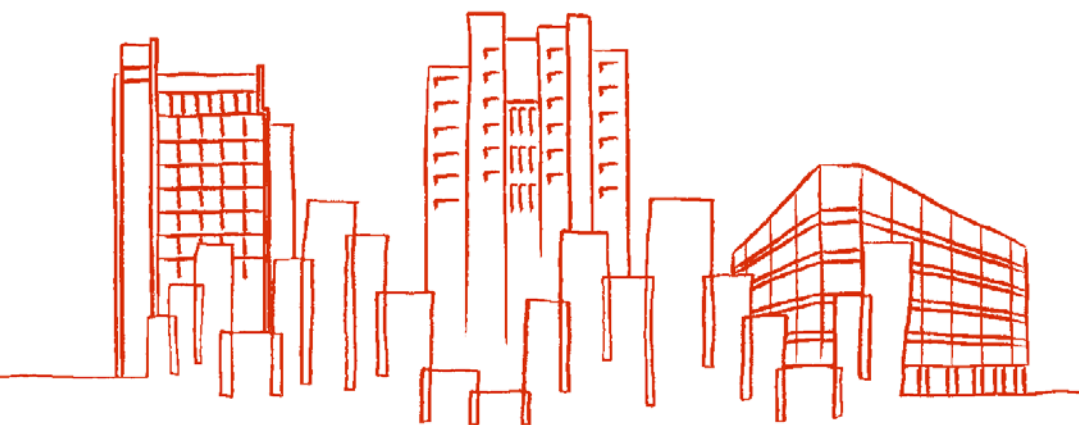




大和証券オフィス投資法人

2019年11月期(第28期)決算説明資料
銘柄コード：8976





目次

2019年11月期決算説明会のトピックス	3
----------------------	---

Section 1

2019年11月期決算及び業績予想ハイライト

2019年11月期決算ハイライト	5
2020年5月期・2020年11月期業績予想ハイライト	6
分配金の推移	7

Section 2

内部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	10
賃貸事業分析	11
ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減	15
内部成長の方針	16
保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況	17
2019年11月期リーシングハイライト	19

Section 3

外部成長

取得・売却方針、物件取得の検討状況	21
2020年5月期新規取得物件	22
2019年11月期交換による取得・譲渡物件	23
資産規模の推移と取得実績	24

Section 4

財務戦略

有利子負債の状況	26
2019年11月末における投資主の状況について	29

Section 5

ESGの取組み

ESGの取組み 持続可能な開発目標（SDGs）	31
ESGの取組み 環境	32
ESGの取組み 社会／ガバナンス	33

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。

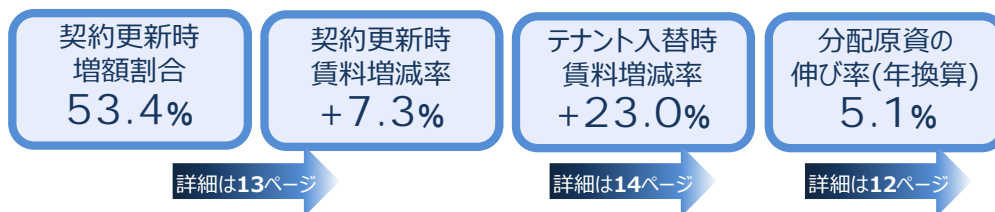




2019年11月期決算説明会のトピックス

内部成長関連

- 2019年11月期末 稼働率は、99.1%（2019年5月期末：97.1%）
- 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額が継続
- 2019年11月期分配金実績13,139円から2020年11月期予想分配金13,700円で年率4.3%の成長を予想



外部成長関連

- 2019年11月期にDaiwa三田2丁目ビル（取得価格：2,635百万円）とDaiwa大崎3丁目ビル（譲渡価格：2,685百万円）を交換。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
- 2020年5月期にDaiwa中野坂上ビル（取得価格：2,750百万円）を取得

財務情報、ESG関連

- 投資法人債の発行（2019年9月）17億円（5年債 0.220%）、13億円（12年債 0.660%）
- 格付
日本格付研究所（JCR）：AA（安定的）
格付投資情報センター（R&I）：AA-（安定的）2019年9月にA+から格上げ
- GRESBリアルエステイト評価 Green Star 4つ星を獲得

Section 1

2019年11月期決算及び業績予想ハイライト





2019年11月期決算ハイライト

2019年11月期（第28期）実績

	2019年5月実績	2019年11月実績	差
営業収益	13,833 百万円	14,094 百万円	+ 261 百万円
営業費用	6,853 百万円	6,980 百万円	+ 126 百万円
営業利益	6,979 百万円	7,114 百万円	+ 134 百万円
営業外費用	662 百万円	659 百万円	▲ 3 百万円
当期純利益	6,320 百万円	6,462 百万円	+ 142 百万円
1口当たり分配金	12,559 円	13,139 円	+ 580 円
1口当たりNAV ^(注1)	697,220 円	727,729 円	+ 30,509 円
期末稼働率	97.1%	99.1%	+2.0%
期中平均稼働率 ^(注2)	98.0%	98.3%	+0.3%
NOI利回り(年換算) ^(注3)	4.4%	4.6%	+0.2%

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

(注2) 期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

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

(注4) 既存物件(56件)は、2019年11月期末保有物件(59件)から、2019年5月期取得2物件、2019年11月期取得1物件を差し引いたもの。

要因	項目	
増加	■ 既存物件(56件) ^(注4) 賃共収入	+197百万円
	■ 水道光熱費収入	+136百万円
	■ その他営業収益	+ 97百万円
	■ 期中取得(1件) 賃共収入	+ 63百万円
	■ 前期取得物件(2件) 賃共収入通期寄与	+ 61百万円
減少	■ 期中売却物件(1件) 不動産等交換差益	+ 18百万円
	■ 前期売却物件(1件) 不動産等売却益	▲142百万円
	■ 前期売却物件(1件) 賃共収入	▲134百万円
増加	■ 公租公課(賃貸事業費用)	+ 90百万円
	■ 修繕費	+ 79百万円
	■ 資産運用報酬	+ 28百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 52百万円
	■ 水道光熱費	▲ 25百万円

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11月期予想・実績比較

	2019年11月期予想 (2019年7月開示)	2019年11月実績	差
営業収益	14,024 百万円	14,094 百万円	+ 69 百万円
営業費用	6,966 百万円	6,980 百万円	+ 14 百万円
当期純利益	6,394 百万円	6,462 百万円	+ 68 百万円
1口当たり分配金	13,000 円	13,139 円	+ 139 円
稼働率	99.0%	99.1%	+0.1%

増加	■ 既存物件(58件) ^(注5) 賃共収入	+ 79百万円
----	----------------------------------	---------

(注5) 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(Daiwa三田2丁目ビル)を差し引いたもの。



2020年5月期・2020年11月期業績予想ハイライト

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	14,203 百万円	+ 108 百万円
営業費用	6,961 百万円	▲18 百万円
営業利益	7,241 百万円	+ 127 百万円
営業外費用	647 百万円	▲11 百万円
当期純利益	6,591 百万円	+ 128 百万円
1口当たり分配金	13,400 円	+ 261 円
期末想定稼働率	99.1%	+ 0.0%
期中想定稼働率 ^(注1)	99.3%	+ 1.0%
想定NOI利回り（年換算） ^(注2)	4.6%	+ 0.0%

要因	項目	
増加	■ 既存物件（58件） ^(注3) 賃共収入	+318百万円
	■ 期中取得（1件）賃共収入	+ 63百万円
減少	■ その他営業収益	▲145百万円
	■ 水道光熱費収入	▲112百万円
	■ 前期売却物件（1件）不動産等交換差益	▲ 18百万円
	■ 前期売却物件（1件）賃共収入	▲ 9百万円
増加	■ その他営業費用	+ 25百万円
	■ 資産運用報酬	+ 12百万円
減少	■ 外注委託費	▲ 33百万円
	■ 水道光熱費	▲ 32百万円

2020年11月期（第30期）見通し

	2020年11月期予想	2020年5月期との差
営業収益	14,483 百万円	+ 280 百万円
営業費用	7,113 百万円	+ 151 百万円
営業利益	7,369 百万円	+ 128 百万円
営業外費用	628 百万円	▲18 百万円
当期純利益	6,739 百万円	+ 147 百万円
1口当たり分配金	13,700 円	+ 300 円
期末想定稼働率	98.6%	▲0.5%
期中想定稼働率 ^(注1)	98.3%	▲1.0%
想定NOI利回り（年換算） ^(注2)	4.7%	+ 0.1%

要因	項目	
増加	■ 水道光熱費収入	+149百万円
	■ 既存物件（59件） ^(注4) 賃共収入	+133百万円
	■ 前期取得物件（1件）賃共収入通期寄与	+ 4百万円
増加	■ 水道光熱費	+ 83百万円
	■ 公租公課（賃貸事業費用）	+ 52百万円

(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11月期の簿価をベースに2020年5月期取得物件を考慮して算出。

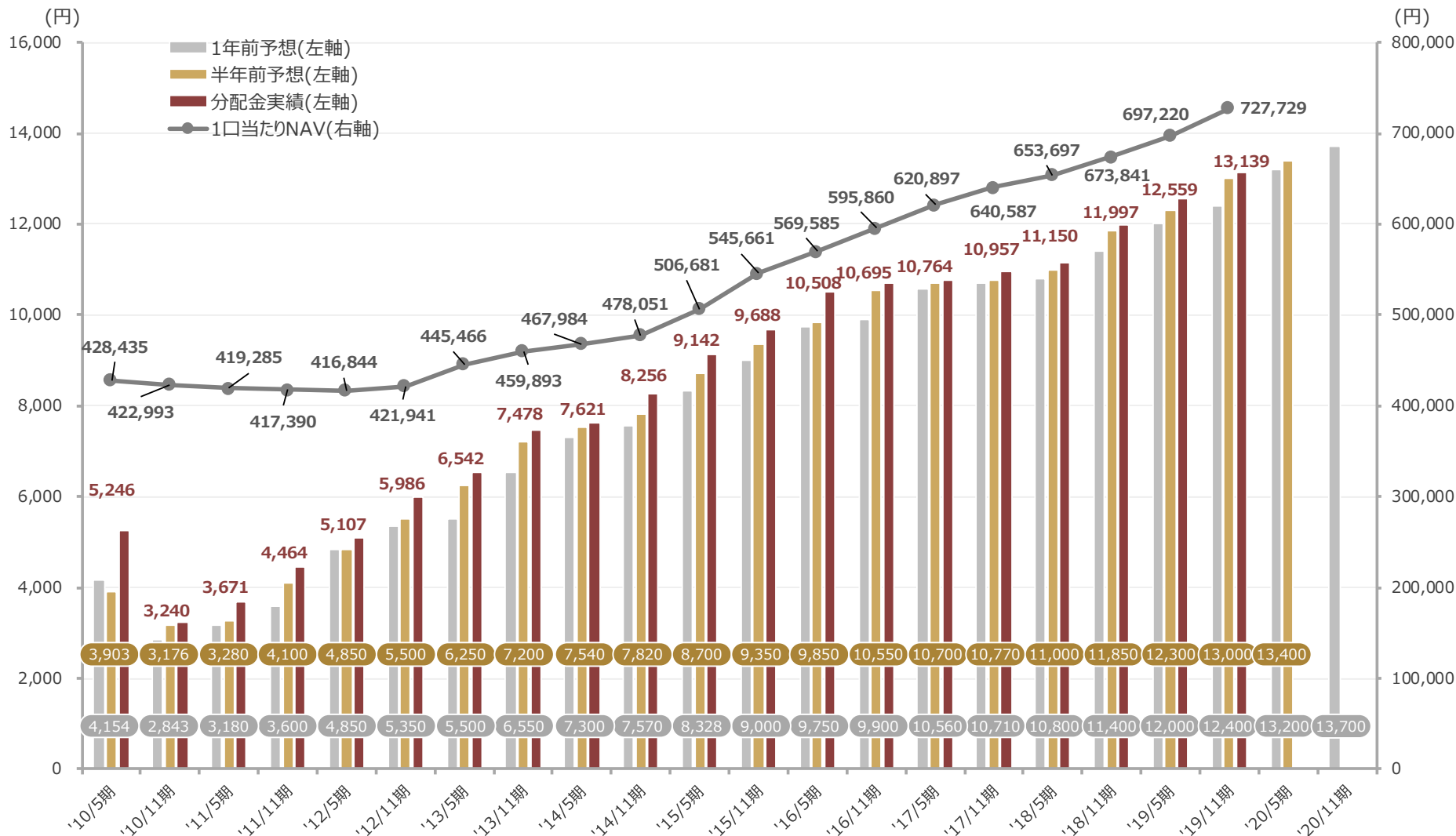
(注3) 既存物件(58件)は、2019年11月期末保有物件(59件)から、2019年11月期取得1物件を差し引いたもの。

(注4) 既存物件(59件)は、2019年11月期末保有物件(59件)。



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

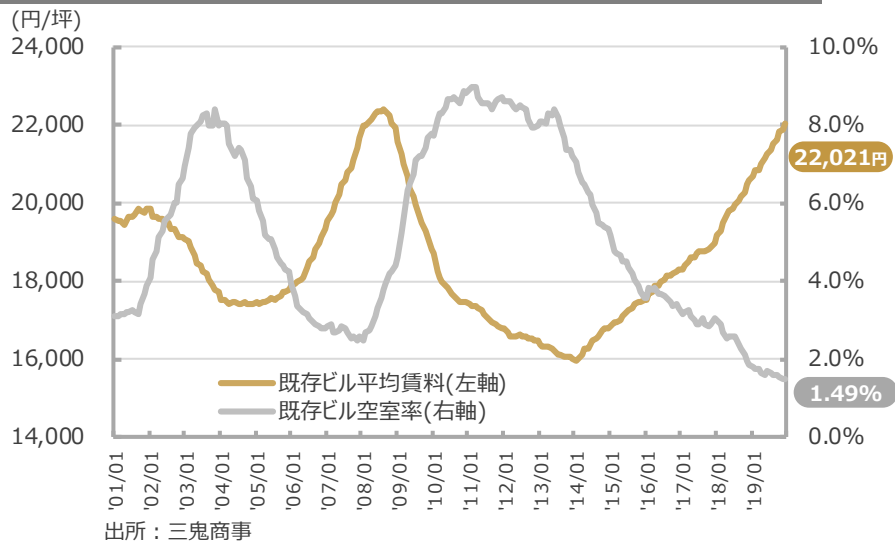
内部成長



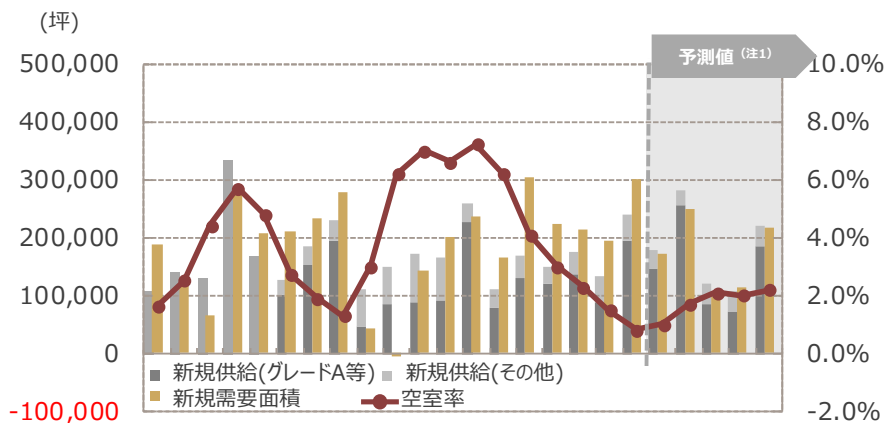


東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況

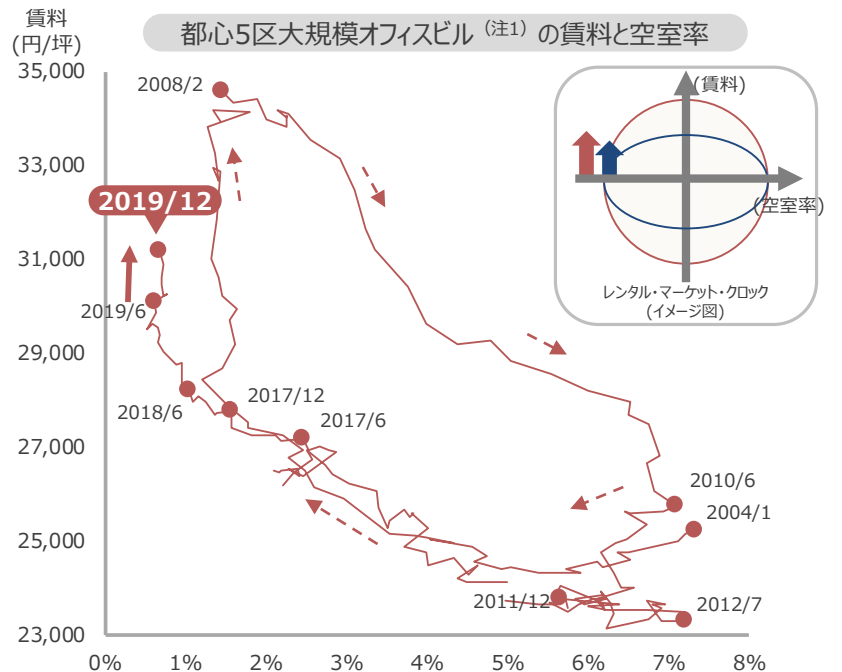


オフィスビルマーケット中期予測

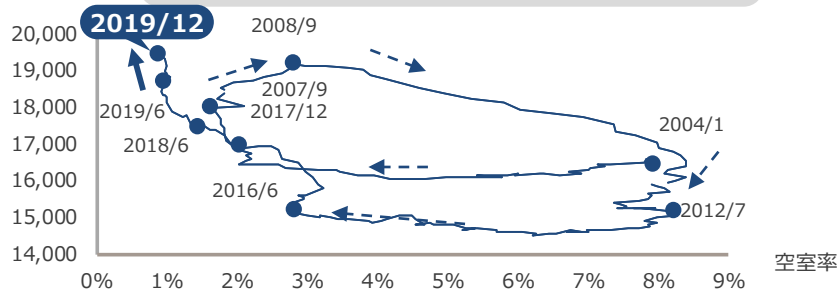


出所：シービーアールイー(株) オフィスマーケット中期予測(2019年～2023年)
 (注1) 2019年6月時点での予測値。
 (注2) 2004年までは新規供給の内訳なし(合計のみ)。

都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



都心5区オフィスビル全体平均(注2)の賃料と空室率



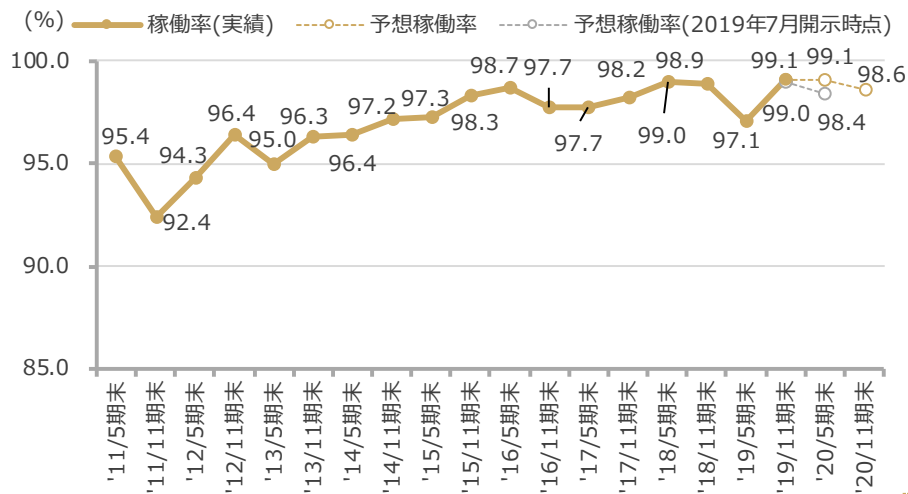
出所：三幸エステートのデータを当社にて加工。
 (注1) 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪以上の物件。
 (注2) オフィスビル全体平均は、大規模から小規模(20坪未満)オフィスビルまで含む。



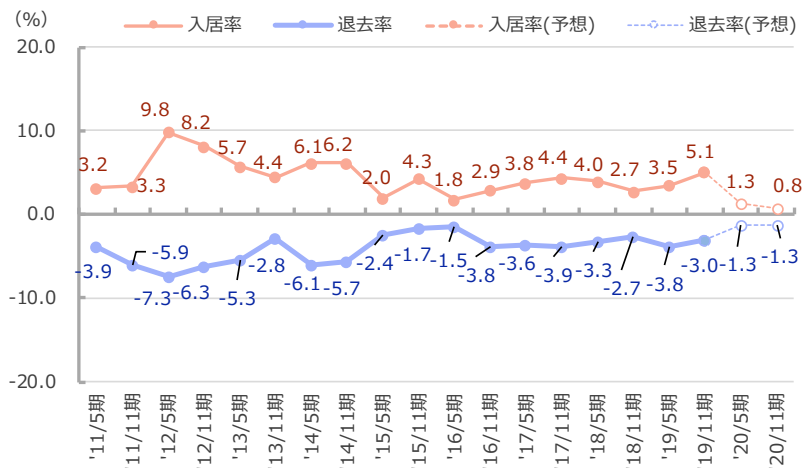
賃貸事業分析(1)

～稼働率及び入退去率の推移～

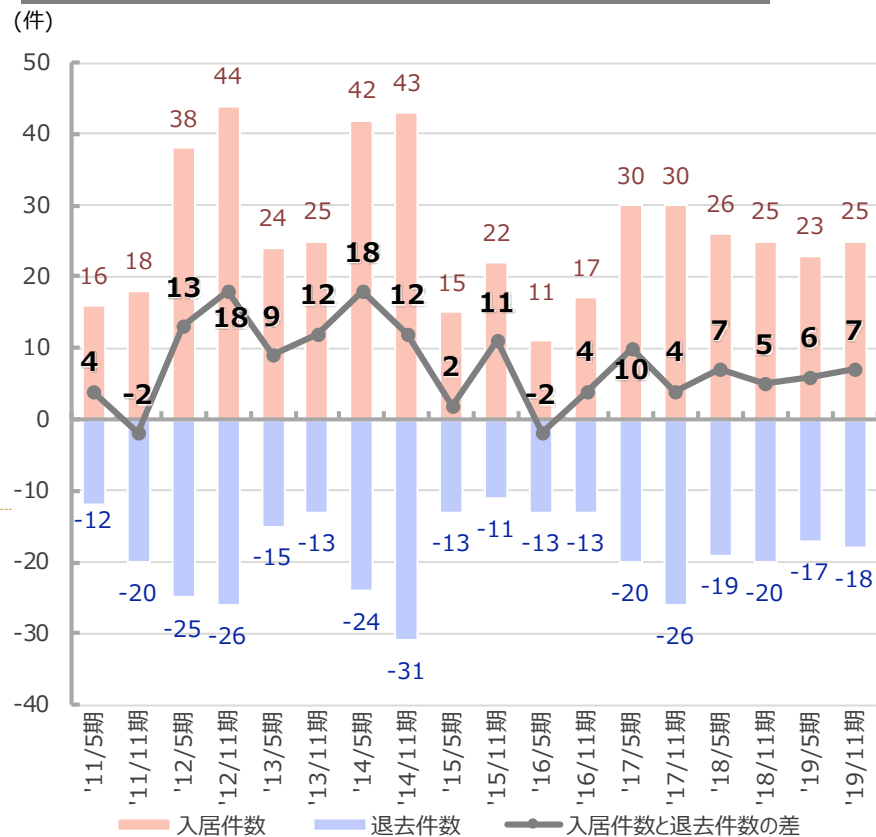
期末稼働率の推移



入退去率推移 (注)



テナント入退去の推移とその理由 (注)



19/11期 内訳	コスト 削減	拡張 移転	集約 移転	縮小 移転	立地 改善	その他	合計
入居	0	16	1	0	3	5	25
退去	4	3	5	5	0	1	18

前期件数 16

(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。

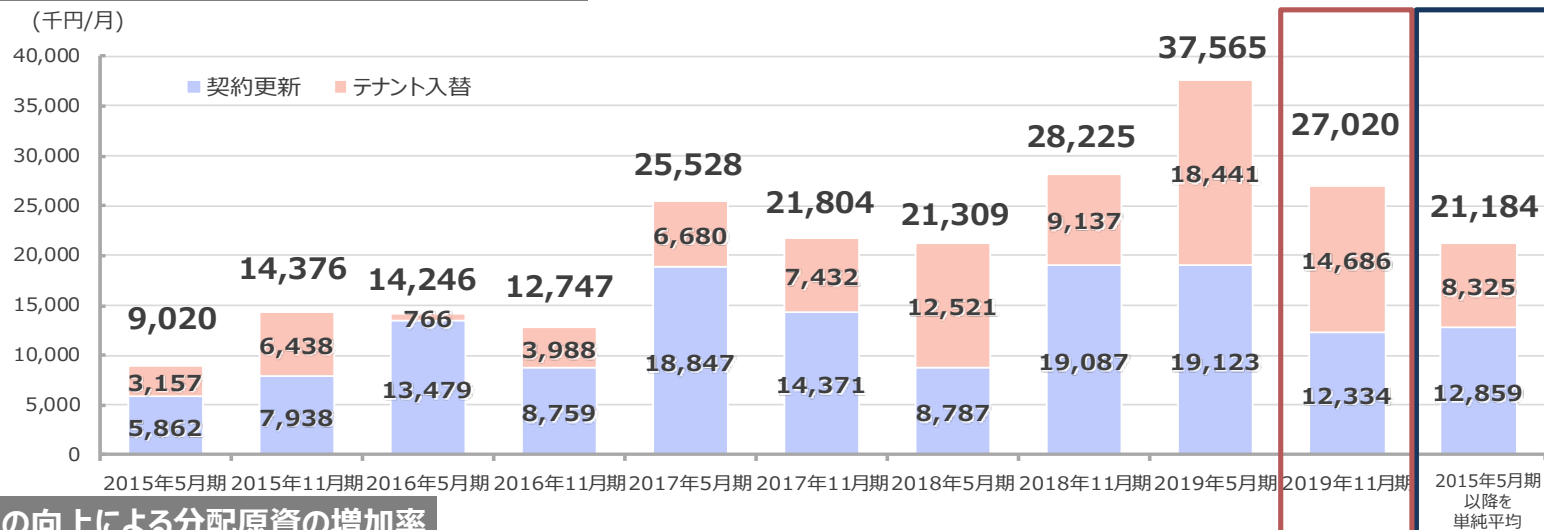
(注) 住居及び倉庫テナントの入退去は除く。



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継続
- 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	2019年11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%	1.3%	1.2%
	年率換算	1.3%	2.0%	1.7%	1.5%	2.8%	2.4%	2.3%	3.0%	3.9%	2.6%	2.3%
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%	2.6%	2.4%
	年率換算	3.0%	4.3%	3.6%	2.9%	5.8%	4.9%	4.7%	5.8%	7.6%	5.1%	4.8%

(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。

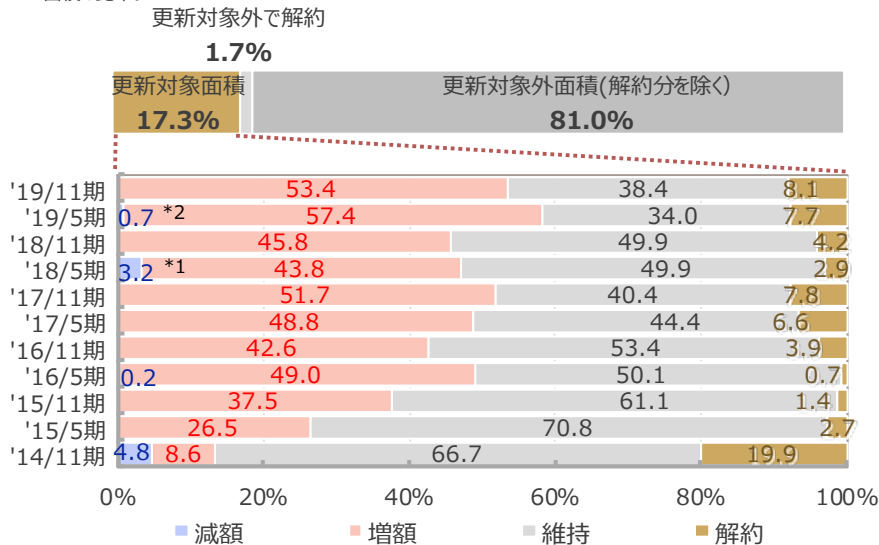


賃貸事業分析(3)

～更新対象テナントの賃料増減率推移～

2019年11月期契約更新テナント

※2019年5月末の賃貸面積：354,005.35㎡に対して、2019年11月期中に契約更新があった契約面積の比率。



*1 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。
*2 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。

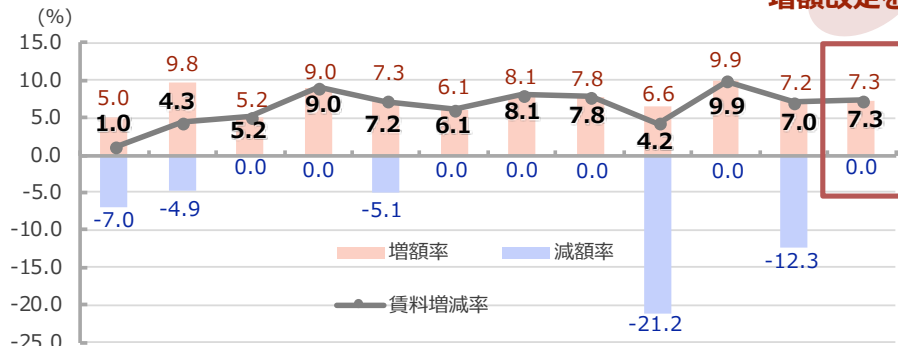
契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



(注) 2019年11月末の賃貸面積：361,788.08㎡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

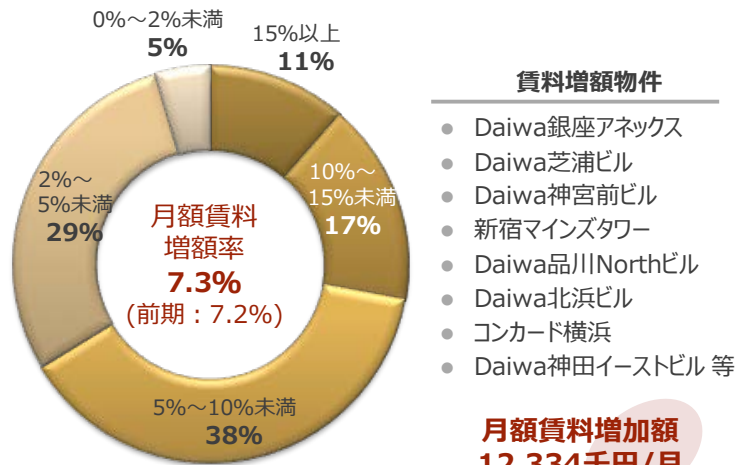
12期連続の賃料増額改定を実現



(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

(2019年11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率) (注)



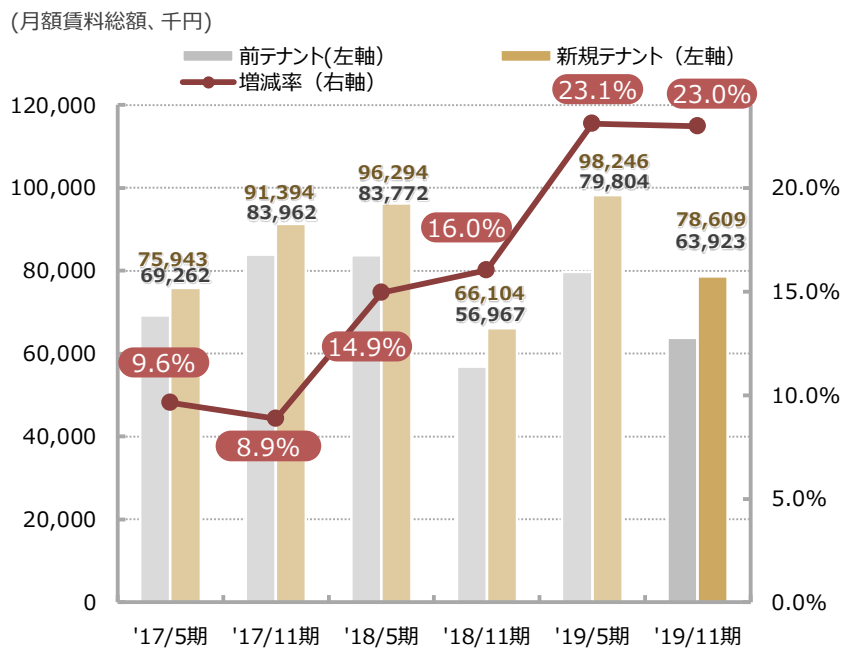
(注) 比率は月額賃料総額ベース。



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



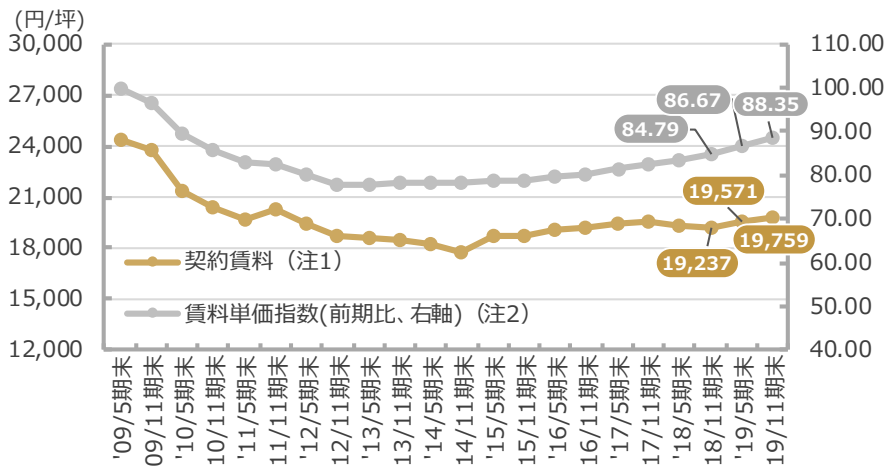
(注) 同区画でのテナントの入替による月次賃料を比較。
比率は月額賃料総額ベース。

'19年11月期におけるテナント入替による賃料上昇物件

- Daiwa芝大門ビル
- Daiwa東池袋ビル
- 新宿マイズタワー
- E.スペースタワー
- Daiwa渋谷宮益坂ビル
- Daiwa北浜ビル
- Daiwa品川御殿山ビル
- Daiwa晴海ビル 等

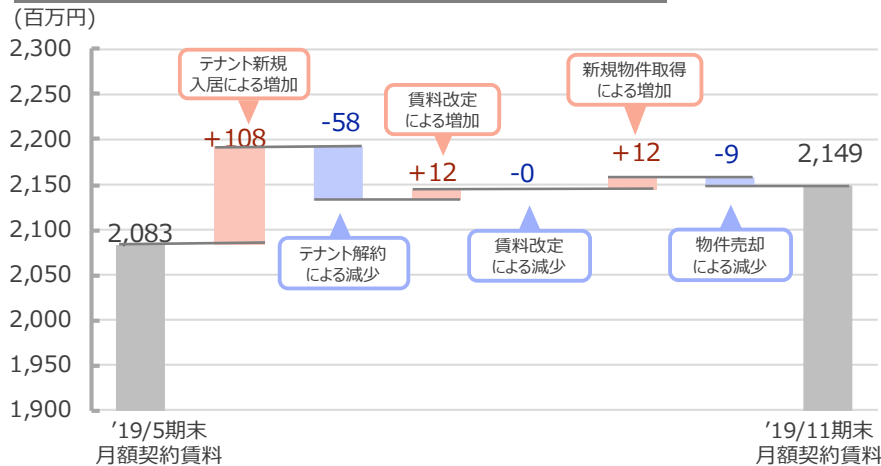
月額賃料増加額：14,686千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



(注1) 契約賃料は、各期末時点で契約しているテナントとの月額契約賃料を平均したものの。
(注2) 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を'09/5期末を100として指数化したもの。

前期末比月額契約賃料(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。
新宿マイズタワーの月額契約賃料は7分の3に、コンカード横浜の月額契約賃料は100分の75に調整済み。



ポートフォリオマップ：契約賃料単価の前期比較増減



(注) 2019年11月期、2020年5月期取得物件は●でプロットしています。

2019年11月30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
AM業務歴13年6ヶ月



牛久 貴文
AM業務歴15年4ヶ月



石井 宏太郎
AM業務歴13年9ヶ月



荒井 純
AM業務歴13年9ヶ月



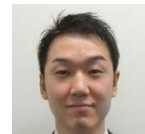
上村 千恵
AM業務歴13年7ヶ月



水橋 昂裕
AM業務歴5年9ヶ月



岩崎 純
AM業務歴3年3ヶ月



森川 文
AM業務歴1年2ヶ月

コンストラクション・マネジメント部(7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
AM業務歴13年6ヶ月



村山 直樹
AM業務歴4年7ヶ月



大野 和良
AM業務歴13年2ヶ月



武田 直之
AM業務歴4年4ヶ月



梅澤 尚基
AM業務歴13年10ヶ月



平林 孝啓
AM業務歴4年8ヶ月



高谷 淳平
AM業務歴6年8ヶ月

(注)AMはアセット・マネジメントの略称です。AM業務歴は当該業務に携わった年数を記載しています(2020年1月21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。

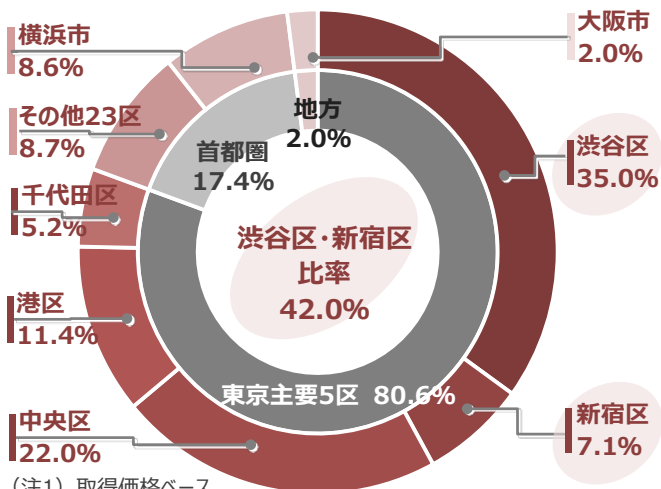
運用企画部(5名)

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。



保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況(1)

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。

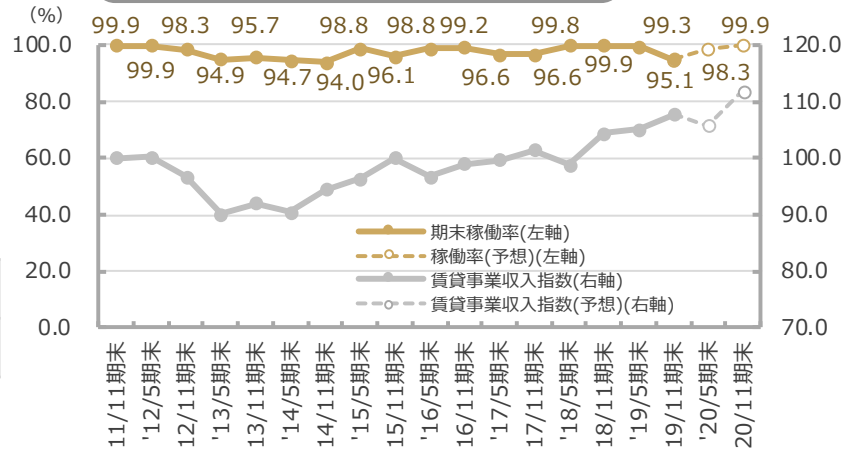
(2020年1月21日現在)

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

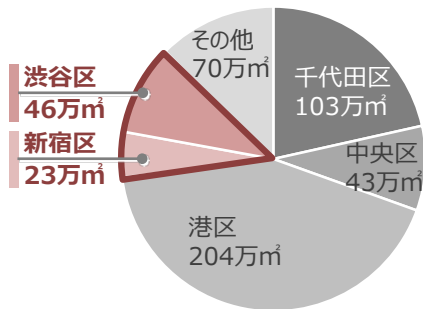


東京23区の大規模オフィスの供給量

2019年-2023年

2019-2023年合計

489万㎡



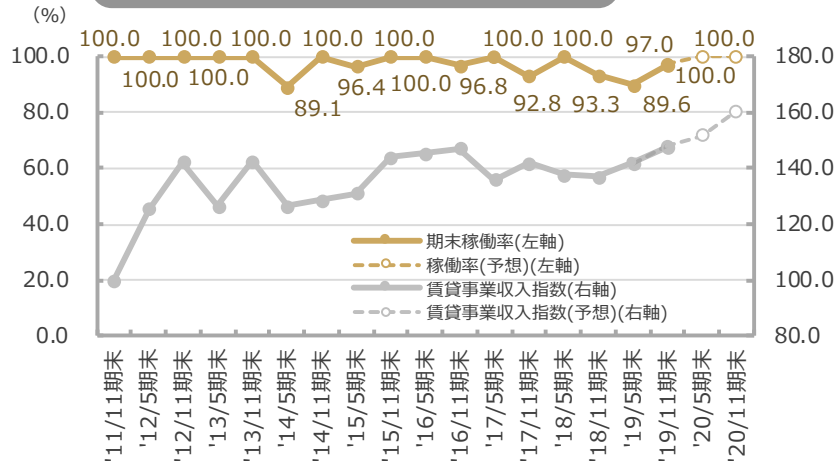
出所：森トラスト 大規模物件：オフィス延床面積10,000㎡以上

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

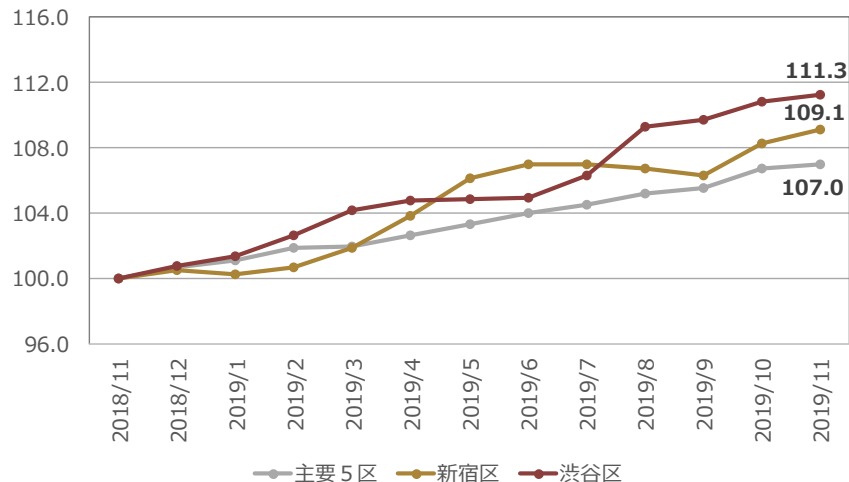


(注) 賃貸事業収入指数は'11/11 = 100として指数化。新宿マインズタワーは'18/5期末以降は持分補正済み。



保有物件の地域別割合及び新宿・渋谷エリアの状況(2)

東京主要5区(注1)、新宿区及び渋谷区の平均賃料推移



(注1) 新宿区、渋谷区を含む主要5区。
 (注2) それぞれの地域の既存平均賃料を2018/11=100として指数化。
 出所：三鬼商事

新宿・渋谷エリアのポートフォリオマップ



新宿メインタワー
 (取得価格：66,900百万円)

リーシング成果

新規契約面積(注1)	467.92坪(注2)
賃料単価	+24.5%(注3)

E・スペースタワー
 (取得価格：24,000百万円)

リーシング成果

新規契約面積(注1)	155.13坪
賃料単価	+37.9%(注3)

Daiwa西新宿ビル
 (取得価格：13,710百万円)

リーシング成果

新規契約面積(注1)	199.08坪
賃料単価	+39.1%(注3)

(注1) それぞれの物件の新規契約は2019年11月期以降に契約締結したものを。
 (注2) 実際の新規契約面積に、共有持分に相当する7分の3を乗じた数値を記載しています。
 (注3) リーシング対象区画における新規契約賃料を、従前の契約賃料で除して算出しています。



2019年11月期リーシングハイライト

Daiwa芝大門ビル (取得価格：2,578百万円)



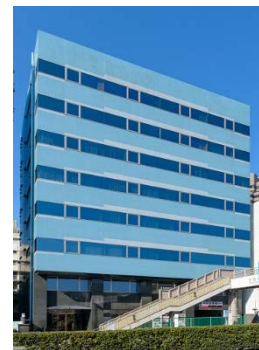
- 都営三田線「芝公園駅」徒歩5分、JR「浜松町駅」徒歩7分の位置に所在。
- 東京モノレールや都営浅草線を通じた羽田空港へのアクセスに強く、また浜松町バスターミナルは地方へ向かう高速バスが発着しており、高い交通利便性を備えながらも割安感のある賃料水準であることから幅広い企業の需要を想定。

Daiwa神田須田町ビル (取得価格：2,295百万円)



- 都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩1分、JR「秋葉原」駅徒歩7分、東京メトロ「秋葉原」駅徒歩4分、JR「神田」駅徒歩8分、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩6分の位置に所在。
- 高い交通利便性を備えながらも割安感のある賃料水準であることを重視する、幅広い企業の需要を想定。

Daiwa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。

リーシング成果

新規契約面積 (注1)	284.01坪
賃料単価	+48.6% (注2)

所在地	東京都港区芝大門
地積	532.31m ²
構造	SRC/RC
階数	B1/7F
用途	事務所・駐車場
延床面積	3,524.42m ²
建築時期	1996年11月

リーシング成果

新規契約面積 (注1)	145.20坪
賃料単価	+31.5% (注2)

所在地	東京都千代田区神田須田町
地積	302.42m ²
構造	S/RC
階数	B1/10F
用途	事務所・駐車場
延床面積	2,435.80m ²
建築時期	1990年8月

リーシング成果

新規契約面積 (注1)	99.64坪
賃料単価	+60.0% (注2)

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
建築時期	1992年7月

(注1) それぞれの物件の新規契約は2019年11月期及び2019年12月に契約締結したものを。

(注2) リーシング対象区画における新規契約賃料を、従前の契約賃料で除して算出しています。

Section 3

外部成長





取得・売却方針、物件取得の検討状況

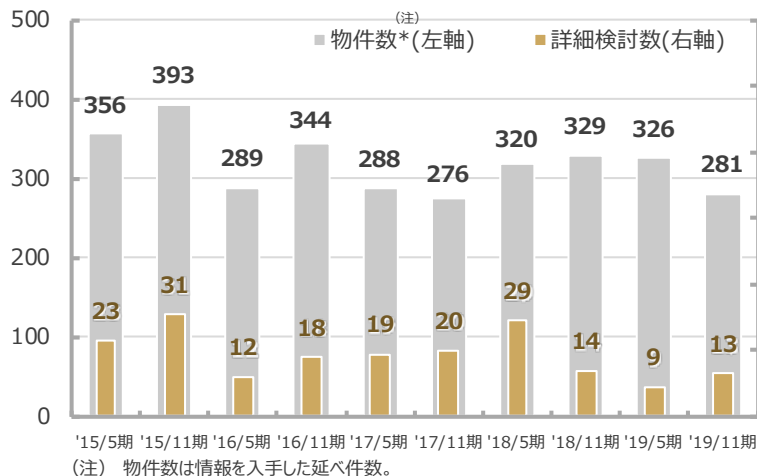
取得方針・売却方針

- 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

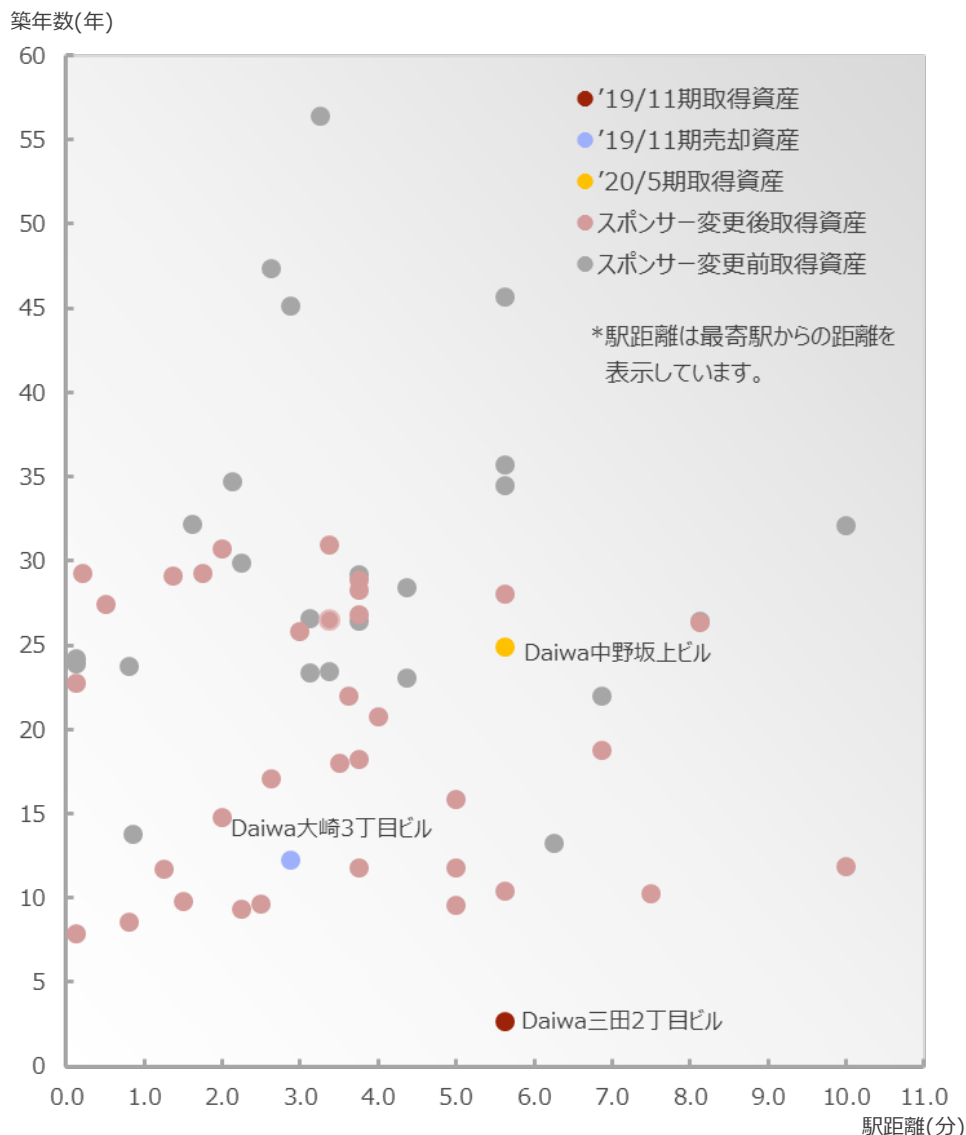
非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

- 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





2020年5月期新規取得物件

Daiwa中野坂上ビル 取得価格：2,750百万円、取得日：2019年12月13日



交通アクセス

- 本物件は東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅より徒歩6分に位置します。「中野坂上」駅から「新宿」駅へは4分、「東京」駅へは23分等、都心の主要駅へのアクセスが良好です。
- 本物件が所在する「中野坂上」エリアは、隣接する「西新宿」エリアのサブマーケットとして、都心部へ近いながらも比較的割安で入居できる点がテナントへの訴求力となっています。
- また、本物件は都道4号「青梅街道」に面していることから自動車利用による城西エリアへのアクセスも良好であるため、新宿にオフィスを構える企業のバックオフィスや城西エリア等への営業所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8階、延床面積3,978.82㎡、1フロア約120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フロアや個別空調等の設備を備えており、様々な業種のオフィスニーズを満たす内容です。また、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。
- 本物件は築後約25年が経過していますが、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	東京都中野区本町 「中野坂上」駅より徒歩6分		鑑定価格(注1)	2,910百万円	
建築時期/築年数	1995年1月/24.9年*		土地面積	915.72㎡	
構造/階数	SRC/B1/8F		建物面積	3,978.82㎡	
稼働率	100.0% (取得日時点)		テナント数	6 (取得日時点)	
取得時 (注2)	NOI利回り	稼働率	中期 (注3)	NOI利回り	稼働率
	4.0%	100.0%		4.4%	93.0%
鑑定	NOI利回り	稼働率	減価償却 (注4)	0.6%	
	4.4%	96.0%			

(注1) 2019年10月10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93.0%)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12月13日時点



2019年11月期交換による取得・譲渡物件

取得 : Daiwa三田2丁目ビル 取得価格 : 2,635百万円



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の設備を備えております。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	454.37㎡	建物面積	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 ^(注1)	帳簿価額 ^(注2)	減価償却 ^(注3)
	7.9%	1,599百万円	0.5%
鑑定	NOI利回り ^(注4)	鑑定評価額 ^(注5)	稼働率
	4.8%	3,240百万円	100.0%
取得時	NOI利回り ^(注6)	取得価格	稼働率
	4.7%	2,635百万円	100.0%
中期	NOI利回り ^(注7)		稼働率
	4.7%		100.0%

譲渡 : Daiwa大崎3丁目ビル 譲渡価格 : 2,685百万円

所在地/駅距離	東京都品川区大崎/3分
建築時期/築年数	2007年9月/11.8年*
構造/階数	S・RC/B1F・6F
延床面積	2,243.36㎡
鑑定評価額	2,480百万円 (2019年5月31日時点)
NOI利回り ^(注)	4.0%

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

- (注1) 圧縮記帳後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帳簿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2) 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1,069百万円を取得物件の帳簿価格から減額しています。その結果、2019年11月30日時点の帳簿価額は1,599百万円となりました。
- (注3) 減価償却は、物件取得期に計上見込みの減価償却費6ヶ月換算額及び翌期に計上見込みの減価償却費(6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4) 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5) 2019年6月1日時点
- (注6) 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7) 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

資産入替の効果

- 交換スキームにより、1,069百万円の圧縮記帳を行うことで、収益性の向上を実現します。また、NOIの増加とポートフォリオ全体の築年数の若返りを図ります(ポートフォリオの築年数若返り▲0.1年)。

交換による含み益増^(注)

8億円→16億円

圧縮記帳後 帳簿価格NOI利回り

7.9%

築11.8年の物件を譲渡し

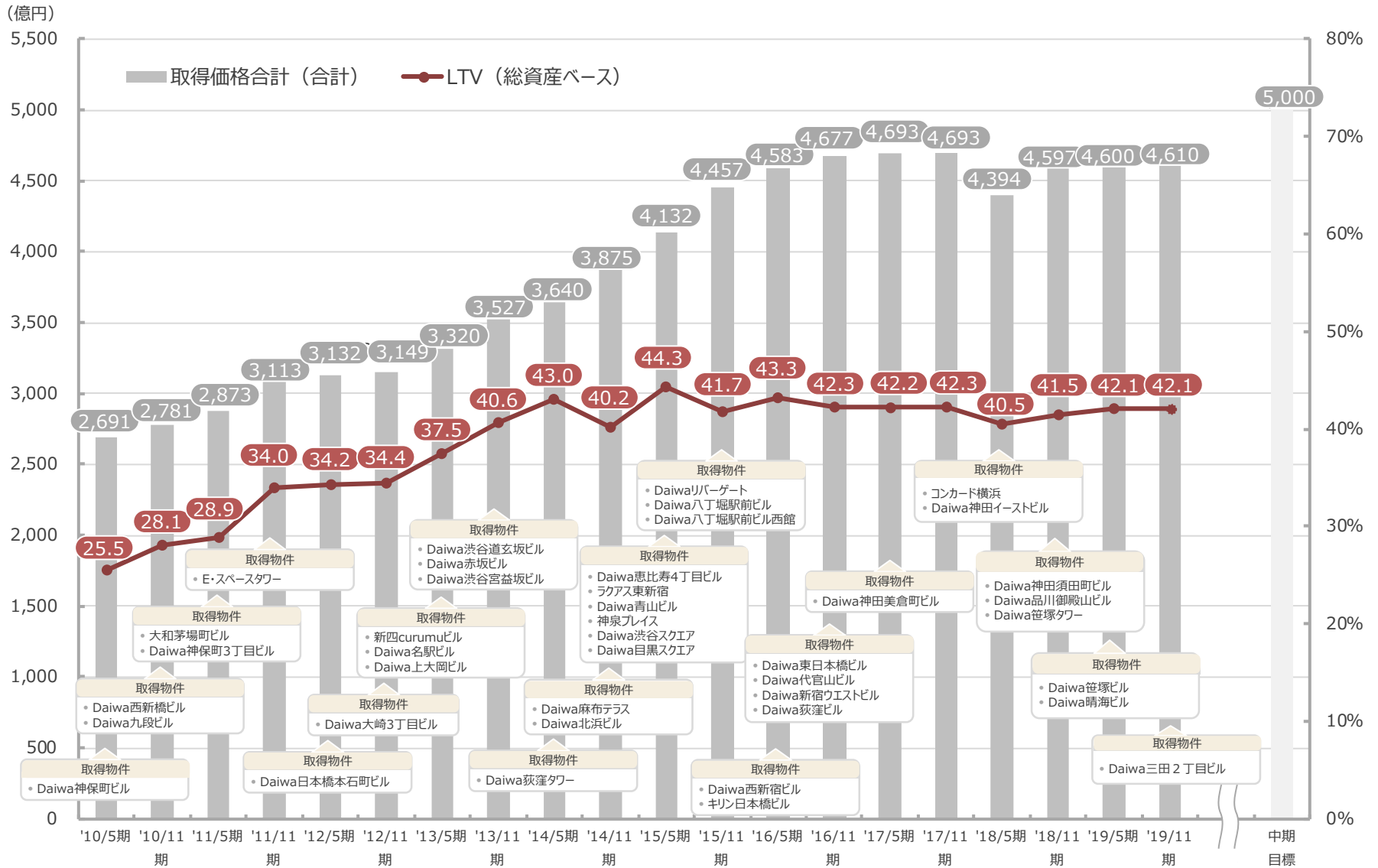
築2.3年の物件を取得

(注) 取得物件については2019年11月末時点の鑑定評価額(3,280百万円)と帳簿価額(1,599百万円)の差を、譲渡物件については2019年5月末時点の鑑定評価額と2019年7月1日時点の帳簿価格との差を算出しています。



資産規模の推移と取得実績

中期目標の資産規模5,000億円の達成を目指す



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

Section 4

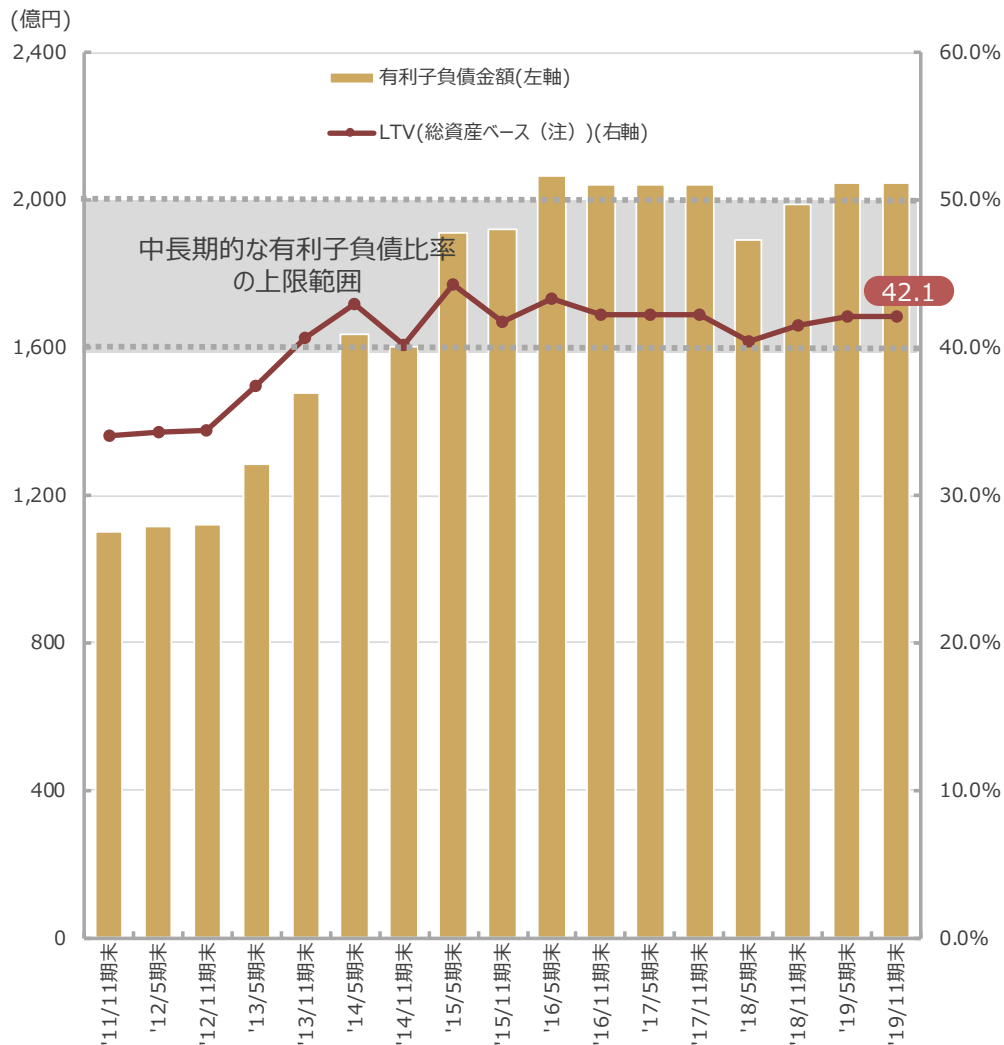
財務戰略





有利子負債の状況(1)

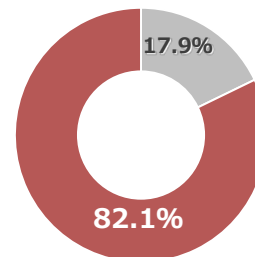
有利子負債比率(LTV)の推移



(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

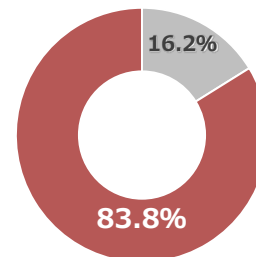
有利子負債の状況(2019年11月期末)

固定金利と変動金利の比率



- 固定金利
- 変動金利

長短比率



- 長期借入金等
- 短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金

格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

AA

長期発行体格付
格付の見通し: **安定的**
(2019年2月5日付与)

株式会社格付投資情報センター(R&I)

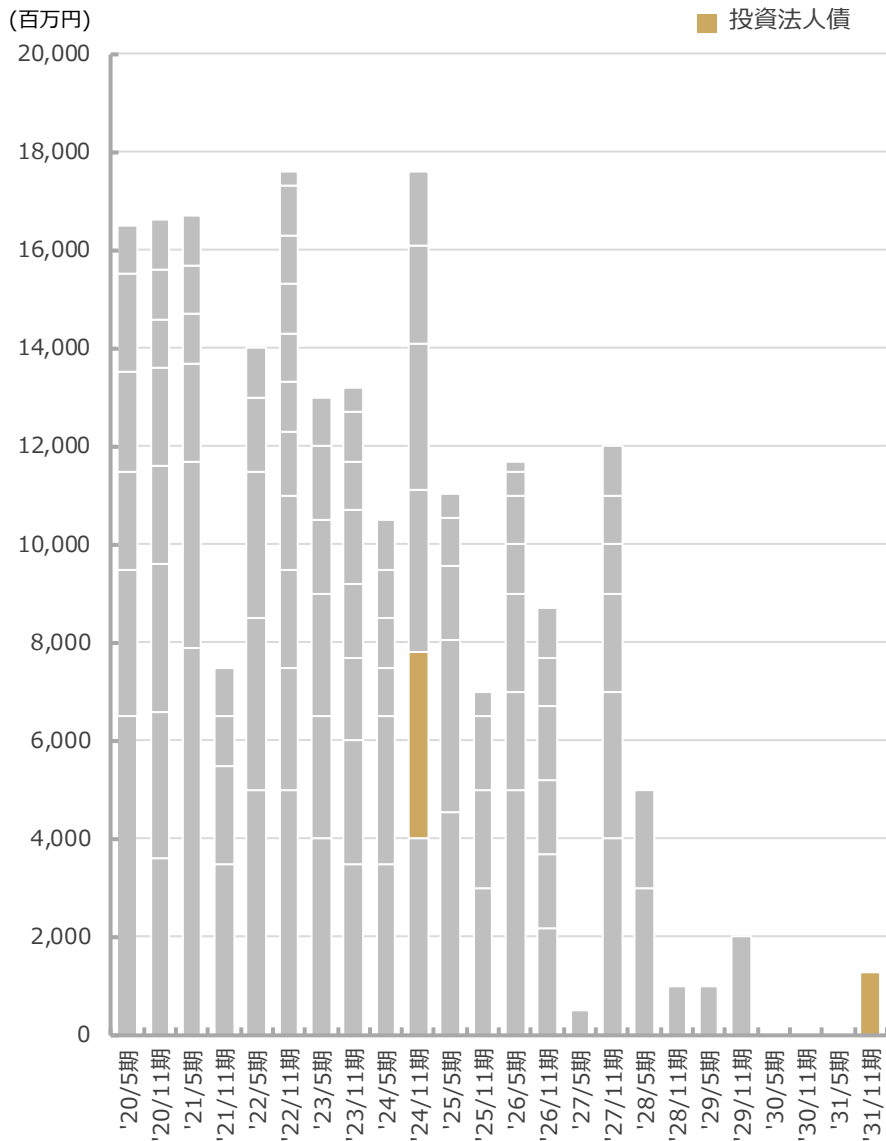
AA-

発行体格付
格付の方向性: **安定的**
(2019年9月4日付与)

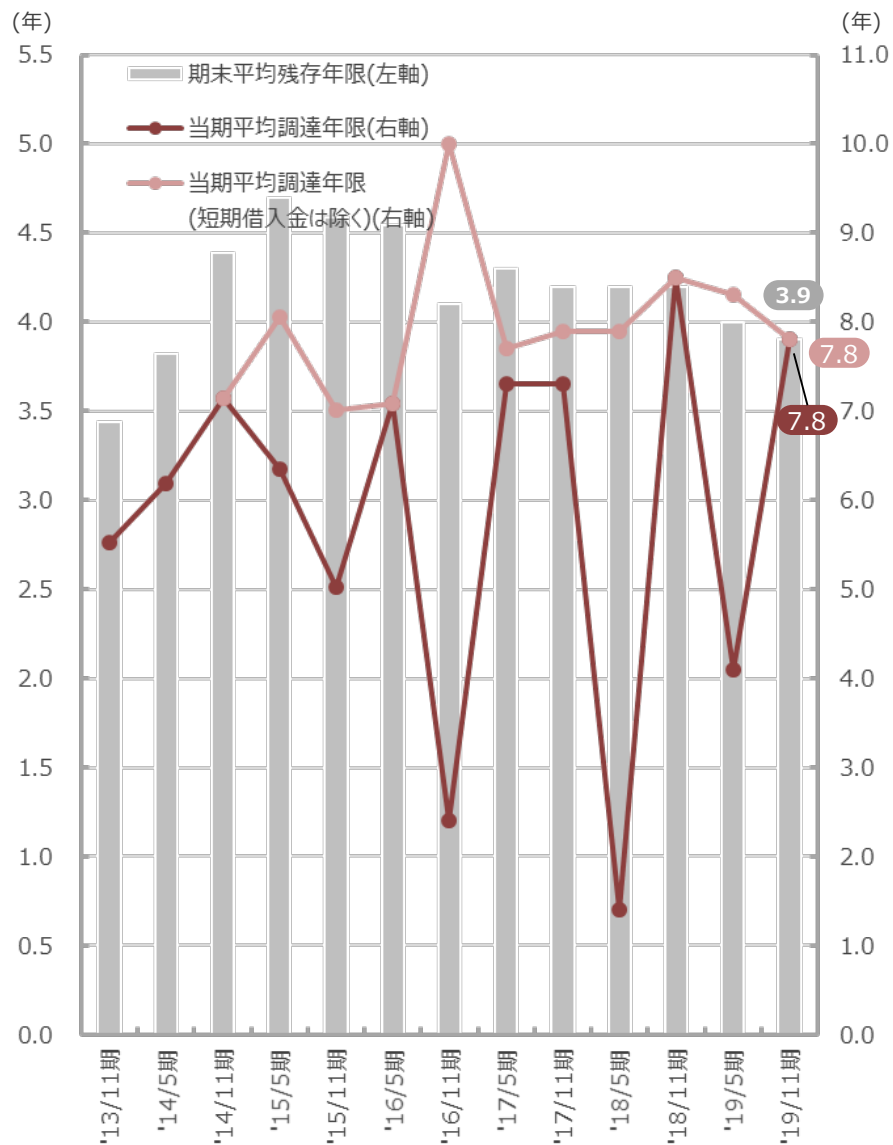


有利子負債の状況(2)

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ますようお願い申し上げます。



有利子負債の状況(3)

2019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	41,400	-	20.8%
三井住友信託銀行	24,500	-	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	-	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	-	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	-	1.0%
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	-	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	-	0.5%
山梨中央銀行	1,000	-	0.5%
太陽生命保険	300	-	0.2%
富国生命保険	200	-	0.1%
借入金合計	199,350	-	100.0%

回号	残高	前期比	年限
第3回無担保投資法人債	-	-3,000	5年
第4回無担保投資法人債	2,100	-	10年
第5回無担保投資法人債	1,700	+1,700	5年
第6回無担保投資法人債	1,300	+1,300	12年
投資法人債合計	5,100	-	-



2019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	'19/5期末 投資口数	'19/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'19/11期末 割合 ^(注)
個人・その他	14,092	13,625	-467	2.77%
金融機関	161,625	169,082	+7,457	34.37%
都市銀行	-	-	-	0.00%
地方銀行	10,802	14,142	+3,340	2.88%
信託銀行	136,995	141,146	+4,151	28.70%
生命保険会社	395	471	+76	0.10%
損害保険会社	5,366	3,334	-2,032	0.68%
その他金融	8,067	9,989	+1,922	2.03%
その他国内法人	190,743	192,012	+1,269	39.04%
外国人	108,524	96,373	-12,151	19.59%
証券会社	16,893	20,785	+3,892	4.23%
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	'19/5期末 所有口数	'19/11期末 所有口数	前期比 増減数	'19/11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	-	26.21%
2	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	60,945	67,247	+6,302	13.67%
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)	41,979	41,142	-837	8.36%
5	資産管理サービス信託銀行 株式会社 (証券投資信託口)	16,752	14,564	-2,188	2.96%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,804	14,233	+1,429	2.89%
7	みずほ証券株式会社	73	7,059	+6,986	1.44%
8	三菱UFJモルガン・ スタンレー証券株式会社	6,662	6,916	+254	1.41%
9	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	9,671	6,609	-3,062	1.34%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,240	5,153	-1,087	1.05%
	合計	343,352	351,149	+7,797	71.39%

(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である大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、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 ～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。

Passion for SDGs ～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

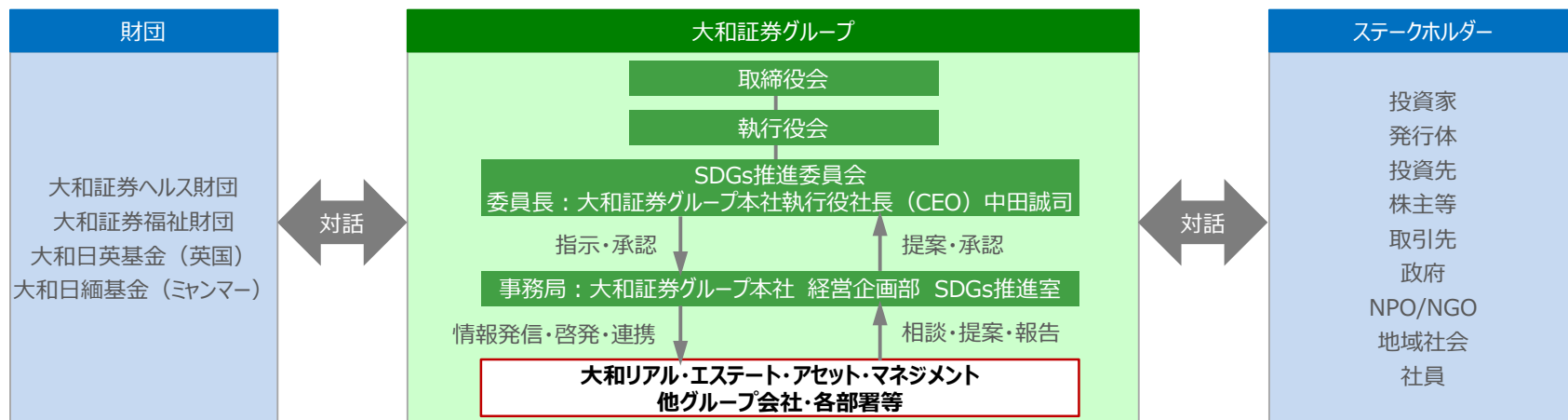
ワーク・ライフ・バランスの推進、女性やベテラン層の活躍支援を始め、性別や年齢を問わず全ての社員が働きがいを感じ、能力を最大限発揮できる環境を作ることで、多様な人材の育成及び働き方の実現に取り組んでいきます。

● 認知度向上と浸透

金融・資本市場の担い手として、全役員職員へ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。

大和証券グループのSDGs推進委員会およびSDGs推進体制

大和証券グループでは、2018年より「SDGs推進委員会」において、SDGsへのグループ横断的な対応を協議しています。2019年度は、新たな社外委員(注)にご参加いただき、有識者ならではの経験や知見を活かした検討を行っています。同委員会および経営企画部 SDGs推進室を通じて、SDGs推進の取組みについて、グループ全体への展開や連携強化、社内浸透が図られています。



(注) 慶應義塾大学 政策・メディア研究科特任教授 国谷 裕子氏、相模女子大学客員教授 白河 桃子氏、一般社団法人Japan Innovation Network専務理事 西口 尚宏氏。



ESGの取り組み 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8年連続で最高評価の「Green Star」を取得



「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組んでいる点が評価され、「Aランク」を取得



LEED認証

Daiwa晴海ビルが「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

Daiwa渋谷スクエア、新宿メインズタワーは、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

<Daiwa渋谷スクエア> <新宿メインズタワー>



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>



ESGの取組み 社会 (Social) / ガバナンス (Governance)

テナント満足度向上の取組み

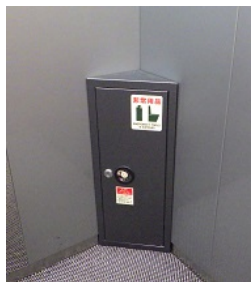
EV内防災キャビネット

【対象物件】
設置可能物件を対象に順次

【実施内容】
テナントのオフィスワーカー、及び全てのオフィス利用者の安全を確保するため、エレベーター内に防災キャビネットを設置。閉じ込めから救済までに必要な食糧や非常用グッズを常備。

物件設置率
58.3%

Daiwa麻布テラス EV内



EVホールデジタルサイネージ

【対象物件】
設置可能物件を対象に順次

【実施内容】
テナントのオフィスワーカー、及び全てのオフィス利用者の待ち時間を活用した情報発信や混雑ストレス緩和を図る目的で、EVホールにデジタルサイネージを設置。

物件設置率
36.7%

Daiwa芝浦 EVホール



地域社会との共生

新宿ミナミルミ

【対象物件】 新宿メインスタワー
【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

各制度の充実

【対象】
運用会社役員

【育児関連】
・育児休職/育児サポート休暇
・短時間勤務制度
・保育施設費用補助/ベビーシッター制度等

【介護関連】
・介護休職/介護休暇
・介護時間等

運用会社女性比率

全職員に対する女性比率：**32.5%**
管理職（アシスタント・マネージャー以上）に占める女性比率：**20.9%**

ファミリーデーの実施

毎年夏休みに社員家族の職場訪問を実施。



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



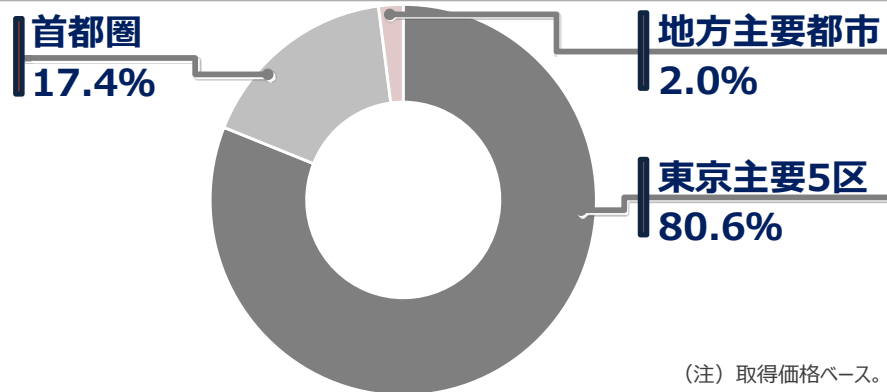


本投資法人の3つの特徴（2020年1月21日時点）

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

	2019年5月期 (27期) 実績	2019年11月期 (28期) 実績	2020年5月期 (29期) 予想	2020年11月期 (30期) 予想
1口当たり 分配金	12,559円	13,139円	13,400円	13,700円



2019年11月期決算概要(1)

～貸借対照表～

前期(2019年5月期)実績との比較表

	2019年5月期 実績		2019年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動資産	30,716	6.3	31,990	6.6
現金及び預金	26,663		27,799	
信託現金及び信託預金	3,479		3,581	
その他の流動資産	572		609	
固定資産	454,908	93.7	454,004	93.4
有形固定資産	451,185	92.9	450,005	92.6
建物等(信託財産含む)	85,865		85,375	
土地(信託財産含む)	364,489		364,572	
その他の有形固定資産	831		58	
無形固定資産	2,725	0.6	2,721	0.6
信託借地権・借地権	2,705		2,705	
その他の無形固定資産	20		16	
投資その他の資産	997	0.2	1,277	0.3
信託差入敷金及び保証金	113		113	
長期前払費用	791		1,123	
その他の投資その他の資産	92		40	
繰延資産	11	0.0	34	0.0
投資法人債発行費	11		34	
資産合計	485,636	100.0	486,030	100.0

	2019年5月期 実績		2019年11月期 実績	
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)
流動負債	32,632	6.7	37,540	7.7
営業未払金	981		701	
短期借入金	5,000		5,000	
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	19,500		28,100	
未払金	567		580	
前受金	2,323		2,355	
その他の流動負債	1,261		802	
固定負債	198,543	40.9	193,597	39.8
投資法人債	2,100		5,100	
長期借入金	174,850		166,250	
預り敷金及び保証金	19,145		19,978	
信託預り敷金及び保証金	1,844		1,882	
その他の固定負債	603		386	
負債合計	231,175	47.6	231,138	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	6,887		7,173	
評価・換算差額等	▲ 303		▲ 156	
純資産合計	254,460	52.4	254,892	52.4
負債純資産合計	485,636	100.0	486,030	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。



2019年11月期決算概要(2)

～損益計算書～

前期(2019年5月期)実績との比較表

(単位：百万円)

	2019年5月期 実績	2019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)	13,833	14,094	+ 261
内)不動産等売却益 ^(注1)	142	18	▲ 123
営業費用(B)	6,853	6,980	+ 126
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,666	3,758	+ 92
内)減価償却費	1,813	1,826	+ 13
貸貸事業損益(不動産等売却益 ^(注1) を除く)	8,211	8,491	+ 279
営業利益(A-B)	6,979	7,114	+ 134
営業外費用	662	659	▲ 3
内)支払利息等	520	516	▲ 3
経常利益	6,320	6,463	+ 143
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	6,320	6,462	+ 142
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金 ^(注2)	12,559円	13,139円	+ 580円

(注1)2019年11月期の不動産等売却益は不動産等交換差益を指します。

(注2)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。

対業績予想との比較表

(単位：百万円)

	2019年11月期 予想 ('19/7/18開示)	2019年11月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	14,024	14,094	+ 69
内)不動産等売却益 ^(注1)	20	18	▲ 1
営業費用(B)	6,966	6,980	+ 14
内)貸貸事業費用(減価償却費除く)	3,742	3,758	+ 16
内)減価償却費	1,811	1,826	+ 14
貸貸事業損益(不動産等売却益 ^(注1) を除く)	8,450	8,491	+ 40
営業利益(A-B)	7,058	7,114	+ 55
営業外費用	661	659	▲ 2
内)支払利息等	518	516	▲ 1
経常利益	6,396	6,463	+ 67
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	6,394	6,462	+ 68
発行済投資口数	491,877口	491,877口	-
1口当たり分配金	13,000円	13,139円	+ 139円



収益予想(2020年5月期及び2020年11月期)

2020年5月期・2020年11月期の運用状況の予想

(単位：百万円)

	2019年11月期実績	2020年5月期予想	2020年11月期予想
実質運用日数	183日	183日	183日
営業収益(A)	14,094	14,203	14,483
内)不動産等売却益 ^(注)	18	-	-
営業費用(B)	6,980	6,961	7,113
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,758	3,704	3,851
内)減価償却費	1,826	1,840	1,845
賃貸事業損益(不動産等売却益 ^(注) を除く)	8,491	8,657	8,786
営業利益(A-B)	7,114	7,241	7,369
営業外費用	659	647	628
内)支払利息	516	507	490
経常利益	6,463	6,593	6,741
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	6,462	6,591	6,739
発行済投資口数	491,877口	491,877口	491,877口
1口当たり分配金	13,139円	13,400円	13,700円

(注)2019年11月期の不動産等売却益は不動産等交換差益を指します。



有利子負債一覧(1) (2019年11月30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				
短期借入金	三井住友銀行	2,000	変動	T+0.250%	19/2/27	20/1/31	
	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	
短期借入金 合計		5,000					
1年内返済予定の長期借入金の	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	
	三井住友信託銀行(*)	4,000	固定	0.816%	13/7/8	20/5/29	
	三菱UFJ銀行(*)	3,000	固定	0.761%	13/8/9	20/8/31	
	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.737%	13/11/29	20/11/30	
	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	
	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	
	武蔵野銀行(*) (**)	1,000	固定	0.349%	15/8/31	20/8/31	
	1年内返済予定の長期借入金 合計		28,100				
	長期借入金	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	
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(*)		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	
三井住友銀行(*)		3,500	固定	0.618%	14/7/8	21/11/30	
三井住友銀行(*)		4,000	固定	0.585%	14/7/8	22/5/31	
新生銀行		1,000	変動	L+0.325%	14/7/8	22/8/31	
三井住友銀行(*)		2,000	固定	0.378%	14/7/8	22/11/30	
三菱UFJ銀行(*)		1,000	固定	0.560%	14/12/1	22/5/31	
みずほ銀行(*)		1,000	固定	0.353%	14/12/1	22/11/30	
三井住友銀行(*)		1,000	固定	0.458%	14/12/1	23/5/31	
新生銀行		1,000	変動	L+0.350%	14/12/1	23/5/31	
日本政策投資銀行	1,000	固定	0.692%	14/12/3	21/11/30		

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



有利子負債一覧(2) (2019年11月30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	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
	関西みらい銀行	1,500	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31
	三菱UFJ銀行	1,000	変動	T+0.250%	19/8/30	26/8/31
	りそな銀行	2,000	変動	T+0.400%	19/9/30	29/9/28
	三井住友信託銀行	1,300	変動	T+0.150%	19/11/29	24/11/29
三井住友信託銀行	1,200	変動	T+0.250%	19/11/29	26/11/30	
日本政策投資銀行	1,000	固定	0.450%	19/11/29	28/11/30	
長期借入金 合計	166,250					
借入金 合計	199,350					

(注)固定利率、変動金利の借入スプレッドは小数第4位を四捨五入。

* 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは固定化後の利率を記載

** 1年365日ベースに換算して利率を記載

投資法人債

回号	残高	金利	利率	借入日	返済期限
	(百万円)	種別			
第4回無担保投資法人債	2,100	固定	1.000%	14/9/12	24/9/12
第5回無担保投資法人債	1,700	固定	0.220%	19/9/12	24/9/12
第6回無担保投資法人債	1,300	固定	0.660%	19/9/12	31/9/12
投資法人債 合計	5,100				



テナント分析

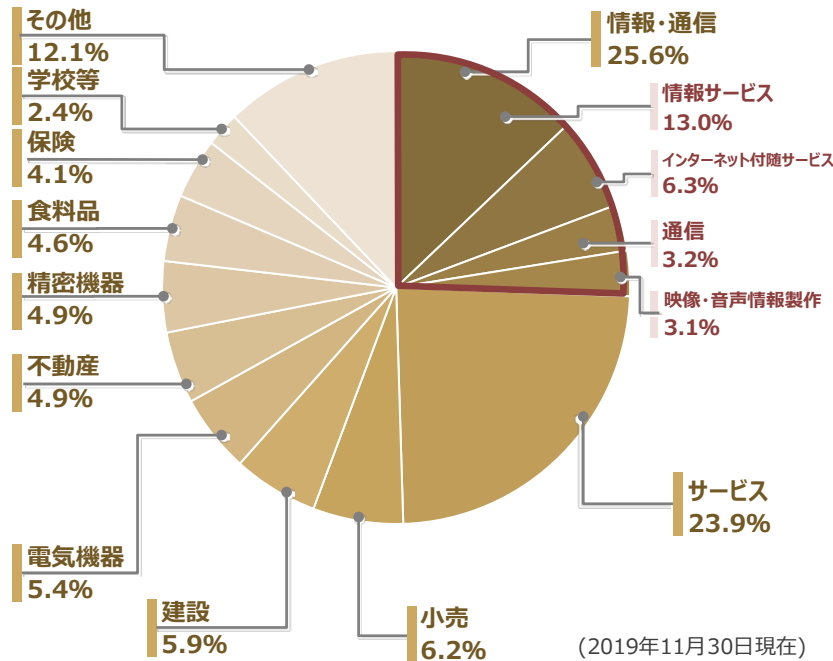
主要テナントの上位10位一覧

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)	Daiwa笹塚タワー	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%
非開示 ^(注1)	Daiwa北浜ビル	6,189.96	1.7%
東京海上日動あんしん生命保険株式会社	Daiwa荻窪タワー	6,058.41	1.6%
パルシステム生活協同組合連合会	ラクアス東新宿	5,985.08	1.6%
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)	Daiwa笹塚タワー	5,307.56	1.4%
株式会社アイネス	Daiwa晴海ビル	4,770.20	1.3%
三菱UFJニコス株式会社	Daiwa北浜ビル	4,515.35	1.2%
合計		57,702.44	15.9%

(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)



(注1) テナント上位100社で2019年11月期末賃貸面積の61.1%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) 情報・通信業種内での分類は、総務省日本標準産業分類に準じ本投資法人が分類・作成

(注4) 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		'19/5期末対比		帳簿価格	'19/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'19/5期末	'19/11期末	差額	変化率	'19/11期末	差額	比率		'19/5期末	'19/11期末
Daiwa 銀座ビル	17,400	17,600	+200	+1.1%	12,852	+4,747	36.9%	14,100	3.5%	3.4%
Daiwa 銀座アネックス	3,860	4,060	+200	+5.2%	2,740	+1,319	48.1%	3,050	3.5%	3.4%
Daiwa 芝浦ビル	8,080	8,350	+270	+3.3%	7,957	+392	4.9%	8,265	4.0%	3.9%
Daiwa 南青山ビル	4,660	4,840	+180	+3.9%	4,403	+436	9.9%	4,550	3.8%	3.7%
Daiwa 猿楽町ビル	3,970	4,230	+260	+6.5%	3,147	+1,082	34.4%	3,190	4.4%	4.3%
Daiwa A 浜松町ビル	3,810	3,920	+110	+2.9%	2,732	+1,187	43.5%	2,865	3.7%	3.6%
Daiwa 神宮前ビル	2,880	3,100	+220	+7.6%	2,686	+413	15.4%	2,800	3.8%	3.7%
Daiwa 芝大門ビル	3,290	3,560	+270	+8.2%	2,367	+1,192	50.4%	2,578	3.6%	3.5%
Daiwa 三崎町ビル	2,870	2,940	+70	+2.4%	2,117	+822	38.8%	2,346	3.9%	3.8%
Daiwa 新橋510ビル	2,530	2,530	-	-	2,118	+411	19.4%	2,080	4.0%	4.0%
Daiwa 築地駅前ビル	2,150	2,170	+20	+0.9%	1,259	+910	72.3%	1,560	4.1%	4.0%
Daiwa 築地ビル	1,640	1,660	+20	+1.2%	1,120	+539	48.2%	1,240	4.0%	3.9%
Daiwa 月島ビル	10,500	10,800	+300	+2.9%	6,719	+4,080	60.7%	7,840	4.1%	4.0%
Daiwa 日本橋堀留町ビル	2,780	2,840	+60	+2.2%	2,421	+418	17.3%	2,520	4.0%	3.9%
Daiwa 麻布台ビル	1,940	1,940	-	-	1,495	+444	29.7%	1,600	3.9%	3.9%
Daiwa 京橋ビル	3,450	3,450	-	-	3,169	+280	8.9%	3,460	4.0%	4.1%
Daiwa 麴町4丁目ビル	2,890	2,910	+20	+0.7%	2,863	+46	1.6%	2,910	3.7%	3.6%
新宿マインズタワー (注)	63,000	63,900	+900	+1.4%	63,984	-84	-0.1%	66,900	3.2%	3.1%
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,250	5,410	+160	+3.0%	5,612	-202	-3.6%	5,900	3.7%	3.6%
Daiwa 小伝馬町ビル	2,230	2,310	+80	+3.6%	2,345	-35	-1.5%	2,460	4.2%	4.1%
Daiwa 神保町ビル	3,890	3,990	+100	+2.6%	3,943	+46	1.2%	4,150	3.8%	3.7%
Daiwa 西新橋ビル	7,050	7,240	+190	+2.7%	4,643	+2,596	55.9%	5,000	3.5%	3.4%
大和茅場町ビル	8,190	8,210	+20	+0.2%	5,180	+3,029	58.5%	5,600	3.3%	3.3%
Daiwa 神保町3丁目ビル	5,240	5,250	+10	+0.2%	3,314	+1,935	58.4%	3,550	3.3%	3.3%
E・スペースタワー	35,900	36,600	+700	+1.9%	23,471	+13,128	55.9%	24,000	3.1%	3.0%
Daiwa 日本橋本石町ビル	2,580	2,610	+30	+1.2%	1,554	+1,055	67.9%	1,721	3.9%	3.9%
新四curumuビル	16,200	16,500	+300	+1.9%	9,592	+6,907	72.0%	9,650	3.2%	3.1%
Daiwa 赤坂ビル	15,000	15,500	+500	+3.3%	10,183	+5,316	52.2%	9,200	3.2%	3.1%
Daiwa 渋谷宮益坂ビル	11,400	11,800	+400	+3.5%	7,339	+4,460	60.8%	7,000	3.4%	3.3%
Daiwa 麻布テラス	17,400	17,800	+400	+2.3%	13,930	+3,869	27.8%	14,000	3.6%	3.5%

(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。



鑑定評価前期比較(2)

(単位：百万円)

物件名	鑑定評価額		'19/5期末対比		帳簿価格	'19/11期帳簿価格対比		取得価格	Cap Rate	
	'19/5期末	'19/11期末	差額	変化率	'19/11期末	差額	比率		'19/5期末	'19/11期末
Daiwa恵比寿4丁目ビル	6,100	6,290	+190	+3.1%	4,215	+2,074	49.2%	4,135	3.7%	3.6%
ラクアス東新宿	10,900	11,200	+300	+2.8%	8,409	+2,790	33.2%	8,450	3.4%	3.3%
Daiwa青山ビル	12,400	12,600	+200	+1.6%	9,977	+2,622	26.3%	9,800	3.2%	3.1%
神泉プレイス	6,720	6,780	+60	+0.9%	4,852	+1,927	39.7%	4,800	3.3%	3.2%
Daiwa渋谷スクエア	21,300	21,700	+400	+1.9%	15,889	+5,810	36.6%	16,000	3.4%	3.3%
Daiwaリバーゲート	32,600	33,200	+600	+1.8%	27,762	+5,437	19.6%	28,000	3.8%	3.7%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,360	3,470	+110	+3.3%	2,914	+555	19.1%	2,871	3.5%	3.4%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,860	1,930	+70	+3.8%	1,713	+216	12.6%	1,647	3.6%	3.5%
Daiwa西新宿ビル	16,000	16,600	+600	+3.8%	13,972	+2,627	18.8%	13,710	3.3%	3.2%
キリン日本橋ビル	8,290	8,350	+60	+0.7%	8,371	-21	-0.3%	8,180	3.9%	3.8%
Daiwa東日本橋ビル	6,860	7,030	+170	+2.5%	6,267	+762	12.2%	6,370	3.9%	3.8%
Daiwa代官山ビル	3,510	3,590	+80	+2.3%	2,375	+1,214	51.1%	2,280	3.3%	3.2%
Daiwa新宿ウエストビル	1,210	1,210	-	-	977	+232	23.7%	942	3.8%	3.8%
Daiwa神田美倉町ビル	1,770	1,800	+30	+1.7%	1,588	+211	13.3%	1,592	3.9%	3.8%
Daiwa神田イーストビル	5,470	5,620	+150	+2.7%	4,267	+1,352	31.7%	4,200	3.6%	3.4%
Daiwa神田須田町ビル	2,760	2,810	+50	+1.8%	2,371	+438	18.5%	2,295	3.7%	3.6%
Daiwa笹塚タワー	16,100	16,300	+200	+1.2%	16,032	+267	1.7%	15,500	3.9%	3.8%
Daiwa笹塚ビル	3,340	3,470	+130	+3.9%	3,188	+281	8.8%	3,000	4.0%	4.0%
Daiwa晴海ビル	12,000	12,300	+300	+2.5%	11,295	+1,004	8.9%	11,200	3.8%	3.7%
Daiwa三田2丁目ビル	-	3,280	-	-	1,599	+1,680	105.0%	2,635	-	3.6%
Daiwa東池袋ビル	4,250	4,300	+50	+1.2%	2,609	+1,690	64.8%	2,958	4.1%	4.0%
Daiwa品川Northビル	6,210	6,350	+140	+2.3%	7,087	-737	-10.4%	7,710	4.2%	4.1%
Daiwa上大岡ビル	2,840	2,900	+60	+2.1%	1,857	+1,042	56.1%	2,000	4.5%	4.4%
Daiwa荻窪タワー	22,000	22,700	+700	+3.2%	16,546	+6,153	37.2%	15,220	3.7%	3.6%
Daiwa目黒スクエア	6,910	7,090	+180	+2.6%	5,471	+1,618	29.6%	5,600	3.6%	3.5%
Daiwa荻窪ビル	4,610	4,730	+120	+2.6%	3,979	+750	18.9%	3,800	3.9%	3.8%
コンカード横浜	39,900	41,100	+1,200	+3.0%	38,032	+3,067	8.1%	38,100	4.3%	4.2%
Daiwa品川御殿山ビル	2,650	2,710	+60	+2.3%	2,579	+130	5.1%	2,500	4.0%	3.9%
Daiwa北浜ビル	11,700	13,300	+1,600	+13.7%	9,176	+4,123	44.9%	9,481	3.8%	3.7%
合計(注)	545,650	562,730	+13,800	2.5%	452,653	+110,076	24.3%	461,061	-	-

(注) 2019年5月期対比の差額及び変化率は、2019年11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11月期末)	鑑定評価書(2019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	17,600	17,800	3.4%	17,400	3.2%	3.6%	20,000
Daiwa銀座アネックス	4,060	4,110	3.4%	4,010	3.2%	3.6%	5,210
Daiwa芝浦ビル	8,350	8,310	3.9%	8,360	3.7%	4.1%	7,210
Daiwa南青山ビル	4,840	4,910	3.7%	4,770	3.5%	3.9%	4,460
Daiwa猿樂町ビル	4,230	4,290	4.3%	4,160	4.1%	4.5%	1,990
Daiwa A 浜松町ビル	3,920	4,000	3.6%	3,890	3.4%	3.8%	2,470
Daiwa神宮前ビル	3,100	3,150	3.7%	3,040	3.5%	3.9%	2,990
Daiwa芝大門ビル	3,560	3,570	3.5%	3,560	3.3%	3.7%	2,350
Daiwa三崎町ビル	2,940	2,980	3.8%	2,920	3.6%	4.0%	1,900
Daiwa新橋510ビル	2,530	2,580	4.0%	2,480	3.8%	4.2%	2,340
Daiwa築地駅前ビル	2,170	2,200	4.0%	2,160	4.0%	4.2%	2,110
Daiwa築地ビル	1,660	1,680	3.9%	1,650	3.9%	4.1%	1,650
Daiwa月島ビル	10,800	10,900	4.0%	10,700	3.7%	4.2%	5,680
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,840	2,890	3.9%	2,790	3.7%	4.1%	1,800
Daiwa麻布台ビル	1,940	1,970	3.9%	1,900	3.7%	4.1%	1,400
Daiwa京橋ビル	3,450	3,500	4.1%	3,390	3.9%	4.3%	2,450
Daiwa麴町4丁目ビル	2,910	2,960	3.6%	2,860	3.4%	3.8%	4,710
新宿マインズタワー ^(注)	63,900	152,000	3.1%	145,000	2.9%	3.3%	55,300
Daiwa SHIBUYA EDGE	5,410	5,510	3.6%	5,310	3.4%	3.8%	3,900
Daiwa小伝馬町ビル	2,310	2,330	4.1%	2,290	3.9%	4.3%	1,300
Daiwa神保町ビル	3,990	4,040	3.7%	3,970	3.7%	3.9%	4,070
Daiwa西新橋ビル	7,240	7,370	3.4%	7,190	3.2%	3.6%	5,160
大和茅場町ビル	8,210	8,340	3.3%	8,160	3.1%	3.5%	6,920
Daiwa神保町3丁目ビル	5,250	5,350	3.3%	5,200	3.1%	3.5%	4,340
E・スペースタワー	36,600	37,300	3.0%	35,800	2.8%	3.2%	35,000
Daiwa日本橋本石町ビル	2,610	2,630	3.9%	2,600	3.7%	4.1%	1,790
新四curumuビル	16,500	16,800	3.1%	16,400	2.9%	3.3%	16,300
Daiwa赤坂ビル	15,500	15,800	3.1%	15,300	2.9%	3.3%	14,300
Daiwa渋谷宮益坂ビル	11,800	11,900	3.3%	11,600	3.1%	3.5%	11,200
Daiwa麻布テラス	17,800	18,100	3.5%	17,400	3.3%	3.7%	17,100

(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)

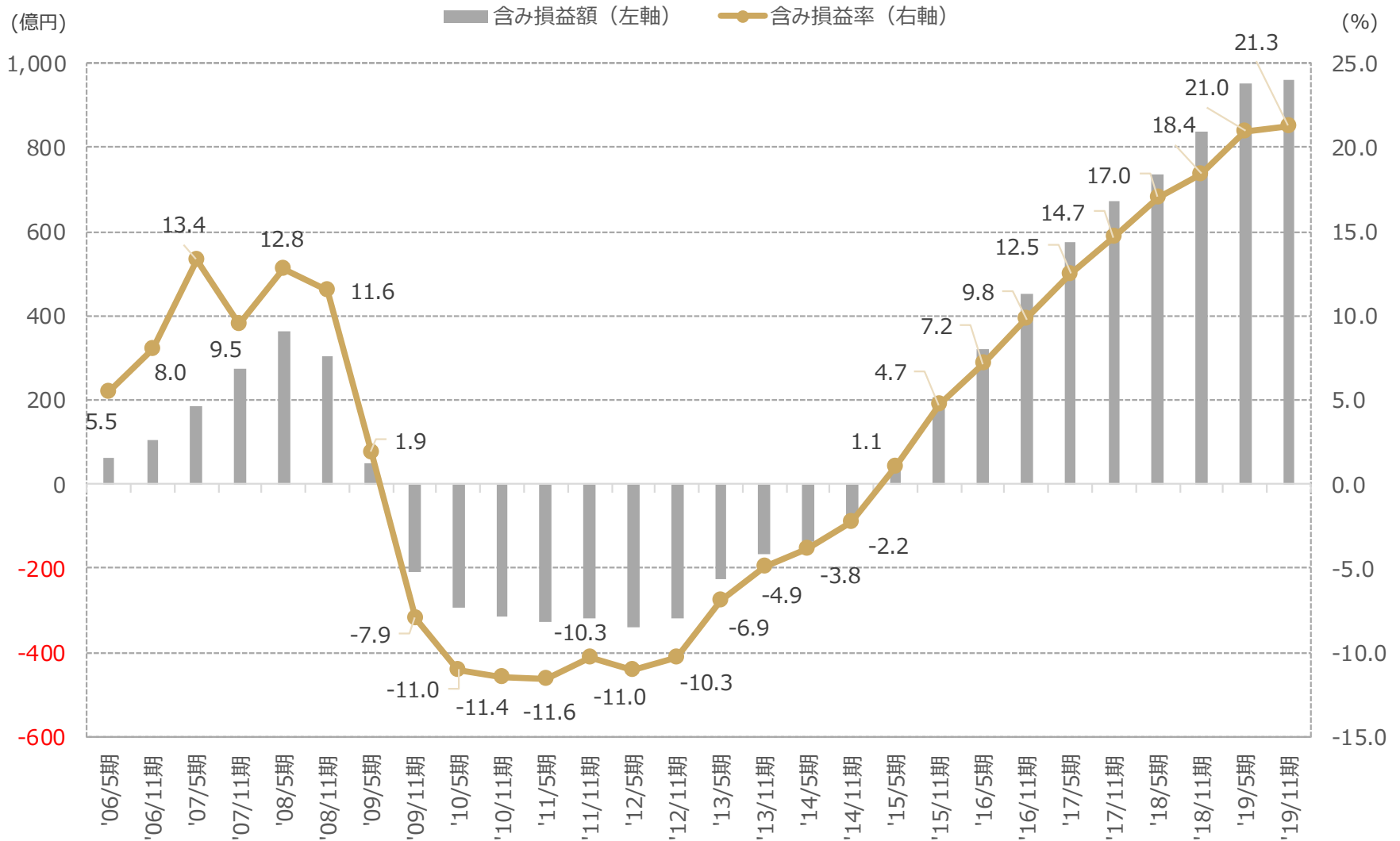
(単位：百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2019年11月期末)	鑑定評価書(2019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恵比寿4丁目ビル	6,290	6,220	3.6%	6,320	3.7%	3.8%	4,950
ラクアス東新宿	11,200	11,500	3.3%	11,000	3.1%	3.5%	11,200
Daiwa青山ビル	12,600	12,900	3.1%	12,400	2.9%	3.3%	12,000
神泉プレイス	6,780	6,890	3.2%	6,730	3.1%	3.4%	4,790
Daiwa渋谷スクエア	21,700	21,900	3.3%	21,400	3.1%	3.5%	19,300
Daiwaリバーゲート	33,200	33,300	3.7%	33,100	3.4%	3.8%	32,300
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,470	3,580	3.4%	3,420	3.2%	3.6%	4,130
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,930	1,980	3.5%	1,910	3.3%	3.7%	2,100
Daiwa西新宿ビル	16,600	16,900	3.2%	16,400	3.0%	3.4%	16,600
麒麟日本橋ビル	8,350	8,490	3.8%	8,210	3.5%	3.9%	7,570
Daiwa東日本橋ビル	7,030	7,180	3.8%	6,960	3.6%	4.0%	5,610
Daiwa代官山ビル	3,590	3,650	3.2%	3,560	3.2%	3.4%	3,470
Daiwa新宿ウエストビル	1,210	1,220	3.8%	1,200	3.6%	4.0%	1,010
Daiwa神田美倉町ビル	1,800	1,840	3.8%	1,780	3.8%	4.0%	2,100
Daiwa神田イーストビル	5,620	5,730	3.4%	5,500	3.2%	3.6%	5,450
Daiwa神田須田町ビル	2,810	2,890	3.6%	2,770	3.6%	3.8%	2,540
Daiwa笹塚タワー	16,300	16,900	3.8%	16,000	3.6%	4.0%	15,000
Daiwa笹塚ビル	3,470	3,600	4.0%	3,420	3.8%	4.2%	2,680
Daiwa晴海ビル	12,300	12,900	3.7%	12,000	3.7%	3.9%	9,670
Daiwa三田2丁目ビル	3,280	3,340	3.6%	3,220	3.4%	3.8%	3,250
Daiwa東池袋ビル	4,300	4,320	4.0%	4,290	3.8%	4.2%	2,380
Daiwa品川Northビル	6,350	6,470	4.1%	6,220	3.9%	4.3%	4,570
Daiwa上大岡ビル	2,900	2,910	4.4%	2,890	4.2%	4.6%	2,260
Daiwa荻窪タワー	22,700	22,800	3.6%	22,600	3.4%	3.8%	15,100
Daiwa目黒スクエア	7,090	7,260	3.5%	7,020	3.3%	3.7%	7,050
Daiwa荻窪ビル	4,730	4,800	3.8%	4,700	3.6%	4.0%	3,530
コンカード横浜	41,100	42,300	4.2%	40,600	4.0%	4.4%	35,000
Daiwa品川御殿山ビル	2,710	2,760	3.9%	2,690	3.7%	4.1%	2,600
Daiwa北浜ビル	13,300	13,500	3.7%	13,200	3.5%	3.9%	14,800
合計	562,730	659,300	-	637,770	-	-	500,410

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



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猿楽町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル	
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		4,550		3,190		2,865		2,800	
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	12,920	12,852	2,749	2,740	7,980	7,957	4,413	4,403	3,161	3,147	2,747	2,732	2,693	2,686
期末算定価格(百万円)	17,400	17,600	3,860	4,060	8,080	8,350	4,660	4,840	3,970	4,230	3,810	3,920	2,880	3,100
稼働率(%)	99.6	99.4	100.0	100.0	99.1	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	4.53	4.53	3.97	3.97	3.82	3.82	9.19	9.19	7.14	7.14	3.79	3.79	13.33	13.33
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ベスト・プロパティ		プロパティパートナーズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	425,575	431,930	98,515	101,678	263,820	268,901	130,737	131,717	- (注5)	- (注5)	135,884	136,734	92,088	88,027
賃料(共益費込)	411,787	431,930	98,515	101,678	260,480	267,483	130,737	131,717	- (注5)	- (注5)	135,884	136,734	78,751	88,027
その他収入(注3)	13,787	0	0	0	3,340	1,418	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	13,336	0
②賃貸事業費用合計(千円)	104,216	96,505	22,672	23,782	65,664	67,739	26,978	26,768	- (注5)	- (注5)	90,821	55,991	19,869	15,878
管理業務費	16,999	14,637	3,999	4,493	13,477	14,406	3,720	3,761	- (注5)	- (注5)	7,681	7,652	6,806	3,092
水道光熱費	26,865	25,898	6,997	6,731	20,082	17,441	7,136	6,792	- (注5)	- (注5)	9,249	7,600	4,411	4,009
PMフィー	6,374	6,503	1,503	1,530	3,942	4,054	2,016	1,977	- (注5)	- (注5)	2,135	1,979	1,345	1,323
公租公課	29,740	31,731	9,751	10,479	20,496	20,850	12,479	13,017	- (注5)	- (注5)	9,047	9,067	6,737	6,894
損害保険料	389	419	90	97	355	381	140	150	- (注5)	- (注5)	164	176	76	82
修繕費	10,703	2,324	330	450	7,289	10,604	1,484	1,067	- (注5)	- (注5)	33,142	115	485	468
その他費用	13,144	14,990	0	0	20	0	0	0	- (注5)	- (注5)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②)(千円)	321,358	335,424	75,842	77,895	198,156	201,161	103,758	104,949	92,155	96,632	45,062	80,743	72,218	72,149
年換算NOI(千円)	644,482	669,017	152,101	155,366	397,401	401,223	208,087	209,325	184,817	192,736	90,372	161,046	144,833	143,904
NOI利回り(注4)	5.0%	5.2%	5.5%	5.7%	5.0%	5.0%	4.7%	4.8%	5.8%	6.1%	3.3%	5.9%	5.4%	5.4%
減価償却費(千円)	74,881	68,415	10,284	9,178	31,069	31,036	14,693	14,522	- (注5)	- (注5)	15,111	14,951	9,212	8,928
(参考) 原状回復工事収入(千円)	9,300	0	0	0	376	300	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	5,658	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0

(注1) '19/11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(2019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) 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5) 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	
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	2,376	2,367	2,128	2,117	2,127	2,118	1,273	1,259	1,127	1,120	6,775	6,719	2,436	2,421
期末算定価格(百万円)	3,290	3,560	2,870	2,940	2,530	2,530	2,150	2,170	1,640	1,660	10,500	10,800	2,780	2,840
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)	87,259	87,788	- (注5)	- (注5)	76,380	77,996	67,187	67,644	51,535	49,370	280,562	279,610	84,699	86,180
賃貸料(共益費込)	87,259	87,788	- (注5)	- (注5)	76,380	77,996	67,187	67,644	51,535	49,370	280,562	279,610	84,699	86,180
その他収入(注3)	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	20,478	26,618	- (注5)	- (注5)	19,041	21,055	15,170	14,360	11,538	12,033	42,352	84,666	19,118	16,935
管理業務費	5,275	11,394	- (注5)	- (注5)	5,961	6,569	2,713	2,763	2,431	3,851	7,465	7,920	3,475	3,804
水道光熱費	6,460	5,659	- (注5)	- (注5)	5,399	5,294	5,542	4,237	2,869	2,240	15,241	12,005	5,198	3,985
PMフィー	1,319	1,316	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,383	1,200	4,210	4,195	1,270	1,299
公租公課	6,566	6,654	- (注5)	- (注5)	6,049	6,157	5,230	5,271	4,056	4,102	14,264	14,992	6,992	7,048
損害保険料	111	119	- (注5)	- (注5)	114	122	89	97	57	62	269	289	121	130
修繕費	745	1,474	- (注5)	- (注5)	317	1,712	376	773	740	577	900	45,263	2,060	667
その他費用	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	18	18	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	66,780	61,169	63,227	48,745	57,338	56,940	52,017	53,283	39,996	37,337	238,209	194,944	65,580	69,244
年換算NOI(千円)	133,927	122,004	126,803	97,224	114,991	113,570	104,320	106,276	80,212	74,470	477,728	388,822	131,521	138,111
NOI利回り(注4)	5.6%	5.2%	6.0%	4.6%	5.4%	5.4%	8.2%	8.4%	7.1%	6.6%	7.1%	5.8%	5.4%	5.7%
(参考) 減価償却費(千円)	10,837	10,746	- (注5)	- (注5)	9,293	9,212	13,537	13,459	7,622	7,603	56,012	56,029	15,326	15,398
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	- (注5)	- (注5)	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5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '19/11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(2019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) 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5) 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(注5)		新宿メインタワー		Daiwa SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル	
取得価格(百万円)	1,600		3,460		2,910		13,860		66,900		5,900		2,460	
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	1,503	1,495	3,188	3,169	2,822	2,863	-	-	64,158	63,984	5,628	5,612	2,354	2,345
期末算定価格(百万円)	1,940	1,940	3,450	3,450	2,890	2,910	-	-	63,000	63,900	5,250	5,410	2,230	2,310
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	99.3	95.1	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (注1)	6.64	6.64	4.51	4.51	6.19	6.19	-	-	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	89	-	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	55,446	55,885	103,915	105,254	88,824	89,728	155,684	-	1,334,628	1,367,036	128,157	130,706	66,202	67,292
賃貸料(共益費込)	55,446	55,885	103,915	105,254	88,824	89,728	149,714	-	1,334,628	1,349,146	128,157	130,706	66,202	67,292
その他収入(注3)	0	0	0	0	0	0	5,969	-	0	17,889	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	12,564	23,195	27,741	23,185	68,293	50,989	76,126	-	359,398	389,962	22,108	23,129	33,253	16,214
管理業務費	2,655	3,018	4,304	4,206	3,567	3,874	9,731	-	76,171	73,161	4,726	4,901	3,955	4,315
水道光熱費	3,440	2,947	8,794	8,351	6,893	5,765	13,699	-	135,616	136,974	7,630	7,014	5,067	4,847
PMフィー	1,200	1,200	1,559	1,578	1,333	1,361	1,542	-	9,383	9,240	1,930	1,958	1,200	1,215
公租公課	5,080	5,070	7,476	7,540	16,055	16,419	50,166	-	130,392	135,846	7,587	7,986	3,792	3,841
損害保険料	68	73	119	128	131	141	183	-	1,669	1,797	96	104	86	92
修繕費	120	10,886	5,486	1,379	40,312	23,427	803	-	3,914	30,260	136	1,164	18,327	1,078
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	-	2,248	2,681	0	0	822	822
③NOI(=①-②)(千円)	42,882	32,689	76,173	82,069	20,530	38,738	79,558	-	975,230	977,074	106,049	107,577	32,948	51,077
年換算NOI(千円)	86,000	65,201	152,765	163,690	41,174	77,265	-	-	1,955,819	1,948,810	212,681	214,566	66,078	101,876
NOI利回り(注4)	5.7%	4.4%	4.8%	5.2%	1.5%	2.7%	-	-	3.0%	3.0%	3.8%	3.8%	2.8%	4.3%
(参考) 減価償却費(千円)	9,174	8,900	19,821	19,824	13,840	15,072	19,066	-	201,093	200,817	16,862	16,880	9,724	9,715
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	-	0	12,857	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

(注1) '19/11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(2019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) 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5) '19/5期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(4) (2019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	
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	3,964	3,943	4,678	4,643	5,208	5,180	3,334	3,314	23,541	23,471	1,567	1,554	9,614	9,592
期末算定価格(百万円)	3,890	3,990	7,050	7,240	8,190	8,210	5,240	5,250	35,900	36,600	2,580	2,610	16,200	16,500
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	100.0	89.6	97.0	100.0	93.9	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	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)	103,021	115,503	167,803	185,015	- (注5)	- (注5)	124,000	115,281	765,141	797,483	71,732	71,437	394,138	393,931
賃貸料(共益費込)	103,021	115,503	167,803	185,015	- (注5)	- (注5)	115,308	115,281	765,141	797,483	71,732	67,838	391,383	390,235
その他収入(注3)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	8,692	0	0	0	0	3,598	2,754	3,696
②賃貸事業費用合計(千円)	29,003	27,545	50,943	43,927	- (注5)	- (注5)	25,847	27,979	164,715	206,710	11,419	11,251	84,222	83,621
管理業務費	7,873	5,667	18,465	13,308	- (注5)	- (注5)	5,666	8,324	41,385	49,713	2,154	2,479	20,216	19,067
水道光熱費	7,133	5,734	10,336	9,984	- (注5)	- (注5)	7,439	7,502	48,208	47,900	3,459	2,631	24,076	22,474
PMフィー	1,200	1,200	2,268	2,464	- (注5)	- (注5)	1,834	1,764	7,714	8,027	1,200	1,219	3,925	3,941
公租公課	11,534	11,749	16,253	16,266	- (注5)	- (注5)	9,843	9,940	59,644	62,367	4,533	4,555	35,211	37,279
損害保険料	124	134	223	240	- (注5)	- (注5)	115	124	598	644	71	76	305	329
修繕費	877	3,020	3,396	1,663	- (注5)	- (注5)	947	321	6,321	37,986	0	289	487	530
その他費用	260	40	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	841	72	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	74,017	87,958	116,860	141,087	146,990	149,573	98,153	87,302	600,426	590,772	60,313	60,186	309,916	310,309
年換算NOI(千円)	148,442	175,436	234,362	281,404	294,788	298,330	196,845	174,127	1,204,152	1,178,316	120,958	120,043	621,535	618,923
NOI利回り(注4)	3.7%	4.4%	5.0%	6.1%	5.7%	5.8%	5.9%	5.3%	5.1%	5.0%	7.7%	7.7%	6.5%	6.5%
(参考) 減価償却費(千円)	21,159	21,266	35,408	35,559	- (注5)	- (注5)	19,854	19,858	75,037	75,095	13,300	13,335	36,500	36,599
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	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	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '19/11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(2019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) 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5) 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Preis	
														
取得価格(百万円)	9,200		7,000		14,000		4,135		8,450		9,800		4,800	
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	10,239	10,183	7,360	7,339	13,981	13,930	4,228	4,215	8,441	8,409	9,994	9,977	4,864	4,852
期末算定価格(百万円)	15,000	15,500	11,400	11,800	17,400	17,800	6,100	6,290	10,900	11,200	12,400	12,600	6,720	6,780
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)	7.14	7.14	5.64	5.64	2.67	2.67	2.44	2.44	4.46	4.46	4.42	4.42	6.21	6.21
PM会社	ザイマックスアルファ		日本プロパティ・ソリューションズ		ベスト・プロパティ		エム・エス・ビルサポート		伊藤忠アーバンコミュニティ		エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート	
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	357,743	375,298	301,868	310,381	475,286	485,286	- (注5)	- (注5)	230,454	233,397	227,404	252,862	- (注5)	- (注5)
賃料(共益費込)	357,743	375,298	301,868	310,381	471,657	485,286	- (注5)	- (注5)	230,454	233,365	227,404	252,862	- (注5)	- (注5)
その他収入(注3)	0	0	0	0	3,629	0	- (注5)	- (注5)	0	32	0	0	- (注5)	- (注5)
②賃貸事業費用合計(千円)	101,818	92,648	139,908	64,622	123,689	123,312	- (注5)	- (注5)	46,181	48,177	37,711	37,658	- (注5)	- (注5)
管理業務費	20,671	20,316	20,557	20,127	30,853	28,033	- (注5)	- (注5)	8,739	8,844	13,305	11,038	- (注5)	- (注5)
水道光熱費	30,215	25,973	16,275	14,238	48,266	51,879	- (注5)	- (注5)	13,602	14,623	7,674	8,370	- (注5)	- (注5)
PMフィー	3,963	4,125	3,602	3,783	4,299	4,303	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	2,775	2,895	- (注5)	- (注5)
公租公課	34,399	35,764	21,137	22,650	33,089	33,795	- (注5)	- (注5)	21,095	21,206	13,446	14,321	- (注5)	- (注5)
損害保険料	375	410	267	293	531	580	- (注5)	- (注5)	276	296	139	150	- (注5)	- (注5)
修繕費	11,993	6,057	78,032	3,505	6,567	4,719	- (注5)	- (注5)	1,109	1,848	370	882	- (注5)	- (注5)
その他費用	200	0	36	24	82	0	- (注5)	- (注5)	158	158	0	0	- (注5)	- (注5)
③NOI(=①-②)(千円)	255,924	282,649	161,959	245,758	351,596	361,974	140,076	140,969	184,273	185,219	189,692	215,204	125,481	124,188
年換算NOI(千円)	513,255	563,754	324,809	490,173	705,125	721,971	280,922	281,168	369,558	369,427	380,427	429,232	251,653	247,698
NOI利回り(注4)	5.0%	5.5%	4.4%	6.7%	5.0%	5.2%	6.6%	6.7%	4.4%	4.4%	3.8%	4.3%	5.2%	5.1%
減価償却費(千円)	58,871	58,971	25,343	27,130	51,902	51,933	- (注5)	- (注5)	33,168	33,335	18,649	17,728	- (注5)	- (注5)
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)

(注1) '19/11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(2019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) 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5) 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11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa渋谷スクエア		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	
取得価格(百万円)	16,000		28,000		2,871		1,647		13,710		8,180		6,370	
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	15,919	15,889	27,837	27,762	2,923	2,914	1,717	1,713	13,991	13,972	8,390	8,371	6,290	6,267
期末算定価格(百万円)	21,300	21,700	32,600	33,200	3,360	3,470	1,860	1,930	16,000	16,600	8,290	8,350	6,860	7,030
稼働率(%)	100.0	100.0	99.7	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.5	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)	397,162	443,044	1,069,611	1,081,781	83,293	85,172	47,491	47,749	338,420	332,297	- (注5)	- (注5)	173,721	175,163
賃料(共益費込)	397,162	443,044	1,062,880	1,076,615	83,293	85,172	47,491	47,749	338,420	331,501	- (注5)	- (注5)	173,721	175,163
その他収入(注3)	0	0	6,730	5,166	0	0	0	0	0	796	- (注5)	- (注5)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	111,406	71,390	323,469	331,449	50,858	24,955	12,360	13,503	71,473	113,407	- (注5)	- (注5)	30,039	30,952
管理業務費	54,955	11,736	71,641	74,171	5,729	6,423	3,622	4,743	12,290	13,529	- (注5)	- (注5)	5,286	5,157
水道光熱費	22,751	23,206	124,667	127,474	6,154	7,025	3,148	2,769	17,230	19,655	- (注5)	- (注5)	10,575	11,068
PMフィー	4,073	5,339	10,704	10,778	1,200	1,205	1,200	1,200	2,376	2,307	- (注5)	- (注5)	1,737	1,751
公租公課	28,550	29,106	103,435	104,870	9,263	9,317	4,220	4,260	37,612	39,572	- (注5)	- (注5)	11,667	11,725
損害保険料	330	358	1,596	1,713	116	124	59	64	280	300	- (注5)	- (注5)	187	201
修繕費	745	1,643	11,303	12,440	28,394	858	110	465	1,490	38,042	- (注5)	- (注5)	586	1,018
その他費用	0	0	120	0	0	0	0	0	193	0	- (注5)	- (注5)	0	30
③NOI (= ①-②)(千円)	285,755	371,654	746,142	750,332	32,435	60,217	35,130	34,246	266,946	218,889	156,045	157,909	143,682	144,211
年換算NOI(千円)	573,081	741,277	1,496,384	1,496,564	65,048	120,105	70,454	68,305	535,360	436,583	312,948	314,956	288,154	287,634
NOI利回り(注4)	3.6%	4.7%	5.4%	5.4%	2.2%	4.1%	4.1%	4.0%	3.8%	3.1%	3.7%	3.8%	4.6%	4.6%
減価償却費(千円)	33,193	33,282	130,891	132,329	10,310	10,321	4,806	4,813	21,167	20,604	- (注5)	- (注5)	25,174	25,277
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	558	889	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (注5)	- (注5)	0	0

(注1) '19/11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(2019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) 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5) 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11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa代官山ビル		Daiwa新宿ウエストビル		Daiwa神田美倉町ビル		Daiwa神田イーストビル		Daiwa神田須田町ビル		Daiwa笹塚タワー		Daiwa笹塚ビル	
取得価格(百万円)	2,280		942		1,592		4,200		2,295		15,500		3,000	
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	2,380	2,375	979	977	1,592	1,588	4,285	4,267	2,377	2,371	16,072	16,032	3,110	3,188
期末算定価格(百万円)	3,510	3,590	1,210	1,210	1,770	1,800	5,470	5,620	2,760	2,810	16,100	16,300	3,340	3,470
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	96.0	92.7
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	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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	156	183
①賃貸事業収益合計(千円)	- (注5)	- (注5)	38,316	38,527	50,754	50,739	138,966	141,050	63,981	64,921	467,293	469,078	77,109	85,069
賃貸料(共益費込)	- (注5)	- (注5)	38,316	38,527	50,754	50,739	138,966	141,050	63,981	64,921	464,516	469,078	77,109	84,889
その他収入(注3)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	2,776	0	0	180
②賃貸事業費用合計(千円)	- (注5)	- (注5)	9,614	10,411	11,018	11,955	22,857	47,892	11,247	14,907	123,113	169,310	15,000	46,910
管理業務費	- (注5)	- (注5)	2,303	2,336	3,131	3,897	9,583	10,906	5,460	4,815	45,020	40,908	5,576	8,556
水道光熱費	- (注5)	- (注5)	2,685	2,986	2,796	3,031	10,009	9,809	4,347	3,970	67,552	60,938	7,924	8,784
PMフィー	- (注5)	- (注5)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,389	1,416	1,200	1,200	4,207	4,221	1,122	1,264
公租公課	- (注5)	- (注5)	3,113	3,116	3,496	3,544	134	10,467	41	4,624	9	55,284	17	8,845
損害保険料	- (注5)	- (注5)	38	41	51	54	136	147	64	69	724	777	114	143
修繕費	- (注5)	- (注5)	261	718	343	227	1,603	15,145	132	217	5,600	7,180	245	19,316
その他費用	- (注5)	- (注5)	12	12	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0
③NOI(=①-②)(千円)	-33,187	35,471	28,701	28,115	39,735	38,783	116,109	93,158	52,733	50,013	344,179	299,767	62,108	38,159
年換算NOI(千円)	-66,557	70,749	57,561	56,077	79,690	77,355	232,856	185,808	105,757	99,753	690,250	597,897	145,318	76,109
NOI利回り(注4)	-2.8%	3.0%	5.9%	5.7%	5.0%	4.9%	5.4%	4.4%	4.4%	4.2%	4.3%	3.7%	4.7%	2.4%
(参考) 減価償却費(千円)	- (注5)	- (注5)	2,259	1,877	4,959	4,985	18,396	18,445	6,511	6,553	59,903	60,916	9,656	10,195
(参考) 原状回復工事収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
(参考) 敷金保証金償却収入(千円)	- (注5)	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注1) '19/11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(2019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) 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5) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載。





ポートフォリオ一覧(8) (2019年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa晴海ビル		Daiwa三田2丁目ビル		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa大崎3丁目ビル (注6)		Daiwa上大岡ビル		Daiwa荻窪タワー	
取得価格(百万円)	11,200		2,635		2,958		7,710		1,650		2,000		15,220	
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	11,281	11,295	-	1,599	2,633	2,609	7,116	7,087	1,584	-	1,875	1,857	15,738	16,546
期末算定価格(百万円)	12,000	12,300	-	3,280	4,250	4,300	6,210	6,350	2,480	-	2,840	2,900	22,000	22,700
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
PML値(%) (注1)	4.30	4.30	-	3.21	3.55	3.55	7.19	7.19	6.14	-	6.29	6.29	1.18	1.18
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		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	
運用日数	94	183	-	153	182	183	182	183	182	30	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	72,935	153,955	-	- (注5)	122,856	110,618	196,306	202,310	65,496	11,197	93,212	93,474	659,394	664,086
賃貸料(共益費込)	72,935	153,955	-	- (注5)	122,856	110,618	196,306	202,310	65,496	11,197	93,212	93,474	659,394	664,086
その他収入(注3)	0	0	-	- (注5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	87,258	86,465	-	- (注5)	82,483	37,893	52,494	57,683	11,405	5,758	21,096	19,883	183,162	242,883
管理業務費	80,959	60,882	-	- (注5)	10,278	16,571	12,443	14,907	2,527	450	4,065	4,135	45,854	46,638
水道光熱費	5,399	21,944	-	- (注5)	13,535	10,269	15,284	13,799	3,351	1,132	8,319	7,758	77,370	71,580
PMフィー	614	1,359	-	- (注5)	1,773	1,720	2,959	3,035	1,200	200	1,212	1,300	7,274	7,315
公租公課	74	107	-	- (注5)	8,567	8,610	18,885	18,968	4,006	3,964	6,414	6,399	45,204	45,088
損害保険料	210	439	-	- (注5)	197	211	304	326	65	11	110	118	779	844
修繕費	0	1,457	-	- (注5)	48,130	511	2,427	6,636	254	0	973	172	6,050	71,235
その他費用	0	274	-	- (注5)	0	0	190	9	0	0	0	0	630	180
③NOI(=①-②)(千円)	-14,323	67,490	-	60,274	40,373	72,724	143,812	144,627	54,091	5,438	72,115	73,590	476,232	421,202
年換算NOI(千円)	-55,617	134,611	-	143,792	80,968	145,052	288,415	288,463	108,479	-	144,627	146,779	955,081	840,104
NOI利回り(注4)	-0.5%	1.2%	-	9.0%	3.1%	5.6%	4.1%	4.1%	6.8%	-	7.7%	7.9%	6.1%	5.1%
(参考) 減価償却費(千円)	23,051	34,847	-	- (注5)	24,451	24,629	35,982	36,378	11,428	3,813	18,065	18,065	99,921	128,828
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	-	- (注5)	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5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- (注1) '19/11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(2019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) 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5) 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6) '19/11期の売却物件。



ポートフォリオ一覧(9) (2019年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa目黒スクエア		Daiwa荻窪ビル		コンカード横浜		Daiwa品川御殿山ビル		Daiwa北浜ビル		合計値(注5)	
												
取得価格(百万円)	5,600		3,800		38,100		2,500		9,481		460,076	461,061
	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期	'19/5期	'19/11期
帳簿価額(百万円)	5,494	5,471	3,983	3,979	38,136	38,032	2,583	2,579	9,173	9,176	453,059	452,653
期末算定価格(百万円)	6,910	7,090	4,610	4,730	39,900	41,100	2,650	2,710	11,700	13,300	548,130	562,730
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	86.9	100.0	97.1	99.1
PML値(%) (注1)	1.68	1.68	6.41	6.41	0.92	0.92	7.07	7.07	3.48	3.48	1.95	1.94
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		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	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
①賃貸事業収益合計(千円)	162,712	166,976	127,276	128,654	990,724	1,032,027	61,048	67,453	342,683	466,815	13,690,644	14,075,850
賃貸料(共益費込)	162,712	166,976	127,276	128,654	989,706	1,032,006	61,048	67,453	342,683	339,815	13,628,608	13,916,051
その他収入(注3)	0	0	0	0	1,018	21	0	0	0	127,000	62,035	159,798
②賃貸事業費用合計(千円)	33,749	34,333	26,496	27,558	174,923	210,039	15,994	17,291	95,479	181,955	3,663,258	3,755,816
管理業務費	7,710	8,116	8,126	7,582	49,497	52,053	7,676	5,297	20,026	37,007	909,659	855,144
水道光熱費	8,810	9,250	6,344	6,946	86,448	87,475	3,898	3,831	33,586	35,756	1,099,123	1,074,122
PMフィー	2,006	2,167	1,401	1,660	5,983	6,194	1,200	1,200	5,038	5,059	153,175	155,433
公租公課	13,836	13,827	8,089	8,205	28,727	57,460	17	5,514	33,833	34,523	1,041,049	1,131,152
損害保険料	154	166	132	142	767	777	81	87	519	567	15,289	16,479
修繕費	1,230	805	2,402	3,020	2,613	5,935	2,969	1,360	2,178	68,945	395,024	474,514
その他費用	0	0	0	0	885	143	150	0	296	96	49,936	48,970
③NOI(=①-②)(千円)	128,962	132,642	100,780	101,095	815,801	821,987	45,053	50,162	247,204	284,859	10,027,386	10,320,033
年換算NOI(千円)	258,634	264,560	202,113	201,639	1,636,085	1,639,483	90,355	100,050	495,767	568,161	19,944,182	20,596,398
NOI利回り(注4)	4.7%	4.8%	5.1%	5.1%	4.3%	4.3%	3.5%	3.9%	5.4%	6.2%	4.4%	4.6%
(参考) 減価償却費(千円)	23,174	23,215	13,006	11,878	113,314	114,012	5,673	5,723	54,148	56,354	1,813,035	1,826,120
(参考) 原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127,000	15,893	141,226
(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

(注1) '19/11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(2019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) 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5) '19/5期の取得価格、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。'19/11期の取得価格、年換算NOI及びNOI利回りには、'19/11期売却したDaiwa大崎3丁目ビルを含めず。

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

2020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	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	114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(4)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

2020年1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	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役	篠塚 裕司
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

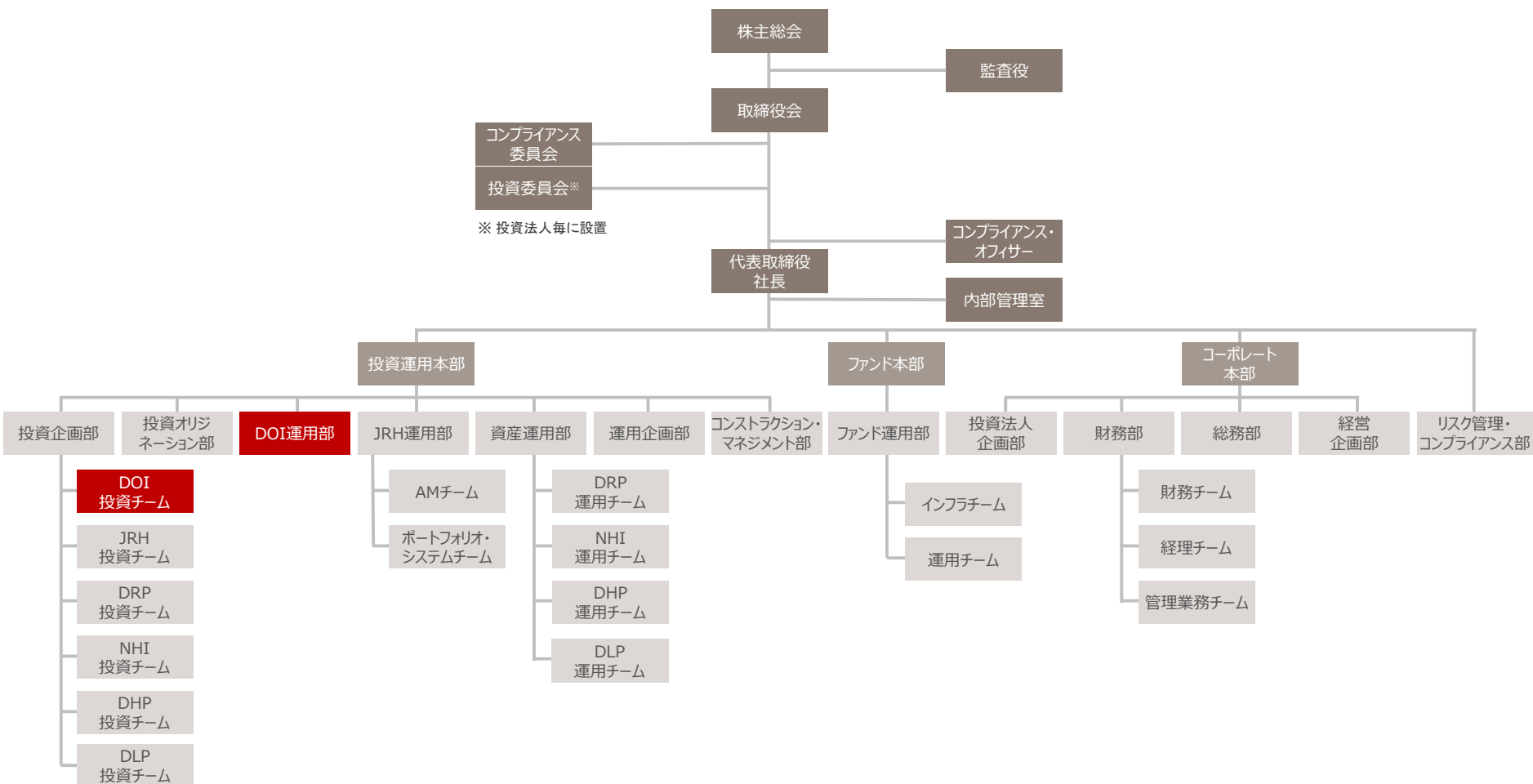
2020年1月1日現在

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4,638億円(60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2,278億円(193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407億円(10物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2020年1月1日現在



運用資産名称変更のお知らせ

2019年9月1日に一部運用資産を本投資法人が保有する物件に使用しているブランド名に変更しています。
本資料中では新名称にて記載しています。

【名称変更した運用資産】

新名称	旧名称	変更日
D a i w a 荻窪タワー	インテグラルタワー	2019年9月1日
D a i w a 渋谷スクエア	グラスシティ渋谷	
D a i w a 新宿ウエストビル	新宿ウエストビル	
D a i w a 神田須田町ビル	プライム神田ビル	
D a i w a 品川御殿山ビル	北品川御殿山ビル	
D a i w a 笹塚タワー	笹塚NAビル	
D a i w a 笹塚ビル	笹塚サウスビル	
D a i w a 晴海ビル	グラスシティ晴海	
D a i w a 三田2丁目ビル	住友不動産三田二丁目ビル	

