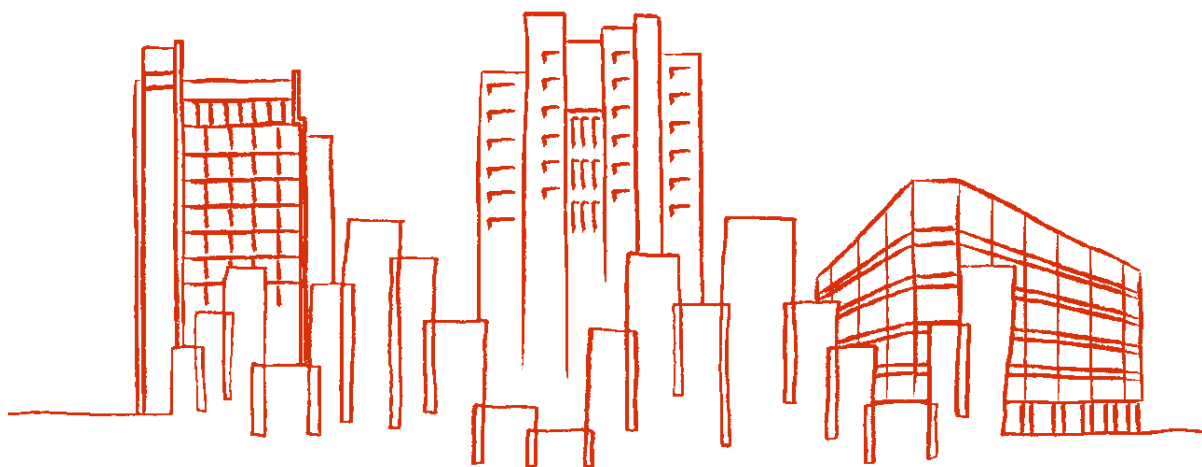




大和証券オフィス投資法人

2019年5月期(第27期)決算説明資料
銘柄コード：8976



2019年5月期決算説明会のトピックス	3
ポートフォリオ入替後の主要指標の変化	4

Section 1

2019年5月期決算及び業績予想ハイライト

2019年5月期決算ハイライト	7
2019年11月期・2020年5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
内部成長の方針	17
2019年5月期リーシング強化物件の稼働状況	18
2019年5月期リーシングハイライト	20
2019年5月期のバリューアップ工事事例	21

Section 3

外部成長

取得・売却方針、物件取得の検討状況	24
2019年11月期交換による取得・譲渡スキーム	25
2019年5月期新規取得物件	27
資産規模の推移と取得実績	29

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	31
2019年5月末における投資主の状況について	34

Section 5

ESGの取組み

ESGの取組み 持続可能な開発目標（SDGs）	36
ESGの取組み 環境	37
ESGの取組み 社会／ガバナンス	38

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。





2019年5月期決算説明会のトピックス

引き続き好調な 内部成長

- 2019年5月期末 稼働率は、97.1%。2019年2月に取得したグラスシティ晴海を除く稼働率は98.7%
(2019年1月時点 予想稼働率：97.6%)
- 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
- 2019年5月期分配金実績12,559円から2020年5月期予想分配金13,200円で年率5%以上の成長を予想

契約更新時
増額割合
57.4%

契約更新時
賃料増減率
+7.0%

テナント入替時
賃料増減率
+23.1%

分配原資の
伸び率(年換算)
7.6%

詳細は14ページ

詳細は15ページ

詳細は13ページ

収益性向上を 目的とした物件の 入替

- 2019年5月期に笹塚サウスビル、グラスシティ晴海、2019年11月期に住友不動産三田二丁目ビル、計3物件を168億円で取得する一方、2019年5月期にDaiwa御成門ビル、2019年11月期にDaiwa大崎3丁目ビル、計2物件を163億円で譲渡
- 交換スキーム活用による帳簿価額の圧縮：譲渡益の一部を新規取得物件の帳簿価額圧縮に充当、含み益の増大に寄与

新規物件
取得
168億円

物件譲渡
163億円

交換による
含み益増
7億円→16億円

大規模修繕 工事実施による バリューアップ

- Daiwa渋谷宮益坂ビルにおいて、大規模な外壁改修工事を実施。マーケットの賃料上昇率を大きく上回る内部成長を達成

バリューアップ後
賃料単価上昇率
+20%

バリューアップ後
鑑定評価増加額
+31%

看板設置による
その他収入増加
+19百万円



ポートフォリオ入替後の主要指標の変化

- 資産の入替及び内部成長により、2018年11月期（第26期）から2020年5月期（第29期）のポートフォリオにおいて、NOI利回りが向上、分配金は2019年5月期から年率5%以上の成長を予想

主要指標	2018年11月期末 (第26期末)	2019年5月期末 (第27期末)	2019年11月期末 (第28期末) 予想	2020年5月期末 (第29期末) 予想
物件数	58物件	59物件	59物件	59物件
資産総額 (取得総額ベース)	459,736百万円	460,076百万円	461,061百万円	461,061百万円
NOI利回り ^(注1)	4.4%	4.4%	4.5%	4.5%
1口当たりNAV ^(注2)	673,841円	697,220円		
LTV	41.5%	42.1%		
1口当たり分配金	11,997円	12,559円	13,000円	13,200円

年率5.1%増加

(注1) 2018年11月期及び2019年5月期実績の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。2019年11月期及び2020年5月期の想定 NOI利回り(年換算)は2019年5月期の簿価をベースに2019年11月期取得売却物件を考慮して算出。

(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。



Section 1

2019年5月期決算及び業績予想ハイライト





2019年5月期決算ハイライト

2019年5月期（第27期）実績

	2018年11月実績	2019年5月実績	差
営業収益	13,193 百万円	13,833 百万円	+ 639 百万円
営業費用	6,658 百万円	6,853 百万円	+ 195 百万円
営業利益	6,535 百万円	6,979 百万円	+ 443 百万円
営業外費用	636 百万円	662 百万円	+ 26 百万円
当期純利益	5,901 百万円	6,320 百万円	+ 418 百万円
1口当たり分配金	11,997 円	12,559 円	+ 562 円
1口当たりNAV (注1)	673,841 円	697,220 円	+ 23,379 円
期末稼働率	98.9%	97.1%	▲1.8%
期中平均稼働率 (注2)	99.1%	98.0%	▲1.1%
NOI利回り (年換算) (注3)	4.4%	4.4%	+0.0%

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

(注2) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注3) NOI利回り(年換算)は簿価ベースによる算出。NOIは期末保有物件を年換算。

(注4) 既存物件(54件)は、2019年5月期末保有物件(59件)から、2018年11月取得3物件、2019年5月取得2物件を差し引いたもの。

要因	項目	金額
増加	■ 前期取得物件 (3件) 賃共収入通期寄与	+ 369百万円
	■ 既存物件(54件) (注4) 賃共収入	+ 237百万円
	■ 不動産等売却益	+ 142百万円
	■ 期中取得 (2件) 賃共収入	+ 133百万円
減少	■ 期中売却物件(1件)賃共収入	▲184百万円
増加	■ 外注委託費	+ 134百万円
	■ 減価償却費	+ 78百万円
	■ 資産運用報酬	+ 48百万円
減少	■ 修繕費	▲ 77百万円

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(142百万円)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。

(ご参考)2019年5月期予想・実績比較

	2019年5月期予想 (2019年1月開示)	2019年5月期実績	差
営業収益	13,679 百万円	13,833 百万円	+ 153 百万円
営業費用	6,820 百万円	6,853 百万円	+ 33 百万円
当期純利益	6,193 百万円	6,320 百万円	+ 126 百万円
1口当たり分配金	12,300 円	12,559 円	+ 259 円
稼働率	97.6%	97.1%	▲0.5%

増加	■ 期中取得物件 (1件) 賃共収入	+ 64百万円
	■ 既存物件(58件)(注5)賃共収入	+ 37百万円

2019年5月期中に取得した「グラスシティ晴海」(取得時稼働率: 47.3%)を控除した2019年5月期の実績稼働率は98.7%です。

(注5) 既存物件(58件)は、2019年5月期末保有物件(59件)から、2019年5月取得1物件(グラスシティ晴海)を差し引いたもの。



2019年11月期・2020年5月期業績予想ハイライト

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	14,024 百万円	+ 191 百万円
営業費用	6,966 百万円	+ 112 百万円
営業利益	7,058 百万円	+ 79 百万円
営業外費用	661 百万円	▲1 百万円
当期純利益	6,394 百万円	+ 74 百万円
1口当たり分配金	13,000 円	+ 441 円
期末想定稼働率	99.0%	+ 1.9%
期中想定稼働率 ^(注1)	98.2%	+ 0.2%
想定NOI利回り（年換算） ^(注2)	4.5%	+ 0.1%

要因	項目	
増加	■ 水道光熱費収入	+ 168百万円
	■ 既存物件（56件） ^(注3) 賃共収入	+ 118百万円
	■ 前期取得物件（2件）賃共収入通期寄与	+ 61百万円
	■ 期中取得（1件）賃共収入	+ 63百万円
	■ 期中売却物件（1件）不動産売却益	+ 20百万円
減少	■ 前期売却物件（1件）不動産売却益	▲142百万円
	■ 前期売却物件（1件）賃共収入	▲134百万円
	■ 期中売却物件（1件）賃共収入	▲49百万円
増加	■ 公租公課（賃貸事業費用）	+ 81百万円
	■ 修繕費	+ 68百万円
	■ 資産運用報酬	+ 20百万円
減少	■ 外注委託費	▲82百万円

2020年5月期（第29期）見通し

	2020年5月期予想	2019年11月期との差
営業収益	13,979 百万円	▲45 百万円
営業費用	6,840 百万円	▲125 百万円
営業利益	7,138 百万円	+ 80 百万円
営業外費用	643 百万円	▲18 百万円
当期純利益	6,493 百万円	+ 98 百万円
1口当たり分配金	13,200 円	+ 200 円
期末想定稼働率	98.4%	▲0.6%
期中想定稼働率 ^(注1)	98.2%	-
想定NOI利回り（年換算） ^(注2)	4.5%	+ 0.0%

増加	■ 既存物件（58件） ^(注4) 賃共収入	+ 225百万円
	■ 前期取得物件（1件）賃共収入通期寄与	+ 12百万円
減少	■ その他営業収益	▲139百万円
	■ 水道光熱費収入	▲121百万円
	■ 前期売却物件（1件）不動産売却益	▲20百万円
	■ 前期売却物件（1件）賃共収入	▲9百万円
増加	■ 減価償却費	+ 25百万円
減少	■ 水道光熱費	▲87百万円
	■ 外注委託費	▲69百万円

(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2019年5月期の簿価をベースに2019年11月期取得売却物件を考慮して算出。

(注3) 既存物件(56件)は、2019年5月期末保有物件(59件)から、2019年5月期取得2物件、2019年11月期売却1物件を差し引いたもの。

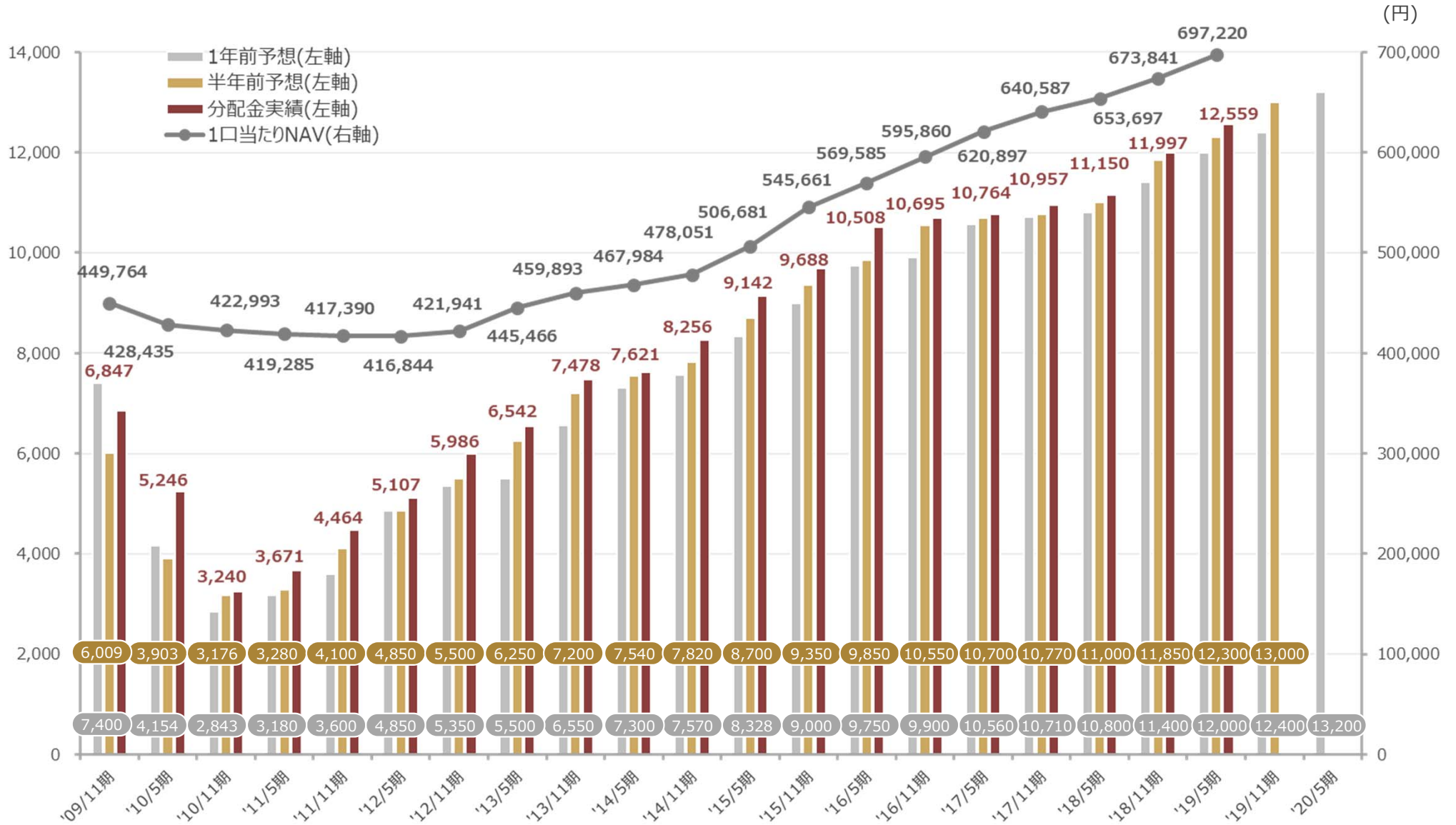
(注4) 既存物件(58件)は、2019年11月期末保有物件(59件)から、2019年11月期取得1物件を差し引いたもの。



分配金の推移

一口当たり分配金(予想・実績)の推移

(円)



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

Section 2

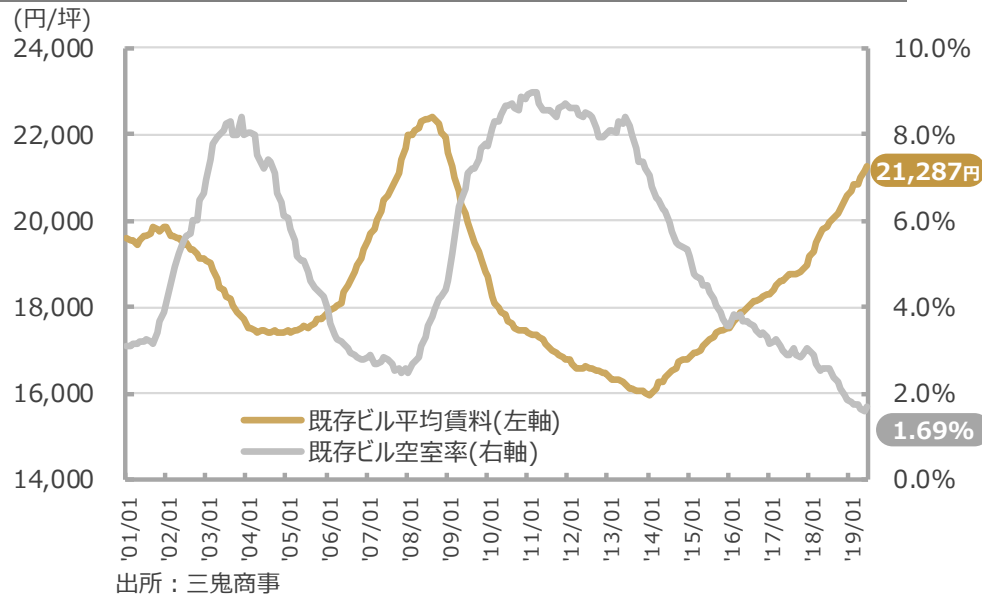
内部成長



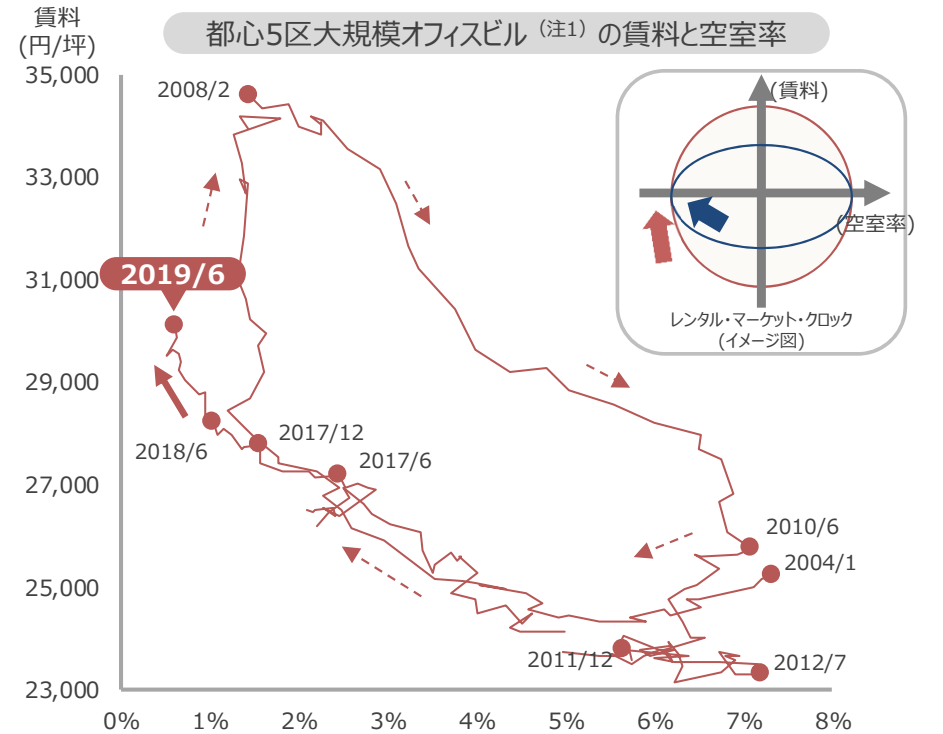


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

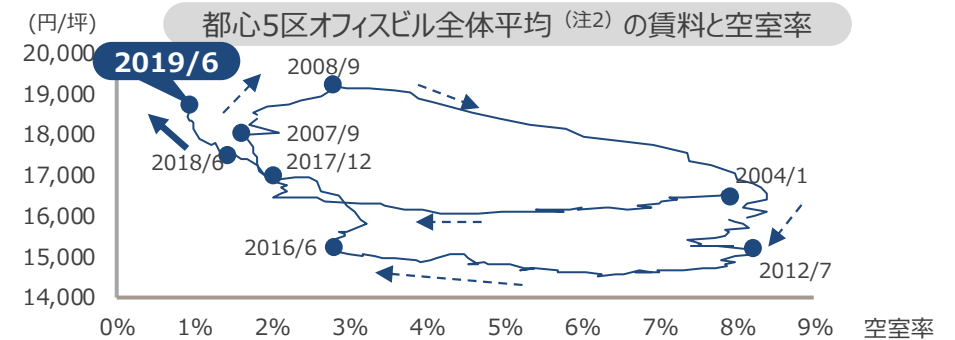
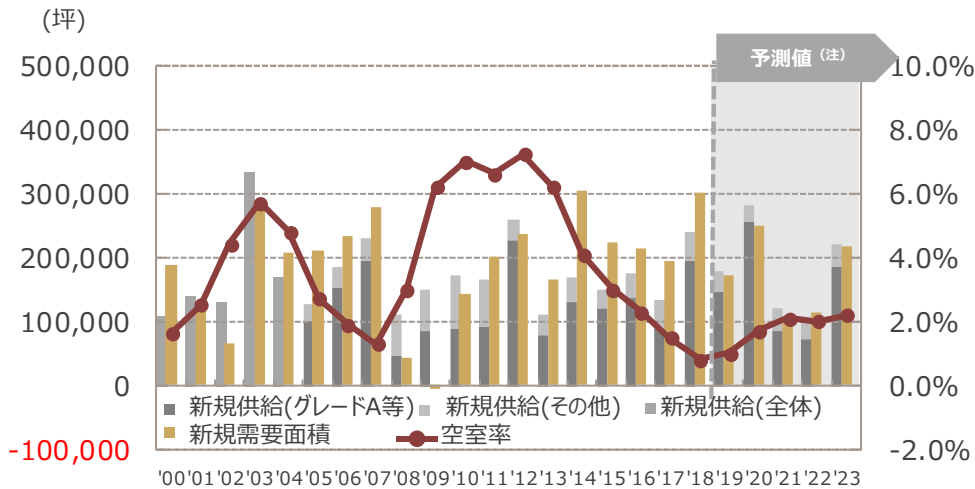
東京オフィスビルの賃貸市場状況



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



出所：三幸エステートのデータを当社にて加工。

(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。

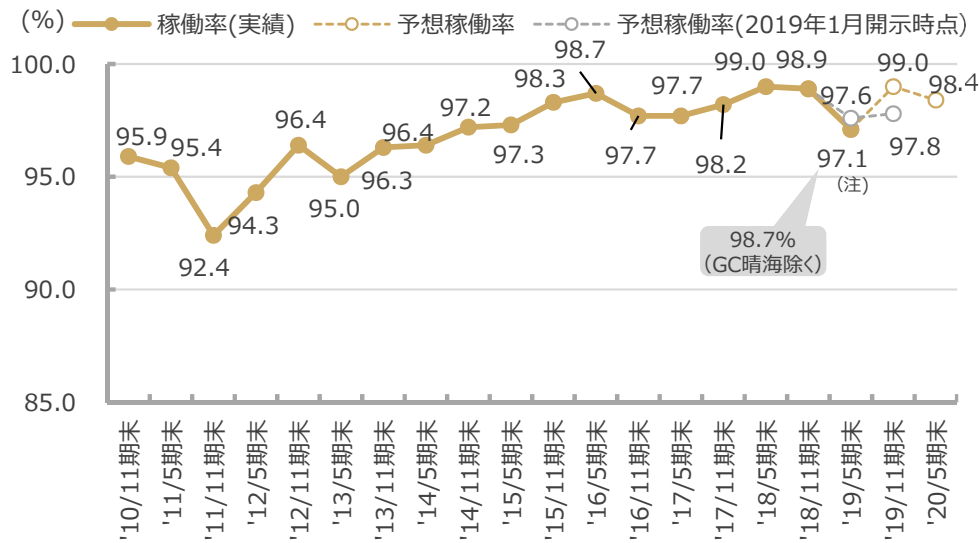
(注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。



賃貸事業分析(1)

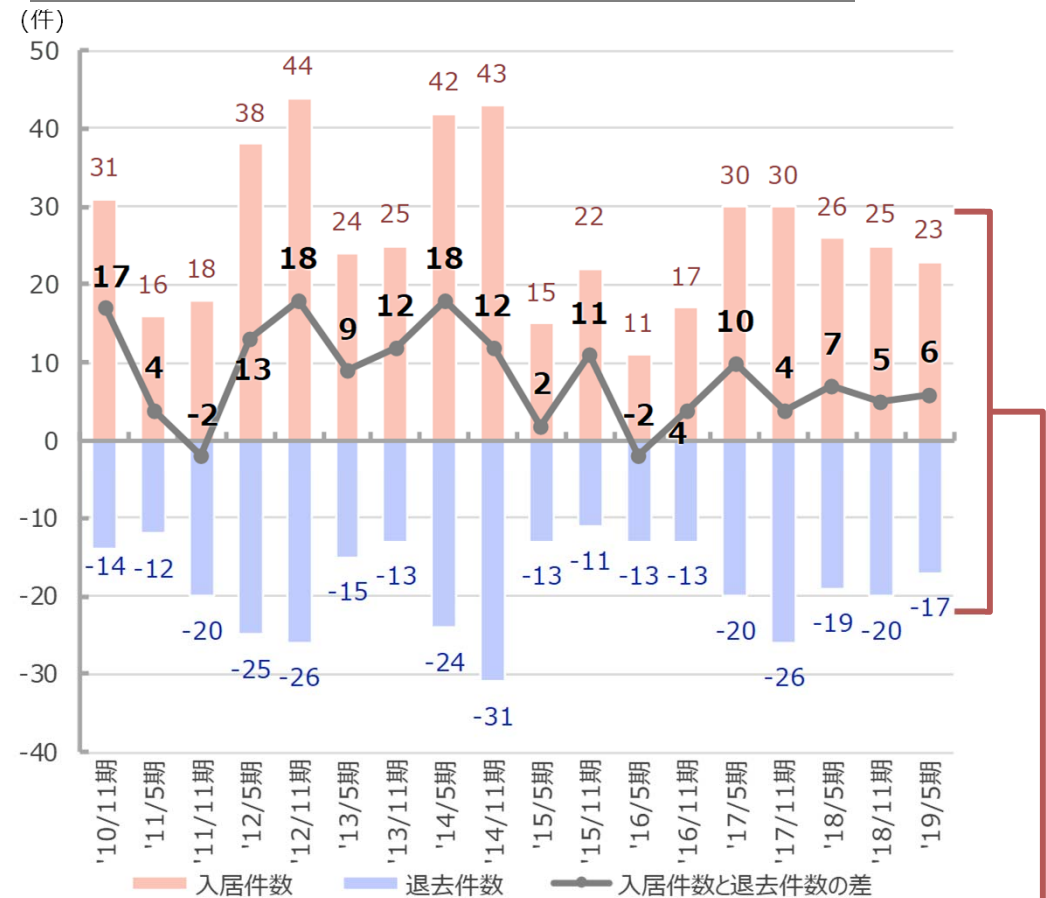
～稼働率及び入退去率の推移～

期末稼働率の推移

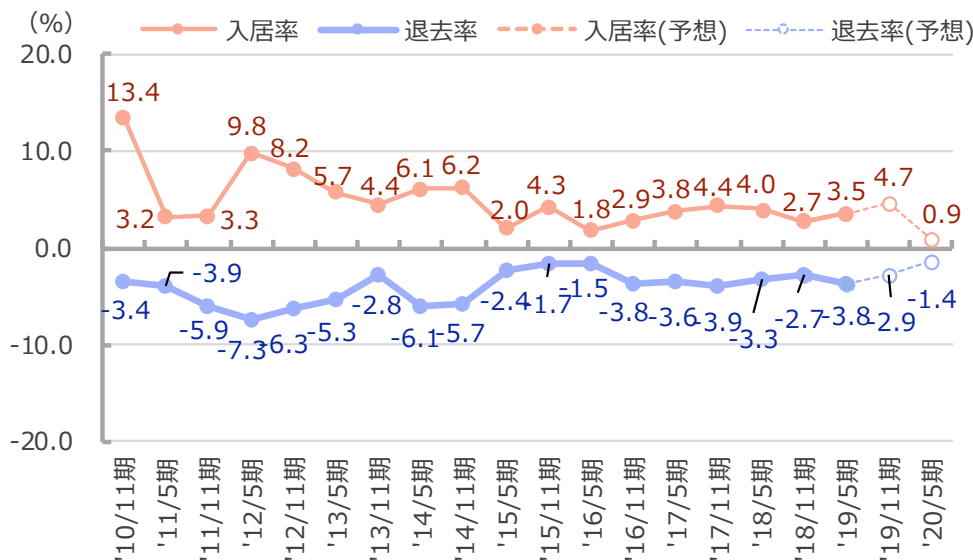


(注) 2019年5月期中に取得した「グラスシティ晴海」(取得時稼働率: 47.3%)を控除した稼働率は98.7%。(GC晴海除く)

テナント入退去の推移とその理由 (注)



入退去率推移 (注)



(注) 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

19/5期 内訳	コスト 削減	拡張 移転	集約 移転	縮小 移転	立地 改善	その他	合計
入居	0	16	0	0	2	5	23
退去	3	3	4	5	1	1	17

前期件数 19

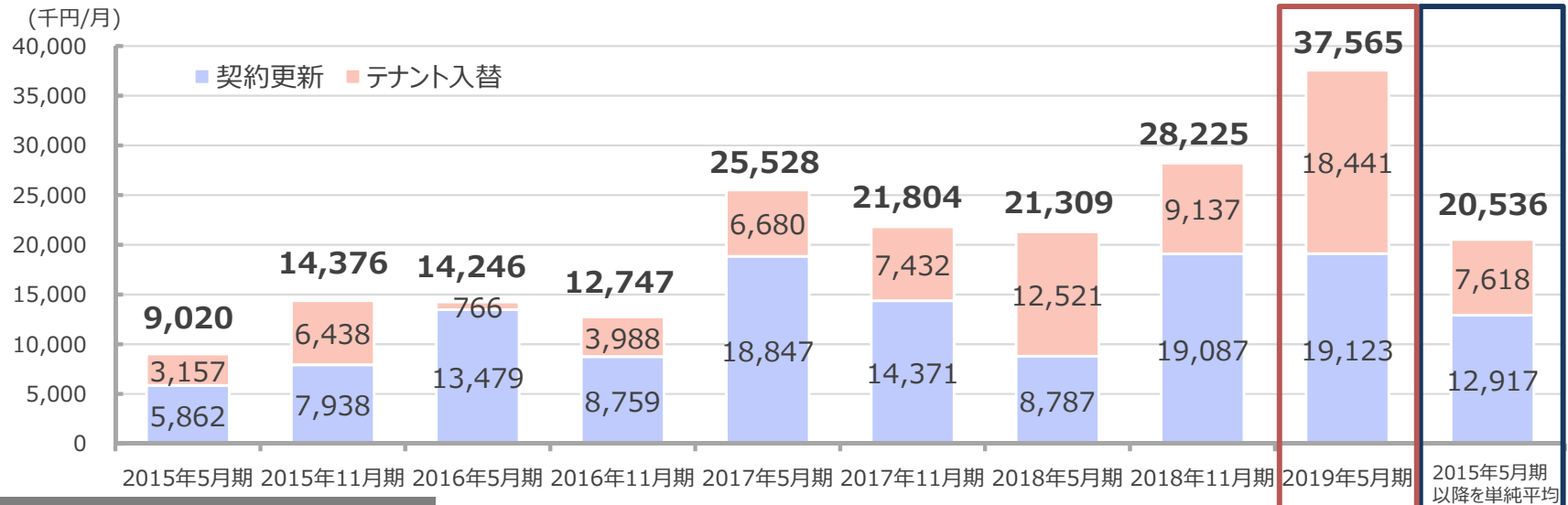
(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く



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	2019年5月期	2015年5月期以降を単純平均
賃共収入の伸び率 (注1)	6ヶ月換算	0.7%	1.0%	0.8%	0.7%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%	1.9%	1.0%
	年率換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	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%	3.8%	2.4%
	年率換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	7.6%	4.7%

(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。

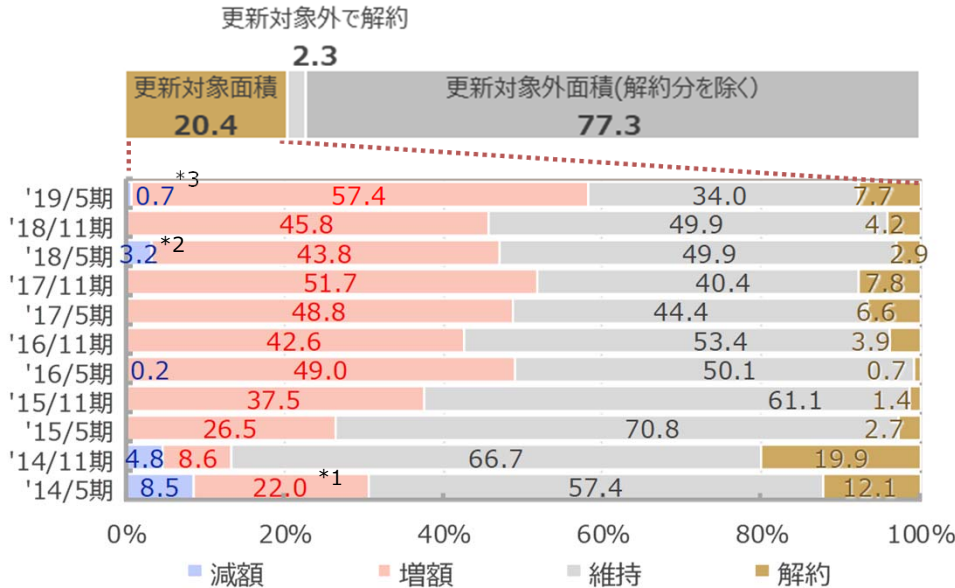


賃貸事業分析(3)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

2019年5月期契約更新テナント

※2018年11月末の賃貸面積：357,153.44㎡に対して、2019年5月期中に契約更新があった契約面積の比率。



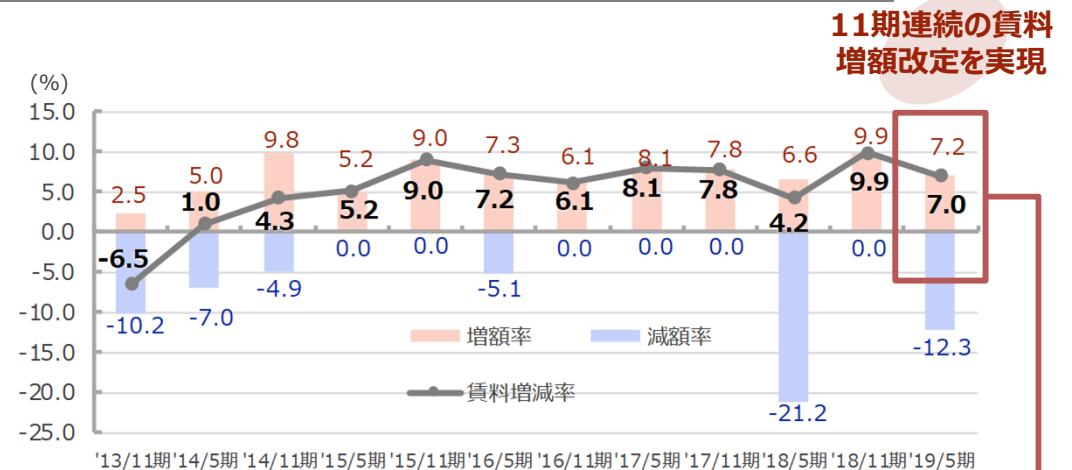
* 1 2014年5月期の増額の内、14.1%分はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたため、増額となり、7.9%分はテナントとの交渉により増額となる。
 * 2 2018年5月期の減額はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたもの。
 * 3 2019年5月期の減額は前所有者の判断で、減額について既に合意が為されていたもの。

契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2019年5月末の賃貸面積：354,005.35㎡に対して、各期に契約更新が予定されている契約面積の比率。

更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移

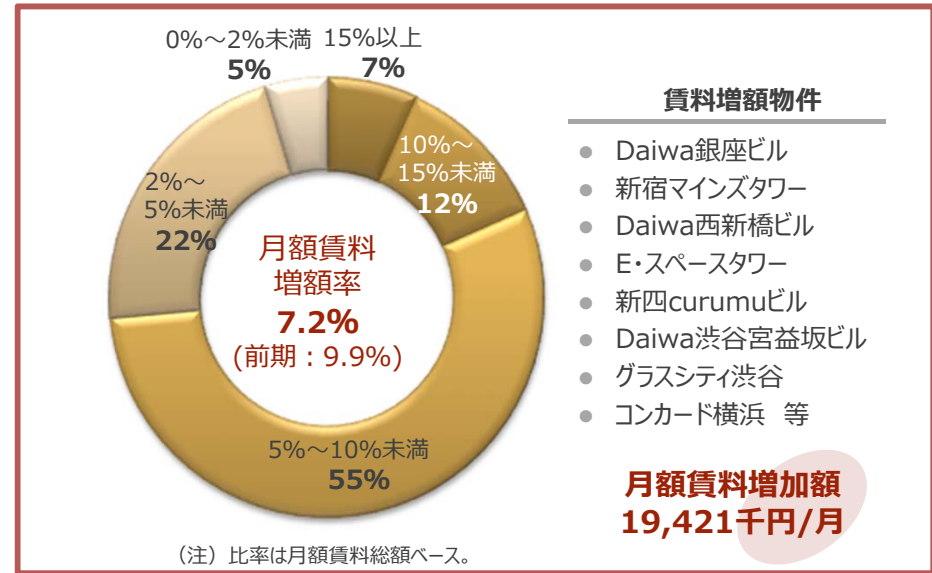


(注) 各期において更新時期が到来し、賃料更新の合意に至った各賃貸借契約における更新前の契約賃料に対する賃料増額・減額率を示しています。賃料増減率は増額と減額をネットして算出しています。

11期連続の賃料増額改定を実現

契約更改時賃料増額率

(2019年5月期の増額改定における月額賃料改定額の比率)

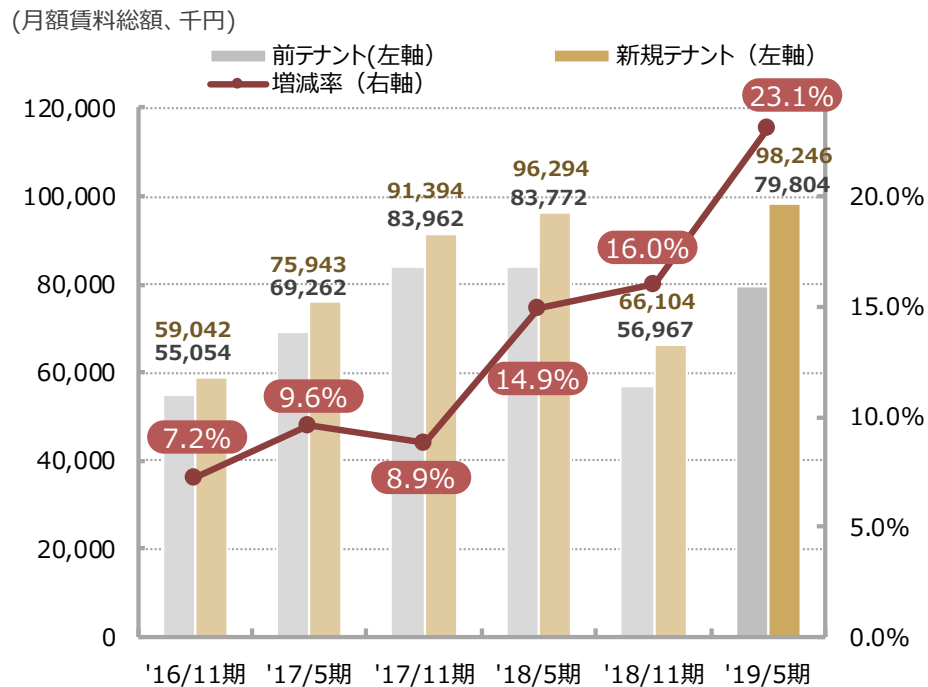




賃貸事業分析(4)

～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。

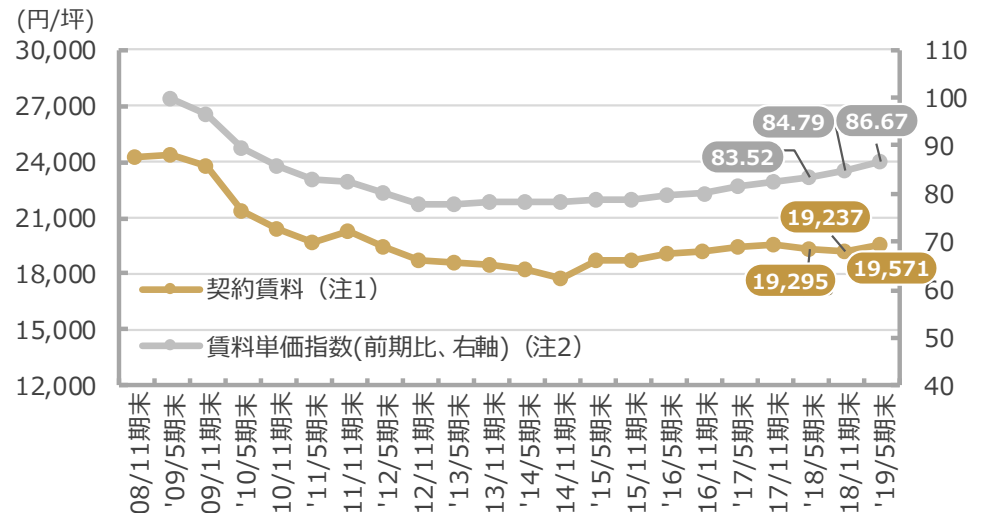
'19年5月期におけるテナント入替による賃料上昇物件

- Daiwa神宮前ビル
- Daiwa東池袋ビル
- Daiwa神保町ビル
- Daiwa西新橋ビル
- 新四curumuビル
- Daiwa渋谷宮益坂ビル
- グラスシティ渋谷
- Daiwa代官山ビル(注)等

月額賃料増加額：18,441千円/月

(注) スクエア代官山ビルは2019年5月1日付でDaiwa代官山ビルに名称変更。以下同様。

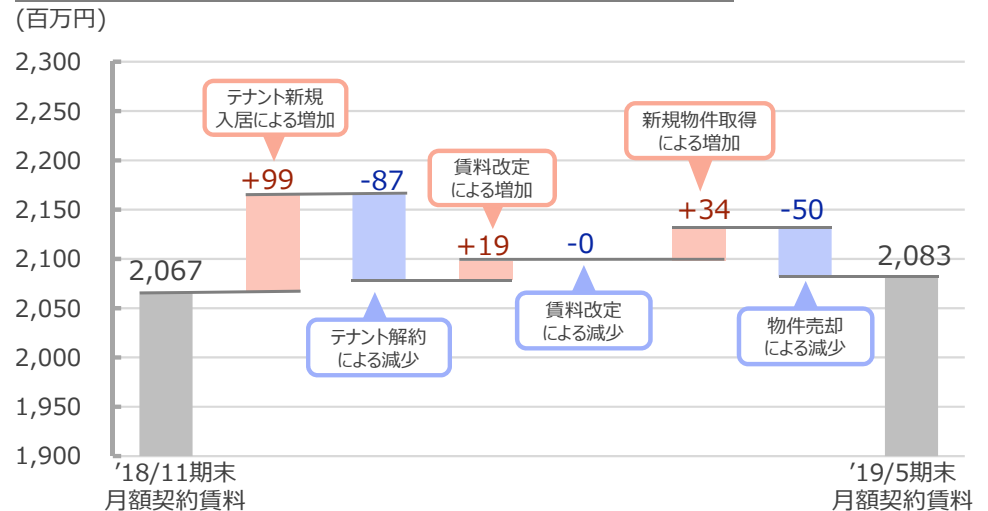
契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(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。

新宿メイン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) 2019年5月期、2019年11月期取得物件は●でプロットしています。

2019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

DOI運用部(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13年0ヶ月



牛久 貴文
アセット・マネジメント
業務歴14年10ヶ月



石井 宏太郎
アセット・マネジメント
業務歴13年3ヶ月



荒井 純
アセット・マネジメント
業務歴13年3ヶ月



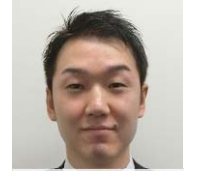
上村 千恵
アセット・マネジメント
業務歴13年1ヶ月



水橋 昂裕
アセット・マネジメント
業務歴5年3ヶ月



岩崎 純
アセット・マネジメント
業務歴2年9ヶ月



森川 丈
アセット・マネジメント
業務歴8ヶ月

コンストラクション・マネジメント部(6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。



宇田川 博司



村山 直樹



大野 和良



武田 直之



平林 孝啓



高谷 淳平

アセット・マネジメント 業務歴13年0ヶ月
アセット・マネジメント 業務歴4年1ヶ月
アセット・マネジメント 業務歴12年8ヶ月
アセット・マネジメント 業務歴3年10ヶ月
アセット・マネジメント 業務歴4年2ヶ月
アセット・マネジメント 業務歴6年2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7月19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。

運用企画部(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。



2019年5月期リーシング強化物件の稼働状況（1）

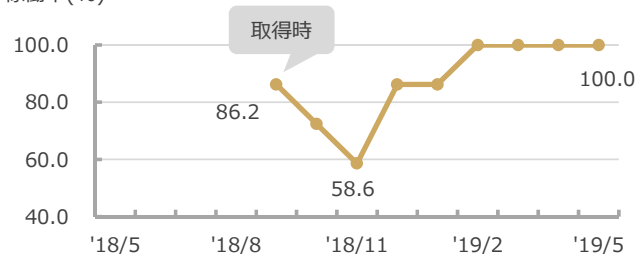
北品川御殿山ビル (取得価格：2,500百万円)



- 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

稼働率(%)



- 品川駅徒歩圏内でありながら比較的ローコストで賃借できる強みを幅広いマーケットに訴求、山手線渋谷駅～品川駅、東京南部等幅広いエリアからの誘致に成功。
- 2019年5月末時点の稼働率100.0%

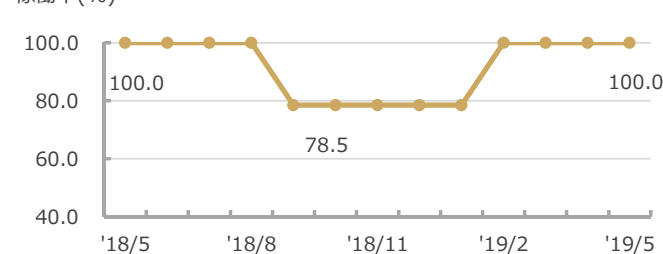
Da i wa 神宮前ビル (取得価格：2,800百万円)



- 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

稼働率(%)



- 東京オリンピック開催に向け再開発が進むエリアにあり、洗練されたデザインが特徴の物件。複数の申込を受領したが、オリンピック特需にて賃料単価上昇、フリーレントは無く成約に至る。
- 2019年2月末時点の稼働率は100.0%



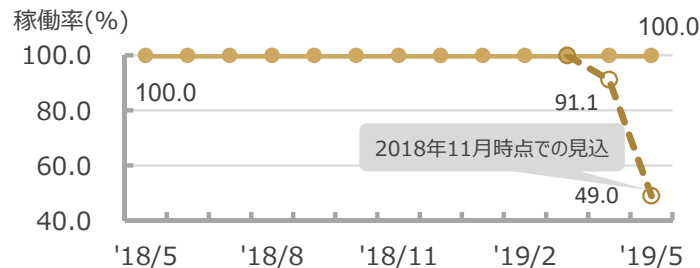
2019年5月期リーシング強化物件の稼働状況（2）

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)
建築時期	2004年2月



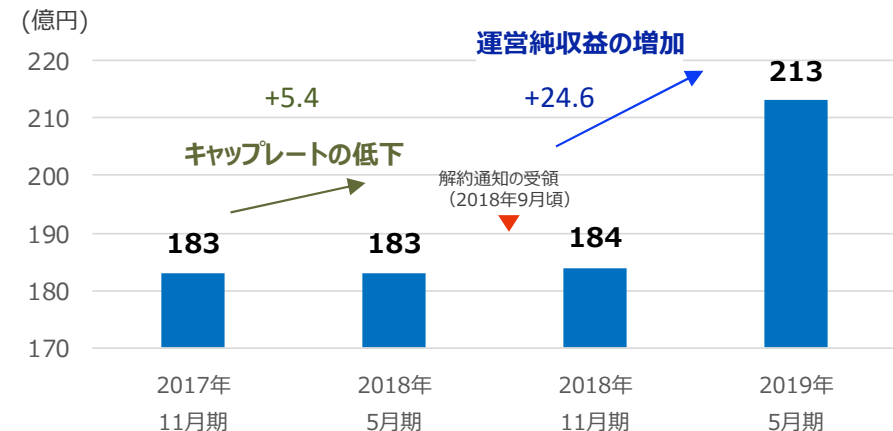
リーシング成果

稼働率	100%稼働を維持
ダウンタイム	0カ月
賃料単価	31.5%UP ^(注1)
鑑定評価額	15.8%UP ^(注2)

(注1) リーシング対象区画における新規契約単価を、従前の単価で除して算出しています。

(注2) 2018年11月末時点の鑑定評価額との比較

鑑定評価額の推移



- スタイルリッシュな外観、CASBEE不動産評価Aランク等の特徴を活かし、渋谷エリアを選好しビルイメージを重視する企業の誘致を目指した結果、従前賃料単価を30.0%を上回る水準で成約。
- 渋谷エリアにおける空室の希少化を背景に、1フロア最大約400坪を確保できる規模訴求力を発揮。2018年11月末当初、稼働率が49.0%まで落ちる見込みであったが、ダウンタイムなく稼働率100.0%を維持。



2019年5月期リーシングハイライト

グラスシティ晴海 (取得価格：11,200百万円)



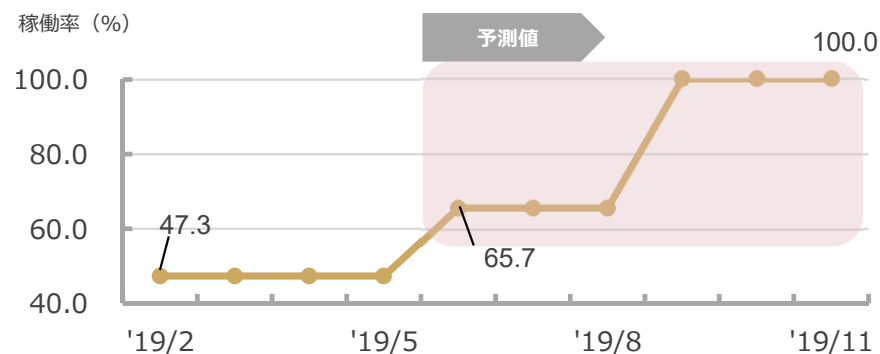
- 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅より徒歩10分に所在。
- 1フロア約288坪での複数フロアを確保したい企業や近隣に本社を構える企業のバックオフィスとしての需要を見込む。

リーシング成果

稼働率	47.3%→100%
リーシング期間	約4ヵ月
新規契約面積	2,652.54坪
賃料単価	23.1%UP ^(注)

(注)リーシング対象区画・基準階における実質契約単価を、従前の単価で除して算出しています

所在地	東京都中央区晴海
地積	2,230.55m ²
構造	S
階数	B1/12F
用途	事務所・店舗
延床面積	15,012.46m ²
稼働率	47.3%(取得時点)
建築時期	2008年1月



- 都心部への一定の交通利便性を有しながら、コストメリットを享受できる物件特性を活かし、複数フロアを確保したい企業をメインターゲットとし、スタートアップ企業の需要も取り込むべく、分割賃貸も視野にリーシング活動を推進。
- 結果、取得後約4ヵ月で計2,652.54坪の新規契約を締結し、2019年9月1日時点で100.0%稼働の見込み。

2019年5月期のバリューアップ工事事例

Daiwa 渋谷宮益坂ビル

大規模外壁改修工事によるバリューアップ

- 丹下都市建築設計と協同した大規模な外壁改修工事により、視認性・知名度・資産価値の大幅UPを実現。
- 築30年を過ぎた物件ではあるが、工事完成に伴い平均賃料は20%以上の上昇。
- テナント入替えでは34%強の賃料上昇を達成。
- 看板スペースの増加による鑑定上のNOIは年額約19百万円のUP。



総工費：約270百万円 / 工期：約1年

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

×

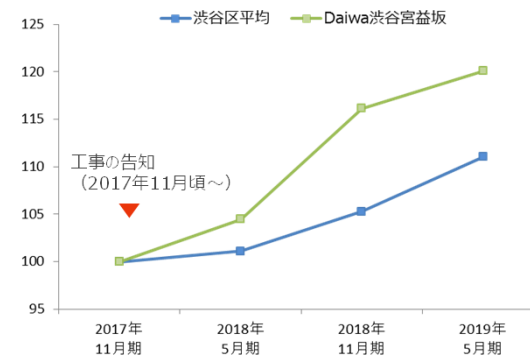
TANGE



賃料単価へのインパクト

⇒マーケット賃料単価（渋谷区既存ビル）の上昇を大幅に上回る賃料上昇を達成。

対マーケット賃料の推移



※ 2017年11月期を100として指数化。

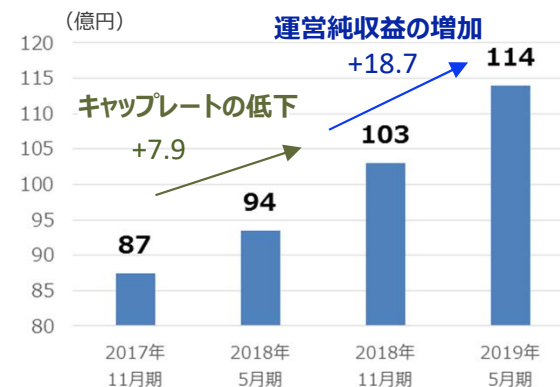
※ 出所：三鬼商事

鑑定評価額へのインパクト

⇒2019年5月期末時点の鑑定価格は2017年11月期比で31%上昇。

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

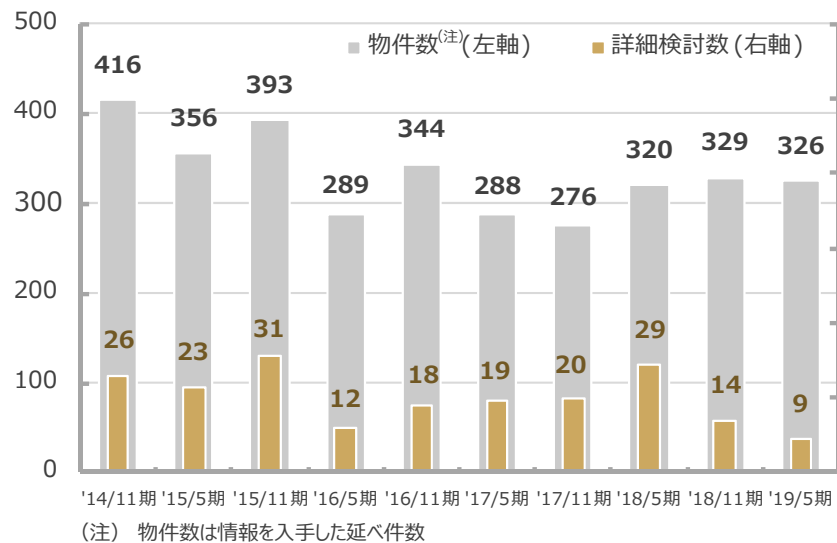
取得方針・売却方針

- 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

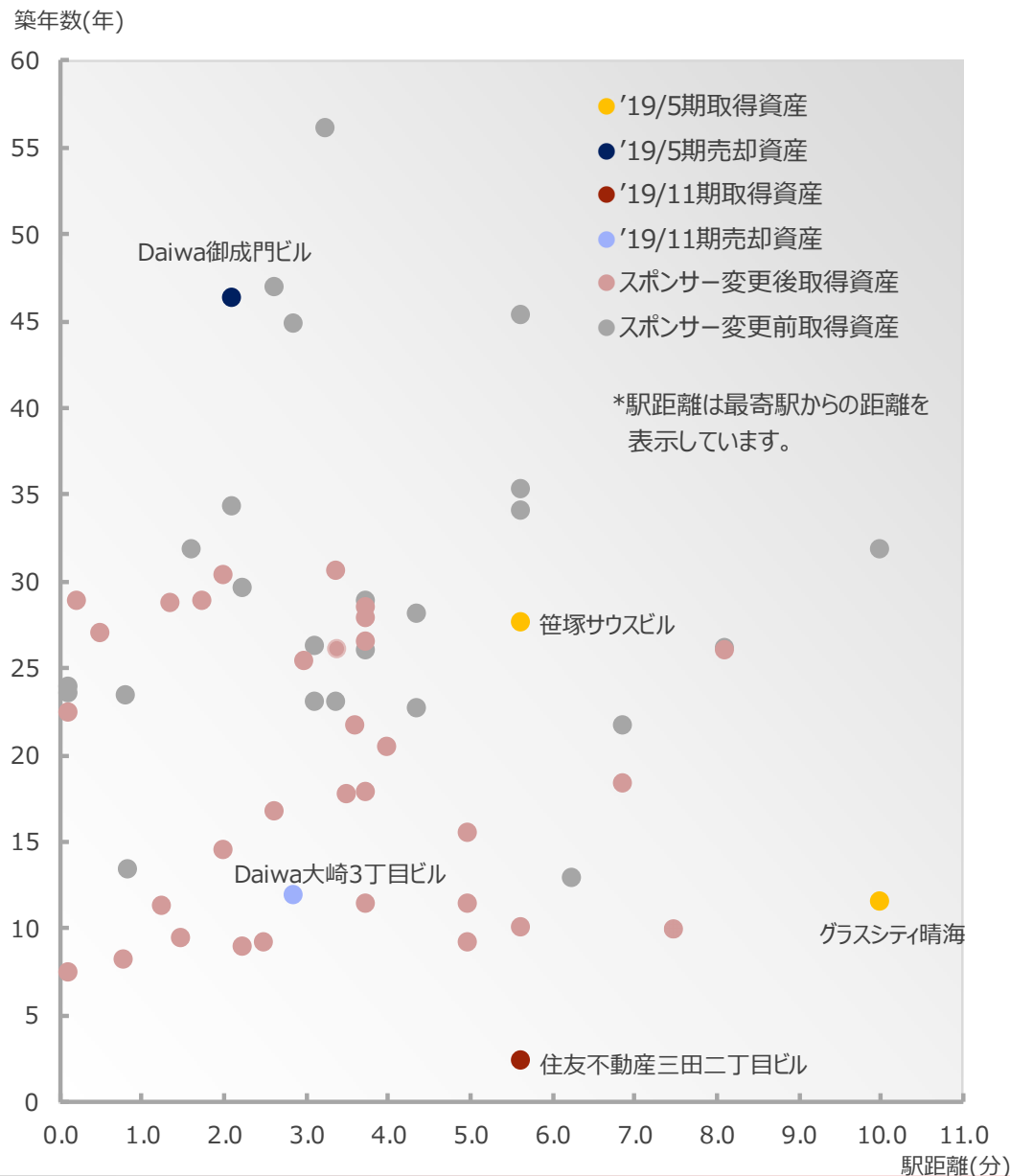
非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

- 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



保有物件の分布図





2019年11月期交換による取得・譲渡スキーム

- ポートフォリオの築年数の若返りと中長期的な収益性の向上を見込んだ物件の交換を実施
- 譲渡益の一部を新規取得物件の帳簿価額圧縮に充当、含み益の増大に寄与

取得



譲渡



交換



資産入替の効果

- 交換スキームにより、1,067百万円の圧縮記帳を行うことで、取得物件の簿価下げを行い、中長期的な収益性の向上実現を目指します。
また、NOIベースで改善とポートフォリオ全体の築年数の若返りを図ります。

交換による含み益増 ^(注6)

7億円→16億円

取得物件
想定帳簿価格NOI利回り
7.9%

- ポートフォリオの築年数若返り▲0.1年

築**11.8**年の物件を譲渡し
築**2.3**年の物件を取得

住友不動産三田二丁目ビル

①取得価格 ②想定帳簿価額	①2,635百万円 ②1,567百万円 ^(注1)
鑑定評価額	3,240百万円 (2019年6月1日時点)
NOI利回り	対取得価格：4.7% ^(注2) 対想定帳簿価格：7.9%
鑑定NOI利回り	4.8%
建築時期/築年数	2017年3月/2.3年 ^(注3)
稼働率	100.0%
取得先	住友不動産株式会社

Daiwa大崎3丁目ビル

①譲渡価額 ②帳簿価額	①2,685百万円 ②1,594百万円 ^(注4)
鑑定評価額	2,350百万円 (2018年11月30日時点)
NOI利回り ^(注5)	対譲渡価額：4.0% 対帳簿価額：6.8%
不動産等 交換差金	50百万円
建築時期/築年数	2007年9月/11.8年 ^(注3)
譲渡先	住友不動産株式会社

(注1) 取得物件の土地及び建物について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した圧縮記帳を行い、物件の譲渡益のうち圧縮限度額1,067百万円を取得物件の帳簿価格から減額する予定です。その結果、帳簿価格は取得諸経費等反映前で1,567百万円となる見込みです。

(注2) 対取得価格NOI利回りは、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。数値は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 2019年7月1日時点

(注4) 帳簿価額は2018年11月30日時点です。

(注5) NOI利回りのNOIは、2018年11月期の年換算NOIにて算出しています。

(注6) 取得物件については2019年6月1日時点の鑑定評価額と想定帳簿価額の差を、譲渡物件については2018年11月末時点の鑑定評価額と2018年11月末時点の帳簿価額との差を算出しています。



2019年11月期交換による取得・譲渡物件

住友不動産三田二丁目ビル 取得価格：2,635百万円、取得日：2019年7月1日



交通アクセス

- 本取得物件は都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅より徒歩6分、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅より徒歩7分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩10分に位置します。「田町」駅から「東京」駅へは約9分、「三田」駅から「大手町」駅へは約9分等、都内の主要駅へのアクセスが良好です。
- 本物件が所在する「芝公園・芝・三田」エリアは、汐留・品川等の新興オフィス街に近接しており、大手町・日比谷等の業務高度地域へのアクセスにも優れています。また、国道1号「桜田通り」沿いに位置し、視認性も良好です。

物件概要

- 本取得物件は、8階、延床面積3,003.17㎡、1フロア約90坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,700mmに加えOAフロア100mmの設備を備えています。建物の外観は黒を基調としたアルミカーテンウォールが特徴的で存在感があり、1階に貸室を配置せずに広めに確保したエントランスホールや多目的トイレを配置することで品等・利便性を高めています。

所在地 駅距離	東京都港区三田 「赤羽橋」駅より徒歩6分	建築時期/築年数	2017年3月/2.3年*
土地面積(所有権)	454.37㎡	建物面積(区分所有権100%)	3,003.17㎡
構造/階数	S/8F	テナント数	1(取得日時点)
圧縮記帳後	NOI利回り	想定帳簿価格(注1)	減価償却(注2)
	7.9%	1,567百万円	0.5%
鑑定	NOI利回り(注3)	鑑定評価額(注4)	稼働率
	4.8%	3,240百万円	100.0%
取得時	NOI利回り(注5)	取得価格	稼働率
	4.7%	2,635百万円	100.0%
中期	NOI利回り(注6)		稼働率
	4.7%		100.0%

- (注1) 取得物件の土地及び建物について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した圧縮記帳を行い、物件の譲渡益のうち圧縮限度額1,067百万円を取得物件の帳簿価格から減額する予定です。その結果、帳簿価格は取得諸経費等反映前で1,567百万円となる見込みです。
- (注2) 減価償却は、物件取得時に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6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。数値は、小数第2位を四捨五入しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
- (注3) 鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益を取得価格で除した数値を記載しています。数値は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注4) 2019年6月1日時点
- (注5) 取得時NOI利回りは、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。数値は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注6) 中期NOI利回りは、取得後、巡航稼働率時(前提稼働率100.0%)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。数値は、小数第2位を四捨五入しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。
- (*) 2019年7月1日時点

Daiwa大崎3丁目ビル 譲渡価格：2,685百万円、譲渡日：2019年7月1日

所在地/駅距離	東京都品川区大崎/3分	延床面積	2,243.36㎡
建築時期/築年数	2007年9月/11.8年*	鑑定評価額	2,350百万円 (2018年11月30日時点)
構造/階数	S・SRC/地下1F・6F	NOI利回り(注)	4.0%

- (注) NOI利回りは、2018年11月期実績年換算NOIを譲渡価格で除して算出。
- (*) 2019年7月1日時点

2019年5月期新規取得物件

グラスシティ晴海 取得価格：11,200百万円、取得日：2019年2月27日



交通アクセス

- 本物件は都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅より徒歩10分に位置します。「勝どき」駅から「大手町」駅へは約13分、「新宿」駅へは約22分等、都内の主要駅へのアクセスが良好です。
- 本物件が所在する「勝どき」エリアは、物理的に都心部へ近いことから、一定程度の交通利便性を確保しつつも、設備的に充実した中・大型ビルに、比較的割安で入居できるという点がテナントへの訴求力となっております。そのため、本物件は、1フロア約288坪での複数フロアを確保したい企業や近隣に本社を構える企業のバックオフィスとしての需要を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12階、延床面積15,012.46㎡、1フロア約288坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,800mmに加えOAフロア100mmの設備を備えています。建物の外観はアルミカーテンウォールが特徴的で存在感があり、広幅員の街路沿いにあるため視認性が高い物件です。個別空調を備えており、1フロアを3分割で制御することが可能なため、フロア貸しにも分割貸しにも対応可能な高い汎用性を有した施設です。また、建物と敷地利用の環境性能を評価・認証するLEEDで、GOLDを取得しているなど、環境への意識が高い企業（外資系企業等）の誘致も期待できます。

所在地 駅距離	東京都中央区晴海 「勝どき」駅より徒歩10分		鑑定価格 ^(注1)	12,000百万円	
建築時期/築年数	2008年1月/11.1年*		土地面積	2,230.55㎡	
構造/階数	S/B1/12F		建物面積	15,012.46㎡	
稼働率	47.3% (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
	4.1%	95.0%		4.2%	95.0%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 ^(注4)	0.6%	
	4.2%	95.0%			

(注1) 2019年2月13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(95.0%)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。

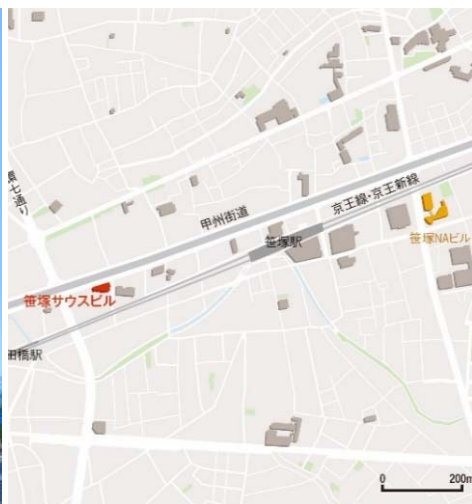
(注4) 物件取得期に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6ヶ月分)を合計した額を取得価格で除した数値を記載しています。なお、当期や来期以降の予測数値ではありません。

* 2019年2月末日時点



2019年5月期新規取得・譲渡物件

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、「代田橋」駅より徒歩6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おります。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。

(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月末日時点

所在地/駅距離	東京都渋谷区笹塚/「代田橋」駅より徒歩6分		鑑定価格(注1)	3,300百万円	
建築時期/築年数	1991年12月/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%	95.0%			

Daiwa御成門ビル 譲渡価格：13,700百万円、譲渡日：2019年2月28日

所在地/駅距離	東京都港区新橋/2分	延床面積	13,805.18㎡
建築時期/築年数	1973年4月/45.9年*	鑑定評価額	13,700百万円 (2018年11月30日時点)
構造/階数	SRC/9F	NOI利回り(注)	3.6%

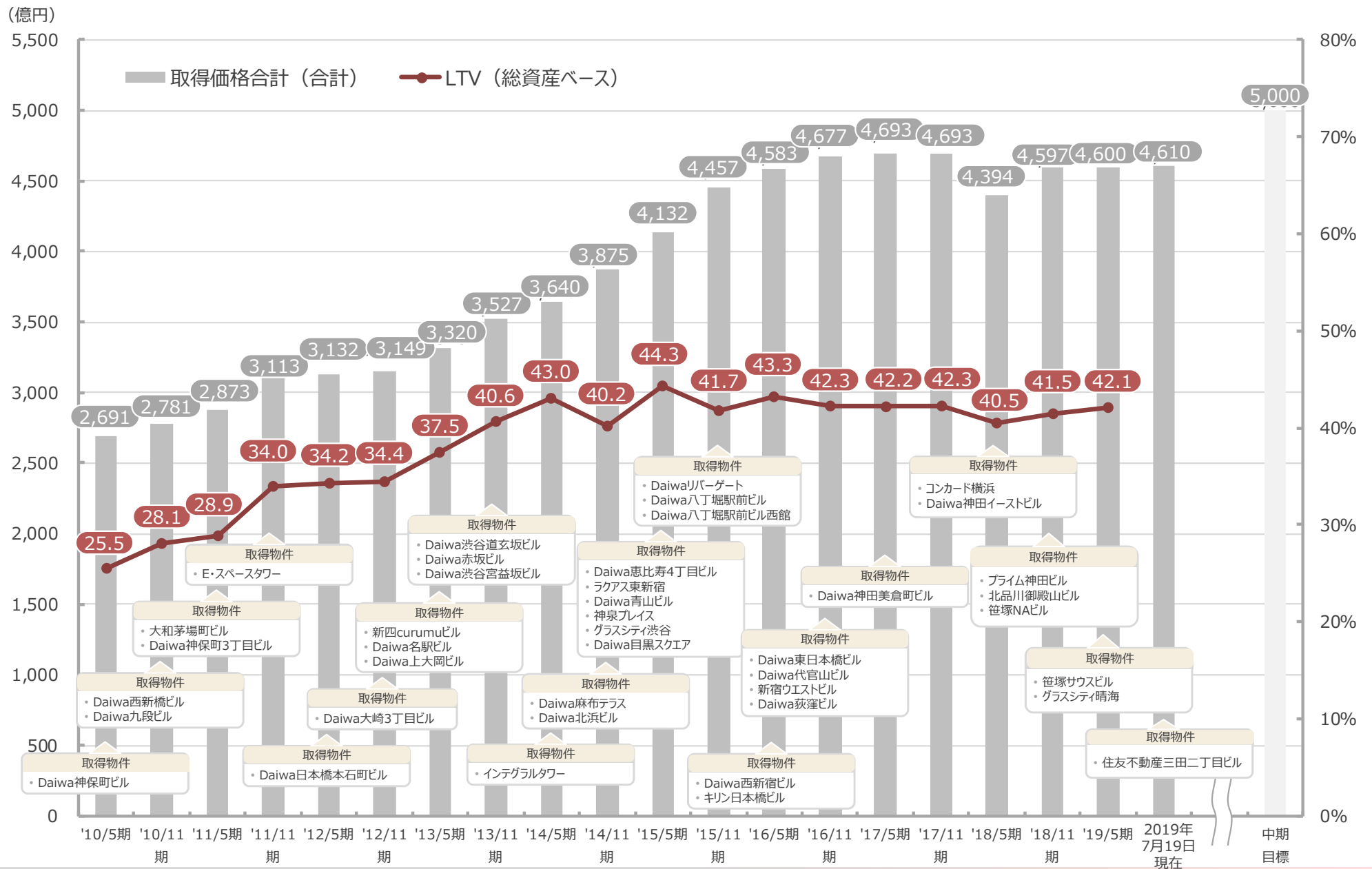
(注) NOI利回りは、2018年11月期実績NOIを譲渡価格で除して算出。

(*) 2019年2月28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

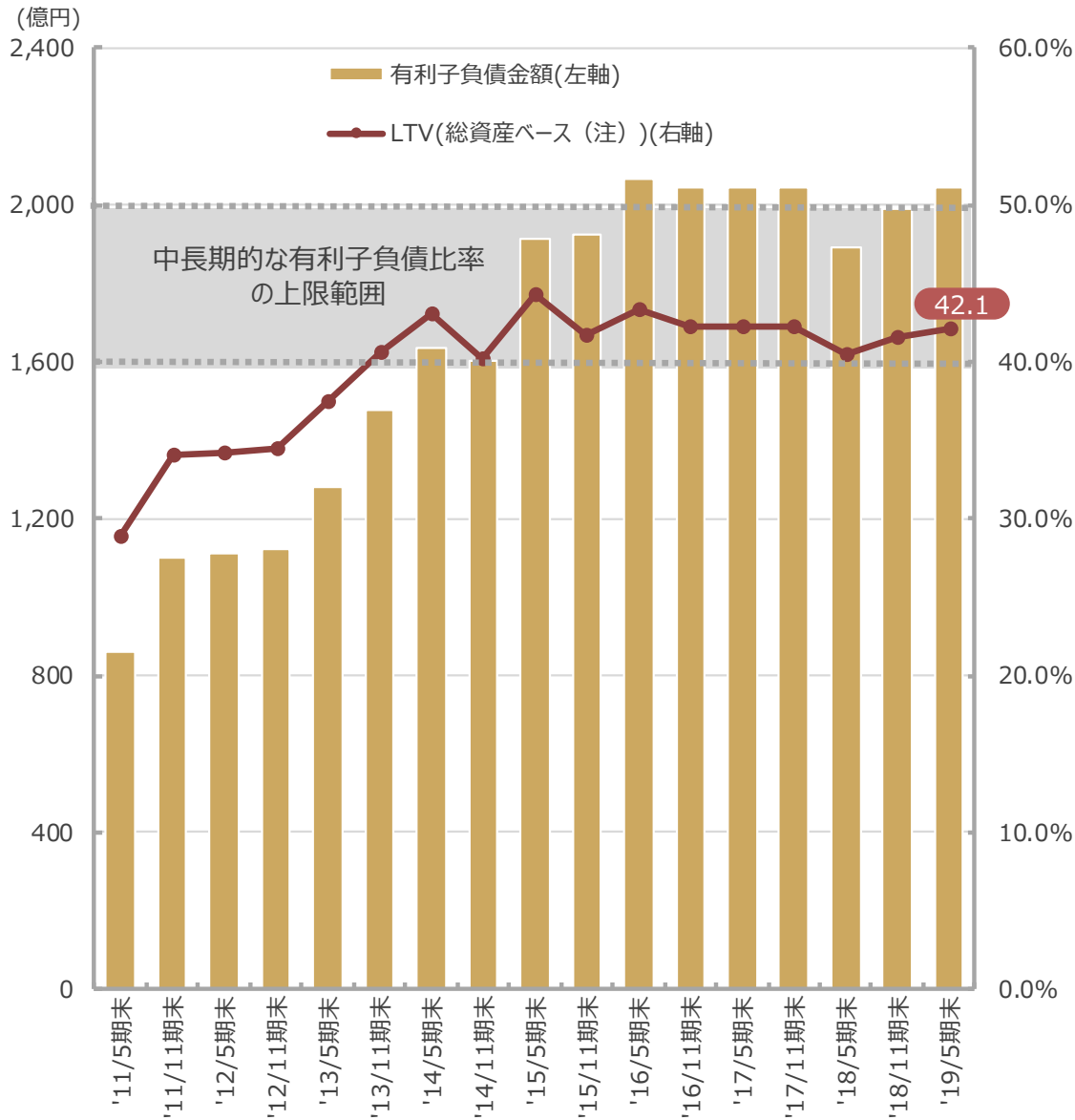
財務戦略





有利子負債の状況(1)

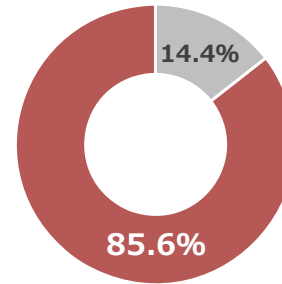
有利子負債比率(LTV)の推移



(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

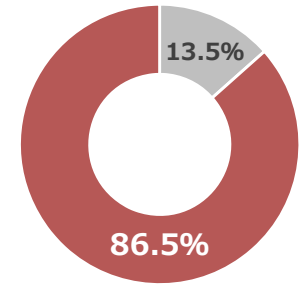
有利子負債の状況(2019年5月期末)

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、1年内返済予定の長期借入金及び1年内償還予定の投資法人債

格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し: **安定的**
(2019年2月5日付)

株式会社格付投資情報センター (R&I)

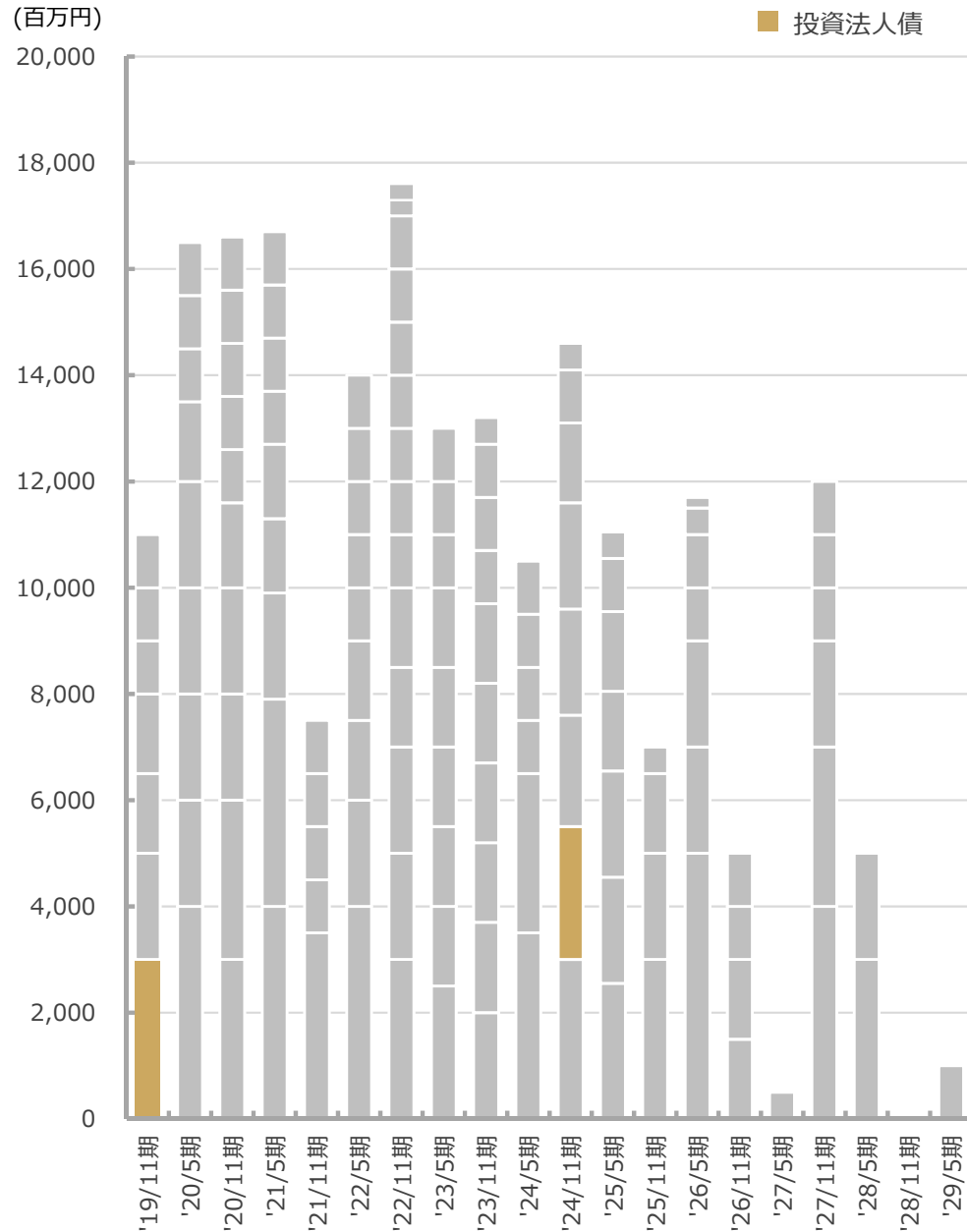
A+

発行体格付
格付の方向性: **ポジティブ**
(2018年9月12日付)

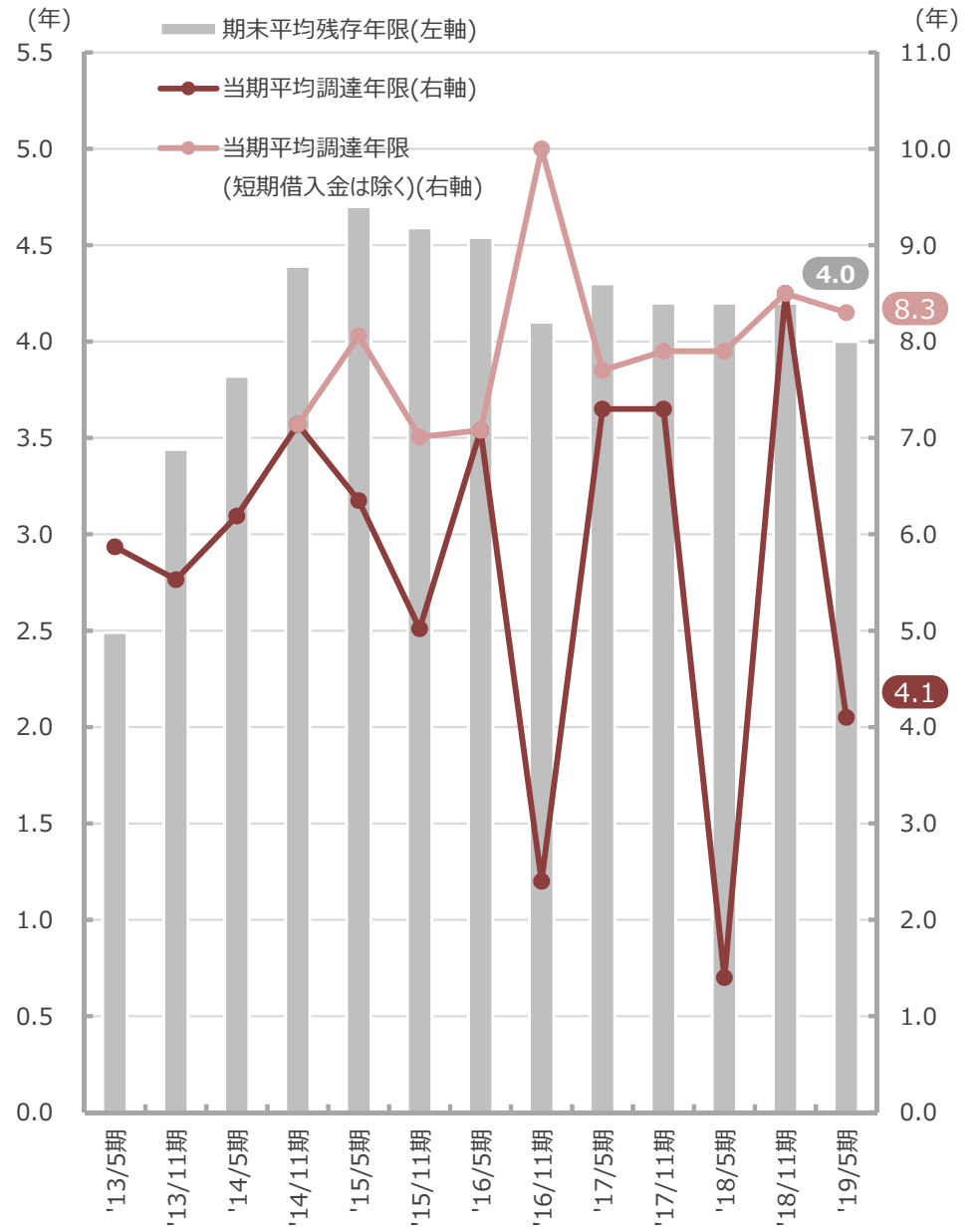


有利子負債の状況(2)

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)

2019年5月期末

(単位：百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	41,400	+2,000	20.8%
三井住友信託銀行	24,500	+1,000	12.3%
日本政策投資銀行	21,750	-	10.9%
三菱UFJ銀行	21,500	-	10.8%
みずほ銀行	20,400	+1,000	10.2%
新生銀行	14,000	-	7.0%
りそな銀行	12,500	-	6.3%
みずほ信託銀行	9,500	-	4.8%
福岡銀行	6,500	+1,000	3.3%
関西みらい銀行	5,000	-	2.5%
西日本シティ銀行	3,000	-	1.5%
群馬銀行	2,500	-	1.3%
あおぞら銀行	2,000	-1,000	1.0%
七十七銀行	2,000	-	1.0%
武蔵野銀行	2,000	-	1.0%
東京海上日動火災保険	2,000	-	1.0%

借入先	残高	前期比	残高割合
山口銀行	2,000	-	1.0%
農林中央金庫	2,000	+2,000	1.0%
日本生命保険	1,300	-	0.7%
東日本銀行	1,000	-	0.5%
百五銀行	1,000	+1,000	0.5%
山梨中央銀行	1,000	+1,000	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.2%
富国生命保険	200	-	0.1%
オリックス銀行	-	-1,500	0.0%
香川銀行	-	-1,000	0.0%
借入金合計	199,350	+5,500	100.0%

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



2019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	'18/11期末 投資口数	'19/5期末 投資口数	投資口数 の増減	'19/5期末 割合 ^(注)
個人・その他	15,507	14,092	-1,415	2.86%
金融機関	170,277	161,625	-8,652	32.86%
都市銀行	-	-	-	0.00%
地方銀行	13,482	10,802	-2,680	2.20%
信託銀行	145,874	136,995	-8,879	27.85%
生命保険会社	1,690	395	-1,295	0.08%
損害保険会社	444	5,366	+4,922	1.09%
その他金融	8,787	8,067	-720	1.64%
その他国内法人	191,021	190,743	-278	38.78%
外国人	109,735	108,524	-1,211	22.06%
証券会社	5,337	16,893	+11,556	3.43%
合計	491,877	491,877	-	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	'18/11期末 所有口数	'19/5期末 所有口数	前期比 増減数	'19/5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	-	26.21%
2	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	65,790	60,945	-4,845	12.39%
3	株式会社大和証券グループ 本社	59,321	59,321	-	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)	40,651	41,979	+1,328	8.53%
5	資産管理サービス信託銀行 株式会社 (証券投資信託口)	20,941	16,752	-4,189	3.41%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,444	12,804	-640	2.60%
7	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	9,017	9,671	+654	1.97%
8	三菱UFJモルガン・ スタンレー証券株式会社	3,962	6,662	+2,700	1.35%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,061	6,240	+179	1.27%
10	楽天損害保険株式会社	-	5,310	+5,310	1.08%
	合計	348,092	348,589	+497	70.87%

(注) 小数第3位を四捨五入

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

Section 5

ESGの取組み





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。



ESGの取組み 環境 (Environment)

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

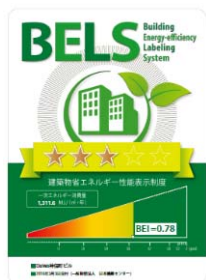
<新宿マインズタワー>



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>



「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」における評価の取得

本投資法人は、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社による「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」において、ESGすべての領域において幅広く取り組んでいる点が評価され、「Aランク」を取得



LEED認証

グラスシティ晴海が「LEEDゴールド」認証を取得



「LEED®認証マーク」は米国グリーンビルディング協会所有の商標登録マークであり、本資料への使用許可を受けたものです。

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>



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>



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月～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に図る。



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に関する方針の制定

【実施内容】
資産運用に当たり、ESG（「環境 (Environment) ・社会 (Social) ・企業統治 (Governance) 」）を重視することが中長期的な企業価値向上に資すると判断し、以下のとおり、ESGに関する方針を2019年3月31日に策定しました。

1. 環境保護への取組み (Environment)

環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取組みを積極的に推進します。

2. 社会とのつながり (Social)

すべてのステークホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、投資法人としての社会的使命を果たしてまいります。

3. 企業統治 (Governance)

法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。



Appendix

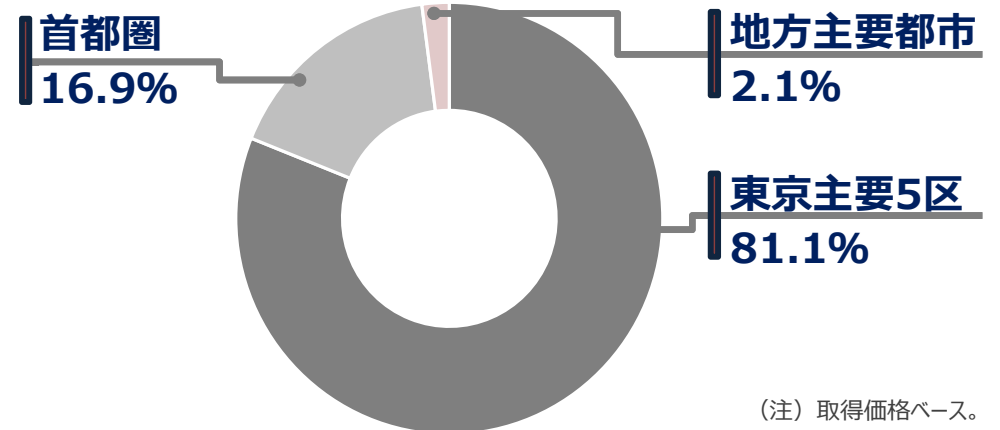


本投資法人の3つの特徴（2019年7月19日時点）

オフィスビル
特化型REIT



東京主要5区に
注力したREIT



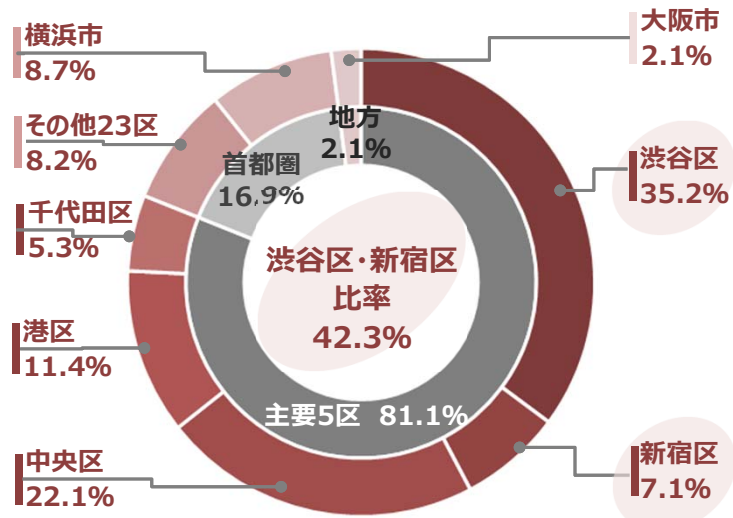
安定した分配金の成長

	2018年11月期 (26期) 実績	2019年5月期 (27期) 実績	2019年11月期 (28期) 予想	2020年5月期 (29期) 予想
1口当たり 分配金	11,997円	12,559円	13,000円	13,200円



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



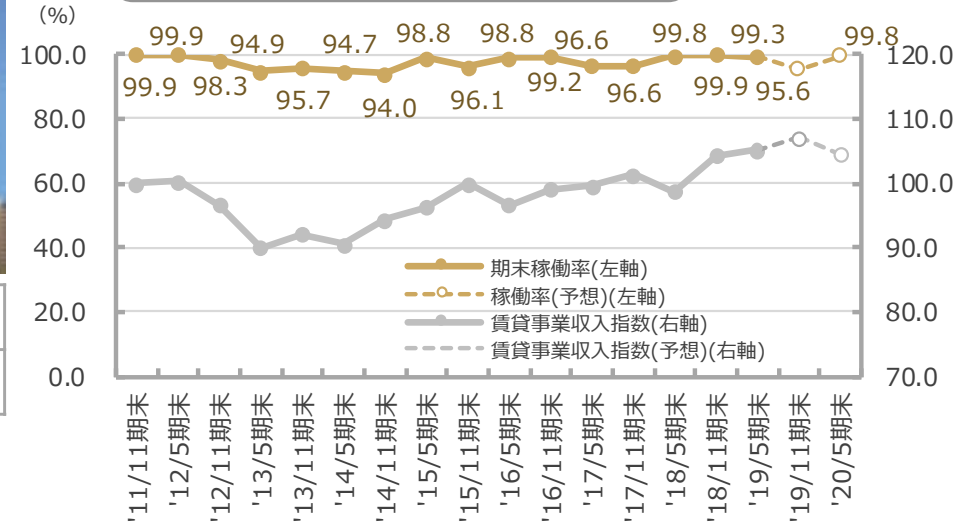
(注1) 取得価格ベース
(注2) 割合は小数第2位を四捨五入 (2019年7月19日現在)

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

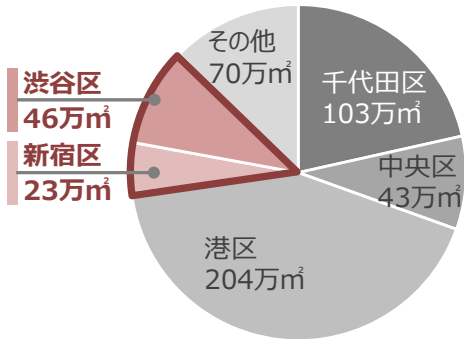
新宿マインズタワーの稼働率推移



東京23区の大規模オフィスの供給量

2019年-2023年

2019-2023年合計
489万㎡



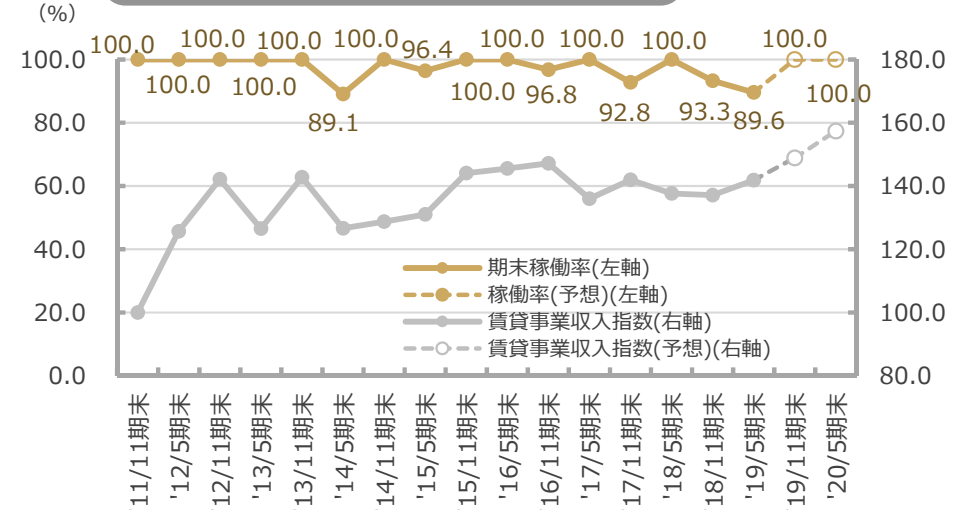
出所：森トラスト 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

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

E・スペースタワーの稼働率推移



(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。



2019年5月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2018年11月期)実績との比較表

	2018年11月期 実績		2019年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	24,203	5.1	30,716	6.3
現金及び預金	19,008		26,663	
信託現金及び信託預金	4,301		3,479	
その他の流動資産	892		572	
固定資産	454,994	94.9	454,908	93.7
有形固定資産	451,179	94.2	451,185	92.9
建物等(信託財産含む)	85,199		85,865	
土地(信託財産含む)	365,554		364,489	
その他の有形固定資産	425		831	
無形固定資産	2,728	0.6	2,725	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	23		20	
投資その他の資産	1,085	0.2	997	0.2
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	884		791	
その他の投資その他の資産	87		92	
繰延資産	14	0.0	11	0.0
投資法人債発行費	14		11	
資産合計	479,212	100.0	485,636	100.0

	2018年11月期 実績		2019年5月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	25,796	5.4	32,632	6.7
営業未払金	1,255		981	
短期借入金	-		5,000	
1年内償還予定の投資法人債	3,000		3,000	
1年内返済予定の長期借入金	18,000		19,500	
未払金	583		567	
前受金	2,177		2,323	
その他の流動負債	779		1,261	
固定負債	199,291	41.6	198,543	40.9
投資法人債	2,100		2,100	
長期借入金	175,850		174,850	
預り敷金及び保証金	18,145		19,145	
信託預り敷金及び保証金	2,647		1,844	
その他の固定負債	549		603	
負債合計	225,088	47.0	231,175	47.6
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	6,468		6,887	
評価・換算差額等	▲ 220		▲ 303	
純資産合計	254,124	53.0	254,460	52.4
負債純資産合計	479,212	100.0	485,636	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。



2019年5月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2018年11月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2018年11月期 実績	2019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)	13,193	13,833	+ 639
内)不動産等売却益	-	142	+ 142
営業費用(B)	6,658	6,853	+ 195
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,610	3,666	+ 55
内)減価償却費	1,734	1,813	+ 78
貸貸事業損益(不動産等売却益を除く)	7,848	8,211	+ 362
営業利益(A-B)	6,535	6,979	+ 443
営業外費用	636	662	+ 26
内)支払利息等	498	520	+ 21
経常利益	5,902	6,320	+ 418
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	5,901	6,320	+ 418
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金	11,997円	12,559円	+ 562円

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2019年5月期 予想 ('19/1/21開示)	2019年5月期 実績	差異
実質運用日数	182日	182日	
営業収益(A)	13,679	13,833	+ 153
内)不動産等売却益	143	142	▲ 0
営業費用(B)	6,820	6,853	+ 33
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,653	3,666	+ 13
内)減価償却費	1,791	1,813	+ 21
貸貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,090	8,211	+ 120
営業利益(A-B)	6,858	6,979	+ 120
営業外費用	663	662	▲ 0
内)支払利息等	511	520	+ 8
経常利益	6,195	6,320	+ 125
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	6,193	6,320	+ 126
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金	12,300円	12,559円	+ 259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(142百万円)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11月期及び2020年5月期)

2019年11月期・2020年5月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2019年5月期実績	2019年11月期予想	2020年5月期予想
実質運用日数	182日	183日	183日
営業収益(A)	13,833	14,024	13,979
内)不動産等売却益	142	20	-
営業費用(B)	6,853	6,966	6,840
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,666	3,742	3,607
内)減価償却費	1,813	1,811	1,836
賃貸事業損益(不動産等売却益を除く)	8,211	8,450	8,535
営業利益(A-B)	6,979	7,058	7,138
営業外費用	662	661	643
内)支払利息	520	518	503
経常利益	6,320	6,396	6,495
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	6,320	6,394	6,493
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)	12,559円	13,000円	13,200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(142百万円)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	'17/5期	'17/11期	'18/5期	'18/11期	'19/5期
運用日数	日	182	183	182	183	182
期末物件数	件	54	54	55	58	59
期末稼働率	%	97.7	98.2	99.0	98.9	97.1
期中平均取得価格	百万円	469,166	469,341	463,157	445,053	463,168
賃貸NOI (売却益控除後)	百万円	9,166	9,224	9,271	9,583	10,024
ファンズフロムオペレーション(FFO)	百万円	7,129	7,223	7,177	7,635	7,990
総資産経常利益率(ROA)	%	2.2	2.3	2.5	2.5	2.6
純資産当期純利益率(ROE)	%	4.2	4.2	4.6	4.6	5.0
期末自己資本比率	%	53.0	53.1	54.3	53.0	52.4
期末総資産有利子負債比率	%	42.2	42.3	40.5	41.5	42.1

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) (2019年5月31日現在)

借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
短期借入金	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.250%	19/2/27	20/1/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.250%	19/2/27	20/1/31
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.250%	19/2/27	20/1/31
	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.250%	19/2/27	20/1/31
	短期借入金 合計	5,000				
1年内返済予定の長期借入金	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
	関西みらい銀行(*) (**)	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
	三井住友信託銀行(*)	4,000	固定	0.816%	13/7/8	20/5/29
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.571%	14/3/18	19/9/30
	三菱UFJ銀行(*)	2,000	固定	0.595%	14/5/29	20/5/29
	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	19,500					
長期借入金	関西みらい銀行(*) (**)	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
	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
	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
	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	

(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

区分	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(*)	1,000	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	固定	0.441%	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	固定	0.440%	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	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29
	三菱UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.403%	15/9/11	24/2/29
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.440%	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	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	西日本シティ銀行(*)	1,000	固定	0.378%	16/3/29	24/2/29
	三菱UFJ銀行(*)	2,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30
三菱UFJ銀行(*)	1,500	固定	0.415%	16/3/29	24/8/30	
三井住友信託銀行(*)	2,000	固定	0.421%	16/5/26	24/11/29	



有利子負債一覧(2) (2019年5月31日現在)

借入金

区分	借入先	残高	金利	利率	借入日	返済期限	
		(百万円)	種別				
長期借入金	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30	
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.460%	16/5/26	25/5/30	
	新生銀行(*)	2,000	固定	0.421%	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	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30	
	みずほ信託銀行(*)	1,500	固定	0.410%	17/5/31	25/5/30	
	三井住友信託銀行(*)	3,000	固定	0.452%	17/5/31	25/11/28	
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.452%	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	固定	0.513%	17/8/31	26/8/31	
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.513%	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	固定	0.482%	17/11/30	26/5/29	
	三井住友信託銀行(*)	5,000	固定	0.436%	18/2/28	26/2/27	
	群馬銀行(*)	500	固定	0.335%	18/5/31	25/5/30	
	武蔵野銀行(*)	500	固定	0.457%	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	
	関西みらい銀行(*)	1,500	固定	0.376%	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	固定	0.472%	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	
	群馬銀行	1,000	変動	T+0.225%	19/3/29	26/3/31	
	福岡銀行	3,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31	
	三菱UFJ銀行	2,000	変動	T+0.350%	19/3/29	28/3/31	
	農林中央金庫	2,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29	
	百五銀行	1,000	固定	0.304%	19/5/31	26/5/29	
	武蔵野銀行	500	変動	T+0.300%	19/5/31	27/5/31	
	山梨中央銀行	1,000	固定	0.540%	19/5/31	29/5/31	
	長期借入金 合計		174,850				
	借入金 合計		199,350				

投資法人債

回号	残高	金利	利率	借入日	返済期限
	(百万円)	種別			
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

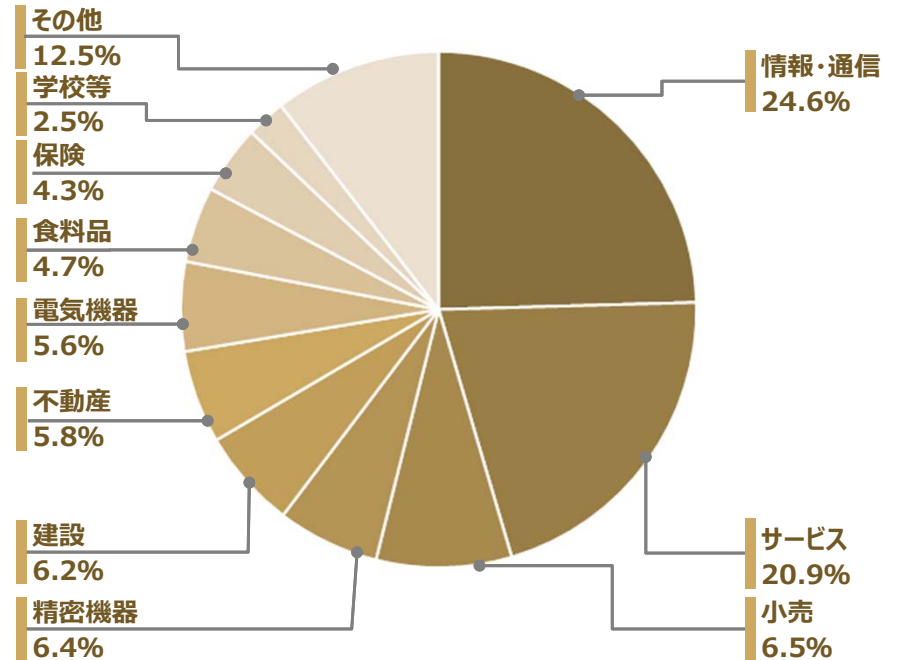


テナント分析

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	2.0%
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	1.7%
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	キリン日本橋ビル	5,630.17	1.5%
非開示 ^(注1)	笹塚NAビル	5,307.56	1.4%
三菱UFJニコス株式会社	Daiwa北浜ビル	4,515.35	1.2%
非開示 ^(注1)	Daiwa北浜ビル	4,421.40	1.2%
株式会社ティーケーピー	Daiwa西新宿ビル、 コンカード横浜	4,197.87	1.1%
合計		55,361.55	15.6%

テナント上位100社^(注1)の業種分布^(注2)



(2019年5月31日現在)

(注1) テナント上位100社で2019年5月期末賃貸面積の59.9%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) 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		'18/11期末対比		帳簿価格	'19/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'18/11期末	'19/5期末	差額	変化率	'19/5期末	差額	比率		'18/11期末	'19/5期末
Daiwa銀座ビル	17,400	17,400	-	-	12,920	+4,479	34.7%	14,100	3.5%	3.5%
Daiwa銀座アネックス	3,860	3,860	-	-	2,749	+1,110	40.4%	3,050	3.5%	3.5%
Daiwa芝浦ビル	7,880	8,080	+200	+2.5%	7,980	+99	1.3%	8,265	4.0%	4.0%
Daiwa南青山ビル	4,640	4,660	+20	+0.4%	4,413	+246	5.6%	4,550	3.8%	3.8%
Daiwa猿樂町ビル	3,850	3,970	+120	+3.1%	3,161	+808	25.6%	3,190	4.4%	4.4%
Daiwa A 浜松町ビル	3,700	3,810	+110	+3.0%	2,747	+1,062	38.7%	2,865	3.7%	3.7%
Daiwa神宮前ビル	2,620	2,880	+260	+9.9%	2,693	+186	6.9%	2,800	3.8%	3.8%
Daiwa芝大門ビル	3,250	3,290	+40	+1.2%	2,376	+913	38.4%	2,578	3.6%	3.6%
Daiwa三崎町ビル	2,870	2,870	-	-	2,128	+741	34.8%	2,346	3.9%	3.9%
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,530	-	-	2,127	+402	18.9%	2,080	4.0%	4.0%
Daiwa築地駅前ビル	2,000	2,150	+150	+7.5%	1,273	+876	68.9%	1,560	4.2%	4.1%
Daiwa築地ビル	1,610	1,640	+30	+1.9%	1,127	+512	45.4%	1,240	4.1%	4.0%
Daiwa月島ビル	10,500	10,500	-	-	6,775	+3,724	55.0%	7,840	4.1%	4.1%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,750	2,780	+30	+1.1%	2,436	+343	14.1%	2,520	4.0%	4.0%
Daiwa麻布台ビル	1,940	1,940	-	-	1,503	+436	29.0%	1,600	3.9%	3.9%
Daiwa京橋ビル	3,450	3,450	-	-	3,188	+261	8.2%	3,460	4.0%	4.0%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,880	2,890	+10	+0.3%	2,822	+67	2.4%	2,910	3.7%	3.7%
新宿マイズタワー ^(注)	63,000	63,000	-	-	64,158	-1,158	-1.8%	66,900	3.2%	3.2%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,210	5,250	+40	+0.8%	5,628	-378	-6.7%	5,900	3.7%	3.7%
Daiwa小伝馬町ビル	2,230	2,230	-	-	2,354	-124	-5.3%	2,460	4.2%	4.2%
Daiwa神保町ビル	3,680	3,890	+210	+5.7%	3,964	-74	-1.9%	4,150	3.9%	3.8%
Daiwa西新橋ビル	6,860	7,050	+190	+2.8%	4,678	+2,371	50.7%	5,000	3.5%	3.5%
大和茅場町ビル	8,190	8,190	-	-	5,208	+2,981	57.2%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa神保町3丁目ビル	5,220	5,240	+20	+0.4%	3,334	+1,905	57.1%	3,550	3.3%	3.3%
E・スペースタワー	34,700	35,900	+1,200	+3.5%	23,541	+12,358	52.5%	24,000	3.2%	3.1%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,580	2,580	-	-	1,567	+1,012	64.6%	1,721	3.9%	3.9%
新四curumuビル	15,900	16,200	+300	+1.9%	9,614	+6,585	68.5%	9,650	3.2%	3.2%
Daiwa赤坂ビル	15,000	15,000	-	-	10,239	+4,760	46.5%	9,200	3.2%	3.2%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	10,300	11,400	+1,100	+10.7%	7,360	+4,039	54.9%	7,000	3.5%	3.4%
Daiwa麻布テラス	17,200	17,400	+200	+1.2%	13,981	+3,418	24.5%	14,000	3.7%	3.6%

(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。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		'18/11期末対比		帳簿価格	'19/5期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'18/11期末	'19/5期末	差額	変化率	'19/5期末	差額	比率		'18/11期末	'19/5期末
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,090	6,100	+10	+0.2%	4,228	+1,871	44.3%	4,135	3.7%	3.7%
ラクアス東新宿	10,900	10,900	-	-	8,441	+2,458	29.1%	8,450	3.3%	3.4%
Daiwa青山ビル	12,400	12,400	-	-	9,994	+2,405	24.1%	9,800	3.2%	3.2%
神泉プレイス	6,720	6,720	-	-	4,864	+1,855	38.1%	4,800	3.3%	3.3%
グラスシティ渋谷	18,400	21,300	+2,900	+15.8%	15,919	+5,380	33.8%	16,000	3.5%	3.4%
Daiwaリバーゲート	31,700	32,600	+900	+2.8%	27,837	+4,762	17.1%	28,000	3.9%	3.8%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,360	3,360	-	-	2,923	+436	14.9%	2,871	3.5%	3.5%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,850	1,860	+10	+0.5%	1,717	+142	8.3%	1,647	3.6%	3.6%
Daiwa西新宿ビル	15,900	16,000	+100	+0.6%	13,991	+2,008	14.4%	13,710	3.3%	3.3%
キリン日本橋ビル	8,290	8,290	-	-	8,390	-100	-1.2%	8,180	3.9%	3.9%
Daiwa東日本橋ビル	6,860	6,860	-	-	6,290	+569	9.1%	6,370	3.9%	3.9%
Daiwa代官山ビル	3,370	3,510	+140	+4.2%	2,380	+1,129	47.4%	2,280	3.4%	3.3%
新宿ウエストビル	1,210	1,210	-	-	979	+230	23.5%	942	3.8%	3.8%
Daiwa神田美倉町ビル	1,740	1,770	+30	+1.7%	1,592	+177	11.1%	1,592	4.0%	3.9%
Daiwa神田イーストビル	5,340	5,470	+130	+2.4%	4,285	+1,184	27.6%	4,200	3.7%	3.6%
プライム神田ビル	2,710	2,760	+50	+1.8%	2,377	+382	16.1%	2,295	3.7%	3.7%
笹塚NAビル	16,100	16,100	-	-	16,072	+27	0.2%	15,500	3.9%	3.9%
笹塚サウスビル	-	3,340	-	-	3,110	+229	7.4%	3,000	-	4.0%
グラスシティ晴海	-	12,000	-	-	11,281	+718	6.4%	11,200	-	3.8%
Daiwa東池袋ビル	4,070	4,250	+180	+4.4%	2,633	+1,616	61.4%	2,958	4.1%	4.1%
Daiwa品川Northビル	6,180	6,210	+30	+0.5%	7,116	-906	-12.7%	7,710	4.2%	4.2%
Daiwa大崎3丁目ビル	2,350	2,480	+130	+5.5%	1,584	+895	56.5%	1,650	3.8%	3.8%
Daiwa上大岡ビル	2,830	2,840	+10	+0.4%	1,875	+964	51.4%	2,000	4.5%	4.5%
インテグラルタワー	21,500	22,000	+500	+2.3%	15,738	+6,261	39.8%	15,220	3.7%	3.7%
Daiwa目黒スクエア	6,820	6,910	+90	+1.3%	5,494	+1,415	25.8%	5,600	3.5%	3.6%
Daiwa荻窪ビル	4,610	4,610	-	-	3,983	+626	15.7%	3,800	3.9%	3.9%
コンカード横浜	39,900	39,900	-	-	38,136	+1,763	4.6%	38,100	4.3%	4.3%
北品川御殿山ビル	2,630	2,650	+20	+0.8%	2,583	+66	2.6%	2,500	4.0%	4.0%
Daiwa北浜ビル	11,700	11,700	-	-	9,173	+2,526	27.5%	9,481	3.8%	3.8%
合計(注)	523,330	548,130	+9,460	1.8%	453,059	+95,070	21.0%	460,076	-	-

(注) 2018年11月期対比の差額及び変化率は、2019年5月期に取得及び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 (2019年5月期末)	鑑定評価書(2019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	17,600	3.5%	17,100	3.3%	3.7%	19,300	
Daiwa銀座アネックス	3,860	3,830	3.5%	3,880	3.3%	3.7%	5,020	
Daiwa芝浦ビル	8,080	8,060	4.0%	8,090	3.8%	4.2%	6,990	
Daiwa南青山ビル	4,660	4,720	3.8%	4,600	3.6%	4.0%	4,340	
Daiwa猿樂町ビル	3,970	4,030	4.4%	3,910	4.2%	4.6%	1,900	
Daiwa A 浜松町ビル	3,810	3,890	3.7%	3,780	3.5%	3.9%	2,310	
Daiwa神宮前ビル	2,880	2,930	3.8%	2,820	3.6%	4.0%	2,860	
Daiwa芝大門ビル	3,290	3,350	3.6%	3,270	3.4%	3.8%	2,200	
Daiwa三崎町ビル	2,870	2,910	3.9%	2,850	3.7%	4.1%	1,820	
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,560	4.0%	2,500	3.8%	4.2%	2,290	
Daiwa築地駅前ビル	2,150	2,150	4.1%	2,150	4.1%	4.3%	2,050	
Daiwa築地ビル	1,640	1,650	4.0%	1,640	4.0%	4.2%	1,610	
Daiwa月島ビル	10,500	10,600	4.1%	10,400	3.8%	4.3%	5,610	
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,780	2,840	4.0%	2,710	3.8%	4.2%	1,730	
Daiwa麻布台ビル	1,940	1,970	3.9%	1,900	3.7%	4.1%	1,350	
Daiwa京橋ビル	3,450	3,500	4.0%	3,400	3.8%	4.2%	2,350	
Daiwa麴町4丁目ビル	2,890	2,910	3.7%	2,870	3.5%	3.9%	4,650	
新宿マインズタワー ^(注)	63,000	150,000	3.2%	144,000	3.0%	3.4%	123,000	
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,250	5,340	3.7%	5,150	3.5%	3.9%	3,810	
Daiwa小伝馬町ビル	2,230	2,250	4.2%	2,200	4.0%	4.4%	1,210	
Daiwa神保町ビル	3,890	3,900	3.8%	3,890	3.8%	4.0%	3,860	
Daiwa西新橋ビル	7,050	7,180	3.5%	6,990	3.3%	3.7%	4,880	
大和茅場町ビル	8,190	8,340	3.3%	8,120	3.1%	3.5%	6,840	
Daiwa神保町3丁目ビル	5,240	5,360	3.3%	5,190	3.1%	3.5%	4,300	
E・スペースタワー	35,900	36,700	3.1%	35,100	2.9%	3.3%	33,700	
Daiwa日本橋本石町ビル	2,580	2,610	3.9%	2,570	3.7%	4.1%	1,780	
新四curumuビル	16,200	16,500	3.2%	16,100	3.0%	3.4%	15,900	
Daiwa赤坂ビル	15,000	15,300	3.2%	14,900	3.0%	3.4%	13,800	
Daiwa渋谷宮益坂ビル	11,400	11,600	3.4%	11,200	3.2%	3.6%	10,700	
Daiwa麻布テラス	17,400	17,700	3.6%	17,100	3.4%	3.8%	16,800	

(注) 新宿マイン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。



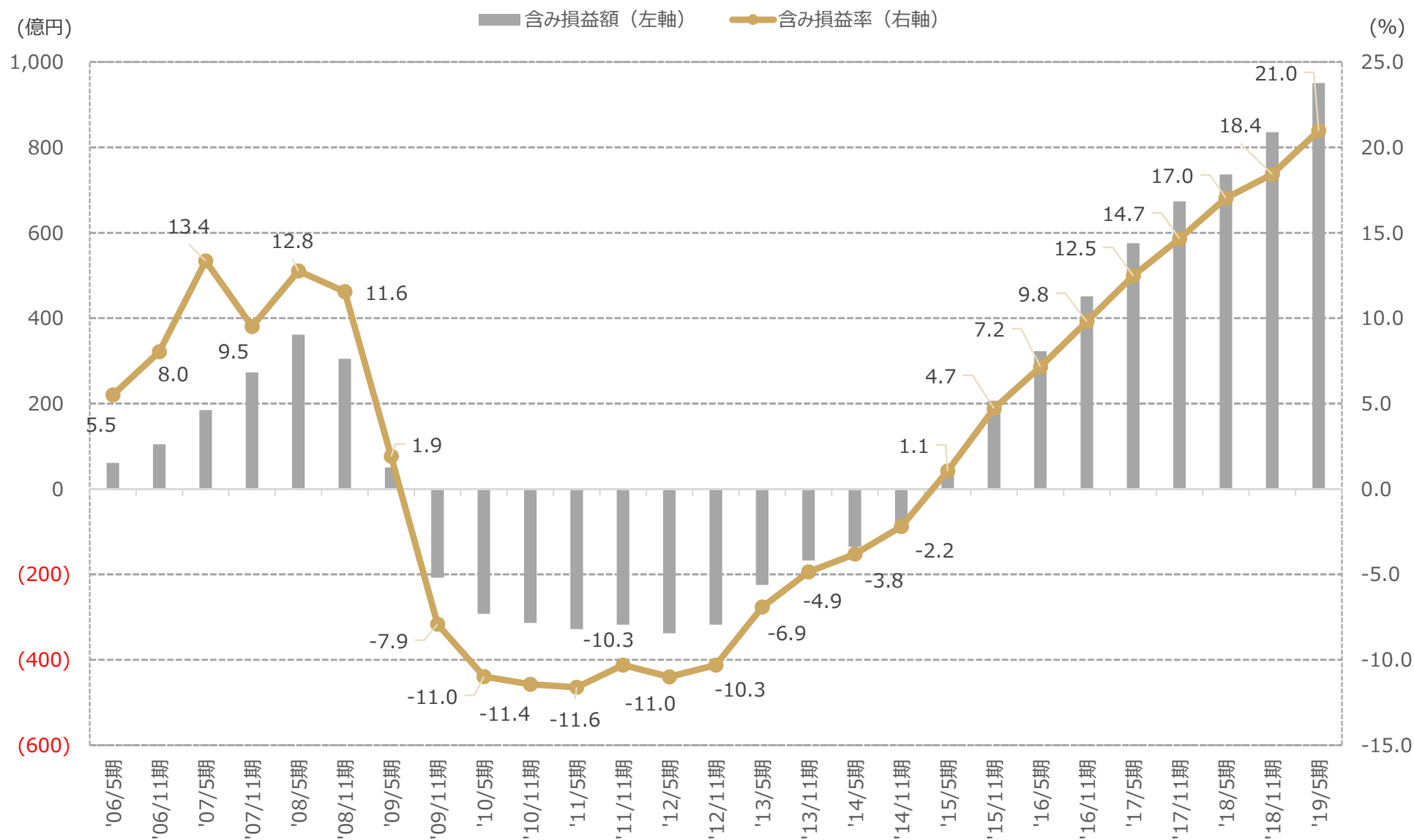
期末鑑定評価額(2)

(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2019年5月期末)	鑑定評価書(2019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恵比寿4丁目ビル	6,100	6,020	3.7%	6,130	3.8%	3.9%	4,760
ラクアス東新宿	10,900	11,200	3.4%	10,700	3.2%	3.6%	11,100
Daiwa青山ビル	12,400	12,700	3.2%	12,200	3.0%	3.4%	11,700
神泉プレイス	6,720	6,820	3.3%	6,670	3.2%	3.5%	4,610
グラスシティ渋谷	21,300	21,500	3.4%	21,000	3.2%	3.6%	18,500
Daiwaリバーゲート	32,600	32,700	3.8%	32,500	3.5%	3.9%	31,300
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,360	3,490	3.5%	3,310	3.3%	3.7%	4,140
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,860	1,920	3.6%	1,830	3.4%	3.8%	2,100
Daiwa西新宿ビル	16,000	16,500	3.3%	15,800	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%	7,620
Daiwa東日本橋ビル	6,860	7,020	3.9%	6,790	3.7%	4.1%	5,470
Daiwa代官山ビル	3,510	3,570	3.3%	3,490	3.3%	3.5%	3,190
新宿ウエストビル	1,210	1,220	3.8%	1,200	3.6%	4.0%	993
Daiwa神田美倉町ビル	1,770	1,800	3.9%	1,760	3.9%	4.1%	2,030
Daiwa神田イーストビル	5,470	5,500	3.6%	5,430	3.3%	3.7%	5,280
プライム神田ビル	2,760	2,840	3.7%	2,720	3.7%	3.9%	2,460
笹塚NAビル	16,100	16,800	3.9%	15,800	3.7%	4.1%	14,900
笹塚サウスビル	3,340	3,480	4.0%	3,280	3.8%	4.2%	2,590
グラスシティ晴海	12,000	12,700	3.8%	11,700	3.8%	4.0%	9,670
Daiwa東池袋ビル	4,250	4,310	4.1%	4,230	3.9%	4.3%	2,310
Daiwa品川Northビル	6,210	6,300	4.2%	6,120	4.0%	4.4%	4,450
Daiwa大崎3丁目ビル	2,480	2,520	3.8%	2,460	3.6%	4.0%	1,600
Daiwa上大岡ビル	2,840	2,850	4.5%	2,830	4.3%	4.7%	2,280
インテグラルタワー	22,000	22,200	3.7%	21,900	3.5%	3.9%	14,300
Daiwa目黒スクエア	6,910	7,080	3.6%	6,840	3.4%	3.8%	6,890
Daiwa荻窪ビル	4,610	4,680	3.9%	4,580	3.7%	4.1%	3,360
コンカード横浜	39,900	41,200	4.3%	39,400	4.1%	4.5%	35,400
北品川御殿山ビル	2,650	2,710	4.0%	2,630	3.8%	4.2%	2,540
Daiwa北浜ビル	11,700	12,000	3.8%	11,600	3.6%	4.0%	14,600
合計	548,130	644,350	-	623,410	-	-	555,203




ポートフォリオの含み損益額の推移



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。



ポートフォリオ一覧(1) (2019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	
帳簿価額(百万円)	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
期末算定価格(百万円)	12,990	12,920	2,758	2,749	8,005	7,980	4,422	4,413	3,177	3,161	2,762	2,747	2,702	2,693
稼働率(%)	17,400	17,400	3,860	3,860	7,880	8,080	4,640	4,660	3,850	3,970	3,700	3,810	2,620	2,880
稼働率(%)	100.0	99.6	100.0	100.0	98.3	99.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.5	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)	400,727	425,575	96,374	98,515	261,440	263,820	124,760	130,737	- (注6)	- (注6)	133,551	135,884	65,739	92,088
賃貸料(共益費込)	400,727	411,787	96,374	98,515	259,747	260,480	124,760	130,737	- (注6)	- (注6)	133,551	135,884	65,739	78,751
その他収入(注3)	0	13,787	0	0	1,693	3,340	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	13,336
②賃貸事業費用合計(千円)	94,258	104,216	39,071	22,672	62,356	65,664	32,021	26,978	- (注6)	- (注6)	60,806	90,821	19,701	19,869
管理業務費	12,680	16,999	5,730	3,999	12,040	13,477	6,082	3,720	- (注6)	- (注6)	8,303	7,681	6,256	6,806
水道光熱費	29,614	26,865	7,513	6,997	20,181	20,082	8,115	7,136	- (注6)	- (注6)	9,320	9,249	4,776	4,411
PMフィー	6,012	6,374	1,422	1,503	3,926	3,942	1,854	2,016	- (注6)	- (注6)	1,979	2,135	1,200	1,345
公租公課	29,743	29,740	9,755	9,751	20,495	20,496	12,479	12,479	- (注6)	- (注6)	9,049	9,047	6,736	6,737
損害保険料	376	389	87	90	345	355	136	140	- (注6)	- (注6)	160	164	74	76
修繕費	2,686	10,703	14,560	330	5,367	7,289	3,352	1,484	- (注6)	- (注6)	2,594	33,142	649	485
その他費用	13,144	13,144	0	0	0	20	0	0	- (注6)	- (注6)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	306,468	321,358	57,302	75,842	199,084	198,156	92,738	103,758	94,039	92,155	72,745	45,062	46,037	72,218
年換算NOI(千円)	611,262	644,482	114,291	152,101	397,080	397,401	184,970	208,087	187,565	184,817	145,093	90,372	91,823	144,833
NOI利回り(注5)	4.7%	5.0%	4.1%	5.5%	5.0%	5.0%	4.2%	4.7%	5.9%	5.8%	5.3%	3.3%	3.4%	5.4%
減価償却費(千円)	74,887	74,881	10,270	10,284	29,851	31,069	14,486	14,693	- (注6)	- (注6)	15,127	15,111	9,233	9,212
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	9,300	0	0	193	376	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	5,658
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0

(注1) '19/5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(2019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) (2019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	
	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
帳簿価額(百万円)	2,387	2,376	2,139	2,128	2,134	2,127	1,286	1,273	1,135	1,127	6,830	6,775	2,450	2,436
期末算定価格(百万円)	3,250	3,290	2,870	2,870	2,530	2,530	2,000	2,150	1,610	1,640	10,500	10,500	2,750	2,780
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	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)	87,641	87,259	- (注6)	- (注6)	77,239	76,380	60,621	67,187	54,981	51,535	281,985	280,562	80,917	84,699
賃賃料(共益費込)	87,641	87,259	- (注6)	- (注6)	77,239	76,380	60,621	67,187	51,766	51,535	281,985	280,562	80,201	84,699
その他収入(注3)	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	3,215	0	0	0	716	0
②賃貸事業費用合計(千円)	21,382	20,478	- (注6)	- (注6)	20,584	19,041	18,911	15,170	29,144	11,538	44,225	42,352	19,770	19,118
管理業務費	5,657	5,275	- (注6)	- (注6)	6,540	5,961	5,966	2,713	2,304	2,431	7,408	7,465	5,185	3,475
水道光熱費	7,021	6,460	- (注6)	- (注6)	6,161	5,399	6,330	5,542	2,834	2,869	15,956	15,241	4,828	5,198
PMフィー	1,315	1,319	- (注6)	- (注6)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,236	1,383	4,230	4,210	1,214	1,270
公租公課	6,567	6,566	- (注6)	- (注6)	6,051	6,049	5,235	5,230	4,056	4,056	14,265	14,264	6,993	6,992
損害保険料	108	111	- (注6)	- (注6)	111	114	87	89	56	57	261	269	118	121
修繕費	712	745	- (注6)	- (注6)	520	317	74	376	18,656	740	2,103	900	1,429	2,060
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)	66,259	66,780	64,431	63,227	56,654	57,338	41,709	52,017	25,836	39,996	237,760	238,209	61,147	65,580
年換算NOI(千円)	132,156	133,927	128,511	126,803	112,999	114,991	83,190	104,320	51,532	80,212	474,221	477,728	121,960	131,521
NOI利回り(注5)	5.5%	5.6%	6.0%	6.0%	5.3%	5.4%	6.5%	8.2%	4.5%	7.1%	6.9%	7.1%	5.0%	5.4%
減価償却費(千円)	10,921	10,837	- (注6)	- (注6)	9,234	9,293	13,311	13,537	7,626	7,622	57,643	56,012	15,318	15,326
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '19/5期のPML値は、SOMPOLISクマナジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2019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) (2019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(注6)		新宿マインズタワー		Daiwa SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル	
														
取得価格(百万円)	1,600		3,460		2,910		13,860		66,900		5,900		2,460	
	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
帳簿価額(百万円)	1,510	1,503	3,206	3,188	2,835	2,822	13,504	-	64,354	64,158	5,642	5,628	2,364	2,354
期末算定価格(百万円)	1,940	1,940	3,450	3,450	2,880	2,890	13,700	-	63,000	63,000	5,210	5,250	2,230	2,230
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	-	99.9	99.3	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	-	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	89	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	52,039	55,446	104,723	103,915	87,363	88,824	355,291	155,684	1,324,664	1,334,628	128,849	128,157	65,777	66,202
賃貸料(共益費込)	52,039	55,446	104,723	103,915	87,363	88,824	355,291	149,714	1,324,664	1,334,628	128,849	128,157	65,777	66,202
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	0	5,969	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	13,561	12,564	24,259	27,741	30,543	68,293	106,419	76,126	399,443	359,398	22,168	22,108	15,662	33,253
管理業務費	3,144	2,655	4,280	4,304	3,796	3,567	11,900	9,731	72,229	76,171	4,352	4,726	4,099	3,955
水道光熱費	3,598	3,440	9,366	8,794	7,761	6,893	24,019	13,699	139,004	135,616	7,775	7,630	5,216	5,067
PMフィー	1,200	1,200	1,571	1,559	1,310	1,333	3,526	1,542	9,335	9,383	1,933	1,930	1,200	1,200
公租公課	5,081	5,080	7,482	7,476	16,055	16,055	37,770	50,166	172,096	130,392	7,587	7,587	3,792	3,792
損害保険料	66	68	115	119	129	131	361	183	1,633	1,669	94	96	84	86
修繕費	470	120	1,443	5,486	1,490	40,312	28,839	803	2,908	3,914	424	136	445	18,327
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	2,235	2,248	0	0	822	822
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	38,477	42,882	80,464	76,173	56,819	20,530	248,872	79,558	925,220	975,230	106,680	106,049	50,115	32,948
年換算NOI(千円)	76,745	86,000	160,488	152,765	113,329	41,174	496,384	-	1,845,385	1,955,819	212,778	212,681	99,957	66,078
NOI利回り(注5)	5.1%	5.7%	5.0%	4.8%	4.0%	1.5%	3.7%	-	2.9%	3.0%	3.8%	3.8%	4.2%	2.8%
(参考) 減価償却費(千円)	9,234	9,174	19,930	19,821	13,804	13,840	32,794	19,066	200,933	201,093	16,727	16,862	9,731	9,724
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '19/5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(2019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) '19/5期の売却物件



ポートフォリオ一覧(4) (2019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)	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
期末算定価格(百万円)	3,982	3,964	4,708	4,678	5,231	5,208	3,353	3,334	23,594	23,541	1,579	1,567	9,649	9,614
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	93.3	89.6	100.0	100.0	100.0	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・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)	109,205	103,021	176,290	167,803	- (注6)	- (注6)	113,890	124,000	739,614	765,141	71,583	71,732	372,712	394,138
賃貸料(共益費込)	109,115	103,021	176,290	167,803	- (注6)	- (注6)	113,890	115,308	739,614	765,141	71,583	71,732	372,712	391,383
その他収入(注3)	90	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	8,692	0	0	0	0	0	2,754
②賃貸事業費用合計(千円)	27,005	29,003	46,097	50,943	- (注6)	- (注6)	28,585	25,847	185,638	164,715	11,940	11,419	87,555	84,222
管理業務費	4,816	7,873	13,134	18,465	- (注6)	- (注6)	6,082	5,666	52,914	41,385	2,166	2,154	21,296	20,216
水道光熱費	7,625	7,133	12,623	10,336	- (注6)	- (注6)	8,482	7,439	57,942	48,208	3,347	3,459	26,758	24,076
PMフィー	1,200	1,200	2,315	2,268	- (注6)	- (注6)	1,911	1,834	7,504	7,714	1,200	1,200	3,754	3,925
公租公課	11,534	11,534	16,245	16,253	- (注6)	- (注6)	9,843	9,843	59,645	59,644	4,538	4,533	35,212	35,211
損害保険料	121	124	218	223	- (注6)	- (注6)	111	115	577	598	69	71	288	305
修繕費	1,668	877	1,561	3,396	- (注6)	- (注6)	2,153	947	6,981	6,321	618	0	245	487
その他費用	40	260	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0	72	841	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	82,199	74,017	130,192	116,860	148,169	146,990	85,305	98,153	553,976	600,426	59,642	60,313	285,157	309,916
年換算NOI(千円)	163,950	148,442	259,674	234,362	295,529	294,788	170,144	196,845	1,104,925	1,204,152	118,959	120,958	568,756	621,535
NOI利回り(注5)	4.1%	3.7%	5.5%	5.0%	5.6%	5.7%	5.1%	5.9%	4.7%	5.1%	7.5%	7.7%	5.9%	6.5%
減価償却費(千円)	21,087	21,159	35,128	35,408	- (注6)	- (注6)	19,836	19,854	73,269	75,037	13,293	13,300	36,481	36,500
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) '19/5期のPML値は、SOMPOLISクマナジメンタル作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2019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) (2019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	
	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
帳簿価額(百万円)	10,296	10,239	7,187	7,360	14,033	13,981	4,238	4,228	8,467	8,441	10,012	9,994	4,877	4,864
期末算定価格(百万円)	15,000	15,000	10,300	11,400	17,200	17,400	6,090	6,100	10,900	10,900	12,400	12,400	6,720	6,720
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.5	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)	351,389	357,743	269,737	301,868	485,183	475,286	- (注6)	- (注6)	234,120	230,454	259,612	227,404	- (注6)	- (注6)
賃貸料(共益費込)	351,389	357,743	264,939	301,868	485,183	471,657	- (注6)	- (注6)	234,120	230,454	243,840	227,404	- (注6)	- (注6)
その他収入(注3)	0	0	4,797	0	0	3,629	- (注6)	- (注6)	0	0	15,772	0	- (注6)	- (注6)
②賃貸事業費用合計(千円)	306,411	101,818	76,687	139,908	121,007	123,689	- (注6)	- (注6)	48,527	46,181	34,662	37,711	- (注6)	- (注6)
管理業務費	28,113	20,671	35,477	20,557	27,950	30,853	- (注6)	- (注6)	8,718	8,739	8,682	13,305	- (注6)	- (注6)
水道光熱費	30,613	30,215	15,402	16,275	51,852	48,266	- (注6)	- (注6)	15,011	13,602	8,483	7,674	- (注6)	- (注6)
PMフィー	3,846	3,963	3,262	3,602	4,285	4,299	- (注6)	- (注6)	1,200	1,200	2,747	2,775	- (注6)	- (注6)
公租公課	34,400	34,399	21,138	21,137	33,088	33,089	- (注6)	- (注6)	21,095	21,095	13,446	13,446	- (注6)	- (注6)
損害保険料	364	375	256	267	517	531	- (注6)	- (注6)	267	276	132	139	- (注6)	- (注6)
修繕費	209,072	11,993	1,151	78,032	3,213	6,567	- (注6)	- (注6)	2,008	1,109	1,170	370	- (注6)	- (注6)
その他費用	0	200	0	36	99	82	- (注6)	- (注6)	226	158	0	0	- (注6)	- (注6)
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	44,977	255,924	193,049	161,959	364,176	351,596	141,069	140,076	185,593	184,273	224,949	189,692	125,085	125,481
年換算NOI(千円)	89,709	513,255	385,044	324,809	726,362	705,125	281,368	280,922	370,173	369,558	448,670	380,427	249,486	251,653
NOI利回り(注5)	0.9%	5.0%	5.4%	4.4%	5.2%	5.0%	6.6%	6.6%	4.4%	4.4%	4.5%	3.8%	5.1%	5.2%
(参考) 減価償却費(千円)	58,530	58,871	22,119	25,343	51,789	51,902	- (注6)	- (注6)	32,735	33,168	19,560	18,649	- (注6)	- (注6)
(参考) 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)
(参考) 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) '19/5期のPML値は、SOMPOLISクママネジメント㈱作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2019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) (2019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	
帳簿価額(百万円)	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
期末算定価格(百万円)	15,950	15,919	27,932	27,837	2,934	2,923	1,722	1,717	14,004	13,991	8,415	8,390	6,314	6,290
稼働率(%)	18,400	21,300	31,700	32,600	3,360	3,360	1,850	1,860	15,900	16,000	8,290	8,290	6,860	6,860
稼働率(%)	100.0	100.0	99.3	99.7	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)	423,416	397,162	1,068,211	1,069,611	83,426	83,293	47,062	47,491	338,267	338,420	- (注6)	- (注6)	174,957	173,721
賃料(共益費込)	423,416	397,162	1,064,809	1,062,880	83,426	83,293	47,062	47,491	338,267	338,420	- (注6)	- (注6)	174,957	173,721
その他収入(注3)	0	0	3,402	6,730	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	79,742	111,406	341,516	323,469	24,443	50,858	11,904	12,360	84,680	71,473	- (注6)	- (注6)	31,662	30,039
管理業務費	13,041	54,955	73,168	71,641	6,184	5,729	3,244	3,622	13,006	12,290	- (注6)	- (注6)	5,977	5,286
水道光熱費	30,614	22,751	130,113	124,667	7,292	6,154	2,972	3,148	20,485	17,230	- (注6)	- (注6)	11,182	10,575
PMフィー	4,862	4,073	10,666	10,704	1,200	1,200	1,200	1,200	2,379	2,376	- (注6)	- (注6)	1,754	1,737
公租公課	28,551	28,550	103,439	103,435	9,263	9,263	4,220	4,220	37,451	37,612	- (注6)	- (注6)	11,672	11,667
損害保険料	320	330	1,546	1,596	112	116	57	59	272	280	- (注6)	- (注6)	181	187
修繕費	2,353	745	22,583	11,303	390	28,394	209	110	11,084	1,490	- (注6)	- (注6)	844	586
その他費用	0	0	0	120	0	0	0	0	0	193	- (注6)	- (注6)	50	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	343,674	285,755	726,695	746,142	58,982	32,435	35,157	35,130	253,586	266,946	137,170	156,045	143,295	143,682
年換算NOI(千円)	685,471	573,081	1,449,419	1,496,384	117,642	65,048	70,123	70,454	505,787	535,360	273,590	312,948	285,807	288,154
NOI利回り(注5)	4.3%	3.6%	5.2%	5.4%	4.0%	2.2%	4.1%	4.1%	3.6%	3.8%	3.3%	3.7%	4.5%	4.6%
減価償却費(千円)	33,110	33,193	129,311	130,891	10,310	10,310	5,026	4,806	19,399	21,167	- (注6)	- (注6)	25,148	25,174
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	903	558	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	206	0	0	0	0	0	0	0	- (注6)	- (注6)	0	0

(注1) '19/5期のPML値は、SOMPOLISクママネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2019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) (2019年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa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		笹塚サウスビル	
取得価格(百万円)	2,280		942		1,592		4,200		2,295		15,500		3,000	
	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
帳簿価額(百万円)	2,377	2,380	980	979	1,597	1,592	4,303	4,285	2,381	2,377	16,079	16,072	-	3,110
期末算定価格(百万円)	3,370	3,510	1,210	1,210	1,740	1,770	5,340	5,470	2,710	2,760	16,100	16,100	-	3,340
稼働率(%)	100.0	100.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	96.0
PML値(%) (注1)	6.21	6.21	8.28	8.28	6.01	6.01	3.86	3.86	5.12	5.12	1.52	1.52	-	5.90
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 ラサル		ベスト・プロパティ	
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182	177	182	32	182	-	156
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注6)	- (注6)	38,454	38,316	49,695	50,754	127,965	138,966	48,804	63,981	73,721	467,293	-	77,109
賃貸料(共益費込)	- (注6)	- (注6)	38,454	38,316	49,695	50,754	127,965	138,966	48,804	63,981	73,675	464,516	-	77,109
その他収入(注3)	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0	46	2,776	-	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注6)	- (注6)	17,979	9,614	24,681	11,018	37,019	22,857	9,673	11,247	7,922	123,113	-	15,000
管理業務費	- (注6)	- (注6)	2,562	2,303	3,481	3,131	11,652	9,583	4,891	5,460	6,324	45,020	-	5,576
水道光熱費	- (注6)	- (注6)	2,865	2,685	2,802	2,796	9,910	10,009	2,801	4,347	0	67,552	-	7,924
PMフィー	- (注6)	- (注6)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,300	1,389	1,160	1,200	743	4,207	-	1,122
公租公課	- (注6)	- (注6)	3,126	3,113	3,496	3,496	92	134	70	41	0	9	-	17
損害保険料	- (注6)	- (注6)	37	38	48	51	131	136	49	64	127	724	-	114
修繕費	- (注6)	- (注6)	8,188	261	13,651	343	13,932	1,603	693	132	726	5,600	-	245
その他費用	- (注6)	- (注6)	0	12	0	0	0	0	7	0	0	0	-	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	49,757	-33,187	20,474	28,701	25,014	39,735	90,945	116,109	39,130	52,733	65,798	344,179	-	62,108
年換算NOI(千円)	99,242	-66,557	40,837	57,561	49,892	79,690	181,394	232,856	80,692	105,757	750,518	690,250	-	145,318
NOI利回り(注5)	4.2%	-2.8%	4.2%	5.9%	3.1%	5.0%	4.2%	5.4%	3.4%	4.4%	4.7%	4.3%	-	4.7%
(参考) 減価償却費(千円)	- (注6)	- (注6)	2,220	2,259	5,008	4,959	18,020	18,396	4,886	6,511	19,593	59,903	-	9,656
(参考) 原状回復工事収入(千円)	- (注6)	- (注6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0
(参考) 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) '19/5期のPML値は、SOMPOLISクママネジメント㈱作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2019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

(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) (2019年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	グラスシティ晴海		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa大崎3丁目ビル		Daiwa上大岡ビル		インテグラルタワー		Daiwa目黒スクエア	
取得価格(百万円)	11,200		2,958		7,710		1,650		2,000		15,220		5,600	
	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
帳簿価額(百万円)	-	11,281	2,644	2,633	7,143	7,116	1,594	1,584	1,893	1,875	15,832	15,738	5,516	5,494
期末算定価格(百万円)	-	12,000	4,070	4,250	6,180	6,210	2,350	2,480	2,830	2,840	21,500	22,000	6,820	6,910
稼働率(%)	-	47.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	-	4.30	3.55	3.55	7.19	7.19	6.14	6.14	6.29	6.29	1.18	1.18	1.68	1.68
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		ザイマックスアルファ	
運用日数	-	94	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	-	72,935	131,744	122,856	199,637	196,306	65,729	65,496	93,196	93,212	644,854	659,394	158,434	162,712
賃賃料(共益費込)	-	72,935	131,744	122,856	199,637	196,306	65,729	65,496	93,196	93,212	644,854	659,394	158,434	162,712
その他収入(注3)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	-	87,258	35,183	82,483	54,634	52,494	11,496	11,405	25,074	21,096	197,128	183,162	34,176	33,749
管理業務費	-	80,959	8,697	10,278	14,425	12,443	2,329	2,527	4,354	4,065	55,790	45,854	7,392	7,710
水道光熱費	-	5,399	14,360	13,535	16,778	15,284	3,480	3,351	8,590	8,319	81,652	77,370	9,492	8,810
PMフィー	-	614	1,982	1,773	2,986	2,959	1,200	1,200	1,213	1,212	7,163	7,274	2,103	2,006
公租公課	-	74	8,567	8,567	18,981	18,885	4,006	4,006	6,435	6,414	44,952	45,204	13,882	13,836
損害保険料	-	210	191	197	295	304	60	65	103	110	756	779	150	154
修繕費	-	0	1,382	48,130	1,167	2,427	420	254	4,376	973	6,633	6,050	1,155	1,230
その他費用	-	0	0	0	0	190	0	0	0	0	180	630	0	0
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	-	-14,323	96,561	40,373	145,002	143,812	54,233	54,091	68,121	72,115	447,725	476,232	124,257	128,962
年換算NOI(千円)	-	-55,617	192,595	80,968	289,212	288,415	108,170	108,479	135,871	144,627	893,005	955,081	247,836	258,634
NOI利回り(注5)	-	-0.5%	7.3%	3.1%	4.0%	4.1%	6.8%	6.8%	7.2%	7.7%	5.6%	6.1%	4.5%	4.7%
減価償却費(千円)	-	23,051	24,039	24,451	35,789	35,982	11,419	11,428	18,065	18,065	99,266	99,921	22,933	23,174
(参考) 原状回復工事収入(千円)	-	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

(注1) '19/5期のPML値は、SOMPOLリスクマネジメント㈱作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2019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を期末帳簿価額で除して算出



ポートフォリオ一覧(9) (2019年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜		北品川御殿山ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注6)	
										
取得価格(百万円)	3,800		38,100		2,500		9,481		459,736	460,076
	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期	'18/11期	'19/5期
帳簿価額(百万円)	3,989	3,983	38,217	38,136	2,588	2,583	9,224	9,173	453,459	453,059
期末算定価格(百万円)	4,610	4,610	39,900	39,900	2,630	2,650	11,700	11,700	537,030	548,130
稼働率(%)	100.0	100.0	99.3	98.7	58.6	100.0	100.0	86.9	98.9	97.1
PML値(注1)	6.41	6.41	0.92	0.92	7.07	7.07	3.48	3.48	1.95	1.95
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ		ジョーンズ ラング ラサール		ベスト・プロパティ		日本プロパティ・ソリューションズ			
運用日数	183	182	183	182	79	182	183	182	183	182
①賃貸事業収益合計(千円)	127,346	127,276	942,799	990,724	21,550	61,048	358,318	342,683	13,193,848	13,690,644
賃貸料(共益費込)	127,346	127,276	942,799	989,706	21,550	61,048	358,318	342,683	13,164,114	13,628,608
その他収入(注3)	0	0	0	1,018	0	0	0	0	29,733	62,035
②賃貸事業費用合計(千円)	55,898	26,496	175,760	174,923	3,749	15,994	96,331	95,479	3,597,574	3,663,258
管理業務費	7,955	8,126	72,382	49,497	1,799	7,676	19,977	20,026	779,934	909,659
水道光熱費	6,767	6,344	90,435	86,448	1,025	3,898	35,772	33,586	1,093,880	1,099,123
PMフィー	1,404	1,401	5,647	5,983	541	1,200	5,415	5,038	148,272	153,175
公租公課	8,089	8,089	7	28,727	6	17	33,833	33,833	1,041,948	1,041,049
損害保険料	128	132	771	767	34	81	502	519	14,085	15,289
修繕費	31,552	2,402	6,394	2,613	342	2,969	734	2,178	472,933	395,024
その他費用	0	0	120	885	0	150	96	296	46,519	49,936
③NOI(=①-②)(注4)(千円)	71,448	100,780	767,038	815,801	17,800	45,053	261,987	247,204	9,596,274	10,027,386
年換算NOI(千円)	142,507	202,113	1,529,886	1,636,085	82,243	90,355	522,542	495,767	19,808,775	19,944,182
NOI利回り(注5)	3.6%	5.1%	4.0%	4.3%	3.2%	3.5%	5.7%	5.4%	4.4%	4.4%
(参考) 減価償却費(千円)	12,603	13,006	112,466	113,314	2,821	5,673	54,043	54,148	1,734,275	1,813,035
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	1,096	15,893
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	206	0

(注1) '19/5期のPML値は、SOMPOLIS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(2019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を期末帳簿価額で除して算出

(注6) プライム神田ビルの'18/11期の年換算NOI及びNOI利回りは2018年10月末簿価と期末簿価を加重平均して算出。'19/5期の年換算NOI及びNOI利回りには、'19/5期売却したDaiwa御成門ビルを含めず。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	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	110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7月1日現在

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役(非常勤)	石川 介一
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	花岡 幸子
監査役(非常勤)	木曾 慎二

資産運用を受託しているリート

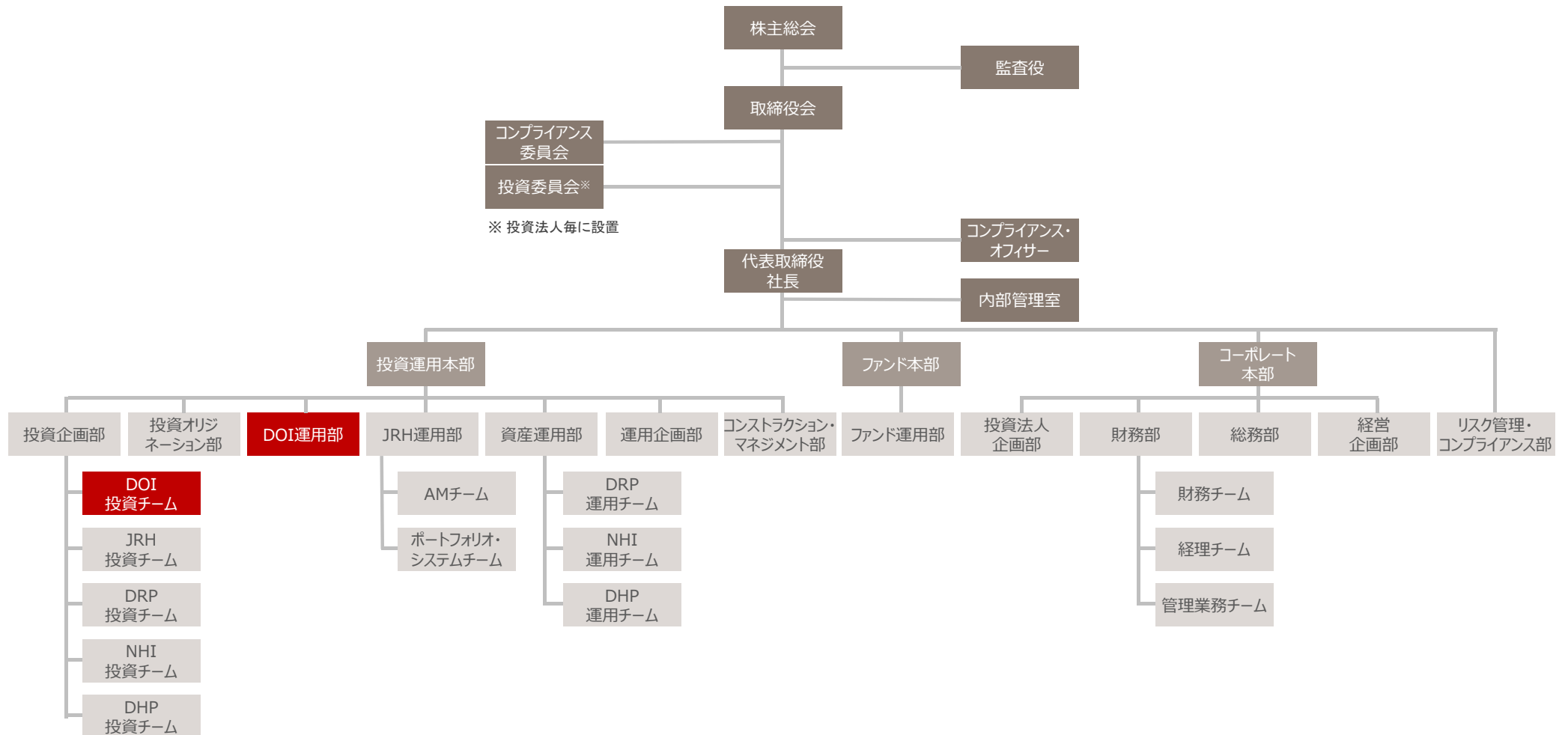
2019年7月1日現在

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4,610億円(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2,208億円(188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1,218億円(81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298億円(7物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2019年7月1日現在



