

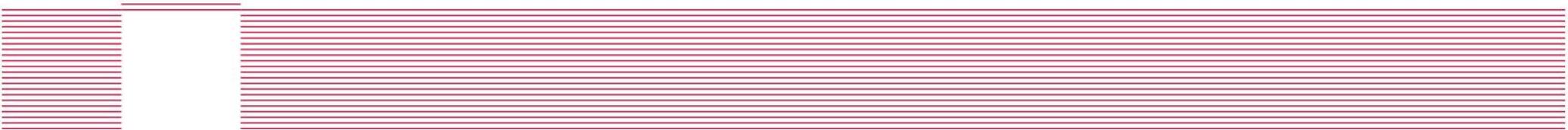
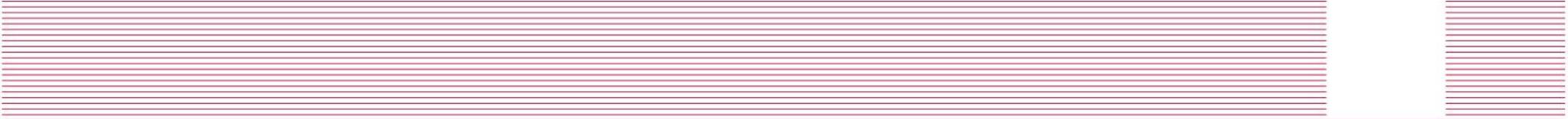
2020年2月期(第28期)決算説明資料

2020年4月16日



1. 決算概要	ページ
■ 2020年2月期 決算ハイライト	4
■ 2020年2月期 損益計算書(P/L)	5
■ 2020年2月期 貸借対照表(B/S)	6
■ 2020年8月期及び2021年2月期 業績予想	7
■ 1口当たり予想分配金の内訳	8
2. 成長への取り組み	
■ 2020年2月公募増資の概要	10
■ 2020年4月取得物件の概要	11
■ 1口当たり分配金の成長	12
■ 大和ハウスグループのパイプライン	13
3. 運用状況	
■ ポートフォリオ・サマリー(2020年4月3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
■ 物件入替によるポートフォリオの質の向上	19
■ ESGへの取り組み	20
4. 財務状況	
■ 財務状況	22-23

Appendix	ページ
■ 中期成長戦略	25
■ 資産規模の推移	26
■ 投資口価格の推移	27
■ 2020年4月取得物件	28-29
■ 2020年4月取得物件・2020年2月期取得物件	30
■ 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	31
■ 財務指標の推移	32
■ 業績推移	33
■ ポートフォリオ推移	34
■ 貸借対照表	35
■ 損益計算書	36
■ ESGへの取り組み	37-41
■ 物流施設の事業環境	42
■ 居住施設の事業環境	43
■ 商業施設・ホテルの事業環境	44
■ ポートフォリオ一覧	45-48
■ 物流施設の賃料改定時期	49-51
■ 商業施設の賃料改定時期	52
■ 不動産鑑定評価額 比較表	53-60
■ 投資主の状況	61
■ 投資法人の仕組み図	62



1. 決算概要

1口当たり分配金

6,040 円

予想比
(2019年10月時点) ±0 円

前期比 +267 円

運用状況

- ◆ 2 物件 66 億円を取得
5 物件 59 億円を売却
- ◆ NOI利回り **5.2 %**
(前期比 ±0 ポイント)
- ◆ 償却後NOI利回り **3.9 %**
(前期比 ▲0.1 ポイント)
- ◆ 稼働率 **99.5 %**
(前期比 +0.1 ポイント)

財務状況

- ◆ 借入れ返済 349 億円
▶ 289 億円 借換え
60 億円 初のグリーンbond発行
- ◆ 地方銀行 1 行と新たに取引を開始
- ◆ 1口当たり NAV **269,937 円**
(前期比 +4,956 円)
- ◆ LTV (のれんを除く) **45.0 %**
(前期比 ▲0.1 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	9,361	373,641	5.0%	3.9%
居住施設	6,509	246,424	5.3%	3.6%
商業施設	2,681	96,730	5.6%	4.6%
ホテル	340	15,970	5.0%	3.8%
その他資産	392	12,860	6.1%	4.6%
ポートフォリオ	19,285	745,625	5.2%	3.9%

(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2020年2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8月期	2020年2月期	増減
物流施設	100.0%	100.0%	—
居住施設	96.7%	97.3%	0.6ポイント
商業施設	99.7%	99.8%	0.1ポイント
ホテル	100.0%	100.0%	—
その他資産	100.0%	100.0%	—
ポートフォリオ	99.4%	99.5%	0.1ポイント

2020年2月期 損益計算書(P/L)

- ◆ 内部留保の活用により、予想分配金 6,040円を維持（台風被害による一時的な収益減に対応）
- ◆ 物流施設の売却益の発生（1口当たり 814円）

（単位：百万円）

	2019年8月期	2020年2月期		2020年2月期	
	実績	実績	前期比	予想 2019/10/17時点	予想比
営業収益	24,877	25,018	140	24,910	107
賃貸事業収益	24,722	24,712	▲10	24,604	107
不動産等売却益	154	306	151	306	0
営業費用	14,175	14,459	283	14,272	187
賃貸事業費用	10,062	10,278	216	10,108	170
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	5,298	5,472	174	5,335	136
減価償却費	4,764	4,806	41	4,772	33
その他営業費用	4,113	4,180	67	4,164	16
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
営業利益	10,702	10,559	▲143	10,638	▲79
営業外収益	111	21	▲90	17	4
営業外費用	1,647	1,454	▲192	1,486	▲31
支払利息・融資関連費用	1,471	1,452	▲19	1,484	▲31
経常利益	9,166	9,126	▲40	9,169	▲43
当期純利益	9,166	9,125	▲40	9,169	▲43
一時差異等調整積立金取崩額	2,920	3,407	486	3,365	41
分配準備積立金積立額	107	—	▲107	—	—
分配金総額	11,978	12,533	554	12,534	▲1
1口当たり分配金	5,773 円	6,040 円	267 円	6,040 円	— 円

// 主な変動要因(予想比)

- | | (対利益) |
|--------------------------|----------|
| ■ 営業収益の増加 | 107 百万円 |
| ・居住施設の賃料収入の増加 | |
| ・2019年11月・12月取得2物件の寄与 | |
| ・台風被害によるDプロジェクト浦安Ⅱの賃料の減少 | |
| ■ 賃貸事業費用の増加 | ▲170 百万円 |
| ・修繕費の増加 | |
| ・2019年11月・12月取得2物件の費用発生 | |
| ■ その他営業費用の増加 | ▲16 百万円 |
| ・控除対象外消費税の増加 | |
| ■ 営業外費用の減少 | 31 百万円 |
| ・支払利息の減少 | |
| ■ 一時差異等調整積立金取崩額の増加 | 41 百万円 |
| ・台風被害による一時的な収益減に対応 | |

// Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

（単位：百万円）

	2019年8月期	2020年2月期
Capex	778	1,412
修繕費	833	1,121
原状回復工事費	301	254
合計	1,913	2,788

2020年2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 +102億円)
- ◆ LTV (のれんを除く) 45.0% (前期比 ▲0.1ポイント)

(単位: 百万円)

	2019年8月期	2020年2月期	前期比
総資産	841,236	839,931	▲1,304
流動資産	49,276	52,338	3,061
固定資産	791,877	787,484	▲4,392
有形固定資産	712,856	710,370	▲2,485
無形固定資産	73,338	71,308	▲2,029
のれん	67,395	65,413	▲1,982
総負債	378,065	379,590	1,524
流動負債	43,515	22,928	▲20,587
有利子負債	36,810	14,400	▲22,410
固定負債	334,550	356,662	22,112
有利子負債	311,958	334,358	22,400
純資産	463,170	460,341	▲2,829
一時差異等調整積立金(注1)	6,823	3,903	▲2,920
分配準備積立金	2,106	2,214	107

LTV(のれんを除く)	45.1 %	45.0 %	▲0.1 ポイント
LTV(のれんを含む)	41.5 %	41.5 %	— ポイント

発行済投資口数	2,075,000 口	2,075,000 口	— 口
1口当たり純資産	223,214 円	221,851 円	▲1,363 円
1口当たりNAV(注2)	264,981 円	269,937 円	4,956 円

(注1) 2020年2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496百万円です。

(注2) 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)

■ 総資産の減少	▲1,304 百万円
・ 2019年9月 5物件の売却	
・ 2019年11月・12月 2物件の取得	
■ 有利子負債の減少	▲10 百万円
■ 純資産の減少	▲2,829 百万円
・ 一時差異等調整積立金の減少	

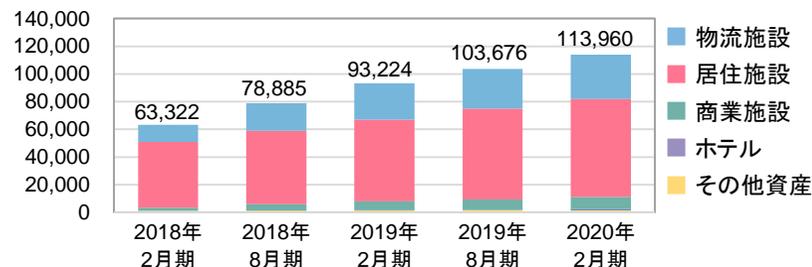
// 用途別含み益

(百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	365,635	397,800	32,164
居住施設	226,259	296,885	70,625
商業施設	95,995	104,626	8,630
ホテル	15,949	16,790	840
その他資産	12,370	14,070	1,699
ポートフォリオ	716,210	830,171	113,960

// 含み益推移

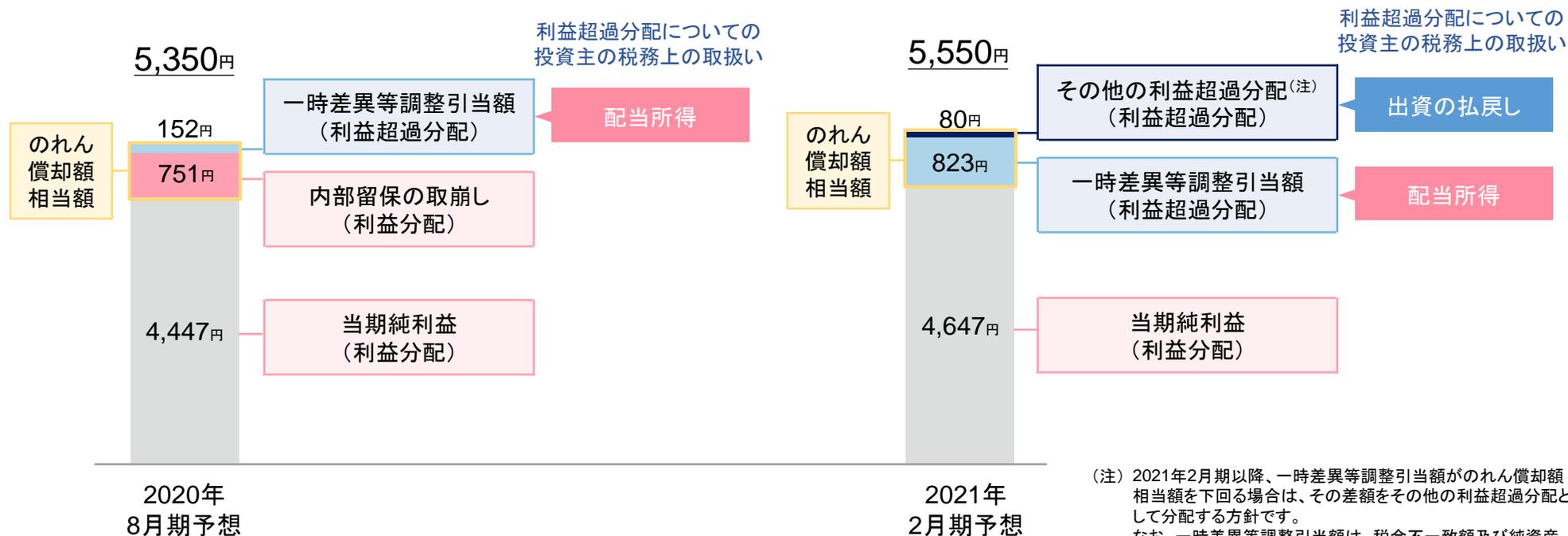
(百万円)



1口当たり予想分配金の内訳

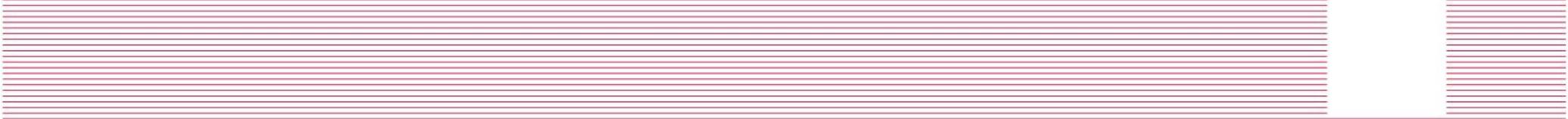
- ◆ 合併により生じたのれんについて、のれん償却額相当額(毎期 1,982百万円)を当期純利益に上乗せして分配する方針
- ◆ 内部留保取崩しの完了により、2020年8月期以降は利益超過分配を実施予定

// 1口当たり予想分配金の内訳



// のれん償却額相当額についての分配方針

2020年8月期	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 内部留保の取崩し完了 ◆ 取崩し完了に伴い、一時差異等調整引当額を分配 	2021年2月期～2036年2月期	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 一時差異等調整引当額を分配 ◆ 一時差異等調整引当額がのれん償却額相当額を下回る場合は、その差額をその他の利益超過分配(税務上の出資の払戻し)として分配 	2036年8月期	◆ のれん償却(20年)完了
----------	--	-------------------	---	----------	----------------



2. 成長への取り組み

- ◆ 公募増資(グローバル・オファリング)により、343億円を資金調達
- ◆ 2020年4月に大和ハウスグループのパイプラインを通じて、3物件 708億円(鑑定NOI利回り4.8%)を取得

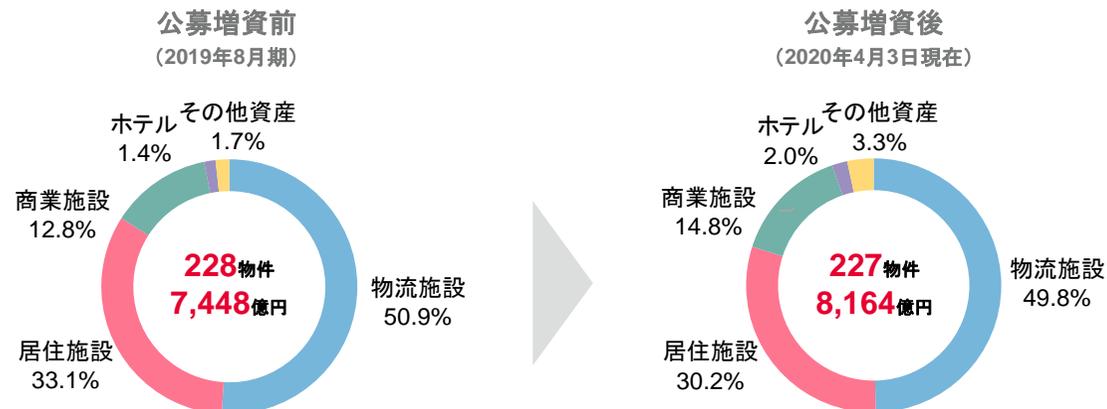
// 公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg. S + 144A)				
発行決議日	2020年2月7日				
発行価格決定日	2020年2月19日				
発行価格	283,670円				
発行価額	274,986円				
調達金額	34,324百万円				
発行新投資口数	121,000口				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>国内一般募集</td> <td>76,200口</td> </tr> <tr> <td>海外募集</td> <td>44,800口</td> </tr> </table>	国内一般募集	76,200口	海外募集	44,800口	
国内一般募集	76,200口				
海外募集	44,800口				
増資後 発行済投資口数	2,196,000口				
セიმポート出資	2,000口				

// 公募増資の効果

	公募増資前 (2019年8月期)	公募増資後 (2020年4月3日現在)
NOI利回り	5.2%	5.1%
償却後NOI利回り	3.9%	3.8%
平均築年数	10.3年	10.3年
LTV(のれんを除く)	45.1%	45.2%
1口当たりNAV	264,981円	270,607円
1口当たり純資産	223,214円	223,857円

// ポートフォリオ(用途別)



2020年4月取得物件の概要

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り (注)	償却後 NOI利回り (注)	稼働率	築年数	(平均) 賃貸借 契約期間	(平均) 賃貸借契約 残存期間	取得日
DPL流山 I	物流施設	千葉県流山市	32,600	32,900	4.4 %	3.4 %	92.8 %	2.1 年	10.8 年	9.1 年	2020年 4月3日
イーアスつくば (準共有持分70%追加取得)	商業施設	茨城県つくば市	23,800	24,010	5.5 %	4.2 %	100.0 %	11.5 年	20.1 年	19.1 年	2020年 4月1日
GRANODE広島 (準共有持分50%)	その他資産	広島県広島市	14,400	14,750	4.6 %	3.2 %	98.5 %	1.0 年	8.1 年	7.3 年	2020年 4月3日
合計／平均			70,800	71,660	4.8 %	3.6 %	96.1 %	5.0 年	13.7 年	12.5 年	—

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

2020年4月3日現在

DPL流山 I



イーアスつくば

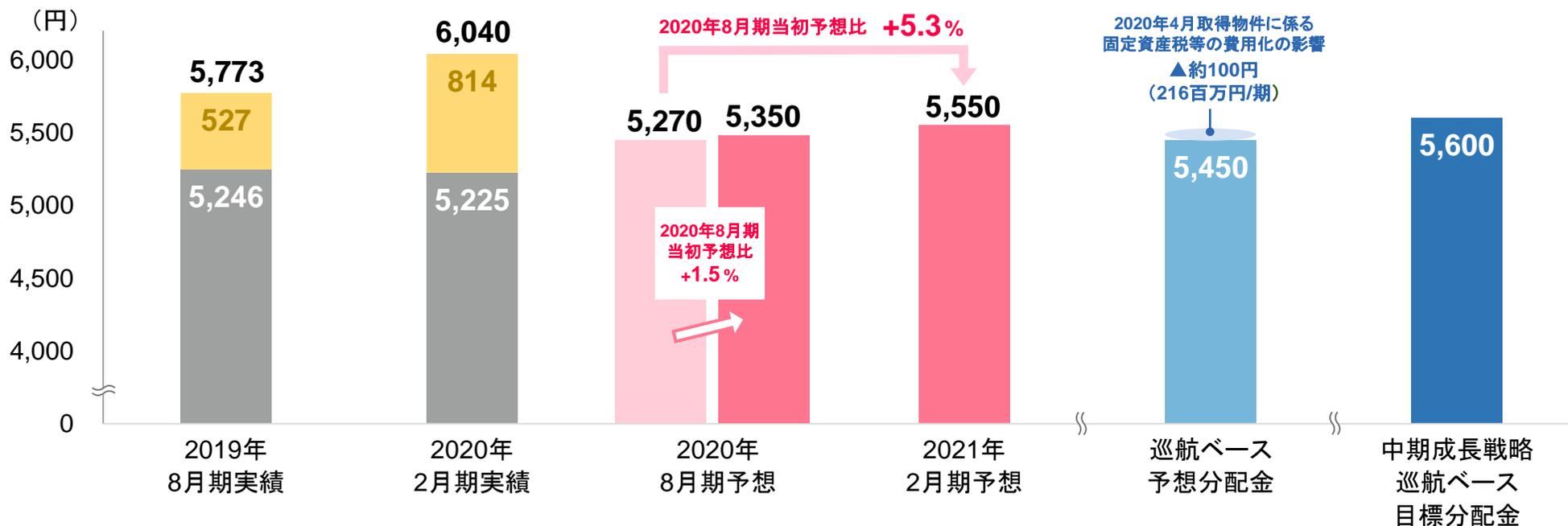


GRANODE広島



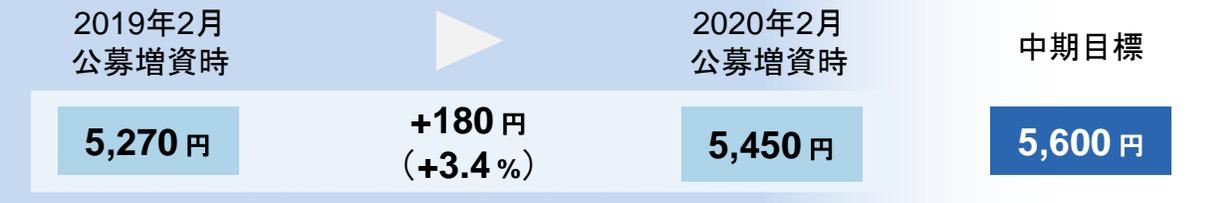
1口当たり分配金の成長

◆ 2020年2月の公募増資により、巡航ベース予想分配金は3.4%成長



- 実績 (物件売却益からの分配を除く)
- 物件売却益からの分配
- 2019年10月17日付当初予想
- 2020年2月7日付予想

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)



(注) 本投資法人は、のれん償却額が分配金に与える影響を緩和する目的で、のれん償却額相当額について、一時差異等調整積立金等から取り崩して分配する予定ですが、2020年8月期において、一時差異等調整積立金等の取崩しが完了するため、法人税等の課税を抑える目的又は分配金がのれん償却額の影響を受けないようにする目的で利益超過分配 (一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配 (出資の払戻し)) を実施することを予定しており、その金額は2020年8月期においては投資口1口当たり152円 (そのうち一時差異等調整引当額は152円)、2021年2月期においては投資口1口当たり903円 (そのうち一時差異等調整引当額は823円、その他の利益超過分配 (出資の払戻し) は80円) の利益超過分配を見込んでいます。

// 物流施設

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)	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 ㎡
Dプロジェクト江東辰巳	BTS型	東京都江東区	2019年11月	6階建	26,854 ㎡
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 ㎡
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 ㎡
Dプロジェクト坂戸	BTS型	埼玉県坂戸市	2019年5月	3階建	24,174 ㎡
Dプロジェクト川口領家II	BTS型	埼玉県川口市	2019年2月	4階建	17,122 ㎡
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 ㎡
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 ㎡
DPL国立府中	マルチテナント型	東京都府中市	2019年2月	5階建	79,248 ㎡
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 ㎡
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 ㎡
DPL川口領家	マルチテナント型	埼玉県川口市	2018年2月	5階建	71,515 ㎡
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年1月	4階建	178,712 ㎡
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 ㎡
DPL流山Ⅲ	マルチテナント型	千葉県流山市	2020年9月	4階建	122,064 ㎡
DPL茨木	マルチテナント型	大阪府茨木市	2020年11月	4階建	59,204 ㎡

// 商業施設

物件名称	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市	2020年3月	4階建	135,000 ㎡

// ホテル

物件名称	分類	所在地	竣工	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 ㎡
カンデオホテルズ長崎新地中華街	ホテル	長崎県長崎市	2020年2月	12階建	6,770 ㎡

// その他資産

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)	階数	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	地下2階・29階建	39,460 ㎡
(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	2021年8月	12階建	14,496 ㎡
GRANODE広島(準共有持分50%)	オフィス／ホテル／商業施設	広島県広島市	2019年3月	地下2階・20階建	47,123 ㎡
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	5階建	57 戸

Dプロジェクト城南島



Dプロジェクト茨木B棟



DPL相模原



イーアス沖縄豊崎



ダイワロイネットホテル東京有明



Dタワー西新宿



(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。



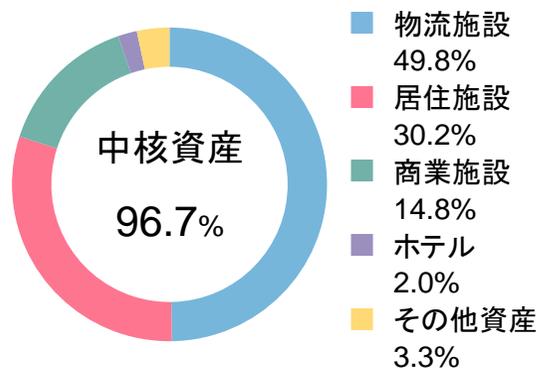
3. 運用状況

ポートフォリオ・サマリー (2020年4月3日現在)

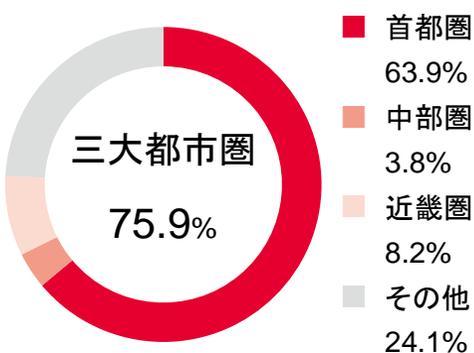
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	816,425 百万円	406,241 百万円	246,424 百万円	120,530 百万円	15,970 百万円	27,260 百万円
物件数	227 物件	62 物件	133 物件	22 物件	4 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後)	5.1 %	4.9 %	5.3 %	5.5 %	4.6 %	5.3 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後)	3.8 %	3.8 %	3.6 %	4.5 %	3.5 %	3.9 %
平均築年数	10.3 年	8.0 年	14.1 年	11.7 年	9.2 年	4.2 年
稼働率	99.2 %	99.5 %	97.3 %	99.8 %	100.0 %	99.4 %
地域別比率	首都圏 63.9 % 中部圏 3.8 % 近畿圏 8.2 % その他 24.1 %	首都圏 67.8 % 中部圏 4.0 % 近畿圏 5.8 % その他 22.4 %	首都圏 83.3 % 中部圏 3.1 % 近畿圏 8.8 % その他 4.8 %	首都圏 27.1 % 中部圏 2.0 % 近畿圏 17.0 % その他 54.0 %	首都圏 30.1 % 中部圏 28.2 % 近畿圏 9.2 % その他 32.6 %	首都圏 12.5 % その他 87.5 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2020年2月期の実績値を年換算したNOI(固定資産税等控除後)と2020年4月取得物件の鑑定NOIを用いて計算しています。
稼働率は、2020年2月末時点の数値を、2020年4月取得物件については取得時点の数値を用いて計算しています。

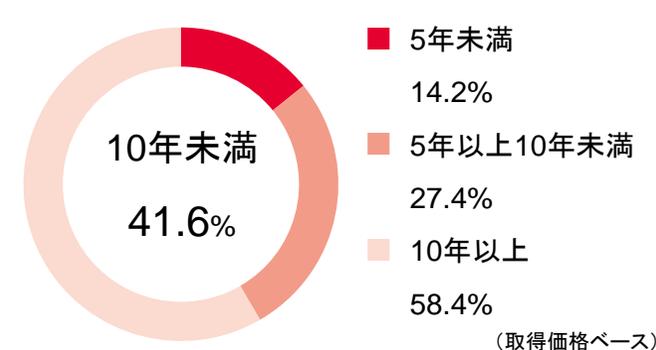
// 用途別ポートフォリオ



// 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>

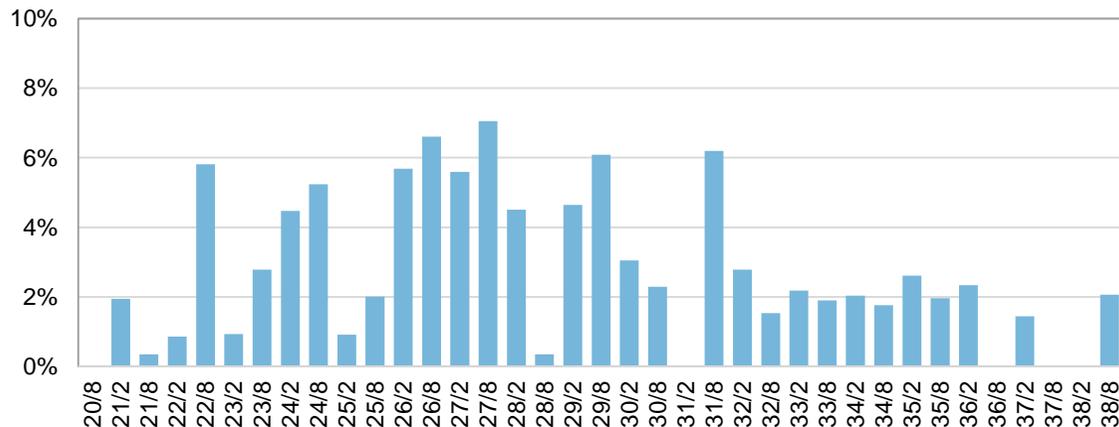
- 2019年9月 5 物件売却（売却価格 5,967 百万円）
- 2020年4月 1 物件取得（取得価格 32,600 百万円）
- 期末稼働率 100.0%
- 【DPL福岡糟屋】
テナント入替 ⇒ 賃料の増額、LED化工事 ⇒ 賃貸収入の増加
- 【DPL三郷】LED化工事 ⇒ 賃貸収入の増加
- 【Dプロジェクト浦安Ⅱ】
2019年9月の台風に伴う被害の復旧工事を実施、工事期間中の賃料を一部免除

<賃料改定・契約更新の状況>

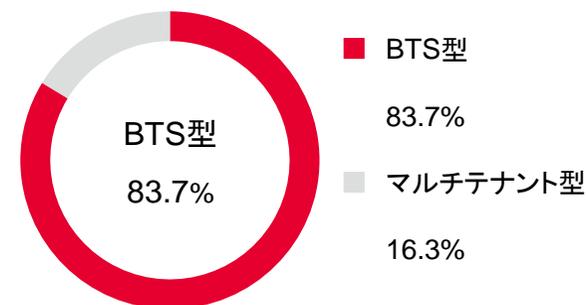
- 賃料改定：Dプロジェクト犬山 ⇒ 同条件にて改定

// 賃貸借契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）

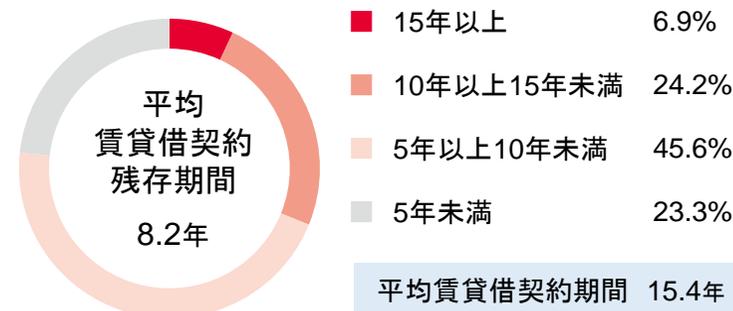
- 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



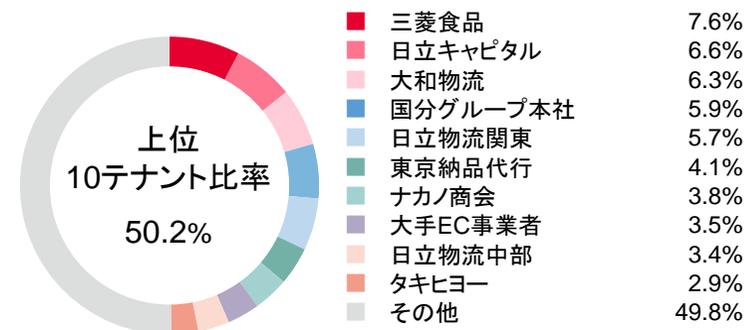
// タイプ別（取得価格ベース）



// 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）



2020年4月3日現在

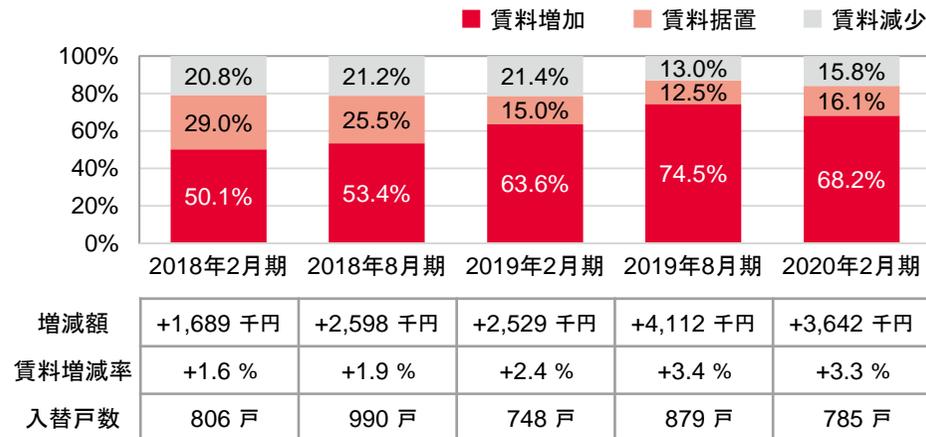
<運用状況>

- 期中平均稼働率 96.9%を確保し予想の 96.5%を上回る水準で推移
- 6 物件で大規模修繕工事を実施
- ロイヤルパークス 6 物件でLED化工事を実施 ⇒ NOIの増加

<賃料の状況>

- テナント入替時の賃料は 10 期連続で増加
 月額賃料増減額【全体】 +3,642 千円（入替前賃料対比 +3.3%）
 【主要5区】 +2,434 千円（入替前賃料対比 +5.7%）
- 7 物件 13 戸で専有部バリューアップ工事を実施
 ⇒ 期末時点で 11 戸が契約済み、賃料が従前より 7.7%増加

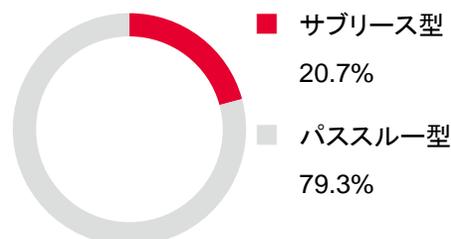
// テナント入替時の月額賃料の状況（テナント入替戸数の比率）



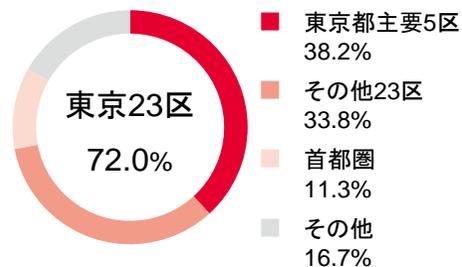
// 住戸タイプ別（戸数ベース）



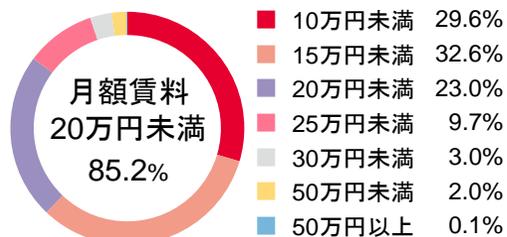
// マスターリースタイプ別（年間賃料ベース）



// 地域別（取得価格ベース）

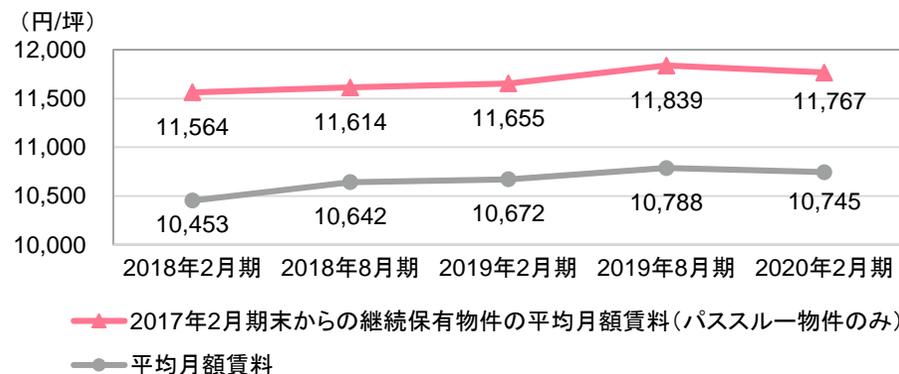


// 月額賃料別（戸数ベース）



2020年2月29日現在

// 平均月額賃料の状況



// バリューアップ工事例

- クイズ恵比寿

大規模修繕工事に併せて、4区画のテナントの再契約・入替を実施し、月額賃料を約250万円増額



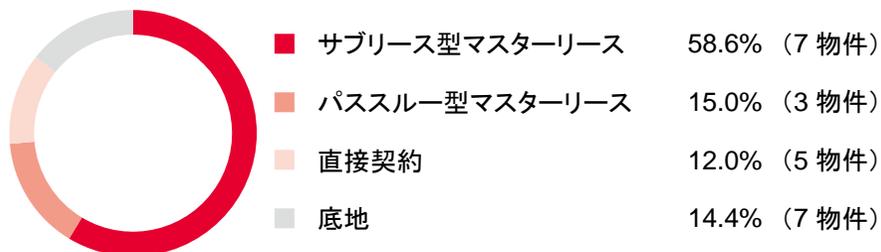
<商業施設の運用状況>

- 2019年12月 1 物件取得（取得価格 1,400 百万円）
- 期末稼働率 99.8%と高い水準を維持
テナント入居：3 区画、テナント退去：1 区画

<主要テナントの賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：アクロスモール新鎌ヶ谷、アクロスプラザ三芳（底地）、ASOBOX（底地）、アクロスモール泉北（底地）⇒ 同条件にて改定
ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）⇒ 増額にて改定済み（固定資産税等連動）

// 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）



平均賃貸借契約期間
17.2年

// 賃料形態別（賃貸面積ベース）



2020年4月3日現在

<ホテルの運用状況>

- 2019年11月 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
- 平均賃貸借契約期間：14.8年
平均賃貸借契約残存期間：11.5年
（年間賃料ベース、2020年4月3日現在）

<ホテル部分の賃料形態>

- ダイワロイネットホテル横浜関内：固定賃料
- スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り：非開示
- ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口：固定賃料
- アゴーラ金沢：非開示

<商業施設・その他資産のホテルテナントの賃料形態>

- 【商業施設】 COMBOX310
ダイワロイネットホテル水戸：固定賃料
- 【その他資産】 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：
固定賃料 + 歩合賃料
- 【その他資産】 GRANODE広島
ダイワロイネットホテル広島駅前：固定賃料

- ◆ 継続的な物件入替により、収益性の向上及び築年数の若返りを実現
- ◆ 今後も物件入替によるポートフォリオの質の向上を目指す

// 売却物件

物件数	6 物件
売却価格	117 億円
平均NOI利回り	4.4 %
平均償却後NOI利回り	3.3 %
平均築年数	11.1 年

物流施設

2019年8月売却

Dプロジェクト新三郷



2019年9月売却

Dプロジェクト岐阜



Dプロジェクト御殿場



Dプロジェクト札幌南



Dプロジェクト仙台南



Dプロジェクト西広島



// 取得物件

物件数	2 物件
取得価格	66 億円
平均NOI利回り	5.3 %
平均償却後NOI利回り	4.3 %
平均築年数	0.2 年

ホテル

2019年11月取得

アゴーラ・金沢



商業施設

2019年12月取得

ハピラス海田(底地)



(注) 平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、売却物件については2019年2月期の実績値、取得物件については鑑定NOIに基づいて計算しています。平均築年数は、売却時点及び取得時点の数値に基づいて記載しています。

- ◆ 環境認証の取得を推進
- ◆ 環境省が策定した環境マネジメントシステム「エコアクション21」の認証を資産運用会社が取得

// 2019年 GRESB評価

リアルエステイト評価	開示評価
Green Star	A (最高ランク)
3 Stars	

// グリーンリース契約締結・環境認証取得の状況

グリーンリース契約 締結割合 (延床面積ベース)	環境認証取得割合 (延床面積ベース)
55.9 % 2019年3月末比 +30.9 ポイント	53.9 % 2019年3月末比 +15.1 ポイント
2020年3月31日現在	

// 地域社会貢献

- ◆ 商業施設において地域イベントを開催



吹奏楽部ステージ 養育里親募集案内 マママルシェ

// 環境認証の新規取得(2019年4月～2020年3月)

	5 物件	★★★★★ 4 物件 ★★★★★ 1 物件
	20 物件	★★★★★ 5 物件 ★★★★★ 3 物件 ★★★★ 3 物件 ★★★ 7 物件 ★★ 2 物件
	5 物件	★★★★★ 1 物件 ★★★ 4 物件

// 大和ハウスによる投資口の保有 (セიმポート出資)

- ◆ 2020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)	189,200 口 (8.6%)
2020年3月2日現在	

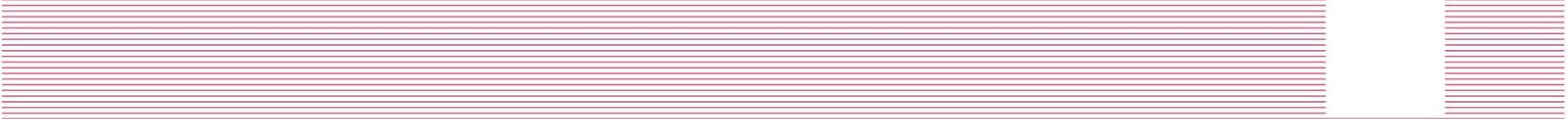
// 持投資口会制度

対象者	導入(予定)時期
大和ハウス 役員	2018年11月
資産運用会社 役員及び従業員 (2020年4月1日現在) 59名	2019年11月
大和ハウス 従業員 (2019年4月1日現在) 16,670名	2020年6月

// エコアクション21

- ◆ 環境省が定めたガイドラインに基づき、環境コミュニケーションを行っている事業者を第三者機関が認証・登録する制度
- ◆ 資産運用会社の環境経営方針にSDGsの理念を取り上げ、投資法人の保有物件の環境負荷低減に取り組んでいる点を評価





4. 財務狀況

- ◆ 地方銀行 2行と新たに取引を開始
- ◆ 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 (2020年4月3日現在)

有利子負債
376,558 百万円
借入金
351,558 百万円
投資法人債
25,000 百万円

長期負債比率
96.1 %

平均利率
0.68 %

LTV(のれんを除く)
45.2 %

// 格付

JCR
AA (安定的)

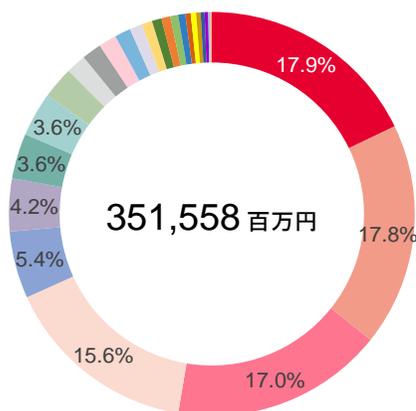
固定金利比率
95.8 %

平均残存年数
5.4 年

LTV(のれんを含む)
41.9 %

R&I
AA- (安定的)

// 借入先の内訳



三井住友信託銀行	62,779	日本生命保険	5,600	伊予銀行	2,000
三井住友銀行	62,740	新生銀行	5,500	京都銀行	1,500
三菱UFJ銀行	59,594	信金中央金庫	5,000	第一生命保険	1,500
みずほ銀行	54,770	三井住友海上火災保険	4,500	静岡銀行	1,260
日本政策投資銀行	18,900	福岡銀行	3,500	かんぽ生命保険	1,100
農林中央金庫	14,810	千葉銀行	2,965	太陽生命保険	1,000
あおぞら銀行	12,761	七十七銀行	2,700	山口銀行(新規)	500
りそな銀行	12,500	西日本シティ銀行	2,500	山梨中央銀行(新規)	500
みずほ信託銀行	8,878	中国銀行	2,200		

- ◆ 2019年11月にグリーンボンド10年債 60億円を発行
- ◆ 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

// 2020年2月期のファイナンス

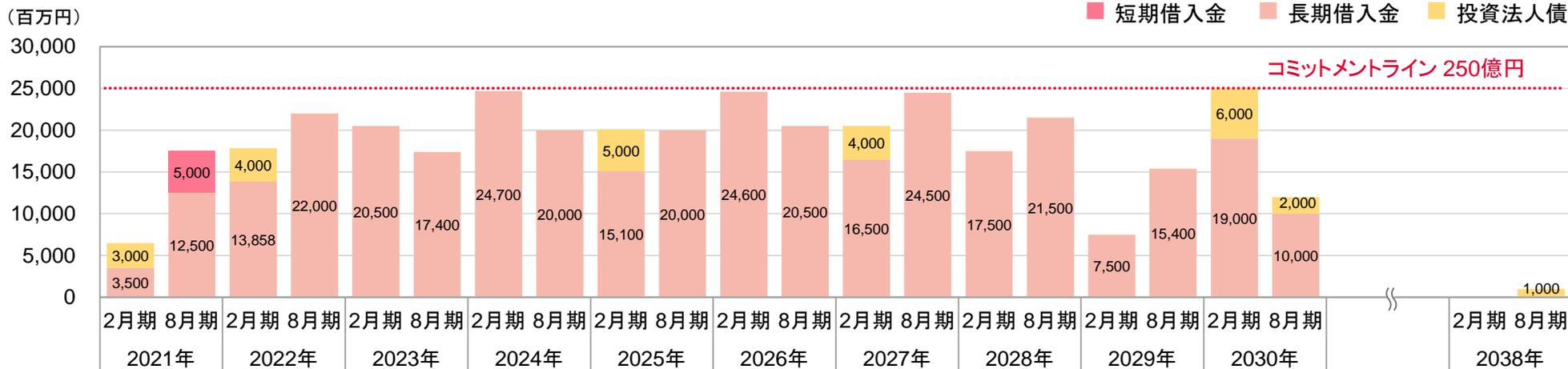
	2019年11月・ 2020年1月 借入れ返済	2019年11月 借入れ 期限前弁済	2020年2月期 返済合計
金額 (百万円)	28,910	6,000	34,910
平均利率	1.07 %	0.28 %	0.94 %
平均 調達年数	7.0 年	3.5 年	6.4 年

	2019年11月・ 2020年1月 借換え	2019年11月 グリーン ボンド	2020年2月期 調達合計
金額 (百万円)	28,900	6,000	34,900
平均利率	0.59 %	0.53 %	0.58 %
平均 調達年数	9.2 年	10.0 年	9.4 年

// 2020年8月期のファイナンス

	2020年 3月・4月 借入れ返済	2020年 3月・4月 借換え	2020年4月 新規借入れ
金額 (百万円)	7,900	7,700	28,000
平均利率	0.27 %	0.30 %	0.46 %
平均 調達年数	3.7 年	3.8 年	6.9 年

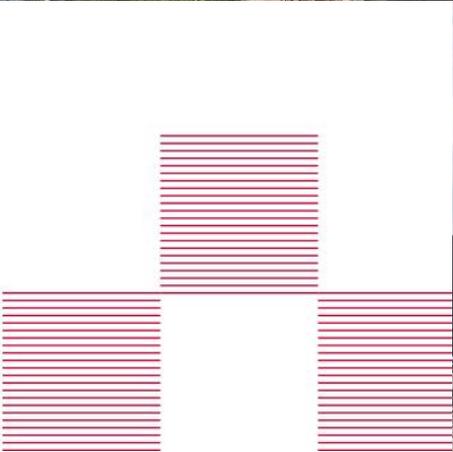
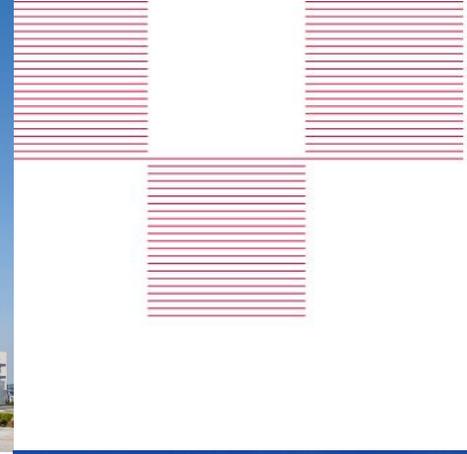
// 返済期限の分散



2020年4月3日現在



Appendix



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

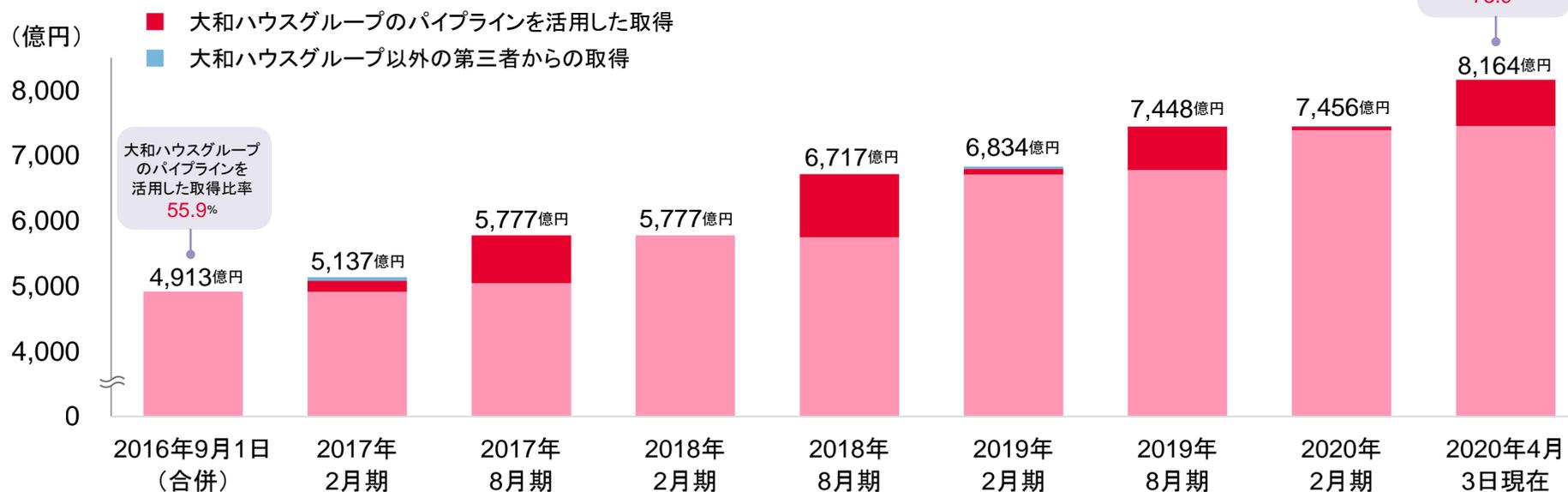
財務規律の維持

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%(延床面積ベース)以上へ向上

合併後取得価格合計 61 物件 3,503 億円	合併後資産規模成長率 +66.2% 合併後資産規模増加額 3,250 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 97.1% (58物件 / 61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 95.7% (57物件 / 61物件) (取得価格ベース)
---	---	---	---

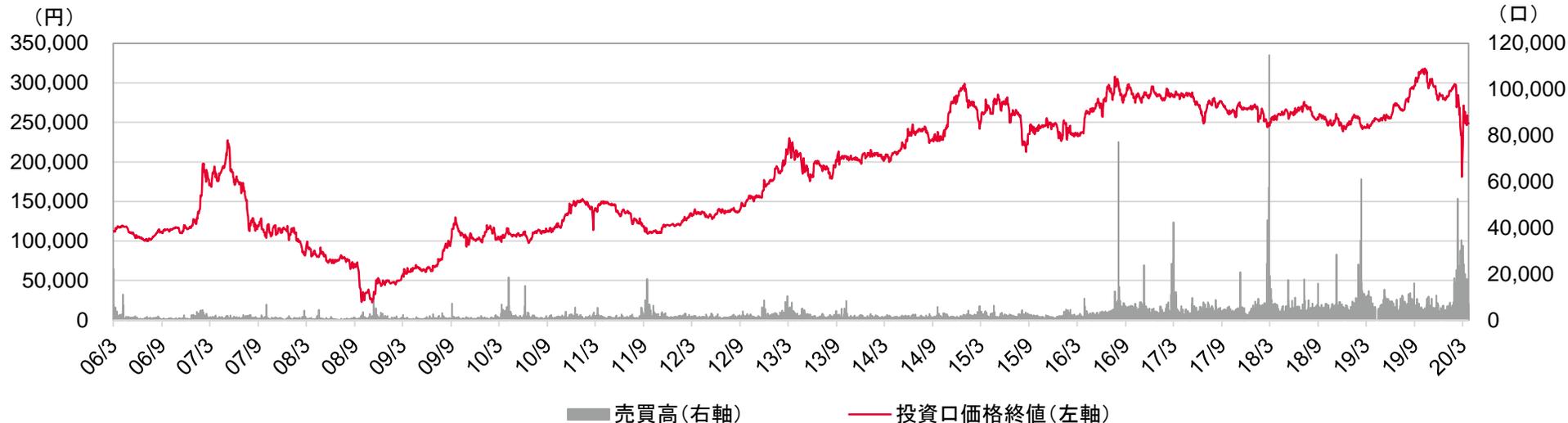
// 資産規模(取得価格)



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%	5.1%
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%	3.8%

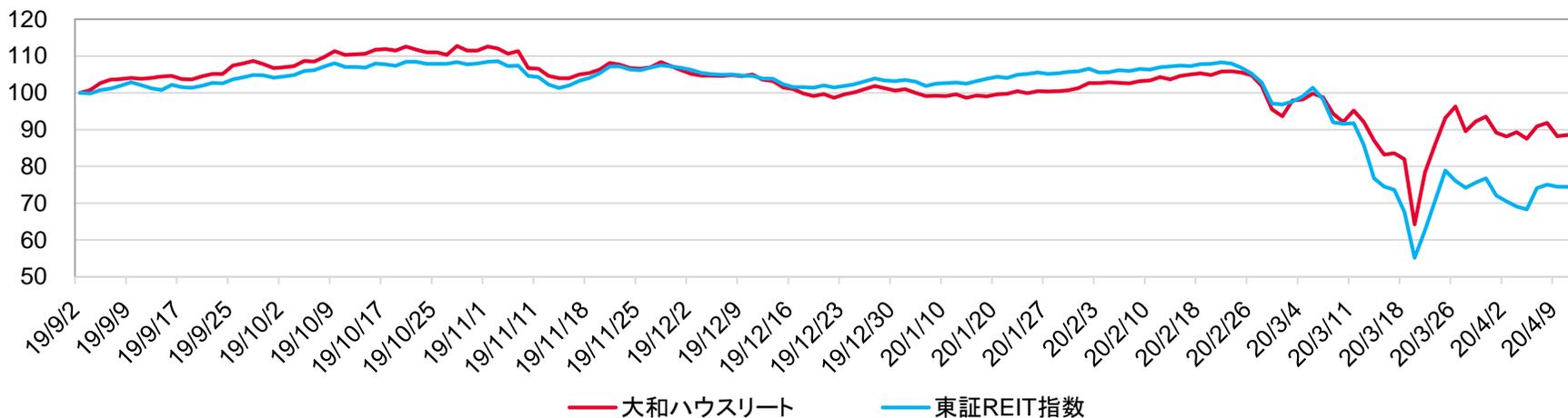
(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、年換算したNOIから固定資産税等を控除し、また、期中売却物件を除いて計算しています。
 2016年9月1日(合併)のNOIは、合併前の営業期間である2016年8月期の旧大和ハウス・レジデンシャル投資法人と旧大和ハウスリート投資法人のNOIを使用しています。
 2020年4月3日現在のNOIは、2020年2月期のNOIと2020年4月取得物件の鑑定NOIを使用しています。

// 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) 2020年2月期の期初(2019年9月2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。

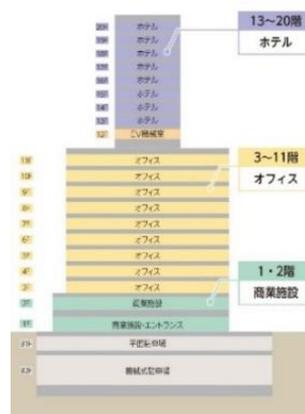
OT-006 GRANODE広島 (準共有持分50%)

その他資産

オフィス・ホテル・商業施設が融合した大型複合施設



- JR「広島」駅から徒歩約4分に所在し、観光・ビジネスともに交通の利便性に優れているほか、視認性もよく高い立地競争力を誇る
- 延床面積、基準階面積ともに広島市最大規模のオフィフロアや、ダブルとツインの合計197室からなるホテルに加え、1~2階部分は商業施設で構成
- 制震構造を備え、非常用発電機による72時間の電力供給のほか、テナント用発電機スペースも設置している等、BCP対策を整備



取得日	2020年4月3日
所在地	広島県広島市
建築時期	2019年3月29日
取得価格	14,400 百万円
鑑定評価額	14,750 百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
償却後鑑定NOI利回り	3.2%
賃貸可能面積	14,962.23 m ²
主な賃借人	ダイワロイヤル

- 観光の中心**
 - 13~20階には、197室の客室を備えるダイワロイネットホテル広島駅前を運営するテナントが入居
 - 各観光施設へのアクセスも良好
- ビジネスの基盤**
 - BCP対策として、制震構造を採用。停電時に備え、非常用発電機を設置
 - オフィスのテナントを支える認可保育園やコンビニエンスストアなど16テナントを誘致
- 交通の中心**
 - 関東方面や関西方面へ向かう中長距離バスの発着所を設置
 - カーシェアの待機スペースやレンタカーの受付窓口等を設置
- 憩いの広場**
 - 憩いの広場「エキキターレ」をオープン
 - 近接する広島テレビのイベントや中継、収録などを行い、賑わいを創出



■ 広島二葉の里 5街区



■ オフィスフロア図 (基準階面積約2,200㎡)



LM-004 DPL流山 I

物流施設(マルチテナント型)

最新技術を導入したマルチテナント型物流施設



- 東京都心より25km圏内で常磐自動車道「流山IC」から約2.7kmにあり、国道16号の利用にも適しており、東京・埼玉・千葉などの地域への広域配送拠点として機能
- 無料シャトルバスを運行するほか、路線バスも利用でき、市内や人口集積が見られる周辺都市から労働力の確保が可能
- 延床面積約128,000㎡、4階建て、免震構造を採用
- トラックバースを1階の両面及び各階に設置し、ダブルランプウェイを活かした一方通行により、効率的なオペレーションが可能



- ◆ 大和ハウス最大級の物流施設
- ◆ 「職育近接」によるテナント企業の働き方改革への支援
- ◆ 交通アクセスに優れた好立地
- ◆ AIやロボット等の最新技術の導入

取得日	2020年4月3日
所在地	千葉県流山市
建築時期	2018年3月7日
取得価格	32,600 百万円
鑑定評価額	32,900 百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
賃貸可能面積	124,489.93 ㎡
主な賃借人	ヤマト運輸、センコー、フレームワークス



保育施設



カフェテリア



DPL流山プロジェクト

大和ハウスによる、マルチテナント型物流施設 4棟・総敷地面積約 320,000㎡の巨大プロジェクト

名称	竣工(予定)時期	延床面積	敷地面積
DPL流山 I	2018年 3月	128,360 ㎡	66,516 ㎡
DPL流山 II	2022年 11月	120,802 ㎡	60,662 ㎡
DPL流山 III	2020年 7月	122,064 ㎡	53,937 ㎡
DPL流山 IV	2021年 10月	322,226 ㎡	135,592 ㎡
合計	—	693,452 ㎡	316,707 ㎡



RM-012 イーアスつくば (準共有持分70%追加取得)

地域とともに発展を続ける、地域最大の商業施設



商業施設(モール型)
大和ハウスグループサブリース

- つばエキスプレス「研究学園」駅から徒歩約4分、つくば市の副都心として発展するエリアに所在
- 3本の通りに面して約4,300台の駐車場を有し、車でのアプローチも良好
- 200を超えるテナントで構成され、学生やファミリー層が多く人口増加の続く3km圏内で最大規模の大型商業施設
- 太陽光発電システムや太陽光と風力のハイブリッド型発電システムを設置し、深夜電力を利用した氷蓄熱システムの空調方式を採用する等、環境にも配慮

取得日	2020年4月1日
所在地	茨城県つくば市
建築時期	2008年9月29日
取得価格	23,800 百万円
鑑定評価額	24,010 百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
償却後鑑定NOI利回り	4.2%
賃貸可能面積	97,230.27 ㎡
賃借人	大和ハウス



外部機関からの環境認証取得



HO-004 アゴーラ・金沢



ホテル

- 商業施設の集まる繁華性の高い金沢市片町・香林坊エリアに属し、各種観光資源からのアクセス性に優れる
- 大浴場、スパ施設、レストランを付帯し、20㎡超の客室と広いフロントロビーを持つアップグレードのホテル



RR-009 ハピアス海田(底地)



商業施設(ロードサイド型)
大和ハウスグループサブリース



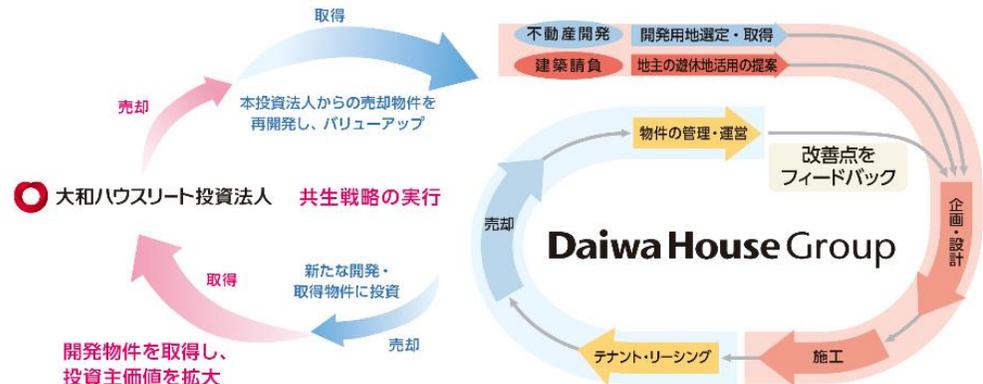
- JR山陽本線の「安芸中野」駅から南西に約1.6km、「海田市」駅から北東に約2.5kmに位置
- 「広島」駅から「海田市」駅まではJR山陽本線で約10分、「安芸中野」駅からは約13分と通勤圏で、北側は戸建住宅地が広がるニュータウン
- 食品スーパーの「エプリー」、ドラッグストアの「ひまわり」、100円ショップの「ザ・ダイソー」、その他の衣料品店舗、サービス店舗、飲食店舗等の計10テナントで構成されるNSC(ネイバーフッドショッピングセンター)

取得日	2019年11月30日
所在地	石川県金沢市
建築時期	2019年9月2日
取得価格	5,200 百万円
取得時鑑定評価額	5,460 百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
償却後鑑定NOI利回り	4.1%
賃貸可能面積	7,011.58 ㎡
客室数	200 室
賃借人	アゴーラ・ホスピタリティーズ

取得日	2019年12月13日
所在地	広島県安芸郡
取得価格	1,400 百万円
取得時鑑定評価額	1,510 百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	5.1%
賃貸可能面積	13,415.52 ㎡
賃借人	大和情報サービス

// 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気通貫



// 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

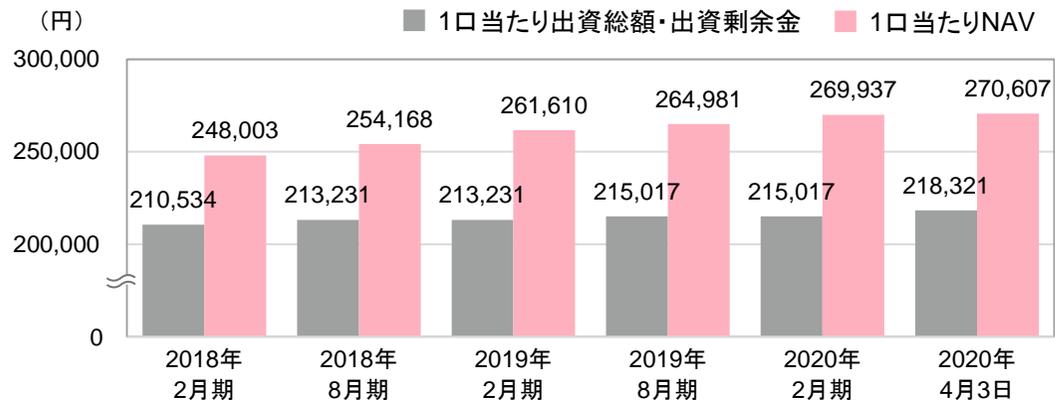
(億円)

2019年12月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	1,826	4,118	5,944
賃貸住宅	195	278	474
商業施設	738	364	1,103

(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。

// 1口当たりNAV



2018年3月
公募増資
568億円調達

2019年2月
公募増資
363億円調達

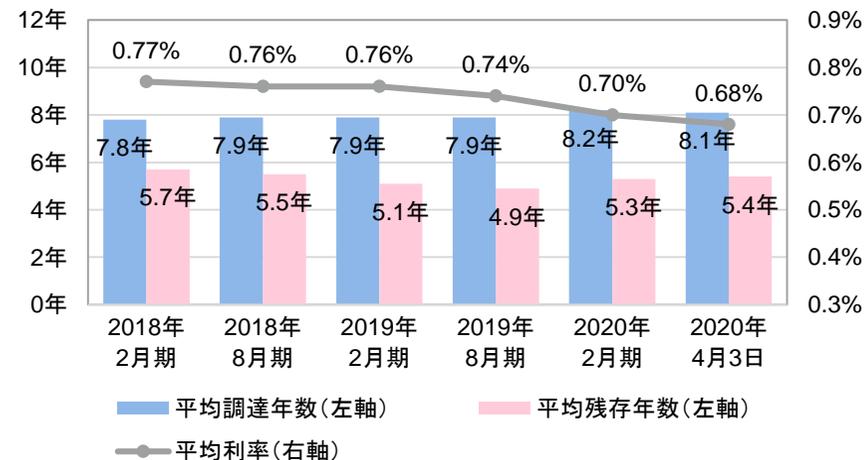
2020年2月
公募増資
343億円調達

2017年10月
JCR 格付
AA- (ポジティブ)
→ AA (安定的)

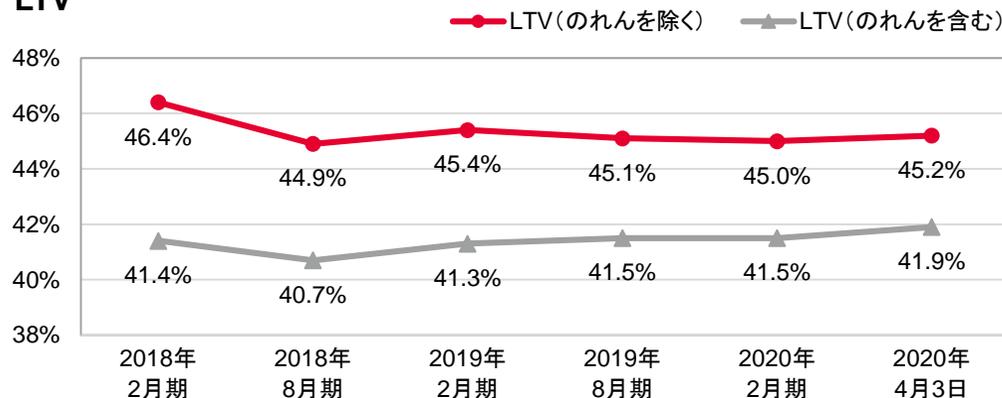
2018年8月
R&I 格付
A+ (安定的)
→ A+ (ポジティブ)

2019年7月
R&I 格付
A+ (ポジティブ)
→ AA- (安定的)

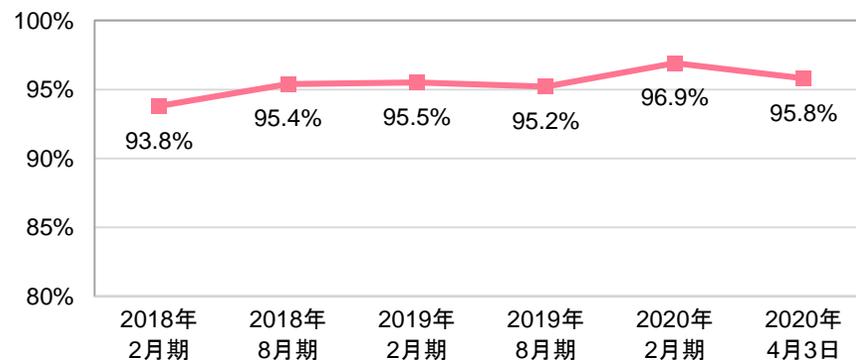
// 平均調達年数・平均残存年数・平均利率



// LTV



// 固定金利比率



	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期 (A)	2020年2月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日	▲2日
営業収益	19,700百万円	22,211百万円	23,127百万円	24,877百万円	25,018百万円	140百万円
営業利益	8,012百万円	9,269百万円	9,960百万円	10,702百万円	10,559百万円	▲143百万円
（内、不動産売却損益）	—	▲99百万円	113百万円	154百万円	306百万円	151百万円
経常利益	7,146百万円	7,770百万円	8,597百万円	9,166百万円	9,126百万円	▲40百万円
当期純利益	7,142百万円	7,765百万円	8,597百万円	9,166百万円	9,125百万円	▲40百万円
1口当たり分配金	5,194円	5,046円	5,427円	5,773円	6,040円	267円
発行済投資口数	1,690,000口	1,927,000口	1,927,000口	2,075,000口	2,075,000口	—
配当性向	122.9%	123.6%	121.7%	130.6%	137.3%	6.7ポイント
総資産	681,192百万円	771,281百万円	777,727百万円	841,236百万円	839,931百万円	▲1,304百万円
純資産	376,300百万円	430,596百万円	429,223百万円	463,170百万円	460,341百万円	▲2,829百万円
出資総額	108,136百万円	163,230百万円	163,230百万円	198,492百万円	198,492百万円	—
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	314,268百万円	321,268百万円	348,768百万円	348,758百万円	▲10百万円
LTV（のれんを除く）	46.4%	44.9%	45.4%	45.1%	45.0%	▲0.1ポイント
LTV（のれんを含む）	41.4%	40.7%	41.3%	41.5%	41.5%	—
1口当たり純資産	222,663円	223,454円	222,741円	223,214円	221,851円	▲1,363円
1口当たりNAV ^(注1)	248,003円	254,168円	261,610円	264,981円	269,937円	4,956円
1口当たりFFO ^(注2)	7,625円	7,346円	7,747円	7,598円	7,526円	▲72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

	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期 (A)	2020年2月期 (B)	増減 (B-A)
物件数	199 物件	213 物件	216 物件	228 物件	225 物件	▲3 物件
取得価格合計	577,777 百万円	671,753 百万円	683,443 百万円	744,823 百万円	745,625 百万円	802 百万円
物流施設比率	45.0%	50.1%	49.7%	50.9%	50.1%	▲0.8 ポイント
居住施設比率	43.3%	36.8%	36.1%	33.1%	33.0%	▲0.1 ポイント
商業施設比率	9.6%	10.6%	11.6%	12.8%	13.0%	0.2 ポイント
ホテル比率	—	0.7%	0.9%	1.4%	2.1%	0.7 ポイント
その他資産比率	2.0%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	—
取得物件数・取得価格	—	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	2 物件 6,600 百万円	▲11 物件 ▲60,490 百万円
売却物件数・売却価格	—	1 物件 2,800 百万円	1 物件 1,200 百万円	1 物件 5,755 百万円	5 物件 5,967 百万円	4 物件 212 百万円
含み損益	63,322 百万円	78,885 百万円	93,224 百万円	103,676 百万円	113,960 百万円	10,283 百万円
賃貸可能面積	1,934,679.13 ㎡	2,427,976.21 ㎡	2,516,960.54 ㎡	2,751,125.06 ㎡	2,734,252.54 ㎡	▲16,872.52 ㎡
稼働率	99.3%	99.5%	99.5%	99.4%	99.5%	0.1 ポイント
不動産賃貸事業収益	19,700 百万円	22,211 百万円	23,013 百万円	24,722 百万円	24,712 百万円	▲10 百万円
不動産賃貸事業費用	7,947 百万円	8,944 百万円	9,184 百万円	10,062 百万円	10,278 百万円	216 百万円
不動産賃貸事業損益	11,753 百万円	13,267 百万円	13,828 百万円	14,660 百万円	14,433 百万円	▲226 百万円
減価償却費	3,750 百万円	4,296 百万円	4,454 百万円	4,764 百万円	4,806 百万円	41 百万円
NOI ^(注2)	15,503 百万円	17,563 百万円	18,283 百万円	19,424 百万円	19,239 百万円	▲184 百万円
NOI利回り ^(注3)	5.4%	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	—

(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8月期	2020年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,273,305	35,249,345
信託現金及び信託預金	17,998,615	15,177,967
営業未収入金	175,551	157,160
前払費用	627,313	633,947
未収消費税等	1,199,509	-
その他	3,166	1,120,663
貸倒引当金	▲989	▲996
流動資産合計	49,276,472	52,338,089
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	21,467,135	21,338,810
構築物(純額)	200,017	197,419
機械及び装置(純額)	329,128	330,021
工具、器具及び備品(純額)	298,636	302,411
土地	20,879,124	22,345,895
信託建物(純額)	311,430,184	308,173,142
信託構築物(純額)	7,523,909	7,332,078
信託機械及び装置(純額)	1,422,301	1,358,470
信託工具、器具及び備品(純額)	634,689	739,032
信託土地	348,445,376	348,200,560
信託建設仮勘定	225,909	52,988
有形固定資産合計	712,856,413	710,370,832
無形固定資産		
のれん	67,395,703	65,413,477
信託借地権	5,940,513	5,893,101
ソフトウェア	71	-
商標権	1,780	1,502
無形固定資産合計	73,338,070	71,308,081
投資その他の資産		
投資有価証券	9,377	9,394
長期前払費用	2,184,143	2,307,557
差入保証金	195	99
信託差入敷金及び保証金	3,489,293	3,488,978
投資その他の資産合計	5,683,009	5,806,029
固定資産合計	791,877,493	787,484,943
繰延資産		
投資法人債発行費	82,464	108,702
繰延資産合計	82,464	108,702
資産合計	841,236,430	839,931,735

(単位:千円)

	2019年8月期	2020年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,396,148	2,203,758
1年内償還予定の投資法人債	-	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,810,000	11,400,000
未払金	115,747	74,604
未払費用	1,544,776	1,546,716
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	949,604
前受金	2,988,375	3,064,259
前受収益	222,342	221,735
預り金	343,242	374,359
その他	94,179	92,516
流動負債合計	43,515,417	22,928,159
固定負債		
投資法人債	19,000,000	22,000,000
長期借入金	292,958,000	312,358,000
長期前受収益	706,501	596,544
預り敷金及び保証金	273,928	337,990
信託預り敷金及び保証金	19,885,704	19,661,156
資産除去債務	640,015	646,062
デリバティブ債務	1,085,876	1,062,506
固定負債合計	334,550,025	356,662,260
負債合計	378,065,443	379,590,420
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	198,492,847	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	6,823,576	3,903,449
分配準備積立金	2,106,789	2,214,027
任意積立金合計	8,930,366	6,117,477
当期未処分利益	9,166,085	9,125,933
剰余金合計	265,764,015	262,910,973
投資主資本合計	464,256,863	461,403,821
繰延ヘッジ損益	▲1,085,876	▲1,062,506
純資産合計	463,170,986	460,341,315
負債純資産合計	841,236,430	839,931,735

(単位:千円)

	2019年8月期	2020年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	23,639,627	23,655,798
その他賃貸事業収入	1,083,326	1,056,601
不動産等売却益	154,968	306,069
営業収益合計	24,877,922	25,018,469
営業費用		
賃貸事業費用	10,062,619	10,278,793
資産運用報酬	1,623,154	1,638,098
資産保管手数料	36,240	36,572
一般事務委託手数料	92,336	96,539
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	653
貸倒損失	-	750
その他営業費用	372,460	419,175
営業費用合計	14,175,746	14,459,409
営業利益	10,702,176	10,559,060
営業外収益		
受取利息	197	212
未払分配金除斥益	4,508	4,160
債務勘定整理益	107,238	10,662
固定資産受贈益	-	2,306
固定資産税等清算金	-	350
還付加算金	-	1,685
補助金収入	-	2,550
その他	17	21
営業外収益合計	111,961	21,948
営業外費用		
支払利息	1,114,268	1,090,310
投資法人債利息	52,527	59,740
投資法人債発行費償却	8,358	9,551
投資口交付費	173,770	-
融資関連費用	296,456	292,793
その他	2,065	2,075
営業外費用合計	1,647,447	1,454,470
経常利益	9,166,690	9,126,538
税引前当期純利益	9,166,690	9,126,538
法人税等合計	605	605
当期純利益	9,166,085	9,125,933
当期未処分利益	9,166,085	9,125,933

// 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	2019年8月期	2020年2月期
I 当期未処分利益	9,166,085,941	9,125,933,145
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	2,920,127,436	3,407,066,855
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	11,978,975,000 (5,773)	12,533,000,000 (6,040)
IV 任意積立金		
分配準備積立金積立額	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8月期	2020年2月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	23,149,693	23,160,308
共益費収入	489,934	495,490
賃貸事業収入計	23,639,627	23,655,798
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	388,843	393,687
付帯収益	282,426	264,610
その他賃貸事業収益	412,056	398,303
その他賃貸事業収入計	1,083,326	1,056,601
不動産賃貸事業収益合計	24,722,954	24,712,400
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,314,771	1,308,420
水道光熱費	332,752	319,454
公租公課	1,798,996	1,774,783
修繕費	833,301	1,121,106
原状回復工事費	301,418	254,194
保険料	29,840	29,784
信託報酬	62,116	64,083
減価償却費	4,764,371	4,806,206
その他営業費用	625,050	600,760
不動産賃貸事業費用合計	10,062,619	10,278,793
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	14,660,334	14,433,606

// 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

// エコアクション21

- ◆ 環境省が定めたガイドラインに基づき、環境コミュニケーションを行っている事業者を第三者機関が認証・登録する制度
- ◆ 資産運用会社の環境経営方針にSDGsの理念を取り上げ、投資法人の保有物件の環境負荷低減に取り組んでいる点を評価



// 環境認証の取得推進

◆ 環境認証取得割合の向上

環境認証取得物件数

35 物件
2019年3月末比
+13 物件

環境認証取得割合 (延床面積ベース)

53.9%
2019年3月末比
+15.1 ポイント



	DBJ Green Building	BELS	CASBEE
★★★★★	3 物件	6 物件	4 物件
★★★★☆	10 物件	3 物件	1 物件
★★★☆☆	9 物件	3 物件	
★★☆☆☆	5 物件	7 物件	
★☆☆☆☆		2 物件	
認証取得物件数	27 物件	21 物件	5 物件
認証取得割合 (延床面積ベース)	44.7%	34.6%	14.0%
認証取得割合 2019年3月末比	+5.9 ポイント	+32.7 ポイント	+9.2 ポイント

2020年3月31日現在

// 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

グリーンリース契約 締結物件数

56 物件
2019年3月末比
+28 物件

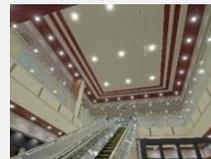
グリーンリース契約 締結割合 (延床面積ベース)

55.9%
2019年3月末比
+30.9 ポイント

2020年3月31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 (2020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	13時間 / 月
・有給休暇取得率	66%

◆ ダイバーシティ

・女性社員比率	29%
---------	-----

◆ 全役職員向け業務研修

・研修実施回数	19回
---------	-----

◆ 資格保有者数(資格試験合格者を含む)

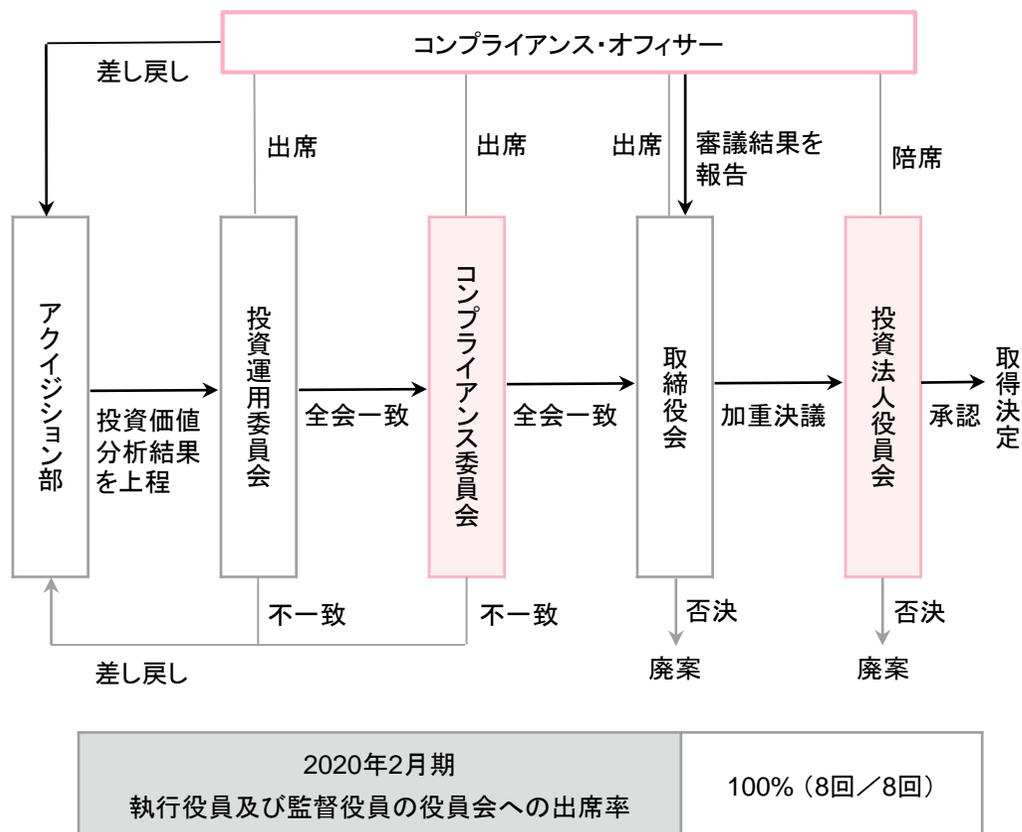
・不動産証券化協会認定マスター	29名	・公認 不動産コンサルティングマスター	6名
・宅地建物取引士	49名	・ビル経営管理士	11名
・不動産鑑定士	3名	・CASBEE建築評価員	1名
・一級建築士	2名	・CASBEE不動産評価員	1名

役職員総数 57名、2020年3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)	189,200 口 (8.6%)
------------------------	---------------------

2020年3月2日現在

◆ 持投資口会制度

対象者	役員	従業員
導入(予定)時期	2018年11月	2020年6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外部評価

◆ EcoVadisサステナビリティ評価

世界の150カ国、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」のESG評価において、世界の建設業界内で上位5%のスコアを獲得し、最高位「Gold」評価を獲得

◆ ブルームバーク男女平等指数

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として2年連続で選定



◆ 環境省エコファースト企業認定

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
※2019年12月現在



◆ MSCI World ESG Leaders Index / MSCI Japan ESG Select Leaders Index / MSCI 日本株女性活躍指数 (WIN)

組み入れ済み レーティング: AA
※「Diversified Real Estate Activities」において、世界上位11%(10社)以内
※2019年12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>

◆ 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



◆ 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



◆ CDP 気候変動2019

最高評価の「気候変動Aリスト」企業に2年連続で認定



◆ CDPサプライヤー・エンゲージメント評価

最高評価の「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に初めて認定



◆ 環境コミュニケーション大賞

2007年の初受賞以来の7回受賞
第21回に大臣賞を受賞したことから殿堂入り企業に認定



出所: 大和ハウス工業株式会社

// 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が策定した環境長期ビジョン「Challenge ZERO 2055」が認められ、2018年に大和ハウスは温室効果ガス排出量削減に関する国際イニシアティブ「SBT」の認定を取得
- 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

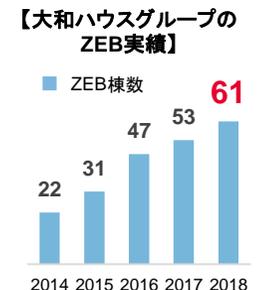


◆ 地球温暖化防止活動環境大臣表彰を受賞

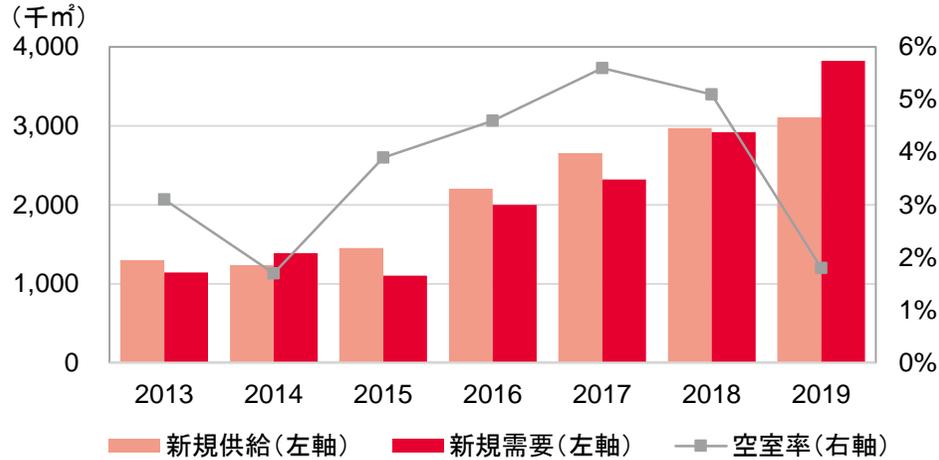
- 大和ハウスは、2018年にエネルギー効率及び再生可能エネルギーに関する国際イニシアティブ「EP100」と「RE100」に加盟
- 「EP100」では、2040年に大和ハウスグループの事業活動におけるエネルギー効率を2015年比で2倍にすること、「RE100」では、2040年に大和ハウスグループの使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うことを目標に掲げ、脱炭素化を推進
- グループ一体での取り組みが評価され、大和ハウスは3度目の「地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を受賞

◆ 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

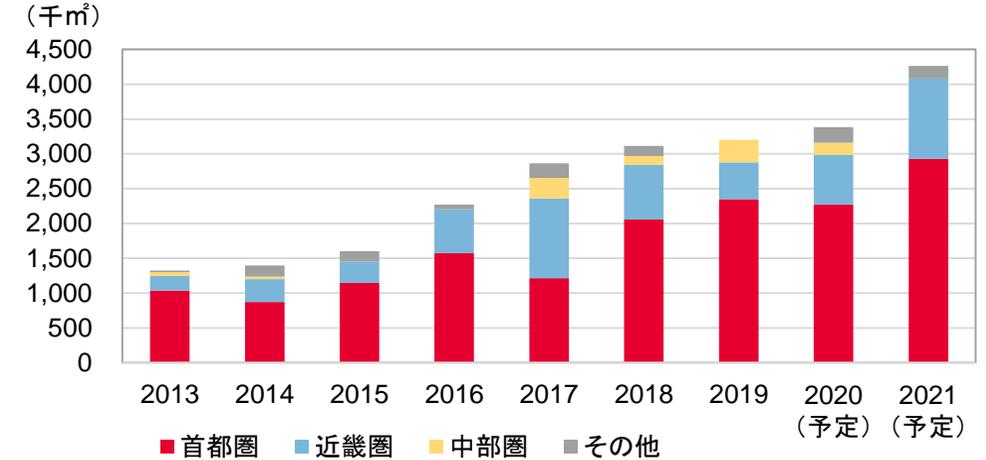


三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



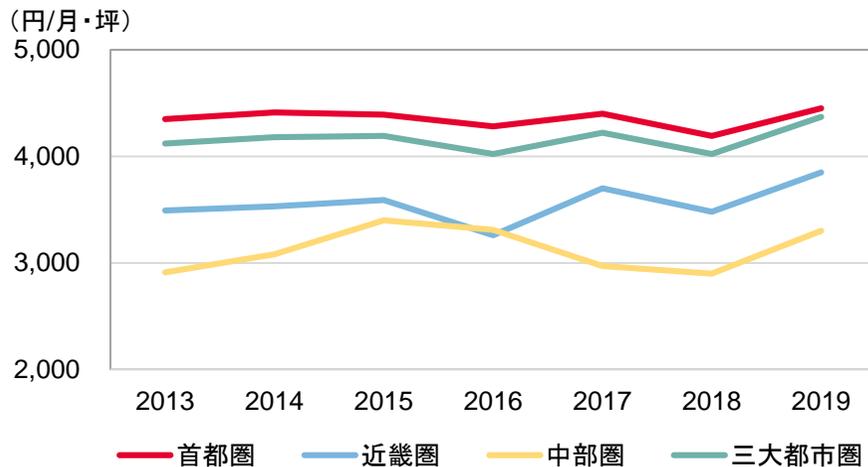
出所:シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向



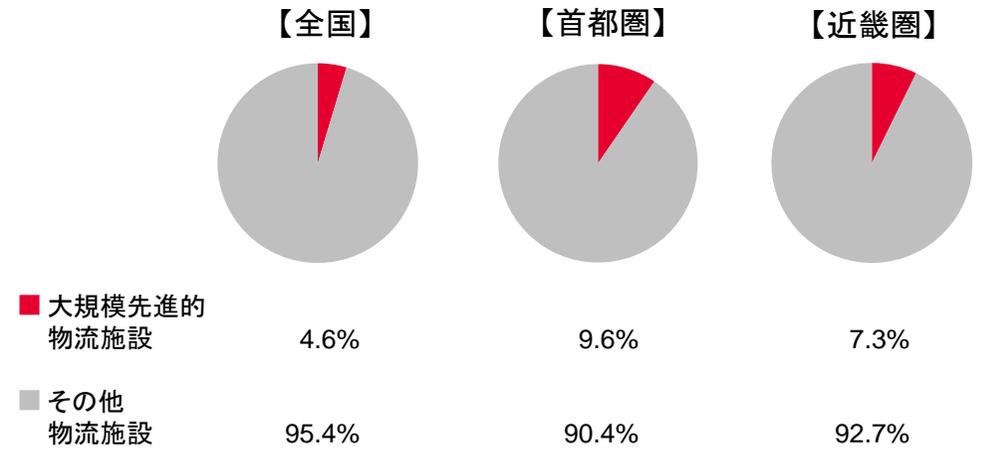
出所:シービーアールイー株式会社

三大都市圏における中大型物流施設の募集賃料動向



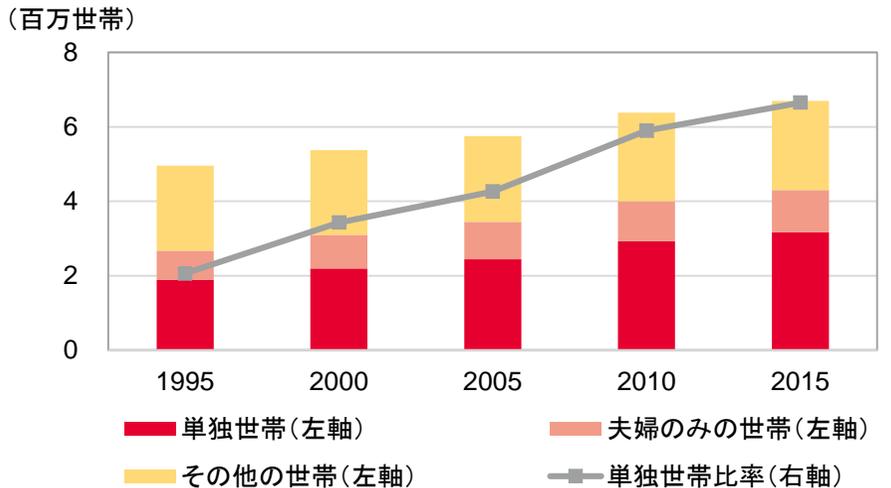
出所:シービーアールイー株式会社

大規模先進的物流施設が市場量に占める割合

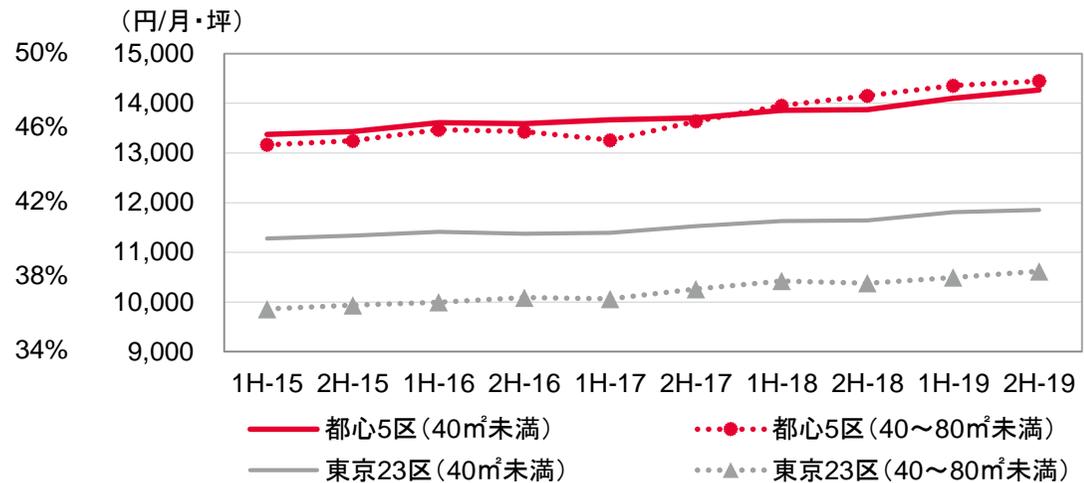


出所:シービーアールイー株式会社

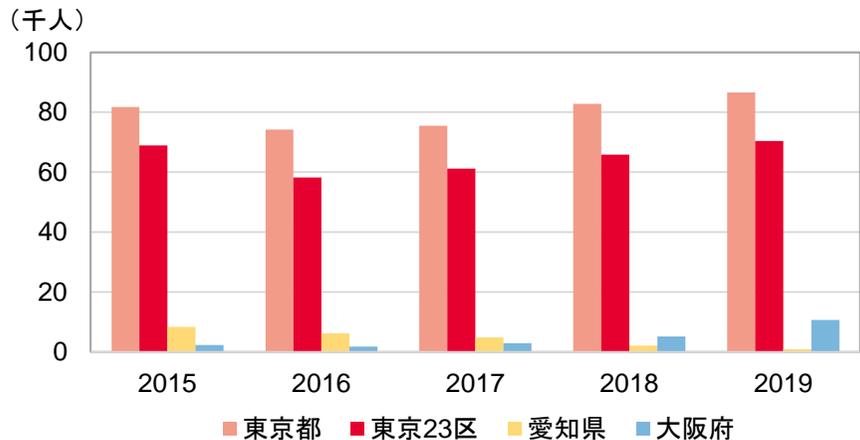
// 東京都の世帯数



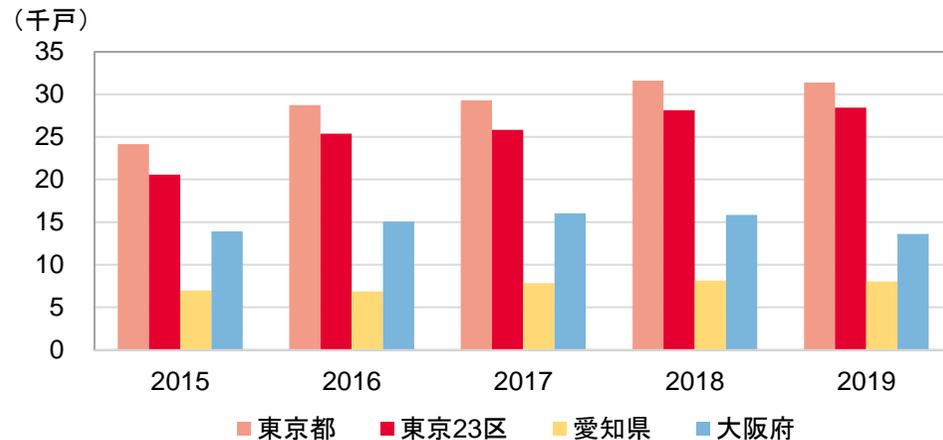
// 東京23区のマンション賃料の動向



// 都道府県間移動者の転入超過数(日本人)

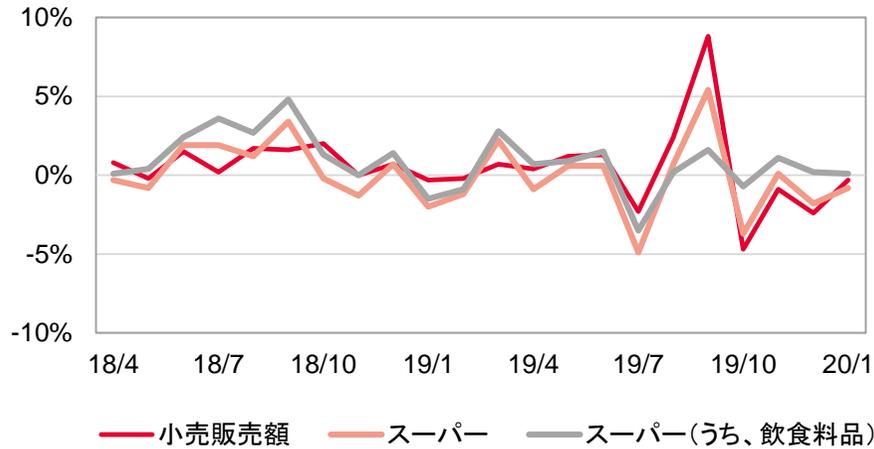


// 賃貸マンションの着工戸数



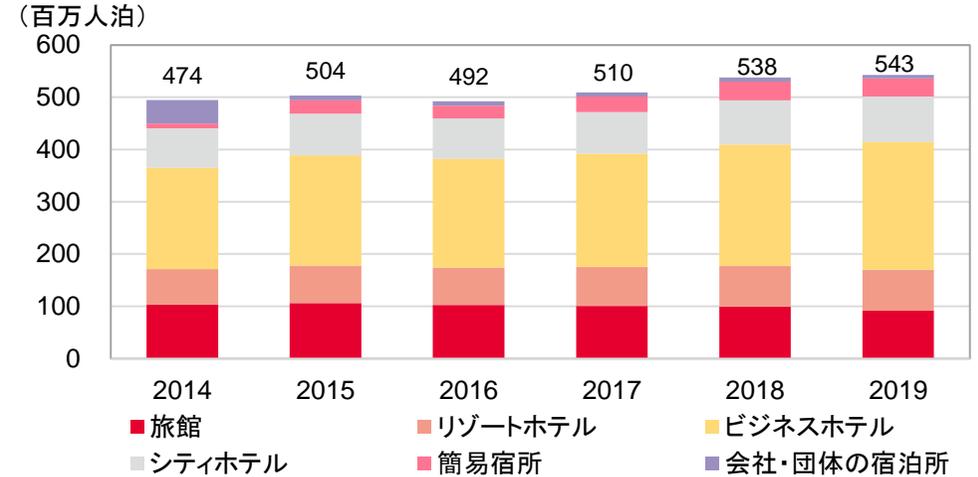
(注) 鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の貸家のうち、共同住宅の着工戸数を合計した数値に基づき作成しています。
出所: 国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

// 小売月次売上高の前年同月比推移



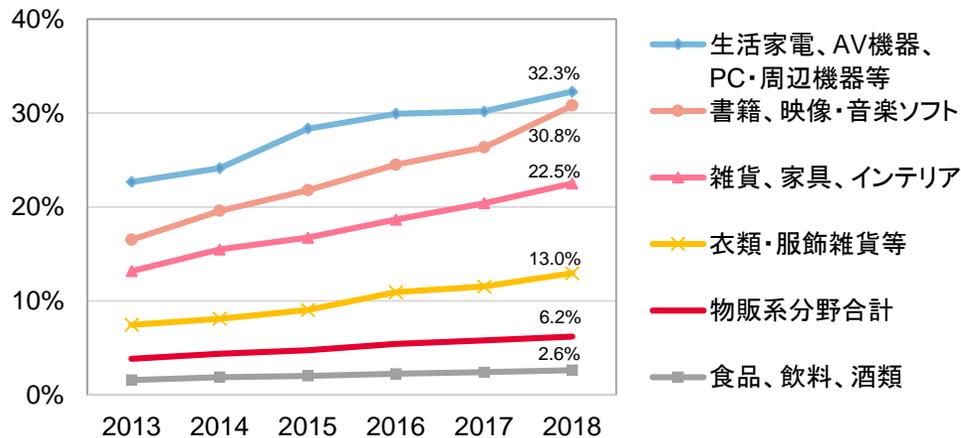
(注)小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。
出所: 経済産業省「商業動態統計」

// 宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数



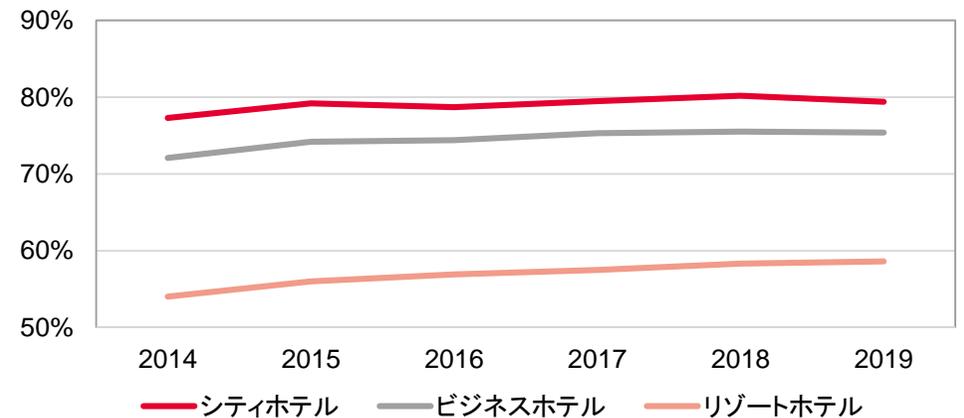
(注)2019年の数値は速報値です。
出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

// 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



(注)2019年の数値は速報値です。
出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

ポートフォリオ一覧 ①

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	1.1%	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	1.9%	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	0.4%	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	1.1%	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	3.2%	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	1.3%	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	0.7%	11,151.51	100.0%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.1%	9,558.32	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.4%	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	0.5%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.7%	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	1.0%	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	0.4%	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	0.6%	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	0.5%	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	0.9%	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	1.0%	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	0.6%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.8%	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	1.3%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	0.9%	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	0.9%	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	1.0%	39,441.32	100.0%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.6%	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	0.4%	10,965.68	100.0%
LB-040	Dプロジェクト仙台東	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	0.2%	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	0.7%	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	0.7%	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	0.9%	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	1.0%	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	0.8%	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	0.4%	22,485.08	100.0%
LB-053	Dプロジェクト仙台東 II	宮城県仙台市	7,300	0.9%	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	1.0%	52,239.75	100.0%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.4%	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	1.1%	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	0.5%	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	0.7%	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	0.9%	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	1.5%	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	0.7%	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	2.1%	55,864.47	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.6%	73,754.20	100.0%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.4%	26,672.98	100.0%
LM-004	DPL流山 I	千葉県流山市	32,600	4.0%	124,489.93	92.8%

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	0.9%	5,230.39	98.7%	RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.4%	3,494.42	96.6%
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	98.4%	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	98.7%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	94.6%	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	0.9%	10,408.26	99.5%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	97.5%	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	99.4%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.3%	1,621.59	97.6%	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	0.1%	1,458.73	96.7%	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	96.4%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	94.4%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	0.9%	16,849.50	98.0%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.4%	2,400.00	100.0%	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	97.1%
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	97.1%	RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	96.3%
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	100.0%	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	95.9%	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	99.4%
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	100.0%	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	90.8%
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	100.0%	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	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	97.8%	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	97.4%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	93.0%	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	98.6%	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	100.0%
RE-017	カスターリア水天宫Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	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	100.0%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	100.0%	RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	95.9%
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	100.0%	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	100.0%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	95.1%	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	93.9%
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	97.6%
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	0.1%	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	94.8%	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	0.9%	12,732.35	96.2%
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	96.8%
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	98.3%	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	0.1%	1,628.80	100.0%	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	0.3%	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	100.0%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	97.3%	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	96.5%
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	100.0%
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	0.0%	681.00	100.0%	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	100.0%
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	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	100.0%	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	97.9%

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	97.7%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	100.0%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	94.7%
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	100.0%
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	98.9%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	0.9%	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	98.4%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	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	98.0%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	92.8%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.9%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	100.0%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.5%	3,166.71	97.4%
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.2%	2,123.77	100.0%
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	98.4%
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	100.0%
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	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	0.5%	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	100.0%
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	100.0%
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	100.0%
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	0.6%	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	100.0%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.5%	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	1.1%	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%

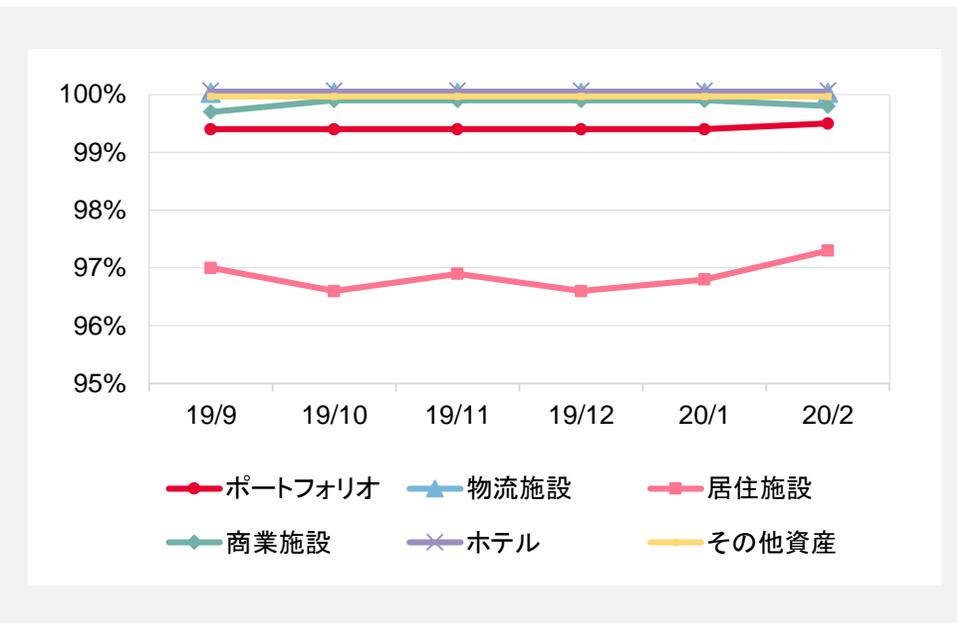
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	96.1%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	97.5%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	98.9%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市	1,010	0.1%	2,836.00	93.7%
RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.1%	1,522.89	87.5%
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	93.2%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	99.2%
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	100.0%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%	3,071.60	99.0%
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	98.3%
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	98.4%
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	95.8%
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.3%	5,415.39	94.0%
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	98.7%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.2%	8,661.19	89.9%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.3%	7,022.69	96.3%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%	1,822.10	98.6%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	99.2%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	100.0%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	94.0%
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	47.3%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.3%	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	99.2%
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	98.7%
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	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	0.2%	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	1.0%	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	0.5%	9,720.49	100.0%
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	1.0%	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	1.0%	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	34,120	4.2%	138,900.39	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	0.7%	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	0.6%	19,104.17	100.0%
RR-009	ハピアス海田(底地)	広島県安芸郡	1,400	0.2%	13,415.52	100.0%
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	0.5%	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%
HO-004	アゴーラ・金沢	石川県金沢市	5,200	0.6%	7,011.58	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	油壺マリーナヒルズ	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	0.9%	13,480.00	100.0%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.2%	3,064.89	100.0%
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	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	14,400	1.8%	14,962.23	98.5%

用途	物件数	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	62 物件	406,241	49.8%	1,871,155.49	99.5%
居住施設	133 物件	246,424	30.2%	472,121.87	97.3%
商業施設	22 物件	120,530	14.8%	561,543.34	99.8%
ホテル	4 物件	15,970	2.0%	25,186.54	100.0%
その他資産	6 物件	27,260	3.3%	40,931.38	99.4%
ポートフォリオ合計	227 物件	816,425	100.0%	2,970,938.62	99.2%

(注) 2020年2月末の稼働率を記載しています。2020年4月取得物件については、取得日時点の数値を記載しています。

// 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		2025年	賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2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)											2025/1/1	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											—	2026/5/31
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)											2023/4/9	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		2025年	賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
物流施設														
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)			満了								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									満了		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)										満了	—	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)											—	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)									満了		—	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Ⅳ	(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)											—	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		2025年	賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2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、三井物産グローバルロジスティクス(株)ほか											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	ヤマエ久野(株)、(株)九倉ほか											非開示	非開示
LM-004	DPL流山 I	ヤマト運輸株式会社、センコー株式会社ほか											非開示	非開示

// 物流施設の賃料改定・契約更新

2020年8月期	2021年2月期
賃料改定 4テナント → 4テナント 同条件にて改定済み 契約満了 なし	賃料改定 3テナント 契約満了 2テナント

2020年4月16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		2025年	賃料改定時期	契約満了時期
				8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2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											2022/12/12	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											2023/3/27	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			満了								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							満了				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
RR-009	ハピアス海田(底地)	大和情報サービス(株)	固定											2020/9/1	2039/12/31
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8月期	2021年2月期
賃料改定 1テナント → 1テナント 同条件にて改定済み 契約満了 なし	賃料改定 6テナント 契約満了 なし

2020年4月16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	2020年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年8月期			2020年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 8月期	2020年 2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	9,164	705	9,830	9,870	40	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	15,090	1,909	16,900	17,000	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	3,745	724	4,400	4,470	70	4.6	4.6	4.8	4.5	4.5	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,093	816	9,960	9,910	▲ 50	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	25,436	2,463	28,200	27,900	▲ 300	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	2,862	237	3,080	3,100	20	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	6,007	542	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	10,390	1,359	11,790	11,750	▲ 40	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-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,810	509	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-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,167	42	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-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,216	333	3,540	3,550	10	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-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,106	473	4,570	4,580	10	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	5,423	746	6,160	6,170	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	3,764	455	4,150	4,220	70	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,726	1,093	8,660	8,820	160	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,417	452	3,860	3,870	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	4,711	678	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	3,786	453	4,220	4,240	20	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	4,174	435	4,630	4,610	▲ 20	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	7,315	1,114	8,260	8,430	170	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,302	777	5,980	6,080	100	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	7,987	1,022	8,900	9,010	110	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	4,930	659	5,520	5,590	70	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,189	550	6,790	6,740	▲ 50	4.5	4.0	4.8	4.4	3.9	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,874	1,025	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	7,157	582	7,760	7,740	▲ 20	4.5	4.2	4.6	4.4	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,966	203	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			
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	1,280	1,232	97	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	6,997	862	7,850	7,860	10	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	3,205	254	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	8,423	1,316	9,750	9,740	▲ 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	4,824	475	5,280	5,300	20	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	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	2020年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年8月期			2020年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 8月期	2020年 2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-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,450	329	3,710	3,780	70	5.5	5.1	5.8	5.4	5.0	5.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,461	128	1,600	1,590	▲ 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	1,937	112	2,050	2,050	0	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	1,713	106	1,810	1,820	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	2,995	224	3,220	3,220	0	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	5,851	288	6,140	6,140	0	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	3,714	325	4,050	4,040	▲ 10	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	1,638	271	1,900	1,910	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	5,535	384	5,920	5,920	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-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,032	107	1,120	1,140	20	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,547	722	8,060	8,270	210	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	8,096	393	8,350	8,490	140	4.5	4.2	4.6	4.4	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,769	330	7,080	7,100	20	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	3,639	640	4,300	4,280	▲ 20	4.7	4.6/4.9	-	4.7	4.6/4.7 /4.9	-	0.0	0.0	-	谷澤			
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	7,130	389	7,540	7,520	▲ 20	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	7,753	296	8,000	8,050	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	3,526	113	3,630	3,640	10	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	9,006	453	9,440	9,460	20	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	4,295	164	4,460	4,460	0	4.5	4.1	4.7	4.5	4.1	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,703	196	5,890	5,900	10	4.5	4.2	4.7	4.5	4.2	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,302	307	7,610	7,610	0	4.5	4.1	4.7	4.5	4.1	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,302	97	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	3,893	96	3,980	3,990	10	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	6,078	171	6,120	6,250	130	4.7	4.6	4.9	4.6	4.5	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,491	8	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	4,038	81	4,100	4,120	20	5.1	5.1	5.3	5.1	5.1	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,575	1,424	17,900	18,000	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	13,204	495	13,200	13,700	500	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	3,445	124	3,580	3,570	▲ 10	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		373,641	365,635	32,164	396,030	397,800	1,770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

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	2020年2月 期帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年8月期			2020年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 8月期	2020年 2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-001	クイズ恵比寿	7,650	7,425	1,944	9,150	9,370	220	3.6	3.8	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-002	カスターア麻布十番七面坂	4,500	4,130	379	4,510	4,510	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-003	カスターア芝公園	2,630	2,395	44	2,390	2,440	50	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-004	カスターア銀座	2,520	2,311	28	2,330	2,340	10	4.0	4.0	4.2	4.0	4.0	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-005	カスターア広尾	2,220	2,048	▲ 48	2,000	2,000	0	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-006	カスターア日本橋	1,200	1,078	131	1,210	1,210	0	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-007	カスターア八丁堀	2,300	2,051	308	2,360	2,360	0	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-008	カスターア麻布十番	2,910	2,740	49	2,790	2,790	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-009	カスターア麻布十番Ⅱ	2,690	2,505	164	2,630	2,670	40	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-010	カスターア新宿夏目坂	1,865	1,739	▲ 79	1,650	1,660	10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-011	カスターア銀座Ⅱ	1,800	1,638	151	1,790	1,790	0	4.0	4.0	4.2	4.0	4.0	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-012	カスターア渋谷櫻丘	1,400	1,323	▲ 123	1,200	1,200	0	3.8	4.0	4.0	3.8	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-013	カスターア西麻布霞町	2,143	2,327	202	2,530	2,530	0	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-014	カスターアお茶の水	1,770	1,675	704	2,310	2,380	70	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-015	カスターア参宮橋	1,393	1,469	150	1,590	1,620	30	4.0	4.2	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-016	カスターア水天宮	1,279	1,202	387	1,580	1,590	10	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-017	カスターア水天宮Ⅱ	1,138	1,082	327	1,410	1,410	0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-018	カスターア新富町	932	893	256	1,150	1,150	0	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-019	カスターア新富町Ⅱ	825	805	204	1,010	1,010	0	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-020	カスターア原宿	887	850	159	993	1,010	17	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-021	カスターア代々木上原	608	647	124	753	772	19	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-022	カスターア千駄ヶ谷	555	549	133	669	683	14	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-023	カスターア新宿7丁目	464	434	132	551	567	16	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-024	カスターア人形町	947	880	519	1,340	1,400	60	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-025	カスターア人形町Ⅱ	1,070	975	524	1,470	1,500	30	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-026	カスターア新御茶ノ水	914	840	299	1,120	1,140	20	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-027	カスターア東日本橋Ⅱ	1,370	1,230	589	1,770	1,820	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-028	カスターア神保町	1,160	1,064	515	1,520	1,580	60	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-029	カスターア新富町Ⅲ	675	601	213	791	815	24	4.1	3.8	4.4	4.0	3.7	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-030	カスターア新宿御苑	2,720	2,568	831	3,400	3,400	0	4.0	4.2	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-031	カスターア高輪台	860	806	303	1,070	1,110	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-032	カスターア東日本橋Ⅲ	666	597	272	849	870	21	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			

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	2020年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年8月期			2020年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 8月期	2020年 2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-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	464	99	564	564	0	4.0	4.2	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	400	388	145	521	534	13	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,140	319	1,420	1,460	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-036	カスターリア南麻布	642	609	177	759	787	28	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,718	441	3,150	3,160	10	4.0	4.0	4.2	4.0	4.0	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-038	カスターリア茅場町	2,707	2,487	892	3,370	3,380	10	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-039	カスターリア高輪	7,430	7,110	1,449	8,540	8,560	20	4.0	4.3	4.2	4.0	4.3	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,188	991	4,180	4,180	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-041	カスターリア新宿	2,950	2,804	735	3,540	3,540	0	4.0	4.2	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-042	カスターリア市ヶ谷	940	873	526	1,400	1,400	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	6,486	2,823	9,200	9,310	110	-	3.9	6.0	-	3.8	5.9	-	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-044	カスターリア初台	2,030	1,998	511	2,460	2,510	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,843	446	2,230	2,290	60	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,390	329	1,680	1,720	40	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	3,974	855	4,670	4,830	160	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-048	カスターリア都立大学	648	574	▲ 36	538	538	0	4.9	4.7	5.2	4.9	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-049	カスターリア雪谷	1,110	969	200	1,180	1,170	▲ 10	4.1	4.2	4.3	4.1	4.2	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-050	カスターリア祐天寺	1,450	1,310	39	1,350	1,350	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-051	カスターリア大塚	1,480	1,281	418	1,690	1,700	10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-052	カスターリア菊川	817	702	123	823	826	3	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-053	カスターリア目黒	844	863	306	1,120	1,170	50	4.1	3.8	4.3	4.0	3.7	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	964	405	1,330	1,370	40	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,149	320	1,440	1,470	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-056	カスターリア目白	988	916	213	1,130	1,130	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-057	カスターリア池袋	2,570	2,404	685	3,020	3,090	70	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,039	260	1,300	1,300	0	4.1	4.3	4.3	4.1	4.3	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	7,380	6,751	2,568	9,190	9,320	130	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-060	カスターリア八雲	857	819	27	842	847	5	4.0	4.2	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-061	カスターリア戸越駅前	1,560	1,442	767	2,060	2,210	150	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	996	972	277	1,250	1,250	0	4.3	4.4	4.5	4.3	4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-063	カスターリア北沢	742	748	139	869	888	19	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-064	カスターリア門前仲町	503	470	145	616	616	0	4.3	4.4	4.5	4.3	4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-065	カスターリア上池台	198	178	52	226	231	5	4.7	4.3	4.9	4.6	4.2	4.8	▲ 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	2020年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年8月期			2020年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 8月期	2020年 2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-066	カスターア森下	832	783	326	1,070	1,110	40	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-067	カスターア若林公園	776	742	163	884	906	22	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-068	カスターア浅草橋	792	722	276	999	999	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-069	カスターア入谷	546	511	173	682	685	3	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-070	カスターア北上野	2,641	2,355	634	2,950	2,990	40	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-071	カスターア森下Ⅱ	686	602	267	857	870	13	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-072	カスターア三ノ輪	1,430	1,272	357	1,630	1,630	0	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-073	カスターア尾山台	533	511	98	610	610	0	4.1	4.2	4.3	4.1	4.2	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-074	カスターア中野	1,060	990	339	1,260	1,330	70	4.1	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-075	カスターア用賀	923	858	311	1,170	1,170	0	4.0	4.2	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-076	カスターア住吉	948	828	221	1,050	1,050	0	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-077	カスターア門前仲町Ⅱ	2,160	1,952	917	2,820	2,870	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-078	カスターア押上	1,100	967	232	1,190	1,200	10	4.3	4.6/4.4	4.5	4.3	4.6/4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-079	カスターア蔵前	1,260	1,117	422	1,540	1,540	0	4.2	4.4/4.3	4.4	4.2	4.4/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-080	カスターア中延	1,790	1,636	813	2,450	2,450	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,934	4,065	9,950	10,000	50	4.5	4.2	4.8	4.5	4.2	4.8	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-082	カスターア戸越	1,770	1,558	931	2,480	2,490	10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-083	カスターア大井町	1,181	1,131	488	1,570	1,620	50	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-084	カスターア大森	1,500	1,388	441	1,830	1,830	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-085	カスターア三宿	1,900	1,805	564	2,370	2,370	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-086	カスターア荒川	1,660	1,550	729	2,210	2,280	70	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-087	カスターア大森Ⅱ	2,370	2,232	847	3,010	3,080	70	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-088	カスターア中目黒	3,800	3,763	1,046	4,690	4,810	120	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-089	カスターア目黒長者丸	2,030	1,980	529	2,450	2,510	60	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-090	カスターア目黒鷹番	1,750	1,735	214	1,950	1,950	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-091	カスターア大森Ⅲ	1,520	1,449	370	1,790	1,820	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-093	カスターア目黒平町	1,165	1,191	208	1,360	1,400	40	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,938	1,131	4,980	5,070	90	5.2	5.0/5.4	-	5.1	4.9/5.3	-	▲ 0.1	▲ 0.1	-	森井			
RE-095	カスターア本駒込	1,520	1,497	382	1,830	1,880	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,653	406	2,060	2,060	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-097	カスターア鶴見	666	578	192	771	771	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-098	カスターア船橋	704	682	129	810	812	2	4.8	4.8/4.6	5.0	4.8	4.8/4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-099	カスターア西船橋	783	732	265	972	998	26	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			

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	2020年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年8月期			2020年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 8月期	2020年 2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-105	カスターリア野毛山	325	293	35	329	329	0	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-106	カスターリア市川	461	397	163	560	561	1	4.8	4.7	5.1	4.8	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,753	1,886	6,350	6,640	290	4.9	4.7/5.1	-	4.8	4.6/5.0	-	▲0.1	▲0.1	-	大和			
RE-108	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,621	348	1,930	1,970	40	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,763	1,086	4,770	4,850	80	5.1	4.9/5.3	-	5.0	4.8/5.2	-	▲0.1	▲0.1	-	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	8,098	3,101	11,100	11,200	100	4.7	4.5/4.9	-	4.6	4.4/4.8	-	▲0.1	▲0.1	-	森井			
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,666	483	2,100	2,150	50	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲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	963	346	1,320	1,310	▲10	4.6	4.4/4.8	-	4.6	4.4/4.8	-	0.0	0.0	-	森井			
RE-116	カスターリア塚筋本町	1,490	1,288	561	1,850	1,850	0	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-117	カスターリア新梅田	1,376	1,189	440	1,630	1,630	0	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-118	カスターリア阿倍野	4,368	3,965	1,464	5,410	5,430	20	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-119	カスターリア栄	1,010	894	365	1,240	1,260	20	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-121	カスターリア円山裏参道	411	355	154	510	510	0	4.7	4.7	4.9	4.7	4.7	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-122	カスターリア円山表参道	1,740	1,512	477	1,990	1,990	0	4.7	4.7	4.9	4.7	4.7	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-123	カスターリア東比恵	960	824	235	1,070	1,060	▲10	4.7	4.9	4.9	4.7	4.9	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	3,400	2,887	1,822	4,700	4,710	10	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-125	カスターリア三宮	1,230	1,047	512	1,520	1,560	40	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-126	カスターリア勾当台公園	481	405	175	573	581	8	5.1	5.1	5.3	5.0	5.0	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-127	カスターリア一番町	783	682	283	951	966	15	5.1	5.1	5.3	5.0	5.0	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-128	カスターリア大町	656	590	256	832	847	15	5.1	5.1	5.3	5.0	5.0	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-129	カスターリア上町台	2,190	1,994	865	2,800	2,860	60	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,333	1,246	3,580	3,580	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-131	ビッグタワー南3条	1,740	1,250	1,499	2,700	2,750	50	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-132	カスターリア伏見	2,260	1,917	1,332	3,180	3,250	70	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-133	カスターリア名駅南	720	644	337	984	982	▲2	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-134	カスターリア薬院	930	868	341	1,210	1,210	0	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-135	カスターリア壬生	1,193	1,078	471	1,520	1,550	30	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,151	658	1,780	1,810	30	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	2,910	2,511	1,228	3,670	3,740	70	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,457	582	3,000	3,040	40	5.3	5.2/5.6	-	5.2	5.1/5.5	-	▲0.1	▲0.1	-	大和			
RE-139	カスターリア志賀本通	1,730	1,550	609	2,120	2,160	40	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-140	カスターリア京都西大路	973	990	79	1,090	1,070	▲20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲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	2020年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年8月期			2020年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 8月期	2020年 2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-141	カスターリア人形町Ⅲ	2,000	1,975	664	2,550	2,640	90	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,929	320	2,220	2,250	30	5.1	4.9/5.3	-	5.0	4.8/5.2	-	▲ 0.1	▲ 0.1	-	森井			
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	1,800	1,814	215	2,000	2,030	30	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
居住施設 合計		246,424	226,259	70,625	292,928	296,885	3,957	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,485	1,184	8,530	8,670	140	5.4	5.1	5.6	5.3	5.0	5.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,446	223	4,670	4,670	0	5.9	5.4	6.0	5.8	5.3	5.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,185	274	4,370	4,460	90	5.4	5.0	5.5	5.3	4.9	5.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-004	ユニクス高崎	3,000	2,929	290	3,170	3,220	50	6.0	5.7	6.2	5.9	5.6	6.1	▲ 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	3,970	3,970	0	-	4.2	-	-	4.2	-	-	0.0	-	谷澤			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,924	835	8,690	8,760	70	5.5	5.3	5.8	5.5	5.2	5.7	0.0	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-007	ASOBOX(底地)	1,600	1,617	322	1,910	1,940	30	-	4.9	-	-	4.8	-	-	▲ 0.1	-	不動研			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,737	202	3,950	3,940	▲ 10	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	8,010	749	8,590	8,760	170	5.4	5.2	5.7	5.3	5.1	5.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,155	544	3,680	3,700	20	4.8	4.6	5.1	4.7	4.5	5.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	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	10,316	▲ 26	10,350	10,290	▲ 60	5.1	4.9	5.4	5.0	4.8	5.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,649	200	1,810	1,850	40	4.7	4.2	4.7	4.6	4.1	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,816	673	7,380	7,490	110	5.6	5.3	5.8	5.5	5.2	5.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	2,390	2,390	200	2,560	2,590	30	-	5.0	-	-	4.9	-	-	▲ 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	2,156	243	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	802	6,650	6,660	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	5,260	5,260	0	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-	谷澤			
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	769	▲ 3	779	766	▲ 13	4.3	3.9	4.4	4.2	3.8	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	5,006	143	5,050	5,150	100	5.2	4.9	5.4	5.1	4.8	5.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RR-009	ハピアス海田(底地)	1,400	1,466	53	1,510	1,520	10	-	4.8	-	-	4.8	-	-	0.0	-	谷澤			
RU-001	COMBOX310	4,480	4,408	271	4,650	4,680	30	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0	大和			
商業施設 合計		96,730	95,995	8,630	103,809	104,626	817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

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	2020年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2019年8月期			2020年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2019年 8月期	2020年 2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
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,758	411	5,050	5,170	120	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲ 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	1,459	60	1,500	1,520	20	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	4,531	8	4,540	4,540	0	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
HO-004	アゴーラ・金沢	5,200	5,200	359	5,460	5,560	100	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
ホテル 合計		15,970	15,949	840	16,550	16,790	240	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	825	454	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	175	1,260	1,230	▲ 30	6.1	5.9	6.3	6.3	5.9	6.3	0.2	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	7,279	960	8,110	8,240	130	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,822	127	1,960	1,950	▲ 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	1,389	▲ 19	1,370	1,370	0	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	12,370	1,699	13,980	14,070	90	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
ポートフォリオ 合計		745,625	716,210	113,960	823,297	830,171	6,874	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
【2020年4月取得物件】																				
LM-004	DPL流山 I	32,600	—	—	—	32,900	—	—	—	—	4.3	4.3/4.4	4.5	—	—	—	谷澤			
RM-012	イーアスつくば(追加取得)	23,800	—	—	—	24,010	—	—	—	—	5.0	4.8	5.3	—	—	—	不動研			
OT-006	GRANODE広島	14,400	—	—	—	14,750	—	—	—	—	4.4	4.2	4.6	—	—	—	不動研			
2020年4月取得物件 合計		70,800	—	—	—	71,660	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
ポートフォリオ 再計		816,425	—	—	—	901,831	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

(注1) 2020年2月期取得物件の2019年8月期の鑑定評価額及び2020年4月取得物件の2020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。

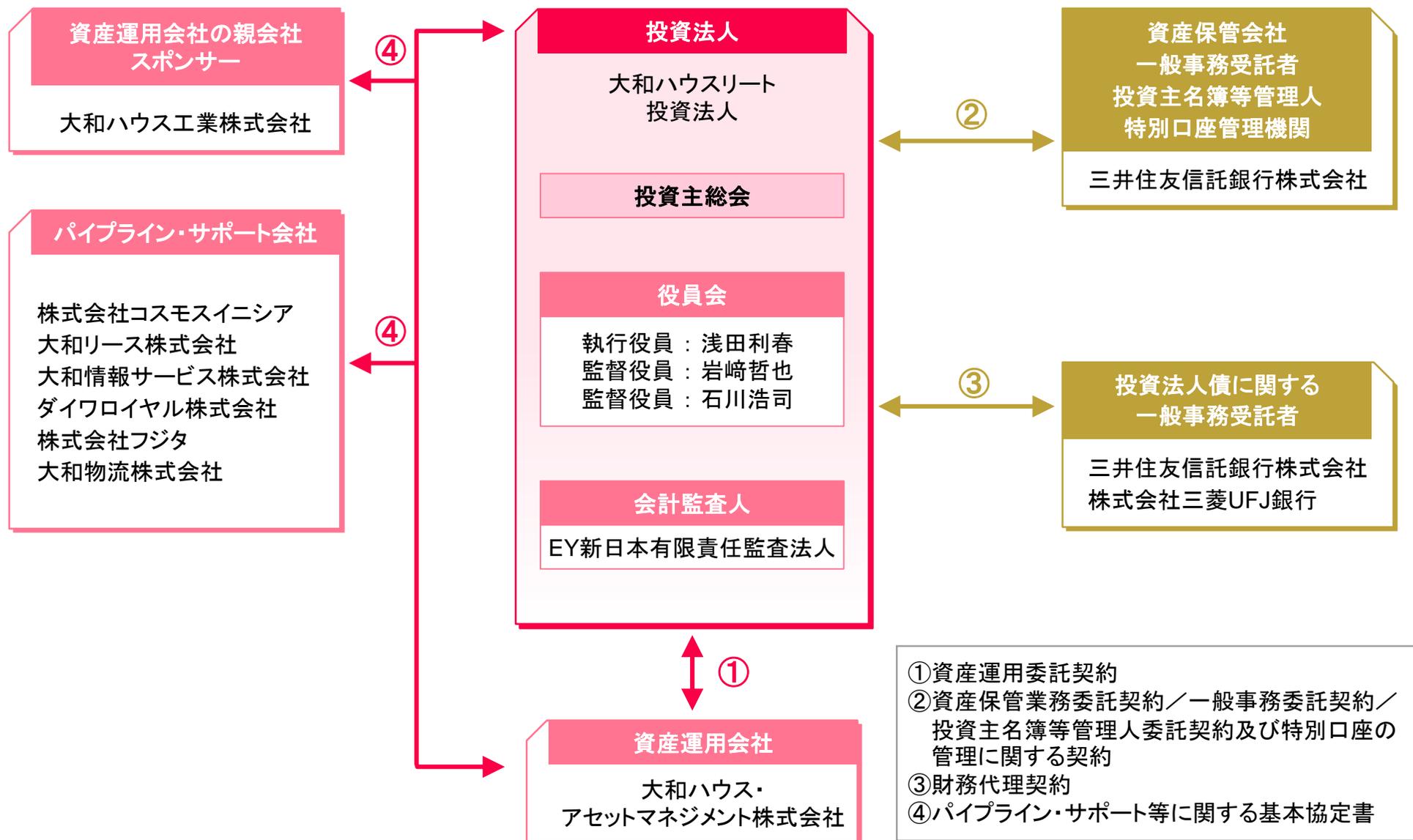
(注2) 「谷澤」:株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」:株式会社中央不動産鑑定所、「大和」:大和不動産鑑定株式会社、「不動研」:一般財団法人日本不動産研究所、「森井」:JLL森井鑑定株式会社

// 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2019年8月期				2020年2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	16,650	94.0	100,765	4.9	15,285	93.5	92,959	4.5
金融機関	205	1.2	1,151,274	55.5	201	1.2	1,170,243	56.4
銀行・信託銀行	73	0.4	1,022,764	49.3	72	0.4	1,043,694	50.3
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	59	0.3	158,018	7.6	56	0.3	153,052	7.4
信託銀行	14	0.1	864,746	41.7	16	0.1	890,642	42.9
生命保険会社	9	0.1	29,663	1.4	9	0.1	30,758	1.5
損害保険会社	2	0.0	18,872	0.9	1	0.0	2,529	0.1
その他金融	121	0.7	79,975	3.9	119	0.7	93,262	4.5
信用金庫	64	0.4	31,844	1.5	65	0.4	32,612	1.6
その他	57	0.3	48,131	2.3	54	0.3	60,650	2.9
その他国内法人	344	1.9	222,948	10.7	331	2.0	222,053	10.7
外国人	493	2.8	472,084	22.8	510	3.1	470,986	22.7
証券会社	25	0.1	127,929	6.2	22	0.1	118,759	5.7
合計	17,717	100.0	2,075,000	100.0	16,349	100.0	2,075,000	100.0

// 主要投資主

氏名又は名称	2020年2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)	400,675	19.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	297,230	14.3
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)	88,489	4.3
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	71,710	3.5
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	47,906	2.3
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	38,228	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	26,289	1.3
SMBC日興証券株式会社	21,507	1.0
JPモルガン証券株式会社	20,034	1.0
合計	1,199,268	57.8



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。