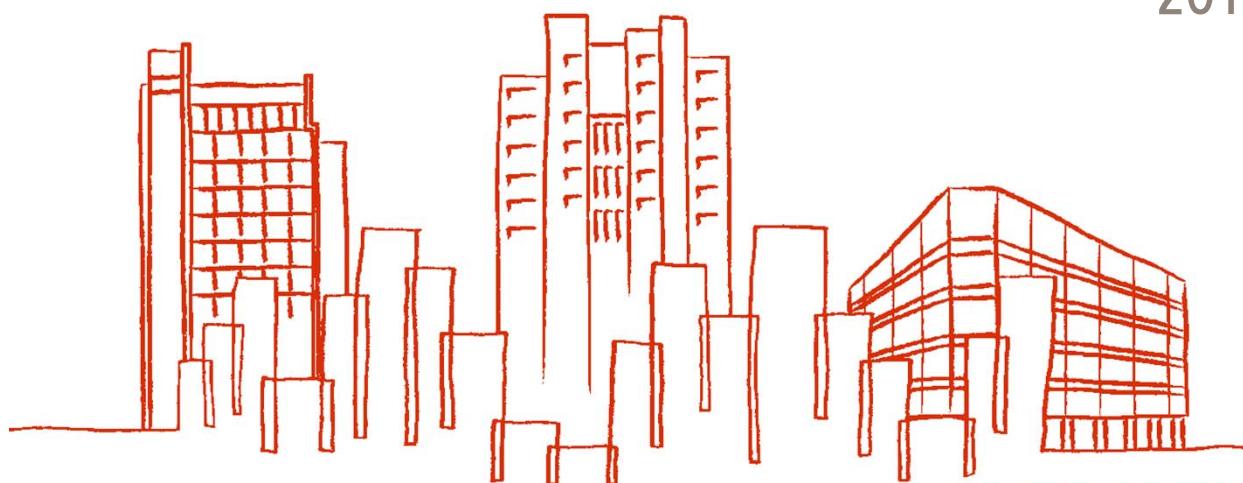




# 大和証券オフィス投資法人

2016年5月期(第21期)決算説明資料



# 目次

## Section 1

### 2016年8月公募増資のハイライト

2016年8月の公募増資の概要	5
公募増資による主要指標の推移	6
賃料収入の推移	7
分配金の推移	8

## Section 2

### 2016年5月期決算及び業績予想ハイライト

2016年5月期決算ハイライト	11
2016年11月期・2017年5月期業績予想ハイライト	12

## Section 3

### 内部成長

東京のオフィスビルの賃貸市場動向	14
賃貸事業分析	15
ポートフォリオマップ: 契約賃料単価の前期比較増減	19
新宿マインズタワー及びE・スペースタワーの状況	20
内部成長の方針	21
ポートフォリオ価値向上策	22
リーシング強化物件	23

## Section 4

### 外部成長

2016年5月期、2016年11月期: ポートフォリオの入替について	25
2016年5月期新規取得物件	26
2016年11月期新規取得物件	27
資産規模の推移と取得実績	29
スポンサー変更後の取得物件一覧	30
取得・売却方針、物件取得の検討状況	31

## Section 5

### 財務戦略

有利子負債の状況	33
2016年5月末における投資主の状況について	36
環境への取組み	37
2016年11月期の取組み	38

## 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5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

- 一昨年、昨年に続くオフリング、募集投資口12,700口(一般募集)、1,300口(第三者割当、上限)、発行価格607,425円、発行価額587,489円、発行価額の総額7,461,110,300円(一般募集)、763,735,700円(第三者割当、上限)、総額8,224,846,000円
- 増資対象物件: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、取得価格総額13,392百万円

## ■継続的な内部成長の実績

- 2016年5月末平均契約賃料<sup>注1</sup>:19,105円(2015年11月末比: +367円、+2.0%)  
<2016年5月末における既存48物件<sup>注2</sup>の平均契約賃料:19,132円<sup>注1</sup>(2015年11月末比:+193円、+1.0%)>
- 2016年5月期末稼働率:98.7%(2016年1月時点の2016年5月期予想稼働率:98.3%)  
(2015年11月期末稼働率:98.3%)

## ■新規物件取得

- 2016年5月期(第21期)に、2物件を取得。
  - ✓ 「日廣ビル」(取得日:2016年3月29日 取得価格:13,710百万円)
  - ✓ 「麒麟日本橋ビル」(取得日:2016年5月26日 取得価格:8,180百万円)

## ■財務情報

- LTV(総資産ベース):43.3%(2015年11月期末:41.7%)
- 期末平均残存年限:4.5年(2015年11月期末:4.6年)
- 固定金利比率:70.8%(2015年11月期末:76.2%)

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5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。



## *Section 1*

---

2016年8月公募増資のハイライト



# 2016年8月の公募増資の概要

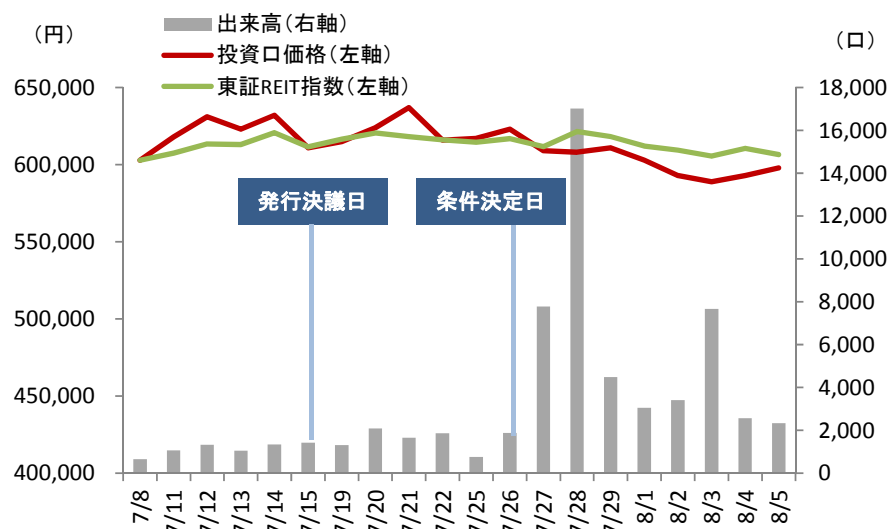
## 公募増資概要

発行形態	国内公募増資
発行決議日	2016年7月15日
条件決定日	2016年7月26日
募集期間	2016年7月27日～7月28日
払込日	一般募集: 2016年8月2日 第三者割当: 2016年8月31日(予定)
募集前発行済投資口総数	484,000口
募集投資口	総数: 14,000口、一般募集: 12,700口 第三者割当: 1,300口(上限)
募集後発行済投資口総数	498,000口(上限)
発行価格	607,425円
発行価額	587,489円
発行価額総額	8,224百万円(第三者割当増資(上限)を含む)

## 公募増資時取得資産

			
<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)	<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)	<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)	<荻窪TMビル> 取得価格: 3,800百万円 (取得日: 2016年7月21日)

## 投資口価格推移(日次)



(\*) 東証REIT指数は、2016年7月8日の指数を本投資法人投資口価格終値(603,000円)として算出

# 公募増資による主要指標の推移

主要指標	2015年11月期末 (第20期末)	2016年5月期 (第21期) 取得済資産	2016年5月期 (第21期) 売却済資産	2016年5月期末 (第21期末)	2016年11月期 (第22期) 取得済資産	2016年11月期 (第22期) 売却済資産	増資後
物件数	50物件	2物件	2物件	50物件	4物件	1物件	53物件
資産総額 (取得価格合計)	445,777百万円	21,890百万円	9,310百万円	458,357百万円	13,392百万円	4,000百万円	467,749百万円
NOI利回り (年換算)	3.84%	4.15%	3.23%	3.91%	4.54%	3.77%	3.93%
東京主要5区比率 (取得価格ベース)	87.7%	100.0%	48.3%	89.1%	71.6%	100.0%	88.5%
1口当たりNAV	545,661円	-	-	569,585円	-	-	572,682円
稼働率	98.3%	99.6%	96.6%	98.7%	100.0%	100.0%	98.7%
LTV	41.7%	-	-	43.3%	-	-	42.3%

	増資前			増資後		
	売却益控除	売却益	合計	売却益控除	売却益	合計
2016年5月期	10,335円	173円	10,508円			
2016年11月期				10,350円	200円	10,550円
2017年5月期				10,560円	0円	10,560円

2.2%上昇

(注1) 2016年5月期及び2016年11月期取得資産のNOI利回りは取得時点の鑑定NOIを使用。

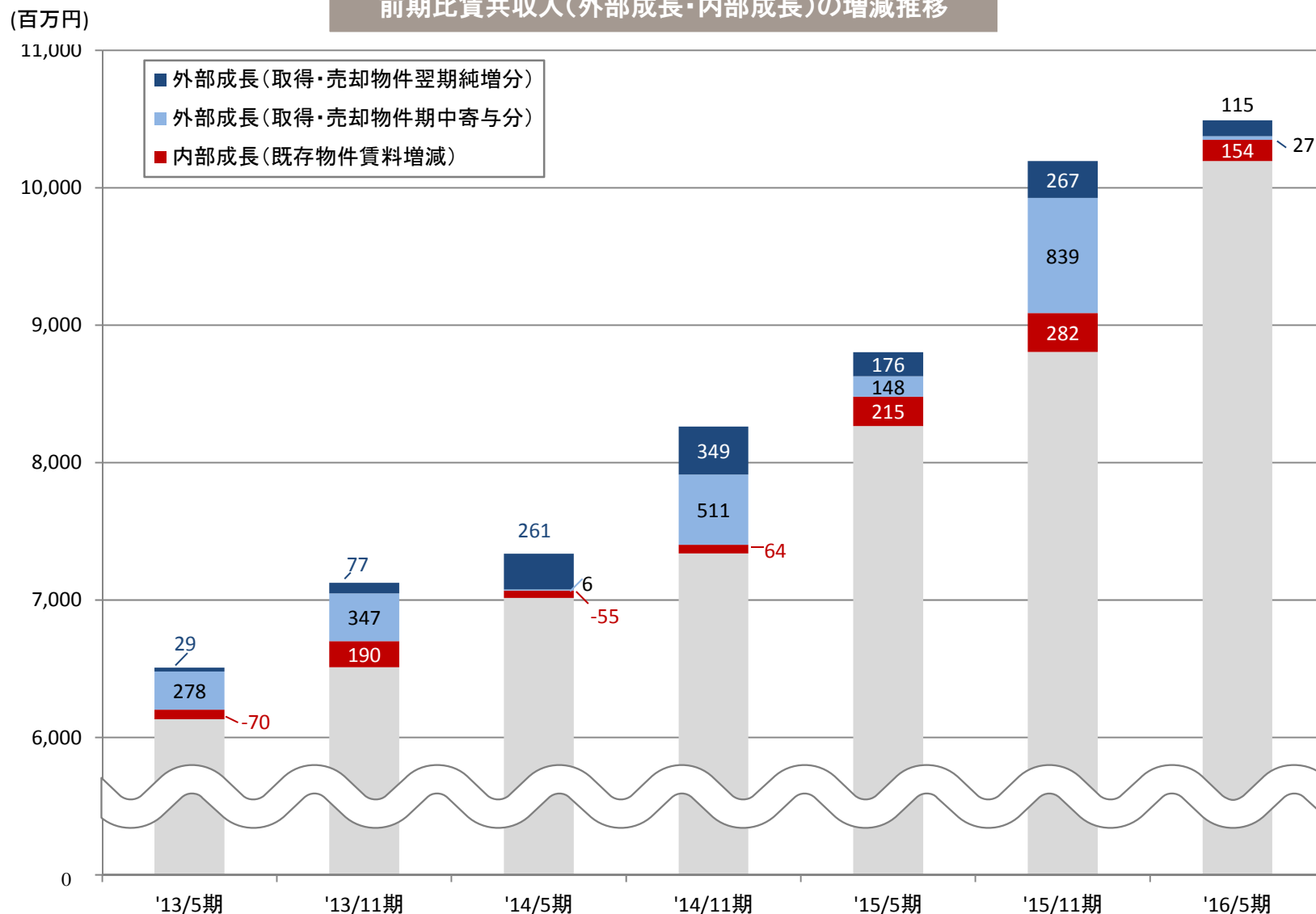
(注2) 1口当たりNAV=(出資総額+期末鑑定評価額合計額-期末物件簿価合計額)/発行済投資口数

(注3) 増資後の各数値は、2016年5月期末実績数値を元に算出。築年数は2016年7月31日時点。LTVの算出式は以下の通り。

(2016年5月期末時点の有利子負債残高+2016年6月1日以降2016年7月15日までの間に調達した有利子負債-2016年8月31日に約定返済予定の有利子負債+2016年8月31日に実行予定の借入れに係る有利子負債-増資等の手取金の一部及び手元資金をもって返済予定の借入金)/(2016年5月期末時点の総資産+2016年6月1日以降2016年7月15日までの間に調達した有利子負債-2016年8月31日に約定返済予定の有利子負債+2016年8月31日に実行予定の借入れに係る有利子負債+増資等における出資総額-増資等の手取金の一部及び手元資金をもって返済予定の借入金)。増資後のLTVは以降同じ。

# 賃料収入の推移

前期比賃共収入(外部成長・内部成長)の増減推移



(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。

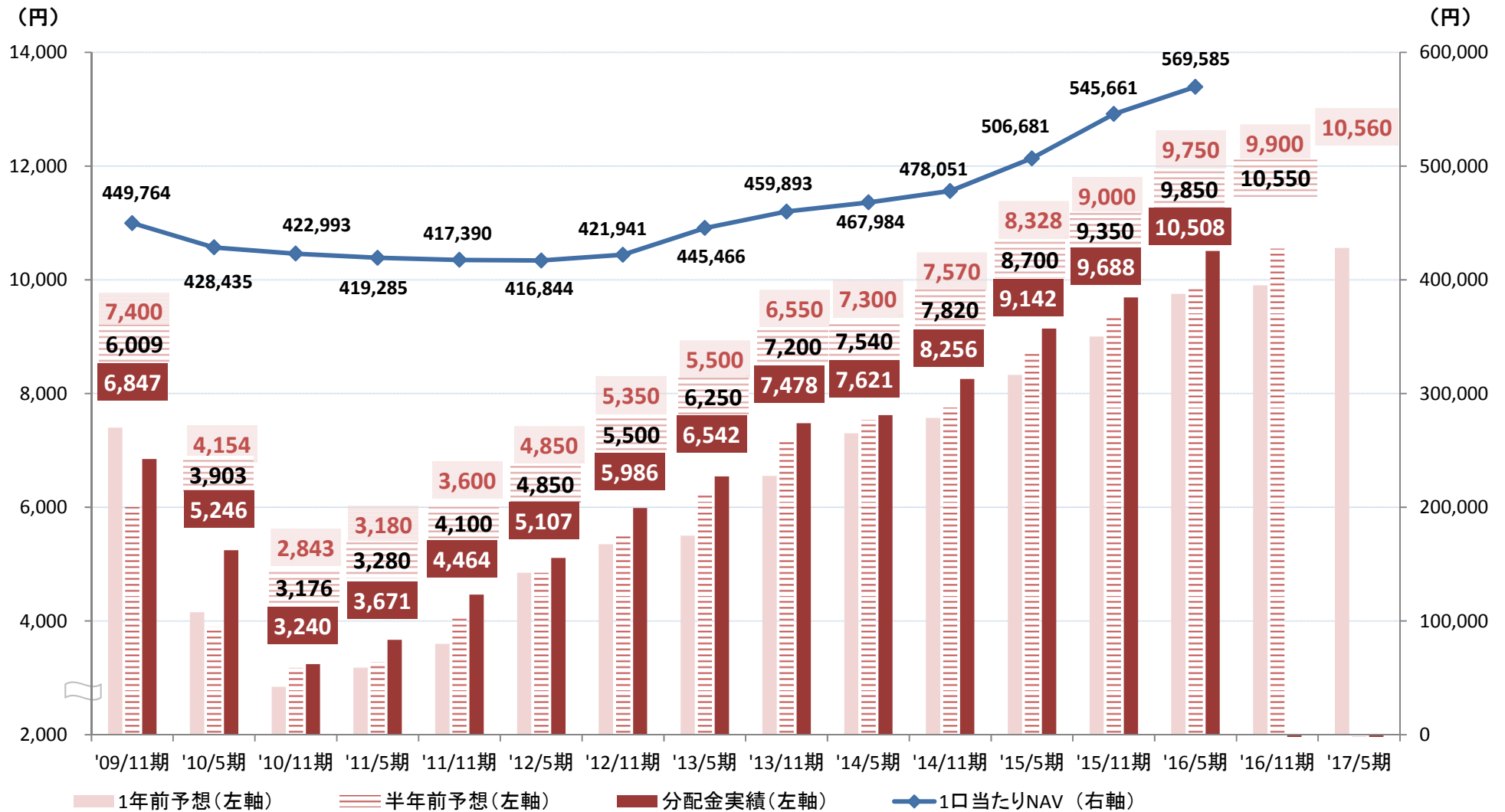
内部成長(既存物件賃料増減)は、当期における既存物件の賃共収入差異の前期比を示します。

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 2*

---

2016年5月期決算及び業績予想ハイライト



# メモランダム

---

# 2016年5月期決算ハイライト

## 2016年5月期実績

	2015年11月期実績	2016年5月期実績	差
営業収益	11,837 百万円	12,363 百万円	+ 525 百万円
営業費用	6,223 百万円	6,255 百万円	+ 31 百万円
営業利益	5,614 百万円	6,108 百万円	+ 493 百万円
営業外費用	938 百万円	787 百万円	▲ 151 百万円
経常利益	4,689 百万円	5,326 百万円	+ 637 百万円
当期純利益	4,688 百万円	5,250 百万円	+ 561 百万円
1口当たり分配金*	9,688 円	10,508 円	+ 820 円
1口当たりNAV**	545,661 円	569,585 円	+ 23,924 円
期末稼働率	98.3%	98.7%	+ 0.4%
期中平均稼働率***	96.8%	98.2%	+ 1.4%
NOI利回り(年換算)****	3.9%	4.0%	+ 0.1%

\*2016年5月期の1口当たり分配金は、当期末未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。

\*\*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

\*\*\*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。

\*\*\*\* 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。

**増加要因** 期中物件売却益(2件ネット) (+323百万円)  
 既存物件(45件)\*\*\*\*\*賃共収入 (+154百万円)  
 前期取得物件(3件)賃共収入通期寄与 (+115百万円)  
 期中取得物件(2件)賃共収入 (+ 85百万円)

**減少要因** 水道光熱収入 (▲136百万円)  
 期中売却物件(2件)賃共収入 (▲ 57百万円)

**増加要因** 修繕費 (+ 82百万円)  
 資産運用報酬 (+ 26百万円)  
 公租公課 (+ 24百万円)

**減少要因** 水道光熱費 (▲107百万円)  
 外注委託費 (▲ 20百万円)

**減少要因** 投資口交付費 (▲160百万円)

\*\*\*\*\* 既存物件(45件)は、2016年5月期末保有物件(50件)から、2015年11月期取得3物件、2016年5月期取得2物件を差し引いたもの。

**増加要因** 期中物件売却益(2件ネット) (+323百万円)  
 期中取得物件(2件)賃共収入 (+ 85百万円)  
 既存物件(48件)\*\*\*\*\*賃共収入 (+ 63百万円)

**減少要因** 期中売却物件(2件)賃共収入 (▲ 65百万円)

**増加要因** 公租公課 (+ 29百万円)

**減少要因** 水道光熱費 (▲119百万円)

\*\*\*\*\* 既存物件(48件)は、2016年5月期末保有物件(50件)から、2016年5月期取得の2物件を差し引いたもの。

### (ご参考)

#### 2016年5月期予想・実績比較

	2016年5月期予想 (2016年1月開示)	2016年5月期実績	差
営業収益	11,922 百万円	12,363 百万円	+ 441 百万円
営業費用	6,354 百万円	6,255 百万円	▲ 99 百万円
当期純利益	4,767 百万円	5,250 百万円	+ 482 百万円
1口当たり分配金	9,850 円	10,508 円	+ 658 円
稼働率	98.3%	98.7%	+ 0.4%

# 2016年11月期・2017年5月期業績予想ハイライト

## 2016年11月期見通し

	2016年11月期予想	2016年5月期との差
営業収益	12,775 百万円	+ 412 百万円
営業費用	6,674 百万円	+ 419 百万円
営業利益	6,101 百万円	▲6 百万円
営業外費用	845 百万円	+ 58 百万円
当期純利益	5,254 百万円	+ 3 百万円
1口当たり分配金	10,550 円	+ 42 円
期末想定稼働率	97.5%	▲1.2%
期中想定稼働率*	97.4%	▲0.8%
想定NOI利回り(年換算)**	3.9%	▲0.1%

**増加要因** 前期取得物件(2件)賃共収入通期寄与 (+369百万円)  
 期中取得物件(4件)賃共収入 (+299百万円)  
 水道光熱収入 (+153百万円)  
 期中物件売却益(1件) (+99百万円)  
 既存物件(47件)\*\*\*賃共収入 (+93百万円)

**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 (+134百万円)  
 水道光熱費 (+135百万円)  
 資産運用報酬 (+43百万円)  
 修繕費 (+31百万円)  
 減価償却費 (+25百万円)

**増加要因** 投資口交付費 (+32百万円)

## 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	12,454 百万円	▲321 百万円
営業費用	6,385 百万円	▲288 百万円
営業利益	6,068 百万円	▲32 百万円
営業外費用	807 百万円	▲37 百万円
当期純利益	5,258 百万円	+ 4 百万円
1口当たり分配金	10,560 円	+ 10 円
期末想定稼働率	97.3%	▲0.2%
期中想定稼働率*	96.3%	▲1.1%
想定NOI利回り(年換算)**	4.0%	+ 0.1%

**増加要因** 前期取得物件(4件)賃共収入通期寄与(+47百万円)

**減少要因** 水道光熱収入 (▲144百万円)  
 前期物件売却益(1件) (▲99百万円)  
 既存物件(49件)賃共収入\*\*\*\* (▲92百万円)  
 前期売却物件(1件)賃共収入 (▲18百万円)

**増加要因** 減価償却費 (+24百万円)  
**減少要因** 修繕費 (▲174百万円)  
 水道光熱費 (▲83百万円)  
 公租公課 (▲17百万円)

**増加要因** 投資口交付費 (▲32百万円)

\*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。

\*\*想定 NOI利回り(年換算)は既存物件については2016年5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。

\*\*\* 2016年11月期の既存物件(47件)は、2016年5月期末保有物件(50件)から、2016年5月期取得2物件、2016年11月期売却1物件を差し引いたもの。

\*\*\*\* 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。



## *Section 3*

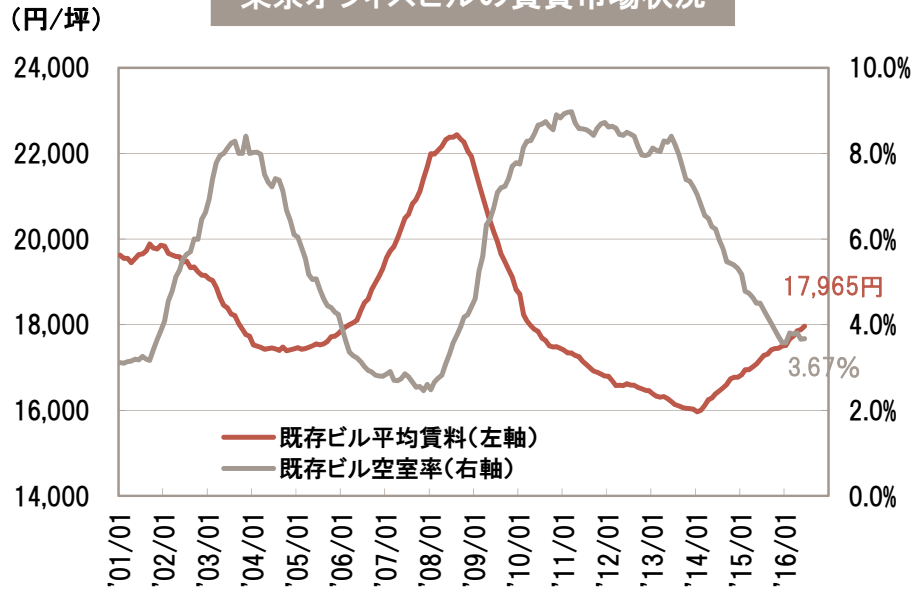
---

内部成長

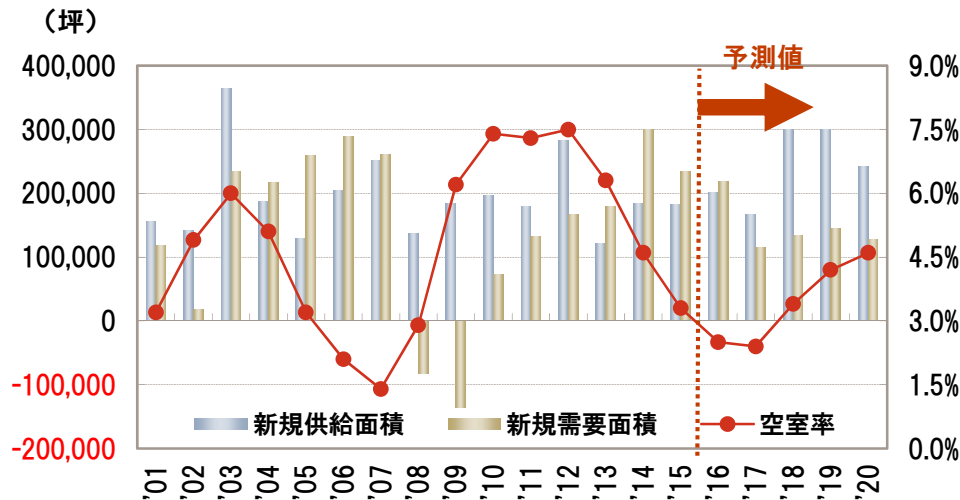


# 東京のオフィスビルの賃貸市場動向

東京オフィスビルの賃貸市場状況

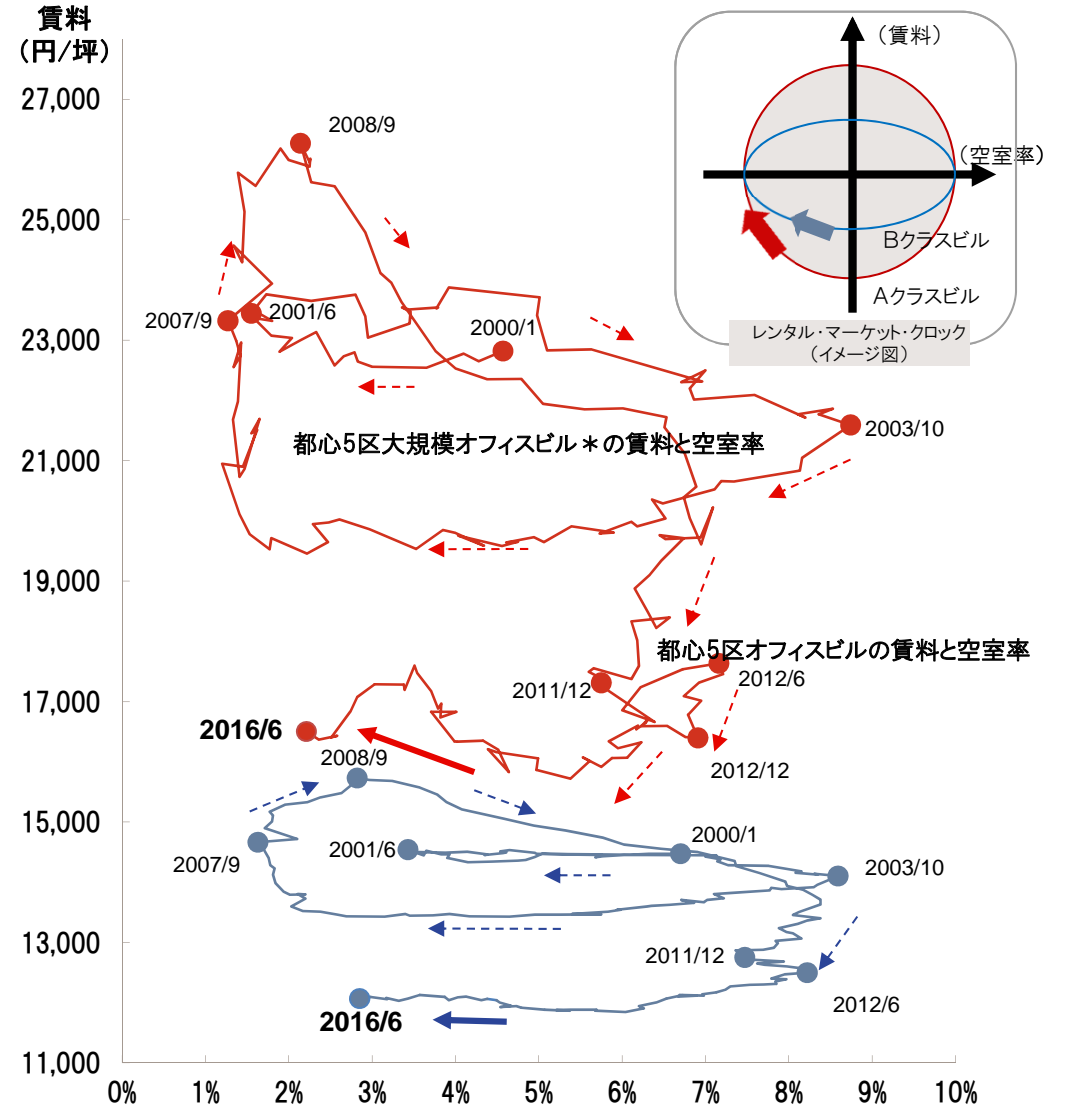


出所:三鬼商事



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)

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

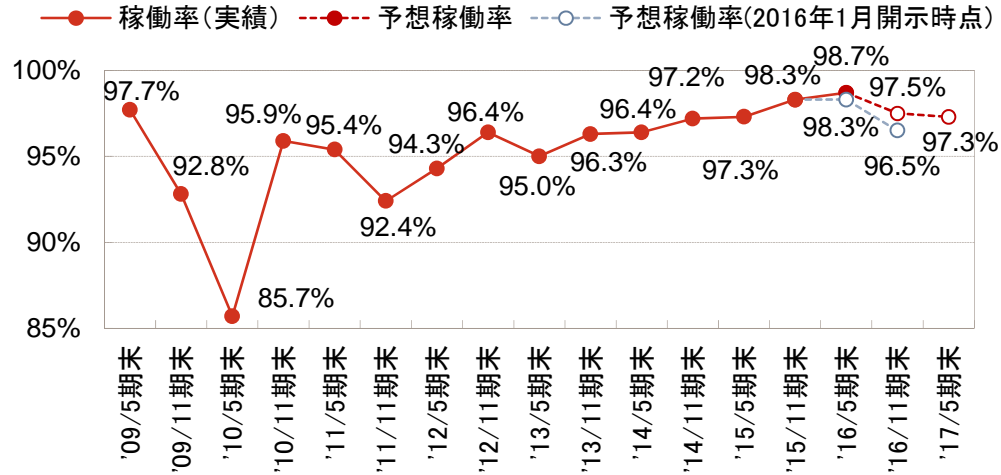
\* 大規模オフィスビル:ワンフロアが200坪(661.2㎡)以上

空室率

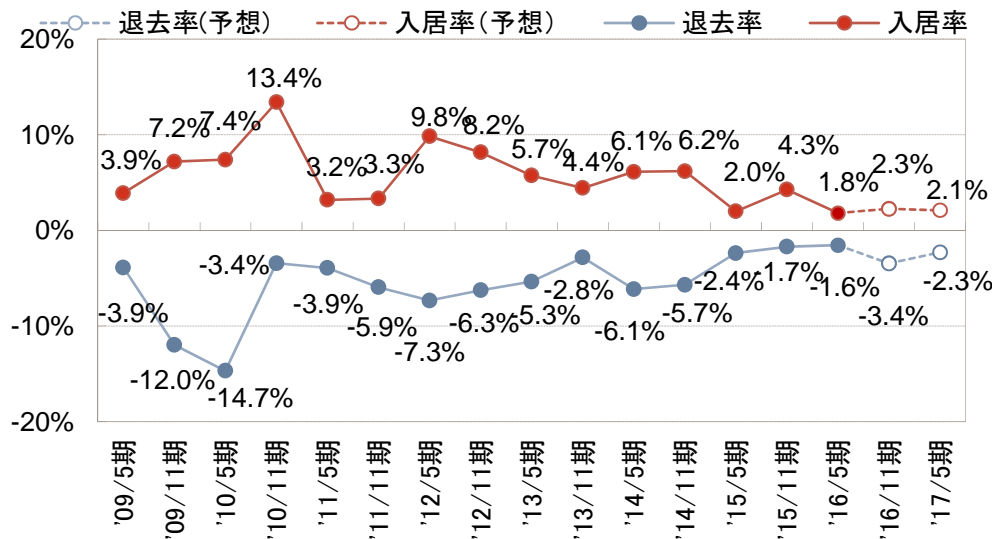


# 賃貸事業分析(1) ～稼働率及び入退去率の推移～

期末稼働率の推移

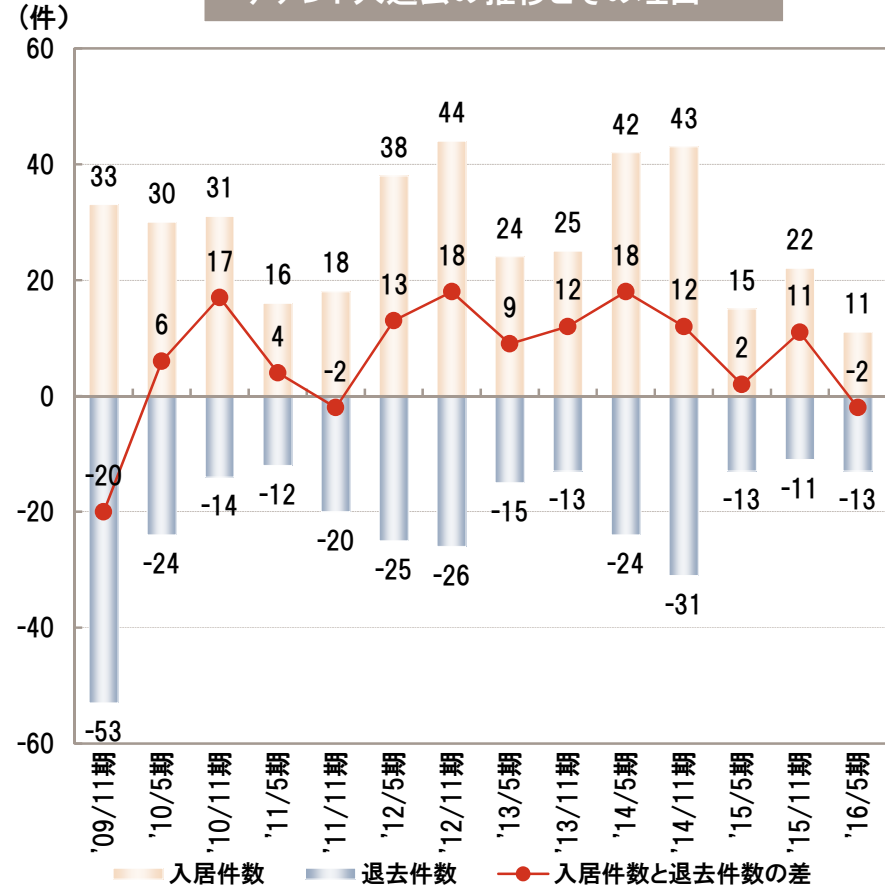


入退去率推移\*



\* 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:17

16/5期内訳	コスト削減	拡張移転	集約移転	縮小移転	立地改善	その他	合計
入居	1	6	3	0	1	0	11
退去	4	1	4	3	0	1	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～

- 2015年5月期(第19期)、2015年11月期(第20期)、2016年5月期(第21期)の契約更新・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.16を参照)	テナント新規入居 (詳細はP.17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

### 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%

\*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。

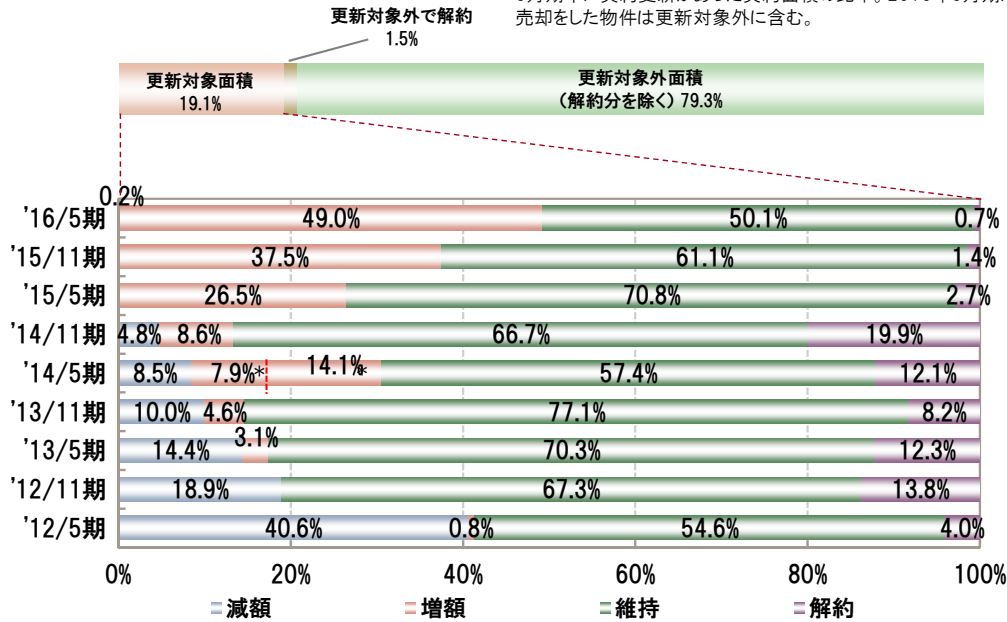


# 賃貸事業分析(3) ～更新対象テナントの賃料増減率推移～

## 契約更新の状況

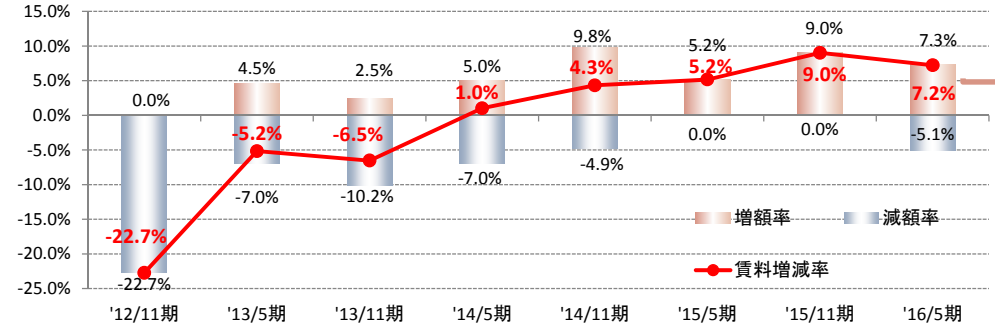
### 2016年5月期更新テナント

※2015年11月末の賃貸面積:319,855.26㎡に対して、2016年5月期に契約更新があった契約面積の比率。2016年5月期に売却をした物件は更新対象外に含む。



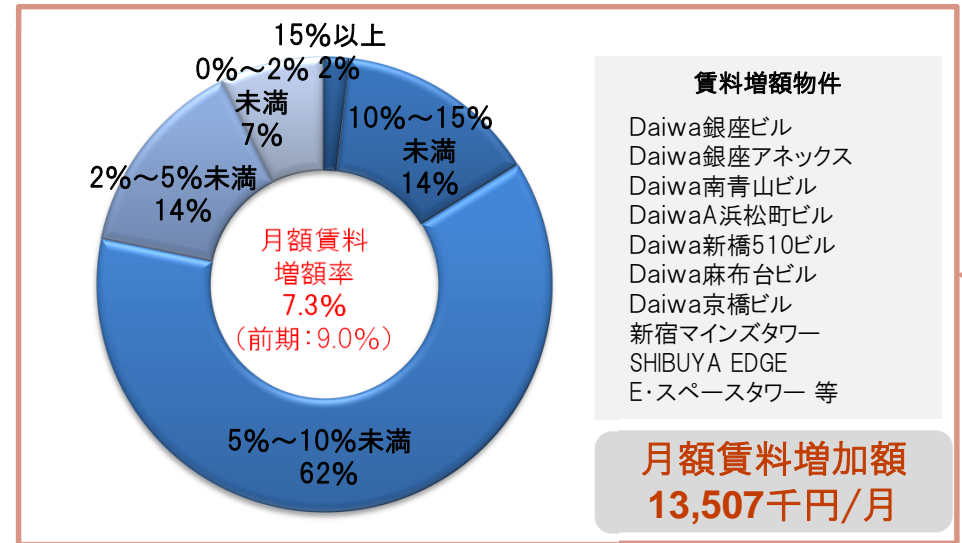
\* 2014年5月期の増額の内、14.1%分はサブリース契約の数テナントがマスターリース契約に変更されたため、増額となり、7.9%分はテナントとの交渉により増額となる。

### 更新対象テナント(区画)の賃料増額・減額率推移



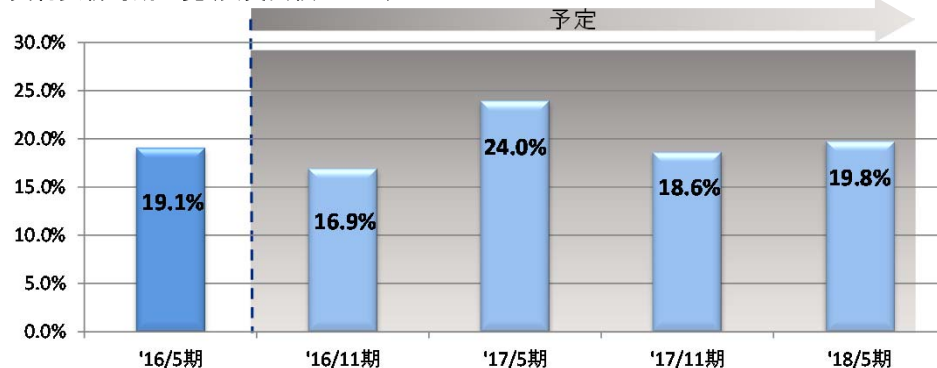
\* 各期において更新時期が到来し、賃料更新の合意に至った各賃貸借契約における更新前の契約賃料に対する賃料増額・減額率を示しています。賃料増減率は増額と減額をネットして算出しています。

### 増額改定賃料の状況(2016年5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。

### 契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)



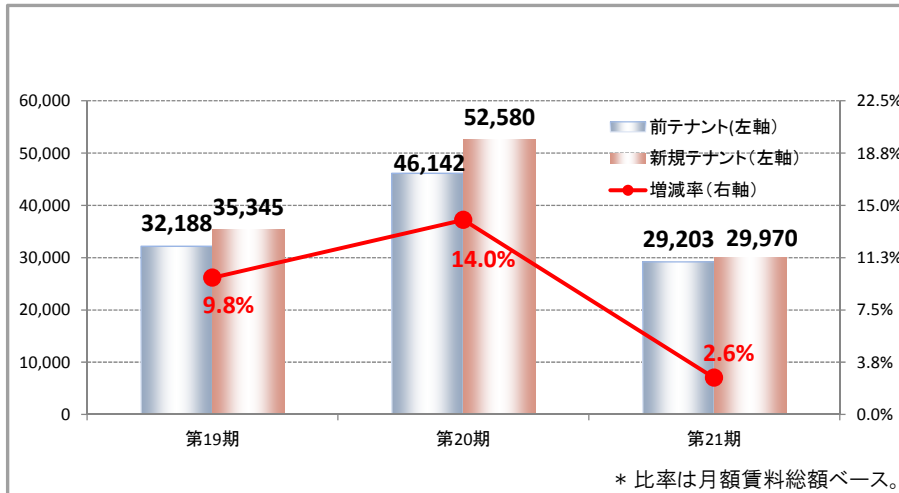
\* 2016年5月末の賃貸面積:323,776.16㎡に対して、各期に契約更新が予定されている契約面積の比率。

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増減及び増減率  
(同区画従前賃料比)推移

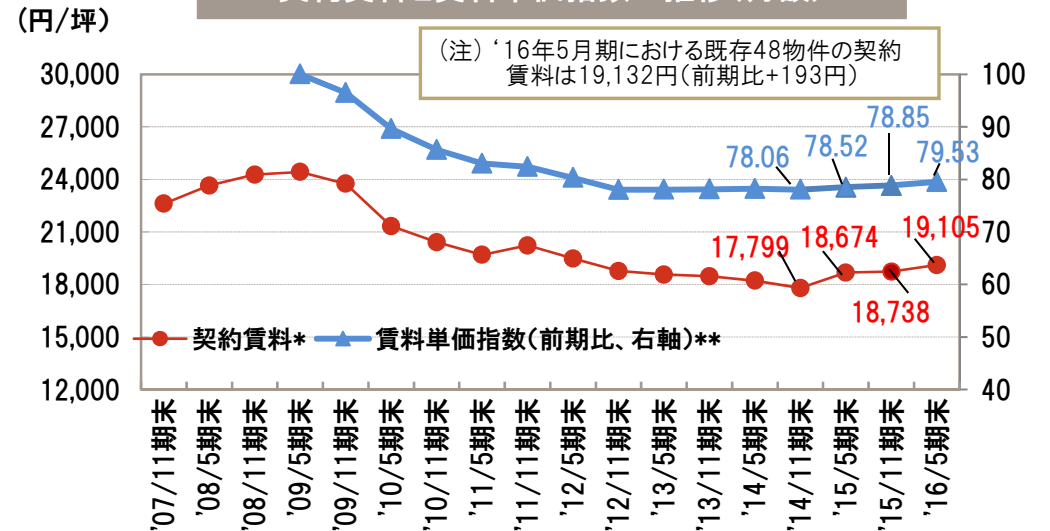


21期における  
テナント入替による  
賃料上昇物件

- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| Daiwa芝浦ビル    | Daiwa赤坂ビル       |
| Daiwa新橋510ビル | 麻布グリーンテラス       |
| 新宿マイズタワー     | リバーゲート          |
| Daiwa西新橋ビル   | Daiwa八丁堀駅前ビル西館等 |

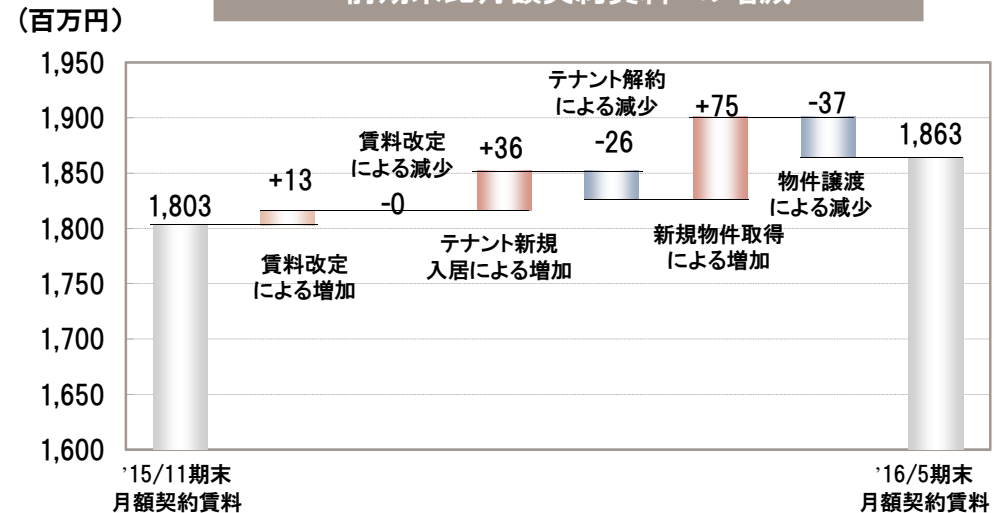
月額賃料増加額  
766千円/月

契約賃料と賃料単価指数の推移(月額)



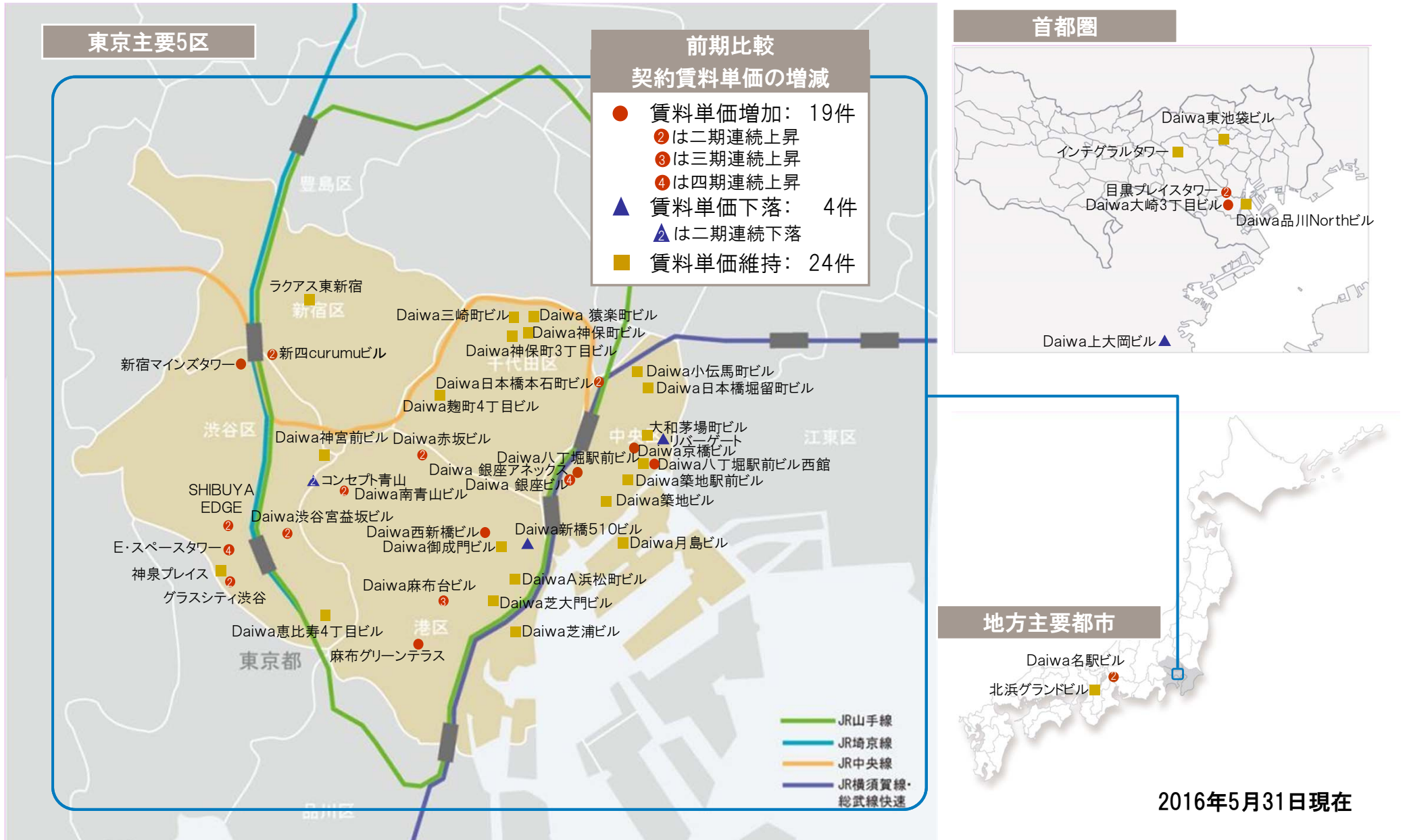
\* 契約賃料は、各期末時点で契約しているテナントとの月額契約賃料を平均したもの  
\*\* 賃料単価指数は、個別物件の賃料単価の収益率を'09/5期末を100として指数化したもの

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5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。

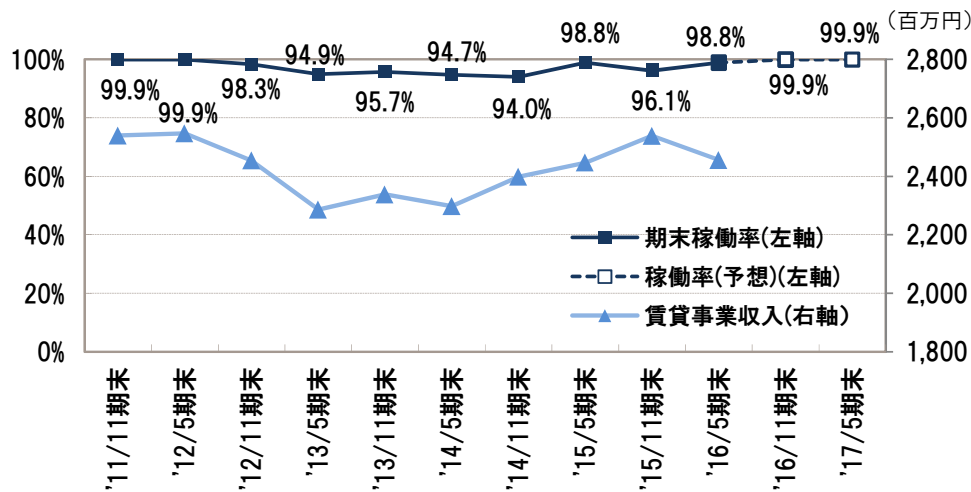
# 新宿マインズタワー及びE・スペースタワーの状況

## ■ 新宿マインズタワー

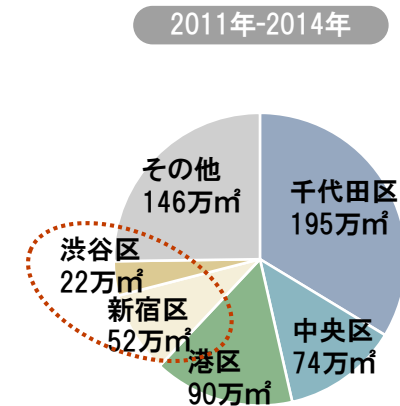


所在地	渋谷区代々木二丁目
取得価格	133,800百万円

### 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

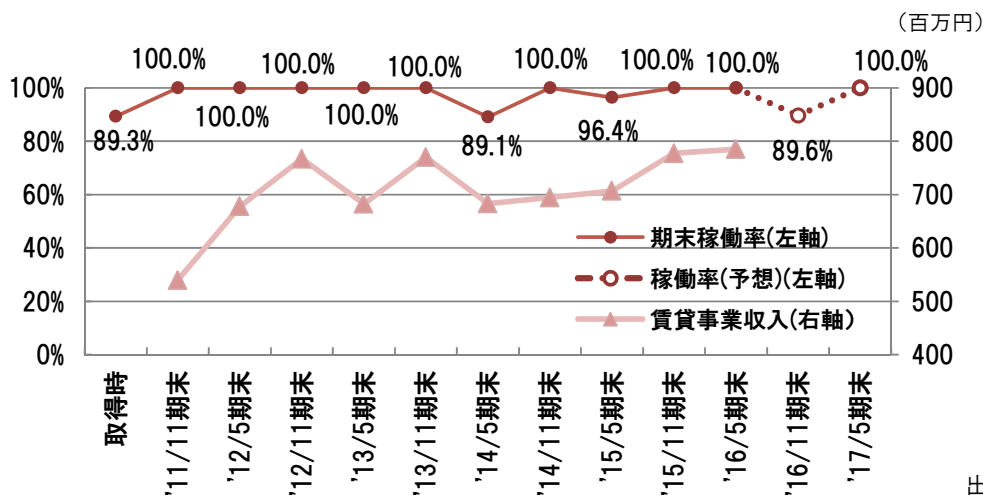


## ■ E・スペースタワー

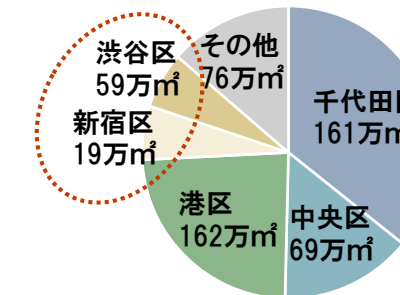


所在地	渋谷区円山町3番
取得価格	24,000百万円

### E・スペースタワーの稼働率推移



### 2015年-2018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

(注) E・スペースタワーは、2011年7月に取得

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。

# 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0ヶ月



牛久 貴文  
アセット・マネジメント  
業務歴11年10ヶ月



石井 宏太郎  
アセット・マネジメント  
業務歴10年3ヶ月



荒井 純  
アセット・マネジメント  
業務歴10年3ヶ月



坂東 剛  
アセット・マネジメント  
業務歴3年3ヶ月



上村 千恵  
アセット・マネジメント  
業務歴10年1ヶ月



小島 勇樹  
アセット・マネジメント  
業務歴3年9ヶ月

### コンストラクション・マネジメント・チーム(3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4ヶ月



大関 浩治  
アセット・マネジメント  
業務歴10年2ヶ月



村山 直樹  
アセット・マネジメント  
業務歴1年1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7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。

# ポートフォリオ価値向上策

## ■ 戦略的リニューアル工事

- エントランスホール改修
- ・Daiwa渋谷宮益坂ビル

(Before)



(After)



- エレベーター改修
- ・Daiwa麹町4丁目ビル

(Before)



(After)



## ■ 地域社会との共生

- 新宿マインズタワー 竣工20周年記念イベント
- 【実施期間】2016年2月1日～2016年5月31日
- 20年の足跡を伝えるパネルやビル模型を1Fに展示し、環境配慮も含めた取り組みを紹介。イベントにちなんだ記念品をテナントに配布。

<記念品配布風景>



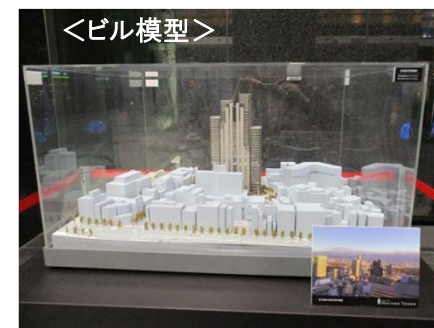
<展示パネル①>



<展示パネル②>



<ビル模型>



## ■ 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	100.0%(2016年5月)⇒13.2%(2016年8月想定)
建築時期	1996年7月

- メインテナントの退去を機に、経年劣化が進んでいたエントランスやトイレなどの共用部分の大規模リニューアル工事を実施し、ビルグレードの向上を図った。
- 都内中心部への良好なアクセス、物件の規模・グレードに対し賃料水準が比較的低いことの強みを活かし、「大手町」、「丸の内」に所在する大手企業のバックオフィス、または、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。

## ■ 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㎡
稼働率	88.0%(2016年5月)
建築時期	1974年4月

- テナント退去による複数区画の空室発生に伴い、既存テナントの増床及び利便性向上のための区画寄せを実施。残った空室は、テナントにとって利便性が高くなるよう区画整理済み。加えて、エレベーターホールのリニューアル工事によりビルグレードの向上を図った。
- 新橋駅至近という立地を強みに、フットワークを重視する大手企業の支社や支店、営業所ニーズ等を取り込み、速やかな稼働率の回復を目指す。

## ■ 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㎡
稼働率	78.9%(2016年5月)
建築時期	2007年9月

- 大崎駅周辺は、大型物件が立ち並ぶ中で、本物件のような比較的築浅の中小型物件は、希少性が高い。
- 大崎駅至近という立地を強みに、周辺再開発で竣工した大型物件に入居する大手企業のグループ会社や分室ニーズを中心に掘り起こし、速やかな稼働率の回復を目指す。

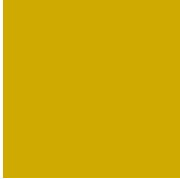




## *Section 4*

---

外部成長



# 2016年5月期、2016年11月期：ポートフォリオの入替について

## ■ 資産入替によるポートフォリオの質の向上

### 売却済物件

#### 2016年5月期



Daiwa南船場ビル  
帳簿価格：4,679百万円



Daiwa渋谷道玄坂ビル  
帳簿価格：4,484百万円

東京主要5区  
比率の向上

築年数若返り

NOI利回り向上

東京主要5区比率

48.3%      100.0%

平均駅距離

3.3分      3.9分

平均築年数

29.0年      22.0年

平均NOI利回り

3.23%      4.15%

### 取得物件

#### 2016年5月期



日廣ビル  
取得価格：13,710百万円



キリン日本橋ビル  
取得価格：8,180百万円

#### 2016年11月期



Daiwa九段ビル  
帳簿価格：3,803百万円

築年数若返り

NOI利回り向上

東京主要5区比率

100.0%      71.6%

平均駅距離

1.3分      2.9分

平均築年数

29.3年      15.8年

平均NOI利回り

3.77%      4.54%

#### 2016年11月期



平和東日本橋ビル  
6,370百万円



スクエア代官山ビル  
2,280百万円



新宿ウエストビル  
942百万円



荻窪TMビル  
3,800百万円

\*金額は取得価格

3物件の売却価格合計：13,760百万円

6物件の取得価格合計：35,282百万円

(注)各物件の帳簿価格は、それぞれの売却直前期末時点のもの。

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。

# 2016年5月期新規取得物件

## ■ 日廣ビル

取得価格:13,710百万円 (取得日:2016年3月29日)



所在地	東京都新宿区西新宿	鑑定価格	13,900百万円(注1)
地積	958.08㎡	建築時期	1991年8月
構造/階数	SRC・RC・S/B2/11F	稼働率	99.4%(注2)
延床面積	10,313.79㎡	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
	3.4%	99.4%		4.1%	96.2%

鑑定	NOI利回り	前提稼働率	減価償却(注5)	0.3%
	4.0%	97.0%		

(注1)2016年3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96.2%)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

本物件は都内最大級のターミナル駅である、JR新宿駅より徒歩約4分、京王線新宿駅から徒歩約1分の距離に位置します。新宿駅は山手線等のJR各線をはじめ東京メトロ丸の内線、都営地下鉄大江戸線・新宿線、京王線、小田急線などの複数の路線が利用可能であり交通利便性に優れています。

### ■ 物件概要

本物件は、地下2階地上11階、延床面積10,313.79㎡、1フロア約199坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,540mm、OAフロア60mm、個別空調等の設備を備えています。執務室はコの字型の整形であり、汎用性の高い形状となっております。

## ■ キリン日本橋ビル

取得価格:8,180百万円 (取得日:2016年5月26日)



所在地	東京都中央区日本橋小網町	鑑定価格	8,220百万円(注1)
地積	1,413.80㎡	建築時期	1999年2月
構造/階数	S・SRC/7F	稼働率	100.0%(注2)
延床面積	7,106.85㎡	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
	3.9%	100.0%		4.0%	100.0%

鑑定	NOI利回り	前提稼働率	減価償却(注5)	0.5%
	4.4%	100.0%		

(注1)2016年3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、東京メトロ日比谷線・東西線茅場町駅より徒歩約4分、東京メトロ半蔵門線水天宮前駅より徒歩約5分の距離に位置します。茅場町駅からは、大手町、銀座、霞ヶ関、六本木方面へ乗り換えなしでアクセスが可能であり、優れた交通利便性を有します。

### ■ 物件概要

本物件は、地上7階、延床面積7,106.85㎡、1フロア約269坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,700mm、OAフロア100mm、個別空調等の設備を備えています。執務室はサイドコアを有するL字型(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・利用効率が良好な形状となっております。

# 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」駅より徒歩約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」駅より徒歩約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

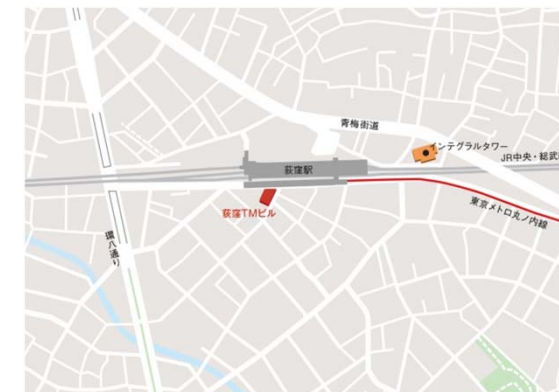
## ■ 新宿ウエストビル

取得価格: 942百万円 (取得日: 2016年7月21日)



## ■ 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。

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、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。

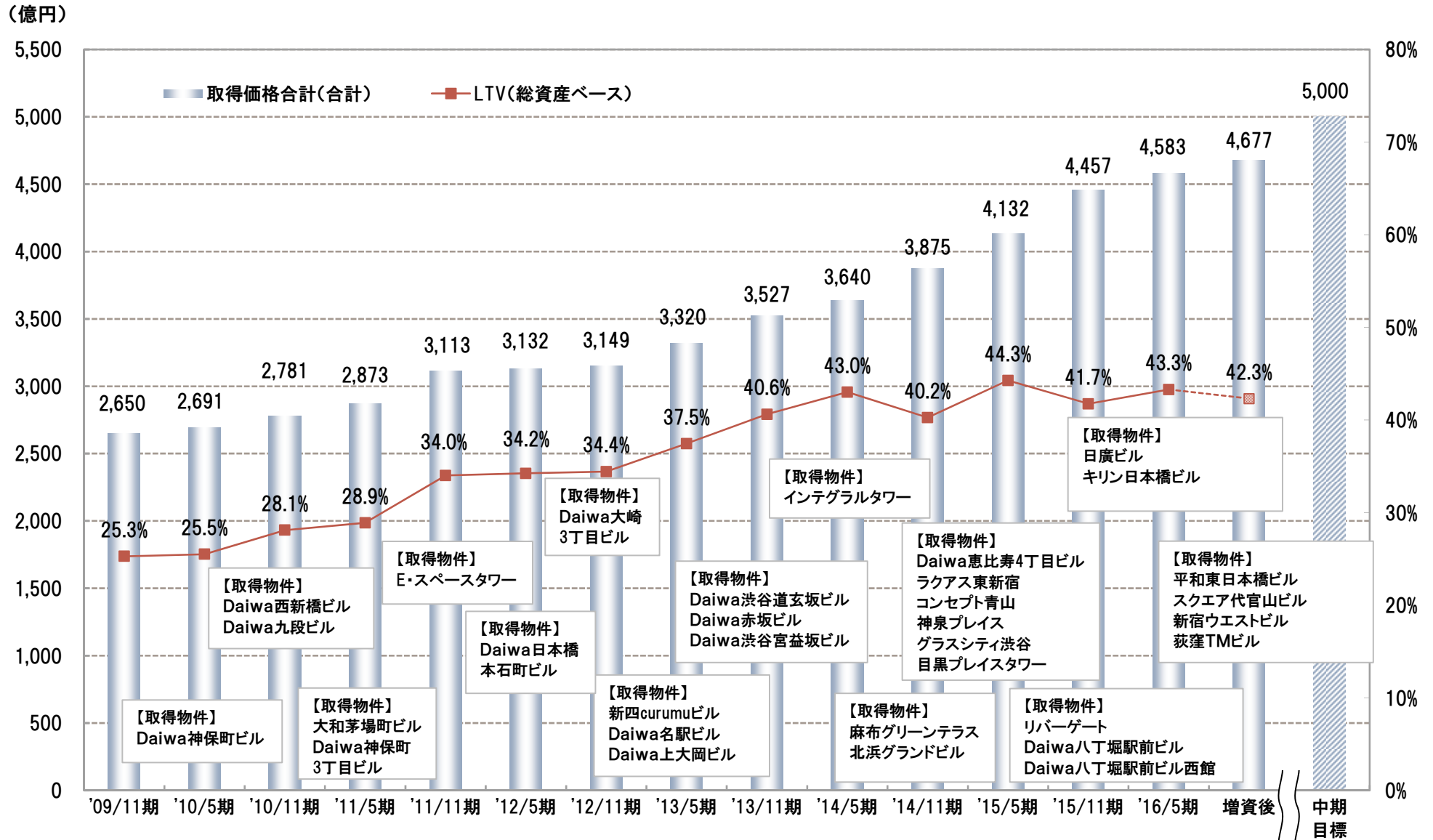
### ■ 物件概要

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

取得時期	10.5期		10.11期		11.5期		11.11期	12.5期	12.11期	13.5期	
物件名	Daiwa神保町ビル 	Daiwa西新橋ビル 	Daiwa九段ビル 	大和茅場町ビル 	Daiwa神保町3丁目ビル 	E・スペースタワー 	Daiwa日本橋本石町ビル 	Daiwa大崎3丁目ビル 	新四curumuビル 	Daiwa名駅ビル 	Daiwa上大岡ビル 
地域	東京都千代田区	東京都港区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都品川区	東京都新宿区	愛知県名古屋市	神奈川県横浜市
取得価格	4,150百万円	5,000百万円	4,000百万円	5,600百万円	3,550百万円	24,000百万円	1,721百万円	1,650百万円	9,650百万円	5,300百万円	2,000百万円
取得先	オリックス不動産投資法人	ジャパン・コア・アセット・ツー(有)	シャイニング・ノヴァ第5号B(特)	大和プロパティ(株)	東急不動産(株)	エンデバー・リアルティ・ファンド(有)	トーセイ(株)	合同会社エムシーアール・シックス	国内事業会社2社	国内特別目的会社	清水建設(株)
取得日	'10.3.10	'10.8.13	'10.9.2	'11.3.25	'11.3.29	'11.7.8	'12.5.11	'12.9.18	'12.12.3 '13.4.12	'13.2.1	'13.3.1
取得時期	13.11期			14.5期	14.11期		15.5期				
物件名	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 	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 
地域	東京都渋谷区	東京都港区	東京都渋谷区	東京都杉並区	東京都港区	大阪府大阪市中央区	東京都渋谷区	東京都新宿区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都渋谷区
取得価格	4,500百万円	9,200百万円	7,000百万円	15,220百万円	14,000百万円	9,481百万円	4,135百万円	8,450百万円	9,800百万円	4,800百万円	16,000百万円
取得先	国内特別目的会社	白馬キャピタル1(特)	イー・ビルディングス合同会社	荻窪ビルディング(有)	麻布グリーンテラス合同会社	合同会社ノースビーチ	国内事業会社	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)
取得日	'13.7.3	'13.8.9	'13.9.27	'14.5.29	'14.7.4	'14.8.1	'14.12.1	'14.12.3	'15.3.2	'15.3.2	'15.5.1
取得時期	15.11期			16.5期		16.11期				合計	
物件名	目黒プレイスタワー 	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 	キリン日本橋ビル 	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	東京都目黒区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都中央区	東京都中央区	東京都渋谷区	東京都新宿区		東京都杉並区
取得価格	5,600百万円	28,000百万円	2,871百万円	1,647百万円	13,710百万円	8,180百万円	6,370百万円	2,280百万円	942百万円		3,800百万円
取得先	目黒プレイス(特)	テムズ(特)	国内事業会社	国内事業会社	海外法人	キリンビルマーケティング(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	—
取得日	'15.5.1	'15.6.2	'15.9.11	'15.9.11	'16.3.29	'16.5.26	'16.6.1	'16.6.29	'16.7.21	'16.7.21	—

(注) 上記スポンサー変更から2016年7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、243,027百万円となります。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

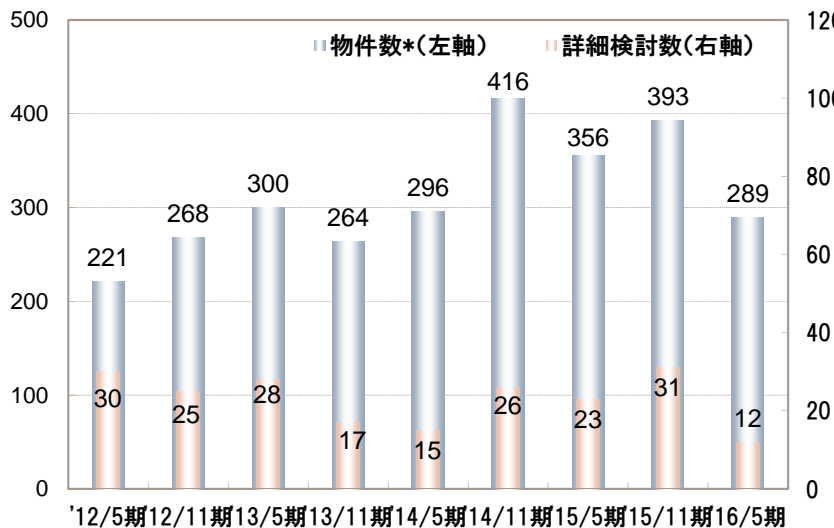
- 東京主要5区及び同等のエリアへ重点的に投資
- 立地(駅距離、駅力、集客性、周辺環境)やビルスペック等に対する実需の観点から物件を厳選
- 既存ポートフォリオの成長性・収益性が向上する物件を取得
- 築年数25年以内を目処に投資
- 物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は入替を検討

## 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

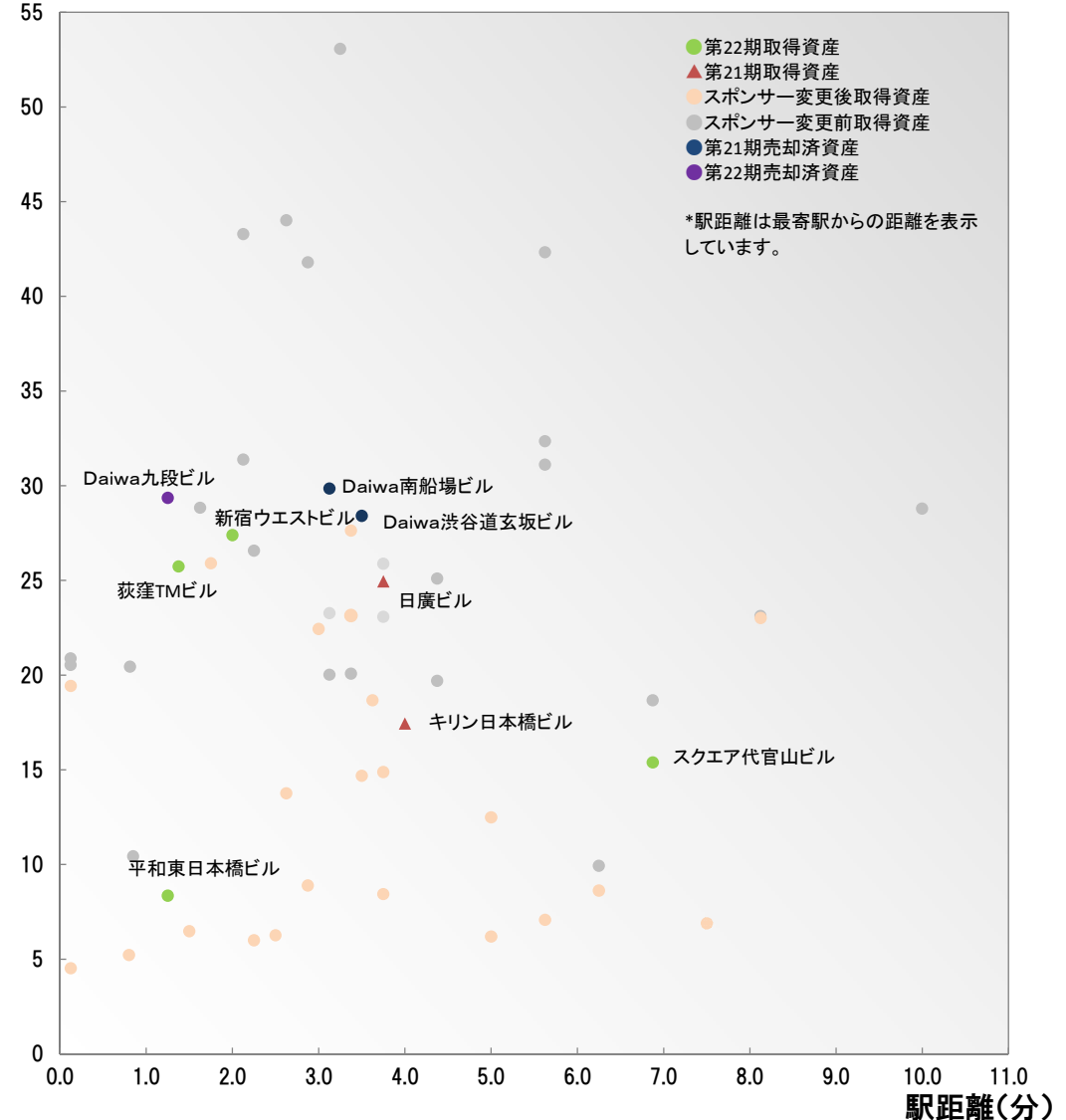
## 物件取得の検討件数

\* 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 5*

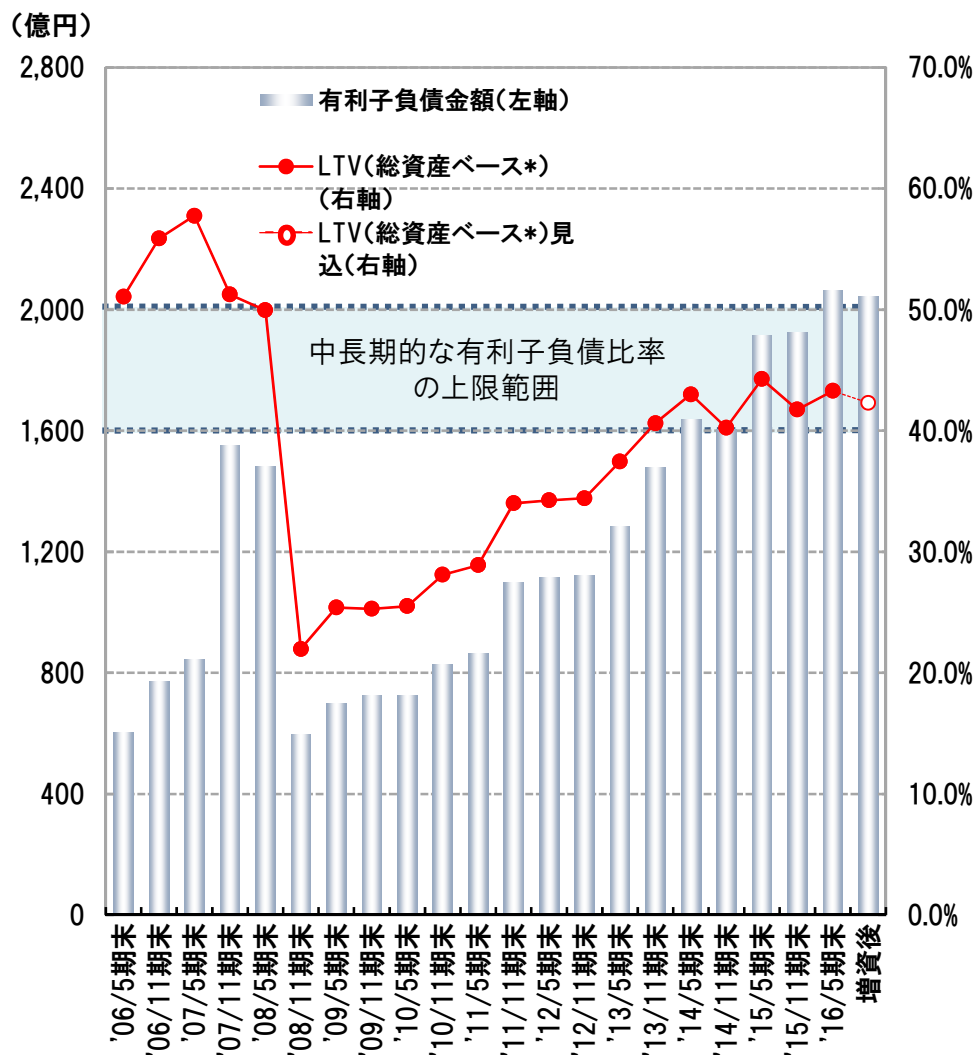
---

財務戦略



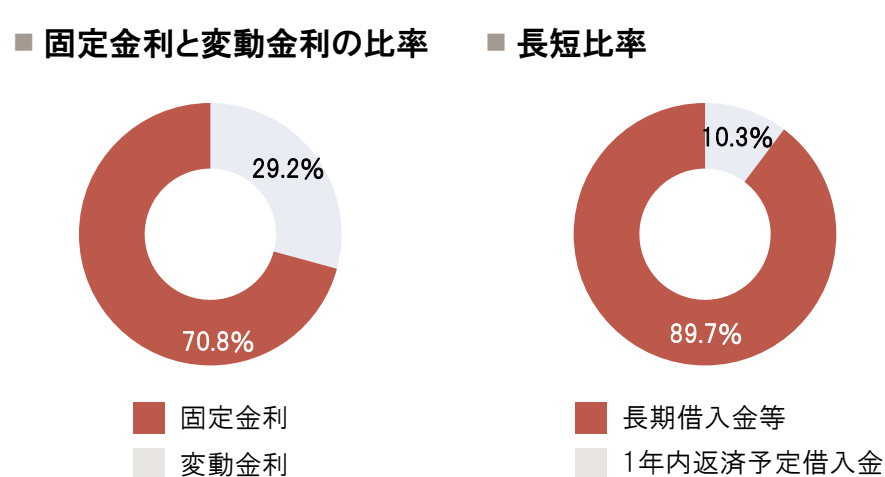
# 有利子負債の状況(1)

## 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5月期末)



## 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

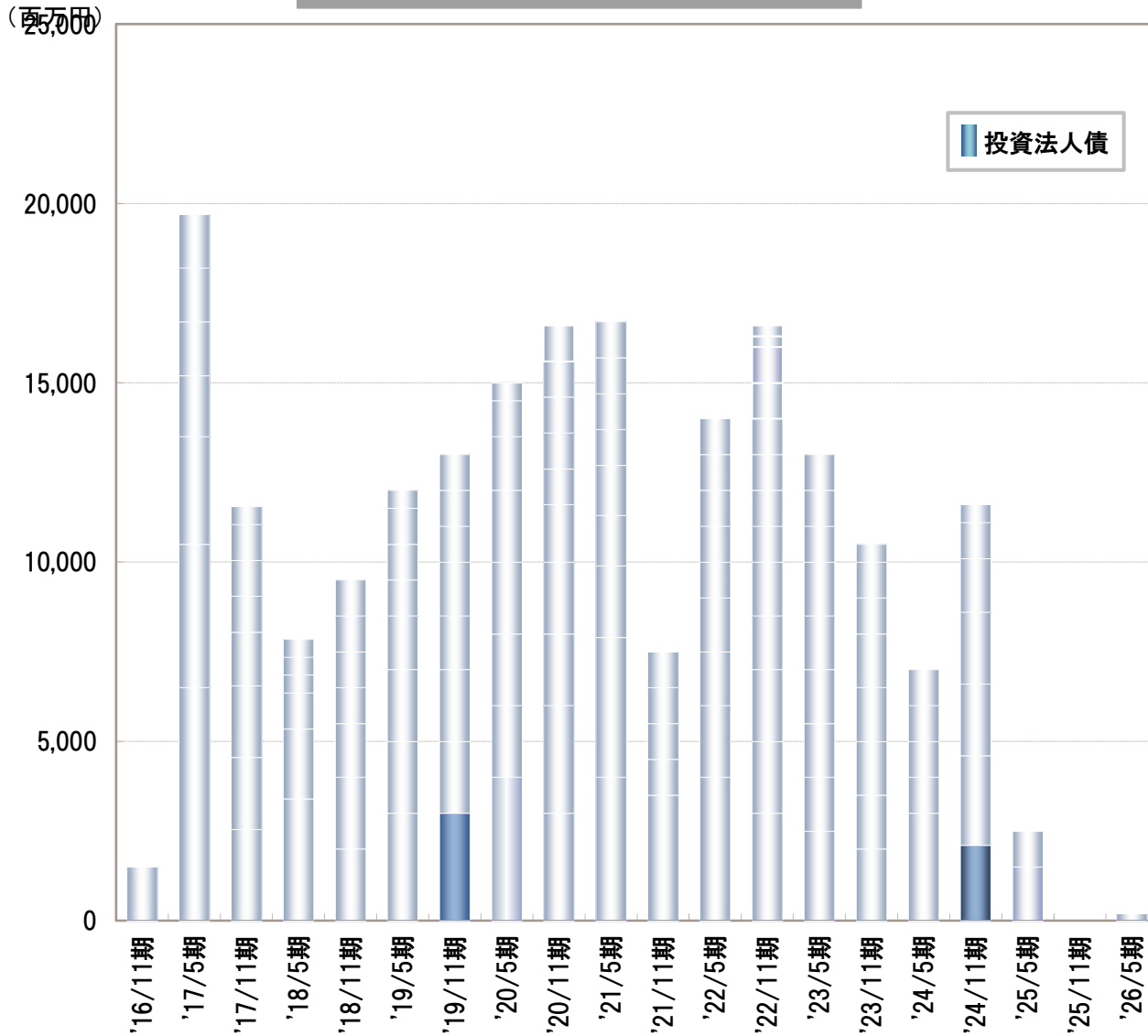
---

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

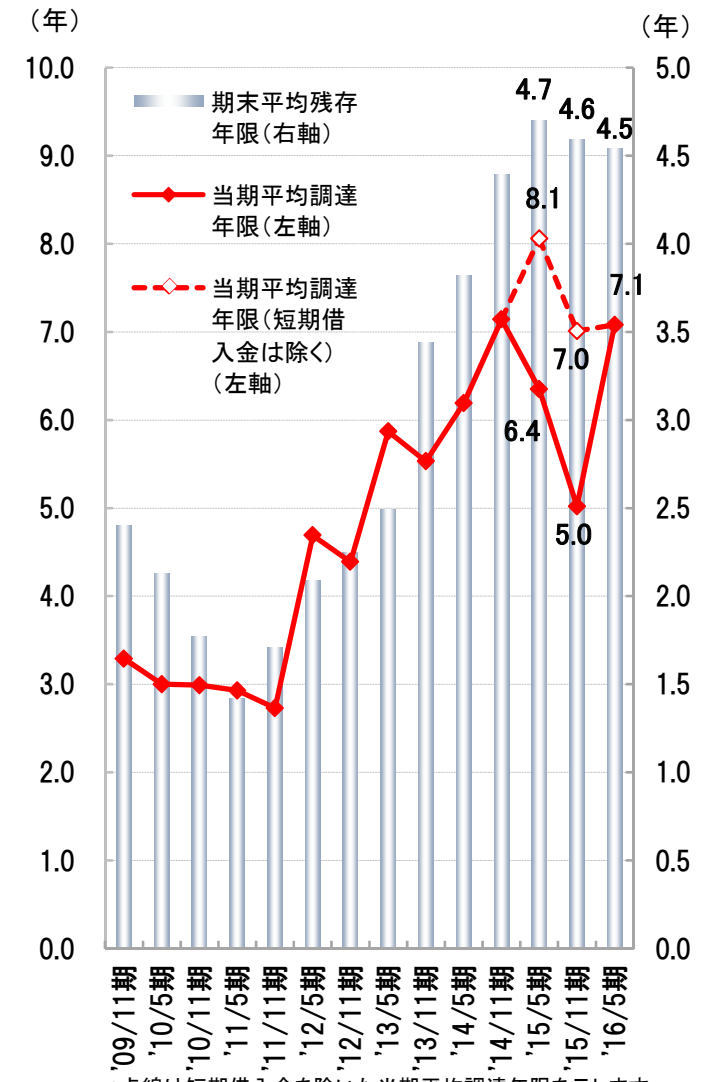
# 有利子負債の状況(2)

有利子負債の返済(償還)スケジュール



\*2016年5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。

# 有利子負債の状況(3)

2016年5月期末

(単位:百万円)

借入先	残高	前期比	残高割合
三井住友銀行	41,900	+2,000	20.8%
三井住友信託銀行	26,350	+1,500	13.1%
日本政策投資銀行	21,750	+1,500	10.8%
みずほ銀行	19,400	+1,000	9.6%
三菱東京UFJ銀行	16,000	+1,500	8.0%
新生銀行	14,000	+1,000	7.0%
りそな銀行	12,500	+1,000	6.2%
三菱UFJ信託銀行	8,500	+2,500	4.2%
みずほ信託銀行	6,000	+1,000	3.0%
福岡銀行	5,500	0	2.7%
関西アーバン銀行	5,000	0	2.5%
あおぞら銀行	4,500	0	2.2%
西日本シティ銀行	3,000	+1,000	1.5%
オリックス銀行	2,500	0	1.2%
群馬銀行	2,500	0	1.2%
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%
東日本銀行	1,500	0	0.7%
日本生命保険	1,300	0	0.6%
香川銀行	1,000	0	0.5%
広島銀行	1,000	0	0.5%
山口銀行	500	0	0.2%
太陽生命保険	300	0	0.1%
富国生命保険	200	0	0.1%
<b>借入金合計(全25社)</b>	<b>201,200</b>	<b>+14,000</b>	<b>100.0%</b>

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
<b>投資法人債合計</b>	<b>5,100</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

# 2016年5月末における投資主の状況について

## 業態別の投資口保有割合

所有者区分	'15/11期末 投資口数	'16/5期末 投資口数	投資口数 の増減	'16/5期末 割合*
個人・その他	22,957	20,292	-2,665	4.19%
金融機関	215,414	212,202	-3,212	43.84%
都市銀行	0	0	0	0.00%
地方銀行	6,725	7,682	+957	1.59%
信託銀行	203,367	196,509	-6,858	40.60%
生命保険会社	1,829	2,961	+1,132	0.61%
損害保険会社	192	695	+503	0.14%
その他金融	3,301	4,355	+1,054	0.90%
その他国内法人	192,037	191,340	-697	39.53%
外国人	46,728	53,390	+6,662	11.03%
証券会社	6,864	6,776	-88	1.40%
合計	484,000	484,000	0	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	'15/11期末 所有口数	'16/5期末 所有口数	前期比 増減数	'16/5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	26.63%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株 式会社(信託口)	78,790	79,220	+430	16.37%
3	株式会社大和証券グループ本社	59,321	59,321	0	12.26%
4	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	52,880	48,441	-4,439	10.01%
5	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	50,780	48,330	-2,450	9.99%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	17,168	17,306	+138	3.58%
7	BNP PARIBAS SECURITIES SE RVICES SYDNEY / JASDEC / AUSTRALIAN RESIDENTS	3,247	4,552	+1,305	0.94%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株 式会社	4,356	3,523	-833	0.73%
9	STATE STREET BANK - WES T PENSION FUND CLIENTS - E XEMPT 505233	3,151	3,382	+231	0.70%
10	STATE STREET BANK AND TR UST COMPANY 505223	1,429	3,184	+1,755	0.66%
	合計	400,027	396,164	-3,863	81.85%

\* 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。

# 環境への取組み

## BELS評価取得物件

「Daiwa神保町ビル」、「大和茅場町ビル」及び「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(Building Energy-efficiency Labeling System、以下「BELS」といいます。)の評価として、それぞれ3つ星、2つ星、1つ星を新規に取得しました。

国土交通省では、非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上及び不動産市場等における適切な情報提供に資するため、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」を定めています。BELSはこのガイドラインに基づき、平成26年4月25日に開始された制度であり、新築・既存の別を問わず非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示制度です。評価は5段階の省エネルギー性能ラベリング(★～★★★★★)で表示されます。



「Daiwa神保町ビル」



「大和茅場町ビル」



「新四curumuビル」



## GRESB 2015において4年連続となる“Green Star(グリーン・スター)”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、2012年、2013年、2014年に続き、2015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調査」(Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Survey)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、4年連続で4つにランク分けされる評価のうち最高位の 카테고리である“Green Star(グリーン・スター)”の評価を獲得しました。GRESBは、欧州年金基金を中心とした機関投資家等で構成された民間主導の国際的な組織であり、不動産ポートフォリオのサステナビリティ・パフォーマンス分析を行うことを目的としています。大和リアル・エステート・アセット・マネジメントでは、引き続きサステナビリティ・パフォーマンス向上への取組みに努めてまいります。





## 内部成長

### → 凡事徹底

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

## 外部成長

### → 厳選した物件取得

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


## 財務成長

### → 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

## コーポレート・ガバナンス

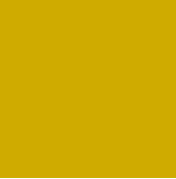
厳格なガバナンスが要求されるREITとして、投資主の信頼に応えるべく、内部統制、法令遵守、リスク管理に関わる態勢を強化する



# メモランダム

---





# *Appendix*

---



# 2016年5月期決算概要(1) ~貸借対照表~

## ■ 対前期(2015年11月期)実績との比較表

		2015年11月期 実績		2016年5月期 実績				2015年11月期 実績		2016年5月期 実績	
		金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率			金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
資産の部	流動資産	19,998	4.3%	23,829	5.0%	負債の部	流動負債	12,789	2.8%	25,635	5.4%
	現金及び預金	16,618		20,940			営業未払金	844		988	
	信託現金及び信託預金	2,082		2,097			短期借入金	5,500		-	
	その他の流動資産	1,298		791			1年内返済予定の長期借入金	3,700		21,200	
	固定資産	440,674	95.7%	452,830	95.0%		未払金	541		494	
	有形固定資産	436,440	94.7%	448,445	94.1%		前受金	1,941		2,051	
	建物等(信託財産含む)	85,656		84,825			その他の流動負債	262		900	
	土地(信託財産含む)	350,753		363,574			固定負債	200,215	43.5%	203,334	42.7%
	その他の有形固定資産	31		45			投資法人債	5,100		5,100	
	無形固定資産	2,717	0.6%	2,716	0.6%		長期借入金	178,000		180,000	
	信託借地権・借地権	2,713		2,713			預り敷金及び保証金	15,531		15,881	
	その他の無形固定資産	3		2			信託預り敷金及び保証金	1,005		988	
	投資その他の資産	1,516	0.3%	1,668	0.3%		その他の固定負債	578		1,364	
	信託差入敷金及び保証金	113		113			負債合計	213,005	46.2%	228,969	48.0%
	長期前払費用	1,206		1,189			純資産				
	その他の投資その他の資産	196		365			出資総額	243,403		243,403	
	繰延資産	32	0.0%	29	0.0%		剰余金	4,689		5,250	
	投資法人債発行費	32		29			評価・換算差額等	▲ 392		▲ 933	
資産合計	460,705	100.0%	476,690	100.0%	純資産合計	247,700	53.8%	247,720	52.0%		
					負債純資産合計	460,705	100.0%	476,690	100.0%		



# 2016年5月期決算概要(2) ～損益計算書～

## ■ 対前期(2015年11月期)実績との比較表

(単位:百万円)

	2015年11月期 実績	2016年5月期 実績	前期比較 増減
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	11,837	12,363	+ 525
内)売却益	-	323	+ 323
営業費用(B)	6,223	6,255	+ 31
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,322	3,288	- 34
内)減価償却費用	1,703	1,726	+ 22
賃貸事業損益(売却益を除く)	6,811	7,025	+ 213
営業利益(A-B)	5,614	6,108	+ 493
営業外費用	938	787	- 151
内)支払利息等	608	614	+ 5
経常利益	4,689	5,326	+ 637
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	0	76	+ 75
当期純利益	4,688	5,250	+ 561
発行済投資口数	484,000口	484,000口	-
1口当たり分配金*	9,688円	10,508円	+ 820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)

	2016年5月期予想 ('16/1/20開示)	2016年5月期 実績	差異
実質運用日数	183日	183日	
営業収益(A)	11,922	12,363	+ 441
内)売却益	-	323	+ 323
営業費用(B)	6,354	6,255	- 99
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,423	3,288	- 135
内)減価償却費用	1,727	1,726	- 1
賃貸事業損益(売却益を除く)	6,771	7,025	+ 254
営業利益(A-B)	5,567	6,108	+ 540
営業外費用	798	787	- 10
内)支払利息等	628	614	- 14
経常利益	4,769	5,326	+ 557
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	2	76	+ 74
当期純利益	4,767	5,250	+ 482
発行済投資口数	484,000口	484,000口	-
1口当たり分配金*	9,850円	10,508円	+ 658円

# 収益予想(2016年5月期及び2016年11月期)

## 2016年5月期・2016年11月期の運用状況の予想

(単位:百万円)

	2016年5月期 実績	2016年11月期 予想	2017年5月期 予想
実質運用日数	183日	183日	182日
営業収益(A)	12,363	12,775	12,454
内)売却益	323	99	-
営業費用(B)	6,255	6,674	6,385
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	3,288	3,632	3,346
内)減価償却費用	1,726	1,751	1,775
賃貸事業損益(売却益を除く)	7,025	7,292	7,331
営業利益(A-B)	6,108	6,101	6,068
営業外費用	787	845	807
内)支払利息	614	626	618
経常利益	5,326	5,256	5,260
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
法人税等合計(法人税等調整額含む)	76	2	2
当期純利益	5,250	5,254	5,258
発行済投資口数	484,000口	498,000口	498,000口
1口当たり分配金	10,508円	10,550円	10,560円

# 主要な経営指標

経営指標	単位	'14/5期	'14/11期	'15/5期	'15/11期	'16/5期
運用日数	日	182	183	182	183	183
期末物件数	件	44	46	47	50	50
期末稼働率	%	96.4	97.2	97.3	98.3	98.7
期中平均取得価格	百万円	352,993	381,872	397,194	443,106	448,052
賃貸NOI (売却益控除後)	百万円	6,008	6,936	7,213	8,515	8,751
ファンズフロムオペレーション(FFO)	百万円	4,368	5,138	5,344	6,392	6,652
総資産経常利益率(ROA)	%	1.6	1.9	1.9	2.0	2.3
純資産当期純利益率(ROE)	%	3.0	3.4	3.6	3.8	4.2
期末自己資本比率	%	53.0	55.7	51.6	53.8	52.0
期末総資産有利子負債比率	%	43.0	40.2	44.3	41.7	43.3

## ■ 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



# 有利子負債一覧(2016年5月31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
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
	あおぞら銀行(*)	1,500	固定	0.519%	13/2/28	16/8/31
	三井住友銀行	1,500	変動	T+0.250%	16/5/26	17/5/31
	三井住友信託銀行	1,500	変動	T+0.250%	16/5/26	17/5/31
	1年内返済予定借入金 合計	21,200				
1年超返済予定借入金	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
	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
	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
	オリックス銀行(*)	1,000	固定	0.679%	13/1/10	18/2/28
	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
	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	

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	福岡銀行(*)	1,000	固定	0.681%	13/8/9	18/8/31
	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	変動	T+0.350%	14/5/29	22/11/30
	三菱東京UFJ銀行	1,000	変動	T+0.350%	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	変動	T+0.350%	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	変動	T+0.325%	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	変動	T+0.325%	14/12/3	22/11/30	
りそな銀行	1,500	変動	T+0.325%	14/12/3	22/11/30	
三井住友信託銀行	1,000	変動	T+0.325%	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	変動	T+0.325%	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+0.350%	15/5/1	24/5/31
	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
	みずほ銀行	1,000	変動	T+0.250%	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	変動	T+0.250%	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	変動	T+0.250%	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	変動	T+0.250%	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	変動	T+0.250%	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	
1年超返済予定借入金 合計	180,000					
借入金 合計	201,200					

## 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

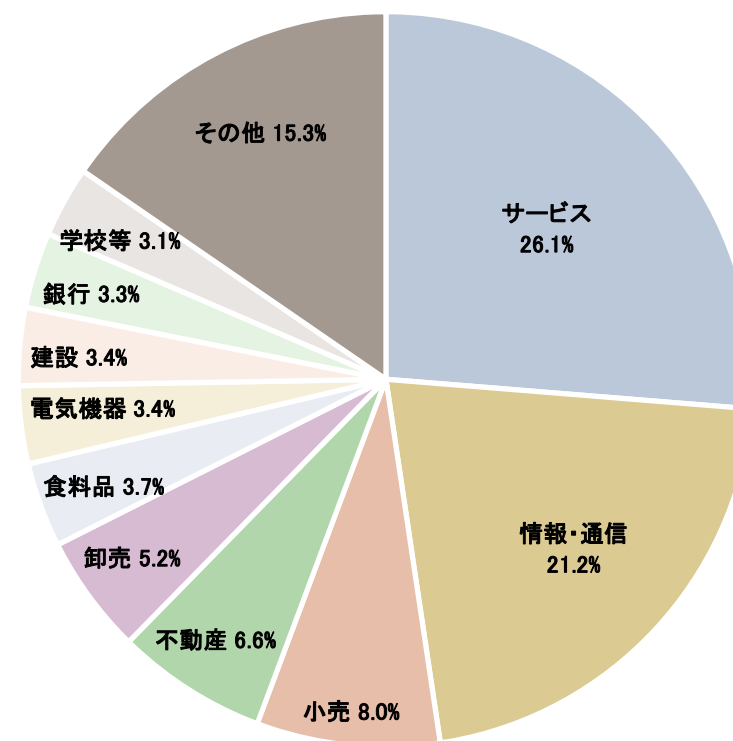
(2016年5月31日現在)

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)
非開示	Daiwa月島ビル	6,379.88	1.9%
フィールズ株式会社	E・スペースタワー	6,372.30	1.9%
トレンドマイクロ株式会社	新宿マインズタワー	6,314.58	1.9%
ジュピターショップチャンネル株式会社	リバーゲート	6,211.77	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%
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	1.8%
非開示	大和茅場町ビル	5,899.11	1.8%
EMCジャパン株式会社	新宿マインズタワー	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%
テンプホールディングス株式会社	新宿マインズタワー Daiwa渋谷宮益坂ビル	5,563.81	1.7%
合計		60,108.50	18.5%

- \*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 新宿マインズタワーのテナントは、本投資法人が保有する持分(6/7)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5月期末賃貸面積の66.2%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		'15/11期末対比(*)		取得価格	取得価格対比		Cap Rate	
	'15/11期末	'16/5期末	差額	変化率		差額	比率	'15/11期末	'16/5期末
Daiwa銀座ビル	15,800	16,300	+500	3.2%	14,100	+2,200	15.6%	3.9%	3.8%
Daiwa銀座アネックス	3,260	3,440	+180	5.5%	3,050	+390	12.8%	3.8%	3.7%
Daiwa芝浦ビル	7,350	7,520	+170	2.3%	8,265	-745	-9.0%	4.3%	4.2%
Daiwa南青山ビル	4,250	4,360	+110	2.6%	4,550	-190	-4.2%	4.2%	4.1%
Daiwa猿楽町ビル	3,270	3,340	+70	2.1%	3,190	+150	4.7%	4.8%	4.7%
DaiwaA浜松町ビル	3,220	3,320	+100	3.1%	2,865	+455	15.9%	4.1%	4.0%
Daiwa神宮前ビル	2,230	2,290	+60	2.7%	2,800	-510	-18.2%	4.1%	4.0%
Daiwa芝大門ビル	2,860	2,900	+40	1.4%	2,578	+322	12.5%	3.9%	3.9%
Daiwa三崎町ビル	2,680	2,680	-	0.0%	2,346	+334	14.2%	4.2%	4.2%
Daiwa新橋510ビル	2,420	2,430	+10	0.4%	2,080	+350	16.8%	4.4%	4.3%
Daiwa築地駅前ビル	1,550	1,590	+40	2.6%	1,560	+30	1.9%	4.6%	4.5%
Daiwa築地ビル	1,360	1,390	+30	2.2%	1,240	+150	12.1%	4.5%	4.4%
Daiwa月島ビル	9,080	9,170	+90	1.0%	7,840	+1,330	17.0%	4.4%	4.4%
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,450	2,510	+60	2.4%	2,520	-10	-0.4%	4.4%	4.3%
Daiwa麻布台ビル	1,750	1,830	+80	4.6%	1,600	+230	14.4%	4.3%	4.2%
Daiwa京橋ビル	3,180	3,270	+90	2.8%	3,460	-190	-5.5%	4.3%	4.2%
Daiwa麴町4丁目ビル	2,670	2,690	+20	0.7%	2,910	-220	-7.6%	4.0%	3.9%
Daiwa御成門ビル	12,800	13,100	+300	2.3%	13,860	-760	-5.5%	4.1%	4.0%
新宿メインズタワー	116,000	119,000	+3,000	2.6%	133,800	-14,800	-11.1%	3.6%	3.5%
SHIBUYA EDGE	4,650	4,750	+100	2.2%	5,900	-1,150	-19.5%	4.0%	4.0%
Daiwa小伝馬町ビル	2,060	2,110	+50	2.4%	2,460	-350	-14.2%	4.6%	4.5%
Daiwa神保町ビル	3,230	3,340	+110	3.4%	4,150	-810	-19.5%	4.4%	4.3%
Daiwa西新橋ビル	5,330	5,510	+180	3.4%	5,000	+510	10.2%	4.1%	4.0%
Daiwa九段ビル	3,270	3,360	+90	2.8%	4,000	-640	-16.0%	4.2%	4.1%
大和茅場町ビル	7,460	7,570	+110	1.5%	5,600	+1,970	35.2%	3.7%	3.6%

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。



# 鑑定評価前期比較(2)

(単位:百万円)

物件名	鑑定評価額		'15/11期末対比(*)		取得価格	取得価格対比		Cap Rate	
	'15/11期末	'16/5期末	差額	変化率		差額	比率	'15/11期末	'16/5期末
Daiwa神保町3丁目ビル	4,420	4,500	+80	1.8%	3,550	+950	26.8%	3.7%	3.6%
E・スペースタワー	32,300	32,500	+200	0.6%	24,000	+8,500	35.4%	3.6%	3.6%
Daiwa日本橋本石町ビル	2,110	2,190	+80	3.8%	1,721	+469	27.3%	4.3%	4.2%
新四curumuビル	12,000	12,600	+600	5.0%	9,650	+2,950	30.6%	3.6%	3.5%
Daiwa赤坂ビル	12,100	12,500	+400	3.3%	9,200	+3,300	35.9%	3.6%	3.5%
Daiwa渋谷宮益坂ビル	8,040	8,580	+540	6.7%	7,000	+1,580	22.6%	3.9%	3.8%
麻布グリーンテラス	15,700	15,700	-	0.0%	14,000	+1,700	12.1%	4.1%	4.1%
Daiwa恵比寿4丁目ビル	5,120	5,300	+180	3.5%	4,135	+1,164	28.1%	4.0%	3.9%
ラクアス東新宿	9,830	10,100	+270	2.7%	8,450	+1,650	19.5%	3.6%	3.5%
コンセプト青山	11,200	11,400	+200	1.8%	9,800	+1,600	16.3%	3.6%	3.6%
神泉プレイス	6,020	6,150	+130	2.2%	4,800	+1,350	28.1%	3.7%	3.6%
グラスシティ渋谷	17,500	17,500	-	0.0%	16,000	+1,500	9.4%	3.7%	3.7%
リバーゲート	29,800	29,900	+100	0.3%	28,000	+1,900	6.8%	4.3%	4.3%
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,060	3,130	+70	2.3%	2,871	+259	9.0%	3.8%	3.7%
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,700	1,750	+50	2.9%	1,647	+103	6.3%	3.9%	3.8%
日廣ビル	-	14,400	-	-	13,710	+690	5.0%	-	3.6%
麒麟日本橋ビル	-	8,220	-	-	8,180	+40	0.5%	-	4.1%
Daiwa東池袋ビル	3,490	3,580	+90	2.6%	2,958	+622	21.0%	4.5%	4.4%
Daiwa品川Northビル	5,790	5,870	+80	1.4%	7,710	-1,840	-23.9%	4.6%	4.5%
Daiwa大崎3丁目ビル	2,240	2,270	+30	1.3%	1,650	+620	37.6%	4.1%	4.0%
Daiwa上大岡ビル	2,420	2,470	+50	2.1%	2,000	+470	23.5%	4.9%	4.8%
インテグラルタワー	17,500	18,100	+600	3.4%	15,220	+2,880	18.9%	4.1%	4.0%
目黒プレイスタワー	6,110	6,290	+180	2.9%	5,600	+690	12.3%	3.9%	3.8%
Daiwa名駅ビル	7,150	7,320	+170	2.4%	5,300	+2,020	38.1%	4.5%	4.4%
北浜グランドビル	11,000	11,300	+300	2.7%	9,481	+1,818	19.2%	4.1%	4.0%
合計(*)	450,780	483,390	+9,990	2.2%	458,357	+25,032	5.5%	-	-

\* 2015年11月期対比の差額及び変化率は、2016年5月期に取得/売却した物件の影響を除く

# 期末鑑定評価額(1)

(単位:百万円)

物件名称	鑑定評価額 (2016年5月期末)	鑑定評価書(2016年5月期末)の概要					積算価格
		直接還元法		DCF法			
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終 還元利回り	
Daiwa銀座ビル	16,300	16,600	3.8%	16,000	3.6%	4.0%	13,700
Daiwa銀座アネックス	3,440	3,470	3.7%	3,410	3.5%	3.9%	3,550
Daiwa芝浦ビル	7,520	7,630	4.2%	7,470	4.0%	4.4%	6,210
Daiwa南青山ビル	4,360	4,410	4.1%	4,300	3.9%	4.3%	3,740
Daiwa猿楽町ビル	3,340	3,390	4.7%	3,290	4.5%	4.9%	1,580
DaiwaA浜松町ビル	3,320	3,380	4.0%	3,300	3.8%	4.2%	2,060
Daiwa神宮前ビル	2,290	2,310	4.0%	2,270	3.8%	4.2%	2,300
Daiwa芝大門ビル	2,900	2,980	3.9%	2,870	3.7%	4.1%	1,980
Daiwa三崎町ビル	2,680	2,710	4.2%	2,660	4.0%	4.4%	1,590
Daiwa新橋510ビル	2,430	2,480	4.3%	2,370	4.1%	4.5%	1,960
Daiwa築地駅前ビル*	1,590	1,600	4.5%	1,580	4.5%	4.7%	1,490
Daiwa築地ビル	1,390	1,380	4.4%	1,400	4.4%	4.6%	1,350
Daiwa月島ビル	9,170	9,270	4.4%	9,120	4.0%	4.5%	5,090
Daiwa日本橋堀留町ビル	2,510	2,550	4.3%	2,470	4.1%	4.5%	1,510
Daiwa麻布台ビル	1,830	1,860	4.2%	1,800	4.0%	4.4%	1,170
Daiwa京橋ビル	3,270	3,310	4.2%	3,230	4.0%	4.4%	1,980
Daiwa麴町4丁目ビル	2,690	2,710	3.9%	2,670	3.7%	4.1%	3,830
Daiwa御成門ビル	13,100	13,400	4.0%	12,800	3.8%	4.2%	11,600
新宿マインズタワー**	119,000	142,000	3.5%	136,000	3.3%	3.7%	90,000
SHIBUYA EDGE	4,750	4,840	4.0%	4,660	3.8%	4.2%	3,320
Daiwa小伝馬町ビル	2,110	2,130	4.5%	2,090	4.3%	4.7%	1,030
Daiwa神保町ビル	3,340	3,420	4.3%	3,300	4.3%	4.5%	3,200
Daiwa西新橋ビル	5,510	5,640	4.0%	5,460	3.8%	4.2%	4,110
Daiwa九段ビル	3,360	3,430	4.1%	3,350	4.1%	4.3%	3,260
大和茅場町ビル	7,570	7,700	3.6%	7,510	3.4%	3.8%	6,120

\*Daiwa築地駅前ビルの割引率は3年度以降(2年度まで4.4%)の数値を記載。







\*\* 新宿マインズ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5月期末)	鑑定評価書(2016年5月期末)の概要					積算価格
		直接還元法		DCF法			
		価格	還元利回り	価格	割引率	最終 還元利回り	
Daiwa神保町3丁目ビル	4,500	4,600	3.6%	4,450	3.4%	3.8%	3,990
E・スペースタワー	32,500	33,100	3.6%	31,800	3.4%	3.8%	30,000
Daiwa日本橋本石町ビル	2,190	2,220	4.2%	2,170	4.0%	4.4%	1,560
新四curumuビル	12,600	12,800	3.5%	12,500	3.3%	3.7%	12,600
Daiwa赤坂ビル	12,500	12,800	3.5%	12,400	3.3%	3.7%	12,500
Daiwa渋谷宮益坂ビル	8,580	8,730	3.8%	8,420	3.6%	4.0%	9,280
麻布グリーンテラス	15,700	15,800	4.1%	15,600	3.8%	4.2%	15,600
Daiwa恵比寿4丁目ビル	5,300	5,270	3.9%	5,310	3.7%	4.1%	3,760
ラクアス東新宿	10,100	10,500	3.5%	9,940	3.3%	3.7%	10,600
コンセプト青山	11,400	11,500	3.6%	11,300	3.3%	3.7%	9,720
神泉プレイス	6,150	6,230	3.6%	6,120	3.5%	3.8%	3,690
グラスシティ渋谷	17,500	17,600	3.7%	17,300	3.4%	3.8%	16,900
リバーゲート	29,900	30,000	4.3%	29,700	4.0%	4.4%	26,900
Daiwa八丁堀駅前ビル	3,130	3,280	3.7%	3,070	3.5%	3.9%	3,750
Daiwa八丁堀駅前ビル西館	1,750	1,830	3.8%	1,720	3.6%	4.0%	1,870
日廣ビル	14,400	15,100	3.6%	14,100	3.4%	3.8%	13,900
麒麟日本橋ビル	8,220	8,460	4.1%	7,980	3.9%	4.2%	7,770
Daiwa東池袋ビル	3,580	3,640	4.4%	3,550	4.2%	4.6%	2,140
Daiwa品川Northビル	5,870	5,980	4.5%	5,750	4.3%	4.7%	4,050
Daiwa大崎3丁目ビル	2,270	2,310	4.0%	2,250	3.8%	4.2%	1,480
Daiwa上大岡ビル	2,470	2,470	4.8%	2,470	4.6%	5.0%	2,190
インテグラルタワー	18,100	18,500	4.0%	17,900	3.8%	4.2%	12,200
目黒プレイスタワー	6,290	6,510	3.8%	6,200	3.6%	4.0%	5,870
Daiwa名駅ビル	7,320	7,490	4.4%	7,250	4.4%	4.6%	8,470
北浜グランドビル	11,300	11,600	4.0%	11,100	3.8%	4.2%	12,300
合計	483,390	512,920	-	495,730	-	-	410,820

# ポートフォリオ一覧(1) (2016年5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa銀座ビル		Daiwa銀座アネックス		Daiwa芝浦ビル		Daiwa南青山ビル		Daiwa猿楽町ビル		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	
	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期
帳簿価額(百万円)	13,308	13,243	2,830	2,814	8,022	8,005	4,465	4,454	3,226	3,211	2,827	2,822	2,698	2,700
期末算定価格(百万円)	15,800	16,300	3,260	3,440	7,350	7,520	4,250	4,360	3,270	3,340	3,220	3,320	2,230	2,290
稼働率(%)	93.9	93.9	100.0	100.0	98.7	99.1	100.0	84.8	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)	382,686	388,955	92,412	89,018	240,003	245,293	127,439	123,516	- (※6)	- (※6)	132,499	131,581	71,016	71,486
賃貸料(共益費込)	382,686	388,955	92,412	89,018	238,616	243,550	123,977	123,516	- (※6)	- (※6)	132,499	131,581	71,016	71,486
その他収入(※3)	0	0	0	0	1,386	1,743	3,462	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	95,830	98,811	23,890	22,259	68,631	66,994	28,409	30,263	- (※6)	- (※6)	60,161	58,694	18,362	16,067
管理業務費	14,668	13,954	3,992	5,347	12,457	12,955	4,852	3,733	- (※6)	- (※6)	8,334	8,359	2,819	2,873
水道光熱費	28,900	24,964	6,889	5,910	22,626	19,980	8,757	6,440	- (※6)	- (※6)	9,884	8,960	6,330	5,162
PMフィー	5,760	5,871	1,386	1,346	3,627	3,694	2,010	1,852	- (※6)	- (※6)	1,987	2,017	1,409	1,200
公租公課	28,007	28,001	9,106	9,097	19,626	19,598	11,874	11,849	- (※6)	- (※6)	8,785	8,773	6,365	6,365
損害保険料	439	447	101	104	407	408	151	163	- (※6)	- (※6)	186	190	83	88
修繕費	6,213	13,730	2,414	453	9,884	10,337	763	6,224	- (※6)	- (※6)	1,583	992	1,347	370
その他費用	11,841	11,841	0	0	0	20	0	0	- (※6)	- (※6)	29,400	29,400	7	7
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	286,855	290,143	68,522	66,759	171,372	178,298	99,030	93,252	83,213	84,830	72,337	72,886	52,653	55,418
年換算NOI(千円)	572,143	578,702	136,670	133,154	341,807	355,623	197,519	185,995	165,971	169,197	144,280	145,374	105,019	110,535
NOI利回り(※5)	4.3%	4.4%	4.8%	4.7%	4.3%	4.4%	4.4%	4.2%	5.1%	5.3%	5.1%	5.2%	3.9%	4.1%
(参考) 減価償却費(千円)	70,389	70,338	17,863	17,945	25,485	25,736	13,059	13,391	- (※6)	- (※6)	14,571	15,072	7,462	7,621
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	436	337	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) '16/5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6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5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa芝大門ビル		Daiwa三崎町ビル		Daiwa新橋510ビル		Daiwa築地駅前ビル		Daiwa築地ビル		Daiwa月島ビル		Daiwa日本橋堀留町ビル	
														
取得価格(百万円)	2,578		2,346		2,080		1,560		1,240		7,840		2,520	
	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期
帳簿価額(百万円)	2,398	2,389	2,196	2,185	2,131	2,134	1,354	1,341	1,172	1,164	7,006	6,952	2,496	2,485
期末算定価格(百万円)	2,860	2,900	2,680	2,680	2,420	2,430	1,550	1,590	1,360	1,390	9,080	9,170	2,450	2,510
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	88.0	100.0	100.0	89.2	89.2	100.0	100.0	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)	85,670	84,201	- (※6)	- (※6)	85,074	78,385	56,471	55,724	45,660	45,389	283,096	274,707	81,633	82,806
賃料(共益費込)	85,670	84,201	- (※6)	- (※6)	85,074	78,385	56,471	55,724	45,660	45,389	283,096	274,707	81,633	82,806
その他収入(※3)	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	24,111	19,631	- (※6)	- (※6)	19,254	30,784	16,421	26,205	14,988	10,685	54,207	47,552	18,974	18,760
管理業務費	5,771	5,641	- (※6)	- (※6)	3,943	4,913	2,998	3,100	2,374	2,617	8,151	7,885	3,906	3,927
水道光熱費	7,877	6,199	- (※6)	- (※6)	7,403	5,988	6,604	5,740	3,208	2,663	27,062	21,372	5,748	5,289
PMフィー	1,287	1,265	- (※6)	- (※6)	1,276	1,224	1,200	1,200	1,200	1,200	4,255	4,143	1,281	1,275
公租公課	6,257	6,239	- (※6)	- (※6)	5,706	5,704	5,074	5,072	3,869	3,866	13,639	13,681	6,720	6,706
損害保険料	116	130	- (※6)	- (※6)	116	133	98	104	58	67	305	309	129	141
修繕費	2,799	154	- (※6)	- (※6)	807	12,801	427	10,968	4,277	271	793	160	1,187	1,420
その他費用	0	0	- (※6)	- (※6)	0	18	18	18	0	0	0	0	0	0
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	61,559	64,570	63,294	61,321	65,819	47,600	40,049	29,519	30,672	34,703	228,889	227,154	62,658	64,045
年換算NOI(千円)	122,782	128,789	126,242	122,307	131,278	94,941	79,880	58,877	61,177	69,217	456,527	453,068	124,974	127,740
NOI利回り(※5)	5.1%	5.4%	5.7%	5.6%	6.2%	4.4%	5.9%	4.4%	5.2%	5.9%	6.5%	6.5%	5.0%	5.1%
(参考) 減価償却費(千円)	9,576	9,643	- (※6)	- (※6)	7,594	7,682	13,460	13,493	7,230	7,295	53,984	53,615	14,193	14,072
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) '16/5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6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5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa麻布台ビル		Daiwa京橋ビル		Daiwa麹町4丁目ビル		Daiwa御成門ビル		新宿マインズタワー		SHBUYA 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	
	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期
帳簿価額(百万円)	1,543	1,536	3,313	3,300	2,851	2,865	13,478	13,449	130,383	130,157	5,724	5,708	2,409	2,400
期末算定価格(百万円)	1,750	1,830	3,180	3,270	2,670	2,690	12,800	13,100	116,000	119,000	4,650	4,750	2,060	2,110
稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	98.8	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)	53,479	57,467	98,503	97,019	91,419	90,734	331,178	337,495	2,557,822	2,455,214	115,426	114,261	64,340	63,626
賃貸料(共益費込)	53,479	56,087	98,503	97,019	91,419	90,734	331,178	337,495	2,537,759	2,455,214	115,426	114,261	64,340	63,626
その他収入(※3)	0	1,380	0	0	0	0	0	0	20,063	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	12,495	18,274	23,964	28,485	33,336	28,854	82,283	80,572	796,808	736,482	24,926	21,566	14,449	13,148
管理業務費	2,417	2,531	4,480	5,519	4,489	4,491	12,724	12,535	134,431	144,591	6,292	5,160	2,852	2,853
水道光熱費	3,745	3,300	8,877	7,870	8,126	6,228	27,353	22,702	293,383	271,207	8,119	6,905	5,302	4,470
PMフィー	1,200	1,200	1,465	1,461	1,395	1,352	3,403	3,376	17,736	17,354	1,739	1,718	1,200	1,200
公租公課	4,912	4,911	7,120	7,114	14,948	14,935	34,931	34,928	247,173	247,651	7,250	7,250	3,637	3,637
損害保険料	81	79	135	138	136	154	420	429	3,705	3,938	109	112	86	100
修繕費	138	6,252	1,885	6,382	4,239	1,690	3,450	6,601	92,547	47,639	1,416	419	548	63
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	7,831	4,098	0	0	822	822
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	40,983	39,193	74,539	68,534	58,083	61,880	248,894	256,922	1,761,013	1,718,732	90,499	92,695	49,891	50,477
年換算NOI(千円)	81,743	78,172	148,671	136,694	115,849	123,422	496,429	512,441	3,512,404	3,428,072	180,504	184,884	99,510	100,679
NOI利回り(※5)	5.3%	5.1%	4.5%	4.1%	4.1%	4.3%	3.7%	3.8%	2.7%	2.6%	3.2%	3.2%	4.1%	4.2%
(参考) 減価償却費(千円)	8,594	8,677	19,536	19,739	11,510	11,843	30,620	30,890	383,315	380,807	16,182	16,207	9,331	9,356
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) '16/5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6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5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa神保町ビル		Daiwa西新橋ビル		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	
														
取得価格(百万円)	4,150		5,000		4,000		5,600		3,550		24,000		1,721	
	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期
帳簿価額(百万円)	4,101	4,080	4,877	4,845	3,828	3,803	5,395	5,369	3,469	3,450	23,703	23,664	1,653	1,641
期末算定価格(百万円)	3,230	3,340	5,330	5,510	3,270	3,360	7,460	7,570	4,420	4,500	32,300	32,500	2,110	2,190
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(%) (※1)	5.05	5.05	3.76	3.76	5.51	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	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	103,301	103,433	147,221	156,566	88,308	98,947	- (※6)	- (※6)	111,538	110,547	777,230	785,083	55,918	60,579
賃料(共益費込)	103,301	103,433	147,221	156,566	78,796	98,947	- (※6)	- (※6)	111,538	110,547	777,230	785,083	55,918	60,579
その他収入(※3)	0	0	0	0	9,512	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	27,034	26,112	46,349	45,989	33,915	23,416	- (※6)	- (※6)	26,545	23,659	169,901	164,477	14,128	13,905
管理業務費	5,614	5,247	13,659	16,780	8,608	4,236	- (※6)	- (※6)	5,998	5,636	39,367	43,286	3,580	4,424
水道光熱費	8,108	7,324	12,062	9,697	8,339	6,517	- (※6)	- (※6)	8,249	6,637	57,723	45,927	3,576	3,373
PMフィー	1,200	1,200	1,940	2,072	1,391	1,514	- (※6)	- (※6)	1,703	1,661	7,882	7,855	1,200	1,200
公租公課	10,910	10,894	15,751	15,736	8,750	8,747	- (※6)	- (※6)	9,397	9,395	56,895	56,893	4,421	4,420
損害保険料	141	144	240	244	119	120	- (※6)	- (※6)	124	127	655	672	76	77
修繕費	1,019	1,038	2,694	1,455	6,706	2,280	- (※6)	- (※6)	1,070	200	7,305	9,342	1,274	410
その他費用	40	263	0	3	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	72	500	0	0
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	76,266	77,321	100,872	110,577	54,393	75,530	148,234	144,399	84,993	86,887	607,328	620,606	41,790	46,674
年換算NOI(千円)	152,116	154,220	201,193	220,549	108,488	150,648	295,658	288,009	169,521	173,299	1,211,338	1,237,820	83,352	93,093
NOI利回り(※5)	3.7%	3.8%	4.1%	4.6%	2.8%	4.0%	5.5%	5.4%	4.9%	5.0%	5.1%	5.2%	5.0%	5.7%
(参考) 減価償却費(千円)	21,462	21,501	33,944	34,006	24,524	24,731	- (※6)	- (※6)	19,724	19,751	64,464	64,921	13,160	13,169
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	3,900	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	0	0	0	0

(※1) '16/5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6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(5) (2016年5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	
	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期
帳簿価額(百万円)	9,847	9,811	4,484	-	9,411	9,385	7,207	7,233	14,286	14,239	4,288	4,275	8,642	8,610
期末算定価格(百万円)	12,000	12,600	6,380	-	12,100	12,500	8,040	8,580	15,700	15,700	5,120	5,300	9,830	10,100
稼働率(%)	100.0	100.0	91.9	-	88.4	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	100.0	100.0	100.0	100.0
PML値(%) (※1)	4.44	4.44	3.77	-	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	183	122	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	309,245	326,200	151,462	93,374	296,961	311,393	227,895	233,581	452,934	458,576	- (※7)	- (※7)	227,234	225,363
賃貸料(共益費込)	309,245	326,200	147,462	93,374	296,961	311,393	227,895	233,581	452,934	413,576	- (※7)	- (※7)	227,234	225,363
その他収入(※3)	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	45,000	- (※7)	- (※7)	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	83,014	78,055	50,036	45,344	147,998	98,596	68,370	67,180	124,520	124,372	- (※7)	- (※7)	51,157	47,006
管理業務費	20,005	18,927	10,635	7,724	33,082	22,383	21,500	20,995	28,504	37,455	- (※7)	- (※7)	10,719	10,202
水道光熱費	25,474	21,251	14,609	10,312	43,530	34,721	18,026	15,811	51,783	43,614	- (※7)	- (※7)	17,802	13,753
PMフィー	3,188	3,226	1,738	1,060	3,266	3,396	2,741	2,825	3,982	3,613	- (※7)	- (※7)	1,277	1,200
公租公課	33,625	33,622	13,589	20,128	33,109	33,101	19,980	19,977	31,865	31,841	- (※7)	- (※7)	20,227	20,342
損害保険料	330	334	212	143	429	433	300	303	615	616	- (※7)	- (※7)	316	319
修繕費	390	669	9,251	5,976	34,579	4,361	5,797	7,207	7,769	7,101	- (※7)	- (※7)	654	1,031
その他費用	0	25	0	0	0	200	24	60	0	130	- (※7)	- (※7)	158	158
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	226,231	248,144	101,426	48,030	148,962	212,796	159,524	166,400	328,414	334,204	-39,117	39,407	176,076	178,357
年換算NOI(千円)	451,226	494,932	202,298	-	297,111	424,430	318,176	331,892	655,033	666,582	-78,020	78,600	351,191	355,739
NOI利回り(※5)	4.6%	5.0%	4.5%	-	3.2%	4.5%	4.4%	4.6%	4.6%	4.7%	-1.8%	1.8%	4.1%	4.1%
(参考) 減価償却費(千円)	35,830	35,834	17,864	15,144	25,617	26,933	22,406	23,357	50,286	50,391	- (※7)	- (※7)	32,290	32,290
原状回復工事収入(千円)	0	0	4,000	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) '16/5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6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


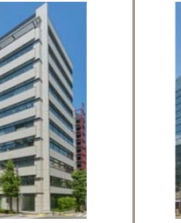
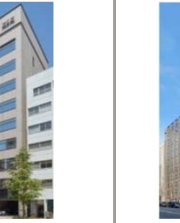
(※5) NOI利回りは表中③NOIの年換算NOIを帳簿価額で除して算出

(※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5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	
	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期
帳簿価額(百万円)	10,056	10,045	4,922	4,915	16,124	16,094	28,218	28,190	2,984	2,974	1,713	1,709	-	13,983
期末算定価格(百万円)	11,200	11,400	6,020	6,150	17,500	17,500	29,800	29,900	3,060	3,130	1,700	1,750	-	14,400
稼働率(%)	100.0	91.4	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	-	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
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	
運用日数	183	183	183	183	183	183	182	183	81	183	81	183	-	64
①賃貸事業収益合計(千円)	209,064	241,533	- (※6)	- (※6)	394,788	384,623	881,914	935,993	34,026	78,266	19,070	44,901	-	85,050
賃料(共益費込)	209,064	215,914	- (※6)	- (※6)	384,989	370,957	869,586	932,951	34,026	78,266	19,070	44,901	-	85,050
その他収入(※3)	0	25,618	- (※6)	- (※6)	9,798	13,666	12,328	3,041	0	0	0	0	-	0
②賃貸事業費用合計(千円)	29,399	33,332	- (※6)	- (※6)	54,461	51,025	233,395	286,985	6,128	15,739	4,566	9,321	-	8,789
管理業務費	15,672	9,922	- (※6)	- (※6)	14,339	16,418	105,978	80,447	3,340	6,304	2,380	3,443	-	4,765
水道光熱費	9,390	8,226	- (※6)	- (※6)	34,451	25,747	105,942	132,117	1,851	6,982	953	3,668	-	3,190
PMフィー	2,302	2,420	- (※6)	- (※6)	4,207	4,474	8,858	9,339	534	1,240	533	1,200	-	713
公租公課	0	0	- (※6)	- (※6)	229	333	18	68	8	46	8	15	-	8
損害保険料	159	162	- (※6)	- (※6)	377	379	1,813	1,858	58	133	30	68	-	110
修繕費	1,873	12,599	- (※6)	- (※6)	856	3,671	10,715	63,033	300	987	625	915	-	0
その他費用	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	69	120	34	46	34	10	-	1
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	179,665	208,201	125,645	131,248	340,326	333,598	648,519	649,007	27,898	62,527	14,504	35,580	-	76,260
年換算NOI(千円)	358,349	415,264	250,604	261,778	678,792	665,374	1,300,601	1,294,469	125,715	124,713	65,357	70,965	-	434,922
NOI利回り(※5)	3.6%	4.1%	5.1%	5.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.6%	4.2%	4.2%	3.8%	4.2%	-	3.1%
(参考) 減価償却費(千円)	17,148	17,436	- (※6)	- (※6)	32,170	32,188	148,099	152,338	4,969	9,955	2,067	4,140	-	8,667
原状回復工事収入(千円)	0	8,270	- (※6)	- (※6)	0	0	1,118	406	0	0	0	0	-	0
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	- (※6)	- (※6)	0	0	9,360	239	0	0	0	0	-	0

(※1) '16/5期のPML値は、SOMPOリスクアマネジメント㈱作成のポートフォリオ地震PML評価報告書(2016年6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5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	キリン日本橋ビル		Daiwa東池袋ビル		Daiwa品川Northビル		Daiwa大崎3丁目ビル		Daiwa上大岡ビル		インテグラルタワー		目黒プレイスタワー	
														
取得価格(百万円)	8,180		2,958		7,710		1,650		2,000		15,220		5,600	
	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期
帳簿価額(百万円)	-	8,326	2,745	2,727	7,293	7,267	1,660	1,649	1,993	1,975	15,183	15,113	5,639	5,616
期末算定価格(百万円)	-	8,220	3,490	3,580	5,790	5,870	2,240	2,270	2,420	2,470	17,500	18,100	6,110	6,290
稼働率(%)	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.9	100.0	89.8	99.5	99.5	100.0	100.0
PML値(%) (※1)	-	5.76	3.55	3.55	7.19	7.19	6.14	6.14	6.29	6.29	1.18	1.18	1.68	1.68
PM会社	日本プロパティ・ソリューションズ		ベスト・プロパティ		ベスト・プロパティ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ		ザイマックスアルファ	
運用日数	-	6	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	-	- (※6)	117,523	122,206	178,507	189,574	54,847	60,999	83,882	89,082	581,096	576,531	146,812	138,929
賃貸料(共益費込)	-	- (※6)	117,523	122,206	178,507	188,044	54,847	60,999	83,882	89,082	581,096	576,531	146,812	138,929
その他収入(※3)	-	- (※6)	0	0	0	1,530	0	0	0	0	0	0	0	0
②賃貸事業費用合計(千円)	-	- (※6)	35,396	34,991	59,552	57,610	12,282	13,041	19,229	19,671	226,405	293,764	20,555	22,300
管理業務費	-	- (※6)	9,073	8,922	16,055	13,330	2,430	2,497	4,434	4,444	46,643	45,636	7,601	10,308
水道光熱費	-	- (※6)	13,068	12,192	17,965	15,107	3,833	2,977	6,751	6,873	84,585	74,437	10,771	8,635
PMフィー	-	- (※6)	1,778	1,833	2,708	2,846	1,200	1,200	1,200	1,200	6,434	6,356	1,835	2,000
公租公課	-	- (※6)	8,658	8,594	18,520	18,442	3,903	3,903	6,358	6,357	44,231	44,206	36	187
損害保険料	-	- (※6)	233	228	354	351	69	70	118	121	894	900	177	179
修繕費	-	- (※6)	2,585	3,220	3,939	7,531	845	2,392	366	654	43,434	121,846	132	85
その他費用	-	- (※6)	0	0	9	0	0	0	0	18	180	380	0	905
③NOI(=①-②) (※4) (千円)	-	5,879	82,126	87,215	118,955	131,964	42,565	47,957	64,653	69,410	354,690	282,767	126,256	116,628
年換算NOI(千円)	-	357,659	163,804	173,953	237,260	263,208	84,897	95,653	128,952	138,441	707,443	563,988	251,823	232,620
NOI利回り(※5)	-	4.3%	6.0%	6.4%	3.3%	3.6%	5.1%	5.8%	6.5%	7.0%	4.7%	3.7%	4.5%	4.1%
(参考) 減価償却費(千円)	-	- (※6)	23,257	23,309	33,681	33,772	11,232	11,342	17,854	17,864	92,359	93,991	22,536	22,562
原状回復工事収入(千円)	-	- (※6)	0	0	0	1,530	0	0	0	0	0	0	0	0
敷金保証金償却収入(千円)	-	- (※6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(※1) '16/5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6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5月期 物件別賃貸事業収支等)

物件名	Daiwa南船場ビル(※6)		Daiwa名駅ビル		北浜グランドビル		合計値(※7)	
								
取得価格(百万円)	4,810		5,300		9,481		445,777	458,357
	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期	'15/11期	'16/5期
帳簿価額(百万円)	4,679	-	5,350	5,315	9,521	9,468	439,123	451,114
期末算定価格(百万円)	2,660	-	7,150	7,320	11,000	11,300	459,820	483,390
稼働率(%)	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	98.7
PML値(%) (※1)	5.25	-	10.31	10.31	3.48	3.48	1.98	2.03
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			
運用日数	183	134	183	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益合計(千円)	90,643	74,068	250,848	249,751	326,358	337,322	11,837,995	12,039,783
賃貸料(共益費込)	90,643	74,068	250,848	249,751	326,358	337,322	11,777,301	11,947,802
その他収入(※3)	0	0	0	0	0	0	60,694	91,980
②賃貸事業費用合計(千円)	41,321	36,184	61,503	61,812	99,314	95,792	3,320,246	3,285,902
管理業務費	14,450	8,169	18,369	18,572	20,254	19,897	755,329	732,458
水道光熱費	12,684	10,206	18,576	15,810	40,070	33,183	1,159,084	1,051,126
PMフィー	1,406	1,129	3,015	2,989	4,896	5,059	134,268	136,240
公租公課	10,508	16,406	20,153	20,152	32,935	32,935	883,293	895,922
損害保険料	237	182	390	394	595	599	16,633	17,250
修繕費	2,033	90	999	3,893	465	4,020	320,996	403,758
その他費用	0	0	0	0	96	96	50,640	49,144
③NOI(=①-②)(※4)(千円)	49,322	37,884	189,344	187,938	227,043	241,529	8,517,749	8,753,880
年換算NOI(千円)	98,375	-	377,654	374,850	452,846	481,739	17,102,560	17,917,318
NOI利回り(※5)	2.1%	-	7.1%	7.1%	4.8%	5.1%	3.9%	4.0%
(参考) 減価償却費(千円)	32,326	26,994	35,008	35,020	53,179	53,184	1,703,685	1,726,073
原状回復工事収入(千円)	0	0	0	0	0	0	9,455	10,543
敷金保証金償却収入(千円)	0	0	0	0	0	0	9,360	239

(※1) '16/5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6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期の年換算NOI及びNOI利回りには、「16/5期売却物件を含めず。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7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	67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7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

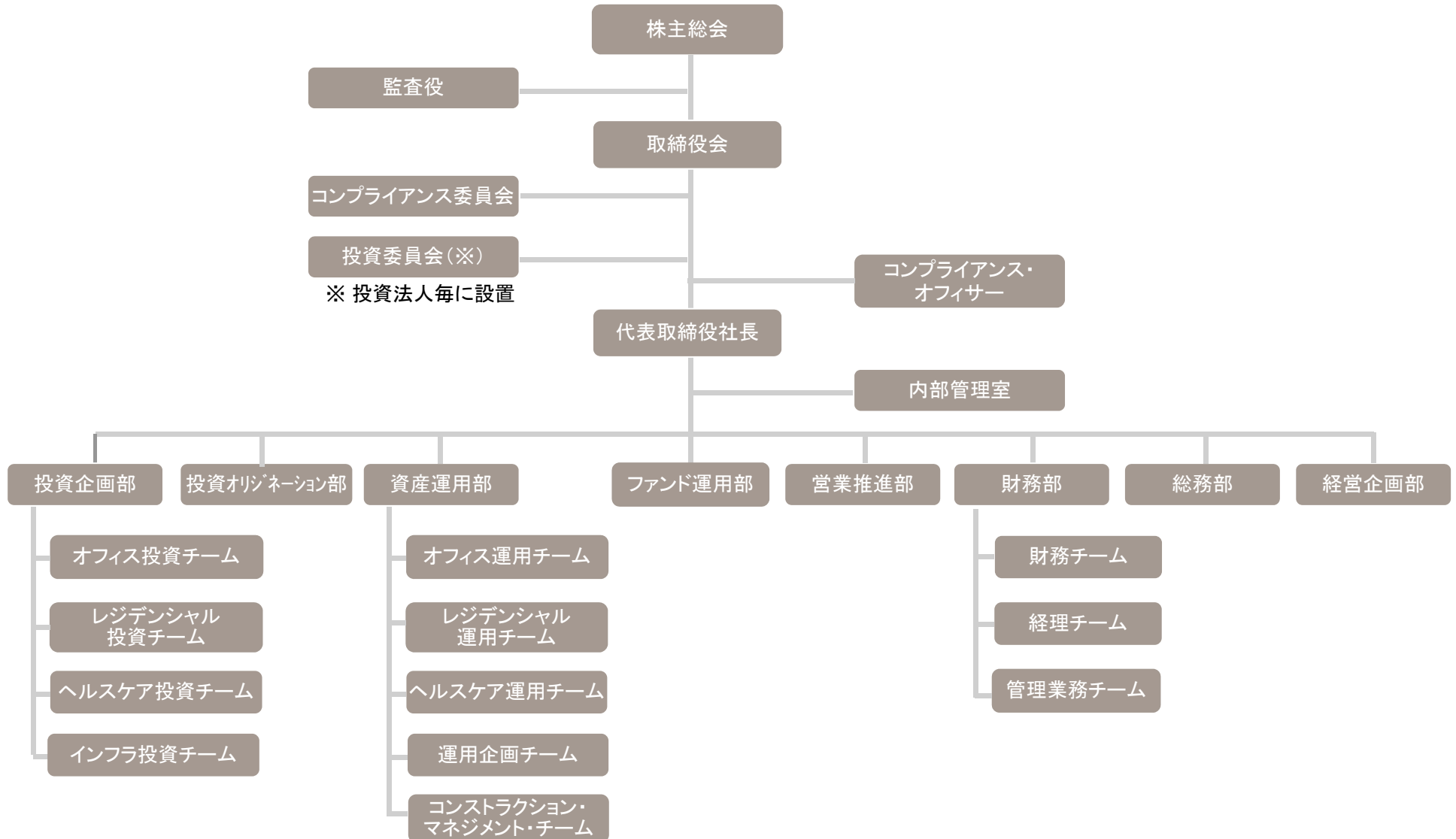
2016年7月31日現在

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4,677億円(53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845億円(51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186億円(21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・デューティー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	9,402億円(2016年6月末時点)(注1)
発足	1999年4月26日(注1)	従業員数	15,637人(2016年6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	48.7兆円(2016年6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6月末現在)(注2)
		証券総合サービス 契約口座数	383.8万口座(2016年6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。



# 独自の成長戦略

## ■ 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

