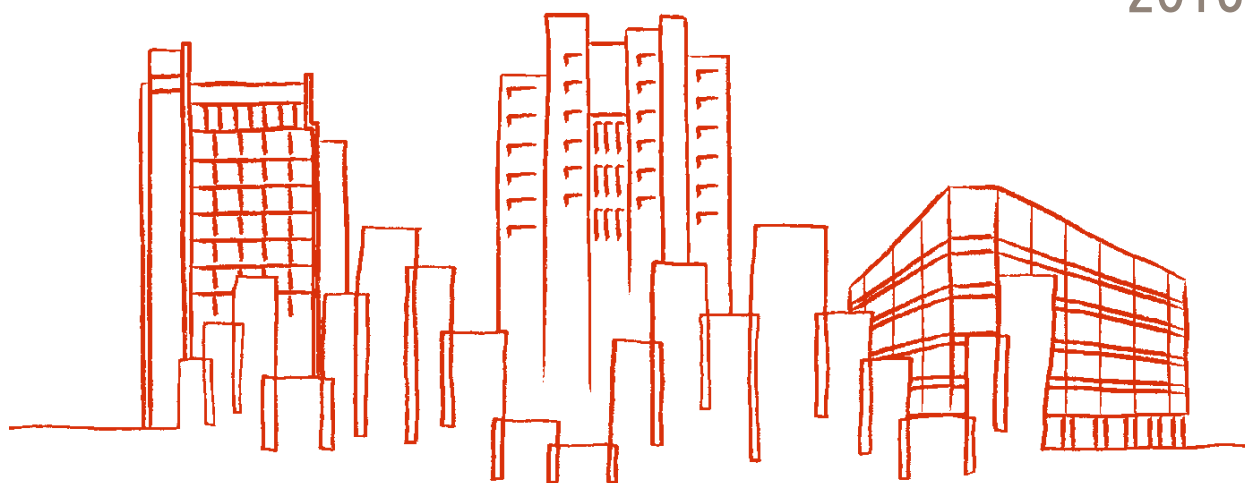




# 大和証券オフィス投資法人

2016年11月期(第22期)決算説明資料



# 目次

## 大和証券オフィス投資法人の概要

2016年11月期決算説明会のトピックス	3
賃料収入の推移	4
分配金の推移	5

## Section 1

### 2016年11月期決算及び業績予想ハイライト

2016年11月期決算ハイライト	7
2017年5月期・2017年11月期業績予想ハイライト	8

## 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
新宿マインズタワー及びE・スペースタワーの状況	16
内部成長の方針	17
ポートフォリオ価値向上策	18
環境への取組み	19
2016年11月期リーシング強化物件の稼働状況	20
2017年5月期リーシング強化物件	21

## Section 3

### 外部成長

2017年5月期新規取得物件	23
2016年11月期新規取得物件	24
資産規模の推移と取得実績	26
スポンサー変更後の取得物件一覧	27
取得・売却方針、物件取得の検討状況	29

## Section 4

### 財務戦略

有利子負債の状況	32
2016年11月末における投資主の状況について	35
投資口価格及び予想分配金利回りの推移	36
今後の取組み	37

## Appendix

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。



# 2016年11月期決算説明会のトピックス

## ■2016年8月に国内公募増資の実施

- 3年連続オフリング、募集投資口12,700口(一般募集)、1,169口(第三者割当)、発行価格607,425円、発行価額587,489円、発行価額の総額7,461百万円(一般募集)、686百万円(第三者割当)、総額8,147百万円。4物件を取得(取得価格総額13,392百万円)

## ■継続的な内部成長の実績

- 2016年11月末平均契約賃料<sup>(注1)</sup>:19,219円(2016年5月末比: +114円、+0.6%)  
<2016年11月末における既存49物件<sup>(注2)</sup>の平均契約賃料:19,331円<sup>(注1)</sup>(2016年5月末比:+209円、+1.1%)>
- 2016年11月期末稼働率:97.7%(2016年7月時点の2016年11月期予想稼働率:97.5%)  
(2016年5月期末稼働率:98.7%)

## ■新規物件取得

- 2016年11月期に、4物件を取得。
  - ✓ 「平和東日本橋ビル」(取得日:2016年6月1日 取得価格: 6,370百万円)、「スクエア代官山ビル」(取得日:2016年6月29日 取得価格: 2,280百万円)、「新宿ウエストビル」(取得日:2016年7月21日 取得価格: 942百万円)、「荻窪TMビル」(取得日:2016年7月21日 取得価格: 3,800百万円)
- 2017年5月期に、1物件を取得。
  - ✓ 「新神田美倉町ビル」(取得日:2016年12月21日 取得価格: 1,592百万円)

## ■財務情報

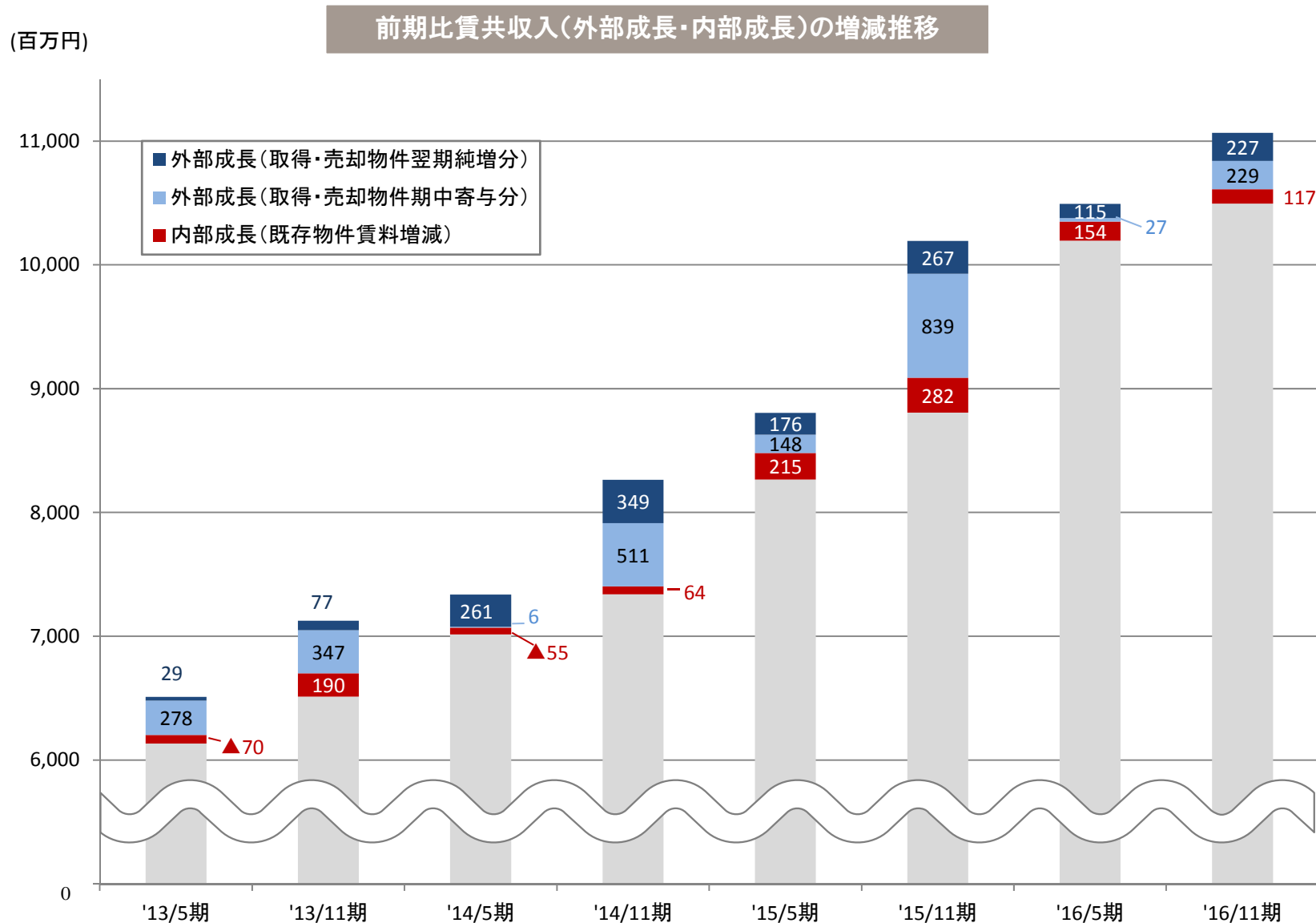
- LTV(総資産ベース):42.3%(2016年5月期末: 43.3%)
- 期末平均残存年限:4.1年(2016年5月期末: 4.5年)
- 固定金利比率:80.4%(2016年5月期末: 70.8%)

(注1):平均契約賃料は、原則店舗、住居、倉庫等事務所以外の用途を排除して算出

(注2):2016年11月期に取得及び売却した物件を除く

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

# 賃料収入の推移

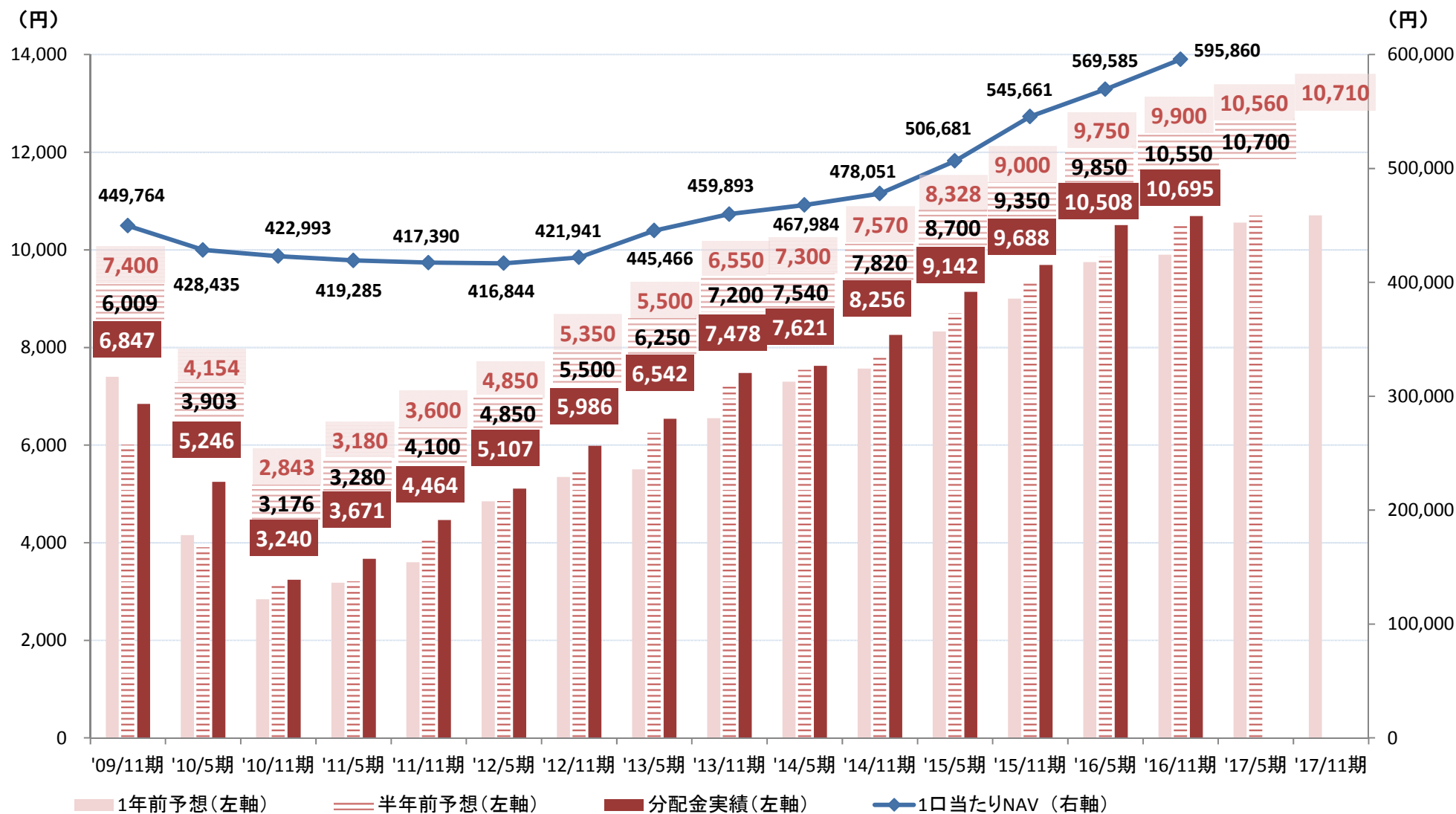


(注)外部成長(取得・売却物件翌期純増分)は、前期に取得・売却した物件の賃共収入差異の当期における通期純増分を示します。  
 外部成長(取得・売却物件期中寄与分)は、当期に取得・売却した物件の賃共収入差異の当期における期中寄与分を示します。  
 内部成長(既存物件賃料増減)は、当期における既存物件の賃共収入差異の前期比を示します。

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。

# 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 1*

---

2016年11月期決算及び業績予想ハイライト

# 2016年11月期決算ハイライト

## 2016年11月期実績

	2016年5月期実績	2016年11月期実績	差
営業収益	12,363 百万円	12,853 百万円	+ 489 百万円
営業費用	6,255 百万円	6,709 百万円	+ 454 百万円
営業利益	6,108 百万円	6,143 百万円	+ 35 百万円
営業外費用	787 百万円	829 百万円	+ 41 百万円
経常利益	5,326 百万円	5,325 百万円	▲ 1 百万円
当期純利益	5,250 百万円	5,324 百万円	+ 74 百万円
1口当たり分配金 <sup>(注1)</sup>	10,508 円	10,695 円	+ 187 円
1口当たりNAV <sup>(注2)</sup>	569,585 円	595,860 円	+ 26,275 円
期末稼働率	98.7%	97.7%	▲1.0%
期中平均稼働率 <sup>(注3)</sup>	98.2%	97.2%	▲1.0%
NOI利回り(年換算) <sup>(注4)</sup>	4.0%	3.9%	▲0.0%

(注1)2016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(164百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2)1口当たりNAV=(出資総額+期末鑑定評価額合計額-期末物件簿価合計額)/発行済投資口数

(注3)期中平均稼働率は各期中における月末時点の稼働をもとに算出。

(注4) NOI利回り(年換算)は簿価ベースによる算出。NOIは期末保有物件を年換算、期中売却物件は含めない。

### (ご参考)

#### 2016年11月期予想・実績比較

	2016年11月期予想 (2016年7月開示)	2016年11月期実績	差
営業収益	12,775 百万円	12,853 百万円	+ 77 百万円
営業費用	6,674 百万円	6,709 百万円	+ 35 百万円
当期純利益	5,254 百万円	5,324 百万円	+ 70 百万円
1口当たり分配金	10,550 円	10,695 円	+ 145 円
稼働率	97.5%	97.7%	+ 0.2%

**増加要因** 前期取得物件(2件)賃共収入通期寄与 (+370百万円)  
 期中取得物件(4件)賃共収入 (+299百万円)  
 水道光熱収入 (+152百万円)  
 既存物件(47件)<sup>(注5)</sup>賃共収入 (+117百万円)  
 期中物件売却益(1件) (+102百万円)

**減少要因** 前期物件売却益(2件ネット) (▲323百万円)  
 前期売却物件(2件)賃共収入 (▲143百万円)  
 期中売却物件(1件)賃共収入 (▲ 70百万円)

**増加要因** 公租公課(一般管理費含む) (+133百万円)  
 その他営業費用 (+101百万円)  
 外注委託費 (+ 73百万円)  
 修繕費 (+ 52百万円)  
 運用報酬 (+ 48百万円)

**増加要因** 投資口交付費 (+ 31百万円)

(注5)既存物件(47件)は、2016年11月期末保有物件(53件)から、2016年5月期取得2物件、2016年11月期取得4物件を差し引いたもの。

**増加要因** その他営業収益 (+ 54百万円)  
 既存物件(53件)<sup>(注6)</sup>賃共収入 (+ 27百万円)

**増加要因** その他営業費用 (+ 87百万円)  
 外注委託費 (+ 50百万円)  
 修繕費 (+ 21百万円)

**減少要因** 水道光熱費 (▲118百万円)

(注6)既存物件(53件)は、2016年11月期末保有物件(53件)。



# 2017年5月期・2017年11月期業績予想ハイライト

## 2017年5月期見通し

	2017年5月期予想	2016年11月期との差
営業収益	12,462 百万円	▲390 百万円
営業費用	6,352 百万円	▲356 百万円
営業利益	6,109 百万円	▲34 百万円
営業外費用	779 百万円	▲49 百万円
当期純利益	5,327 百万円	+ 2 百万円
1口当たり分配金	10,700 円	+ 5 円
期末想定稼働率	96.8%	▲0.9%
期中想定稼働率 <sup>(注1)</sup>	97.0%	▲0.2%
想定NOI利回り(年換算) <sup>(注2)</sup>	4.0%	+ 0.0%

**増加要因** 前期取得物件(4件)賃共収入通期寄与 (+ 32百万円)  
期中取得物件(1件)賃共収入 (+ 13百万円)

**減少要因** 水道光熱収入 (▲146百万円)  
既存物件(49件)賃共収入<sup>(注3)</sup> (▲120百万円)  
前期物件売却益(1件) (▲102百万円)  
前期売却物件(1件)賃共収入 (▲ 18百万円)

**減少要因** 修繕費 (▲170百万円)  
その他営業費用 (▲102百万円)  
水道光熱費 (▲ 77百万円)

**減少要因** 投資口交付費 (▲ 31百万円)  
支払利息 (▲ 14百万円)

## 2017年11月期見通し

	2017年11月期予想	2017年5月期との差
営業収益	12,655 百万円	+ 193 百万円
営業費用	6,604 百万円	+ 251 百万円
営業利益	6,051 百万円	▲57 百万円
営業外費用	716 百万円	▲62 百万円
当期純利益	5,332 百万円	+ 5 百万円
1口当たり分配金	10,710 円	+ 10 円
期末想定稼働率	97.6%	+ 0.8%
期中想定稼働率 <sup>(注1)</sup>	96.4%	▲0.6%
想定NOI利回り(年換算) <sup>(注2)</sup>	3.9%	▲0.0%

**増加要因** 水道光熱収入 (+148百万円)  
既存物件(53件)賃共収入<sup>(注4)</sup> (+ 48百万円)  
前期取得物件(1件)賃共収入通期寄与 (+ 7百万円)

**増加要因** 水道光熱費 (+106百万円)  
公租公課 (+ 79百万円)  
修繕費 (+ 78百万円)

**減少要因** 支払利息 (▲ 46百万円)

(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)は既存物件については2016年11月期の簿価、新規取得物件については取得価格をベースに算出。

(注3)2017年5月期の既存物件(49件)は、2016年11月期末保有物件(53件)から、2016年11月期取得4物件を差し引いたもの。

(注4)2017年11月期の既存物件(53件)は、2017年5月期末保有物件(54件)から、2017年5月期取得1物件を差し引いたもの。



## *Section 2*

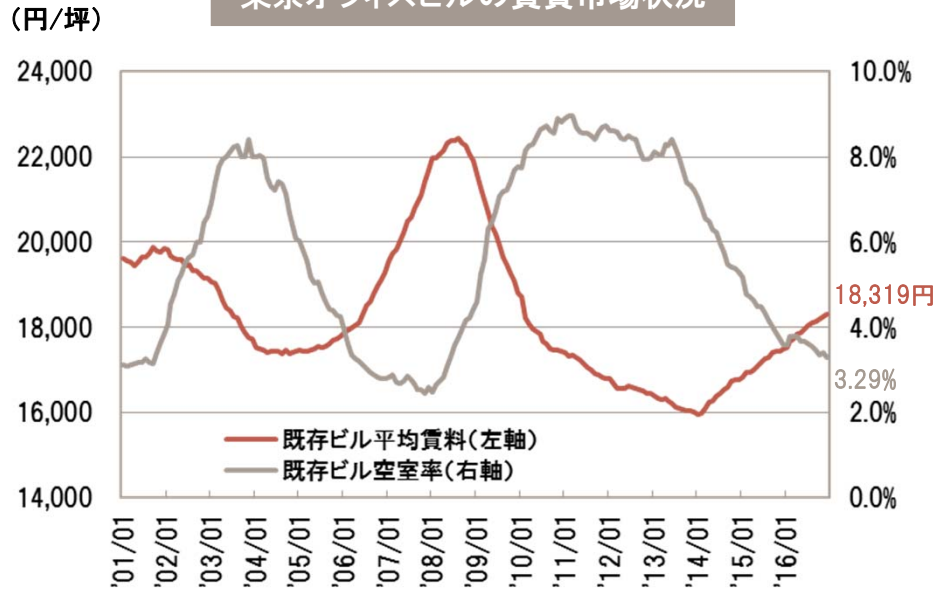
---

内部成長

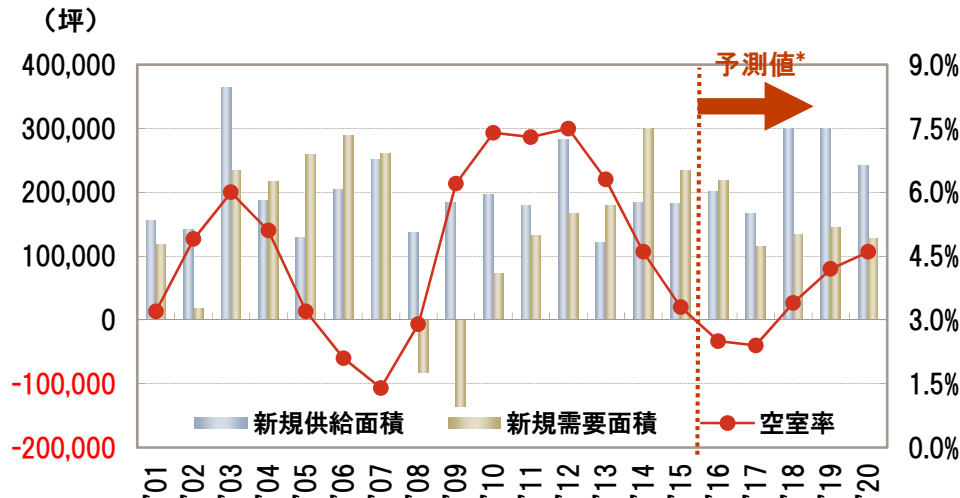


# 東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況

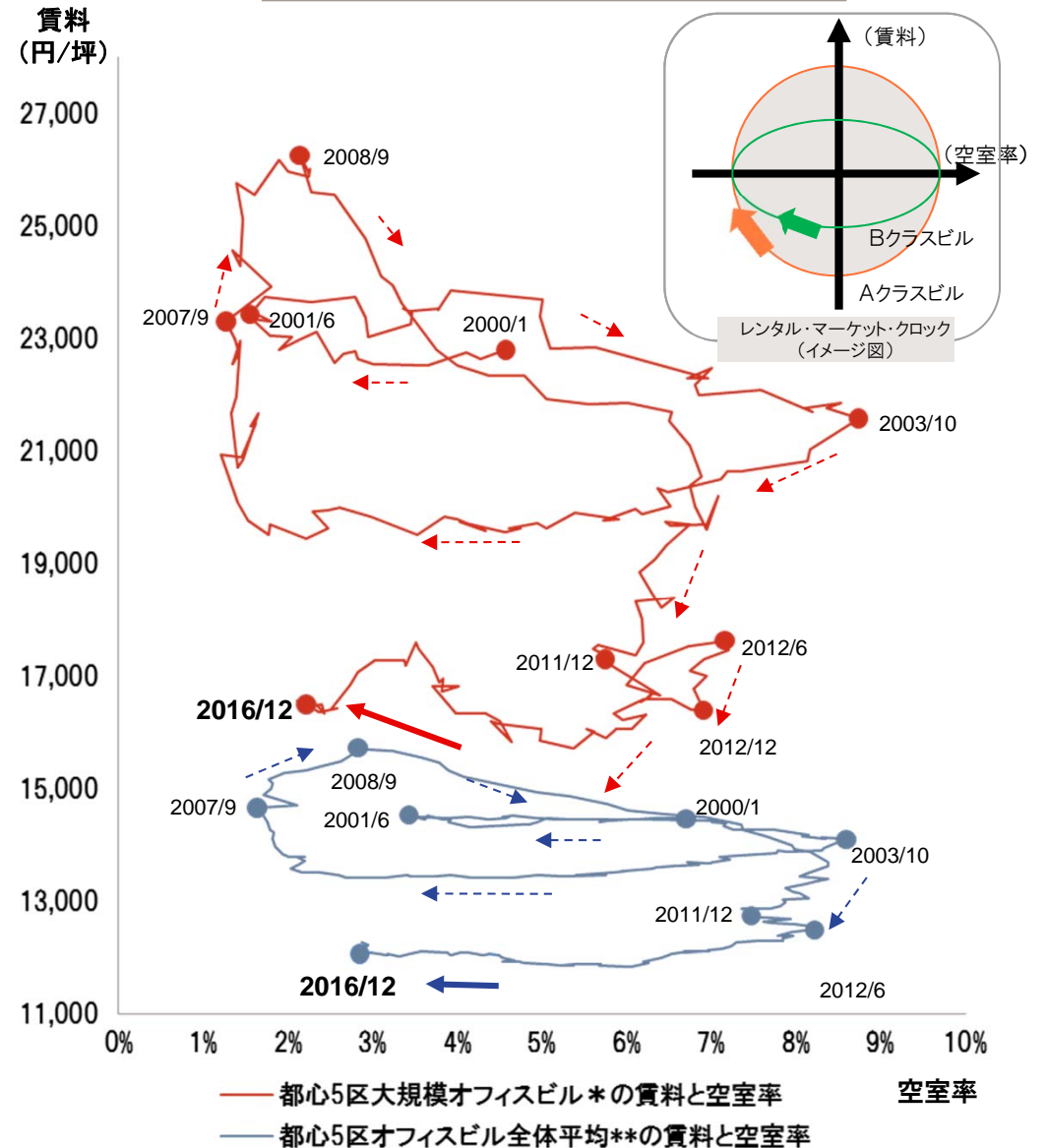


出所:三鬼商事



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(2016年~2020年)  
\*2016年6月時点での予測値

都心5区オフィスの賃料と空室率の動向



出所:三幸エステートのデータを当社にて加工

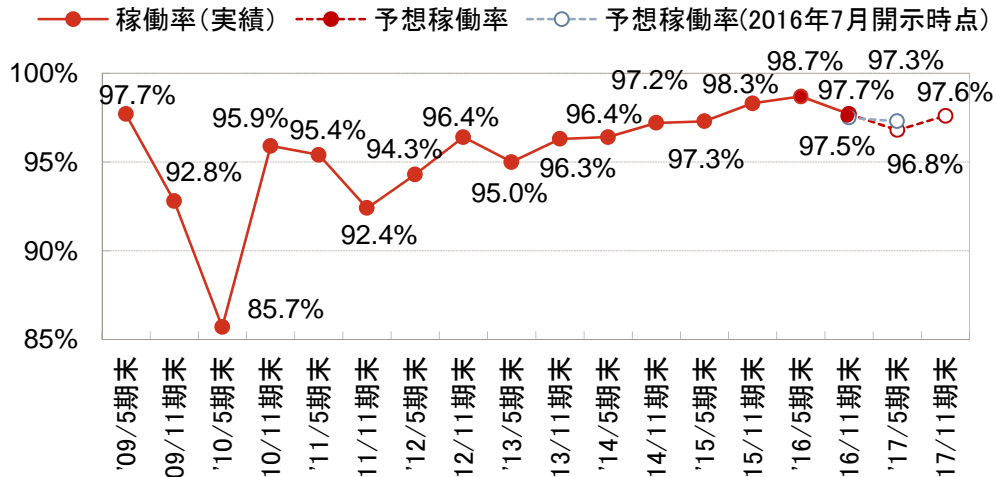
\* 大規模オフィスビルは、ワンフロア面積が200坪(661.2㎡)以上の物件。

\*\*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。

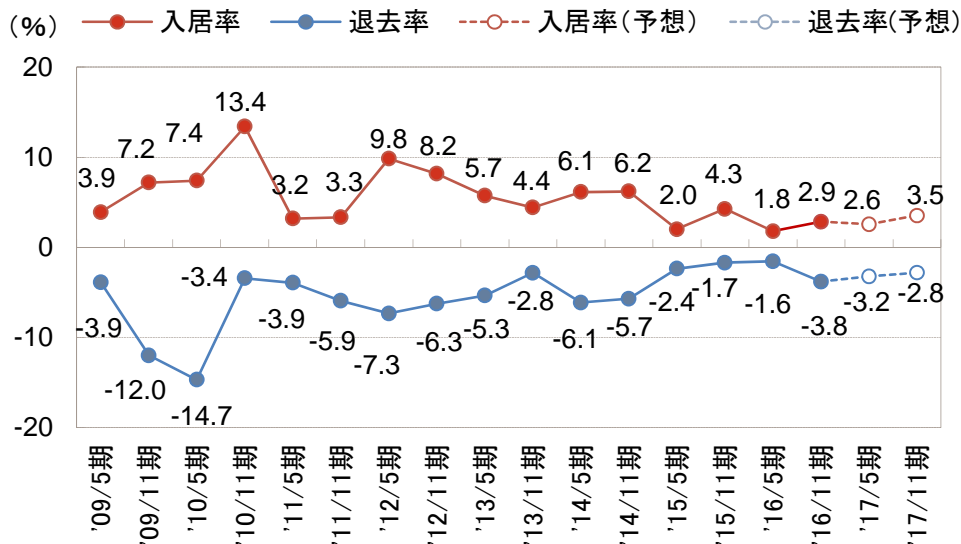


# 賃貸事業分析(1) ～稼働率及び入退去率の推移～

期末稼働率の推移

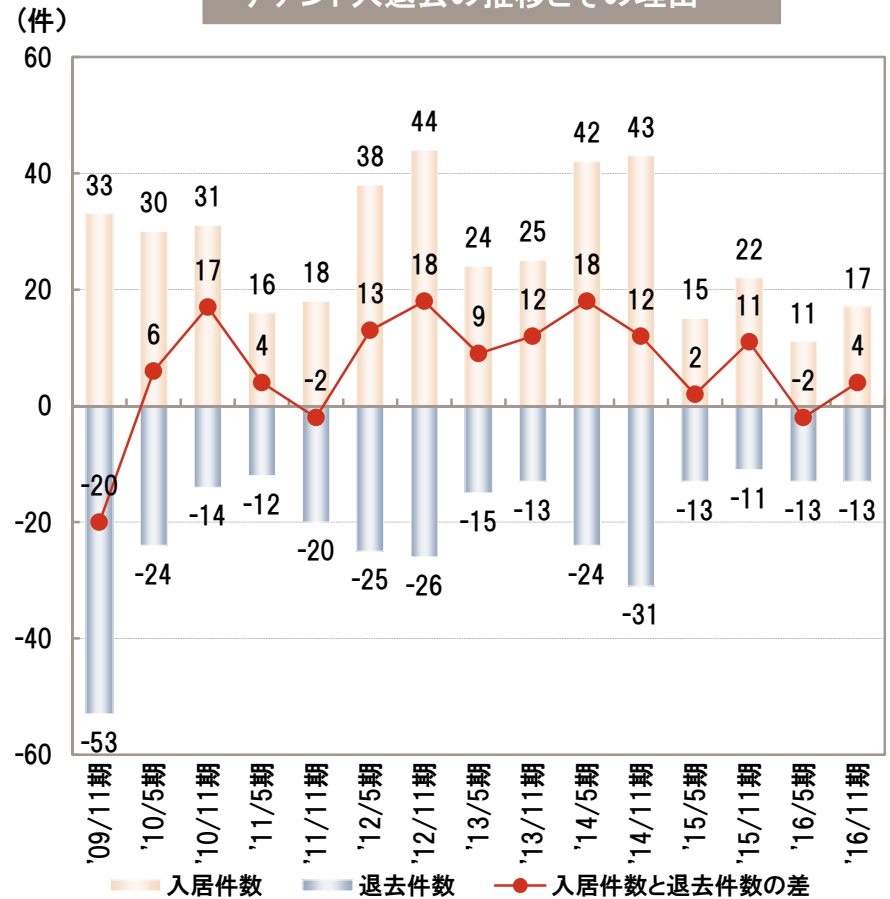


入退去率推移\*



\* 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

テナント入退去の推移とその理由\*\*



前回件数:6

16/11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	10	0	0	1	6	17
退去	1	0	5	7	0	0	13

\*\* 住居及び倉庫テナントの入退去は除く

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

## 賃貸事業分析(2) ～基礎体力の向上～

- 契約更新・テナント新規入居により、基礎体力(内部成長実現に伴う収益力)は着実に向上。
- 基礎体力の向上による賃料収入増は、ほぼストレートに分配原資の増加につながる。

### 契約更新・テナント新規入居による月額賃料の増額

	契約更新 (詳細はP.13を参照)	テナント新規入居 (詳細はP.14を参照)	合計
2015年5月期	5,862千円/月	3,157千円/月	9,020千円/月
2015年11月期	7,938千円/月	6,438千円/月	14,376千円/月
2016年5月期	13,479千円/月	766千円/月	14,246千円/月
2016年11月期	8,759千円/月	3,988千円/月	12,747千円/月

### 基礎体力の向上による分配原資の増加

	賃共収入合計に 対する比率*1		分配原資の 伸び率*2	
	6ヶ月換算	年率換算	6ヶ月換算	年率換算
2015年5月期	0.7%	1.3%	1.5%	3.0%
2015年11月期	1.0%	2.0%	2.1%	4.3%
2016年5月期	0.8%	1.7%	1.8%	3.6%
2016年11月期	0.7%	1.5%	1.5%	2.9%

\*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。

\*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。

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

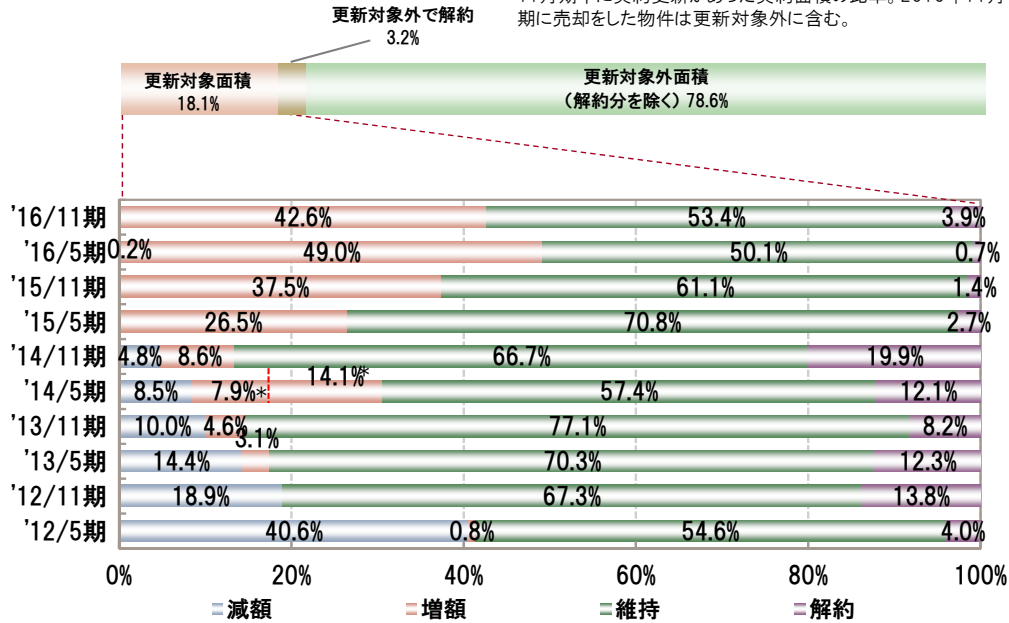


# 賃貸事業分析(3) ～更新対象テナントの賃料増減率推移～

## 契約更新の状況

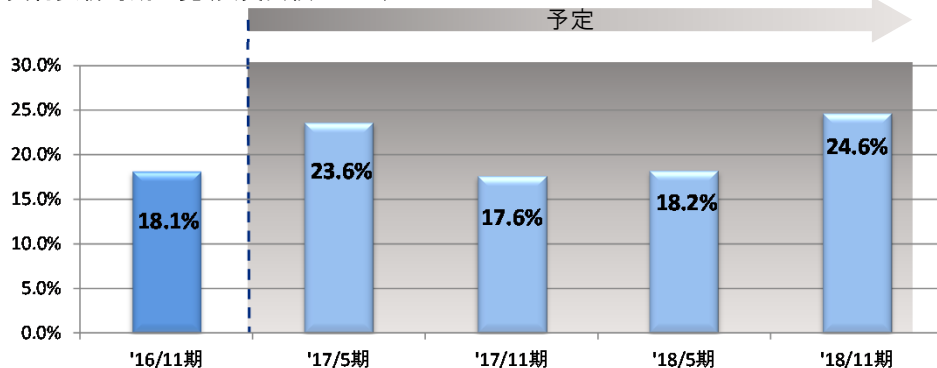
### 2016年11月期更新テナント

※2016年5月末の賃貸面積:323,776.16㎡に対して、2016年11月期中に契約更新があった契約面積の比率。2016年11月期に売却をした物件は更新対象外に含む。



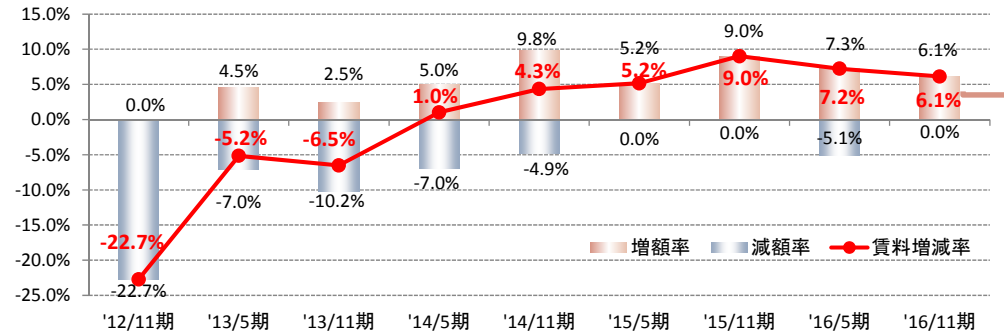
\* 2014年5月期の増額の内、14.1%分はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたため、増額となり、7.9%分はテナントとの交渉により増額となる。

### 契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



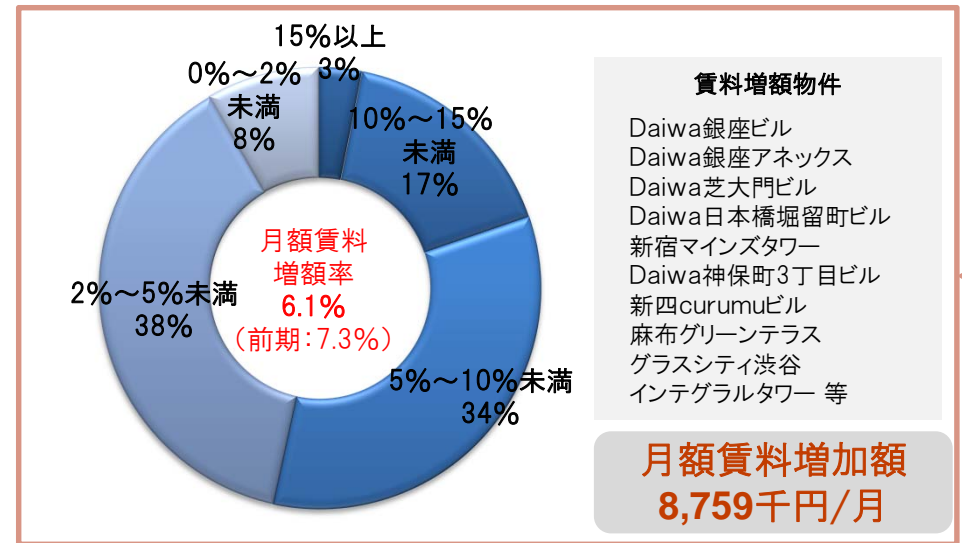
\* 2016年11月末の賃貸面積:329,312.48㎡に対して、各期に契約更新が予定されている契約面積の比率。

### 更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移



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

### 増額改定賃料の状況(2016年11月期の増額改定における月額賃料改定額の比率)

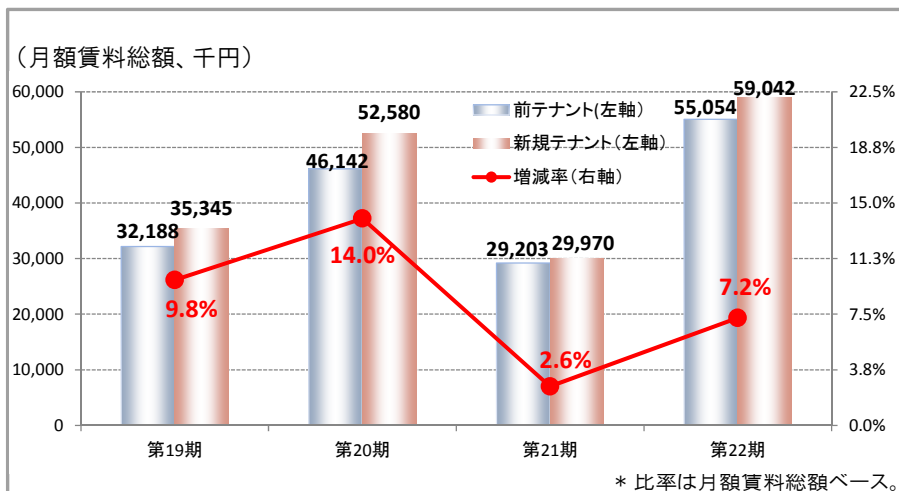


\* 比率は月額賃料総額ベース。

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

# 賃貸事業分析(4) ～契約賃料の状況～

テナントの入替による月次賃料総額及び増減率  
(同区画従前賃料比)推移

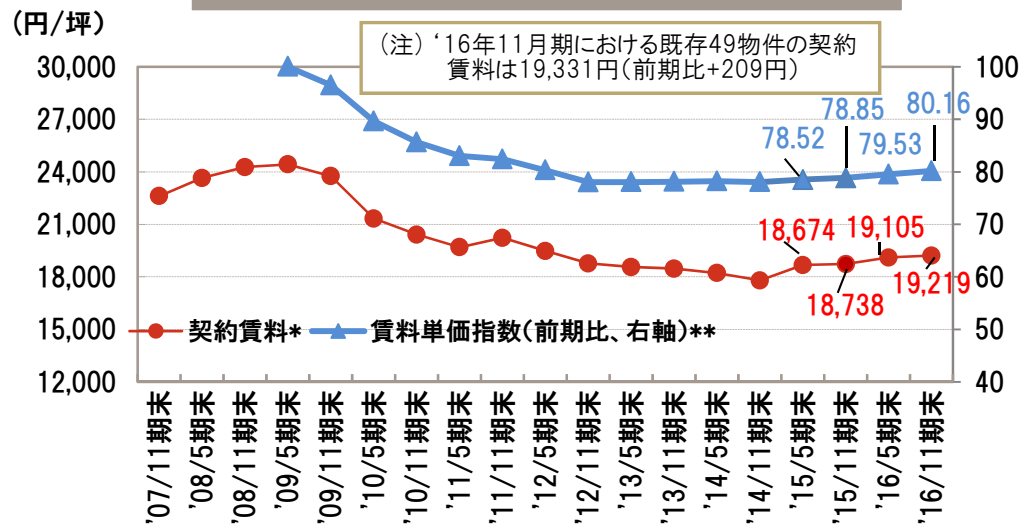


'16年11月期における  
テナント入替による  
賃料上昇物件

Daiwa南青山ビル  
Daiwa月島ビル  
E・スペースタワー  
Daiwa日本橋本石町ビル  
新四curumuビル  
Daiwa渋谷宮益坂ビル  
グラスシティ渋谷  
Daiwa上大岡ビル  
等

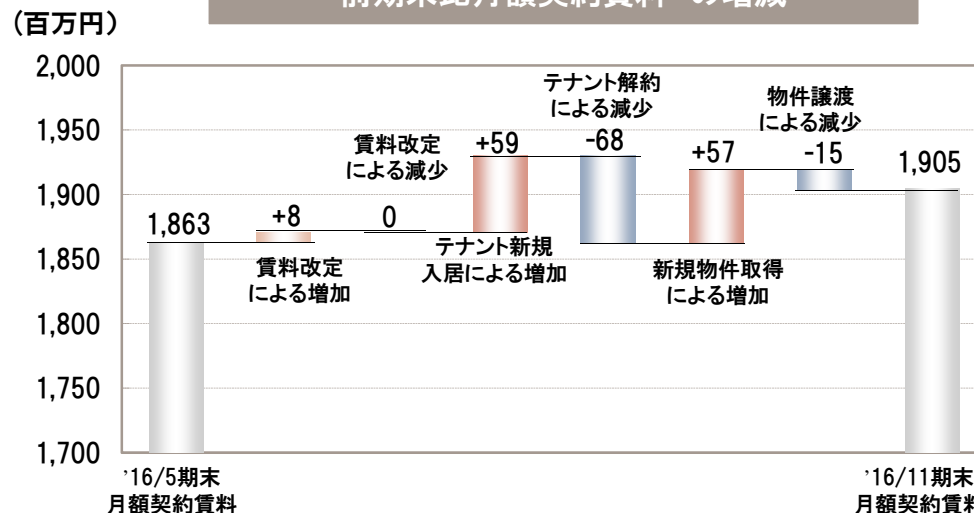
月額賃料増加額  
3,988千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



\* 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  
\*\* 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を'09/5期末を100として指数化したもの

前期末比月額契約賃料\*の増減



\* 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6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) 2016年11月期取得/売却物件については対象外としています。

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



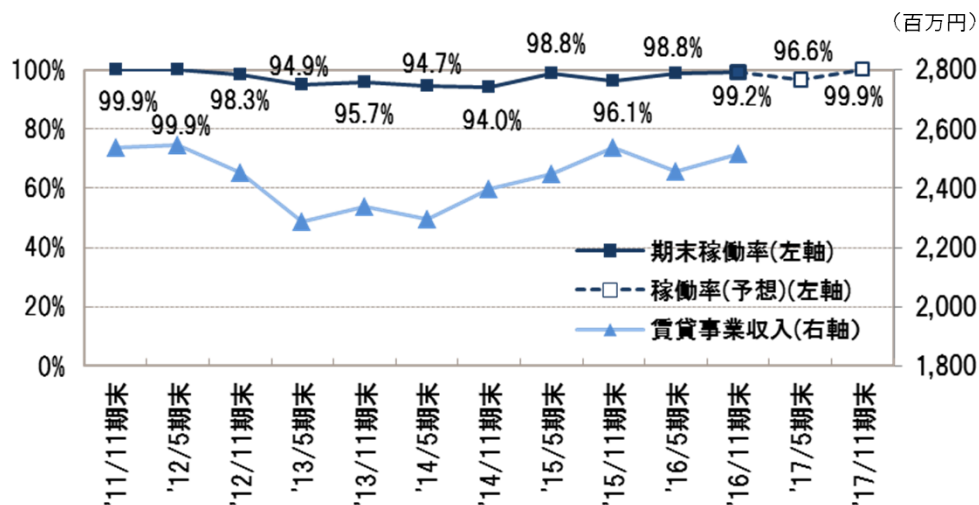
# 新宿マインズタワー及びE・スペースタワーの状況

## ■ 新宿マインズタワー

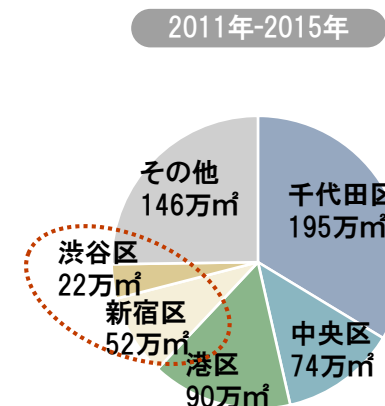


所在地	渋谷区代々木二丁目
取得価格	133,800百万円

### 新宿マインズタワーの稼働率推移



### 東京23区のオフィスビルの供給量

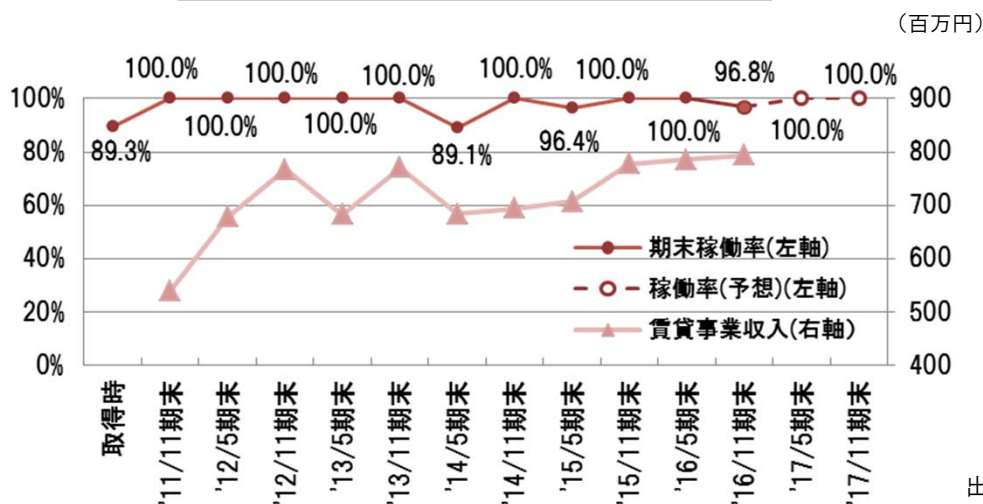


## ■ E・スペースタワー

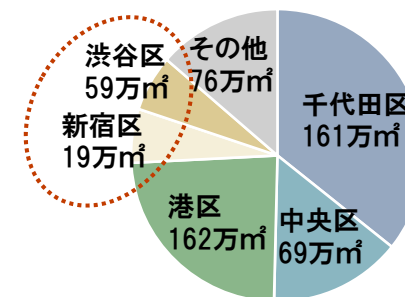


所在地	渋谷区円山町3番
取得価格	24,000百万円

### E・スペースタワーの稼働率推移



### 2016年-2020年



出所: 森トラスト 大規模物件: オフィス延床面積10,000㎡以上

# 内部成長の方針

「凡事徹底」による継続的な内部成長、物件価値の最大化

## 凡事徹底

正確な  
現状把握

- ・ 賃貸マーケットの正確な理解
- ・ 入居テナントのリアルな声の把握
- ・ 保有物件の特徴の理解
- ・ 徹底した予実管理

内部成長  
のための  
活動

- ・ 積極的な仲介業者との交流
- ・ 新規テナント候補の内覧への同行
- ・ こまめなテナント訪問
- ・ テナント満足度調査実施
- ・ 徹底的な物件実査
- ・ 綿密な数値分析

内部成長  
の実現

- ・ 迅速かつ正確な戦略的リースアップ
- ・ 強固なテナントリレーションの構築による長期安定収益の実現
- ・ 綿密な修繕計画等に基づく確実なコストコントロール

物件価値の最大化を目指す

### オフィス運用チーム(7名)

本投資法人のポートフォリオを構成する物件全てに担当者を配置し、スペシャリスト集団による物件価値の最大化を目指しています。



宇田川 博司  
アセット・マネジメント  
業務歴10年4ヶ月



牛久 貴文  
アセット・マネジメント  
業務歴12年2ヶ月



石井 宏太郎  
アセット・マネジメント  
業務歴10年7ヶ月



荒井 純  
アセット・マネジメント  
業務歴10年7ヶ月



上村 千恵  
アセット・マネジメント  
業務歴10年5ヶ月



小島 勇樹  
アセット・マネジメント  
業務歴4年1ヶ月



岩崎 純  
アセット・マネジメント  
業務歴1ヶ月

### コンストラクション・マネジメント・チーム(4名)

エンジニアリング:  
資産の工事計画を策定し、実施しています。



内藤 滋義  
アセット・マネジメント  
業務歴15年8ヶ月



大関 浩治  
アセット・マネジメント  
業務歴10年6ヶ月



村山 直樹  
アセット・マネジメント  
業務歴1年5ヶ月



大野 和良  
アセット・マネジメント  
業務歴10年0ヶ月

(注)アセット・マネジメント業務歴は当該業務に携わった年数を記載しています(2016年11月末時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

### 運用企画チーム(3名)

ミドルオフィス業務:ポートフォリオに関する予算、実績の管理を行っています。

## ■ 戦略的リニューアル工事

・Daiwa月島ビル  
(Before)

<エントランス>



<エレベーターホール>



<トイレ>

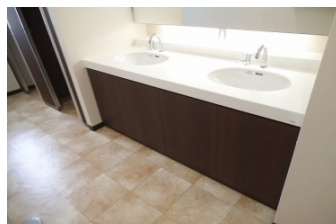


・コンセプト青山

<トイレ>



(After)



## ■ 地域社会との共生

■ 新宿ミナミルミへの参加

・新宿メインズタワー

小田急電鉄、高島屋、東日本旅客鉄道、朝日生命保険、大和証券が主催の「新宿ミナミルミ」(今年度4回目)に新宿メインズタワーが参加。雪をかぶったクリスマスツリーからペDESTリアンデッキ、メインエントランスへ連なる流星や雪の結晶たちが美しい空間を演出。

【実施期間】2016年11月9日～ 2017年2月14日

<ペDESTリアンデッキ>



<クリスマスツリー>



<植栽>



<エントランス>



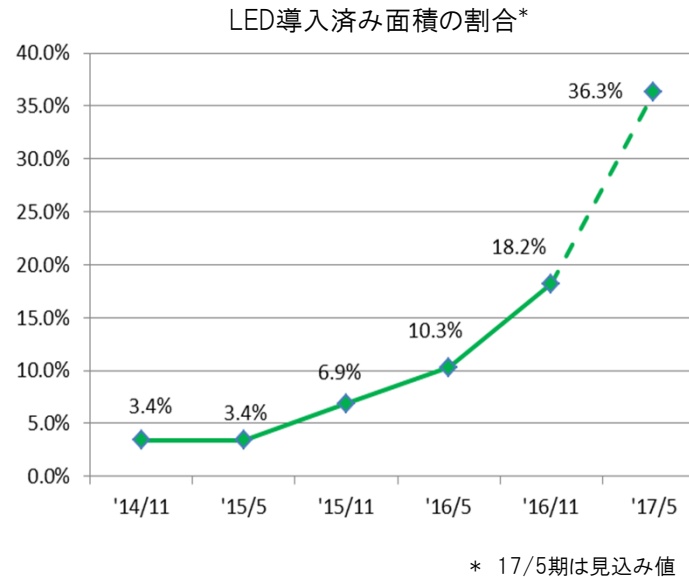
# 環境への取組み

## ■ 新宿マイズタワーにおけるグリーンリース導入の進捗

新宿マイズタワーでは、環境対策・テナント満足度向上施策の一環として、テナントとグリーンリース契約を締結し、テナント専有部の照明器具のLED化を進める取り組みを2014年より始めました。2017年5月期には、テナント専有部面積の約4割のスペースで照明器具のLED化を見込んでいます。



新宿マイズタワー



### グリーンリース導入のメリット

#### 【テナントのメリット】

- 光熱費・メンテナンスコストの節約
- オフィスの執務環境の改善
- 企業の社会的責任(CSR)への貢献
- 企業イメージの向上

#### 【投資法人のメリット】

- メンテナンスコストの削減
- 省エネ投資による物件の価値向上
- グリーンリースフィーの受領

## ■ GRESB 2016において5年連続となる「グリーン・スター」(“Green Star”) 評価を取得

大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、大和証券オフィス投資法人を対象として、2016年の「グローバルリアルエステートサステナビリティベンチマーク」(Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB))の「GRESBリアルエステート評価」に参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面でサステナビリティに関する高い評価を受け、5年連続で最高位の категорияである「グリーン・スター」(“Green Star”)の評価を獲得いたしました。



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。

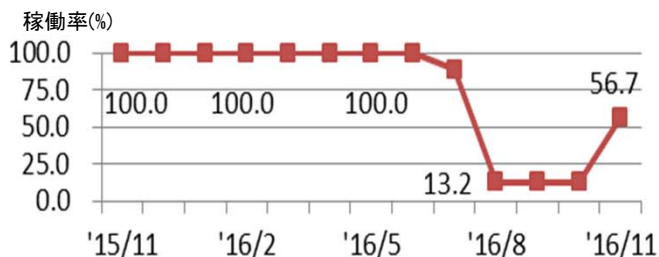
# 2016年11月期リーシング強化物件の稼働状況

## ■ Daiwa月島ビル(取得価格:7,840百万円)



- 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約2分、同線及び東京メトロ有楽町線「月島」駅から徒歩約5分に所在。
- 倉庫・物流施設を構える企業のバックオフィスのニーズがあるエリア。周辺で相対的に規模が大きいため、競争力を有する。

所在地	東京都中央区月島四丁目
地積	3,157.62㎡
構造	S
階数	5F
用途	事務所
延床面積	9,416.34㎡
建築時期	1996年7月



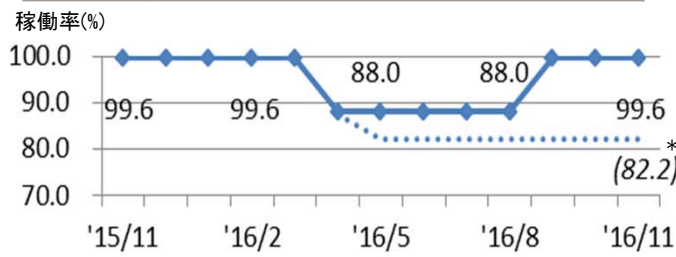
- 大規模リニューアル工事実施前後で内覧会を開催し、仲介業者に対して物件の認知度を向上させ、引き合いを増加を推進。
- 物件特性に合致する業種・業態を考慮し、ターゲットにあった仲介業者を個別訪問し物件を説明。

## ■ Daiwa新橋510ビル(取得価格:2,080百万円)



- JR山手線「新橋」駅から徒歩6分に所在。都営浅草線や東京メトロ銀座線の「新橋駅」も利用できる交通利便性の高いエリア。
- 近隣は、環状第2号線(通称「マッカーサー道路」)が通っており、マスコミ関係や金融機関や官公庁の出先機関等が集積。

所在地	東京都港区新橋五丁目
地積	626.18㎡
構造	SRC
階数	B1/8F
用途	店舗・事務所・車庫
延床面積	3,653.19㎡
建築時期	1974年4月



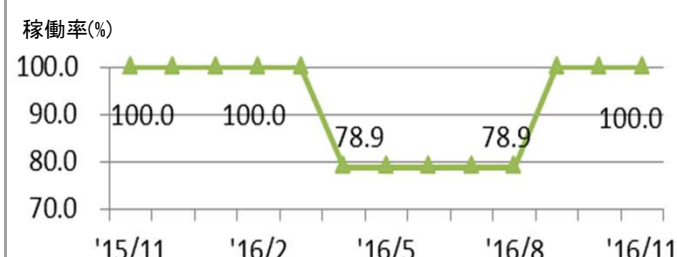
- 既存テナントとの日頃のリレーションの良さから増床意欲を捉え、一部フロアでダウンタイムなく増床契約を締結。
- \* 増床がない場合の稼働率は82.2%となる見込みであった。

## ■ Daiwa大崎3丁目ビル(取得価格:1,650百万円)



- JR各線の「大崎」駅西口から徒歩約3分に所在。
- 「品川駅」や「羽田空港」にも近いことから首都圏だけでなく、全国主要都市への交通利便性の高いエリア。周辺に大手企業が本社機能を置く物件が複数所在するため、企業の分室ニーズ、グループ会社の入居ニーズなどが見込まれる。

所在地	東京都品川区大崎三丁目
地積	749.63㎡
構造	S/RC
階数	B1/6F
用途	事務所
延床面積	2,243.36㎡
建築時期	2007年9月



- 築浅で駅至近の物件は希少性が高く、賃料負担力のある企業の分室・移転ニーズを掘り起こし、大手企業のニーズを引き出すことに成功。
- 交渉の結果、早期且つ好条件での契約が出来、満室稼働となった。

# 2017年5月期リーシング強化物件

## ■ Daiwa月島ビル(取得価格:7,840百万円)



- 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約2分、同線及び東京メトロ有楽町線「月島」駅から徒歩約5分の位置に所在。
- 倉庫・物流施設を構える企業のバックオフィスのニーズがあるエリア。周辺で相対的に規模が大きいことから、競争力を有する。

所在地	東京都中央区月島四丁目
地積	3,157.62㎡
構造	S
階数	5F
用途	事務所
延床面積	9,416.34㎡
稼働率	56.7%(2016年11月)
建築時期	1996年7月

- 都内中心部への良好なアクセス、物件の規模・グレードに対して賃料水準が比較的到低いことの強みを活かし、当該エリア周辺に拠点を構える企業等を中心としたテナントの確保を目指す。
- テナント向け及び仲介業者向けキャンペーンを企画し、残りの空室に関して早期の賃貸を目指す。

## ■ コンセプト青山(取得価格:9,800百万円)



- 東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩約4分、同銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅からも徒歩約8分の位置に所在。
- 「青山」エリアのイメージにこだわりを持つアパレル等クリエイティブな業種を中心に、外資系企業の需要も恒常的に存在するエリア。

所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目
地積	1,439.04㎡
構造	S/RC
階数	B1/7F
用途	事務所・倉庫
延床面積	4,933.40㎡
稼働率	100.0%(2016年11月)⇒71.4%(2017年5月想定)
建築時期	2001年11月

- メインテナントの退去を機に、竣工以来手つかずであった設備(空調・水廻り)リニューアルを実施し、建物価値向上を図った。
- 「青山」エリアのブランドを強みにクリエイティブ系業種、或いは空室が減少している渋谷エリアのニーズ取り込みを目指す。

## ■ リバーゲート(取得価格:28,000百万円)



- 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約3分の位置に所在。その他路線を含めて地下鉄3駅4路線が利用可能。
- 「大手町」「日本橋」地区へのアクセスに優れ、同地区に所在する大手企業の関連会社のオフィスニーズなどが見込まれる。

所在地	東京都中央区日本橋箱崎町
地積	7,088.66㎡
構造	S/SRC/RC
階数	B2/20F
用途	事務所・共同住宅・駐車場
延床面積	53,790.26㎡
稼働率	95.1%(2016年11月)⇒91.8%(2017年5月想定)
建築時期	1994年2月

- 主要3区にて適正賃料で1フロア600坪以上確保できる特性を活かし、早期のテナント確保を目指す。
- 解約日未到来の空室予定の区画のリーシングに関しては、現状空室の区画を内覧してもらい、解約前の契約を目指す。



## *Section 3*

---

外部成長



# 2017年5月期新規取得物件

## ■ 新神田美倉町ビル

取得価格: 1,592百万円 (取得日: 2016年12月21日)



所在地	東京都千代田区神田美倉町	鑑定価格	1,680百万円(注1)
地積	365.65㎡	建築時期	1991年1月
構造/階数	SRC・S/B1/7F	稼働率	43.4%(注2)
延床面積	2,167.76㎡	テナント数	3(注2)

取得時(注3)	NOI利回り	前提稼働率	中期(注4)	NOI利回り	前提稼働率
	4.0%	96.0%		4.6%	96.0%
鑑定	NOI利回り	前提稼働率	減価償却(注5)	0.6%	
	4.9%	95.0%			

(注1)2016年12月1日時点、(注2)取得時点、(注3)取得時とは、取得時の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率における年間の想定収支を計算しています、(注4)中期とは、取得後、巡航稼働時(前提稼働率96.0%)において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値であり、当期や来期以降の予測数値ではありません、(注5)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カ月分)を合計した額を取得価格で除した数値です。

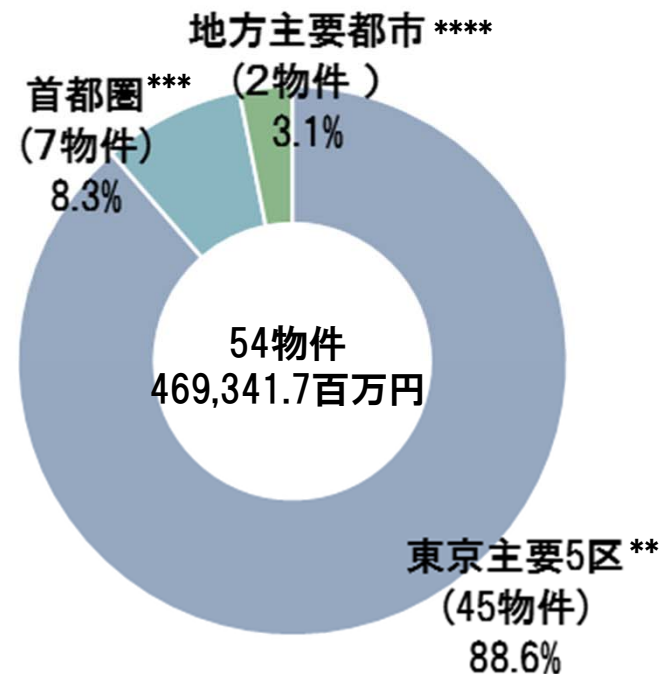
### ■ 交通アクセス

JR山手線・JR京浜東北線・JR中央線・東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩5分、JR総武線快速「新日本橋」駅より徒歩4分に位置します。また、東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「三越前」駅より徒歩7分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅より徒歩7分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩7分と、5駅8路線が徒歩圏内にある稀有な交通利便性を備えた立地です。

### ■ 物件概要

地下1階地上7階、延床面積2,167.76㎡、1フロア約80坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,450mmに加えOAフロア50mm、個別空調等の設備を備えています。貸室形状は長方形型(整形)であり、無柱の執務空間であることから、レイアウトの自由度・利用効率が図れます。

## ■ 物件取得後のポートフォリオエリア別比率\*



\* 取得価格ベース

\*\* 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

\*\*\* 「首都圏」とは、東京都(東京主要5区を除きます。)、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

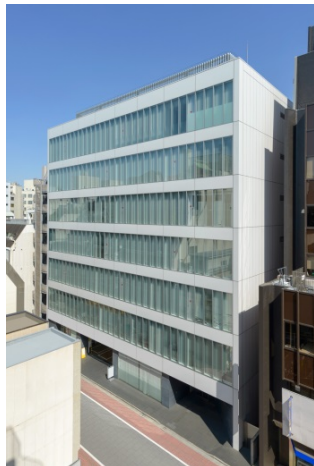
\*\*\*\* 「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県及び岐阜県)並びに地方自治法に定める政令指定都市及び中核市をいいます。



# 2016年11月期新規取得物件

## ■ 平和東日本橋ビル

取得価格: 6,370百万円 (取得日: 2016年6月1日)



所在地	東京都中央区東日本橋	鑑定価格	6,450百万円(注1)
地積	1,213.24㎡	建築時期	2008年3月
構造/階数	S/7F	稼働率	100.0%(注2)
延床面積	6,724.10㎡	テナント数	5(注2)

取得時(注3)	NOI利回り	前提稼働率	中期(注4)	NOI利回り	前提稼働率
	4.1%	100.0%		4.2%	96.0%
鑑定	NOI利回り	前提稼働率	減価償却(注5)	0.8%	
	4.3%	96.0%			

(注1) 2016年4月30日時点、(注2) 取得時点、(注3) 取得時とは、取得時の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率における年間の想定収支を計算しています、(注4) 中期とは、取得後、巡航稼働時(前提稼働率96.0%)において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値であり、当期や来期以降の予測数値ではありません、(注5) 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カ月分)を合計した額を取得価格で除した数値です。

### ■ 交通アクセス

本物件は都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅よりそれぞれ徒歩約2分、JR総武快速線「馬喰町」駅より徒歩3分に位置しており、3駅3路線利用可能です。堀留町・東日本橋エリアは古くから繊維産業を中心に栄えたエリアであることから、アパレル卸企業が多数見受けられるなど特定需要も見込まれるエリアです。

### ■ 物件概要

本物件は、地上7階、延床面積6,724.10㎡、1フロア約240坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,750mm、OAフロア80mm、個別空調等の設備を備えています。外観については、ガラス面を主体とした近代的なファサードを有しており、エントランスホールについては、規模に見合った空間が確保されています。

## ■ スクエア代官山ビル

取得価格: 2,280百万円 (取得日: 2016年6月29日)



所在地	東京都渋谷区代官山町	鑑定価格	2,420百万円(注1)
地積	503.72㎡	建築時期	2001年3月
構造/階数	S/6F	稼働率	100.0%(注2)
延床面積	1,989.40㎡	テナント数	1(注2)

取得時(注3)	NOI利回り	前提稼働率	中期(注4)	NOI利回り	前提稼働率
	4.0%	100.0%		4.5%	100.0%
鑑定	NOI利回り	前提稼働率	減価償却(注5)	0.4%	
	4.0%	95.0%			

(注1) 2016年6月1日時点、(注2) 取得時点、(注3) 取得時とは、取得時の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率における年間の想定収支を計算しています、(注4) 中期とは、取得後、巡航稼働時(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であり、当期や来期以降の予測数値ではありません、(注5) 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カ月分)を合計した額を取得価格で除した数値です。

### ■ 交通アクセス

本物件は東急東横線「代官山」駅より徒歩7分、JR山手線「渋谷」駅より徒歩約7分に位置しています。本物件は繁華性の高い八幡通りに面し、周辺は高級住宅街・アパレルショップ等が所在しています。

### ■ 物件概要

本物件は、地上6階、延床面積1,989.40㎡、1フロア約85坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,600mm、OAフロア70mm、個別空調等の設備を備えています。整形無柱の貸室形状を有していることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。外観は、ガラス面を主体とした近代的なファサードを有しており、ビルイメージを重視するアパレル関連企業やクリエイティブな企業等に対して選好され易いものと判断しております。

# 2016年11月期新規取得物件

## ■ 新宿ウエストビル

取得価格: 942百万円 (取得日: 2016年7月21日)



所在地	東京都新宿区西新宿	鑑定価格	1,140百万円(注1)
地積	623.78㎡	建築時期	1989年3月
構造/階数	RC/4F	稼働率	100.0%(注2)
延床面積	1,438.16㎡	テナント数	7(注2)

取得時(注3)	NOI利回り	前提稼働率	中期(注4)	NOI利回り	前提稼働率
	5.5%	100.0%		4.9%	96.0%
鑑定	NOI利回り	前提稼働率	減価償却(注5)	0.5%	
	5.5%	95.0%			

(注1) 2016年7月1日時点、(注2) 取得時点、(注3) 取得時とは、取得時の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率における年間の想定収支を計算しています、(注4) 中期とは、取得後、巡航稼働時(前提稼働率96.0%)において、中期的賃料を前提とした賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した推定値であり、当期や来期以降の予測数値ではありません、(注5) 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カ月分)を合計した額を取得価格で除した数値です。

### ■ 交通アクセス

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩2分に位置し、駅近接性の面で良好な訴求力を有しています。また、都内最大規模のターミナル駅である「新宿」駅から徒歩7分の距離に位置し、JR線を含む複数の鉄道路線が利用可能な交通利便性の高い立地です。「西新宿」エリアのテナントの特色としては、JR「新宿」駅の高いターミナル性を背景に、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種等が集積しています。

### ■ 物件概要

本物件の主な設備は、個別空調、天井高2,480mm、3WAYフロアダクトとなっており、近時のオフィスニーズを充足する設備水準を有しており、また、敷地内に平面駐車場、各階に倉庫区画を有することから、荷物の搬出入を伴う営業拠点としてのオフィスニーズにも対応できます。

## ■ 荻窪TMビル

取得価格3,800百万円 (取得日: 2016年7月21日)



所在地	東京都杉並区荻窪	鑑定価格	4,230百万円(注1)
地積	970.53㎡	建築時期	1990年11月
構造/階数	SRC/B1/7F	稼働率	100.0%(注2)
延床面積	5,116.78㎡	テナント数	11(注2)

取得時(注3)	NOI利回り	前提稼働率	中期(注4)	NOI利回り	前提稼働率
	5.0%	100.0%		4.7%	95.0%
鑑定	NOI利回り	前提稼働率	減価償却(注5)	0.5%	
	5.0%	96.0%			

(注1) 2016年7月1日時点、(注2) 取得時点、(注3) 取得時とは、取得時の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮し、前提稼働率における年間の想定収支を計算しています、(注4) 中期とは、取得後、巡航稼働時(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であり、当期や来期以降の予測数値ではありません、(注5) 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カ月分)を合計した額を取得価格で除した数値です。

### ■ 交通アクセス

本物件は、JR中央線・総武線及び東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅から徒歩1分の位置にあります。加えて、JR「荻窪」駅は、「新宿」駅から徒歩11分程度、「東京」駅から徒歩24分程度と、高い交通利便性を有しています。本物件周辺は、北側・南側ともに商業繁華性が高くなっており、本物件は「荻窪」駅からの近接性に優れているため、銀行・証券店舗、塾、クリニック等の地域住民に対するサービス関連企業に対して高い立地訴求力を有しています。また、コールセンター等、都心部の大企業のバックオフィスとしての需要も想定されます。

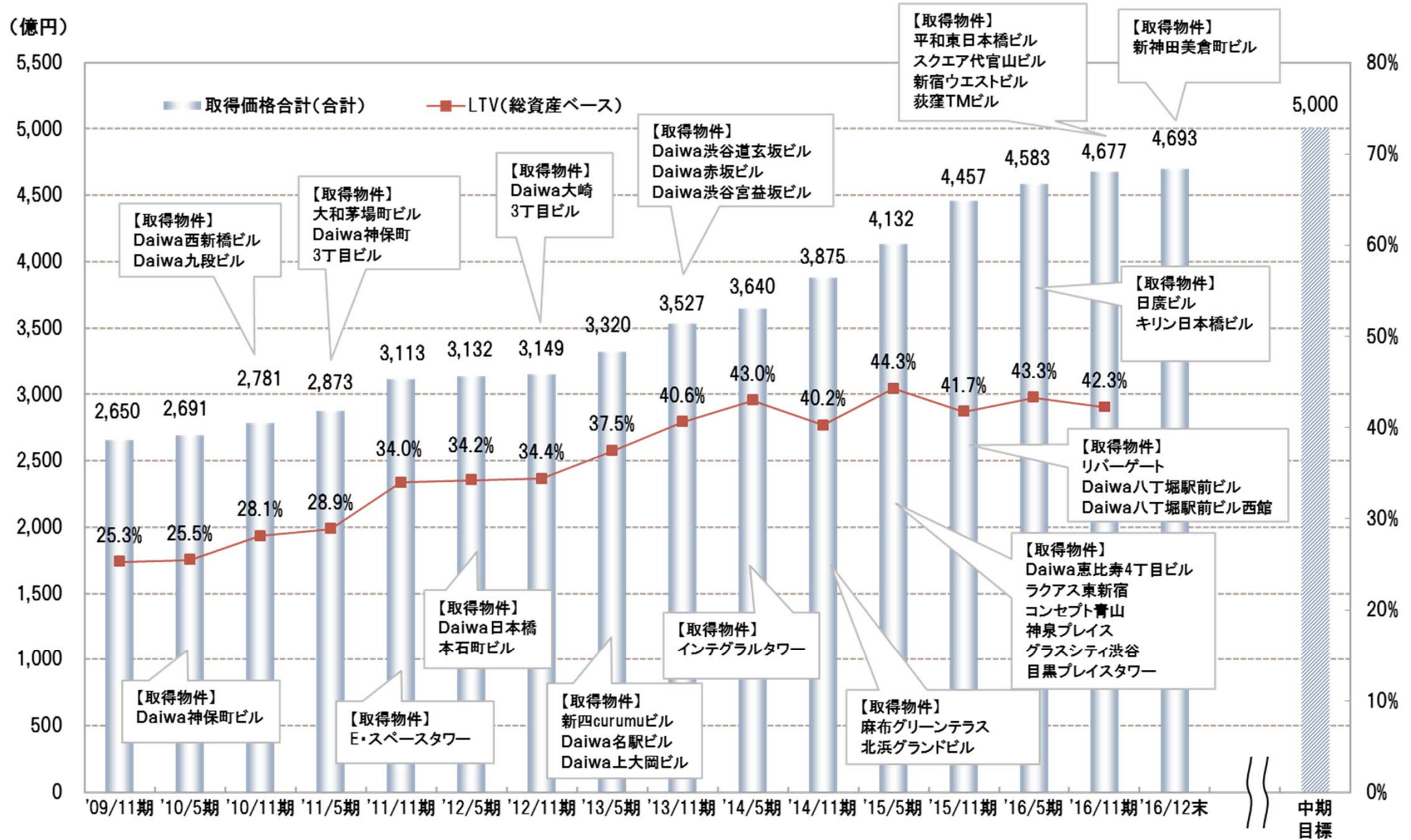
### ■ 物件概要

本物件は、基準階面積約172坪であり、貸室形状はサイドコアを有する長方形型(概ね整形)であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。また、角地に面していることから採光性が高く、フロア分割によって小規模テナントニーズにも対応できることから、来客型テナントなど幅広い業種・面積帯に対するオフィス需要を取り込めるものと考えられます。










# 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ようお願い申し上げます。

# スポンサー変更後の取得物件一覧(1)

取得時期	10.5期	10.11期	11.5期	11.11期	11.11期	12.5期	12.11期	
物件名	Daiwa神保町ビル 	Daiwa西新橋ビル 	Daiwa九段ビル 	大和茅場町ビル 	Daiwa神保町3丁目ビル 	E・スペースタワー 	Daiwa日本橋本石町ビル 	Daiwa大崎3丁目ビル 
地域	東京都千代田区	東京都港区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都品川区
取得価格	4,150百万円	5,000百万円	4,000百万円	5,600百万円	3,550百万円	24,000百万円	1,721百万円	1,650百万円
取得先	オリックス不動産投資法人	ジャパン・コア・アセット・ツー(有)	シャイニング・ノヴァ第5号B(特)	大和プロパティ(株)	東急不動産(株)	エンデバー・リアルティ・ファンド(有)	トーセイ(株)	合同会社エムシーアール・シックス
取得日	'10.3.10	'10.8.13	'10.9.2	'11.3.25	'11.3.29	'11.7.8	'12.5.11	'12.9.18

取得時期	13.5期	13.11期	13.11期	14.5期	14.11期			
物件名	新四curumuビル 	Daiwa名駅ビル 	Daiwa上大岡ビル 	Daiwa渋谷道玄坂ビル 	Daiwa赤坂ビル 	Daiwa渋谷宮益坂ビル 	インテグラルタワー 	麻布グリーンテラス 
地域	東京都新宿区	愛知県名古屋市	神奈川県横浜市	東京都渋谷区	東京都港区	東京都渋谷区	東京都杉並区	東京都港区
取得価格	9,650百万円	5,300百万円	2,000百万円	4,500百万円	9,200百万円	7,000百万円	15,220百万円	14,000百万円
取得先	国内事業会社2社	国内特別目的会社	清水建設(株)	国内特別目的会社	白馬キャピタル1(特)	イー・ビルディングス合同会社	荻窪ビルディング(有)	麻布グリーンテラス合同会社
取得日	'12.12.3 '13.4.12	'13.2.1	'13.3.1	'13.7.3	'13.8.9	'13.9.27	'14.5.29	'14.7.4

## スポンサー変更後の取得物件一覧(2)

取得時期	14.11期	15.5期						15.11期	
物件名	北浜グランドビル 	Daiwa恵比寿4丁目ビル 	ラクアス東新宿 	コンセプト青山 	神泉プレイス 	グラスシティ渋谷 	目黒プレイスタワー 	リバーゲート 	Daiwa八丁堀駅前ビル 
地域	大阪府大阪市中央区	東京都渋谷区	東京都新宿区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都目黒区	東京都中央区	東京都中央区
取得価格	9,481百万円	4,135百万円	8,450百万円	9,800百万円	4,800百万円	16,000百万円	5,600百万円	28,000百万円	2,871百万円
取得先	合同会社 ノースピーチ	国内事業会社	東新宿ビルディング (特)	国内特別目的会社	国内特別目的会社	グラスシティ(特)	目黒プレイス(特)	テムズ(特)	国内事業会社
取得日	'14.8.1	'14.12.1	'14.12.3	'15.3.2	'15.3.2	'15.5.1	'15.5.1	'15.6.2	'15.9.11

取得時期	15.11期	16.5期		16.11期			17.5期	合計
物件名	Daiwa八丁堀駅前ビル西館 	日廣ビル 	麒麟日本橋ビル 	平和東日本橋ビル 	スクエア代官山ビル 	新宿ウエストビル 	荻窪TMビル 	
地域	東京都中央区	東京都新宿区	東京都中央区	東京都中央区	東京都渋谷区	東京都新宿区	東京都杉並区	東京都千代田区
取得価格	1,647百万円	13,710百万円	8,180百万円	6,370百万円	2,280百万円	942百万円	3,800百万円	1,592百万円
取得先	国内事業会社	海外法人	麒麟ビル マーケティング(株)	国内特別目的会社	ヒューリック(株)	合同会社TC1	合同会社TC1	㈱OHリアルエステート・マネジメント
取得日	'15.9.11	'16.3.29	'16.5.26	'16.6.1	'16.6.29	'16.7.21	'16.7.21	'16.12.21
								244,199百万円
								—
								—

(注) 上記スポンサー変更から2016年12月21日までの取得価格の合計額に、同期間における既存物件の追加取得及び底地取得の価格を合わせた取得価格の合計額は、244,619百万円となります。また取得先の(有)は「有限会社」の略、(特)は「特定目的会社」の略です。

# 取得・売却方針、物件取得の検討状況

## 取得方針・売却方針

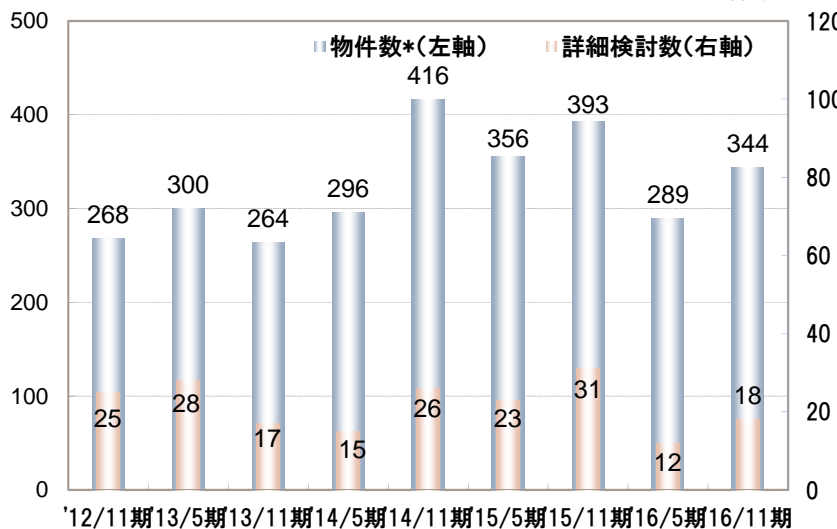
- 東京主要5区及び同等のエリアへ重点的に投資
- 立地(駅距離、駅力、集客性、周辺環境)やビルスペック等に対する実需の観点から物件を厳選
- 既存ポートフォリオの成長性・収益性が向上する物件を取得
- 築年数25年以内を目処に投資
- 物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は入替を検討

## 非不動産会社系REITであることを生かしたソーシング戦略

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

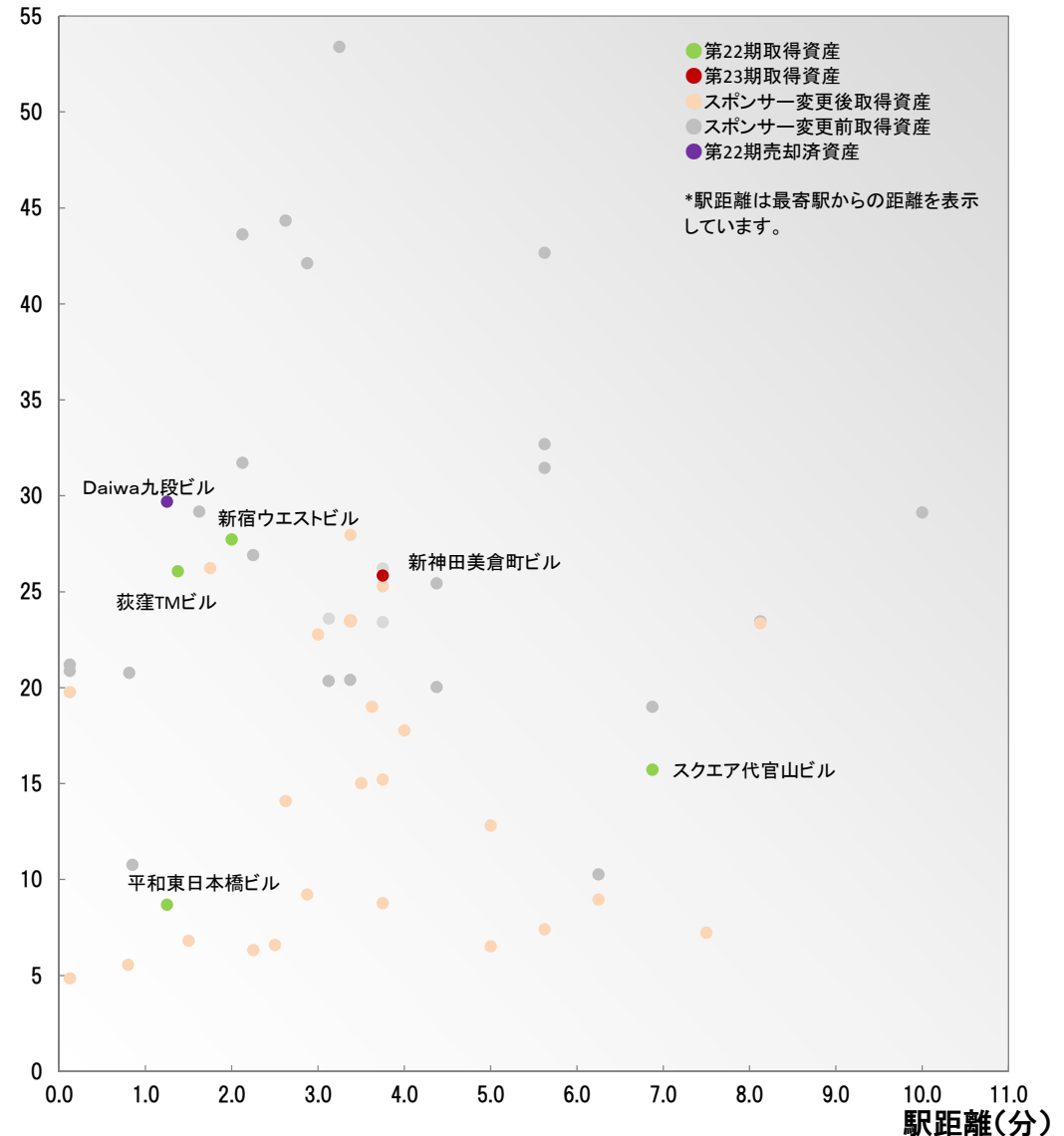
### 物件取得の検討件数

\* 物件数は情報を入力した延べ件数



### 保有物件の分布図

#### 築年数(年)



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。

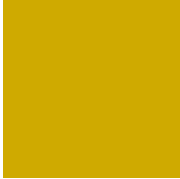




## *Section 4*

---

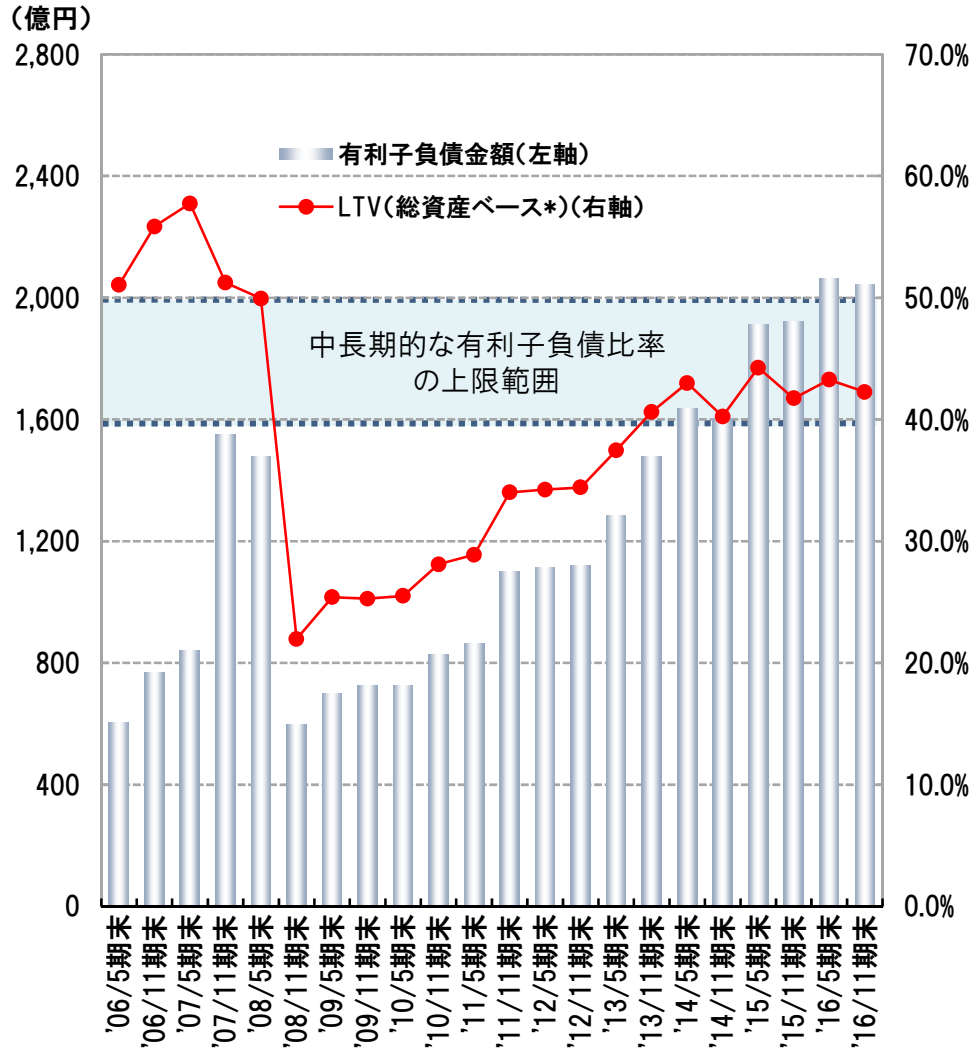
財務戦略





# 有利子負債の状況(1)

## 有利子負債比率(LTV)の推移

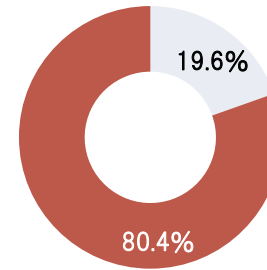


\*LTV(総資産ベース) = 有利子負債金額 ÷ 総資産

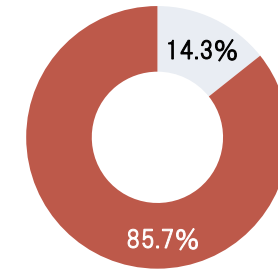
## 有利子負債の状況(2016年11月期末)

■ 固定金利と変動金利の比率

■ 長短比率



■ 固定金利  
■ 変動金利



■ 長期借入金等  
■ 短期借入金及び1年内返済予定の借入金

## 格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

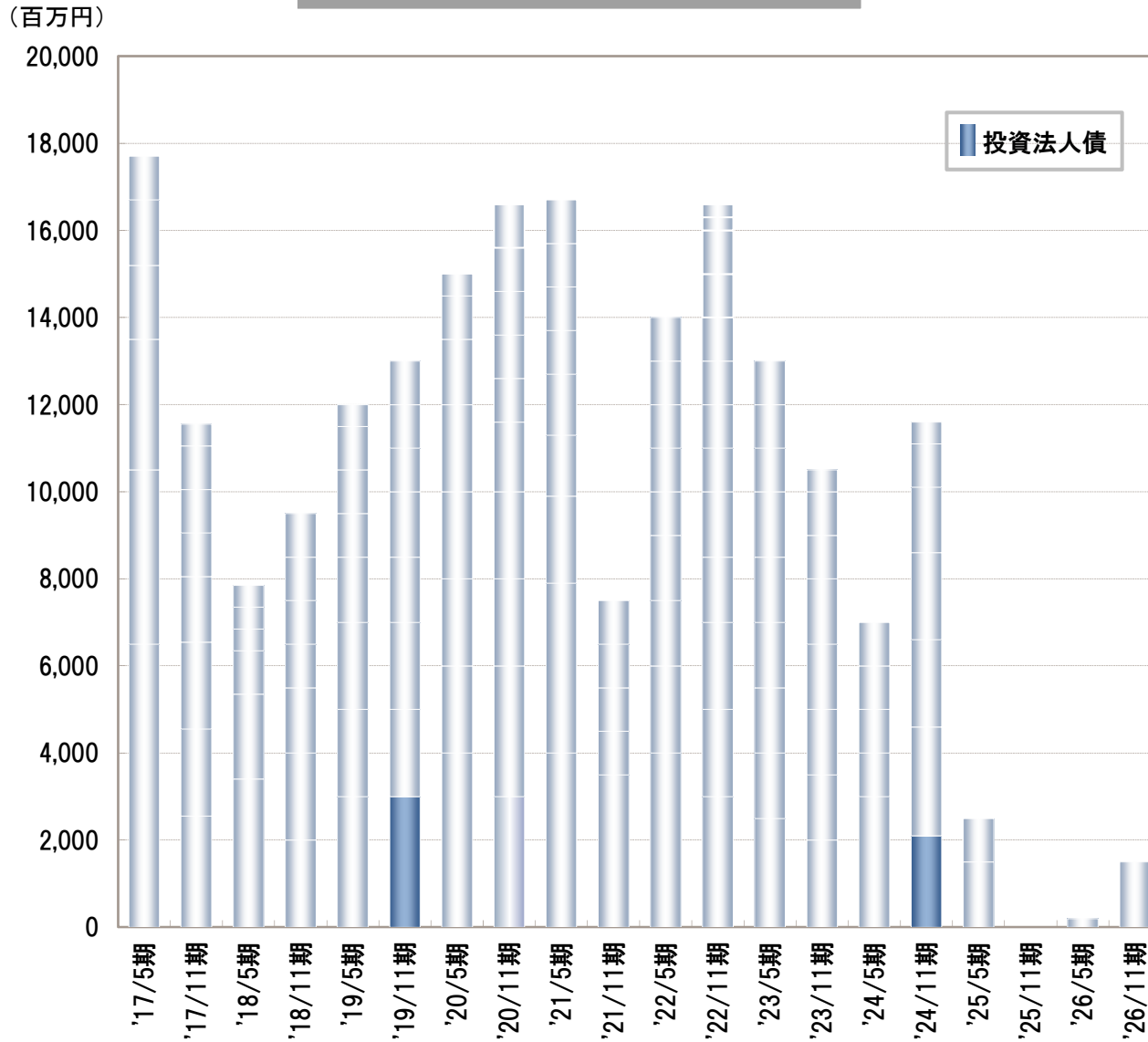
**AA-** (長期発行体格付)  
格付の見通し: 安定的

株式会社格付投資情報センター (R&I)

**A+** (発行体格付)  
格付の方向性: 安定的

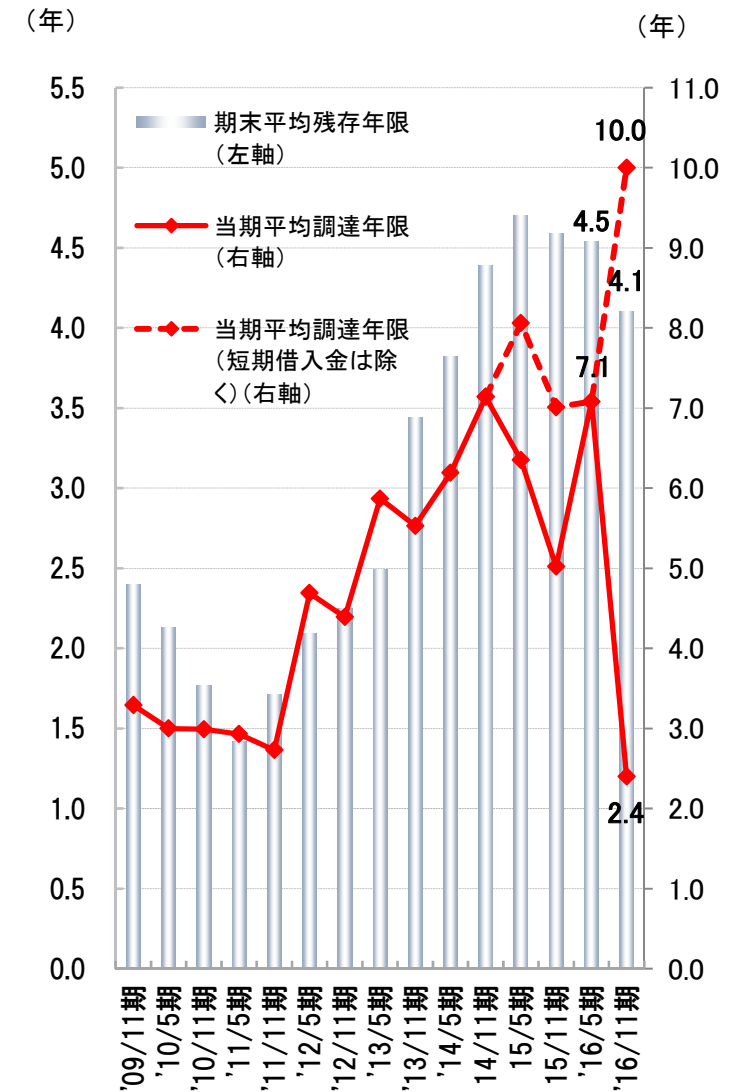
# 有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



\*2016年11月末時点の返済スケジュールを示します。

有利子負債の調達年限と残存年限の推移



\*点線は短期借入金を除いた当期平均調達年限を示します。

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

# 有利子負債の状況(3)

2016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	-500	20.8%
三井住友信託銀行	24,850	-1,500	12.5%
日本政策投資銀行	21,750	0	10.9%
みずほ銀行	19,400	0	9.7%
三菱東京UFJ銀行	16,000	0	8.0%
新生銀行	14,000	0	7.0%
りそな銀行	12,500	0	6.3%
三菱UFJ信託銀行	8,500	0	4.3%
みずほ信託銀行	6,000	0	3.0%
福岡銀行	5,500	0	2.8%
関西アーバン銀行	5,000	0	2.5%
あおぞら銀行	3,000	-1,500	1.5%
西日本シティ銀行	3,000	0	1.5%
オリックス銀行	2,500	0	1.3%
群馬銀行	2,500	0	1.3%
七十七銀行	2,000	0	1.0%

借入先	残高	前期比	残高割合
武蔵野銀行	2,000	0	1.0%
東京海上日動火災保険	2,000	0	1.0%
山口銀行	2,000	+1,500	1.0%
東日本銀行	1,500	0	0.8%
日本生命保険	1,300	0	0.7%
香川銀行	1,000	0	0.5%
広島銀行	1,000	0	0.5%
太陽生命保険	300	0	0.2%
富国生命保険	200	0	0.1%
借入金合計(全25社)	199,200	-2,000	100.0%

回号	残高	前期比	年限
第3回無担保投資法人債	3,000	0	5年
第4回無担保投資法人債	2,100	0	10年
投資法人債合計	5,100	0	-

# 2016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	'16/5期末 投資口数	'16/11期末 投資口数	投資口数 の増減	'16/11期末 割合*
個人・その他	20,292	22,035	+1,743	4.43%
金融機関	212,202	218,952	+6,750	43.98%
都市銀行	0	0	0	0.00%
地方銀行	7,682	12,014	+4,332	2.41%
信託銀行	196,509	196,395	-114	39.45%
生命保険会社	2,961	2,028	-933	0.41%
損害保険会社	695	883	+188	0.18%
その他金融	4,355	7,632	+3,277	1.53%
その他国内法人	191,340	191,428	+88	38.45%
外国人	53,390	61,792	+8,402	12.41%
証券会社	6,776	3,662	-3,114	0.74%
合計	484,000	497,869	+13,869	100.00%

\* 小数第3位を四捨五入

## 大口投資主(上位10位)

No.	投資主名	'16/5期末 所有口数	'16/11期末 所有口数	前期比 増減数	'16/11期末 割合*
1	株式会社大和インベストメント・マネジメント	128,905	128,905	0	25.89%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	79,220	70,700	-8,520	14.20%
3	株式会社大和証券グループ本社	59,321	59,321	0	11.91%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	48,441	52,849	+4,408	10.62%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	48,330	51,052	+2,722	10.25%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	17,306	17,676	+370	3.55%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	893	5,786	+4,893	1.16%
8	CBLDN STICHTING PENSIOEN FONDS METAAL EN TECHNIEK	0	4,295	+4,295	0.86%
9	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/ JASDEC/ AUSTRALIAN RESIDENTS	4,552	4,217	-335	0.85%
10	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXCEMPT 505233	3,382	3,643	+261	0.73%
	合計	390,350	398,444	+8,094	80.03%

\* 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。

# 投資口価格及び予想分配金利回りの推移

- 2016年10月19日の東証パブリックコメント「東証REIT指数の算出要領見直し」発表に前後して、投資口価格は軟調に推移、本投資法人の予想分配金利回りは、REIT全銘柄の予想分配金利回りに近接。

	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/08	2016/09	2016/10	2016/11	2016/12
DOI投資口価格(月末時点、円)	688,000	724,000	700,000	694,000	659,000	609,000	611,000	619,000	621,000	592,000	579,000	590,000
予想分配金利回り(DOI)	2.86%	2.72%	2.81%	2.84%	2.99%	3.23%	3.45%	3.41%	3.40%	3.56%	3.64%	3.58%
予想分配金利回り(REIT全銘柄)*	3.38%	3.27%	3.25%	3.22%	3.29%	3.42%	3.41%	3.52%	3.53%	3.62%	3.63%	3.52%
DOIとREIT全銘柄の利回り差	-0.52%	-0.55%	-0.44%	-0.38%	-0.30%	-0.19%	0.04%	-0.11%	-0.13%	-0.06%	0.01%	0.06%



(注1) REIT全銘柄の予想分配金利回りは、(今期予想分配金×2÷投資口価格)の時価総額加重平均値にて算出。投資口価格は、各月末時点の終値。

(注2) 東証REIT指数は、2016年1月4日の指数を本投資法人の投資口価格終値(2016年1月4日: 648,000円)として算出。



### 内部成長

#### → 凡事徹底

- ・堅調な東京オフィス市場を背景に、東京を中心としたポートフォリオを基盤として、徹底した現場主義により内部成長につなげる

### 外部成長

#### → 厳選した物件取得

- ・ポートフォリオの価値向上に資する物件を引き続き厳選し、競争力を有する物件に積極投資を行う

### 財務戦略

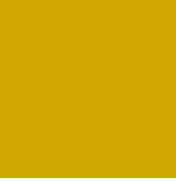
#### → 財務体質の強化を継続

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

## コーポレート・ガバナンス

厳格なガバナンスが要求されるREITとして、投資主の信頼に応えるべく、内部統制、法令遵守、リスク管理に関わる態勢を強化する





# *Appendix*

---



# 2016年11月期決算概要(1) ~貸借対照表~

## ■ 対前期(2016年5月期)実績との比較表

		2016年5月期 実績		2016年11月期 実績	
		金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
資産の部	流動資産	23,829	5.0%	21,254	4.4%
	現金及び預金	20,940		19,070	
	信託現金及び信託預金	2,097		1,597	
	その他の流動資産	791		586	
	固定資産	452,830	95.0%	462,170	95.6%
	有形固定資産	448,445	94.1%	458,018	94.7%
	建物等(信託財産含む)	84,825		86,007	
	土地(信託財産含む)	363,574		371,608	
	その他の有形固定資産	45		402	
	無形固定資産	2,716	0.6%	2,707	0.6%
	信託借地権・借地権	2,713		2,705	
	その他の無形固定資産	2		2	
	投資その他の資産	1,668	0.3%	1,444	0.3%
	信託差入敷金及び保証金	113		113	
	長期前払費用	1,189		1,074	
	その他の投資その他の資産	365		256	
	繰延資産	29	0.0%	26	0.0%
	投資法人債発行費	29		26	
	資産合計	476,690	100.0%	483,450	100.0%
	負債の部	流動負債	25,635	5.4%	34,085
営業未払金		988		1,996	
短期借入金		-		1,000	
1年内返済予定の長期借入金		21,200		28,250	
未払金		494		456	
前受金		2,051		2,028	
その他の流動負債		900		354	
固定負債		203,334	42.7%	192,847	39.9%
投資法人債		5,100		5,100	
長期借入金		180,000		169,950	
預り敷金及び保証金		15,881		16,447	
信託預り敷金及び保証金		988		504	
その他の固定負債		1,364		845	
負債合計		228,969	48.0%	226,933	46.9%
純資産		243,403		251,551	
剰余金	5,250		5,488		
評価・換算差額等	▲ 933		▲ 523		
純資産合計	247,720	52.0%	256,517	53.1%	
負債純資産合計	476,690	100.0%	483,450	100.0%	



# 2016年11月期決算概要(2) ～損益計算書～

## ■ 対前期(2016年5月期)実績との比較表

(単位:百万円)

実質運用日数	2016年5月期 実績	2016年11月期 実績	前期比較 増減
	183日	183日	
営業収益(A)	12,363	12,853	+ 489
内)売却益	323	102	▲ 221
営業費用(B)	6,255	6,709	+ 454
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,288	3,683	+ 395
内)減価償却費用	1,726	1,749	+ 23
賃貸事業損益(売却益を除く)	7,025	7,317	+ 292
営業利益(A-B)	6,108	6,143	+ 35
営業外費用	787	829	+ 41
内)支払利息等	614	619	+ 5
経常利益	5,326	5,325	▲ 1
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	76	0	▲ 75
当期純利益	5,250	5,324	+ 74
発行済投資口数	484,000口	497,869口	+ 13,869口
1口当たり分配金*	10,508円	10,695円	+ 187円

\*2016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(164百万円)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)

実質運用日数	2016年11月期予想 ('16/7/15開示)	2016年11月期 実績	差異
	183日	183日	
営業収益(A)	12,775	12,853	+ 77
内)売却益	99	102	+ 2
営業費用(B)	6,674	6,709	+ 35
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,632	3,683	+ 50
内)減価償却費用	1,751	1,749	▲ 1
賃貸事業損益(売却益を除く)	7,292	7,317	+ 25
営業利益(A-B)	6,101	6,143	+ 41
営業外費用	845	829	▲ 16
内)支払利息等	626	619	▲ 6
経常利益	5,256	5,325	+ 69
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	2	0	▲ 1
当期純利益	5,254	5,324	+ 70
発行済投資口数	498,000口	497,869口	▲ 131
1口当たり分配金	10,550円	10,695円	+ 145円

# 収益予想(2017年5月期及び2017年11月期)

## 2017年5月期・2017年11月期の運用状況の予想

(単位:百万円)

	2016年11月期 実績	2017年5月期 予想	2017年11月期 予想
実質運用日数	183日	182日	183日
営業収益(A)	12,853	12,462	12,655
内)売却益	102	-	-
営業費用(B)	6,709	6,352	6,604
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,683	3,309	3,550
内)減価償却費用	1,749	1,778	1,777
賃貸事業損益(売却益を除く)	7,317	7,373	7,327
営業利益(A-B)	6,143	6,109	6,051
営業外費用	829	779	716
内)支払利息	619	605	558
経常利益	5,325	5,329	5,334
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	2	2
当期純利益	5,324	5,327	5,332
発行済投資口数	497,869口	497,869口	497,869口
1口当たり分配金	10,695円	10,700円	10,710円

# 主要な経営指標

経営指標	単位	'14/11期	'15/5期	'15/11期	'16/5期	'16/11期
運用日数	日	183	182	183	183	183
期末物件数	件	46	47	50	50	53
期末稼働率	%	97.2	97.3	98.3	98.7	97.7
期中平均取得価格	百万円	381,872	397,194	443,106	448,052	466,891
賃貸NOI(売却益控除後)	百万円	6,936	7,213	8,515	8,751	9,067
ファンズフロムオペレーション(FFO)	百万円	5,138	5,344	6,392	6,652	6,972
総資産経常利益率(ROA)	%	1.9	1.9	2.0	2.3	2.2
純資産当期純利益率(ROE)	%	3.4	3.6	3.8	4.2	4.2
期末自己資本比率	%	55.7	51.6	53.8	52.0	53.1
期末総資産有利子負債比率	%	40.2	44.3	41.7	43.3	42.3

## ■ 賃貸NOI

賃貸事業収入+その他営業収益  
-賃貸事業費用+減価償却費

## ■ FFO

当期純利益+減価償却費-売却益

## ■ ROA

年率換算経常利益/総資産額

## ■ ROE

年率換算当期純利益/純資産額

## ■ 期末総資産有利子負債比率

当期末有利子負債残高/当期末総資産残高



# 有利子負債一覽(2016年11月30日現在)

期間	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	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.250%	16/6/1	17/5/31
1年以内返済 予定借入金	日本政策投資銀行	1,700	固定	1.018%	12/5/11	17/5/10
	日本政策投資銀行	6,500	固定	1.022%	12/5/21	17/5/22
	三井住友銀行(*)	4,000	固定	0.859%	12/5/21	17/5/31
	三井住友信託銀行(*)	3,000	固定	0.847%	12/5/21	17/5/31
	みずほ信託銀行(*)	1,500	固定	0.847%	12/5/21	17/5/31
	日本政策投資銀行	2,550	固定	0.962%	12/9/18	17/8/31
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.705%	12/9/18	17/8/31
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.705%	12/9/18	17/8/31
	広島銀行(*)	1,000	固定	0.791%	12/9/18	17/8/31
	日本政策投資銀行	2,000	固定	0.847%	12/12/3	17/11/30
	新生銀行(*) (**)	2,000	固定	0.613%	12/12/3	17/11/30
	東京海上日動火災保険	1,000	固定	0.690%	13/2/1	17/11/30
山口銀行	500	固定	0.690%	13/2/1	17/11/30	
短期借入金及び1年内返済予定借入金 合計		29,250				
1年超返済予定借入金	三井住友信託銀行(*)	3,400	固定	0.691%	12/9/18	18/2/28
	三井住友信託銀行(*)	1,950	固定	0.600%	12/11/30	18/2/28
	オリックス銀行(*)	1,000	固定	0.679%	13/1/10	18/2/28
	東日本銀行(*)	500	固定	0.726%	13/2/1	18/2/28
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.896%	13/2/1	20/2/28
	三井住友信託銀行(*)	1,500	固定	0.896%	13/2/1	20/2/28
	香川銀行(*)	1,000	固定	0.814%	13/2/28	19/2/28
	あおぞら銀行(*)	2,000	固定	0.896%	13/2/28	20/2/28
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.896%	13/3/1	20/2/28
	群馬銀行(*)	500	固定	0.716%	13/4/12	18/5/31
	武蔵野銀行(*) (**)	500	固定	0.578%	13/4/12	18/5/31
	あおぞら銀行(*)	1,000	固定	0.878%	13/4/12	19/5/31
	三井住友信託銀行(*)	1,500	固定	0.844%	13/4/12	19/11/29
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.963%	13/4/12	19/11/29
	関西アーバン銀行	1,500	固定	0.893%	13/6/28	18/8/31
	関西アーバン銀行(*) (**)	1,500	固定	0.677%	13/6/28	19/8/30
	関西アーバン銀行(*) (**)	2,000	固定	0.794%	13/6/28	20/8/31
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.833%	13/7/3	18/8/31
	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
	福岡銀行(*)	1,000	固定	0.681%	13/7/8	18/8/31
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.824%	13/7/8	19/11/29
	三井住友信託銀行(*)	4,000	固定	0.816%	13/7/8	20/5/29
	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.836%	13/7/31	21/5/31
	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.856%	13/7/31	21/8/31
	東京海上日動火災保険(*) (**)	1,000	固定	0.540%	13/8/9	18/7/31
三菱東京UFJ銀行(*)	2,000	固定	0.661%	13/8/9	18/8/31	
福岡銀行(*)	1,000	固定	0.681%	13/8/9	18/8/31	

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
1年超返済予定借入金	三菱東京UFJ銀行(*)	3,000	固定	0.761%	13/8/9	20/8/31
	三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.646%	13/8/9	21/2/26
	三井住友銀行(*)	1,400	固定	0.629%	13/8/9	21/5/31
	三菱UFJ信託銀行(*)	2,000	固定	0.622%	13/9/27	18/11/30
	みずほ銀行(*)	4,000	固定	0.636%	13/9/27	21/3/31
	三井住友銀行(*)	1,400	固定	0.636%	13/9/27	21/3/31
	オリックス銀行	1,500	固定	0.687%	13/9/30	19/2/28
	福岡銀行(*)	2,000	固定	0.662%	13/9/30	19/3/29
	新生銀行(*) (**)	1,000	固定	0.737%	13/11/29	20/11/30
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.571%	14/3/18	19/9/30
	りそな銀行(*)	2,000	固定	0.606%	14/3/18	21/3/31
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.606%	14/3/25	21/3/31
	三井住友銀行(*)	1,000	固定	0.593%	14/3/25	22/2/28
	三菱UFJ信託銀行(*)	3,000	固定	0.500%	14/3/31	19/3/29
	群馬銀行(*)	1,000	固定	0.500%	14/3/31	19/3/29
	みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.642%	14/3/31	20/3/31
	みずほ銀行(*)	3,900	固定	0.606%	14/3/31	21/3/31
	三井住友信託銀行	2,000	固定	0.471%	14/5/29	19/5/31
	武蔵野銀行(*) (**)	500	固定	0.435%	14/5/29	19/5/31
	三菱東京UFJ銀行(*)	2,000	固定	0.595%	14/5/29	20/5/29
	みずほ信託銀行(*)	500	固定	0.595%	14/5/29	20/5/29
	日本政策投資銀行	1,000	固定	0.742%	14/5/29	20/11/30
	三菱東京UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.618%	14/5/29	21/11/30
	みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.585%	14/5/29	22/5/31
	三菱東京UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.585%	14/5/29	22/5/31
	三井住友銀行(*)	3,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30
	三菱東京UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.378%	14/5/29	22/11/30
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.411%	14/7/8	19/11/29
	みずほ信託銀行(*)	3,000	固定	0.530%	14/7/8	20/11/30
	三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.530%	14/7/8	20/11/30
	三井住友銀行(*)	3,500	固定	0.618%	14/7/8	21/11/30
	三井住友銀行(*)	4,000	固定	0.585%	14/7/8	22/5/31
	新生銀行	1,000	変動	L+0.325%	14/7/8	22/8/31
三井住友銀行(*)	2,000	固定	0.378%	14/7/8	22/11/30	
三菱東京UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/1	22/5/31	
みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.353%	14/12/1	22/11/30	
三井住友銀行	1,000	変動	T+0.350%	14/12/1	23/5/31	
新生銀行	1,000	変動	L+0.350%	14/12/1	23/5/31	
日本政策投資銀行	1,000	固定	0.692%	14/12/3	21/11/30	
三菱UFJ信託銀行(*)	1,000	固定	0.593%	14/12/3	21/11/30	
三菱東京UFJ銀行(*)	1,000	固定	0.560%	14/12/3	22/5/31	
みずほ銀行(*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30	
りそな銀行(*)	1,500	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30	
三井住友信託銀行(*)	1,000	固定	0.353%	14/12/3	22/11/30	

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
1年超返済予定借入金	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.350%	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	変動	T+0.300%	15/5/1	23/5/31
	三井住友信託銀行	1,500	変動	T+0.325%	15/5/1	23/11/30
	みずほ銀行	1,500	変動	T+0.325%	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	変動	T+0.325%	15/5/1	23/11/30
	三井住友銀行	3,000	変動	T+0.325%	15/5/1	23/11/30
	みずほ銀行	2,000	変動	T+0.325%	15/5/29	23/11/30
	三菱東京UFJ銀行	500	変動	T+0.325%	15/5/29	23/11/30
	武蔵野銀行(*) (**)	1,000	固定	0.349%	15/8/31	20/8/31
	西日本シティ銀行	2,000	変動	L+0.250%	15/8/31	22/8/31
	七十七銀行(*)	1,000	固定	0.281%	15/8/31	22/8/31
	三井住友銀行	500	変動	T+0.350%	15/8/31	24/8/30
	三菱東京UFJ銀行	1,000	固定	0.300%	15/9/11	19/8/30
	日本生命保険(*)	1,000	固定	0.281%	15/9/11	22/8/31
	三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.325%	15/9/11	24/2/29
	三菱東京UFJ銀行	1,000	変動	T+0.325%	15/9/11	24/2/29
	三井住友銀行	1,000	変動	T+0.350%	15/9/11	24/8/30
	群馬銀行(*)	1,000	固定	0.443%	15/11/30	22/2/28
	日本生命保険(*)	300	固定	0.281%	15/11/30	22/8/31
	太陽生命保険	300	固定	0.541%	15/11/30	22/11/30
	三井住友銀行(*)	1,500	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28
日本政策投資銀行	1,500	固定	0.303%	16/3/29	23/2/28	
みずほ銀行(*)	1,000	固定	0.290%	16/3/29	23/2/28	
りそな銀行	1,000	変動	T+0.275%	16/3/29	23/8/31	
みずほ信託銀行	1,000	変動	T+0.275%	16/3/29	23/8/31	
新生銀行	1,000	変動	T+0.300%	16/3/29	24/2/29	
西日本シティ銀行	1,000	変動	T+0.300%	16/3/29	24/2/29	
三菱UFJ信託銀行	2,500	変動	T+0.325%	16/3/29	24/8/30	
三菱東京UFJ銀行	1,500	変動	T+0.325%	16/3/29	24/8/30	
三井住友信託銀行	2,000	変動	T+0.325%	16/5/26	24/11/29	
三井住友銀行	1,500	変動	T+0.350%	16/5/26	25/5/30	
みずほ銀行	1,000	変動	T+0.350%	16/5/26	25/5/30	
新生銀行	2,000	変動	T+0.325%	16/5/31	24/11/29	
富国生命保険	200	固定	0.579%	16/5/31	26/5/29	
山口銀行	1,500	固定	0.450%	16/8/31	26/8/31	
1年超返済予定借入金 合計		169,950				
借入金 合計		199,200				

## 投資法人債

期間	回号	残高 (百万円)	金利 種別	利率	借入日	返済期限
長期	第3回無担保投資法人債	3,000	固定	0.42%	14/9/12	19/9/12
	第4回無担保投資法人債	2,100	固定	1.00%	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

(注)いずれも特定投資法人債間限定同順位特約付

# テナント分析

(2016年11月30日現在)

## 主要テナントの上位10位一覧

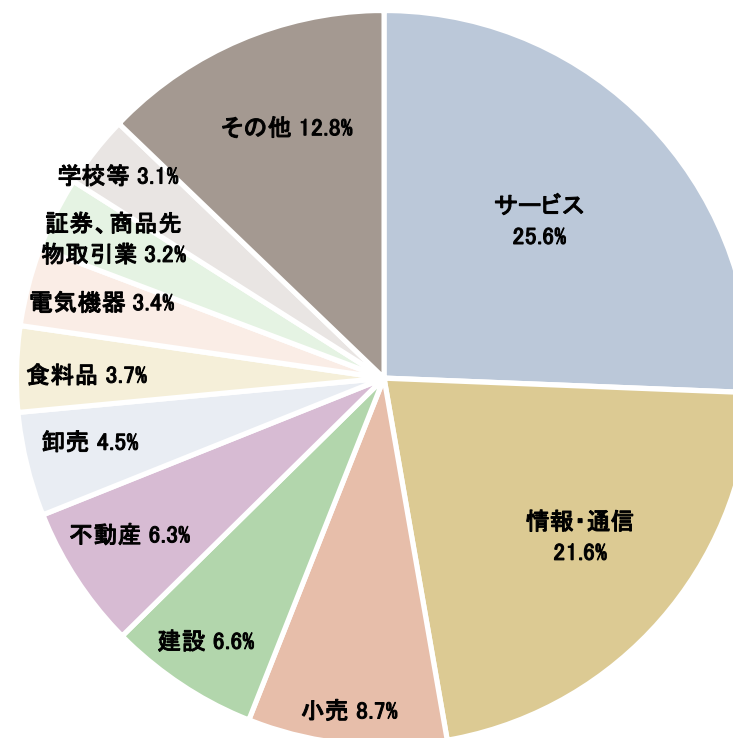
テナント名 (*1)	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (*2)	全賃貸面積 に占める割合 (*3)
トレンドマイクロ株式会社	新宿メインズタワー	6,314.58	1.9%
東京海上日動あんしん生命保険株式会社	インテグラルタワー	6,058.41	1.8%
バルシステム生活協同組合連合会	ラクアス東新宿	5,985.08	1.8%
非開示	大和茅場町ビル	5,899.11	1.7%
EMCジャパン株式会社	新宿メインズタワー	5,693.39	1.7%
麒麟ビールマーケティング株式会社	麒麟日本橋ビル	5,630.17	1.7%
ジュピターショップチャンネル株式会社	リバーゲート	5,629.68	1.7%
テンプホールディングス株式会社	新宿メインズタワー Daiwa渋谷宮益坂ビル	5,563.81	1.6%
三菱UFJニコス株式会社	北浜ランドビル	5,418.42	1.6%
非開示	新宿メインズタワー	5,337.60	1.6%
合計		57,530.25	17.4%

\*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

\*2 新宿メインズタワーのテナントは、本投資法人が保有する持分(7分の6)に相当する面積を記載

\*3 全賃貸面積に占める割合は小数第2位を切り捨て

## テナント上位100社\*の業種分布\*\*



\* テナント上位100社では2016年11月期末賃貸面積の65.3%を占める

\*\* 業種分類は、東証33業種に準じ本投資法人が分類・作成

\*\*\* 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		'16/5期末対比(*)		取得価格	取得価格対比		Cap Rate	
	'16/5期末	'16/11期末	差額	変化率		差額	比率	'16/5期末	'16/11期末
Daiwa銀座ビル	16,300	16,700	+400	2.5%	14,100	+2,600	18.4%	3.8%	3.7%
Daiwa銀座アネックス	3,440	3,500	+60	1.7%	3,050	+450	14.8%	3.7%	3.6%
Daiwa芝浦ビル	7,520	7,670	+150	2.0%	8,265	-595	-7.2%	4.2%	4.1%
Daiwa南青山ビル	4,360	4,410	+50	1.1%	4,550	-140	-3.1%	4.1%	4.0%
Daiwa猿楽町ビル	3,340	3,340	0	0.0%	3,190	+150	4.7%	4.7%	4.6%
DaiwaA浜松町ビル	3,320	3,380	+60	1.8%	2,865	+515	18.0%	4.0%	3.9%
Daiwa神宮前ビル	2,290	2,320	+30	1.3%	2,800	-480	-17.1%	4.0%	3.9%
Daiwa芝大門ビル	2,900	2,960	+60	2.1%	2,578	+382	14.8%	3.9%	3.8%
Daiwa三崎町ビル	2,680	2,730	+50	1.9%	2,346	+384	16.4%	4.2%	4.1%
Daiwa新橋510ビル	2,430	2,470	+40	1.6%	2,080	+390	18.8%	4.3%	4.2%
Daiwa築地駅前ビル	1,590	1,650	+60	3.8%	1,560	+90	5.8%	4.5%	4.4%
Daiwa築地ビル	1,390	1,430	+40	2.9%	1,240	+190	15.3%	4.4%	4.3%
Daiwa月島ビル	9,170	9,230	+60	0.7%	7,840	+1,390	17.7%	4.4%	4.3%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,510	2,530	+20	0.8%	2,520	+10	0.4%	4.3%	4.2%
Daiwa麻布台ビル	1,830	1,860	+30	1.6%	1,600	+260	16.3%	4.2%	4.1%
Daiwa京橋ビル	3,270	3,290	+20	0.6%	3,460	-170	-4.9%	4.2%	4.1%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,690	2,750	+60	2.2%	2,910	-160	-5.5%	3.9%	3.8%
Daiwa御成門ビル	13,100	13,400	+300	2.3%	13,860	-460	-3.3%	4.0%	3.9%
新宿メインスタワー	119,000	122,000	+3,000	2.5%	133,800	-11,800	-8.8%	3.5%	3.4%
SHIBUYA EDGE	4,750	4,870	+120	2.5%	5,900	-1,030	-17.5%	4.0%	3.9%
Daiwa小伝馬町ビル	2,110	2,150	+40	1.9%	2,460	-310	-12.6%	4.5%	4.4%
Daiwa神保町ビル	3,340	3,470	+130	3.9%	4,150	-680	-16.4%	4.3%	4.1%
Daiwa西新橋ビル	5,510	6,000	+490	8.9%	5,000	+1,000	20.0%	4.0%	3.7%
大和茅場町ビル	7,570	7,710	+140	1.8%	5,600	+2,110	37.7%	3.6%	3.5%
Daiwa神保町3丁目ビル	4,500	4,620	+120	2.7%	3,550	+1,070	30.1%	3.6%	3.5%
E・スペースタワー	32,500	32,800	+300	0.9%	24,000	+8,800	36.7%	3.6%	3.5%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,190	2,310	+120	5.5%	1,721	+589	34.2%	4.2%	4.1%

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

# 鑑定評価前期比較(2)

(単位:百万円)

物件名	鑑定評価額		'16/5期末対比(*)		取得価格	取得価格対比		Cap Rate	
	'16/5期末	'16/11期末	差額	変化率		差額	比率	'16/5期末	'16/11期末
新四curumuビル	12,600	13,700	+1,100	8.7%	9,650	+4,050	42.0%	3.5%	3.4%
Daiwa赤坂ビル	12,500	12,900	+400	3.2%	9,200	+3,700	40.2%	3.5%	3.4%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	8,580	8,660	+80	0.9%	7,000	+1,660	23.7%	3.8%	3.7%
麻布グリーンテラス	15,700	15,900	+200	1.3%	14,000	+1,900	13.6%	4.1%	4.0%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	5,300	5,380	+80	1.5%	4,135	+1,245	30.1%	3.9%	3.8%
ラクアス東新宿	10,100	10,200	+100	1.0%	8,450	+1,750	20.7%	3.5%	3.5%
コンセプト青山	11,400	11,800	+400	3.5%	9,800	+2,000	20.4%	3.6%	3.4%
神泉プレイス	6,150	6,260	+110	1.8%	4,800	+1,460	30.4%	3.6%	3.5%
グラスシティ渋谷	17,500	17,800	+300	1.7%	16,000	+1,800	11.3%	3.7%	3.6%
リバーゲート	29,900	30,100	+200	0.7%	28,000	+2,100	7.5%	4.3%	4.2%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,130	3,210	+80	2.6%	2,871	+339	11.8%	3.7%	3.6%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,750	1,800	+50	2.9%	1,647	+153	9.3%	3.8%	3.7%
日廣ビル	14,400	14,800	+400	2.8%	13,710	+1,090	8.0%	3.6%	3.5%
キリン日本橋ビル	8,220	8,230	+10	0.1%	8,180	+50	0.6%	4.1%	4.0%
平和東日本橋ビル	-	6,560	-	-	6,370	+190	3.0%	-	4.0%
スクエア代官山ビル	-	2,470	-	-	2,280	+190	8.3%	-	3.6%
新宿ウエストビル	-	1,160	-	-	942	+218	23.1%	-	3.9%
Daiwa東池袋ビル	3,580	3,650	+70	2.0%	2,958	+692	23.4%	4.4%	4.3%
Daiwa品川Northビル	5,870	6,010	+140	2.4%	7,710	-1,700	-22.0%	4.5%	4.4%
Daiwa大崎3丁目ビル	2,270	2,320	+50	2.2%	1,650	+670	40.6%	4.0%	3.9%
Daiwa上大岡ビル	2,470	2,600	+130	5.3%	2,000	+600	30.0%	4.8%	4.7%
インテグラルタワー	18,100	18,500	+400	2.2%	15,220	+3,280	21.6%	4.0%	3.9%
目黒プレイスタワー	6,290	6,410	+120	1.9%	5,600	+810	14.5%	3.8%	3.7%
荻窪TMビル	-	4,300	-	-	3,800	+500	13.2%	-	4.1%
Daiwa名駅ビル	7,320	7,660	+340	4.6%	5,300	+2,360	44.5%	4.4%	4.3%
北浜ランドビル	11,300	11,500	+200	1.8%	9,481	+2,019	21.3%	4.0%	3.9%
合計(*)	480,030	505,430	+10,910	2.3%	467,749	+37,680	8.1%	-	-

\* 2016年5月期対比の差額及び変化率は、2016年11月期に取得/売却した物件の影響を除く



# 期末鑑定評価額(1)

(単位:百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2016年11月期末)	鑑定評価書(2016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	16,700	17,000	3.7%	16,400	3.5%	3.9%	15,000
Daiwa銀座アネックス	3,500	3,530	3.6%	3,470	3.4%	3.8%	3,890
Daiwa芝浦ビル	7,670	7,760	4.1%	7,630	3.9%	4.3%	6,330
Daiwa南青山ビル	4,410	4,450	4.0%	4,360	3.8%	4.2%	3,880
Daiwa猿楽町ビル	3,340	3,400	4.6%	3,280	4.4%	4.8%	1,600
DaiwaA浜松町ビル	3,380	3,430	3.9%	3,360	3.7%	4.1%	2,110
Daiwa神宮前ビル	2,320	2,340	3.9%	2,300	3.7%	4.1%	2,340
Daiwa芝大門ビル	2,960	3,030	3.8%	2,930	3.6%	4.0%	2,020
Daiwa三崎町ビル	2,730	2,760	4.1%	2,710	3.9%	4.3%	1,610
Daiwa新橋510ビル	2,470	2,520	4.2%	2,420	4.0%	4.4%	2,000
Daiwa築地駅前ビル	1,650	1,670	4.4%	1,640	4.4%	4.6%	1,550
Daiwa築地ビル	1,430	1,400	4.3%	1,440	4.3%	4.5%	1,390
Daiwa月島ビル	9,230	9,430	4.3%	9,150	4.0%	4.5%	5,260
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,530	2,580	4.2%	2,470	4.0%	4.4%	1,520
Daiwa麻布台ビル	1,860	1,890	4.1%	1,820	3.9%	4.3%	1,210
Daiwa京橋ビル	3,290	3,360	4.1%	3,210	3.9%	4.3%	2,020
Daiwa麴町4丁目ビル	2,750	2,760	3.8%	2,730	3.6%	4.0%	4,240
Daiwa御成門ビル	13,400	13,700	3.9%	13,100	3.7%	4.1%	11,800
新宿メインタワー*	122,000	145,000	3.4%	139,000	3.2%	3.6%	92,600
SHIBUYA EDGE	4,870	4,950	3.9%	4,780	3.7%	4.1%	3,430
Daiwa小伝馬町ビル	2,150	2,160	4.4%	2,130	4.2%	4.6%	1,050
Daiwa神保町ビル	3,470	3,560	4.1%	3,430	4.1%	4.3%	3,270
Daiwa西新橋ビル	6,000	6,140	3.7%	5,940	3.5%	3.9%	4,280
大和茅場町ビル	7,710	7,840	3.5%	7,660	3.3%	3.7%	6,220
Daiwa神保町3丁目ビル	4,620	4,720	3.5%	4,580	3.3%	3.7%	4,030
E・スペースタワー	32,800	33,500	3.5%	32,100	3.3%	3.7%	31,000
Daiwa日本橋本石町ビル	2,310	2,340	4.1%	2,300	3.9%	4.3%	1,560








\* 新宿メインタワーにおける鑑定評価額、積算価格は、共有持分に相当する7分の6にて算出。その他の数値は、全体の7分の7にて算出。

# 期末鑑定評価額(2)

(単位:百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2016年11月期末)	鑑定評価書(2016年11月期末)の概要					積算価格
		直接還元法		DCF法			
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終 還元利回り	
新四curumuビル	13,700	14,000	3.4%	13,600	3.2%	3.6%	12,700
Daiwa赤坂ビル	12,900	13,100	3.4%	12,800	3.2%	3.6%	12,800
Daiwa渋谷宮益坂ビル	8,660	8,820	3.7%	8,500	3.5%	3.9%	9,460
麻布グリーンテラス	15,900	16,000	4.0%	15,800	3.7%	4.1%	15,800
Daiwa恵比寿4丁目ビル	5,380	5,370	3.8%	5,390	3.6%	4.0%	3,850
ラクアス東新宿	10,200	10,500	3.5%	10,000	3.3%	3.7%	10,700
コンセプト青山	11,800	12,100	3.4%	11,600	3.2%	3.6%	10,100
神泉プレイス	6,260	6,340	3.5%	6,230	3.4%	3.7%	3,870
グラスシティ渋谷	17,800	17,900	3.6%	17,700	3.3%	3.7%	17,400
リバーゲート	30,100	30,200	4.2%	29,900	3.9%	4.3%	27,200
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,210	3,350	3.6%	3,150	3.4%	3.8%	3,830
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,800	1,880	3.7%	1,760	3.5%	3.9%	1,920
日廣ビル	14,800	15,400	3.5%	14,500	3.3%	3.7%	14,600
麒麟日本橋ビル	8,230	8,440	4.0%	8,020	3.8%	4.1%	7,810
平和東日本橋ビル	6,560	6,760	4.0%	6,480	3.8%	4.2%	4,950
スクエア代官山ビル	2,470	2,490	3.6%	2,460	3.6%	3.8%	2,460
新宿ウエストビル	1,160	1,180	3.9%	1,150	3.7%	4.1%	940
Daiwa東池袋ビル	3,650	3,700	4.3%	3,630	4.1%	4.5%	2,190
Daiwa品川Northビル	6,010	6,130	4.4%	5,890	4.2%	4.6%	4,070
Daiwa大崎3丁目ビル	2,320	2,350	3.9%	2,310	3.7%	4.1%	1,510
Daiwa上大岡ビル	2,600	2,600	4.7%	2,600	4.5%	4.9%	2,170
インテグラルタワー	18,500	18,800	3.9%	18,400	3.7%	4.1%	12,500
目黒プレイスタワー	6,410	6,620	3.7%	6,320	3.5%	3.9%	5,960
荻窪TMビル	4,300	4,380	4.1%	4,270	3.9%	4.3%	2,980
Daiwa名駅ビル	7,660	7,860	4.3%	7,580	4.3%	4.5%	8,530
北浜グランドビル	11,500	11,800	3.9%	11,300	3.7%	4.1%	12,600
合計	505,430	535,290	-	517,680	-	-	430,110

# ポートフォリオ一覧(1) (2016年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa南青山ビル		Daiwa猿樂町ビル		DaiwaA浜松町ビル		Daiwa神宮前ビル	
														
取得価格(百万円)	14,100		3,050		8,265		4,550		3,190		2,865		2,800	
	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期
帳簿価額(百万円)	13,243	13,231	2,814	2,802	8,005	8,061	4,454	4,456	3,211	3,204	2,822	2,818	2,700	2,734
期末算定価格(百万円)	16,300	16,700	3,440	3,500	7,520	7,670	4,360	4,410	3,340	3,340	3,320	3,380	2,290	2,320
稼働率(%)	93.9	94.9	100.0	100.0	99.1	97.6	84.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (※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	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	388,955	395,979	89,018	88,749	245,293	242,624	123,516	113,035	- (※6)	- (※6)	131,581	132,392	71,486	71,675
賃貸料(共益費込)	388,955	395,979	89,018	88,749	243,550	240,358	123,516	113,035	- (※6)	- (※6)	131,581	132,392	71,486	71,675
その他収入(※3)	0	0	0	0	1,743	2,266	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	98,811	198,207	22,259	25,861	66,994	68,774	30,263	37,490	- (※6)	- (※6)	58,694	60,492	16,067	23,405
管理業務費	13,954	14,247	5,347	4,273	12,955	12,966	3,733	9,038	- (※6)	- (※6)	8,359	8,619	2,873	2,990
水道光熱費	24,964	25,340	5,910	6,228	19,980	17,995	6,440	6,866	- (※6)	- (※6)	8,960	8,746	5,162	5,292
PMフィー	5,871	5,873	1,346	1,357	3,694	3,624	1,852	1,726	- (※6)	- (※6)	2,017	1,949	1,200	1,420
公租公課	28,001	27,981	9,097	9,132	19,598	19,582	11,849	11,850	- (※6)	- (※6)	8,773	8,794	6,365	6,365
損害保険料	447	431	104	100	408	394	163	157	- (※6)	- (※6)	190	184	88	85
修繕費	13,730	21,657	453	4,769	10,337	14,211	6,224	7,850	- (※6)	- (※6)	992	2,799	370	7,243
その他費用	11,841	102,675	0	0	20	0	0	0	- (※6)	- (※6)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	290,143	197,772	66,759	62,887	178,298	173,850	93,252	75,545	84,830	86,152	72,886	71,900	55,418	48,270
年換算NOI(千円)	578,702	394,464	133,154	125,431	355,623	346,751	185,995	150,678	169,197	171,834	145,374	143,407	110,535	96,276
NOI利回り(※5)	4.4%	3.0%	4.7%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	3.4%	5.3%	5.4%	5.2%	5.1%	4.1%	3.5%
(参考) 減価償却費(千円)	70,338	70,452	17,945	18,073	25,736	26,457	13,391	13,501	- (※6)	- (※6)	15,072	15,078	7,621	8,835
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	337	830	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0

(※1) '16/11期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年12月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※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

(※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

(※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) (2016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	
	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期
帳簿価額(百万円)	2,389	2,384	2,185	2,174	2,134	2,131	1,341	1,328	1,164	1,157	6,952	7,051	2,485	2,477
期末算定価格(百万円)	2,900	2,960	2,680	2,730	2,430	2,470	1,590	1,650	1,390	1,430	9,170	9,230	2,510	2,530
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0	99.6	100.0	100.0	89.2	100.0	100.0	56.7	100.0	100.0
PML値(%) (※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	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	84,201	85,853	- (※6)	- (※6)	78,385	69,202	55,724	56,720	45,389	50,807	274,707	129,017	82,806	82,561
賃貸料(共益費込)	84,201	85,853	- (※6)	- (※6)	78,385	69,202	55,724	56,720	45,389	47,332	274,707	129,017	82,806	82,561
その他収入(※3)	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	0	3,474	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	19,631	21,842	- (※6)	- (※6)	30,784	21,081	26,205	15,780	10,685	11,517	47,552	68,780	18,760	18,646
管理業務費	5,641	5,965	- (※6)	- (※6)	4,913	5,474	3,100	3,054	2,617	3,511	7,885	30,220	3,927	4,311
水道光熱費	6,199	6,693	- (※6)	- (※6)	5,988	6,091	5,740	5,950	2,663	2,618	21,372	11,307	5,289	4,993
PMフィー	1,265	1,289	- (※6)	- (※6)	1,224	1,200	1,200	1,200	1,200	1,282	4,143	1,798	1,275	1,261
公租公課	6,239	6,240	- (※6)	- (※6)	5,704	5,673	5,072	5,072	3,866	3,863	13,681	13,666	6,706	6,750
損害保険料	130	125	- (※6)	- (※6)	133	128	104	101	67	65	309	298	141	136
修繕費	154	1,527	- (※6)	- (※6)	12,801	2,512	10,968	383	271	176	160	11,454	1,420	1,143
その他費用	0	0	- (※6)	- (※6)	18	0	18	18	0	0	0	34	0	50
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	64,570	64,011	61,321	64,906	47,600	48,121	29,519	40,940	34,703	39,289	227,154	60,237	64,045	63,915
年換算NOI(千円)	128,789	127,673	122,307	129,458	94,941	95,979	58,877	81,656	69,217	78,364	453,068	120,145	127,740	127,481
NOI利回り(※5)	5.4%	5.4%	5.6%	6.0%	4.4%	4.5%	4.4%	6.1%	5.9%	6.8%	6.5%	1.7%	5.1%	5.1%
(参考) 減価償却費(千円)	9,643	9,691	- (※6)	- (※6)	7,682	7,817	13,493	13,497	7,295	7,297	53,615	56,204	14,072	14,157
原状回復工事収入(千円)	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(※1) '16/11期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年12月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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







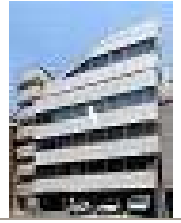
(※4) 表中③NOIは、前述Appendix「主要な経営指標」の賃貸NOI(売却益控除後)に、公租公課の調整を加えて算出しているため、「賃貸NOI」の数値とは一致しない

(※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

(※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) (2016年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa麻布台ビル		Daiwa京橋ビル		Daiwa麹町4丁目ビル		Daiwa御成門ビル		新宿メインスタワー		SHIBUYA EDGE		Daiwa小伝馬町ビル	
														
取得価格(百万円)	1,600		3,460		2,910		13,860		133,800		5,900		2,460	
	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期
帳簿価額(百万円)	1,536	1,530	3,300	3,282	2,865	2,856	13,449	13,424	130,157	129,961	5,708	5,697	2,400	2,392
期末算定価格(百万円)	1,830	1,860	3,270	3,290	2,690	2,750	13,100	13,400	119,000	122,000	4,750	4,870	2,110	2,150
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	88.2	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	99.2	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (※1)	6.64	6.64	4.51	4.51	6.19	6.19	3.89	3.89	2.03	2.03	1.56	1.56	4.19	4.19
PM会社	ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		プロパティ・パートナーズ	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	57,467	53,489	97,019	93,383	90,734	92,072	337,495	341,453	2,455,214	2,514,385	114,261	125,017	63,626	64,621
賃貸料(共益費込)	56,087	53,489	97,019	93,383	90,734	92,072	337,495	341,453	2,455,214	2,514,385	114,261	125,017	63,626	64,621
その他収入(※3)	1,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	18,274	13,258	28,485	26,696	28,854	36,650	80,572	76,638	736,482	829,473	21,566	21,487	13,148	13,919
管理業務費	2,531	3,427	5,519	4,796	4,491	4,578	12,535	12,407	144,591	138,407	5,160	4,664	2,853	3,422
水道光熱費	3,300	3,225	7,870	7,396	6,228	6,692	22,702	23,432	271,207	273,181	6,905	6,991	4,470	4,730
PMフィー	1,200	1,200	1,461	1,376	1,352	1,371	3,376	3,417	17,354	17,639	1,718	1,864	1,200	1,200
公租公課	4,911	4,934	7,114	7,134	14,935	14,951	34,928	34,932	247,651	253,764	7,250	7,241	3,637	3,646
損害保険料	79	76	138	133	154	149	429	413	3,938	3,794	112	108	100	97
修繕費	6,252	394	6,382	5,858	1,690	8,907	6,601	2,034	47,639	135,569	419	616	63	0
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	4,098	7,116	0	0	822	822
③NOI(=①-②)(※4)(千円)	39,193	40,231	68,534	66,687	61,880	55,422	256,922	264,814	1,718,732	1,684,911	92,695	103,529	50,477	50,701
年換算NOI(千円)	78,172	80,242	136,694	133,010	123,422	110,541	512,441	528,182	3,428,072	3,360,615	184,884	206,494	100,679	101,126
NOI利回り(※5)	5.1%	5.2%	4.1%	4.1%	4.3%	3.9%	3.8%	3.9%	2.6%	2.6%	3.2%	3.6%	4.2%	4.2%
(参考) 減価償却費(千円)	8,677	8,778	19,739	19,946	11,843	12,483	30,890	30,996	380,807	386,650	16,207	16,250	9,356	9,379
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(※1)'16/11期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年12月)の記載数値を記載

(※2)賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※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

(※5)NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出



# ポートフォリオ一覧(4) (2016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		Daiwa九段ビル(※6)		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	
取得価格(百万円)	4,150		5,000		4,000		5,600		3,550		24,000		1,721	
	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期
帳簿価額(百万円)	4,080	4,065	4,845	4,813	3,803	-	5,369	5,342	3,450	3,432	23,664	23,623	1,641	1,628
期末算定価格(百万円)	3,340	3,470	5,510	6,000	3,360	-	7,570	7,710	4,500	4,620	32,500	32,800	2,190	2,310
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0
PML値(%) (※1)	5.05	5.05	3.76	3.76	5.51	-	4.50	4.50	5.33	5.33	3.11	3.11	3.80	3.80
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		日本プロパティ・ソリューションズ		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	
運用日数	183	183	183	183	183	36	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	103,433	105,713	156,566	163,966	98,947	21,811	- (※7)	- (※7)	110,547	114,455	785,083	797,381	60,579	63,187
賃料(共益費込)	103,433	105,713	156,566	163,966	98,947	21,811	- (※7)	- (※7)	110,547	114,455	785,083	793,932	60,579	63,187
その他収入(※3)	0	0	0	0	0	0	- (※7)	- (※7)	0	0	0	3,448	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	26,112	25,561	45,989	45,044	23,416	12,419	- (※7)	- (※7)	23,659	29,050	164,477	196,072	13,905	15,498
管理業務費	5,247	4,905	16,780	13,282	4,236	857	- (※7)	- (※7)	5,636	6,607	43,286	46,359	4,424	6,260
水道光熱費	7,324	6,917	9,697	10,659	6,517	1,880	- (※7)	- (※7)	6,637	7,408	45,927	49,851	3,373	3,217
PMフィー	1,200	1,200	2,072	2,169	1,514	318	- (※7)	- (※7)	1,661	1,719	7,855	7,879	1,200	1,200
公租公課	10,894	10,874	15,736	15,766	8,747	8,988	- (※7)	- (※7)	9,395	9,374	56,893	56,790	4,420	4,407
損害保険料	144	139	244	238	120	23	- (※7)	- (※7)	127	124	672	653	77	74
修繕費	1,038	1,483	1,455	2,925	2,280	350	- (※7)	- (※7)	200	3,816	9,342	34,465	410	339
その他費用	263	40	3	3	0	0	- (※7)	- (※7)	0	0	500	72	0	0
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	77,321	80,152	110,577	118,921	75,530	9,392	144,399	148,719	86,887	85,405	620,606	601,308	46,674	47,688
年換算NOI(千円)	154,220	159,866	220,549	237,193	150,648	-	288,009	296,626	173,299	170,344	1,237,820	1,199,331	93,093	95,116
NOI利回り(※5)	3.8%	3.9%	4.6%	4.9%	4.0%	-	5.4%	5.6%	5.0%	5.0%	5.2%	5.1%	5.7%	5.8%
(参考) 減価償却費(千円)	21,501	21,587	34,006	34,136	24,731	8,244	- (※7)	- (※7)	19,751	19,780	64,921	65,855	13,169	13,173
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (※7)	- (※7)	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (※7)	- (※7)	0	0	0	0	0	0

(※1)'16/11期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年12月)の記載数値を記載

(※2)賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※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

(※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

(※6)'16/11期の売却物件

(※7)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) (2016年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	新四curumuビル		Daiwa渋谷道玄坂ビル(※6)		Daiwa赤坂ビル		Daiwa渋谷宮益坂ビル		麻布グリーンテラス		Daiwa恵比寿4丁目ビル		ラクアス東新宿	
														
取得価格(百万円)	9,650		4,500		9,200		7,000		14,000		4,135		8,450	
	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期
帳簿価額(百万円)	9,811	9,777	-	-	9,385	9,381	7,233	7,244	14,239	14,190	4,275	4,263	8,610	8,578
期末算定価格(百万円)	12,600	13,700	-	-	12,500	12,900	8,580	8,660	15,700	15,900	5,300	5,380	10,100	10,200
稼働率(%)	100.0	100.0	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (※1)	4.44	4.44	-	-	7.14	7.14	5.64	5.64	2.67	2.67	2.44	2.44	4.46	4.46
PM会社	エム・エス・ビルサポート		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		日本プロパティ・ソリューションズ		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	
運用日数	183	183	122	-	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	326,200	322,419	93,374	0	311,393	342,044	233,581	242,942	458,576	436,169	- (※7)	- (※7)	225,363	227,681
賃料(共益費込)	326,200	322,419	93,374	0	311,393	342,044	233,581	242,942	413,576	436,169	- (※7)	- (※7)	225,363	227,681
その他収入(※3)	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000	0	- (※7)	- (※7)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	78,055	85,929	45,344	3	98,596	111,656	67,180	76,287	124,372	120,940	- (※7)	- (※7)	47,006	49,191
管理業務費	18,927	26,548	7,724	0	22,383	22,623	20,995	20,477	37,455	37,058	- (※7)	- (※7)	10,202	9,973
水道光熱費	21,251	22,100	10,312	0	34,721	41,499	15,811	15,555	43,614	44,123	- (※7)	- (※7)	13,753	16,254
PMフィー	3,226	3,267	1,060	0	3,396	3,819	2,825	2,923	3,613	3,852	- (※7)	- (※7)	1,200	1,200
公租公課	33,622	33,513	20,128	3	33,101	33,494	19,977	20,000	31,841	31,815	- (※7)	- (※7)	20,342	20,426
損害保険料	334	322	143	0	433	418	303	292	616	595	- (※7)	- (※7)	319	307
修繕費	669	177	5,976	0	4,361	9,802	7,207	17,038	7,101	3,395	- (※7)	- (※7)	1,031	803
その他費用	25	0	0	0	200	0	60	0	130	99	- (※7)	- (※7)	158	226
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	248,144	236,489	48,030	-3	212,796	230,387	166,400	166,654	334,204	315,229	39,407	113,147	178,357	178,489
年換算NOI(千円)	494,932	471,686	-	-	424,430	459,516	331,892	332,399	666,582	628,735	78,600	225,677	355,739	356,003
NOI利回り(※5)	5.0%	4.8%	-	-	4.5%	4.9%	4.6%	4.6%	4.7%	4.4%	1.8%	5.3%	4.1%	4.2%
(参考) 減価償却費(千円)	35,834	35,874	15,144	0	26,933	24,402	23,357	22,861	50,391	50,467	- (※7)	- (※7)	32,290	32,292
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (※7)	- (※7)	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- (※7)	- (※7)	0	0

(※1)'16/11期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年12月)の記載数値を記載

(※2)賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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






(※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

(※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

(※6)'16/5期の売却物件

(※7)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) (2016年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	コンセプト青山		神泉プレイス		グラスシティ渋谷		リバーゲート		Daiwa八丁堀駅前ビル		Daiwa八丁堀駅前ビル西館		日廣ビル	
														
取得価格(百万円)	9,800		4,800		16,000		28,000		2,871		1,647		13,710	
	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期
帳簿価額(百万円)	10,045	10,088	4,915	4,907	16,094	16,073	28,190	28,159	2,974	2,966	1,709	1,736	13,983	13,970
期末算定価格(百万円)	11,400	11,800	6,150	6,260	17,500	17,800	29,900	30,100	3,130	3,210	1,750	1,800	14,400	14,800
稼働率(%)	91.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.6	95.1	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3	99.3
PML値(%) (※1)	4.42	4.42	6.21	6.21	1.61	1.61	1.76	1.76	5.89	5.89	7.03	7.03	4.32	4.32
PM会社	エム・エス・ビルサポート		エム・エス・ビルサポート		ザイマックスアルファ		ベスト・プロバティ		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	
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	64	183
①賃貸事業収益合計(千円)	241,533	265,285	- (※6)	- (※6)	384,623	416,414	935,993	1,043,216	78,266	78,032	44,901	45,625	85,050	311,095
賃料(共益費込)	215,914	215,785	- (※6)	- (※6)	370,957	416,414	932,951	1,039,686	78,266	78,032	44,901	45,625	85,050	311,095
その他収入(※3)	25,618	49,500	- (※6)	- (※6)	13,666	0	3,041	3,529	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	33,332	104,419	- (※6)	- (※6)	51,025	78,641	286,985	358,425	15,739	29,828	9,321	35,477	8,789	38,378
管理業務費	9,922	27,110	- (※6)	- (※6)	16,418	16,478	80,447	73,458	6,304	6,575	3,443	3,086	4,765	12,951
水道光熱費	8,226	8,395	- (※6)	- (※6)	25,747	28,026	132,117	126,682	6,982	7,445	3,668	3,588	3,190	20,614
PMフィー	2,420	1,992	- (※6)	- (※6)	4,474	4,457	9,339	10,399	1,240	1,200	1,200	1,200	713	2,178
公租公課	0	12,736	- (※6)	- (※6)	333	27,200	68	105,226	46	8,999	15	4,029	8	72
損害保険料	162	156	- (※6)	- (※6)	379	366	1,858	1,792	133	128	68	66	110	306
修繕費	12,599	54,028	- (※6)	- (※6)	3,671	2,111	63,033	40,865	987	5,479	915	23,506	0	2,253
その他費用	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	120	0	46	0	10	0	1	0
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	208,201	160,865	131,248	123,692	333,598	337,773	649,007	684,790	62,527	48,204	35,580	10,147	76,260	272,717
年換算NOI(千円)	415,264	320,851	261,778	246,709	665,374	673,700	1,294,469	1,365,839	124,713	96,144	70,965	20,240	434,922	543,945
NOI利回り(※5)	4.1%	3.2%	5.3%	5.0%	4.1%	4.2%	4.6%	4.9%	4.2%	3.2%	4.2%	1.2%	3.1%	3.9%
(参考) 減価償却費(千円)	17,436	17,897	- (※6)	- (※6)	32,188	32,368	152,338	156,711	9,955	10,010	4,140	4,322	8,667	17,424
原状回復工事収入(千円)	8,270	49,500	- (※6)	- (※6)	0	0	406	964	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	239	215	0	0	0	0	0	0

(※1) '16/11期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年12月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※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

(※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

(※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) (2016年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	麒麟日本橋ビル		平和東日本橋ビル		スクエア代官山ビル		新宿ウエストビル		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa大崎3丁目ビル	
取得価格(百万円)	8,180		6,370		2,280		942		2,958		7,710		1,650	
	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期
帳簿価額(百万円)	8,326	8,320	-	6,412	-	2,371	-	984	2,727	2,712	7,267	7,238	1,649	1,639
期末算定価格(百万円)	8,220	8,230	-	6,560	-	2,470	-	1,160	3,580	3,650	5,870	6,010	2,270	2,320
稼働率(%)	100.0	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.9	100.0
PML値(%) (※1)	5.76	5.76	-	4.37	-	6.21	-	8.28	3.55	3.55	7.19	7.19	6.14	6.14
PM会社	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		ザイマックスアルファ		伊藤忠アーバンコミュニティ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ	
運用日数	6	183	-	183	-	155	-	133	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	- (※6)	- (※6)	-	165,841	-	- (※6)	-	26,862	122,206	121,229	189,574	196,667	60,999	52,347
賃料(共益費込)	- (※6)	- (※6)	-	165,841	-	- (※6)	-	26,716	122,206	121,229	188,044	196,667	60,999	52,347
その他収入(※3)	- (※6)	- (※6)	-	0	-	- (※6)	-	145	0	0	1,530	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	- (※6)	- (※6)	-	18,063	-	- (※6)	-	4,277	34,991	32,412	57,610	51,602	13,041	12,834
管理業務費	- (※6)	- (※6)	-	6,145	-	- (※6)	-	1,779	8,922	9,339	13,330	12,067	2,497	4,850
水道光熱費	- (※6)	- (※6)	-	9,942	-	- (※6)	-	1,578	12,192	11,622	15,107	15,472	2,977	2,681
PMフィー	- (※6)	- (※6)	-	1,679	-	- (※6)	-	870	1,833	1,813	2,846	2,944	1,200	1,200
公租公課	- (※6)	- (※6)	-	3	-	- (※6)	-	8	8,594	8,598	18,442	18,374	3,903	3,935
損害保険料	- (※6)	- (※6)	-	208	-	- (※6)	-	30	228	220	351	339	70	68
修繕費	- (※6)	- (※6)	-	10	-	- (※6)	-	0	3,220	819	7,531	2,404	2,392	98
その他費用	- (※6)	- (※6)	-	72	-	- (※6)	-	9	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	5,879	175,410	-	147,778	-	43,002	-	22,584	87,215	88,817	131,964	145,064	47,957	39,513
年換算NOI(千円)	357,659	349,862	-	294,749	-	101,264	-	61,980	173,953	177,149	263,208	289,336	95,653	78,810
NOI利回り(※5)	4.3%	4.2%	-	4.6%	-	4.3%	-	6.3%	6.4%	6.5%	3.6%	4.0%	5.8%	4.8%
(参考) 減価償却費(千円)	- (※6)	- (※6)	-	25,061	-	- (※6)	-	1,788	23,309	23,048	33,772	34,050	11,342	11,377
原状回復工事収入(千円)	- (※6)	- (※6)	-	0	-	- (※6)	-	0	0	0	1,530	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	- (※6)	- (※6)	-	0	-	- (※6)	-	145	0	0	0	0	0	0

(※1) '16/11期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年12月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※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

(※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

(※6) テナントからの同意が得られていないため、非開示で記載



# ポートフォリオ一覧(8) (2016年11月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa上大岡ビル		インテグラルタワー		目黒プレイスタワー		荻窪TMEビル		Daiwa南船場ビル(※6)		Daiwa名駅ビル		北浜グランドビル		合計値(※7)	
	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期	'16/5期	'16/11期		
取得価格(百万円)	2,000		15,220		5,600		3,800		4,810		5,300		9,481		458,357	467,749
帳簿価額(百万円)	1,975	1,966	15,113	15,027	5,616	5,595	-	3,947	-	-	5,315	5,288	9,468	9,416	451,114	460,321
期末算定価格(百万円)	2,470	2,600	18,100	18,500	6,290	6,410	-	4,300	-	-	7,320	7,660	11,300	11,500	483,390	505,430
稼働率(%)	89.8	93.7	99.5	100.0	100.0	96.1	-	100.0	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7	97.7
PML値(%) (※1)	6.29	6.29	1.18	1.18	1.68	1.68	-	6.41	-	-	10.31	10.31	3.48	3.48	2.03	2.06
PM会社	ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		伊藤忠アーバンコミュニティ		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		日本プロパティ・ソリューションズ			
運用日数	183	183	183	183	183	183	-	133	134	-	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	89,082	82,673	576,531	574,331	138,929	146,476	-	90,039	74,068	602	249,751	248,690	337,322	347,799	12,039,783	12,750,885
賃賃料(共益費込)	89,082	82,673	576,531	574,331	138,929	145,224	-	90,039	74,068	602	249,751	248,690	337,322	347,799	11,947,802	12,687,269
その他収入(※3)	0	0	0	0	0	1,251	-	0	0	0	0	0	0	0	91,980	63,616
②賃貸事業費用合計(千円)	19,671	21,384	293,764	182,167	22,300	34,441	-	12,056	36,184	0	61,812	63,081	95,792	94,065	3,285,902	3,671,021
管理業務費	4,444	5,237	45,636	49,722	10,308	7,475	-	6,691	8,169	0	18,572	23,152	19,897	20,043	732,458	802,428
水道光熱費	6,873	6,602	74,437	68,113	8,635	9,477	-	3,753	10,206	0	15,810	16,324	33,183	34,575	1,051,126	1,068,008
PMフィー	1,200	1,200	6,356	6,292	2,000	1,717	-	1,012	1,129	0	2,989	2,931	5,059	5,216	136,240	139,986
公租公課	6,357	6,333	44,206	44,329	187	13,576	-	8	16,406	0	20,152	20,291	32,935	32,864	895,922	1,045,881
損害保険料	121	117	900	868	179	172	-	105	182	0	394	380	599	578	17,250	17,056
修繕費	654	1,893	121,846	12,661	85	2,023	-	485	90	0	3,893	0	4,020	689	403,758	456,738
その他費用	18	0	380	180	905	0	-	0	0	0	0	0	96	96	49,144	140,922
③NOI(=①-②)(※4)(千円)	69,410	61,288	282,767	392,163	116,628	112,034	-	77,982	37,884	602	187,938	185,609	241,529	253,733	8,753,880	9,079,863
年換算NOI(千円)	138,441	122,242	563,988	782,184	232,620	223,456	-	214,012	-	-	374,850	370,205	481,739	506,080	17,917,318	18,181,085
NOI利回り(※5)	7.0%	6.2%	3.7%	5.2%	4.1%	4.0%	-	5.4%	-	-	7.1%	7.0%	5.1%	5.4%	4.0%	3.9%
(参考) 減価償却費(千円)	17,864	17,920	93,991	93,773	22,562	22,597	-	8,487	26,994	0	35,020	35,117	53,184	53,219	1,726,073	1,749,716
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	880	-	0	0	0	0	0	0	0	10,543	52,174
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	239	360

(※1) '16/11期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント(株)作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年12月)の記載数値を記載

(※2) 賃貸事業収支は、実績を採用し千円未満を切り捨て

(※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

(※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

(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額(期中売却物件を含む)で除して算出

(※6) '16/5期の売却物件

(※7) '16/5期、'16/11期の年換算NOI及びNOI利回りには、それぞれ'16/5期、'16/11期の売却物件を含めず。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。

また、取得価格は各期末の保有物件合計。

# 資産運用会社の概要①

## 会社概要

2016年12月31日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	山内 章
役員	9名 常勤取締役4名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役2名 監査役2名)
従業員	69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

2016年12月31日現在

代表取締役社長	山内 章
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	尾和 直之
取締役(非常勤)	小松 幹太
取締役(非常勤)	荻野 明彦
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	松田 守正
監査役(非常勤)	木曾 慎二

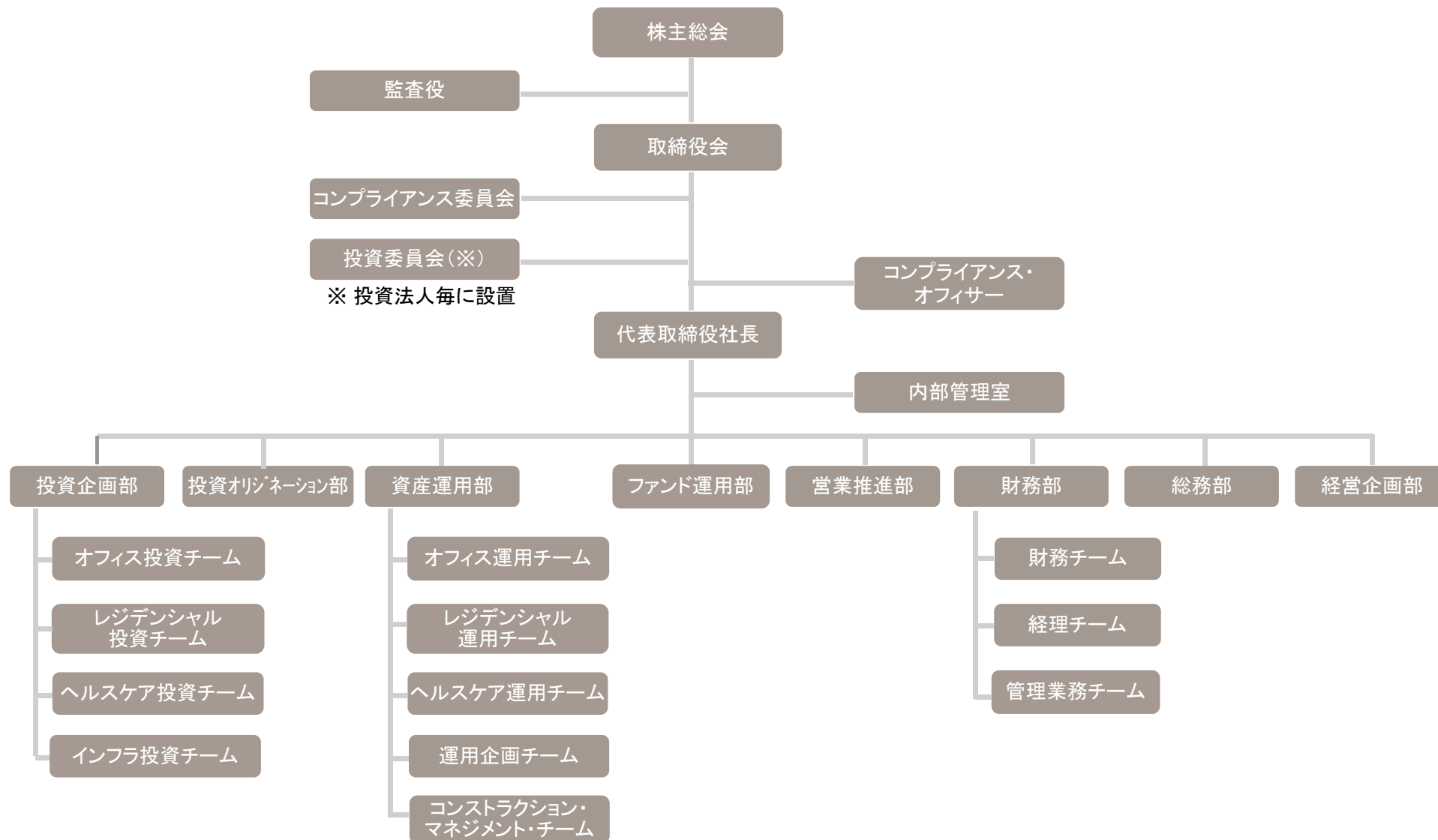
## 資産運用を受託しているリート

2016年12月31日現在

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模:約4,693億円(54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918億円(58物件)
日本ヘルスケア投資法人	日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模:約193億円(22物件)

# 資産運用会社の概要②

## 組織図



# 大和証券グループによるサポート体制

## 大和証券グループの資産・マネジメント事業へのコミットメント

大和証券グループは、中期経営計画において、「不動産資産・マネジメント・ビジネスの拡大」を掲げ、中長期的に戦略的強化を目指しています。

### ●大和証券グループの資産・マネジメント事業に対するコミットメント

大和証券グループ本社は、大和証券グループの中期経営計画”Passion for the Best”2017において、「不動産資産・マネジメント・ビジネスの拡大」を掲げています。

#### 成長投資の考え方

##### 基本スタンス

- コア事業である国内証券ビジネスの顧客基盤・収益力の飛躍的拡大に向けた投資
- 安定収益の拡大及びコア事業補完を目的とした証券ビジネスと親和性のある周辺領域への取組み
- 中長期的な収益力強化の観点からの海外ビジネス推進

: オーガニック
  : インオーガニック
  : オーガニック & インオーガニック

	国内	海外
リテール	幅広い投資家層のニーズに対応する基盤の整備	ウェルスマネジメントビジネスの強化
ホールセール	顧客ニーズを的確に捉える商品提供能力の向上	海外金融機関とのアライアンス戦略の推進
資産・マネジメント	運用力の強化、運用対象資産の拡大 不動産資産・マネジメント・ビジネスの拡大	
その他	安定収益拡大に向けた周辺ビジネスの拡大	

#### 資産・マネジメント部門の平成28年度アクションプラン

1. 運用力の強化・向上、パフォーマンス追求
2. 投資家のすそ野拡大および長期資産形成に適する商品の開発
3. 顧客ニーズに対応した商品拡充及びサポート力の強化
4. フィデューシャリー・デューティの更なる遂行と徹底
5. 不動産資産・マネジメント事業の一層の強化

#### ●大和証券グループの概要

会社名	株式会社大和証券グループ本社 (証券コード:8601)	時価総額	9,558億円(2016年9月末時点)(注1)
発足	1999年4月26日(注1)	従業員数	15,559人(2016年9月末現在、グループ従業員数)
代表者	執行役社長 日比野 隆司(注1)	預り資産	49.5兆円(2016年9月末現在)(注2)
住所	東京都千代田区丸の内1-9-1 グラントウキョウ ノースタワー(注1)	店舗数	144店舗(2016年9月末現在)(注2)
		証券総合サービス 契約口座数	384.8万口座(2016年9月末現在)(注2)

(注1)株式会社大和証券グループ本社

(注2)大和証券株式会社

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。

## ■ 高い透明性を持ったビジネス・ストラクチャー

- スポンサーとの利益相反を厳格に管理
- 金融機関が持つ厳格なコンプライアンス体制を導入
- 高い透明性を確保し、規律を持った投資プロセスを確立

## ■ 大和証券グループとの連携を拡大

- 大和証券グループの信用力を活用し、財務コストの低減と資金調達能力を強化
- 大和証券グループのネットワークを活用し、リーシングを強化
- 大和証券グループのネットワークを活用し、物件調達能力を向上

## ■ 経験豊富な専門性の高い人材の確保

- 大和証券グループの人材を活用し、優れた金融ノウハウを持ったスタッフを拡充
- 大和証券グループのブランド力を活かし、外部から優秀な人材を採用
- 新たなビジネス・ステージに挑戦する高いモチベーションを持った職員を確保



