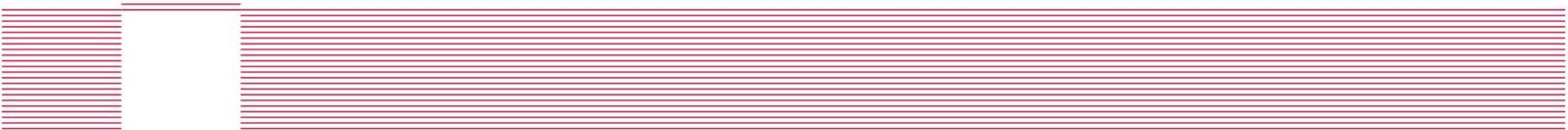
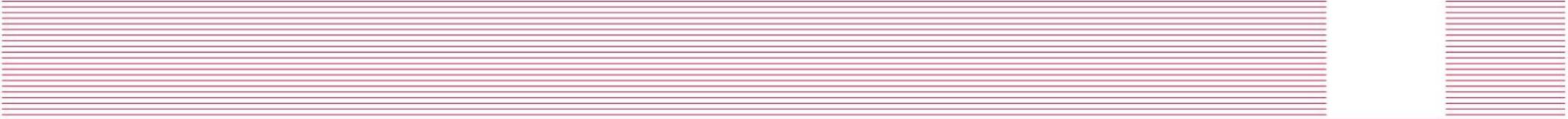


2019年8月期(第27期)決算説明資料

2019年10月17日



1. 決算概要		ページ数
■ 2019年8月期 決算ハイライト		3
■ 2019年8月期 損益計算書(P/L)		4
■ 2019年8月期 貸借対照表(B/S)		5
■ 2020年2月期及び2020年8月期 業績予想		6
■ 不動産等売却益の1口当たり分配金への影響		7
2. 成長への取り組み		
■ 中期成長戦略		9
■ 巡航ベース予想分配金		10
■ 大和ハウスグループのパイプライン		11
3. 運用状況		
■ 物流施設 6物件の売却		13
■ 資産規模の推移		14
■ ポートフォリオ・サマリー(2019年9月2日現在)		15
■ 物流施設の運用状況		16
■ 居住施設の運用状況		17
■ 商業施設・ホテルの運用状況		18
■ ESGへの取り組み		19
4. 財務状況		ページ数
■ 財務状況		21-22
■ グリーンボンド発行に向けた取り組み		23
Appendix		ページ数
■ 2019年3月・4月取得物件の概要		25
■ 大和ハウスグループの総合力によるバリューチェーンの活用		26
■ 分配方針		27
■ 財務指標の推移		28
■ 業績推移		29
■ ポートフォリオ推移		30
■ 貸借対照表		31
■ 損益計算書		32
■ ESGへの取り組み		33-37
■ 物流施設の事業環境		38
■ 居住施設の事業環境		39
■ 商業施設・ホテルの事業環境		40
■ ポートフォリオ一覧		41-44
■ 物流施設の賃料改定時期		45-47
■ 商業施設の賃料改定時期		48
■ 不動産鑑定評価額 比較表		49-56
■ 投資口価格の推移		57
■ 投資主の状況		58
■ 投資法人の仕組み図		59



1. 決算概要

1口当たり分配金

5,773 円

予想比
(2019年4月時点) +603 円

前期比 +346 円

運用状況

- ◆ 13 物件 670 億円を取得
1 物件 57 億円を売却
- ◆ NOI利回り **5.2 %**
(前期比 ▲0.2ポイント)
- ※ 2018年取得物件の固定資産税等が
2019年8月期から発生
- ◆ 償却後NOI利回り **4.0 %**
(前期比 ▲0.1ポイント)
- ◆ 稼働率 **99.4 %**
(前期比 ▲0.1ポイント)

財務状況

- ◆ 公募増資の実施
エクイティ調達 **363 億円**
新規借入 **275 億円**
- ◆ R&I 格付 **A+** (ポジティブ) → **AA-** (安定的)
- ◆ 1口当たり NAV **264,981 円**
(前期比 +3,371 円)
- ◆ LTV (のれんを除く) **45.1 %**
(前期比 ▲0.3ポイント)

■ NOI利回り

用途	NOI (百万円)	取得価格 (百万円)	NOI利回り	償却後 NOI利回り
物流施設	9,496	379,439	5.1%	3.9%
居住施設	6,635	246,424	5.3%	3.7%
商業施設	2,521	95,330	5.4%	4.5%
ホテル	250	10,770	5.0%	4.1%
その他資産	394	12,860	6.1%	4.6%
ポートフォリオ	19,297	744,823	5.2%	4.0%

(注1) 期中売却物件を除いて計算しています。

(注2) NOI利回り及び償却後NOI利回りは2019年8月期の実績値を年換算して計算しています。

■ 期末稼働率

用途	2019年2月期	2019年8月期	増減
物流施設	100.0%	100.0%	—
居住施設	97.4%	96.7%	▲0.7ポイント
商業施設	99.7%	99.7%	—
ホテル	100.0%	100.0%	—
その他資産	100.0%	100.0%	—
ポートフォリオ	99.5%	99.4%	▲0.1ポイント

2019年8月期 損益計算書(P/L)

- ◆ 新規取得物件の収益寄与により、賃貸事業収益は 13期連続増収
- ◆ 物流施設の売却益の実現により、分配金 5,773円

(単位:百万円)

	2019年2月期		2019年8月期		2019年8月期	
	実績		実績	前期比	予想 2019/4/18時点	予想比
営業収益	23,127		24,877	1,750	24,585	292
賃貸事業収益	23,013		24,722	1,709	24,585	137
不動産等売却益	113		154	41	—	154
営業費用	13,166		14,175	1,008	14,147	28
賃貸事業費用	9,184		10,062	877	9,991	71
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	4,729		5,298	568	5,223	74
減価償却費	4,454		4,764	309	4,767	▲3
その他営業費用	3,982		4,113	130	4,155	▲42
のれん償却額	1,982		1,982	—	1,982	—
営業利益	9,960		10,702	742	10,438	263
営業外収益	14		111	97	4	107
営業外費用	1,377		1,647	270	1,694	▲47
支払利息・融資関連費用	1,375		1,471	96	1,492	▲21
経常利益	8,597		9,166	568	8,747	419
当期純利益	8,597		9,166	568	8,747	419
一時差異等調整積立金取崩額	1,980		2,920	939	1,982	937
分配準備積立金積立額	120		107	▲13	—	107
分配金総額	10,457		11,978	1,521	10,729	1,249
1口当たり分配金	5,427 円		5,773 円	346 円	5,170 円	603 円

// 主な変動要因(予想比)

	(対利益)
■ 営業収益の増加	292 百万円
・居住施設の賃料収入の増加	
・不動産等売却益の発生	
■ 賃貸事業費用の増加	▲71 百万円
・修繕費の増加	
・固定資産除却損の増加	
■ その他営業費用の減少	42 百万円
■ 営業外収益の増加	107 百万円
・債務勘定整理益の発生(内部留保)	
■ 営業外費用の減少	47 百万円
・支払利息の減少	
・投資口交付費の減少	
■ 一時差異等調整積立金取崩額の増加	937 百万円
・不動産等売却益から繰越欠損金等を 控除した税会不一致額の分配	

// Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位:百万円)

	2019年2月期	2019年8月期
Capex	944	778
修繕費	746	833
原状回復工事費	230	301
合計	1,921	1,913

2019年8月期 貸借対照表(B/S)

- ◆ 鑑定キャップレート低下による含み益の増加 (前期比 +104億円)
- ◆ 公募増資の実施によりLTV (のれんを除く) 45.1% (前期比 ▲0.3ポイント)

(単位:百万円)

	2019年2月期	2019年8月期	前期比
総資産	777,727	841,236	63,508
流動資産	42,135	49,276	7,141
固定資産	735,501	791,877	56,375
有形固定資産	654,523	712,856	58,332
無形固定資産	75,368	73,338	▲2,030
のれん	69,377	67,395	▲1,982
総負債	348,504	378,065	29,560
流動負債	47,108	43,515	▲3,592
有利子負債	40,510	36,810	▲3,700
固定負債	301,396	334,550	33,153
有利子負債	280,758	311,958	31,200
純資産	429,223	463,170	33,947
一時差異等調整積立金(注1)	8,804	6,823	▲1,980
分配準備積立金(注2)	1,986	2,106	120

LTV(のれんを除く)	45.4 %	45.1 %	▲0.3 ポイント
LTV(のれんを含む)	41.3 %	41.5 %	0.2 ポイント

発行済投資口数	1,927,000 口	2,075,000 口	148,000 口
1口当たり純資産	222,741 円	223,214 円	473 円
1口当たりNAV(注3)	261,610 円	264,981 円	3,371 円

(注1) 2019年8月期末の一時差異等調整積立金は取崩し前の金額であり、取崩し後は3,903百万円です。
 (注2) 2019年8月期末の分配準備積立金は積立て前の金額であり、積立て後は2,214百万円です。
 (注3) 1口当たりNAV: (出資総額+出資剰余金+鑑定評価含み損益) / 期末発行済投資口数

// 主な変動要因(前期比)

■ 総資産の増加	63,508 百万円
・ 2019年3月・4月 13物件の取得	
・ 2019年8月 1物件の売却	
■ 有利子負債の増加	27,500 百万円
・ 新規借入れ	
■ 純資産の増加	33,947 百万円
・ 公募増資による出資総額の増加	
・ 一時差異等調整積立金の減少	

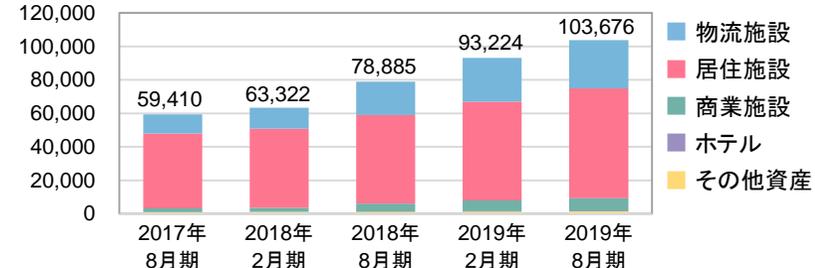
// 用途別含み益

(百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	373,250	401,951	28,700
居住施設	227,274	292,928	65,653
商業施設	94,820	102,299	7,478
ホテル	10,785	11,090	304
その他資産	12,441	13,980	1,538
ポートフォリオ	718,571	822,248	103,676

// 含み益推移

(百万円)



2020年2月期及び2020年8月期 業績予想

- ◆ 2020年2月期 予想分配金 6,040円（不動産等売却益の分配 +814円）
- ◆ 2020年8月期 予想分配金 5,270円（2019年取得物件の固定資産税等発生）

（単位：百万円）

	2019年8月期	2020年2月期		2020年8月期	
	実績	予想	2019年8月期 実績比	予想	2020年2月期 予想比
営業収益	24,877	24,910	32	24,643	▲266
賃貸事業収益	24,722	24,604	▲118	24,643	39
不動産等売却益	154	306	151	—	▲306
営業費用	14,175	14,272	96	14,245	▲27
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
固定資産税等	1,798	1,774	▲24	1,963	188
減価償却費	4,764	4,772	8	4,780	8
営業利益	10,702	10,638	▲63	10,398	▲239
支払利息・融資関連費用	1,471	1,484	12	1,457	▲26
投資口交付費	173	—	▲173	—	—
経常利益	9,166	9,169	3	8,954	▲215
当期純利益	9,166	9,169	3	8,953	▲215
一時差異等調整積立金取崩額	2,920	3,365	445	1,982	▲1,383
分配準備積立金積立額	107	—	▲107	—	—
分配金総額	11,978	12,534	555	10,935	▲1,598

【1口当たり情報】

1口当たり当期純利益	4,417 円	4,418 円	1 円	4,314 円	▲104 円
1口当たり分配金	5,773 円	6,040 円	267 円	5,270 円	▲770 円
[2019年4月18日時点予想]	[5,170 円]	[5,370 円]			

// 2020年2月期予想の主な変動要因 (2019年8月期実績比)

■ 営業収益の増加	(対利益) 32 百万円
・ 2019年3月・4月取得13物件の通期収益寄与	
・ 2019年8月・9月売却6物件の収益減少	
・ 不動産等売却益の増加	
■ 営業費用の増加	▲96 百万円
・ 2019年3月・4月取得13物件の通期費用発生	
・ 2019年8月・9月売却6物件の費用減少	
・ 修繕工事の前倒しによる修繕費の増加	
・ 原状回復工事費の減少	
■ 営業外費用の減少	161 百万円
・ 新投資口発行費用の未発生	
■ 一時差異等調整積立金取崩額の増加	445 百万円
・ 不動産等売却益の税金不一致額の分配	

// 2020年8月期予想の主な変動要因 (2020年2月期予想比)

■ 営業収益の減少	(対利益) ▲266 百万円
・ 不動産等売却益の未発生	
■ 営業費用の減少	27 百万円
・ 2019年取得13物件の固定資産税等の発生	
・ 修繕費の減少	
■ 営業外費用の減少	26 百万円
・ 支払利息の減少	

不動産等売却益の1口当たり分配金への影響

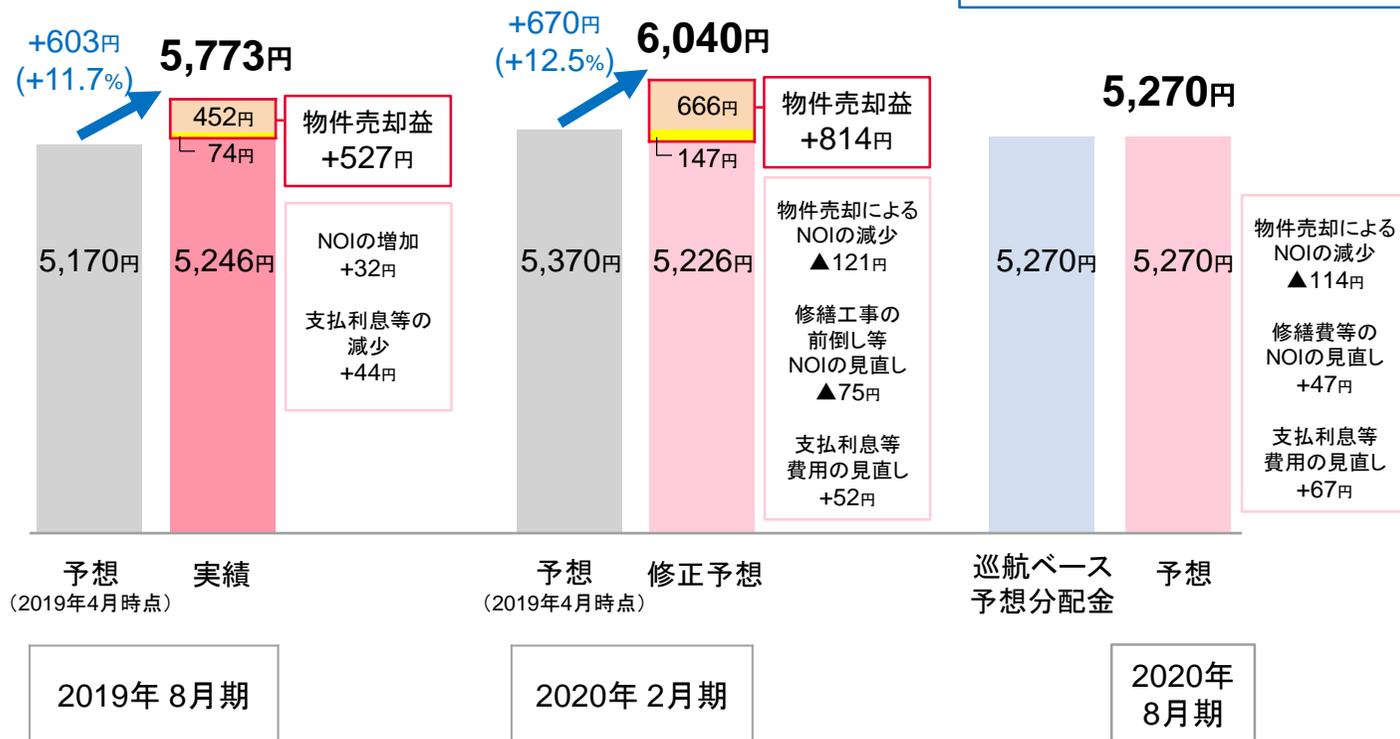
// 不動産等売却益の分配

(単位:百万円)	2019年 8月期 実績	2020年 2月期 予想
会計上の売却益	154	306
税務上の売却益 ①	1,602	1,689
税務上の繰越欠損金 等控除額 ②	507	—
売却益の分配額 ①-②	1,094	1,689

【1口当たり】

売却益の分配額	527円	814円
会計上の売却益	74円	147円
税会不一致額 (繰越欠損金等 控除後)	452円	666円

// 1口当たり分配金

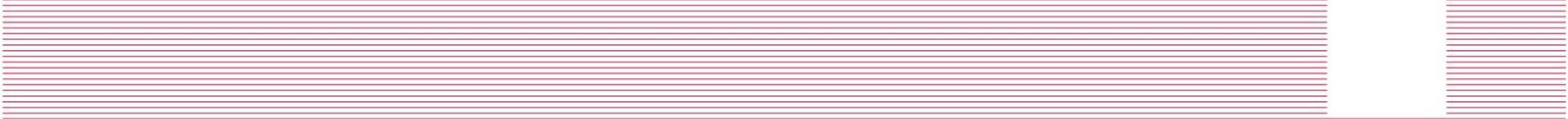


- 導管性要件を満たすため、売却益については、繰越欠損金等控除後の税会不一致額を会計上の利益に上乗せして分配
- 税会不一致額については、一時差異等調整積立金を取り崩すことで利益分配金として分配

※2019年取得資産に係る固定資産税等の費用化の影響 ▲92円

- 予想 (2019年4月時点)
- 実績 (売却益を除く)
- 会計上の売却益
- 売却益の税会不一致額 (繰越欠損金等控除後)
- 修正予想 (売却益を除く) / 予想
- 巡航ベース予想分配金 (注)

(注) 巡航ベース予想分配金: 固定資産税等の費用化の影響を調整した1口当たり予想分配金



2. 成長への取り組み

分配金の継続的な成長

巡航ベース目標分配金

5,600 円

外部成長戦略

- 三大都市圏及び地方中核都市を中心とした競争力の高い物件の厳選取得
- パイプラインの活用、物件入替の推進
- 多様な物件取得スキームの活用

分配金成長に資する物件取得

内部成長戦略

- 都心部の居住施設を中心とした着実な賃料増額
- LED化工事等の追加投資
- 計画的な大規模修繕工事の実施
- 再開発(建替え)の推進

収益性の向上

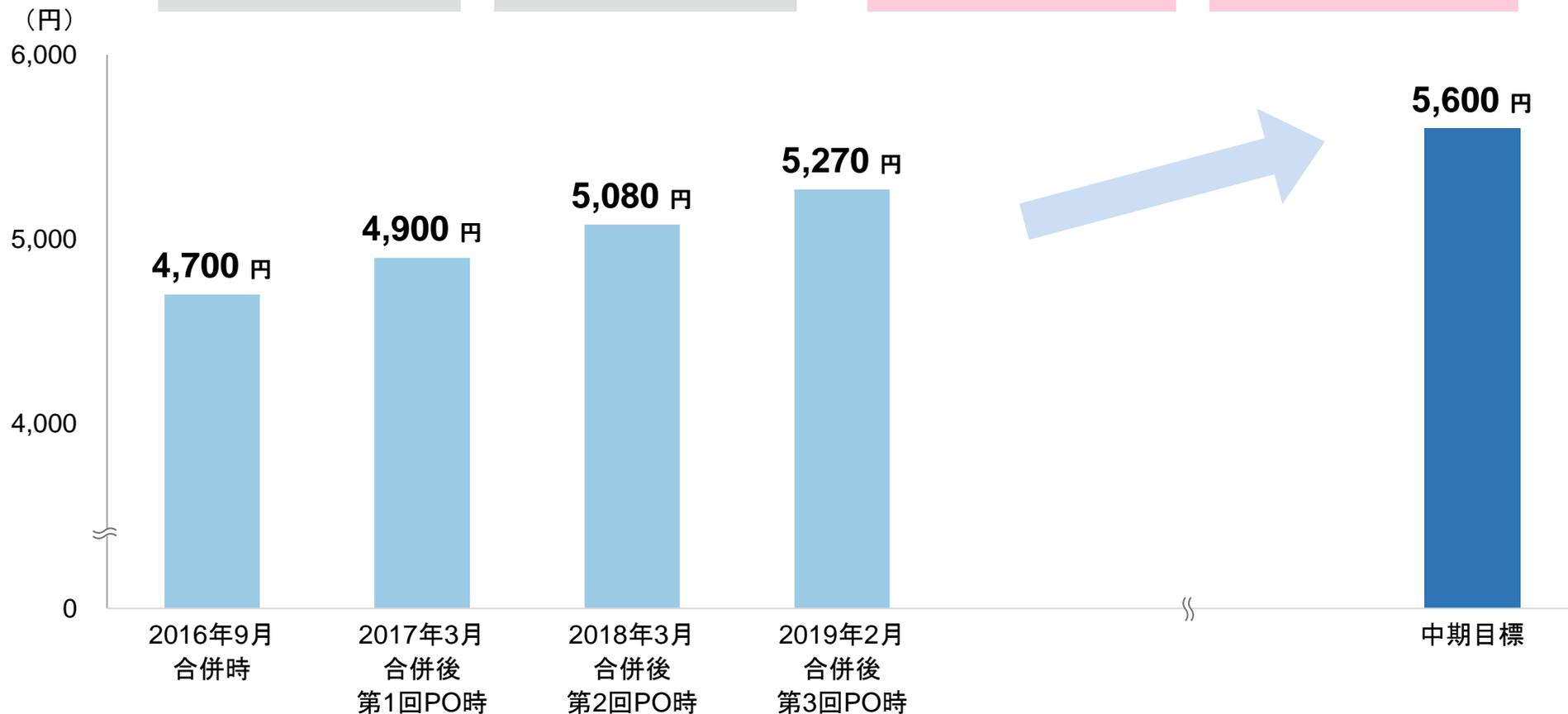
財務戦略

- NAV水準、分配金成長を意識したエクイティ調達
- LTV(のれんを除く)は50%を上限としつつ45%前後でコントロール
- デット調達コストの低減
- 手許資金の有効活用

財務規律の維持

ESG

- GRESB、MSCIなど第三者機関からのESG評価の向上
- 保有物件の環境認証取得割合を50%以上へ向上



// 物流施設

物件名称	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年5月	8階建	49,739 m ²
Dプロジェクト和光A棟	BTS型	埼玉県和光市	2015年4月	6階建	57,198 m ²
Dプロジェクト川島	BTS型	埼玉県比企郡	2017年9月	1階建	9,408 m ²
Dプロジェクト茨木A棟	BTS型	大阪府茨木市	2017年9月	6階建	90,486 m ²
Dプロジェクト茨木B棟	BTS型	大阪府茨木市	2018年4月	4階建	65,341 m ²
DPL相模原	マルチテナント型	神奈川県相模原市	2013年12月	5階建	82,685 m ²
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2014年2月	6階建	121,818 m ²
DPL川崎夜光	マルチテナント型	神奈川県川崎市	2017年3月	5階建	92,924 m ²
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年6月	5階建	88,050 m ²
DPL流山	マルチテナント型	千葉県流山市	2018年3月	4階建	141,316 m ²
DPL福岡宇美	マルチテナント型	福岡県糟屋郡	2017年1月	5階建	90,882 m ²

// 居住施設

物件名称	分類	所在地	竣工	戸数
ロイヤルパークスERささしま	コンパクト／ファミリー／シェアハウス／有料老人ホーム／保育園／店舗	愛知県名古屋市長久保	2015年2月	共同住宅 430 戸、シェアハウス 136 戸、老人ホーム 66 戸（デイサービス併設）、保育園、店舗 2 区画

// 商業施設

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)	階数	延床面積
イーアスつくば (準共有持分 70%)	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	5階建	112,509 m ²
(仮称) 沖縄豊崎タウンプロジェクト	モール型	沖縄県豊見城市	2020年3月	4階建	135,000 m ²

// ホテル

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)	階数	延床面積
ダイワロイネットホテル東京有明	ホテル／商業施設／コンベンション	東京都江東区	2018年9月	地下1階・17階建	22,500 m ²
アゴーラ・金沢	ホテル	石川県金沢市	2019年9月	12階建	7,615 m ²
(仮称) 長崎銅座ビル	ホテル	長崎県長崎市	2020年2月	12階建	6,770 m ²

(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注) 本書の日付現在、上記の各物件について、本投資法人が取得する予定はありません。

// その他資産

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)	延床面積/戸数
Dタワー西新宿	オフィス／サービスアパートメント／商業施設	東京都新宿区	2020年3月	39,460 m ²
(仮称) 名古屋丸の内一丁目プロジェクト	オフィス／商業施設	愛知県名古屋市長久保	2021年8月	14,496 m ²
グラノード広島	オフィス／ホテル／商業施設	広島県広島市	2019年3月	47,123 m ²
渋谷本町プロジェクト	介護付有料老人ホーム	東京都渋谷区	2015年10月	57 戸

Dプロジェクト城南島



Dプロジェクト和光A棟



Dプロジェクト茨木A棟



DPL相模原



DPL市川



DPL流山



ロイヤルパークスERささしま



ダイワロイネットホテル東京有明



(仮称) 長崎銅座ビル



(仮称) 沖縄豊崎タウンプロジェクト



Dタワー西新宿



グラノード広島





3. 運用状況

- ◆ 物流施設 6物件の売却に伴い、2019年8月期と2020年2月期の 2期にわたり売却益を計上
- ◆ ポートフォリオの質及び運用の効率性の向上を図るとともに、売却益を投資主に還元

(単位:百万円)

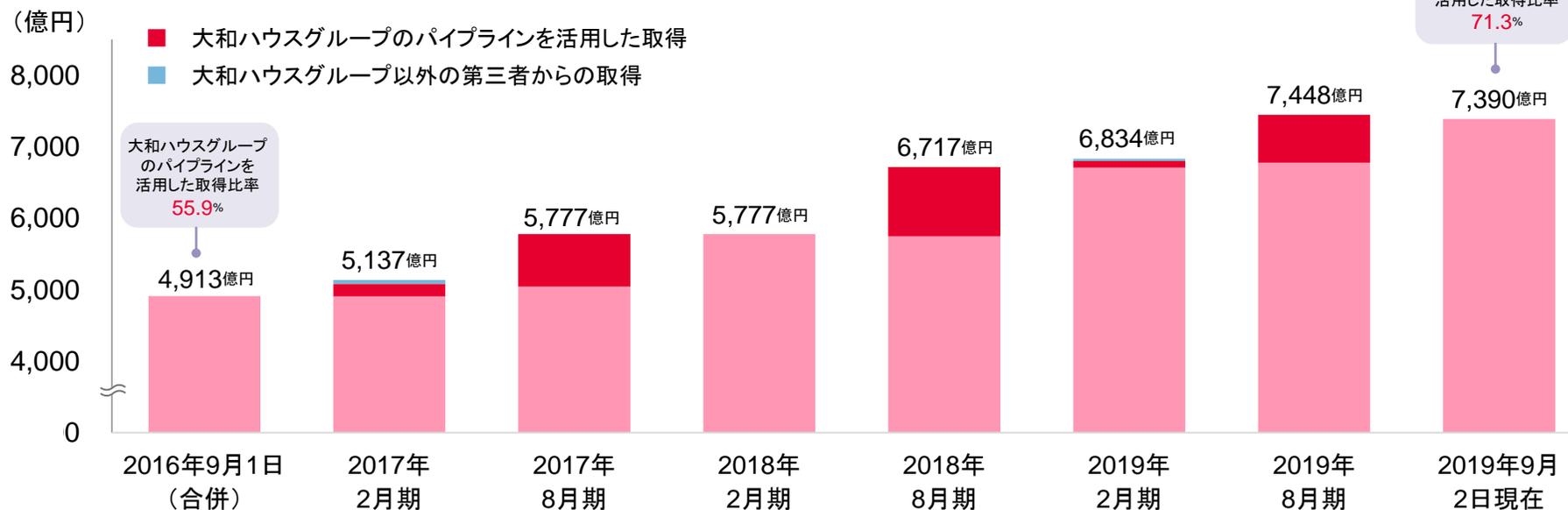
物件名称	売却日	取得価格	売却価格	売却時 鑑定評価額	会計上		旧DHR 取得価格	税務上	
					帳簿価格	売却益		帳簿価格	売却益
Dプロジェクト新三郷	2019年8月30日	5,710	5,755	5,750	5,584	154	4,440	4,136	1,602
2019年8月期合計		5,710	5,755	5,750	5,584	154	4,440	4,136	1,602
Dプロジェクト岐阜	2019年9月2日	1,100	1,171	1,170	1,065	100	900	805	361
Dプロジェクト札幌南		818	863	862	781	77	600	527	332
Dプロジェクト仙台南		1,530	1,581	1,580	1,509	65	1,250	1,138	437
Dプロジェクト御殿場		1,140	1,141	1,140	1,107	29	950	871	265
Dプロジェクト西広島		1,210	1,211	1,210	1,173	32	990	912	292
2020年2月期合計		5,798	5,967	5,962	5,638	306	4,690	4,255	1,689
合計		11,508	11,722	11,712	11,222	461	9,130	8,391	3,292

物件数	売却価格
6 物件	11,722 百万円
2019年2月期 平均NOI利回り	2019年2月期 平均償却後NOI利回り
4.4 %	3.3 %
平均賃貸借契約残存期間	平均築年数
7.6 年	11.1 年

- 地域、賃貸借契約残存期間、築年数等のポートフォリオの質の向上を図るため、旧DHRの2012年11月の上場時から保有する物流施設 6物件 117億円を売却
- 資産運用の効率性の向上を図るため、今後の賃料減額や修繕費等の増加等によるNOIの減少が将来的に想定される物件及び規模が小さい物件を売却
- 2016年9月に旧DHRを吸収合併した際に、資産を会計上は時価(鑑定評価額)で、税務上は簿価で引き継いだため、会計上と税務上の簿価に差異が発生
- 多額の税務上の含み益を有する物件を売却することにより、含み益を具現化し、分配金として投資主に還元

合併後取得価格合計 57 物件 2,729 億円	合併後資産規模成長率 +50.4% 合併後資産規模増加額 2,476 億円	合併後における大和ハウスグループの パイプラインを活用した取得比率 96.7% (55物件 / 57物件) (取得価格ベース)	合併後における大和ハウスグループの 開発物件の取得比率 94.5% (53物件 / 57物件) (取得価格ベース)
---	---	---	---

// 資産規模(取得価格)



NOI利回り (固定資産税等控除後)	5.2%	5.3%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%
償却後NOI利回り (固定資産税等控除後)	3.8%	4.0%	4.0%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%

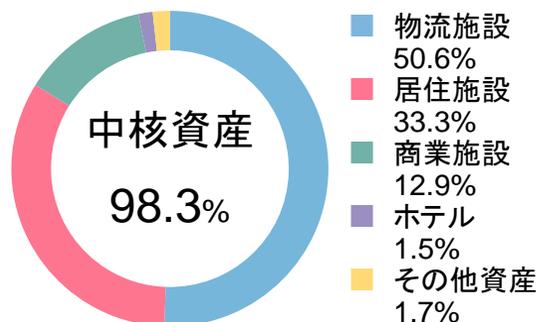
(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、年換算したNOIから固定資産税等を控除し、また、期中売却物件を除いて計算しています。
 2016年9月1日(合併)のNOIは、合併前の営業期間である2016年8月期の旧大和ハウス・レジデンシャル投資法人と旧大和ハウスリート投資法人のNOIを使用しています。
 2019年9月2日現在のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、2019年9月売却物件を除いて計算しています。

ポートフォリオ・サマリー (2019年9月2日現在)

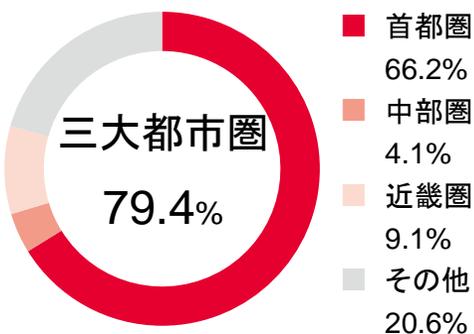
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	739,025 百万円	373,641 百万円	246,424 百万円	95,330 百万円	10,770 百万円	12,860 百万円
物件数	223 物件	61 物件	133 物件	21 物件	3 物件	5 物件
NOI利回り (固都税等控除後)	5.2 %	5.0 %	5.3 %	5.3 %	4.8 %	6.1 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後)	3.9 %	3.9 %	3.7 %	4.4 %	3.9 %	4.6 %
平均築年数	10.3 年	8.0 年	13.5 年	11.1 年	12.7 年	7.1 年
稼働率	99.4 %	100.0 %	96.7 %	99.7 %	100.0 %	100.0 %
地域別比率	首都圏 66.2 % 中部圏 4.1 % 近畿圏 9.1 % その他 20.6 %	首都圏 65.0 % 中部圏 4.3 % 近畿圏 6.3 % その他 24.4 %	首都圏 83.3 % 中部圏 3.1 % 近畿圏 8.8 % その他 4.8 %	首都圏 34.2 % 中部圏 2.5 % 近畿圏 21.4 % その他 41.8 %	首都圏 44.6 % 中部圏 41.8 % 近畿圏 13.6 %	首都圏 26.5 % その他 73.5 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2019年8月・9月売却物件を除いて計算しています。
稼働率は、2019年8月末時点の数値を記載しています。

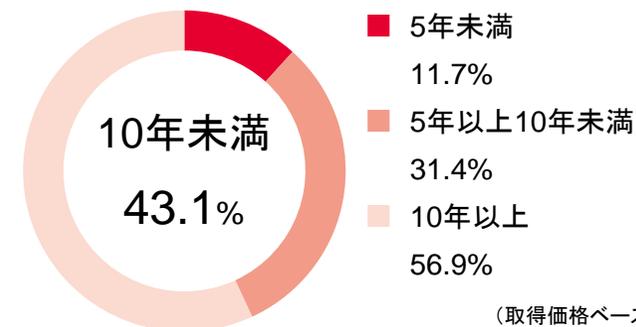
// 用途別ポートフォリオ



// 地域別ポートフォリオ



// 築年数別ポートフォリオ



<運用状況>

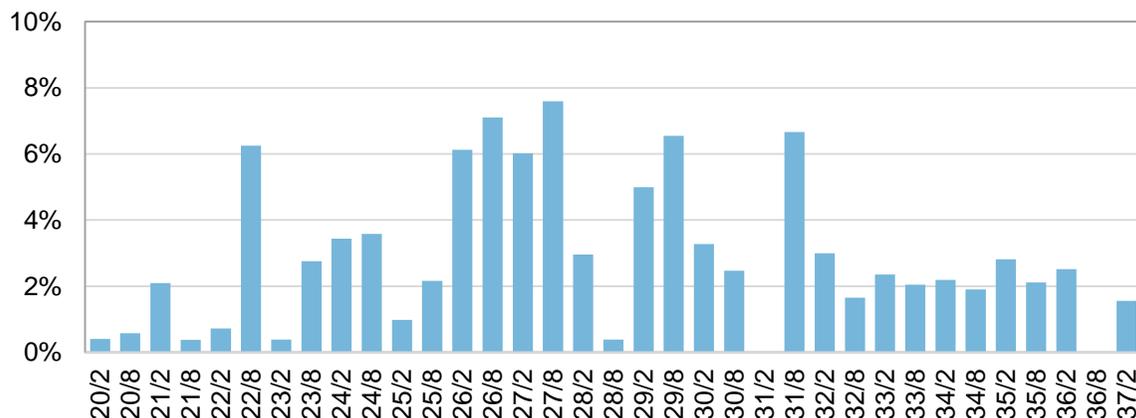
- 8 物件取得 (取得価格: 45,140 百万円)
- 6 物件売却 (売却価格: 11,722 百万円)
- 期末稼働率 100.0%
- 【Dプロジェクト福岡宇美C棟】 空調機の更新 ⇒ 賃料の増額
- 【Dプロジェクト浦安II】 2019年9月の台風による漏水のため、一部が使用不可

<賃料改定・契約更新の状況>

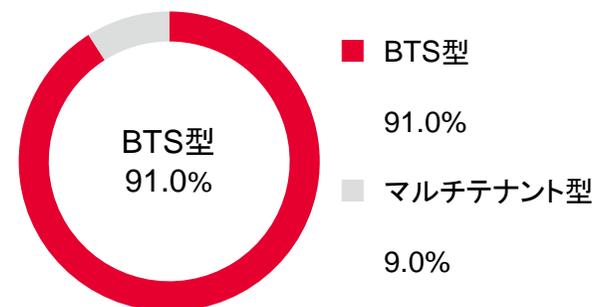
- 賃料改定:
Dプロジェクト福岡宇美D棟、Dプロジェクト川越Ⅲ、Dプロジェクト仙台泉、
Dプロジェクト掛川 ⇒ 同条件にて改定

// 賃貸借契約満了時期の分散状況(年間賃料ベース)

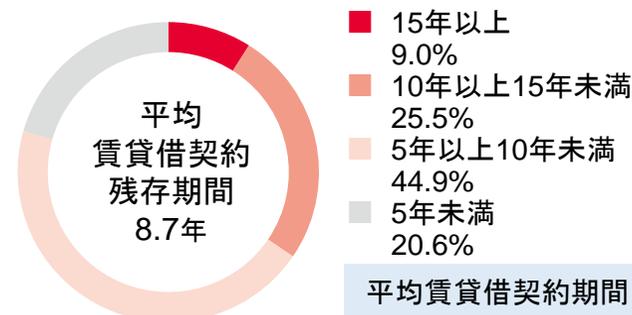
- 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



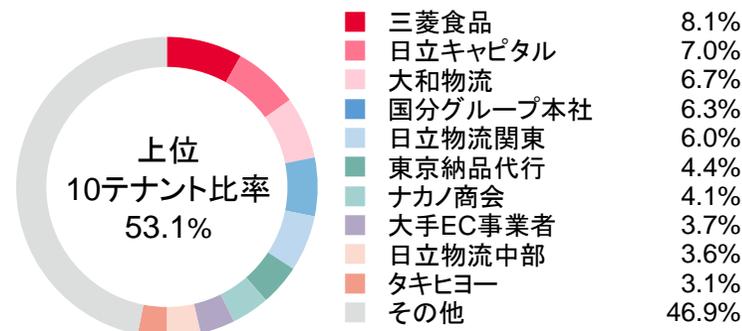
// タイプ別(取得価格ベース)



// 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



// 上位10テナント比率(賃貸面積ベース)



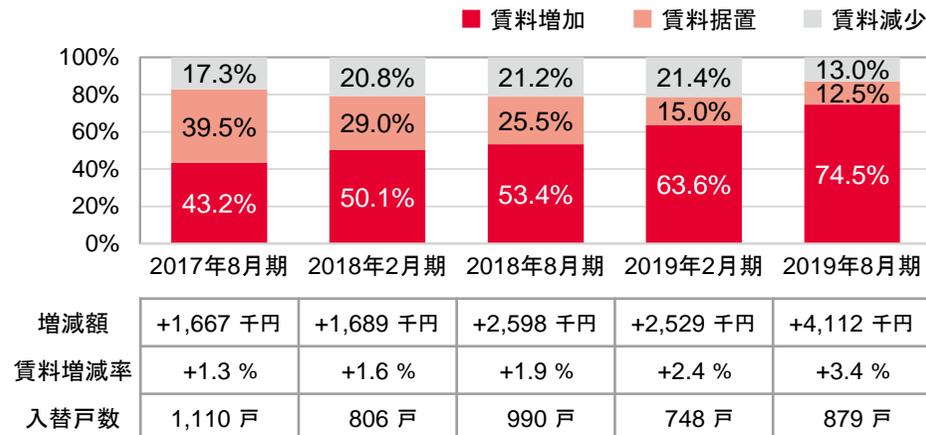
<運用状況>

- 期中平均稼働率 96.8%を確保し予想の 96.5%を上回る水準で推移
- 2 物件で大規模修繕工事を実施

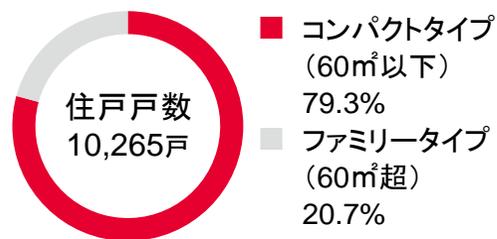
<賃料の状況>

- テナント入替時の賃料は 9 期連続で増加
 月額賃料増減額【全体】 +4,112 千円（入替前賃料対比 +3.4%）
 【主要5区】 +2,257 千円（入替前賃料対比 +5.6%）
- 15 物件 19 戸で専有部バリューアップ工事を実施
 ⇒ 期末時点で 18 戸が契約済み、賃料が従前より 9.4%増加

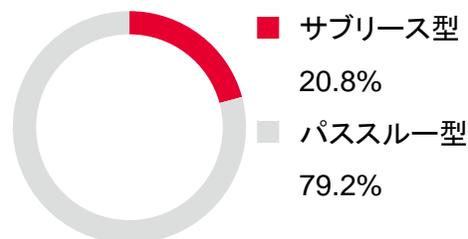
// テナント入替時の月額賃料の状況（テナント入替戸数の比率）



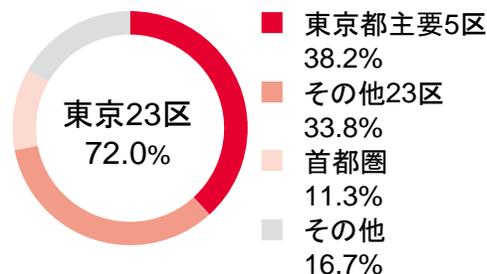
// 住戸タイプ別（戸数ベース）



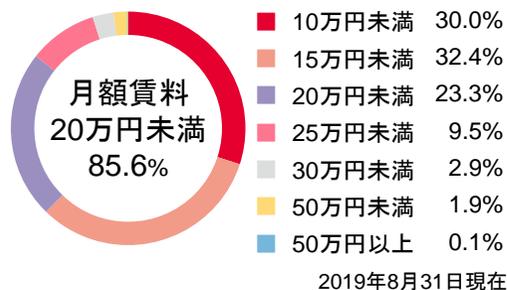
// マスターリースタイプ別（年間賃料ベース）



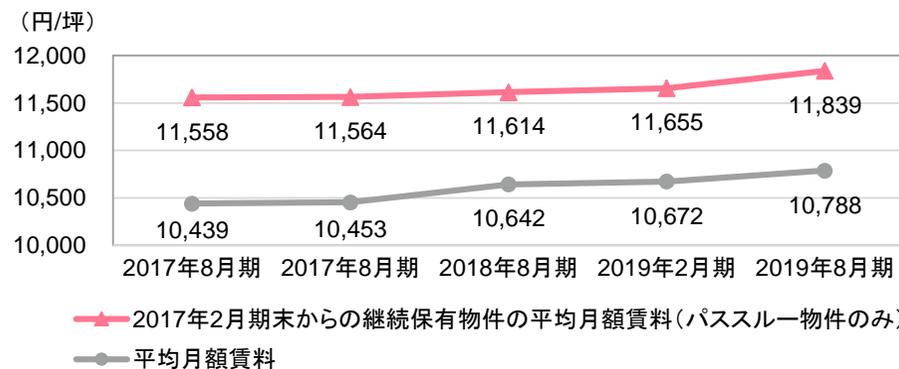
// 地域別（取得価格ベース）



// 月額賃料別（戸数ベース）



// 平均月額賃料の状況



// バリューアップ工事例

- ロイヤルパークス花小金井
稼働が低下した機械式駐車場を撤去し電気自動車対応駐車場を整備
- 将来発生する費用を圧縮し物件収支を改善



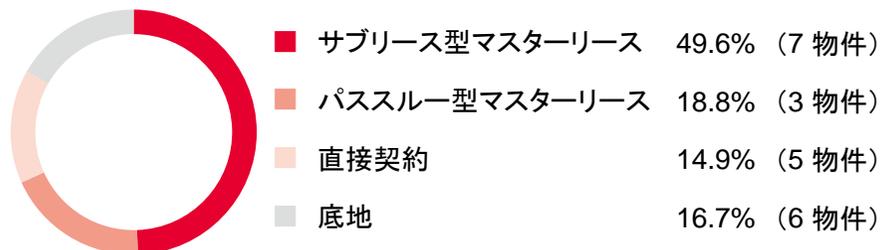
<商業施設の運用状況>

- 3 物件取得 (取得価格: 16,070 百万円)
- 期末稼働率 99.7%と高い水準を維持
テナント入居: 1 区画、テナント退去: 1 区画
- 2019年8月末時点の月額賃料 +682 千円 (2019年2月末時点対比 +0.2%)
【アクロスモール新鎌ヶ谷】 地下水利用設備の設置 ⇒ 賃料の増額
【フォレオ大津一里山】 照明のLED化 ⇒ 賃料の増額

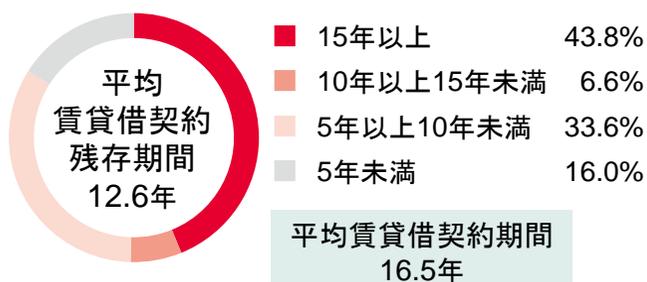
<主要テナントの賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定: ライフ相模原若松店 ⇒ 同条件にて改定

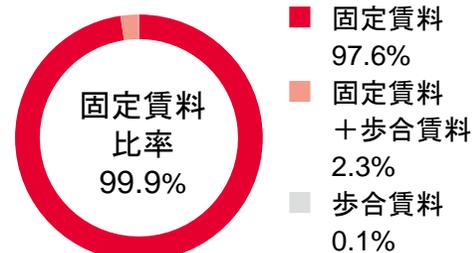
// 契約形態別 (年間賃料ベース)



// 賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)



// 賃料形態別 (賃貸面積ベース)



2019年8月31日現在

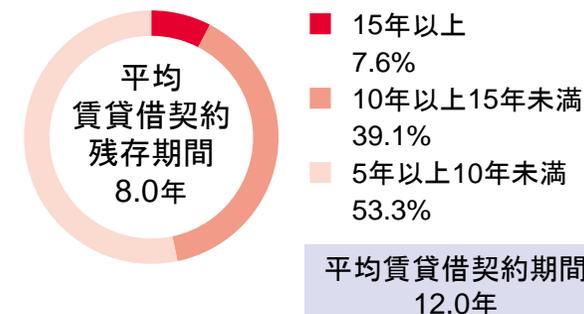
<ホテルの運用状況>

- 1 物件取得 (取得価格: 4,500 百万円)
- 期末稼働率 100.0%

<ホテル部分の賃料改定・契約更新の状況>

- 契約更新・賃料改定: なし

// ホテル部分の賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)



// ホテル部分の賃料形態別 (賃貸面積ベース)



2019年8月31日現在

- ◆ 2019年GRESBレーティングにおいて、前年から1ランクアップの「3 Stars」を獲得
- ◆ 環境認証の取得を推進し、本投資法人で初めての「CASBEE不動産評価認証」を取得

// 2019年GRESB評価の向上

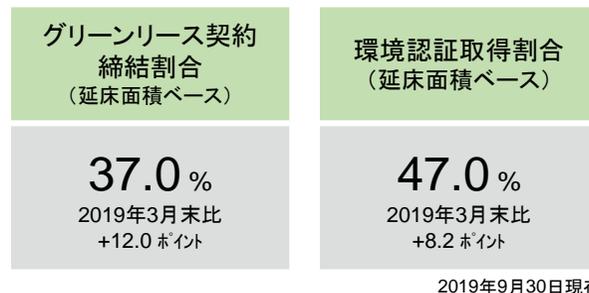
- ◆ エネルギー消費量等の把握・削減を目的としたグリーンリース契約締結の推進
4.8% (2018年) → 25.0% (2019年)
- ◆ 環境認証取得の推進
26.8% (2018年) → 38.8% (2019年)



// MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR



// グリーンリース契約締結・環境認証取得の状況



// 環境認証の新規取得(2019年4月~9月)

	★★★★★	商業	1 物件
	★★★★★	物流	2 物件
	★★★★★	物流	1 物件
	★★★	物流	1 物件
	★★	物流	4 物件
	★★	物流	4 物件

// 地域社会貢献

- ◆ 商業施設において地域イベントを開催



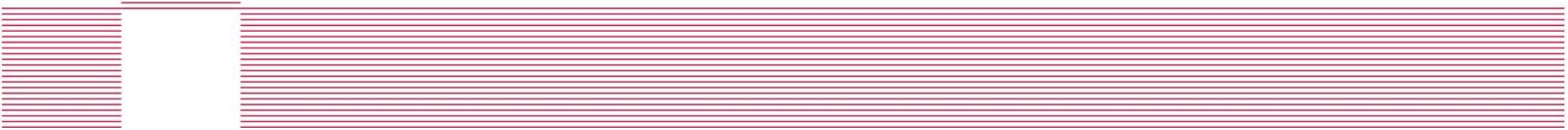
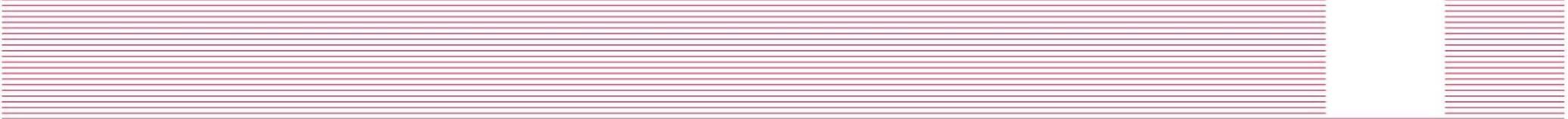
// 大和ハウスによる投資口の保有 (セムポート出資)

- ◆ 2019年3月に2,000口を追加出資

大和ハウスの保有投資口数 (保有比率)	187,200 口 (9.0%)
2019年8月31日現在	

// 持投資口会制度

対象者	導入時期
大和ハウス 役員	2018年11月
大和ハウス 従業員	16,670 名 (2019年4月1日現在)
資産運用会社 役員及び従業員	58 名 (2019年10月1日現在)



4. 財務狀況

- ◆ 2019年7月にR&Iの格付が「A+（ポジティブ）」から「AA-（安定的）」へ引き上げ
- ◆ LTV(のれんを除く)は45%前後の水準でコントロール

// 有利子負債の状況(2019年8月31日現在)

有利子負債
348,768 百万円
借入金
329,768 百万円
投資法人債
19,000 百万円

長期負債比率
89.4 %

平均利率
0.74 %

LTV(のれんを除く)
45.1 %

取得余力(上限50%): 760億円

固定金利比率
95.2 %

平均残存年数
4.9 年

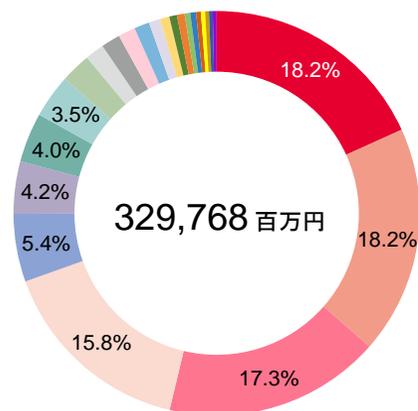
LTV(のれんを含む)
41.5 %

// 格付

JCR
AA (安定的)

R&I
AA- (安定的)

// 借入先の内訳



■ 三井住友信託銀行	60,109
■ 三井住友銀行	60,100
■ 三菱UFJ銀行	56,954
■ みずほ銀行	52,100
■ 日本政策投資銀行	17,900
■ 農林中央金庫	13,810
■ あおぞら銀行	13,061
■ りそな銀行	11,500

■ みずほ信託銀行	7,908
■ 日本生命保険	5,000
■ 新生銀行	5,000
■ 信金中央金庫	4,500
■ 三井住友海上火災保険	4,000
■ 福岡銀行	3,000
■ 千葉銀行	2,465
■ 七十七銀行	2,000

■ 西日本シティ銀行	2,000
■ 伊予銀行	1,500
■ 中国銀行	1,500
■ 静岡銀行	1,260
■ かんぽ生命保険	1,100
■ 京都銀行	1,000
■ 第一生命保険	1,000
■ 太陽生命保険	1,000

(百万円)

◆ 有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進、実現

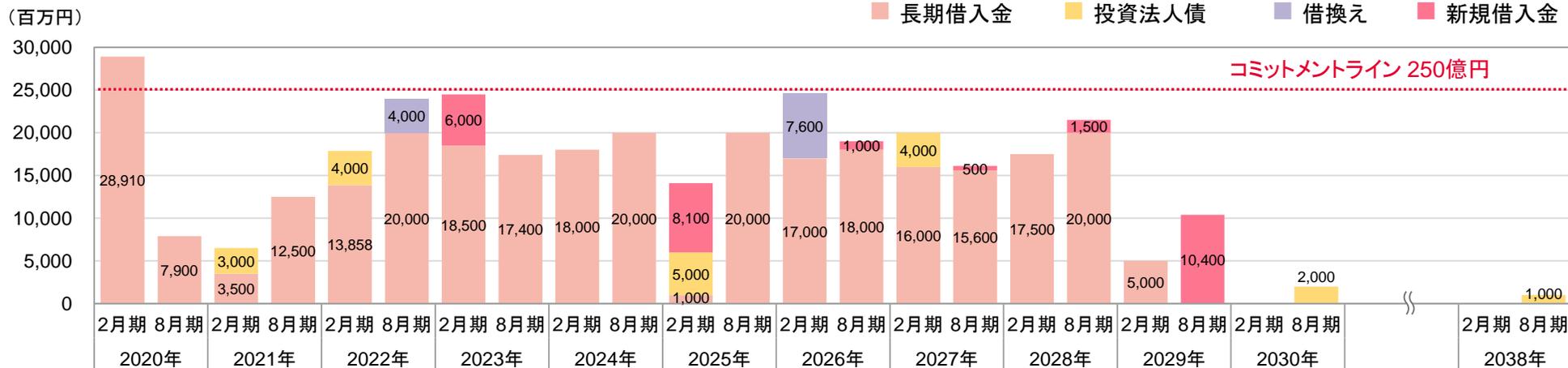
// ファイナンスの状況

	2019年3月 返済	2019年3月 借換え	2019年4月 新規借入れ
金額	11,600 百万円	11,600 百万円	27,500 百万円
平均利率	0.54 %	0.36 %	0.52 %
平均借入期間	4.4 年	5.4 年	7.1 年

// 2020年2月期の借換え

返済期日	2019年 11月29日	2020年 1月31日	合計
金額	10,000 百万円	18,910 百万円	28,910 百万円
平均利率	1.29 %	0.96 %	1.07 %
平均借入期間	7.0 年	7.0 年	7.0 年

// 返済期限の分散



- ◆ 2019年10月17日付で訂正発行登録書を提出し、グリーンボンド発行の準備を開始
- ◆ ESGへの取り組みを推進するとともに、投資家層の更なる拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目指す

// グリーンボンドの資金使途

- 適格クライテリアを満たす
 - (1) グリーン適格資産の取得資金もしくは同資金のリファイナンス資金
 - (2) 改修工事資金もしくは同資金のリファイナンス資金

適格クライテリア

(1) グリーン適格資産

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証 5つ星、4つ星、3つ星
- ② CASBEE不動産評価認証 S、A、B+
- ③ BELS評価 5つ星、4つ星、3つ星



(2) 改修工事

エネルギー消費量、CO₂排出量又は水使用量のいずれかを10%以上削減することが可能な改修工事

(注) 底地物件及び芝浦アイランドブルームタワーを除きます。

// グリーンボンドの適格性

- グリーンボンド発行を含むグリーンファイナンス実施のために、グリーンファイナンス・フレームワークを策定
- 発行予定のグリーンボンドに対する第三者評価として、JCRの最上位評価である「Green 1」の予備評価を取得

環境省の2019年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業補助金交付対象に認定

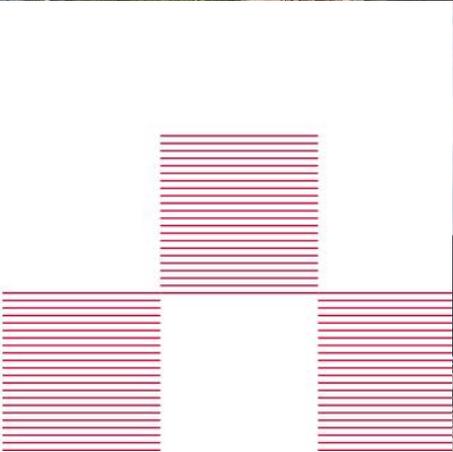
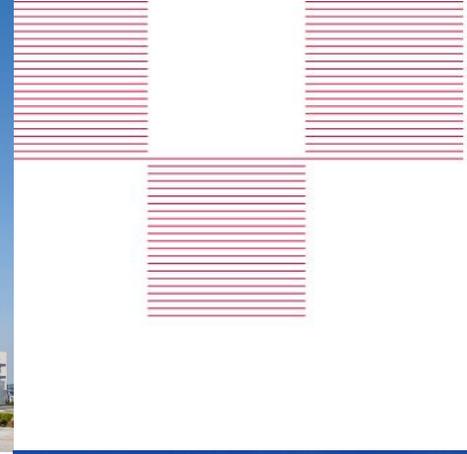
グリーンボンドに対する第三者評価の取得にかかる費用については、補助金交付対象



- グリーンファイナンスが残存する限り、ホームページ上で、以下の指標を年次で開示予定
 - 環境認証数・種類
 - 水使用量
 - 電気使用量
 - CO₂排出量



Appendix



2019年3月・4月取得物件の概要

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後 NOI 利回り	稼働率	築年数 (取得時点)	賃借人	(平均)賃借 契約期間	(平均)賃借 契約残存期間
物流施設	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	4,300	4,360	4.8%	3.9%	100.0%	8.1年	サンリツ	15.0年	7.0年
	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	5,700	5,760	4.8%	4.0%	100.0%	7.2年	ヒューテックノリン	20.0年	12.8年
	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	7,300	7,450	4.8%	4.0%	100.0%	4.8年	三菱食品、サンリツ	非開示	非開示
	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	12,400	4.3%	3.5%	100.0%	4.4年	国分グループ本社	非開示	非開示
	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	3,940	4.5%	3.3%	100.0%	4.0年	大和物流	20.0年	16.0年
	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	6,100	6,110	4.8%	3.7%	100.0%	2.5年	エスコ	20.0年	17.5年
	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	1,500	5.3%	4.2%	100.0%	2.3年	近鉄ロジスティクス・システムズ	非開示	非開示
	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	4,090	5.3%	4.0%	100.0%	3.7年	国分グループ本社	非開示	非開示
物流施設 小計／平均			45,140	45,610	4.7%	3.8%	100.0%	4.8年	—	18.5年	13.8年
商業施設	イーアスつくば(準共有持分30%)	茨城県つくば市	10,320	10,320	5.4%	4.2%	100.0%	10.5年	大和ハウス	20.1年	20.1年
	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	762	4.9%	4.5%	100.0%	25.0年	青山商事	非開示	非開示
	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	5,000	5,050	5.5%	4.5%	100.0%	9.1年	大和ハウス	20.1年	20.1年
ホテル	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋	4,500	4,540	4.5%	3.7%	100.0%	17.8年	ダイワロイヤル	5.1年	5.1年
その他資産	ナーサリールームベリールーベア大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	1,380	4.4%	4.1%	100.0%	0.1年	ネス・コーポレーション、ウエルシア薬局	20.1年	19.9年
合計／平均			67,090	67,662	4.8%	3.9%	100.0%	7.0年	—	17.8年	14.8年

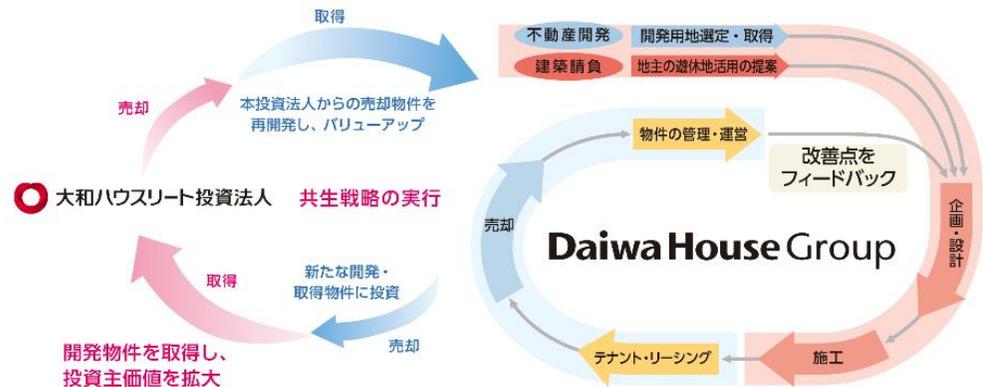
(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、鑑定NOIを使用しています。

2019年4月10日現在



// 大和ハウスグループのバリューチェーン

- ◆ 用地取得、設計・施工から管理・運営までの事業をグループ内で一貫通貫



// 大和ハウスグループの第6次中期経営計画

- ◆ 大和ハウスグループは、第6次中期経営計画(2019年度～2021年度)において、7,000億円の不動産開発、4,000億円の不動産売却を計画

(億円)

不動産開発 7,000			
不動産投資計画	物流施設・事業施設 3,500	賃貸住宅 500	商業施設 1,500
海外	1,500		
不動産売却計画	不動産売却 4,000		

// 大和ハウスグループが提案する次世代物流センター

- ◆ 大和ハウスグループは、人材不足・人件費高騰・輸送費高騰・積載効率低下・設備導入コスト等の物流における各領域の課題を先進技術の導入で解決する次世代物流センターを展開

// 大和ハウスグループの流動化不動産(注)の内訳

(億円)

2019年6月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	2,326	3,282	5,608
賃貸住宅	79	384	463
商業施設	535	512	1,048

(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注) 流動化不動産とは、早期に売却可能な不動産です。

// のれんと会計処理

合併によるのれん

67,395 百万円
(2019年8月期)

- ◆ 貸借対照表上、無形固定資産として計上
- ◆ 20年間にわたって定額法により毎期 1,982 百万円を償却

// 内部留保等の活用方針

内部留保

6,117 百万円
(2019年8月期分配金支払い後)

のれん償却額相当額の分配

導管性要件を満たすための不動産等売却時における所得超過税会不一致相当額の分配

不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資による希薄化等により利益予想を下回った場合

内部留保の取崩し

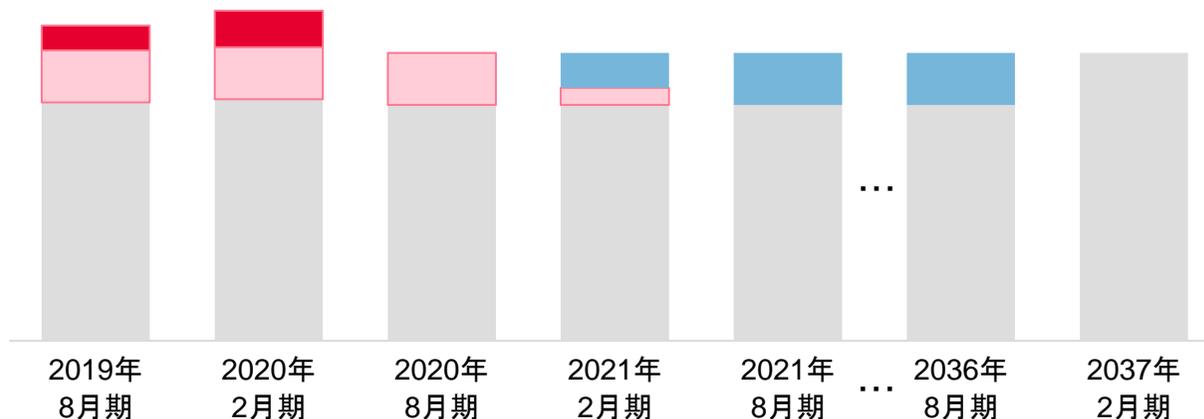
// 分配方針(2019年8月期時点)

利益分配

内部留保の取崩しによる利益の分配

利益超過分配

一時差異等調整引当額の分配



【分配金支払後内部留保額(注)】

6,117 百万円	2,752 百万円	769 百万円
のれんの償却 -1,982 百万円	のれんの償却 -1,982 百万円	のれんの償却 -1,982 百万円
売却益の分配 -937 百万円	売却益の分配 -1,383 百万円	
債務勘定整理益の積立 +107 百万円		

内部留保の取崩し完了

のれんの償却完了

■ 会計上の利益

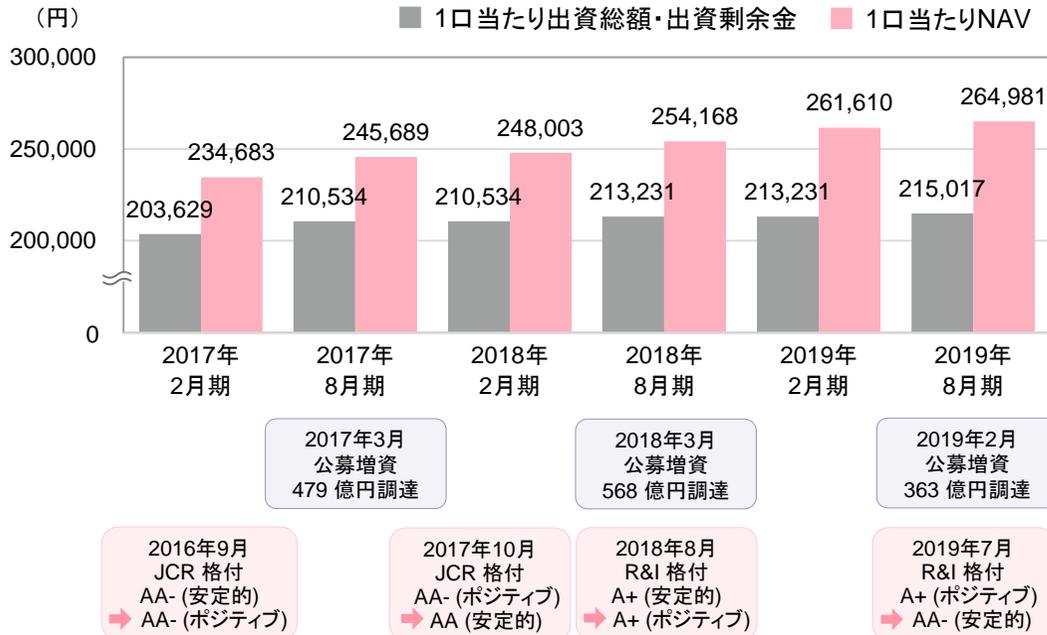
■ 内部留保の取崩し(のれん償却額相当額)

■ 内部留保の取崩し(物件売却による税会不一致額)

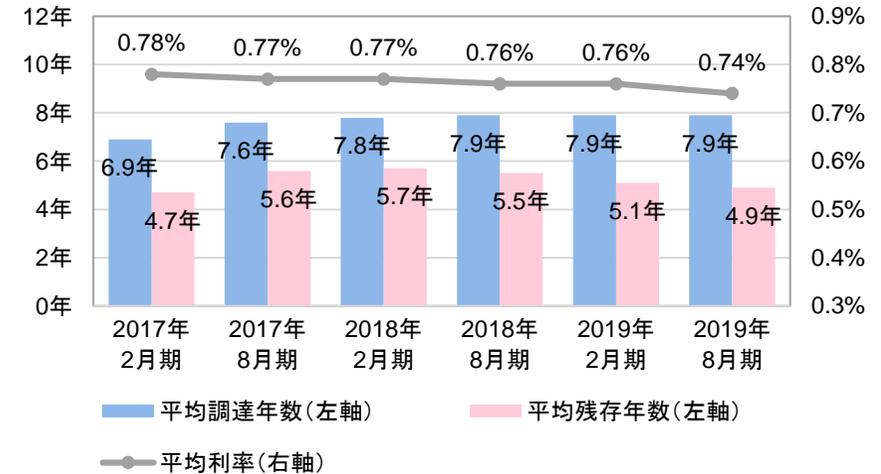
■ 一時差異等調整引当額(のれん償却額相当額)

(注) 2019年10月17日時点の内部留保見込額に基づいて記載しています。

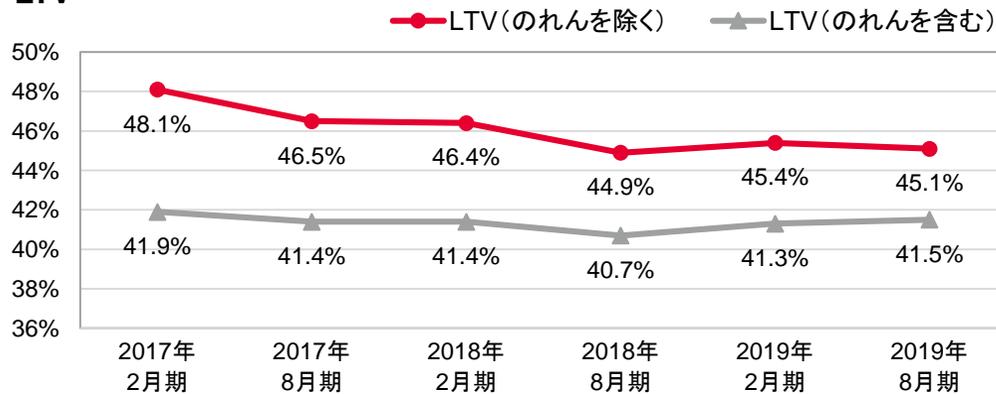
// 1口当たりNAV



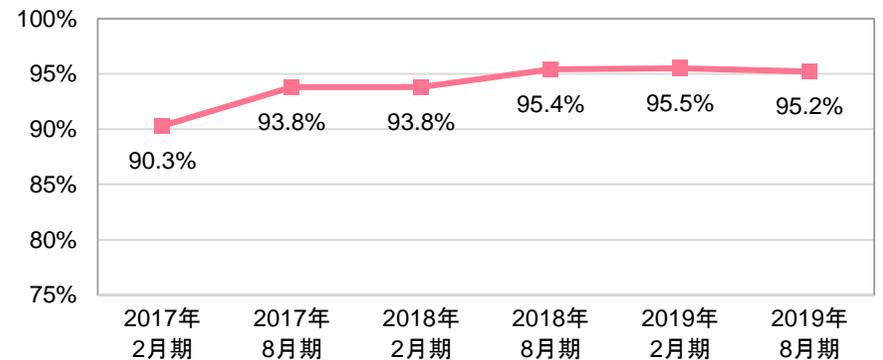
// 平均調達年数・平均残存年数・平均利率



// LTV



// 固定金利比率



	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期 (A)	2019年8月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	3日
営業収益	21,015百万円	19,700百万円	22,211百万円	23,127百万円	24,877百万円	1,750百万円
営業利益	9,392百万円	8,012百万円	9,269百万円	9,960百万円	10,702百万円	742百万円
(内、不動産売却損益)	1,536百万円	—	▲99百万円	113百万円	154百万円	41百万円
経常利益	7,974百万円	7,146百万円	7,770百万円	8,597百万円	9,166百万円	568百万円
当期純利益	7,968百万円	7,142百万円	7,765百万円	8,597百万円	9,166百万円	568百万円
1口当たり分配金	4,964円	5,194円	5,046円	5,427円	5,773円	346円
発行済投資口数	1,690,000口	1,690,000口	1,927,000口	1,927,000口	2,075,000口	148,000口
配当性向	104.0%	122.9%	123.6%	121.7%	130.6%	8.9ポイント
総資産	682,359百万円	681,192百万円	771,281百万円	777,727百万円	841,236百万円	63,508百万円
純資産	377,321百万円	376,300百万円	430,596百万円	429,223百万円	463,170百万円	33,947百万円
出資総額	108,136百万円	108,136百万円	163,230百万円	163,230百万円	198,492百万円	35,262百万円
出資剰余金	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	—
有利子負債	282,268百万円	282,268百万円	314,268百万円	321,268百万円	348,768百万円	27,500百万円
LTV (のれんを除く)	46.5%	46.4%	44.9%	45.4%	45.1%	▲0.3ポイント
LTV (のれんを含む)	41.4%	41.4%	40.7%	41.3%	41.5%	0.2ポイント
1口当たり純資産	223,267円	222,663円	223,454円	222,741円	223,214円	473円
1口当たりNAV ^(注1)	245,689円	248,003円	254,168円	261,610円	264,981円	3,371円
1口当たりFFO ^(注2)	7,184円	7,625円	7,346円	7,747円	7,598円	▲149円

(注1) 1口当たりNAV: (出資総額+出資剰余金+鑑定評価額-帳簿価格) / 発行済投資口数

(注2) 1口当たりFFO(Funds from Operations): (当期純利益+減価償却費+のれん償却額+投資法人債発行費償却+商標権償却+ソフトウェア償却費±不動産等売却損益±特別損益) / 発行済投資口数

	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期 (A)	2019年8月期 (B)	増減 (B-A)
物件数	199 物件	199 物件	213 物件	216 物件	228 物件	12 物件
取得価格合計	577,777 百万円	577,777 百万円	671,753 百万円	683,443 百万円	744,823 百万円	61,380 百万円
物流施設比率	45.0%	45.0%	50.1%	49.7%	50.9%	1.2 ポイント
居住施設比率	43.3%	43.3%	36.8%	36.1%	33.1%	▲3.0 ポイント
商業施設比率	9.6%	9.6%	10.6%	11.6%	12.8%	1.2 ポイント
ホテル比率	—	—	0.7%	0.9%	1.4%	0.5 ポイント
その他資産比率	2.0%	2.0%	1.7%	1.7%	1.7%	—
取得物件数・取得価格	17 物件 73,311 百万円	—	16 物件 ^(注1) 96,980 百万円	4 物件 12,710 百万円	13 物件 67,090 百万円	9 物件 54,380 百万円
売却物件数・売却価格	7 物件 10,193 百万円	—	1 物件 2,800 百万円	1 物件 1,200 百万円	1 物件 5,755 百万円	— 物件 4,555 百万円
含み損益	59,410 百万円	63,322 百万円	78,885 百万円	93,224 百万円	103,676 百万円	10,452 百万円
賃貸可能面積	1,934,669.61 ㎡	1,934,679.13 ㎡	2,427,976.21 ㎡	2,516,960.54 ㎡	2,751,125.06 ㎡	234,164.52 ㎡
稼働率	99.2%	99.3%	99.5%	99.5%	99.4%	▲0.1 ポイント
不動産賃貸事業収益	19,479 百万円	19,700 百万円	22,211 百万円	23,013 百万円	24,722 百万円	1,709 百万円
不動産賃貸事業費用	7,906 百万円	7,947 百万円	8,944 百万円	9,184 百万円	10,062 百万円	877 百万円
不動産賃貸事業損益	11,573 百万円	11,753 百万円	13,267 百万円	13,828 百万円	14,660 百万円	831 百万円
減価償却費	3,713 百万円	3,750 百万円	4,296 百万円	4,454 百万円	4,764 百万円	309 百万円
NOI ^(注2)	15,286 百万円	15,503 百万円	17,563 百万円	18,283 百万円	19,424 百万円	1,141 百万円
NOI利回り ^(注3)	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.2%	▲0.2 ポイント

(注1) Dプロジェクト犬山の追加取得を含みます。

(注2) NOI: 不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注3) NOI利回りは期中売却物件の影響を控除して記載しています。また、NOIを年換算して計算しています。

貸借対照表

(単位:千円)

	2019年2月期	2019年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,274,515	29,273,305
信託現金及び信託預金	9,976,462	17,998,615
営業未収入金	275,683	175,551
前払費用	609,658	627,313
未収消費税等	-	1,199,509
その他	25	3,166
貸倒引当金	▲1,225	▲989
流動資産合計	42,135,120	49,276,472
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	21,695,476	21,467,135
構築物(純額)	200,072	200,017
機械及び装置(純額)	333,314	329,128
工具、器具及び備品(純額)	298,398	298,636
土地	20,879,124	20,879,124
信託建物(純額)	292,521,677	311,430,184
信託構築物(純額)	6,613,525	7,523,909
信託機械及び装置(純額)	1,399,830	1,422,301
信託工具、器具及び備品(純額)	565,623	634,689
信託土地	310,001,420	348,445,376
信託建設仮勘定	15,228	225,909
有形固定資産合計	654,523,691	712,856,413
無形固定資産		
のれん	69,377,930	67,395,703
信託借地権	5,987,926	5,940,513
ソフトウェア	276	71
商標権	2,059	1,780
無形固定資産合計	75,368,193	73,338,070
投資その他の資産		
投資有価証券	9,360	9,377
長期前払費用	2,110,873	2,184,143
差入保証金	261	195
信託差入敷金及び保証金	3,489,293	3,489,293
投資その他の資産合計	5,609,787	5,683,009
固定資産合計	735,501,672	791,877,493
繰延資産		
投資法人債発行費	90,823	82,464
繰延資産合計	90,823	82,464
資産合計	777,727,616	841,236,430

(単位:千円)

	2019年2月期	2019年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,297,062	1,396,148
1年内返済予定の長期借入金	40,510,000	36,810,000
未払金	66,683	115,747
未払費用	1,418,415	1,544,776
未払法人税等	605	605
未払消費税等	398,538	-
前受金	2,757,226	2,988,375
前受収益	222,342	222,342
預り金	345,273	343,242
その他	91,929	94,179
流動負債合計	47,108,077	43,515,417
固定負債		
投資法人債	19,000,000	19,000,000
長期借入金	261,758,000	292,958,000
長期前受収益	818,279	706,501
預り敷金及び保証金	276,389	273,928
信託預り敷金及び保証金	17,854,492	19,885,704
資産除去債務	626,251	640,015
デリバティブ債務	1,063,056	1,085,876
固定負債合計	301,396,469	334,550,025
負債合計	348,504,547	378,065,443
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	163,230,367	198,492,847
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
任意積立金		
一時差異等調整積立金	8,804,571	6,823,576
分配準備積立金	1,986,536	2,106,789
任意積立金合計	10,791,107	8,930,366
当期未処分利益	8,597,087	9,166,085
剰余金合計	267,055,758	265,764,015
投資主資本合計	430,286,126	464,256,863
繰延ヘッジ損益	▲1,063,056	▲1,085,876
純資産合計	429,223,069	463,170,986
負債純資産合計	777,727,616	841,236,430

(単位:千円)

	2019年2月期	2019年8月期
営業収益		
賃貸事業収入	21,984,957	23,639,627
その他賃貸事業収入	1,028,600	1,083,326
不動産等売却益	113,532	154,968
営業収益合計	23,127,090	24,877,922
営業費用		
賃貸事業費用	9,184,698	10,062,619
資産運用報酬	1,519,464	1,623,154
資産保管手数料	33,727	36,240
一般事務委託手数料	89,196	92,336
役員報酬	6,600	6,600
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
貸倒引当金繰入額	-	107
その他営業費用	351,000	372,460
営業費用合計	13,166,914	14,175,746
営業利益	9,960,176	10,702,176
営業外収益		
受取利息	166	197
未払分配金除斥益	4,436	4,508
貸倒引当金戻入額	266	-
固定資産税等清算金	1,564	-
還付消費税等	6,720	-
還付加算金	1,518	-
債務勘定整理益	-	107,238
その他	1	17
営業外収益合計	14,674	111,961
営業外費用		
支払利息	1,036,887	1,114,268
投資法人債利息	51,092	52,527
投資法人債発行費償却	8,358	8,358
投資口交付費	-	173,770
融資関連費用	278,819	296,456
その他	2,000	2,065
営業外費用合計	1,377,157	1,647,447
経常利益	8,597,692	9,166,690
税引前当期純利益	8,597,692	9,166,690
法人税等合計	605	605
当期純利益	8,597,087	9,166,085
当期末処分利益	8,597,087	9,166,085

// 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	2019年2月期	2019年8月期
I 当期末処分利益	8,597,087,441	9,166,085,941
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	1,980,994,520	2,920,127,436
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,457,829,000 (5,427)	11,978,975,000 (5,773)
IV 任意積立金		
分配準備積立金積立額	120,252,961	107,238,377
V 次期繰越利益	-	-

// 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	2019年2月期	2019年8月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	21,511,590	23,149,693
共益費収入	473,366	489,934
賃貸事業収入計	21,984,957	23,639,627
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	382,753	388,843
付帯収益	283,633	282,426
その他賃貸事業収益	362,213	412,056
その他賃貸事業収入計	1,028,600	1,083,326
不動産賃貸事業収益合計	23,013,558	24,722,954
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,283,640	1,314,771
水道光熱費	349,856	332,752
公租公課	1,432,107	1,798,996
修繕費	746,985	833,301
原状回復工事費	230,219	301,418
保険料	27,558	29,840
信託報酬	58,202	62,116
減価償却費	4,454,820	4,764,371
その他営業費用	601,307	625,050
不動産賃貸事業費用合計	9,184,698	10,062,619
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	13,828,859	14,660,334

// サステナビリティ方針

- ◆ 大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、ならびに、環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会の実現を目指しています。
- ◆ 大和ハウス・アセットマネジメントは、大和ハウスリート投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。したがって、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行います。

- 1 地球温暖化防止
- 2 自然環境との調和
- 3 資源保護
- 4 化学物質による汚染の防止
- 5 社内体制の構築と従業員への取り組み
- 6 社外のステークホルダーとの信頼関係の構築
- 7 情報開示によるコミュニケーションの推進
- 8 法規制等の遵守とリスクマネジメント

// サステナビリティ目標

- ◆ 大和ハウス・アセットマネジメントは、資産運用業務における省エネルギー、温室効果ガス排出削減等を重要な環境課題として認識して個別のポリシーを設け、環境負荷の低減を図っています。

エネルギー使用量の削減目標

個別物件について、2018年から2027年の10年間で
エネルギー消費原単位及びCO₂排出原単位を10%削減

// 2019年 GRESB評価

- ◆ リアルエステイト調査において、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面から高く評価され、「Green Star」の評価を取得
- ◆ 相対評価に基づく「GRESBレーティング」においては、「3 Stars」の評価を取得
- ◆ 開示評価においては、最高位の「A」の評価を取得



GRESB: 不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク調査

// MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR

- ◆ サステナビリティ方針に基づくサステナビリティ推進体制を構築し、ESGのすべての領域において、幅広く取り組んでいることが評価され、最高位である「S」の評価を取得



// 環境認証の取得推進

◆ 環境認証取得割合の向上



認証結果	DBJ Green Building 認証	BELS評価	CASBEE 不動産評価認証
★★★★★	2 物件	3 物件	1 物件
★★★★☆	10 物件	1 物件	
★★★☆☆	9 物件	1 物件	
★★☆☆☆	5 物件	4 物件	
認証取得物件数	26 物件	9 物件	1 物件
認証取得割合 (延床面積ベース)	40.0 %	14.9 %	4.8 %
認証取得割合 2019年3月末比	+1.1 ポイント	+13.0 ポイント	+4.8 ポイント

2019年9月30日現在

// CASBEE不動産評価認証の取得

- ◆ 本投資法人で初めて取得したCASBEE不動産評価認証にて、最高位のSランクを取得



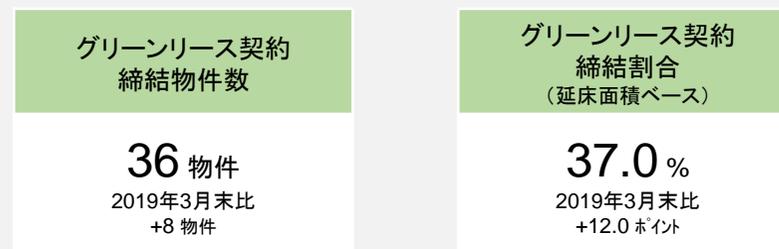
// グリーンリース契約

- ◆ グリーンリース契約の締結を推進し、テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施

- ◆ 照明のLED化、物流施設における自動配車システムの導入等を実施

※自動配車システムのメリット

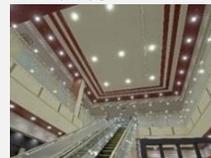
- ① トラックの待機時間削減によるCO₂排出量の削減
- ② 配車作業のシステム化による作業効率及びテナント満足度向上



2019年9月30日現在

// 環境への配慮

LED照明



太陽光・風力発電設備



断熱サンドイッチパネルの採用



大規模窓面による昼光利用



大規模緑地



屋上緑化



外構緑化・透水性舗装



ヤギによるエコ除草



// 社会への配慮

◆ ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザイントイレ



ユニバーサルデザインエレベーター



思いやり駐車場



◆ テナント・利用者への快適性の提供

フィットネスジム



ラウンジ



キッズスペース



◆ 地域社会への貢献

集会所の設置



レンタサイクル



災害時協力井戸の提供



// 資産運用会社の地域共生活動

◆ 清掃活動の実施



◆ 「中国帰国者向け日本語学習サロン」にボランティアとして参加



// 資産運用会社の従業員に向けた取り組み (2019年3月期実績)

◆ 職場環境の整備

< 休暇制度 >

- ・育児・介護休業
- ・看護休暇
- ・計画的年次有給休暇
- ・地域共生休暇

< 福利厚生 >

- ・資格取得支援制度
- ・投資口累積投資制度
- ・持投資口会制度
- ・大和ハウスグループ従業員持株制度

◆ ワークライフバランス

・平均残業時間	12時間 / 月
・有給休暇取得率	69%

◆ ダイバーシティ

・女性社員比率(2019年9月末現在)	30%
・中途採用の女性社員比率	50%

◆ 全役職員向け業務研修

・研修実施回数	13回
---------	-----

◆ 資格保有者数(資格試験合格者を含む)

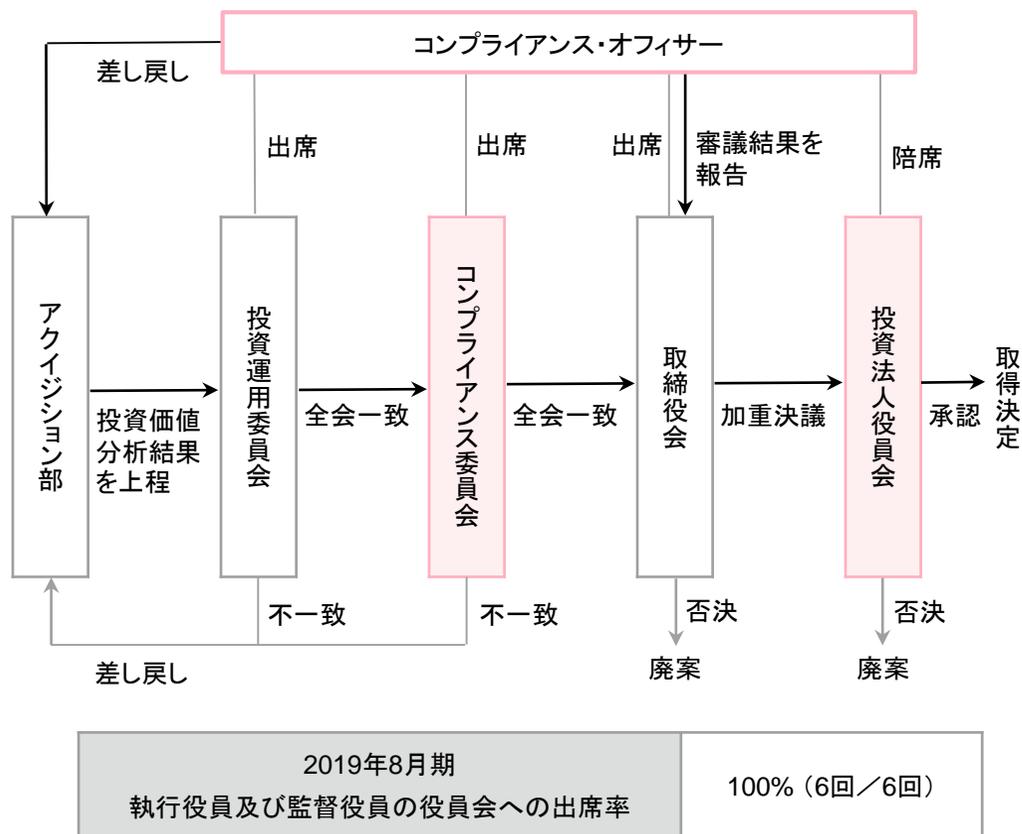
・不動産証券化協会認定マスター	25名
・宅地建物取引士	47名
・不動産鑑定士	2名
・一級建築士	2名
・公認 不動産コンサルティングマスター	5名
・ビル経営管理士	11名

役職員総数 57名、2019年9月末現在

// 投資主の利益保護を目的とした意思決定フローにおける第三者性の確保

◆ 利害関係者からの資産の取得決定におけるフロー

第三者である**社外専門委員**を含めたコンプライアンス委員会における意見の全会一致の後、取締役会の加重決議及び**第三者のみで構成される**本投資法人の役員会による承認が必要



// 大和ハウスによる投資口の保有(セიმボート出資)・持投資口会制度

◆ 投資口の保有(セიმボート出資)

投資主の利益と投資法人のスポンサーの利益を共通のものとするという観点から、本投資法人の投資口を継続保有する方針

大和ハウスの保有投資口数 (保有比率)	187,200口 (9.0%)
------------------------	--------------------

2019年8月31日現在

◆ 持投資口会制度

2018年5月に日本証券業協会が「持投資口制度に関するガイドライン」を制定したことに伴い、2018年10月に持投資口会を設立

対象者	役員	従業員
導入時期	2018年11月	2019年11月

// 資産運用会社による持投資口会制度・投資口累積投資制度

◆ 持投資口会制度

対象者	役員及び従業員
導入時期	2019年11月

◆ 投資口累積投資制度

対象者	役員及び従業員
導入時期	2013年12月

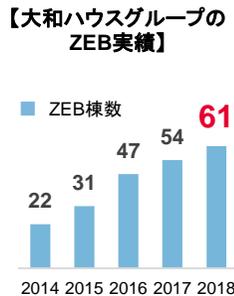
// 大和ハウスグループの環境への取り組み

◆ 「Challenge ZERO 2055」

- 大和ハウスグループでは、大和ハウスの100周年にあたる2055年を見据え、環境長期ビジョン「Challenge ZERO 2055」を策定
- サステナブルな社会の実現を目指し、4つの環境重点テーマに関して3つの段階を通じ、環境負荷ゼロに挑戦

◆ 環境配慮技術を開発しZEBを推進

- 大和ハウスグループ施設での実証検証を踏まえ、多様な建物でZEBを推進。2018年度は大和ハウス佐賀ビルにてZEBを超える電力自給オフィスを開発
- RE100※達成を目指す企業の新社屋を、働きやすさと省エネを両立するZEBオフィスとして開発。太陽光発電や蓄電池を導入し、BCP対策としても有効



※RE100: 事業運営に要する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる企業連合

// 大和ハウスの外部評価

◆ なでしこ銘柄

【経済産業省・東京証券取引所】
女性活用推進に優れた上場企業として5年連続で選定



◆ ブルームバーグ男女平等指数

【ブルームバーグ社】
企業のジェンダー平等に関連した行動指針や統計、人事制度、商品開発情報開示などで優れた企業を選定



◆ エコファースト企業認定

【環境省】
環境大臣が環境分野で先進的・独自のかつ業界をリードする企業を選定



◆ EcoVadis

世界の150か国、190業種5万社のサプライヤーが参加するESG評価プラットフォーム「EcoVadis」において、建設業界上位5%のスコアを獲得し、「Gold」サプライヤーとして認定

◆ FTSE4Good Index Series/ FTSE Blossom Japan Index

組み入れ済み レーティング: 4.1点
※「Home Construction」において世界1位
(FTSE Blossom Japan Index)
※2019年6月現在



◆ MSCI World ESG Leaders Index / MSCI World SRI Index / MSCI Japan ESG Select Leaders Index

組み入れ済み レーティング: AA
※組入済の日本企業において上位30%以内
(Japan ESG Select Leaders Index)
※2019年6月現在



◆ MSCI日本株女性活躍指数

組み入れ済み スコア: 6.25点(10点満点)
※「不動産」カテゴリ中 5位
※2019年6月現在



MSCIに関する使用ロゴの説明については下記URLリンクをご参照ください。
<https://www.daiwahouse.com/sustainable/csr/esg/evaluation/index.html>

◆ Dow Jones Sustainability Indices

組み入れ済み 総合スコア: 59点
※不動産セクター、日本・アジア・オセアニア地域内上位30%以内
※2019年9月現在



◆ STOXX® Global ESG Leaders

組み入れ済み
※2019年9月現在



◆ CDP 気候変動2018

最高評価の「気候変動Aリスト」企業に認定



◆ S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数

組み入れ済み 十分位数分類: 2
※「不動産」カテゴリ内10段階評価の第2位
※2019年3月18日現在



出所: 大和ハウス工業株式会社

// 大和ハウスグループの地域共生活動

◆ 2018年度地域共生活動実績

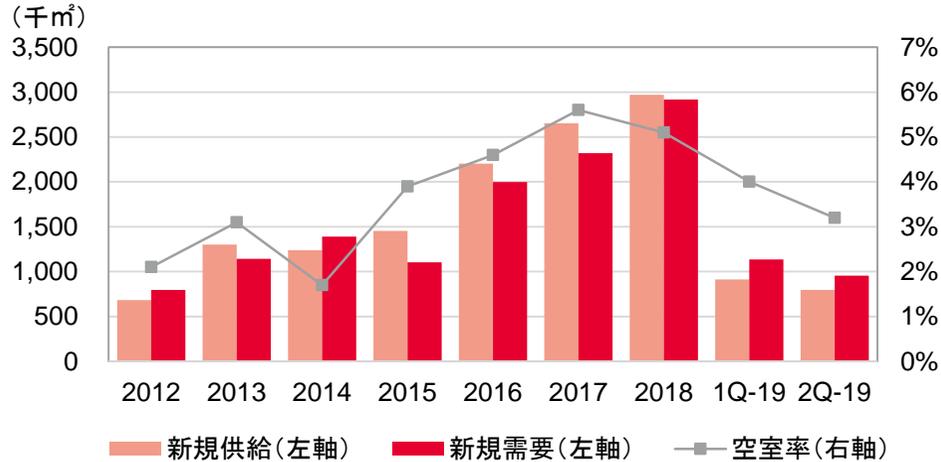
地域共生(清掃)	701件
地域共生(清掃以外)	1,501件
教育支援	372件
社会福祉	327件
環境保全	171件
人道支援	169件
国際協力	90件
災害被災地支援	25件

計
3,356 件

◆ 桜保全活動(Daiwa Sakura Aid)

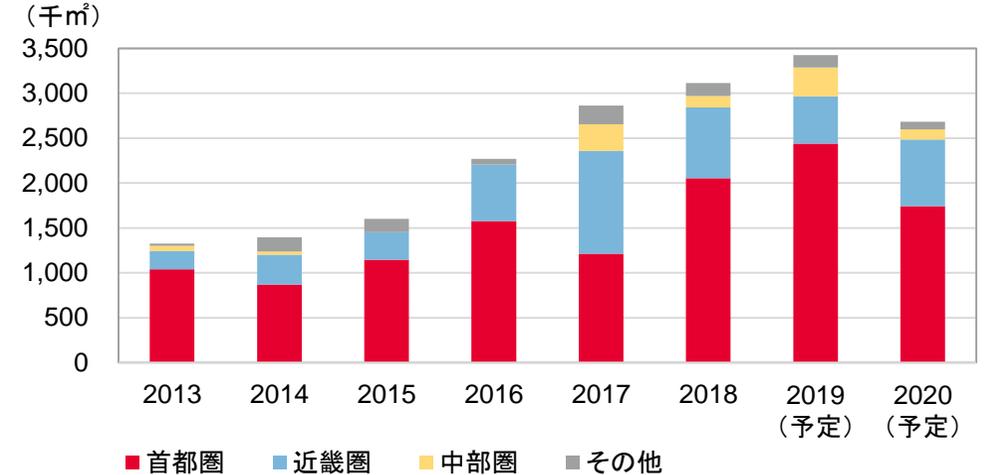
- 吉野山の桜保全活動
創業者のゆかりの地であるご縁から桜の保全を2008年より開始
【2018年度の実績】 実施回数: 6回、参加人数: 延べ160名(従業員とその家族)
- 桜プロジェクト
桜を次代につなぐために全国の小学校を中心に実施
【2018年度の実績】 実施箇所: 23か所、参加人数: 延べ6,692名、植樹本数: 52本

三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



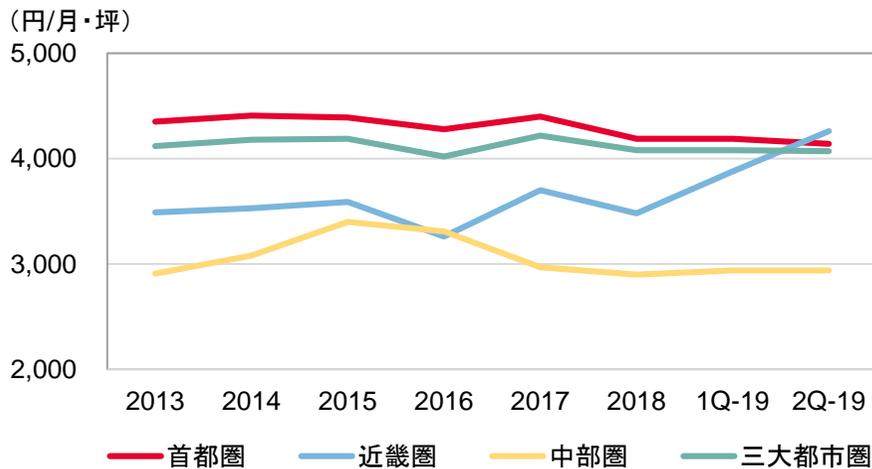
出所:シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向



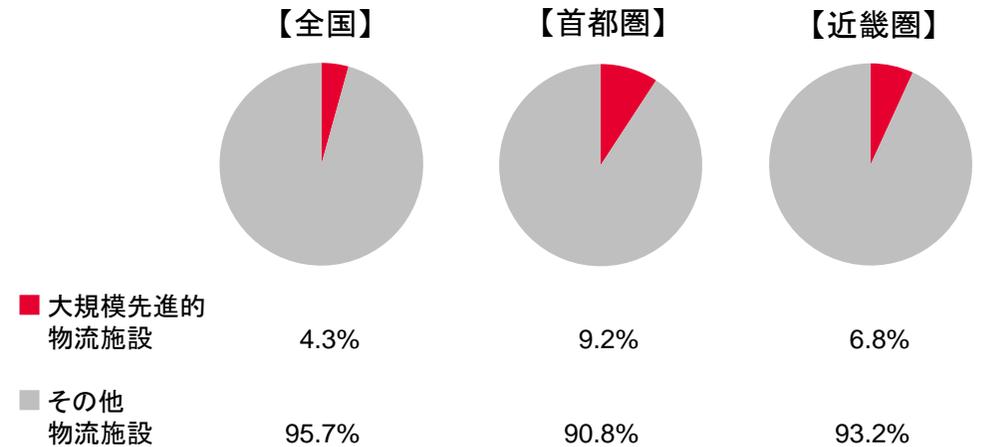
出所:シービーアールイー株式会社

三大都市圏における中大型物流施設の募集賃料動向



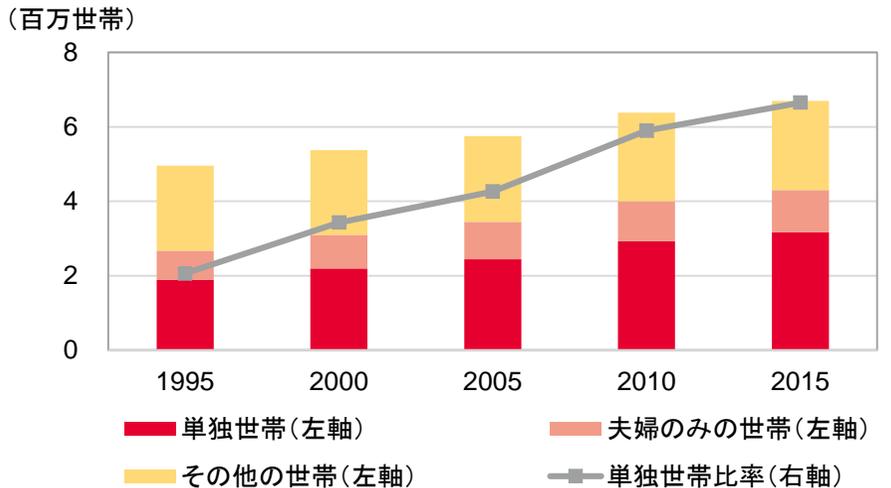
出所:シービーアールイー株式会社

大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



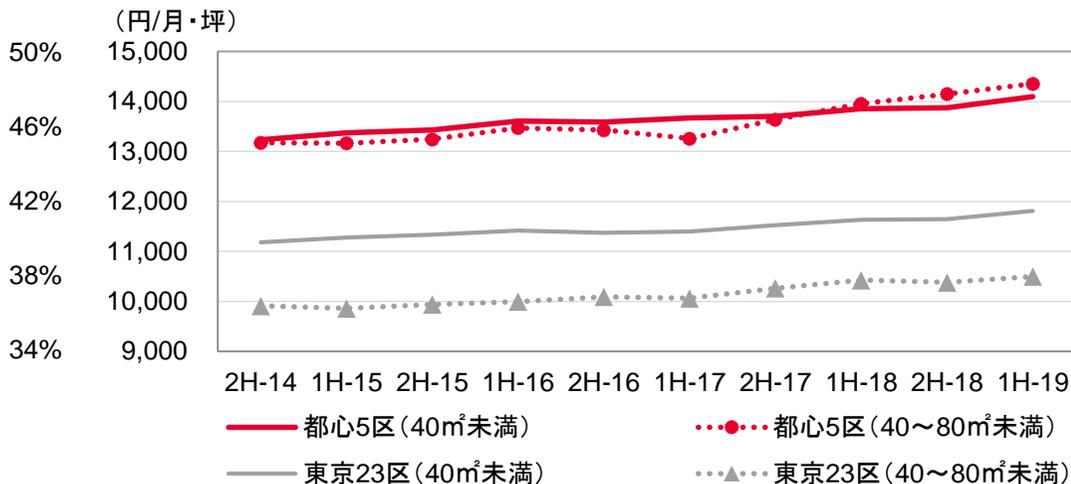
出所:シービーアールイー株式会社

// 東京都の世帯数



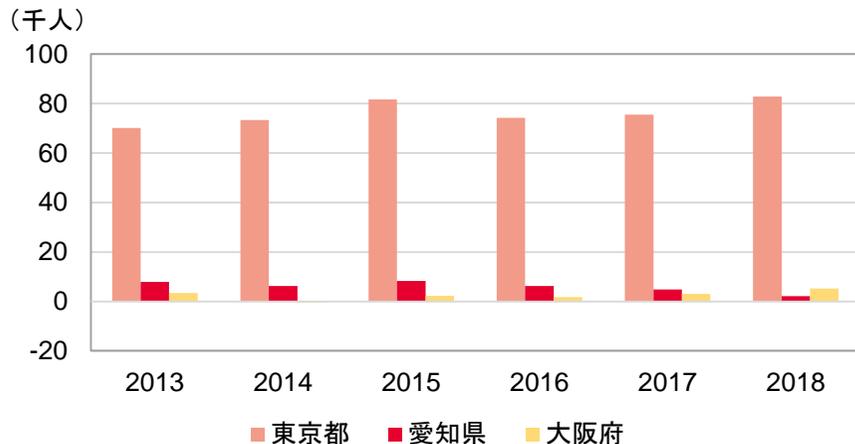
出所: 総務省統計局「国勢調査」

// 東京23区のマンション賃料の動向



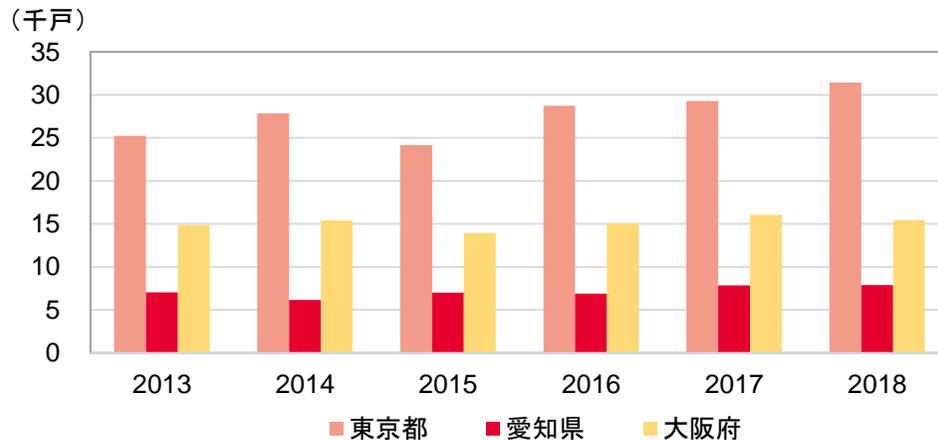
出所: 一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

// 都道府県間移動者の転入超過数(日本人)



出所: 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

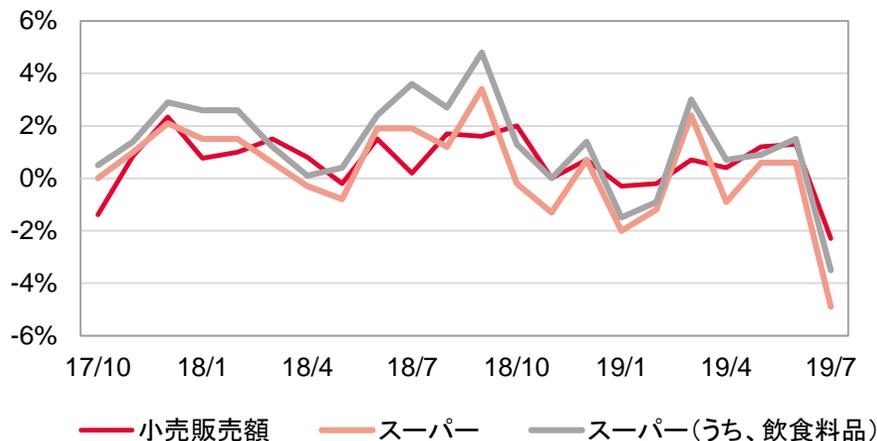
// 賃貸マンションの着工戸数



(注) 鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の貸家のうち、共同住宅の着工戸数を合計した数値に基づき作成しています。

出所: 国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

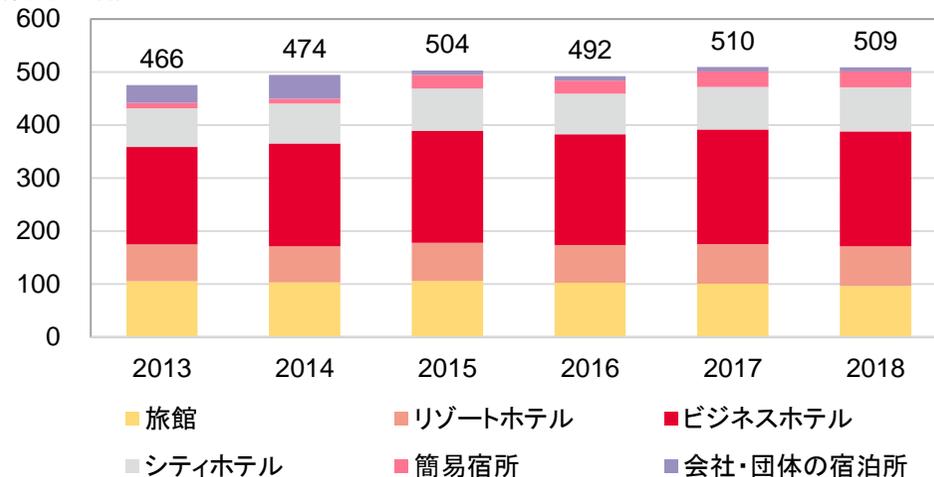
// 小売月次売上高の前年同月比推移



(注) 小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。
出所: 経済産業省「商業動態統計」

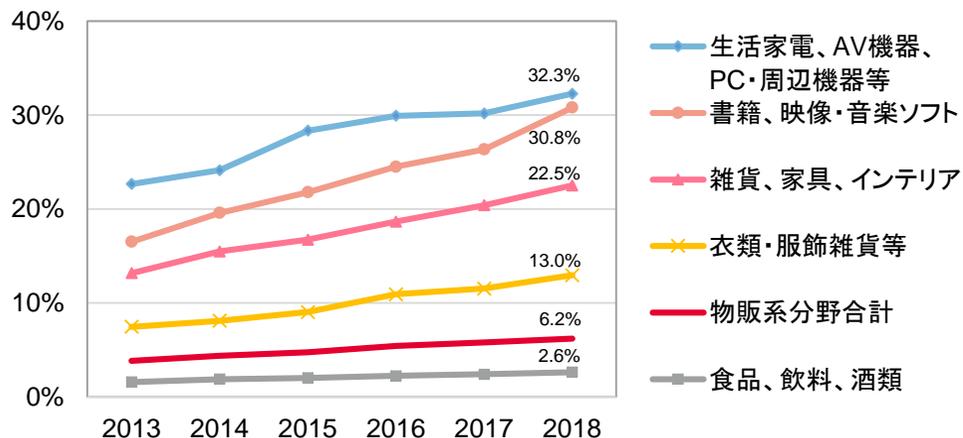
// 宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数

(百万人泊)



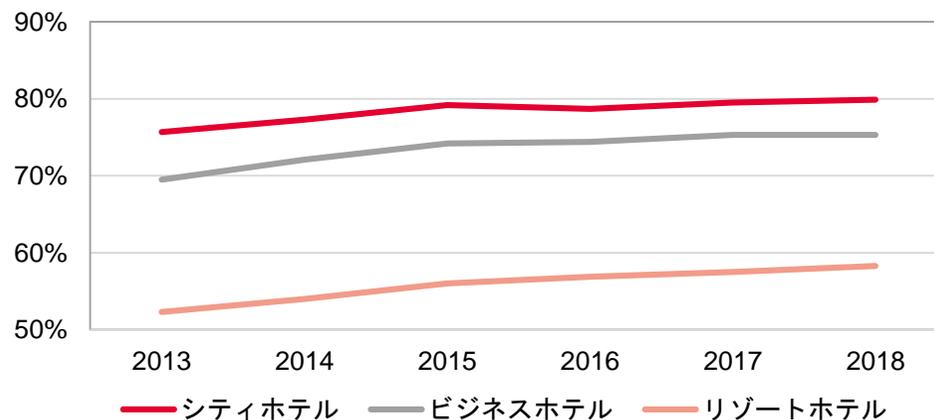
出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

// 物販系分野のBtoC-EC(消費者向け電子商取引)化率



出所: 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

// 宿泊施設の客室稼働率



出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.2%	50,490.39	100.0%
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	2.1%	62,394.17	100.0%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.5%	14,240.84	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	千葉県浦安市	9,280	1.3%	36,515.81	100.0%
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	千葉県浦安市	26,000	3.5%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.4%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.8%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.5%	54,197.80	100.0%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	0.8%	11,151.51	100.0%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.2%	9,558.32	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.5%	17,448.86	100.0%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.6%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.8%	17,858.01	100.0%
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	埼玉県久喜市	3,900	0.5%	22,708.72	100.0%
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	埼玉県久喜市	8,120	1.1%	50,490.00	100.0%
LB-022	Dプロジェクト川越 I	埼玉県川越市	3,530	0.5%	16,150.88	100.0%
LB-023	Dプロジェクト川越 II	埼玉県川越市	4,850	0.7%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.5%	21,628.50	100.0%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.6%	34,710.80	100.0%
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	埼玉県久喜市	7,630	1.0%	26,937.41	100.0%
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	埼玉県久喜市	5,520	0.7%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	埼玉県久喜市	8,280	1.1%	47,320.89	100.0%
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	埼玉県久喜市	5,140	0.7%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.9%	21,965.04	100.0%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.4%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.0%	26,776.67	100.0%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.3%	23,933.75	100.0%
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	岩手県滝沢市	1,280	0.2%	4,481.00	100.0%
LB-035	Dプロジェクト川越 III	埼玉県川越市	7,200	1.0%	39,572.32	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.4%	18,371.10	100.0%
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	千葉県浦安市	8,500	1.2%	39,441.32	100.0%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.7%	36,113.25	100.0%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,520	0.5%	10,965.68	100.0%
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.2%	10,764.05	100.0%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.3%	14,106.91	100.0%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.2%	15,668.44	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.4%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.8%	39,341.44	100.0%
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.5%	19,004.72	100.0%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖 II	佐賀県鳥栖市	1,700	0.2%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越 IV	埼玉県川越市	5,600	0.8%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜 VII	埼玉県久喜市	1,040	0.1%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	1.0%	24,368.86	100.0%
LB-050	Dプロジェクト松戸 II	千葉県松戸市	8,200	1.1%	25,305.82	100.0%
LB-051	Dプロジェクト富里 II	千葉県富里市	6,900	0.9%	40,870.56	100.0%
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	0.5%	22,485.08	100.0%
LB-053	Dプロジェクト仙台泉 II	宮城県仙台市	7,300	1.0%	39,580.46	100.0%
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	1.1%	52,239.75	100.0%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.5%	23,795.40	100.0%
LB-056	Dプロジェクト鳥栖 III	佐賀県鳥栖市	9,200	1.2%	65,215.07	100.0%
LB-057	Dプロジェクト北八王子 I	東京都八王子市	4,300	0.6%	16,523.82	100.0%
LB-058	Dプロジェクト北八王子 II	東京都八王子市	5,700	0.8%	21,402.20	100.0%
LB-059	Dプロジェクト北八王子 III	東京都八王子市	7,300	1.0%	26,275.05	100.0%
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	1.7%	33,763.46	100.0%
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	0.5%	16,599.30	100.0%
LB-062	Dプロジェクト久喜 VIII	埼玉県久喜市	6,100	0.8%	29,410.54	100.0%
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	0.2%	6,185.46	100.0%
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	0.5%	24,493.54	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	2.3%	55,864.47	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.8%	73,747.85	99.6%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.5%	26,672.98	100.0%

ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.0%	5,230.39	96.4%	RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.4%	3,494.42	98.8%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.6%	3,492.93	98.6%	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.4%	4,602.95	100.0%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.4%	2,707.51	97.5%	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.0%	10,408.26	98.5%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	95.1%	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.5%	6,442.28	100.0%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.3%	1,621.59	93.5%	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.4%	3,150.80	100.0%
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.2%	1,458.73	96.6%	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	96.5%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	98.4%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.0%	16,849.50	97.5%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.4%	2,400.00	98.5%	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.3%	3,077.05	97.5%
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.4%	2,094.58	98.6%	RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.3%	2,339.42	100.0%
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.3%	1,917.62	98.5%	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	97.5%
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	100.0%	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.6%	4,967.97	95.9%
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	90.1%	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	92.8%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.3%	2,779.77	94.8%	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.2%	1,542.30	100.0%
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	97.1%	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	89.5%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	95.9%	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	98.7%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%	1,940.94	100.0%	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	98.0%
RE-017	カスターリア水天宫Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.2%	1,858.34	100.0%	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	95.8%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	98.0%	RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	98.3%
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	94.4%	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.2%	1,472.47	97.7%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	100.0%	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	100.0%
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	98.3%
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	100.0%	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.2%	1,624.06	98.6%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	94.6%	RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	1.0%	12,732.35	98.9%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	100.0%	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	100.0%	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	100.0%	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	96.5%
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	98.8%	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	100.0%
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.2%	1,628.80	98.4%	RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	100.0%	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	100.0%
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.4%	3,594.16	100.0%	RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	97.1%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	100.0%	RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	100.0%
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%	RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	98.0%
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	100.0%	RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	100.0%
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.1%	681.00	100.0%	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.4%	4,197.66	99.0%
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.2%	1,567.84	100.0%	RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	100.0%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	95.8%	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	98.4%

ポートフォリオ一覧 ③

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	100.0%
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	97.2%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	96.6%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	100.0%
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.3%	3,038.98	97.2%
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	100.0%
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%	1,994.93	100.0%
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	94.3%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.0%	18,112.03	100.0%
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	98.3%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.2%	1,413.75	100.0%
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	96.9%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.3%	2,640.86	98.9%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	94.9%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	99.3%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.5%	3,166.71	96.4%
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.3%	2,123.77	97.0%
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	98.3%
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	98.8%
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.2%	1,278.52	100.0%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.6%	17,269.74	100.0%
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	96.6%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.2%	4,208.83	100.0%
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	96.9%
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	98.9%
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	96.3%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	100.0%
RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.7%	18,153.57	100.0%
RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	94.1%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.6%	21,367.93	100.0%
RE-110	バシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.2%	26,294.49	100.0%
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	100.0%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.1%	3,808.97	100.0%

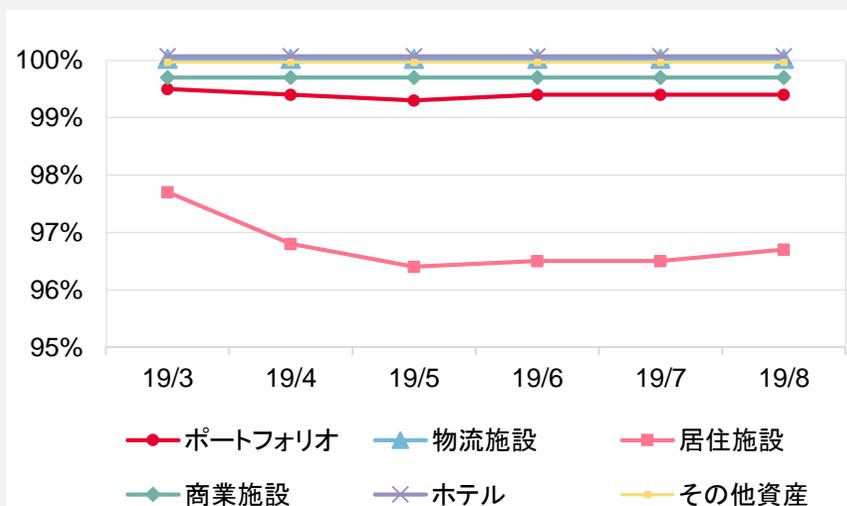
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	95.8%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	97.2%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.6%	10,920.75	97.5%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市	1,010	0.1%	2,836.00	100.0%
RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.1%	1,522.89	97.7%
RE-122	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	1,740	0.2%	6,100.31	84.4%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	96.8%
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.5%	8,747.40	96.0%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%	3,071.60	94.7%
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	100.0%
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	96.8%
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	97.2%
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.3%	5,415.39	91.5%
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.4%	6,230.20	96.8%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.2%	8,661.19	90.3%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.3%	7,022.69	87.0%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%	1,822.10	95.8%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	100.0%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%	2,828.39	98.8%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%	4,471.11	98.7%
RE-137	カスターリア大濠ベイタワー	福岡県福岡市	2,910	0.4%	11,089.75	48.9%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.4%	10,354.15	100.0%
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市	1,730	0.2%	5,086.69	90.3%
RE-140	カスターリア京都市西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	98.8%
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.3%	2,897.06	100.0%
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.3%	6,828.78	100.0%
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市	1,800	0.2%	4,425.46	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	1.1%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.6%	16,390.96	92.8%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.6%	9,720.49	99.7%
RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.4%	9,277.08	100.0%
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.5%	24,018.00	100.0%
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.1%	22,196.81	100.0%
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.5%	8,637.91	100.0%
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	1.1%	62,917.73	100.0%
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.4%	23,230.77	100.0%
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	3,250	0.4%	30,824.72	100.0%
RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	10,320	1.4%	41,670.12	100.0%
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.9%	19,845.72	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.3%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.8%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.6%	6,669.74	100.0%
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	0.1%	1,066.95	100.0%
RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.7%	19,104.17	100.0%
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	0.6%	30,517.69	100.0%
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	0.6%	7,932.37	100.0%
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	奈良県奈良市	1,470	0.2%	2,637.18	100.0%
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	愛知県名古屋市	4,500	0.6%	7,605.41	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.1%	4,177.52	100.0%
OT-002	油壺マリナーヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.1%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル(ダイワ ロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	1.0%	13,480.00	100.0%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.3%	3,064.89	100.0%
OT-005	ナーサリールームベリベアー 大森西・ウエルシア大田大森 西店	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	100.0%

用途	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
物流施設	373,641	50.6%	1,746,659.21	100.0%
居住施設	246,424	33.3%	472,121.87	96.7%
商業施設	95,330	12.9%	450,897.55	99.7%
ホテル	10,770	1.5%	18,174.96	100.0%
その他資産	12,860	1.7%	25,969.15	100.0%
ポートフォリオ合計	739,025	100.0%	2,713,822.74	99.4%

(注) 2019年8月末の稼働率を記載しています。物流施設の合計及びポートフォリオ合計は、2019年9月2日付売却物件を除きます。

// 月末稼働率



物流施設の賃料改定時期①

物件番号	物件名称	テナント名	2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		賃料改定時期	契約満了時期
			2月期	8月期										
物流施設														
LB-001	Dプロジェクト町田	日立キャピタル(株)											改定なし	2027/2/28
LB-002	Dプロジェクト八王子	三菱食品(株)											2024/2/27	非開示
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京ロジファクトリー(株)											2024/2/27	2029/2/28
LB-003	Dプロジェクト愛川町	(株)トワード											非開示	2032/7/31
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	(株)ナカノ商会											改定なし	2026/2/28
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	日立キャピタル(株)											非開示	2027/5/31
LB-007	Dプロジェクト茜浜	オイシックス・ラ・大地(株)											2020/10/11	2025/10/10
LB-008	Dプロジェクト野田	三菱食品(株)											2022/10/1	非開示
LB-009	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー(株)											2020/1/1	2029/12/31
LB-009	Dプロジェクト犬山(追加取得)	タキヒヨー(株)											2022/4/1	2032/3/31
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)											2021/8/1	非開示
LB-013	Dプロジェクト盛岡	三菱食品(株)											改定なし	非開示
LB-015	Dプロジェクト土浦	ヤマトロジスティクス(株)											2021/4/1	2029/4/14
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美A棟	日本通運(株)											改定なし	2021/1/20
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美B棟	クリエイト(株)											改定なし	2022/4/15
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美C棟	(株)富士ロジテック											—	2021/5/31
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美D棟	(株)ジャパンビバレッジホールディングス											2022/4/1	2026/8/31
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(既存棟)	日本ハム(株)											2021/4/1	非開示
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(増築棟)	日本ハム(株)											改定なし	非開示
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	トランコム(株)											2021/10/5	2031/10/4
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	(株)セブン&アイ・ホールディングス											2023/6/21	2023/6/30
LB-022	Dプロジェクト川越 I	大和物流(株)											2021/5/1	2026/4/30
LB-023	Dプロジェクト川越 II	大和物流(株)											2022/9/3	2027/9/2
LB-024	DPL犬山	佐川グローバルロジスティクス(株)											2023/10/1	2028/9/30
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	(株)ナカノ商会											改定なし	2032/9/30
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	(株)エス・ディ・ロジ											2023/6/28	2033/6/30
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	中央物産(株)											改定なし	2029/6/30
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	(株)日立物流											—	2022/6/30
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	佐川グローバルロジスティクス(株)											2023/8/9	2024/2/9
LB-030	Dプロジェクト八潮	東都生活協同組合											2022/8/1	2031/7/31
LB-030	Dプロジェクト八潮	(株)流通サービス											2022/8/1	2031/7/31
LB-031	Dプロジェクト西淀川	(株)バンテック											2021/4/15	2026/8/15
LB-032	Dプロジェクト松戸	アサヒロジスティクス(株)											2020/4/9	2031/4/30

物流施設の賃料改定時期 ②

物件番号	物件名称	テナント名	2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		賃料改定時期	契約満了時期
			2月期	8月期										
物流施設														
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)											改定なし	2021/9/30
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	(株)ニチレイロジグループ本社											—	2035/10/31
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	(株)日立物流関東											2024/4/1	2024/6/30
LB-036	Dプロジェクト加須	伊藤忠ロジスティクス(株)											2020/3/1	2025/2/28
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	大和物流(株)											2022/6/1	2025/8/31
LB-038	Dプロジェクト富里	東京納品代行(株)											改定なし	2026/1/31
LB-039	Dプロジェクト京田辺	(株)ヒューテックノオリン											2022/9/28	2032/10/31
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	三菱食品(株)											—	非開示
LB-041	Dプロジェクト小山	三菱食品(株)											2020/3/1	非開示
LB-042	Dプロジェクト佐野	(株)東流社											改定なし	2029/6/30
LB-043	Dプロジェクト館林	(株)日立物流関東											2020/9/1	2030/8/31
LB-044	Dプロジェクト掛川	(株)日立物流中部											2024/8/1	2034/7/31
LB-045	Dプロジェクト広島西風	三井食品(株)											非開示	非開示
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	丸協運輸(株)											—	2024/1/2
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	大和物流(株)											2021/2/1	2026/1/31
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	(株)ニチレイロジグループ本社											非開示	非開示
LB-049	Dプロジェクト千葉北	(株)日立物流首都圏											改定なし	2026/6/30
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	三菱食品(株)											非開示	非開示
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	東京納品代行(株)											改定なし	2027/2/28
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	伊藤忠食品(株)											非開示	2030/6/29
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	国分グループ本社(株)											非開示	非開示
LB-054	Dプロジェクト上三川	(株)日立物流関東											非開示	非開示
LB-055	Dプロジェクト富士	(株)日立物流中部											2023/10/1	2033/9/30
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	非開示											非開示	非開示
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	(株)サンリツ											2021/4/1	2026/3/31
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	(株)ヒューテックノオリン											2022/2/1	2032/1/31
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	三菱食品(株)											非開示	非開示
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	(株)サンリツ											非開示	非開示
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	国分グループ本社(株)											非開示	非開示
LB-061	Dプロジェクト相模原	大和物流(株)											2020/4/1	2035/3/31
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	(株)エスコ											改定なし	2036/9/30
LB-063	Dプロジェクト四日市	(株)近鉄ロジスティクス・システムズ											非開示	非開示
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	国分グループ本社(株)											非開示	非開示

物流施設の賃料改定時期 ③

物件番号	物件名称	テナント名	2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		賃料改定時期	契約満了時期
			2月期	8月期										
物流施設														
LM-001	DPL三郷	国分グループ本社(株)											2023/10/15	2033/11/14
LM-001	DPL三郷	(株)あらた			満了								改定なし	2020/12/31
LM-001	DPL三郷	加藤産業(株)											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	(株)ニトリ									満了		改定なし	2023/10/31
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ユニクロ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ムロオ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ネストロジスティクス											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	三井物産グローバルロジスティクス(株)											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)M・Kロジ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	NOK(株)											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	ヤマエ久野(株)											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	(株)九倉											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	旭食品(株)											非開示	非開示

// 物流施設の賃料改定・契約更新

2020年2月期	2020年8月期
賃料改定 1テナント 契約満了 なし	賃料改定 4テナント 契約満了 なし

2019年10月17日現在

商業施設の賃料改定時期

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		賃料改定時期	契約満了時期
				2月期	8月期										
商業施設															
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和情報サービス(株)	固定	■							■			2019/12/12	2027/11/30
RM-002	フォレオひらかた	核テナントA	固定					■						2022/1/1	2026/12/8
RM-002	フォレオひらかた	核テナントB	固定											2022/1/1	2026/12/14
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントA	固定											改定なし	2027/5/31
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントB	固定		■							■		2020/3/27	2028/3/26
RM-004	ユニクス高崎	(株)ピーアンドディコンサルティング	固定				■						■	2020/12/9	2028/11/19
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	大和情報サービス(株)	固定	■		■	■		■			■		2020/10/1	2034/9/29
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントA	固定+歩合											改定なし	2027/12/21
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントB	固定											改定なし	2027/11/30
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントC	固定+歩合				■							改定なし	2021/6/30
RM-007	ASOBOX(底地)	大和情報サービス(株)	固定	■		■		■		■		■		2020/9/1	2037/8/31
RM-008	フォレオ青梅今井	(株)ベルク	固定											非開示	非開示
RM-008	フォレオ青梅今井	(株)ヤマダ電機	固定											非開示	2037/6/8
RM-009	フォレオ大津一里山	大和情報サービス(株)	固定											2028/4/3	2038/4/30
RM-010	フォレオ博多	大和情報サービス(株)	固定											2028/4/3	2038/4/30
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大和情報サービス(株)	固定	■		■		■		■		■		2020/9/1	2038/12/31
RM-012	イーアスつくば	大和ハウス工業(株)	固定											2029/4/5	2039/4/30
RR-001	ライフ相模原若松店	(株)ライフコーポレーション	固定						■					2022/5/22	2027/5/21
RR-002	フォレオせんだい宮の社	大和ハウス工業(株)	固定							■				改定なし	2022/11/30
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	大和情報サービス(株)	固定											改定なし	2034/2/24
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	(株)アルペン	固定											非開示	2027/11/28
RR-005	平塚商業施設(底地)	非開示	非開示											非開示	非開示
RR-006	ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)	ロイヤルホームセンター(株)	固定	■		■		■		■		■		2020/9/1	2048/3/31
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	青山商事(株)	固定											非開示	非開示
RR-008	フォレオ菖蒲	大和ハウス工業(株)	固定											2029/4/5	2039/4/30
RU-001	COMBOX310	ダイワロイヤル(株)	固定											-	2028/12/31

// 商業施設の主要テナントの賃料改定・契約更新

2020年2月期	2020年8月期
賃料改定 5テナント → 3テナント 同条件にて改定済み → 1テナント 増額にて改定済み (固定資産税等連動) 契約満了 なし	賃料改定 1テナント 契約満了 なし

2019年10月17日現在

不動産鑑定評価額 比較表 ①

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年2月期			2019年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 2月期	2019年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
LB-001	Dプロジェクト町田	9,200	9,209	620	9,840	9,830	▲10	4.3	4.2/4.3	4.5	4.3	4.2/4.3	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	15,173	1,726	17,000	16,900	▲100	4.2	4.2	4.4	4.2	4.2	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,768	631	4,410	4,400	▲10	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,123	836	9,960	9,960	0	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	25,522	2,677	28,100	28,200	100	3.8	3.8/3.9	4.0	3.8	3.8/3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,875	204	3,070	3,080	10	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,042	507	6,550	6,550	0	4.6	4.5/4.6	4.8	4.6	4.5/4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,455	1,334	11,780	11,790	10	4.7	4.6/4.7	4.9	4.7	4.6/4.7	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-010	Dプロジェクト岐阜(注3)	1,100	1,067	92	1,170	1,160	▲10	5.3	5.2/5.3	5.5	5.3	5.2/5.3	5.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,834	485	6,320	6,320	0	4.5	4.5/4.6	4.7	4.5	4.5/4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-012	Dプロジェクト札幌南(注3)	818	782	78	862	861	▲1	5.9	5.8	6.1	5.9	5.8	6.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,165	44	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-014	Dプロジェクト仙台南(注3)	1,530	1,512	67	1,580	1,580	0	5.2	5.0/5.1	5.4	5.2	5.0/5.1	5.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,241	298	3,540	3,540	0	5.1	5.0/5.1	5.3	5.1	5.0/5.1	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-016	Dプロジェクト御殿場(注3)	1,140	1,108	1	1,140	1,110	▲30	5.4	5.3/5.4	5.6	5.4	5.3/5.4	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-017	Dプロジェクト西広島(注3)	1,210	1,174	35	1,210	1,210	0	5.4	5.4/5.5	5.6	5.4	5.4/5.5	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,133	436	4,510	4,570	60	4.9	4.6/4.7 /4.8	5.1	4.9	4.6/4.7 /4.8	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,469	690	6,150	6,160	10	4.9	4.9/5.0	5.1	4.9	4.9/5.0	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,785	364	4,150	4,150	0	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,782	877	8,650	8,660	10	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,434	425	3,850	3,860	10	4.6	4.6/4.7	4.8	4.6	4.6/4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,734	655	5,390	5,390	0	4.6	4.6/4.7	4.8	4.6	4.6/4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,808	411	4,220	4,220	0	4.7	4.6/4.7	4.9	4.7	4.6/4.7	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,198	431	4,630	4,630	0	4.6	4.5	4.8	4.6	4.5	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	7,360	899	8,250	8,260	10	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,337	642	5,910	5,980	70	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	8,037	862	8,910	8,900	▲10	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	4,966	553	5,510	5,520	10	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,223	566	6,790	6,790	0	4.5	4.0	4.8	4.5	4.0	4.8	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,935	964	10,900	10,900	0	4.7	4.4	4.9	4.7	4.4	4.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,187	572	7,760	7,760	0	4.5	4.2	4.6	4.5	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,985	184	2,170	2,170	0	5.7	5.6/5.8	5.9	5.7	5.6/5.8	5.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			

不動産鑑定評価額 比較表 ②

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年2月期			2019年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2019年 2月期	2019年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,240	89	1,330	1,330	0	6.0	5.7/5.8 /5.9	6.2	6.0	5.7/5.8 /5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	7,043	806	7,830	7,850	20	4.5	4.5/4.6	4.7	4.5	4.5/4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,227	232	3,460	3,460	0	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,470	1,279	9,760	9,750	▲10	3.9	3.8/3.9 /4.0	4.1	3.9	3.8/3.9 /4.0	4.1	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,862	417	5,280	5,280	0	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,472	237	3,710	3,710	0	5.5	5.1	5.8	5.5	5.1	5.8	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	1,510	1,473	126	1,610	1,600	▲10	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,951	98	2,040	2,050	10	5.5	5.6	5.7	5.5	5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,729	80	1,800	1,810	10	5.5	5.5/5.6	5.7	5.5	5.5/5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	3,018	201	3,210	3,220	10	5.5	5.5	5.7	5.5	5.5	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,894	245	6,130	6,140	10	5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,738	311	4,050	4,050	0	5.4	4.9	5.8	5.4	4.9	5.8	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,652	247	1,890	1,900	10	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,562	357	5,930	5,920	▲10	4.6	4.6/4.7	4.8	4.6	4.6/4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,037	82	1,110	1,120	10	4.8	4.8	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,586	473	8,020	8,060	40	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	大和
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	8,139	210	8,370	8,350	▲20	4.5	4.2	4.6	4.5	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,818	261	7,150	7,080	▲70	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,683	616	4,350	4,300	▲50	4.7	4.6/4.9	-	4.7	4.6/4.9	-	0.0	0.0	-	谷澤
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	7,300	7,190	349	7,540	7,540	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,806	193	8,050	8,000	▲50	5.5	5.5/5.6	5.7	5.5	5.5/5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,554	75	3,680	3,630	▲50	5.6	5.4	5.9	5.6	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	9,074	365	9,380	9,440	60	5.1	5.0/5.2	5.3	5.1	5.0/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,315	144	4,360	4,460	100	4.6	4.2	4.8	4.5	4.1	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,725	164	5,760	5,890	130	4.6	4.3	4.8	4.5	4.2	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,331	278	7,450	7,610	160	4.6	4.2	4.8	4.5	4.1	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,350	49	12,400	12,400	0	4.2	4.2	4.4	4.2	4.2	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,916	63	3,940	3,980	40	4.3	4.3	4.5	4.3	4.3	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	6,114	5	6,110	6,120	10	4.7	4.6	4.9	4.7	4.6	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,497	2	1,500	1,500	0	5.4	5.3/5.4	5.6	5.4	5.3/5.4	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	4,064	35	4,090	4,100	10	5.1	5.1	5.3	5.1	5.1	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤

不動産鑑定評価額 比較表 ③

(単位: 百万円)

(単位: %)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年2月期			2019年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2019年 2月期	2019年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
LM-001	DPL三郷	16,831	16,617	1,282	17,800	17,900	100	4.1	4.1/4.2	4.3	4.1	4.1/4.2	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	13,177	22	13,300	13,200	▲100	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	不動研
LM-003	DPL北九州	3,510	3,476	103	3,580	3,580	0	5.5	5.4/5.5 /5.6	5.7	5.5	5.4/5.5 /5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
物流施設 合計		379,439	373,250	28,700	401,462	401,951	489	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,143	2,006	8,810	9,150	340	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,153	356	4,350	4,510	160	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-003	カスターリア芝公園	2,630	2,409	▲19	2,310	2,390	80	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-004	カスターリア銀座	2,520	2,310	19	2,260	2,330	70	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-005	カスターリア広尾	2,220	2,051	▲51	1,930	2,000	70	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-006	カスターリア日本橋	1,200	1,047	162	1,190	1,210	20	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-007	カスターリア八丁堀	2,300	2,060	299	2,330	2,360	30	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-008	カスターリア麻布十番	2,910	2,750	39	2,730	2,790	60	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,516	113	2,560	2,630	70	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,746	▲96	1,630	1,650	20	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,647	142	1,760	1,790	30	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,323	▲123	1,180	1,200	20	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,337	192	2,480	2,530	50	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-014	カスターリアお茶の水	1,770	1,681	628	2,250	2,310	60	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-015	カスターリア参宮橋	1,393	1,476	113	1,530	1,590	60	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-016	カスターリア水天宮	1,279	1,209	370	1,540	1,580	40	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,081	328	1,390	1,410	20	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-018	カスターリア新富町	932	897	252	1,120	1,150	30	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	825	805	204	988	1,010	22	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-020	カスターリア原宿	887	851	141	970	993	23	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-021	カスターリア代々木上原	608	650	102	740	753	13	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	555	550	118	654	669	15	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-023	カスターリア新宿7丁目	464	435	115	541	551	10	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-024	カスターリア人形町	947	885	454	1,290	1,340	50	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	981	488	1,420	1,470	50	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	914	844	275	1,090	1,120	30	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,238	531	1,710	1,770	60	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-028	カスターリア神保町	1,160	1,069	450	1,460	1,520	60	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研

不動産鑑定評価額 比較表 ④

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年2月期			2019年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2019年 2月期	2019年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	675	604	186	771	791	20	4.2	3.9	4.5	4.1	3.8	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-030	カスターリア新宿御苑	2,720	2,578	821	3,320	3,400	80	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-031	カスターリア高輪台	860	809	260	1,050	1,070	20	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	600	248	830	849	19	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	466	97	550	564	14	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	400	390	130	505	521	16	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,145	274	1,380	1,420	40	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-036	カスターリア南麻布	642	610	148	710	759	49	4.0	3.8	4.2	3.8	3.6	4.0	▲0.2	▲0.2	▲0.2	不動研
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,706	443	3,070	3,150	80	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-038	カスターリア茅場町	2,707	2,497	872	3,240	3,370	130	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-039	カスターリア高輪	7,430	7,125	1,414	8,240	8,540	300	4.1	4.4	4.3	4.0	4.3	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,199	980	4,080	4,180	100	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-041	カスターリア新宿	2,950	2,814	725	3,500	3,540	40	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-042	カスターリア市ヶ谷	940	878	521	1,350	1,400	50	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	6,573	2,626	9,350	9,200	▲150	-	3.9	5.9	-	3.9	6.0	-	0.0	0.1	不動研
RE-044	カスターリア初台	2,030	1,940	519	2,390	2,460	70	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,852	377	2,180	2,230	50	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,395	284	1,640	1,680	40	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	3,996	673	4,470	4,670	200	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-048	カスターリア都立大学	648	578	▲40	536	538	2	5.0	4.8	5.3	4.9	4.7	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-049	カスターリア雪谷	1,110	976	203	1,150	1,180	30	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-050	カスターリア祐天寺	1,450	1,319	30	1,320	1,350	30	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-051	カスターリア大塚	1,480	1,291	398	1,650	1,690	40	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-052	カスターリア菊川	817	708	114	809	823	14	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-053	カスターリア目黒	844	869	250	1,070	1,120	50	4.2	3.9	4.4	4.1	3.8	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	969	360	1,290	1,330	40	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,153	286	1,400	1,440	40	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-056	カスターリア目白	988	919	210	1,100	1,130	30	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-057	カスターリア池袋	2,570	2,414	605	2,950	3,020	70	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,044	255	1,280	1,300	20	4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-059	カスターリアタワー一品川シーサイド	7,380	6,696	2,493	9,130	9,190	60	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-060	カスターリア八雲	857	821	20	819	842	23	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-061	カスターリア戸越駅前	1,560	1,448	611	2,050	2,060	10	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研

不動産鑑定評価額 比較表 ⑤

(単位: 百万円)

(単位: %)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年2月期			2019年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 2月期	2019年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	996	978	271	1,230	1,250	20	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-063	カスターリア北沢	742	752	116	849	869	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-064	カスターリア門前仲町	503	470	145	603	616	13	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-065	カスターリア上池台	198	178	47	222	226	4	4.8	4.4	5.0	4.7	4.3	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-066	カスターリア森下	832	787	282	1,050	1,070	20	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-067	カスターリア若林公園	776	742	141	864	884	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-068	カスターリア浅草橋	792	724	274	984	999	15	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-069	カスターリア入谷	546	514	167	671	682	11	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-070	カスターリア北上野	2,641	2,366	583	2,880	2,950	70	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-071	カスターリア森下Ⅱ	686	607	249	833	857	24	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-072	カスターリア三ノ輪	1,430	1,280	349	1,580	1,630	50	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-073	カスターリア尾山台	533	513	96	613	610	▲3	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-074	カスターリア中野	1,060	960	299	1,280	1,260	▲20	4.1	3.9	4.3	4.1	3.8	4.2	0.0	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-075	カスターリア用賀	923	860	309	1,170	1,170	0	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-076	カスターリア住吉	948	834	215	1,060	1,050	▲10	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,160	1,963	856	2,760	2,820	60	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-078	カスターリア押上	1,100	973	216	1,150	1,190	40	4.4	4.7/4.5	4.6	4.3	4.6/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-079	カスターリア蔵前	1,260	1,125	414	1,500	1,540	40	4.3	4.5/4.4	4.5	4.2	4.4/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-080	カスターリア中延	1,790	1,638	811	2,590	2,450	▲140	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,037	3,912	9,950	9,950	0	4.6	4.3	4.9	4.5	4.2	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-082	カスターリア戸越	1,770	1,570	909	2,520	2,480	▲40	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-083	カスターリア大井町	1,181	1,139	430	1,540	1,570	30	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-084	カスターリア大森	1,500	1,400	429	1,810	1,830	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-085	カスターリア三宿	1,900	1,818	551	2,320	2,370	50	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-086	カスターリア荒川	1,660	1,566	643	2,190	2,210	20	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	2,370	2,243	766	3,010	3,010	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-088	カスターリア中目黒	3,800	3,772	917	4,530	4,690	160	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-089	カスターリア目黒長者丸	2,030	1,988	461	2,400	2,450	50	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-090	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,738	211	1,900	1,950	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	1,520	1,459	330	1,740	1,790	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-093	カスターリア目黒平町	1,165	1,196	163	1,320	1,360	40	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,009	970	4,980	4,980	0	5.2	5.0/5.4	-	5.2	5.0/5.4	-	0.0	0.0	-	森井			
RE-095	カスターリア本駒込	1,520	1,506	323	1,830	1,830	0	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			

不動産鑑定評価額 比較表 ⑥

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年2月期			2019年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 2月期	2019年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,657	402	2,020	2,060	40	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-097	カスターア鶴見	666	582	188	754	771	17	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-098	カスターア船橋	704	688	121	794	810	16	4.9	4.9/4.7	5.1	4.8	4.8/4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-099	カスターア西船橋	783	737	234	954	972	18	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-105	カスターア野毛山	325	294	34	328	329	1	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-106	カスターア市川	461	400	159	549	560	11	4.9	4.8	5.2	4.8	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,819	1,530	6,280	6,350	70	5.0	4.8/5.2	-	4.9	4.7/5.1	-	▲0.1	▲0.1	-	大和			
RE-108	カスターア武蔵小杉	1,680	1,630	299	1,890	1,930	40	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,835	934	4,790	4,770	▲20	5.1	4.9/5.3	-	5.1	4.9/5.3	-	0.0	0.0	-	大和			
RE-110	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	9,100	8,273	2,826	10,900	11,100	200	4.8	4.6/5.0	-	4.7	4.5/4.9	-	▲0.1	▲0.1	-	森井			
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,681	418	2,110	2,100	▲10	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	973	346	1,310	1,320	10	4.7	4.5/4.9	-	4.6	4.4/4.8	-	▲0.1	▲0.1	-	森井			
RE-116	カスターア塙筋本町	1,490	1,297	552	1,820	1,850	30	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-117	カスターア新梅田	1,376	1,200	429	1,590	1,630	40	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-118	カスターア阿倍野	4,368	3,980	1,429	5,310	5,410	100	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-119	カスターア栄	1,010	902	337	1,220	1,240	20	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-121	カスターア円山裏参道	411	358	151	508	510	2	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-122	カスターア円山表参道	1,740	1,523	466	2,010	1,990	▲20	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-123	カスターア東比恵	960	832	237	1,050	1,070	20	4.8	5.0	5.0	4.7	4.9	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-124	カスターアタワー長堀橋	3,400	2,911	1,788	4,620	4,700	80	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-125	カスターア三宮	1,230	1,056	463	1,500	1,520	20	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-126	カスターア勾当台公園	481	409	163	558	573	15	5.2	5.2	5.4	5.1	5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-127	カスターア一番町	783	687	263	938	951	13	5.2	5.2	5.4	5.1	5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-128	カスターア大町	656	596	235	820	832	12	5.2	5.2	5.4	5.1	5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-129	カスターア上町台	2,190	1,937	862	2,770	2,800	30	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-130	カスターアタワー肥後橋	2,670	2,351	1,228	3,590	3,580	▲10	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-131	ビッグタワー南3条	1,740	1,284	1,415	2,650	2,700	50	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-132	カスターア伏見	2,260	1,935	1,244	3,110	3,180	70	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-133	カスターア名駅南	720	651	332	964	984	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-134	カスターア薬院	930	880	329	1,180	1,210	30	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-135	カスターア壬生	1,193	1,090	429	1,490	1,520	30	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-136	カスターア榴ヶ岡	1,208	1,165	614	1,750	1,780	30	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			

不動産鑑定評価額 比較表 ⑦

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年2月期			2019年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 2月期	2019年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	2,910	2,552	1,117	3,670	3,670	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,473	526	2,970	3,000	30	5.4	5.3/5.7	-	5.3	5.2/5.6	-	▲0.1	▲0.1	-	大和			
RE-139	カスターリア志賀本通	1,730	1,569	550	2,090	2,120	30	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-140	カスターリア京都西大路	973	998	91	1,080	1,090	10	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	2,000	1,986	563	2,440	2,550	110	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,955	264	2,200	2,220	20	5.2	5.0/5.4	-	5.1	4.9/5.3	-	▲0.1	▲0.1	-	森井			
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	1,800	1,827	172	1,960	2,000	40	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
居住施設 合計		246,424	227,274	65,653	287,859	292,928	5,069	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,538	991	8,340	8,530	190	5.5	5.2	5.7	5.4	5.1	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,467	202	4,670	4,670	0	6.0	5.5	6.1	5.9	5.4	6.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,211	158	4,330	4,370	40	5.5	5.1	5.6	5.4	5.0	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-004	ユニクス高崎	3,000	2,941	228	3,110	3,170	60	6.1	5.8	6.3	6.0	5.7	6.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	3,740	3,740	230	3,950	3,970	20	-	4.2	-	-	4.2	-	-	0.0	-	谷澤			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,898	791	8,510	8,690	180	5.6	5.4	5.9	5.5	5.3	5.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-007	ASOBOX(底地)	1,600	1,617	292	1,900	1,910	10	-	4.9	-	-	4.9	-	-	0.0	-	不動研			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,752	197	3,950	3,950	0	5.1	4.6	5.4	5.1	4.6	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	8,031	558	8,450	8,590	140	5.5	5.3	5.8	5.4	5.2	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,182	497	3,680	3,680	0	4.8	4.6	5.1	4.8	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	3,250	3,383	496	3,880	3,880	0	-	4.3	-	-	4.3	-	-	0.0	-	谷澤			
RM-012	イーアスつくば	10,320	10,368	▲18	10,320	10,350	30	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,652	157	1,800	1,810	10	4.7	4.3	4.8	4.7	4.2	4.7	0.0	▲0.1	▲0.1	不動研			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,837	542	7,380	7,380	0	5.6	5.3	5.8	5.6	5.3	5.8	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	2,390	2,390	170	2,520	2,560	40	-	5.1	-	-	5.0	-	-	▲0.1	-	不動研			
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	2,230	2,169	230	2,400	2,400	0	6.0	6.1	6.2	6.0	6.1	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RR-005	平塚商業施設(底地)	5,620	5,857	792	6,640	6,650	10	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-	谷澤			
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	4,500	4,541	718	5,220	5,260	40	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-	谷澤			
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	770	8	762	779	17	4.4	4.0	4.5	4.3	3.9	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	5,021	28	5,050	5,050	0	5.2	4.9	5.4	5.2	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RU-001	COMBOX310	4,480	4,448	201	4,600	4,650	50	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
商業施設 合計		95,330	94,820	7,478	101,462	102,299	837	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

不動産鑑定評価額 比較表 ⑧

(単位:百万円)

(単位:%)

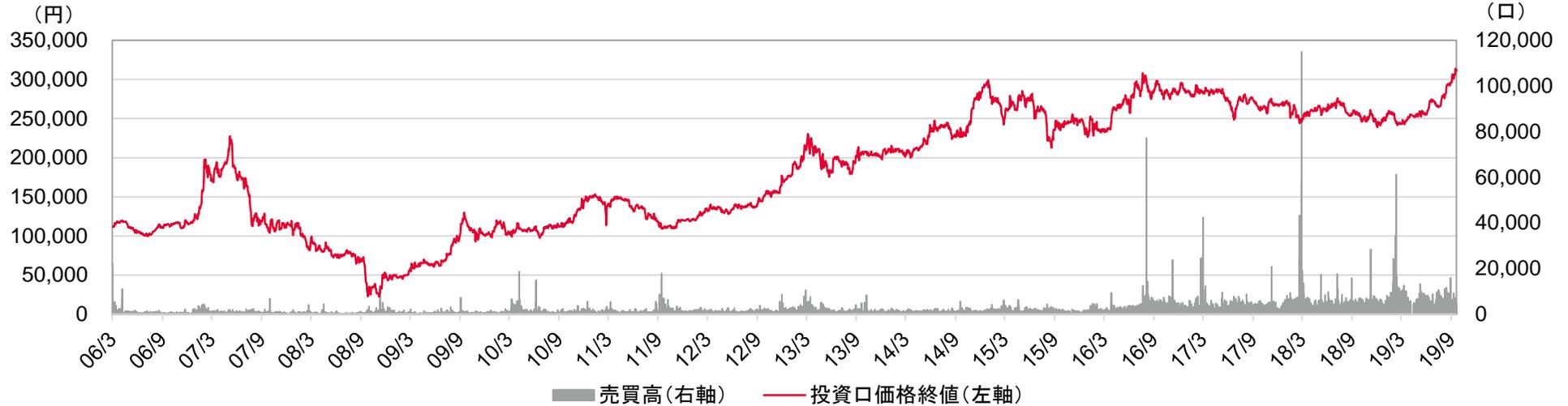
物件番号	物件名称	取得価格	2019年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年2月期			2019年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2019年 2月期	2019年 8月期	前期比	直選法 CR	DCF法		直選法 CR	DCF法		直選法 CR	DCF法		
									DR	TCR		DR	TCR		DR	TCR	
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,780	269	4,940	5,050	110	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,467	32	1,490	1,500	10	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	大和
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	4,536	3	4,540	4,540	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	大和
ホテル 合計		10,770	10,783	304	10,970	11,090	120	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	835	444	1,280	1,280	0	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	大和
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,054	205	1,260	1,260	0	6.1	5.9	6.3	6.1	5.9	6.3	0.0	0.0	0.0	不動研
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	7,600	7,329	780	8,010	8,110	100	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,830	129	1,950	1,960	10	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	不動研
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ ウエルシア大田大森西店	1,380	1,390	▲20	1,380	1,370	▲10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	大和
その他資産 合計		12,860	12,441	1,538	13,880	13,980	100	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ポートフォリオ 合計		744,823	718,571	103,676	815,633	822,248	6,615	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 2019年3月・4月取得物件の2019年2月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「谷澤」:株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」:株式会社中央不動産鑑定所、「大和」:大和不動産鑑定株式会社、「不動研」:一般財団法人日本不動産研究所、「森井」:JLL森井鑑定株式会社

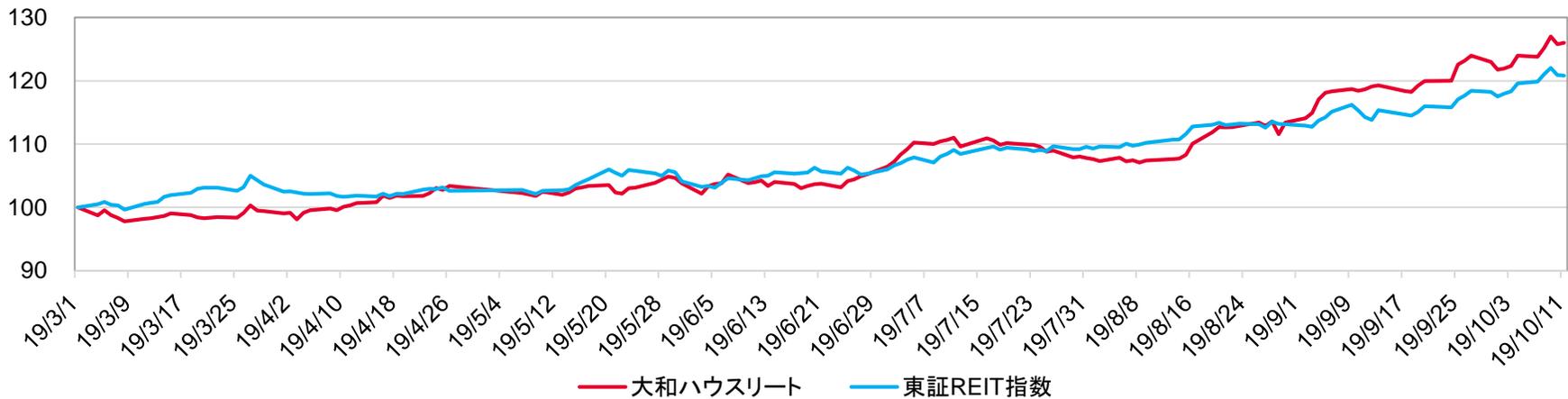
(注3) 2019年9月2日に譲渡済みです。

// 投資口価格及び売買高の推移



(注) 2013年3月1日及び2015年3月1日付で実施した1口につき2口の割合の投資口分割を考慮しています。

// 相対価格の推移



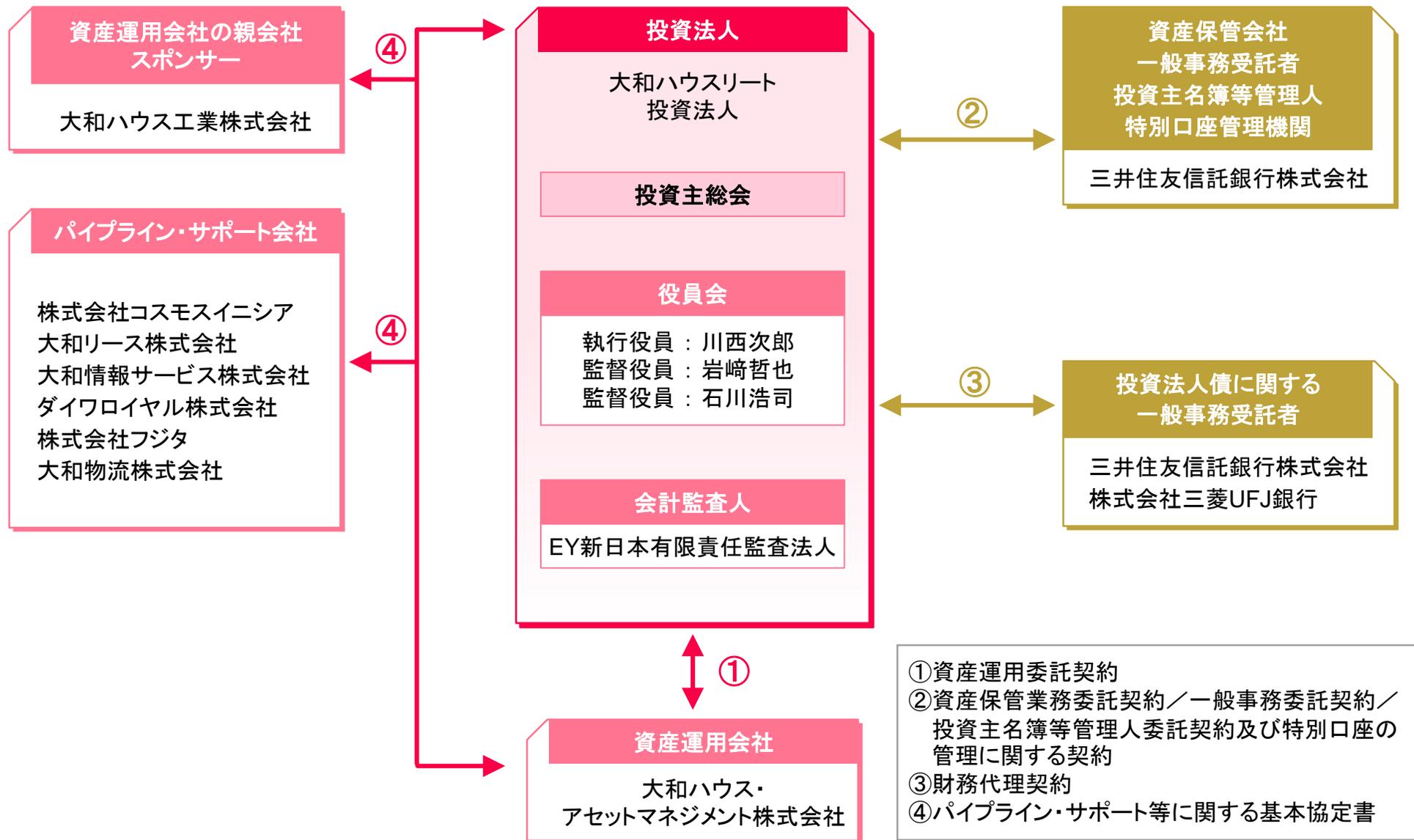
(注) 2019年8月期の期初(2019年3月1日)の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

// 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2019年2月期				2019年8月期			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	15,900	94.1	98,822	5.1	16,650	94.0	100,765	4.9
金融機関	202	1.2	1,059,700	55.0	205	1.2	1,151,274	55.5
銀行・信託銀行	74	0.4	963,665	50.0	73	0.4	1,022,764	49.3
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	59	0.3	156,920	8.1	59	0.3	158,018	7.6
信託銀行	15	0.1	806,745	41.9	14	0.1	864,746	41.7
生命保険会社	9	0.1	25,162	1.3	9	0.1	29,663	1.4
損害保険会社	3	0.0	5,920	0.3	2	0.0	18,872	0.9
その他金融	116	0.7	64,953	3.4	121	0.7	79,975	3.9
信用金庫	62	0.4	31,412	1.6	64	0.4	31,844	1.5
その他	54	0.3	33,541	1.7	57	0.3	48,131	2.3
その他国内法人	316	1.9	220,926	11.5	344	1.9	222,948	10.7
外国人	463	2.7	460,442	23.9	493	2.8	472,084	22.8
証券会社	22	0.1	87,110	4.5	25	0.1	127,929	6.2
合計	16,903	100.0	1,927,000	100.0	17,717	100.0	2,075,000	100.0

// 主要投資主

氏名又は名称	2019年8月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	402,554	19.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	282,319	13.6
大和ハウス工業株式会社	187,200	9.0
野村信託銀行株式会社(投信口)	74,486	3.6
ステート ストリート バンク ウェスト クライアン ト トリーティー 505234	69,360	3.3
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	50,553	2.4
JPモルガン証券株式会社	40,603	2.0
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	36,337	1.8
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	25,767	1.2
全国信用協同組合連合会	18,856	0.9
合計	1,188,035	57.3



ご注意事項

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。
大和ハウスリート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各金融商品取引業者へお問い合わせください。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政・府令、ならびに東京証券取引所上場規則その他の関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想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に基づいてなされた一定の仮説および判断に基づくものであり、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公共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・転用等を禁じます。