,235	3,861	4,056	13,727	14,265	6,719	6,993
損害保険料	107	108	- (注6)	- (注6)	109	111	86	87	55	56	256	261	116	118
修繕費	291	712	- (注6)	- (注6)	10,012	520	34	74	1,058	18,656	2,446	2,103	594	1,429
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)	66,491	66,259	63,005	64,431	38,765	56,654	43,287	41,709	40,508	25,836	227,530	237,760	66,664	61,147
年換算NOI(千円)	133,347	132,156	126,356	128,511	77,744	112,999	86,812	83,190	81,239	51,532	456,311	474,221	133,695	121,960
NOI利回り(注5)	5.6%	5.5%	5.9%	6.0%	3.6%	5.3%	6.7%	6.5%	7.1%	4.5%	6.6%	6.9%	5.4%	5.0%
(参考) 減価償却費(千円)	11,436	10,921	- (注6)	- (注6)	8,570	9,234	13,141	13,311	7,452	7,626	57,484	57,643	15,032	15,318
(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
(参考) 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) '18/11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(2018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) (2018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		新宿マインズタワー ^(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		66,900		5,900		2,460		
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	
帳簿価額(百万円)	1,516	1,510	3,225	3,206	2,846	2,835	13,348	13,504	64,538	64,354	5,655	5,642	2,374	2,364	
期末算定価格(百万円)	1,930	1,940	3,450	3,450	2,810	2,880	13,700	13,700	62,600	63,000	5,190	5,210	2,260	2,230	
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	99.8	99.9	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	
賃貸事業収支 (注2)	①賃貸事業収益合計(千円)	56,444	52,039	92,251	104,723	86,137	87,363	355,219	355,291	1,861,881	1,324,664	126,961	128,849	64,968	65,777
	賃賃料(共益費込)	55,571	52,039	92,251	104,723	86,137	87,363	355,219	355,291	1,861,818	1,324,664	126,961	128,849	64,968	65,777
	その他収入(注3)	872	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)	12,172	13,561	23,764	24,259	29,499	30,543	101,352	106,419	603,265	399,443	50,844	22,168	13,732	15,662
	管理業務費	2,454	3,144	7,063	4,280	5,483	3,796	12,671	11,900	110,808	72,229	5,223	4,352	2,841	4,099
	水道光熱費	3,134	3,598	7,395	9,366	6,765	7,761	22,885	24,019	201,302	139,004	6,991	7,775	4,458	5,216
	PMフィー	1,200	1,200	1,434	1,571	1,288	1,310	3,553	3,526	13,359	9,335	1,905	1,933	1,218	1,200
	公租公課	4,916	5,081	7,110	7,482	14,946	16,055	34,925	37,770	253,508	172,096	7,226	7,587	3,642	3,792
	損害保険料	65	66	112	115	126	129	355	361	2,399	1,633	92	94	82	84
	修繕費 その他費用	402 0	470 0	596 50	1,443 0	889 0	1,490 0	26,961 0	28,839 0	20,068 1,819	2,908 2,235	29,404 0	424 0	666 822	445 822
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	44,271	38,477	68,487	80,464	56,638	56,819	253,866	248,872	1,258,615	925,220	76,117	106,680	51,235	50,115	
年換算NOI(千円)	88,786	76,745	137,351	160,488	113,587	113,329	509,128	496,384	2,524,145	1,845,385	152,652	212,778	102,753	99,957	
NOI利回り(注5)	5.9%	5.1%	4.3%	5.0%	4.0%	4.0%	3.8%	3.7%	2.6%	2.9%	2.7%	3.8%	4.3%	4.2%	
(参考)	減価償却費(千円)	9,173	9,234	20,027	19,930	13,137	13,804	31,529	32,794	299,952	200,933	16,598	16,727	9,731	9,731
	原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	敷金保証金償却収入(千円)	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '18/11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(2018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) '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マ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	
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期
帳簿価額(百万円)	4,003	3,982	4,735	4,708	5,259	5,231	3,373	3,353	23,610	23,594	1,592	1,579	9,685	9,649
期末算定価格(百万円)	3,620	3,680	6,570	6,860	8,170	8,190	5,060	5,220	33,500	34,700	2,560	2,580	15,600	15,900
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.3	100.0	100.0	99.5	100.0
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	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)	106,977	109,205	174,861	176,290	- (注6)	- (注6)	115,919	113,890	742,540	739,614	57,230	71,583	370,014	372,712
賃貸料(共益費込)	106,977	109,115	174,861	176,290	- (注6)	- (注6)	104,483	113,890	742,540	739,614	57,230	71,583	370,014	372,712
その他収入(注3)	0	90	0	0	- (注6)	- (注6)	11,436	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	28,881	27,005	49,754	46,097	- (注6)	- (注6)	25,693	28,585	177,177	185,638	13,681	11,940	80,147	87,555
管理業務費	5,028	4,816	14,039	13,134	- (注6)	- (注6)	8,125	6,082	53,691	52,914	4,382	2,166	18,745	21,296
水道光熱費	7,078	7,625	11,005	12,623	- (注6)	- (注6)	6,459	8,482	46,049	57,942	3,171	3,347	21,963	26,758
PMフィー	1,200	1,200	2,311	2,315	- (注6)	- (注6)	1,568	1,911	7,287	7,504	1,200	1,200	3,724	3,754
公租公課	10,898	11,534	15,750	16,245	- (注6)	- (注6)	9,366	9,843	56,762	59,645	4,398	4,538	33,357	35,212
損害保険料	118	121	214	218	- (注6)	- (注6)	109	111	565	577	67	69	280	288
修繕費	4,297	1,668	6,432	1,561	- (注6)	- (注6)	64	2,153	12,405	6,981	461	618	2,050	245
その他費用	260	40	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	416	72	0	0	25	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	78,096	82,199	125,106	130,192	148,621	148,169	90,225	85,305	565,363	553,976	43,548	59,642	289,866	285,157
年換算NOI(千円)	156,621	163,950	250,901	259,674	298,059	295,529	180,947	170,144	1,133,832	1,104,925	87,336	118,959	581,326	568,756
NOI利回り(注5)	3.9%	4.1%	5.3%	5.5%	5.7%	5.6%	5.4%	5.1%	4.8%	4.7%	5.5%	7.5%	6.0%	5.9%
(参考) 減価償却費(千円)	21,069	21,087	34,985	35,128	- (注6)	- (注6)	19,836	19,836	70,347	73,269	13,274	13,293	36,116	36,481
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) '18/11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(2018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) (2018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			
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期		
帳簿価額(百万円)	9,422	10,296	7,200	7,187	14,080	14,033	4,254	4,238	8,484	8,467	10,031	10,012	4,890	4,877		
期末算定価格(百万円)	14,000	15,000	9,350	10,300	16,600	17,200	6,040	6,090	10,800	10,900	12,400	12,400	6,720	6,720		
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.5	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		
賃貸事業収支(注2)	①賃貸事業収益合計(千円)		335,679	351,389	246,718	269,737	466,978	485,183	- (注6)	- (注6)	226,481	234,120	248,326	259,612	- (注6)	- (注6)
	賃賃料(共益費込)		335,679	351,389	246,718	264,939	466,978	485,183	- (注6)	- (注6)	226,481	234,120	248,326	243,840	- (注6)	- (注6)
	その他収入(注3)		0	0	0	4,797	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	15,772	- (注6)	- (注6)
	②賃貸事業費用合計(千円)		110,522	306,411	59,715	76,687	109,925	121,007	- (注6)	- (注6)	52,791	48,527	36,506	34,662	- (注6)	- (注6)
	管理業務費		23,242	28,113	19,845	35,477	26,195	27,950	- (注6)	- (注6)	15,654	8,718	9,182	8,682	- (注6)	- (注6)
	水道光熱費		32,037	30,613	13,896	15,402	45,773	51,852	- (注6)	- (注6)	12,500	15,011	6,841	8,483	- (注6)	- (注6)
	PMフィー		3,763	3,846	2,951	3,262	4,212	4,285	- (注6)	- (注6)	1,200	1,200	2,981	2,747	- (注6)	- (注6)
	公租公課		33,150	34,400	20,129	21,138	31,725	33,088	- (注6)	- (注6)	20,334	21,095	12,710	13,446	- (注6)	- (注6)
	損害保険料		357	364	250	256	508	517	- (注6)	- (注6)	262	267	129	132	- (注6)	- (注6)
	修繕費		17,970	209,072	2,581	1,151	1,509	3,213	- (注6)	- (注6)	2,613	2,008	4,661	1,170	- (注6)	- (注6)
その他費用		0	0	60	0	0	99	- (注6)	- (注6)	226	226	0	0	- (注6)	- (注6)	
③NOI(=①-②)(注4)(千円)		225,156	44,977	187,002	193,049	357,053	364,176	-60,268	141,069	173,689	185,593	211,819	224,949	116,938	125,085	
年換算NOI(千円)		451,550	89,709	375,032	385,044	716,068	726,362	-120,867	281,368	348,332	370,173	424,802	448,670	234,519	249,486	
NOI利回り(注5)		4.8%	0.9%	5.2%	5.4%	5.1%	5.2%	-2.8%	6.6%	4.1%	4.4%	4.2%	4.5%	4.8%	5.1%	
(参考)	減価償却費(千円)		27,350	58,530	22,500	22,119	51,314	51,789	- (注6)	- (注6)	32,466	32,735	19,554	19,560	- (注6)	- (注6)
	原状回復工事収入(千円)		0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)
	敷金保証金償却収入(千円)		0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)

(注1) '18/11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(2018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) (2018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	
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期
帳簿価額(百万円)	15,979	15,950	28,001	27,932	2,944	2,934	1,726	1,722	13,947	14,004	8,278	8,415	6,339	6,314
期末算定価格(百万円)	18,300	18,400	30,900	31,700	3,320	3,360	1,850	1,850	15,800	15,900	8,290	8,290	6,780	6,860
稼働率(%)	100.0	100.0	99.4	99.3	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	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)	419,281	423,416	1,038,944	1,068,211	80,096	83,426	46,583	47,062	335,754	338,267	- (注6)	- (注6)	170,674	174,957
賃貸料(共益費込)	419,281	423,416	1,035,249	1,064,809	80,096	83,426	46,583	47,062	335,754	338,267	- (注6)	- (注6)	170,674	174,957
その他収入(注3)	0	0	3,695	3,402	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	116,475	79,742	323,792	341,516	23,716	24,443	11,753	11,904	70,635	84,680	- (注6)	- (注6)	33,366	31,662
管理業務費	11,808	13,041	73,288	73,168	6,618	6,184	3,351	3,244	13,373	13,006	- (注6)	- (注6)	9,962	5,977
水道光熱費	23,238	30,614	119,803	130,113	5,560	7,292	2,804	2,972	16,847	20,485	- (注6)	- (注6)	9,309	11,182
PMフィー	4,397	4,862	10,587	10,666	1,200	1,200	1,200	1,200	2,343	2,379	- (注6)	- (注6)	1,715	1,754
公租公課	27,191	28,551	103,867	103,439	8,979	9,263	4,025	4,220	35,320	37,451	- (注6)	- (注6)	11,337	11,672
損害保険料	313	320	1,517	1,546	109	112	56	57	267	272	- (注6)	- (注6)	178	181
修繕費	49,525	2,353	14,606	22,583	1,248	390	315	209	2,483	11,084	- (注6)	- (注6)	863	844
その他費用	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	50
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	302,805	343,674	715,152	726,695	56,379	58,982	34,829	35,157	265,119	253,586	108,940	137,170	137,308	143,295
年換算NOI(千円)	607,274	685,471	1,434,234	1,449,419	113,068	117,642	69,850	70,123	531,694	505,787	218,479	273,590	275,371	285,807
NOI利回り(注5)	3.8%	4.3%	5.1%	5.2%	3.8%	4.0%	4.0%	4.1%	3.8%	3.6%	2.6%	3.3%	4.3%	4.5%
減価償却費(千円)	33,054	33,110	166,152	129,311	10,310	10,310	5,239	5,026	18,359	19,399	- (注6)	- (注6)	25,126	25,148
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	705	903	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	222	206	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0

(注1) '18/11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(2018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) (2018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神田イーストビル		プライム神田ビル(注7)		笹塚NAビル		Daiwa東池袋ビル	
														
取得価格(百万円)	2,280		942		1,592		4,200		2,295		15,500		2,958	
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期
帳簿価額(百万円)	2,383	2,377	981	980	1,601	1,597	4,249	4,303	-	2,381	-	16,079	2,661	2,644
期末算定価格(百万円)	2,620	3,370	1,230	1,210	1,710	1,740	5,120	5,340	-	2,710	-	16,100	4,050	4,070
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	99.0	100.0	100.0	91.8	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	3.86	-	5.12	-	1.52	3.55	3.55
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		エム・エス・ビルサポート		ジョーンズ ラング ラサール		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	140	183	-	177	-	32	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注6)	- (注6)	38,098	38,454	46,530	49,695	89,922	127,965	-	48,804	-	73,721	127,028	131,744
賃賃料(共益費込)	- (注6)	- (注6)	38,098	38,454	46,530	49,695	87,622	127,965	-	48,804	-	73,675	127,028	131,744
その他収入(注3)	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	2,300	0	-	0	-	46	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注6)	- (注6)	31,239	17,979	11,441	24,681	16,388	37,019	-	9,673	-	7,922	37,117	35,183
管理業務費	- (注6)	- (注6)	2,004	2,562	4,463	3,481	7,585	11,652	-	4,891	-	6,324	9,159	8,697
水道光熱費	- (注6)	- (注6)	2,467	2,865	2,109	2,802	5,514	9,910	-	2,801	-	0	13,246	14,360
PMフィー	- (注6)	- (注6)	1,200	1,200	1,200	1,200	995	1,300	-	1,160	-	743	1,938	1,982
公租公課	- (注6)	- (注6)	3,113	3,126	3,373	3,496	8	92	-	70	-	0	8,580	8,567
損害保険料	- (注6)	- (注6)	36	37	47	48	99	131	-	49	-	127	188	191
修繕費	- (注6)	- (注6)	22,417	8,188	248	13,651	2,185	13,932	-	693	-	726	4,003	1,382
その他費用	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	-	7	-	0	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	49,681	49,757	6,859	20,474	35,089	25,014	73,533	90,945	-	39,130	-	65,798	89,911	96,561
年換算NOI(千円)	99,635	99,242	13,756	40,837	70,371	49,892	191,712	181,394	-	80,692	-	750,518	180,316	192,595
NOI利回り(注5)	4.2%	4.2%	1.4%	4.2%	4.4%	3.1%	4.5%	4.2%	-	3.4%	-	4.7%	6.8%	7.3%
(参考) 減価償却費(千円)	- (注6)	- (注6)	2,248	2,220	4,952	5,008	13,478	18,020	-	4,886	-	19,593	23,837	24,039
原状回復工事収入(千円)	- (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)	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0

(注1) '18/11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(2018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

(注7) '18/11期に2回に分けて取得。表中③の'18/11期のNOI利回りにおけるプライム神田ビルの帳簿価格は2018年10月末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(8) (2018年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa品川Northビル		Daiwa大崎3丁目ビル		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			
																
取得価格(百万円)	7,710		1,650		2,000		15,220		5,600		3,800		38,100			
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期		
帳簿価額(百万円)	7,169	7,143	1,605	1,594	1,911	1,893	15,917	15,832	5,531	5,516	3,989	3,989	38,315	38,217		
期末算定価格(百万円)	6,170	6,180	2,340	2,350	2,750	2,830	20,500	21,500	6,810	6,820	4,540	4,610	39,400	39,900		
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.2	99.3		
PML値(注1)	7.19	7.19	6.14	6.14	6.29	6.29	1.18	1.18	1.68	1.68	6.41	6.41	0.92	0.92		
PM会社	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		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			
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	141	183		
賃貸事業収支(注2)	①賃貸事業収益合計(千円)		191,154	199,637	65,424	65,729	93,325	93,196	592,062	644,854	148,235	158,434	120,889	127,346	735,742	942,799
	賃貸料(共益費込)		191,154	199,637	65,424	65,729	93,325	93,196	592,062	644,854	148,235	158,434	120,889	127,346	735,742	942,799
	その他収入(注3)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	②賃貸事業費用合計(千円)		51,842	54,634	11,295	11,496	20,646	25,074	257,037	197,128	33,807	34,176	26,073	55,898	110,876	175,760
	管理業務費		14,667	14,425	2,512	2,329	4,467	4,354	51,298	55,790	9,697	7,392	9,407	7,955	53,381	72,382
	水道光熱費		14,418	16,778	3,122	3,480	7,981	8,590	71,746	81,652	7,948	9,492	5,752	6,767	47,026	90,435
	PMフィー		2,876	2,986	1,200	1,200	1,213	1,213	6,573	7,163	1,849	2,103	1,548	1,404	4,389	5,647
	公租公課		18,327	18,981	3,922	4,006	6,283	6,435	44,423	44,952	13,523	13,882	7,772	8,089	1	7
	損害保険料		290	295	58	60	100	103	743	756	147	150	126	128	594	771
	修繕費		1,261	1,167	480	420	600	4,376	81,822	6,633	640	1,155	1,466	31,552	5,132	6,394
その他費用		0	0	0	0	0	0	430	180	0	0	0	0	350	120	
③NOI(=①-②)(注4)(千円)		139,312	145,002	54,128	54,233	72,678	68,121	335,025	447,725	114,427	124,257	94,816	71,448	624,866	767,038	
年換算NOI(千円)		279,389	289,212	108,554	108,170	145,756	135,871	671,891	893,005	229,483	247,836	190,153	142,507	1,617,561	1,529,886	
NOI利回り(注5)		3.9%	4.0%	6.8%	6.8%	7.6%	7.2%	4.2%	5.6%	4.1%	4.5%	4.8%	3.6%	4.2%	4.0%	
(参考)	減価償却費(千円)		34,937	35,789	11,408	11,419	18,065	18,065	86,729	99,266	22,790	22,933	12,881	12,603	93,310	112,466
	原状回復工事収入(千円)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	敷金保証金償却収入(千円)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '18/11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(2018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を期末帳簿価額で除して算出



ポートフォリオ一覧(9) (2018年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	北品川御殿山ビル		Daiwa名駅ビル ^(注6)		Daiwa北浜ビル		合計値 ^(注7)	
								
取得価格(百万円)	2,500		5,300		9,481		439,441	459,736
	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期	'18/5期	'18/11期
帳簿価額(百万円)	-	2,588	-	-	9,276	9,224	432,377	453,459
期末算定価格(百万円)	-	2,630	-	-	11,700	11,700	506,040	537,030
稼働率(%)	-	58.6	-	-	100.0	100.0	99.0	98.9
PML値(%)(注1)	-	7.07	-	-	3.48	3.48	1.96	1.95
PM会社	ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		日本プロパティ・ソリューションズ			
運用日数	-	79	19	-	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	-	21,550	26,729	-	310,496	358,318	12,910,074	13,193,848
賃料(共益費込)	-	21,550	24,729	-	310,496	358,318	12,868,665	13,164,114
その他収入 ^(注3)	-	0	2,000	-	0	0	41,409	29,733
②賃貸事業費用合計(千円)	-	3,749	27,465	-	99,622	96,331	3,635,334	3,597,574
管理業務費	-	1,799	2,914	-	28,315	19,977	817,951	779,934
水道光熱費	-	1,025	3,531	-	29,902	35,772	998,451	1,093,880
PMフィー	-	541	336	-	4,703	5,415	144,270	148,272
公租公課	-	6	18,840	-	32,770	33,833	1,108,572	1,041,948
損害保険料	-	34	34	-	492	502	14,249	14,085
修繕費	-	342	1,808	-	3,340	734	505,704	472,933
その他費用	-	0	0	-	96	96	46,134	46,519
③NOI(=①-②) ^(注4) (千円)	-	17,800	-736	-	210,874	261,987	9,274,739	9,596,274
年換算NOI(千円)	-	82,243	-	-	422,907	522,542	19,010,552	19,808,775
NOI利回り ^(注5)	-	3.2%	-	-	4.6%	5.7%	4.1%	4.4%
減価償却費(千円)	-	2,821	5,949	-	53,881	54,043	1,772,039	1,734,275
原状回復工事収入(千円)	-	0	2,000	-	0	0	11,876	1,096
敷金保証金償却収入(千円)	-	0	0	-	0	0	301	206

(注1) '18/11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(2018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、プライム神田ビルの'18/11期は2018年10月末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

2019年1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	108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

2019年1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)	石川 介一
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

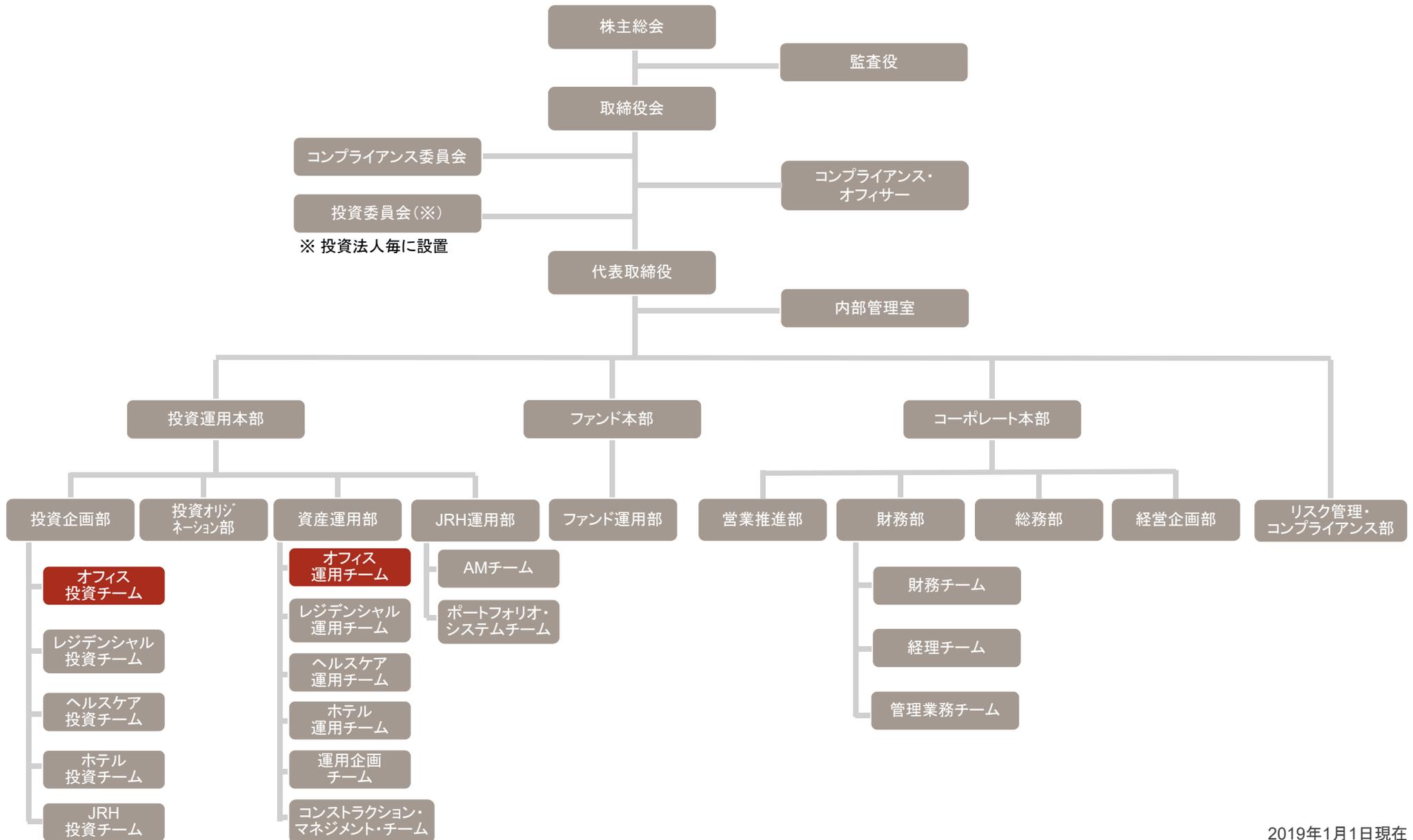
2019年1月1日現在

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4,627億円(59物件)
日本賃貸住宅投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模：約2,255億円(198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197億円(23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



2019年1月1日現在

