

2020年8月期(第29期)決算説明資料

2020年10月16日



1. 決算概要	ページ
■ 2020年8月期 決算ハイライト	3
■ 新型コロナウイルスの業績への影響	4
■ 2020年8月期 損益計算書(P/L)	5
■ 2020年8月期 貸借対照表(B/S)	6
■ 2021年2月期及び2021年8月期 業績予想	7
■ 1口当たり分配金の内訳	8
2. 成長への取り組み	
■ 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	
■ 2020年8月期取得物件	13
■ 2020年8月期取得物件・2020年9月取得物件	14
■ ポートフォリオ・サマリー(2020年9月30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	
■ 財務状況	21-22

Appendix	ページ
■ 中期成長戦略(2019年10月公表)	24
■ 資産規模の推移	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
■ 投資主の状況	57
■ 投資口価格の推移	58
■ 投資法人の仕組み図	59



1. 決算概要

1口当たり分配金

5,427 円

予想比
(2020年4月時点) +77 円

前期比 ▲613 円
(前期物件売却益の影響除く +201 円)

運用状況

- ◆ 4 物件 734 億円を取得
- ◆ NOI利回り **5.2 %**
(前期比 ±0 ポイント)
- ※ 2019年取得物件の固定資産税等が
2020年8月期から発生
- ◆ 償却後NOI利回り **3.9 %**
(前期比 ±0 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 **343 億円**
新規借入 **280 億円**
- ◆ 借入れ返済 **129 億円**
借換え **77 億円**
グリーンボンド発行 **50 億円**
- ◆ 1口当たり NAV **272,915 円**
(前期比 +2,978 円)
- ◆ LTV (のれんを除く) **45.0 %**
(前期比 ±0 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	10,160	406,241	5.0 %	3.9 %
居住施設	6,640	246,424	5.3 %	3.7 %
商業施設	3,227	123,219	5.5 %	4.0 %
ホテル	327	15,970	4.1 %	3.1 %
その他資産	695	27,260	5.5 %	4.1 %
ポートフォリオ	21,050	819,114	5.2 %	3.9 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは2020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

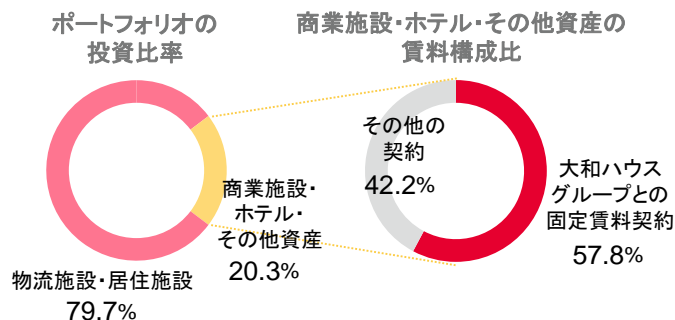
用途	2020年2月期	2020年8月期	増減
物流施設	100.0 %	100.0 %	—
居住施設	97.3 %	96.4 %	▲0.9ポイント
商業施設	99.8 %	99.8 %	—
ホテル	100.0 %	100.0 %	—
その他資産	100.0 %	99.4 %	▲0.6ポイント
ポートフォリオ	99.5 %	99.4 %	▲0.1ポイント

- ◆ 2020年8月期は、ホテルと商業系の一部のテナントで賃料を減免したものの、従来の予想分配金を達成
- ◆ 2021年2月期及び2021年8月期は 2020年8月期と同水準の影響を織り込むが、予想は変更なし

// 2020年8月期の新型コロナウイルス関連の影響

用途	投資比率	
物流施設	49.6%	79.7%
居住施設	30.1%	
商業施設	15.0%	20.3%
ホテル	1.9%	
その他資産	3.3%	

コロナウイルス関連の影響	
ほぼ影響なし	<ul style="list-style-type: none"> ■ 居住施設内の一部商業テナントで賃料減免あり
影響はあるものの程度は小	<ul style="list-style-type: none"> ■ 商業施設は、大和ハウスグループによるサブリース型マスターリース物件と底地のみの保有が大半を占める ■ ホテルの投資比率は低く、また、複合施設を含むホテル 7 物件のうち、5 物件は大和ハウスグループとの固定賃料契約



// 2020年8月期の賃料減免実施状況

用途	テナント総数	減免要望有	減免実施	(テナント数)	
				減免実施	減免額
商業施設	94	32	13		26 百万円
ホテル(商業テナント含む)	14	4	2		41 百万円
その他資産	82	15	6		6 百万円
居住施設内商業テナント	116	26	4		8 百万円
合計	306	77	25		83 百万円

// 2021年2月期及び2021年8月期の業績予想への影響

	2021年2月期予想	2021年8月期予想
新型コロナウイルス関連の減収見込み額	▲97 百万円	▲104 百万円
1口当たり分配金換算	▲44 円	▲47 円
1口当たり分配金予想	5,550 円	5,450 円

新型コロナウイルスの影響として見込まれる減収分として左記の金額を織り込んだ上で、物件取得及びコスト削減等により1口当たり分配金予想は変更なし

2020年8月期 損益計算書(P/L)

- ◆ 新型コロナウイルスの影響によるマイナス要因を吸収し、居住施設の賃料収入増加等により、分配金 5,427円を実現
- ◆ 内部留保取崩しの完了により、一時差異等調整引当額の分配を実施

(単位:百万円)

	2020年2月期		2020年8月期		2020年8月期	
	実績		実績	前期比	予想 2020/4/16時点	予想比
営業収益	25,018		26,613	1,595	26,575	38
賃貸事業収益	24,712		26,613	1,901	26,575	38
不動産等売却益	306		—	▲306	—	—
営業費用	14,459		15,039	580	15,098	▲59
賃貸事業費用	10,278		10,737	458	10,735	2
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	5,472		5,562	89	5,571	▲8
減価償却費	4,806		5,174	368	5,163	10
その他営業費用	4,180		4,302	121	4,363	▲61
のれん償却額	1,982		1,982	—	1,982	—
営業利益	10,559		11,574	1,014	11,476	97
営業外収益	21		15	▲6	15	0
営業外費用	1,454		1,652	198	1,724	▲72
支払利息・融資関連費用	1,452		1,491	39	1,537	▲46
経常利益	9,126		9,936	810	9,766	169
当期純利益	9,125		9,936	810	9,766	169
任意積立金取崩額	3,407		2,710	696	2,710	—
利益超過分配 (一時差異等調整引当額)	—		50	50	334	▲283
分配金総額	12,533		11,917	▲615	11,748	169
次期繰越利益	—		779	779	1,062	▲283
1口当たり分配金	6,040 円		5,427 円	▲613 円	5,350 円	77 円

// 主な変動要因(予想比)

- | | (対利益) |
|-------------------------|--------|
| ■ 営業収益の増加 | 38 百万円 |
| ・居住施設の賃料収入の増加 | |
| ・新型コロナウイルスの影響による賃料収入の減少 | |
| ・ホテル歩合賃料収入の減少 | |
| ・居住施設の礼金・更新料収入の増加 | |
| ・物流施設の賃料収入の増加 | |
| ■ 賃貸事業費用の増加 | ▲2 百万円 |
| ・修繕費の増加 | |
| ・商業系テナントにおける水道光熱費の減少 | |
| ■ その他営業費用の減少 | 61 百万円 |
| ・その他販管費の減少 | |
| ■ 営業外費用の減少 | 72 百万円 |
| ・支払利息の減少 | |
| ・投資口交付費の減少 | |

// Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位:百万円)

	2020年2月期	2020年8月期
Capex	1,412	1,416
修繕費	1,121	862
原状回復工事費	254	301
合計	2,788	2,580

2020年8月期 貸借対照表(B/S)

- ◆ LTV (のれんを除く) 45.0% (前期比 変動なし)
- ◆ 含み益の増加 (前期比 +59億円)

(単位: 百万円)

	2020年2月期	2020年8月期	前期比
総資産	839,931	899,579	59,647
流動資産	52,338	43,538	▲8,799
固定資産	787,484	855,902	68,417
有形固定資産	710,370	780,843	70,472
無形固定資産	71,308	69,278	▲2,029
のれん	65,413	63,431	▲1,982
総負債	379,590	408,277	28,687
流動負債	22,928	26,722	3,794
有利子負債	14,400	19,000	4,600
固定負債	356,662	381,554	24,892
有利子負債	334,358	357,558	23,200
純資産	460,341	491,302	30,960
出資総額	198,492	231,766	33,273
出資剰余金	247,667	247,667	—
任意積立金(注1)	6,117	2,710	▲3,407

LTV(のれんを除く)	45.0 %	45.0 %	— ポイント
LTV(のれんを含む)	41.5 %	41.9 %	0.4 ポイント

発行済投資口数	2,075,000 口	2,196,000 口	121,000 口
1口当たり純資産	221,851 円	223,725 円	1,874 円
1口当たりNAV(注2)	269,937 円	272,915 円	2,978 円

(注1) 2020年8月期末の任意積立金は取崩し前の金額であり、取崩し後は0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)

■ 総資産の増加	59,647 百万円
・ 2020年4月 3物件、2020年8月 1物件の取得	
■ 有利子負債の増加	27,800 百万円
・ 新規借入れ	
■ 純資産の増加	30,960 百万円
・ 公募増資による出資総額の増加	
・ 任意積立金の減少	

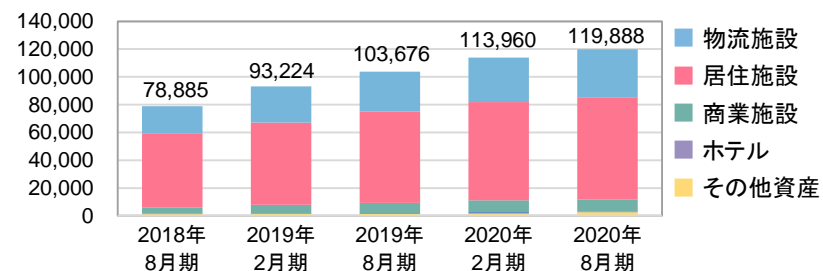
// 用途別含み益

(百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	396,608	431,250	34,641
居住施設	225,126	298,470	73,343
商業施設	122,190	131,006	8,815
ホテル	15,870	16,440	569
その他資産	26,721	29,240	2,518
ポートフォリオ	786,517	906,406	119,888

// 含み益推移

(百万円)



2021年2月期及び2021年8月期 業績予想

- ◆ 新型コロナウイルスの影響を一定程度織り込むも、2021年2月期 予想分配金 5,550円と前回予想から変更なし
- ◆ 2021年8月期 予想分配金 5,450円（2020年取得物件の固定資産税等発生）

(単位:百万円)

	2020年8月期	2021年2月期		2021年8月期	
	実績	予想	2020年8月期 実績比	予想	2021年2月期 予想比
営業収益	26,613	27,201	588	27,270	69
賃貸事業収益	26,613	27,201	588	27,270	69
営業費用	15,039	15,511	471	15,754	243
固定資産税等	1,978	1,977	▲0	2,207	230
減価償却費	5,174	5,294	120	5,323	29
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
営業利益	11,574	11,690	116	11,516	▲173
支払利息・融資関連費用	1,491	1,495	4	1,541	45
投資口交付費	159	—	▲159	—	—
経常利益	9,936	10,206	270	9,987	▲219
当期純利益	9,936	10,206	270	9,987	▲219
前期繰越利益	—	779	779	778	▲1
任意積立金取崩額	2,710	—	▲2,710	—	—
利益超過分配	50	1,980	1,930	1,972	▲8
分配金総額	11,917	12,187	270	11,968	▲219
次期繰越利益	779	778	▲1	769	▲9

(単位:円)

	2020年8月期	2021年2月期		2021年8月期	
	実績	予想	2020年8月期 実績比	予想	2021年2月期 予想比
1口当たり分配金	5,427	5,550	123	5,450	▲100
利益分配	5,404	4,648	▲756	4,552	▲96
利益超過分配	23	902	879	898	▲4
一時差異等調整引当額の分配	23	823	800	825	2
その他の利益超過分配	—	79	79	73	▲6

// 2021年2月期予想の主な変動要因 (2020年8月期実績比)

- 営業収益の増加 (対利益) 588百万円
 - ・ 2020年4月取得 3物件の通期収益寄与
 - ・ 2020年8月・9月取得 2物件の収益寄与
 - ・ 居住施設の想定稼働率低下による賃料収入の減少
- 営業費用の増加 ▲471百万円
 - ・ 2020年4月取得 3物件の通期費用発生
 - ・ 2020年8月・9月取得 2物件の費用発生
 - ・ 商業系テナントにおける水道光熱費の増加
- 営業外費用の減少 154百万円
 - ・ 新投資口発行費用の未発生

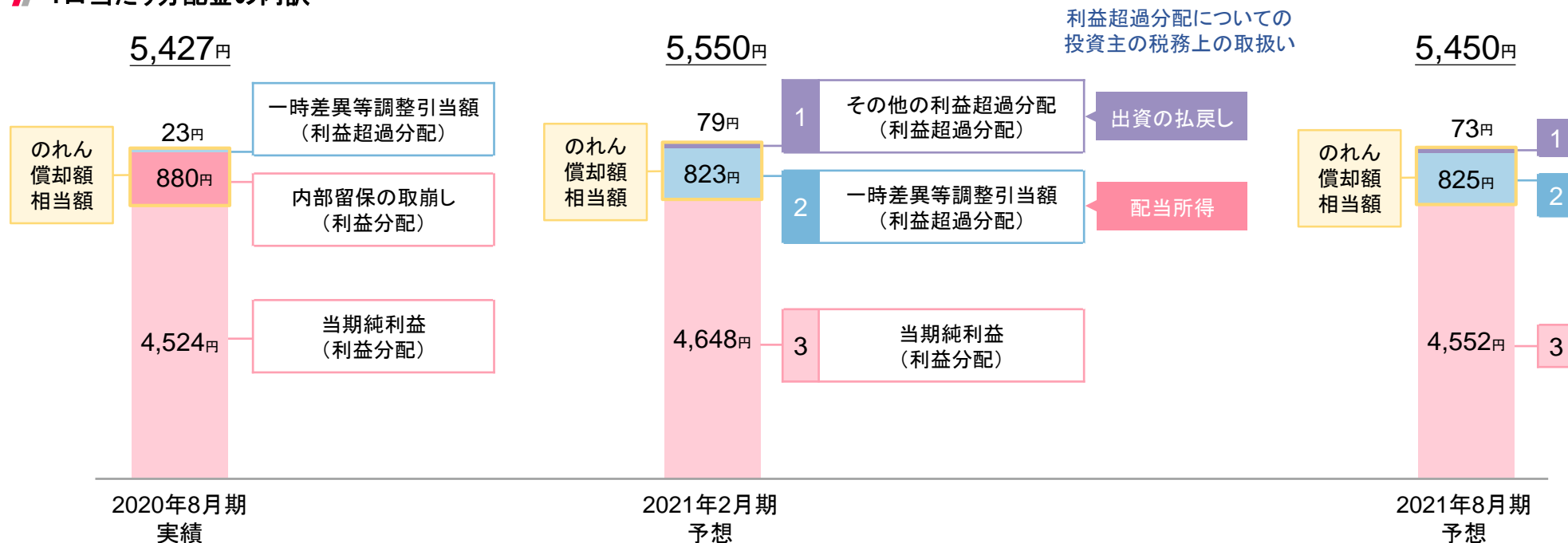
// 2021年8月期予想の主な変動要因 (2021年2月期予想比)

- 営業収益の増加 (対利益) 69百万円
 - ・ 2020年9月取得 1物件の通期収益寄与
- 営業費用の増加 ▲243百万円
 - ・ 2020年取得 5物件の固定資産税等の発生
 - ・ 2020年9月取得 1物件の通期費用発生
- 営業外費用の増加 ▲45百万円
 - ・ 支払利息の増加

1口当たり分配金の内訳

- ◆ 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

// 1口当たり分配金の内訳



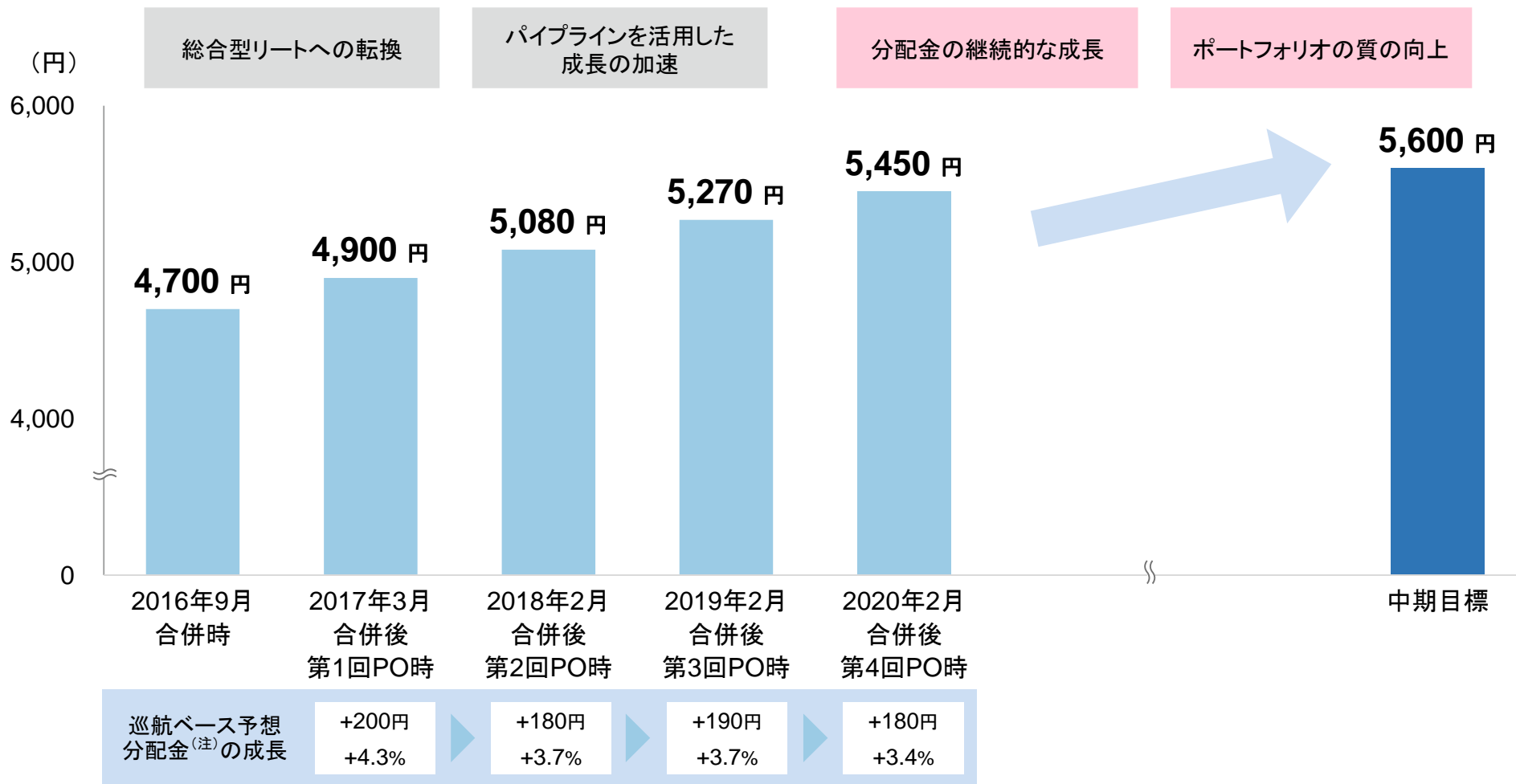
// のれん償却額相当額についての分配方針

2020年8月期	2021年2月期～2036年8月期	2036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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 一時差異等調整引当額^(注)を分配 ◆ 一時差異等調整引当額の分配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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ のれん償却(20年)完了

(注) 一時差異等調整引当額の分配は、税会不一致額及び評価・換算差額等により変動します。



2. 成長への取り組み



(注) 巡航ベース予想分配金とは、固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

// 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流山Ⅳ	マルチテナント型	千葉県流山市	2021年10月	5階建	270,795 ㎡
DPL新習志野	マルチテナント型	千葉県習志野市	2018年11月	4階建	14,084 ㎡
DPL茨木	マルチテナント型	大阪市茨木市	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 ㎡

// 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

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
- 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



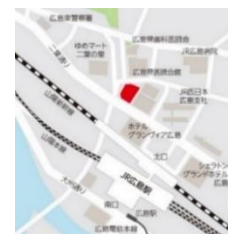
取得日	2020年4月3日
所在地	千葉県流山市
建築時期	2018年3月7日
取得価格	32,600 百万円
取得時鑑定評価額	32,900 百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
賃貸可能面積	124,489.93 ㎡
主な賃借人	ヤマト運輸、センコー、フレームワークス

OT-006 GRANODE広島 (準共有持分50%)

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スフロアや、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



その他資産

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
取得時鑑定評価額	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 ㎡
主な賃借人	ダイワロイヤル

RM-012 イーアスつくば (準共有持分70%追加取得) 商業施設(モール型)

地域とともに発展を続ける、地域最大の商業施設



- つくばエクスプレス「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



大和ハウスグループサブリース

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
取得時鑑定評価額	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

RU-002 スポーツプラザ茨木

大和ハウスグループと固定賃料の長期サブリース契約を締結



- 阪急京都線「茨木市」駅から徒歩約1分に位置し、駅至近で利便性が高い立地
- 店舗棟と駐車場棟の底地で構成
- 総合型フィットネスクラブ等が入居し、200台を超える立体駐車場を完備

商業施設(アーバン型)

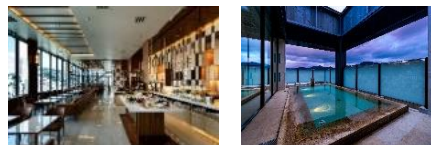
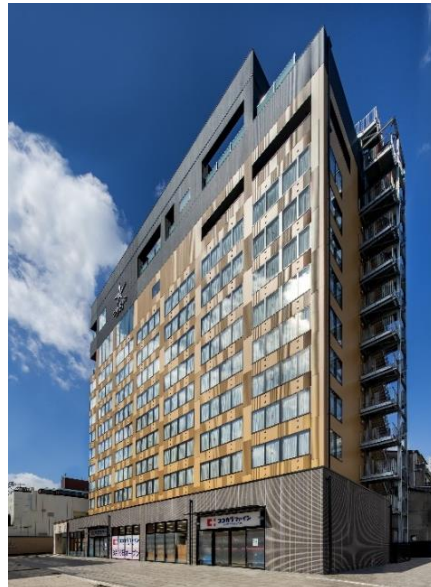
大和ハウスグループサブリース



取得日	2020年8月31日
所在地	大阪府茨木市
建築時期	1993年8月11日
取得価格	2,689 百万円
取得時鑑定評価額	2,720 百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
償却後鑑定NOI利回り	4.7%
賃貸可能面積	9,470.27 m ²
賃借人	大和情報サービス

HO-005 カンデオホテルズ長崎新地中華街

レジャー・ビジネス客双方に訴求力を持つ宿泊型特化ホテル



- 長崎電気軌道「新地中華街」駅から徒歩約3分に立地
- 長崎空港からのリムジンバスの停留所もあり、アクセス性に優れる
- 1~12階にメインテナントとして「カンデオホテルズ長崎新地中華街」が、1階にはドラッグストアが入居

ホテル

大和ハウスグループサブリース



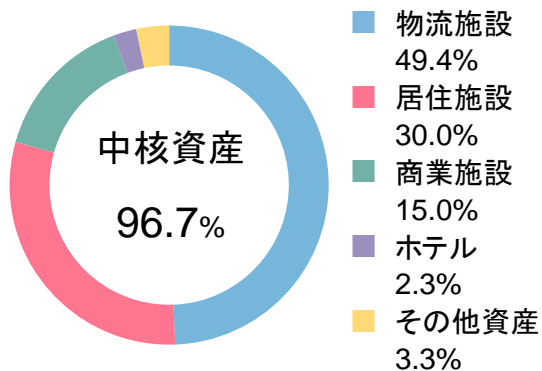
取得日	2020年9月30日
所在地	長崎県長崎市
建築時期	2020年1月24日
取得価格	3,140 百万円
取得時鑑定評価額	3,180 百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
償却後鑑定NOI利回り	3.8%
賃貸可能面積	6,770.65 m ²
客室数	207 室
賃借人(ホテル)	カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント

ポートフォリオ・サマリー (2020年9月30日現在)

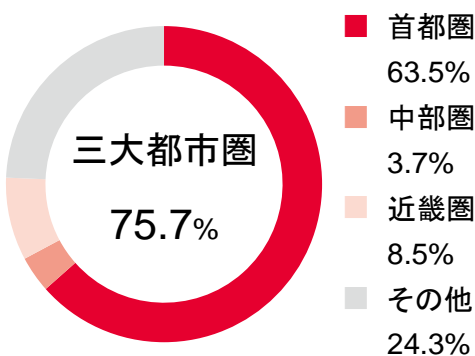
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	822,254 百万円	406,241 百万円	246,424 百万円	123,219 百万円	19,110 百万円	27,260 百万円
物件数	229 物件	62 物件	133 物件	23 物件	5 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後)	5.1 %	5.0 %	5.3 %	5.4 %	4.1 %	5.2 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後)	3.8 %	3.9 %	3.7 %	3.9 %	3.0 %	3.8 %
平均築年数	10.8 年	8.5 年	14.6 年	12.6 年	8.2 年	4.7 年
稼働率	99.4 %	100.0 %	96.4 %	99.8 %	100.0 %	99.4 %
地域別比率	首都圏 63.5 % 中部圏 3.7 % 近畿圏 8.5 % その他 24.3 %	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 26.5 % 中部圏 1.9 % 近畿圏 18.8 % その他 52.8 %	首都圏 25.1 % 中部圏 23.5 % 近畿圏 7.7 % その他 43.6 %	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8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9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8月末時点の数値を、2020年9月取得物件については取得時点(2020年9月末)の数値を用いて計算しています。

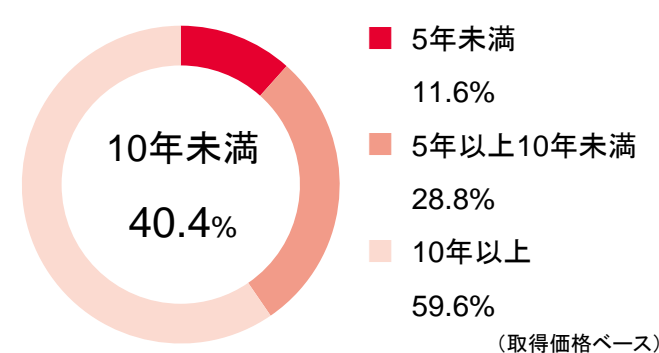
// 用途別ポートフォリオ



// 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>

- 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
- 【DPL流山 I】（2020年4月取得）テナント新規契約 ⇒ 賃料収入の増加
- 【BTS型物流施設 2物件】CAPEX投資(LED化) ⇒ 賃貸収入の増加
- 【マルチテナント型物流施設 1物件】電力オークションの実施 ⇒ 電気使用料削減
- 【Dプロジェクト加須】

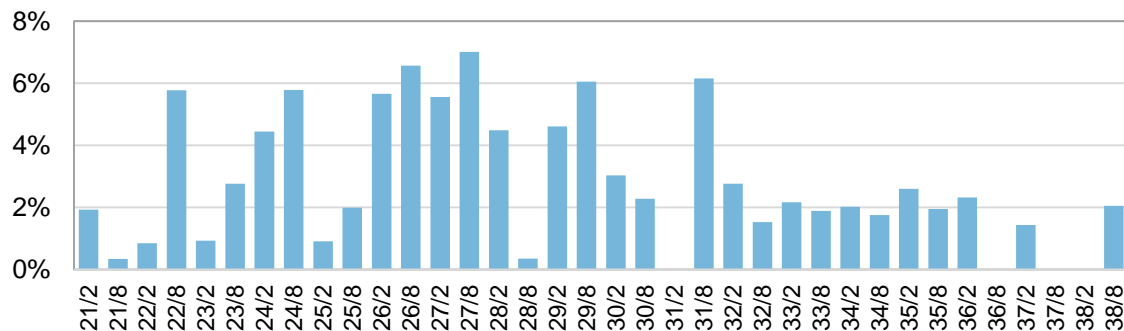
危険物倉庫の新設(増床)(2020年9月完成) ⇒ 賃料収入の増加

<賃料改定・契約更改の状況>

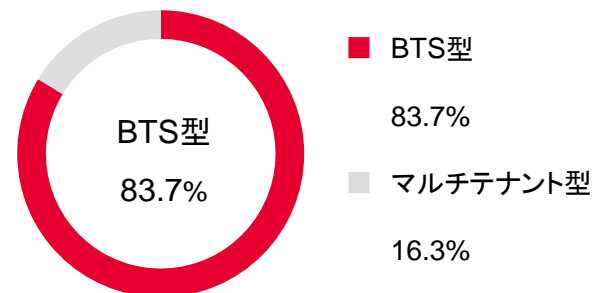
- 再契約：
 - Dプロジェクト福岡宇美 ⇒ 増額にて再契約
 - DPL三郷 ⇒ 増額にて再契約予定

// 賃貸借契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）

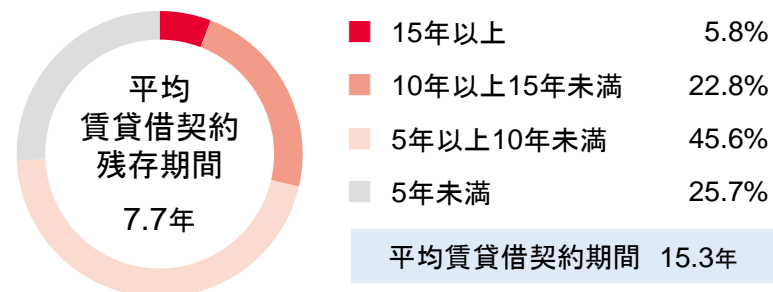
- 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



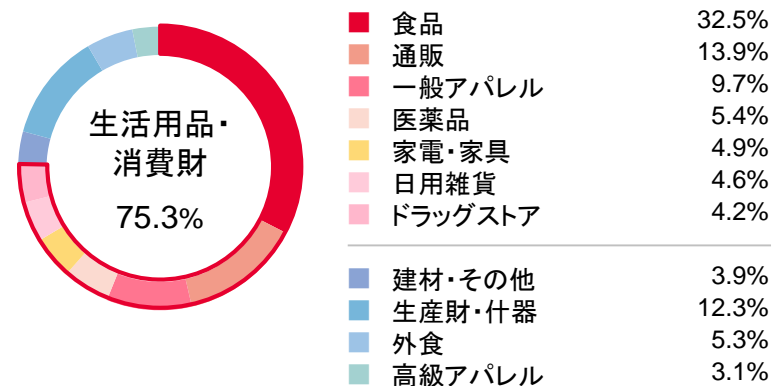
// タイプ別（取得価格ベース）



// 賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



// 取り扱い荷物分類別比率（年間賃料ベース）



<運用状況>

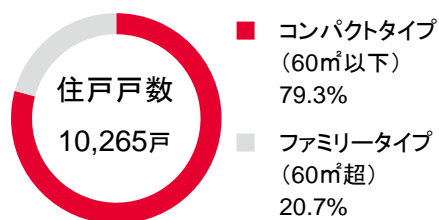
- 期中平均稼働率 96.7%を確保し予想の 96.5%を上回る水準で推移
- 8 物件で大規模修繕工事を実施

<賃料の状況>

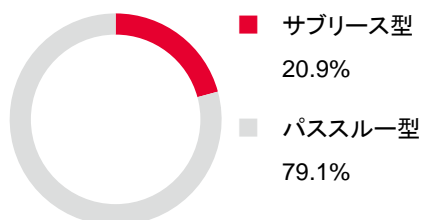
- 11期連続でテナント入替時の賃料増額
 - 【全体】 月額賃料 ① +3,953 千円 (入替前賃料対比 +3.6%)
 - 【うち主要5区】 +2,020 千円 (入替前賃料対比 +5.3%)
- テナント更新時の賃料増額
 - 月額賃料 ② +1,878 千円
- 大和ハウスグループとのサブリース契約の賃料増額
 - 月額賃料 ③ +3,576 千円
- 13 物件 36 戸で専有部バリューアップ工事を実施
 - ⇒ 期末時点で 29 戸が契約済み、賃料が従前より 6.9%増加

①～③合計
月額賃料増額
+9,407 千円

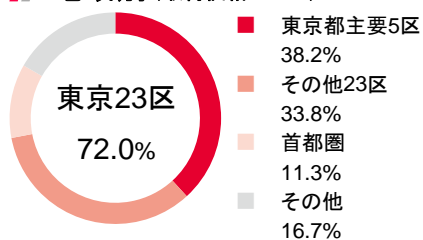
// 住戸タイプ別 (戸数ベース)



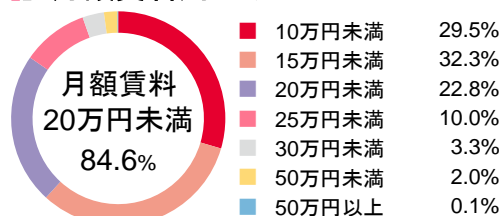
// マスターリースタイプ別 (年間賃料ベース)



// 地域別 (取得価格ベース)

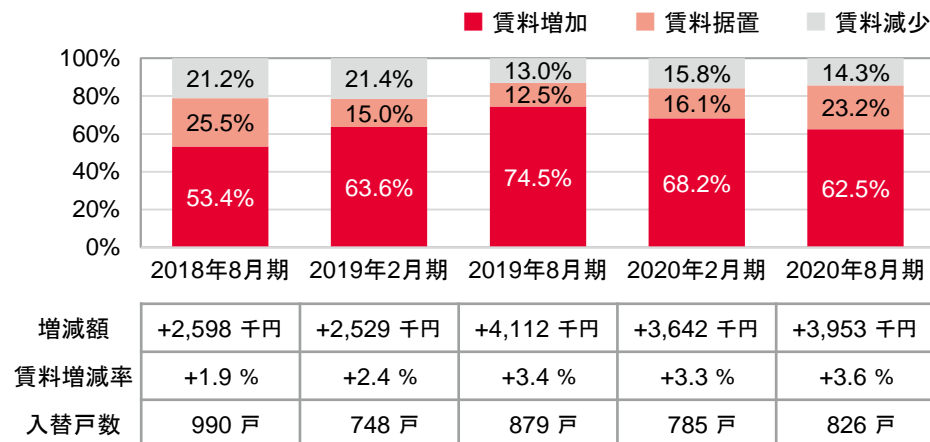


// 月額賃料別 (戸数ベース)

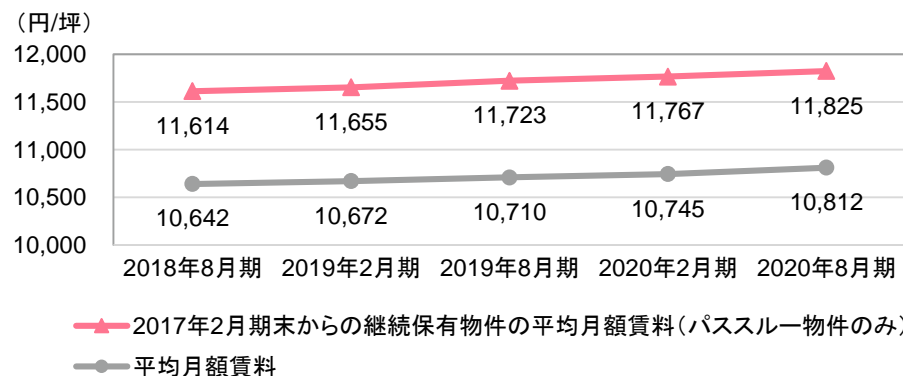


2020年8月31日現在

// 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)



// 平均月額賃料の状況



// バリューアップ工事事例



// 感染症予防の取り組み事例



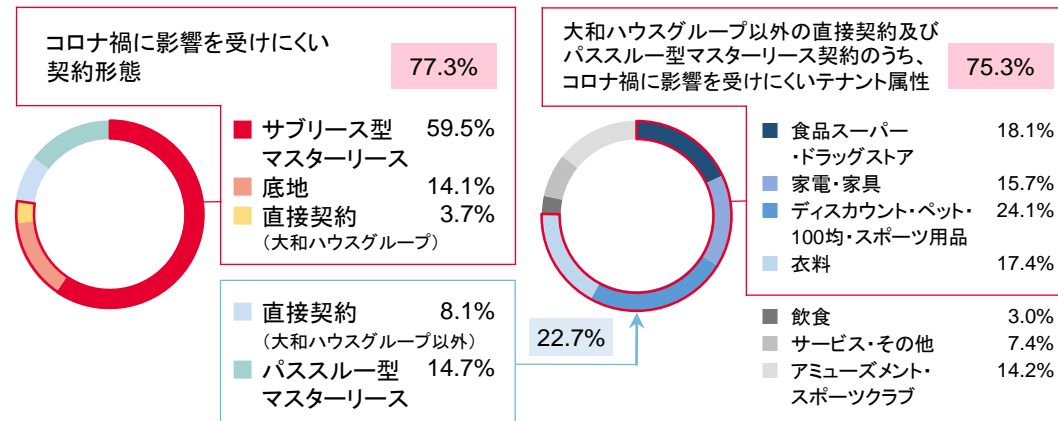
<商業施設の運用状況>

- 2020年4月 1 物件追加取得(取得価格 23,800 百万円)
 - 2020年8月 1 物件取得(取得価格: 2,689百万円)
 - 期末稼働率 99.8%と高い水準を維持
- テナント入居: 1 区画、テナント退去: 2 区画

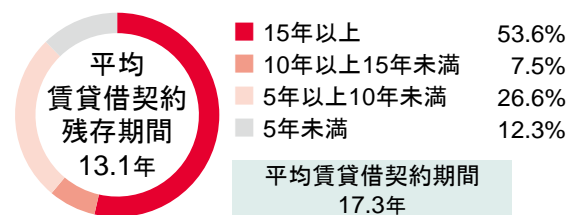
<主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

- 賃料改定: 6物件 → 同条件にて改定

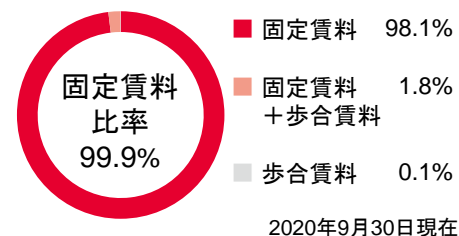
// 契約形態別 (年間賃料ベース)



// 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)



<ホテルの運用状況>

- 2020年9月 1 物件取得(取得価格 3,140 百万円)

<ホテル部分の賃料改定・契約更改の状況>

- 契約更改・賃料改定: なし

<ホテルテナントの賃料形態 (ホテル・商業施設・その他資産)>

- ダイワロイネットホテル横浜関内: 固定賃料
- ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口: 固定賃料
- ダイワロイネットホテル水戸: (COMBOX310) 固定賃料
- ダイワロイネットホテル那覇おもろまち: (那覇新都心センタービル) 固定賃料 + 歩合賃料
- ダイワロイネットホテル広島駅前: (GRANODE広島) 固定賃料
- スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り: 非開示
- アゴーラ・金沢: 非開示
- カンデオホテルズ長崎新地中華街: 固定賃料

<コロナ禍におけるホテルの営業状況>

- 【2020年8月期】 期末時点保有 7 ホテル
2020年4月～8月の一部期間で 5 ホテルが休館
休館割合 20.9% = 延べ休館室数 / 延べ営業可能室数
- 【2020年9月～】
2020年9月取得物件を含む 全 8 ホテル 営業中

◆ 環境認証の取得及びグリーンリース契約の締結を推進

// 2019年 GRESB評価

リアルエステイト評価

Green Star

3 Stars



開示評価

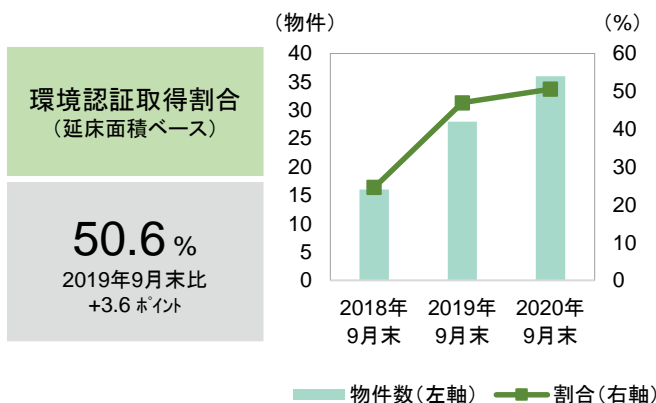
A

(最高ランク)

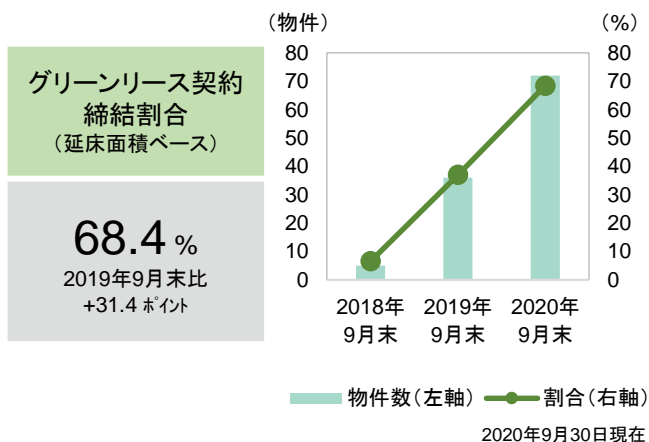


// 環境認証取得・グリーンリース契約締結の状況

- ◆ 環境負荷低減の取り組みについての客観性、信頼性を高め、中長期的な資産価値向上を企図して、第三者による外部認証及び評価の取得を推進



- ◆ 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



// 地域社会貢献

- ◆ 視覚障がい者歩行研修の実施に協力



// 大和ハウスによる投資口の保有 (セムポート出資)

- ◆ 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
資産運用会社 役員及び従業員 (59名 (2020年4月1日現在))	2019年11月
大和ハウス 従業員 (16,904名 (2020年4月1日現在))	2020年6月



4. 財務狀況

◆ 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9月30日現在)

有利子負債
378,558 百万円
借入金
348,558 百万円
投資法人債
30,000 百万円

長期負債比率
95.0 %

平均利率
0.69 %

LTV(のれんを除く)
45.2 %

// 格付

JCR
AA (安定的)

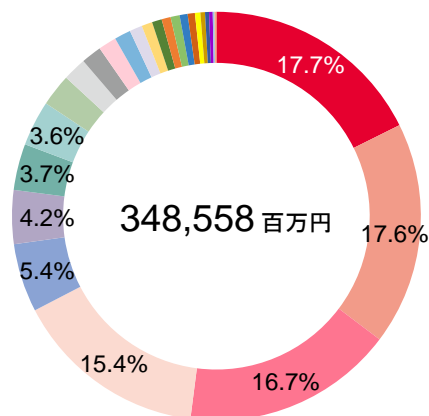
固定金利比率
97.2 %

平均残存年数
5.0 年

LTV(のれんを含む)
42.0 %

R&I
AA- (安定的)

// 借入先の内訳



■ 三井住友信託銀行	61,529
■ 三井住友銀行	61,490
■ 三菱UFJ銀行	58,344
■ みずほ銀行	53,520
■ 日本政策投資銀行	18,900
■ 農林中央金庫	14,810
■ あおぞら銀行	12,761
■ りそな銀行	12,500
■ みずほ信託銀行	8,878

■ 新生銀行	6,500
■ 日本生命保険	5,600
■ 信金中央金庫	5,000
■ 三井住友海上火災保険	4,500
■ 福岡銀行	3,500
■ 千葉銀行	2,965
■ 七十七銀行	2,700
■ 西日本シティ銀行	2,500
■ 第一生命	2,500

■ 中国銀行	2,200
■ 伊予銀行	2,000
■ 京都銀行	1,500
■ 静岡銀行	1,260
■ かんぽ生命保険	1,100
■ 太陽生命保険	1,000
■ 山口銀行	500
■ 山梨中央銀行	500

(百万円)

- ◆ 2020年5月にグリーンボンド計 50億円を発行
- ◆ 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

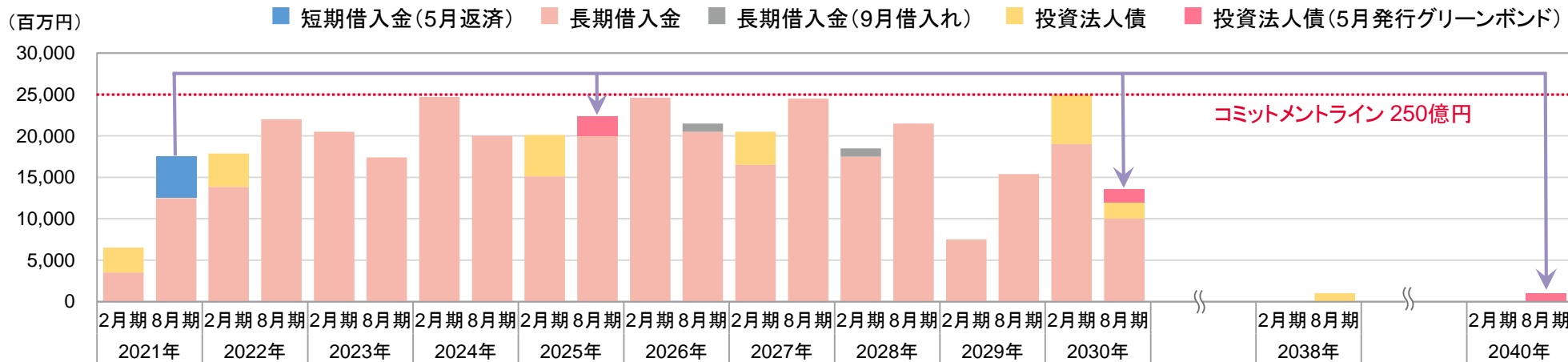
// 2020年8月期のファイナンス

	2020年3月・4月		2020年4月	2020年5月		
	借入れ返済	借換え	新規借入れ	借入れ返済	グリーンボンド発行	
金額(百万円)	7,900	7,700	28,000	5,000	2,400	1,600
平均利率	0.27%	0.30%	0.46%	0.26%	0.34%	0.64%
平均調達年数	3.7年	3.8年	6.9年	1.0年	5.0年	10.0年
					1,000	20.0年

// 2020年9月のファイナンス

	2020年9月
	新規借入れ
金額(百万円)	2,000
平均利率	0.45%
平均調達年数	6.3年

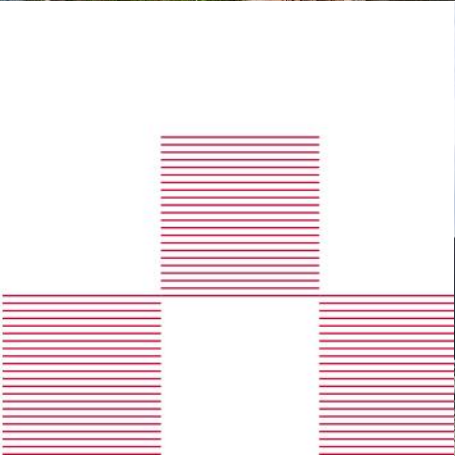
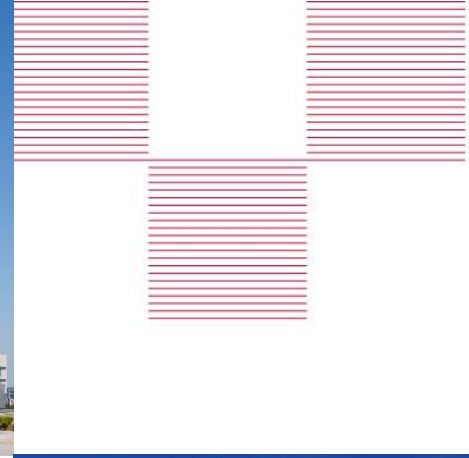
// 返済期限の分散



2020年9月30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

63物件 **3,561**億円

合併後資産規模成長率

+67.4%

合併後資産規模増加額 **3,309**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

96.4% (59物件 / 63物件)

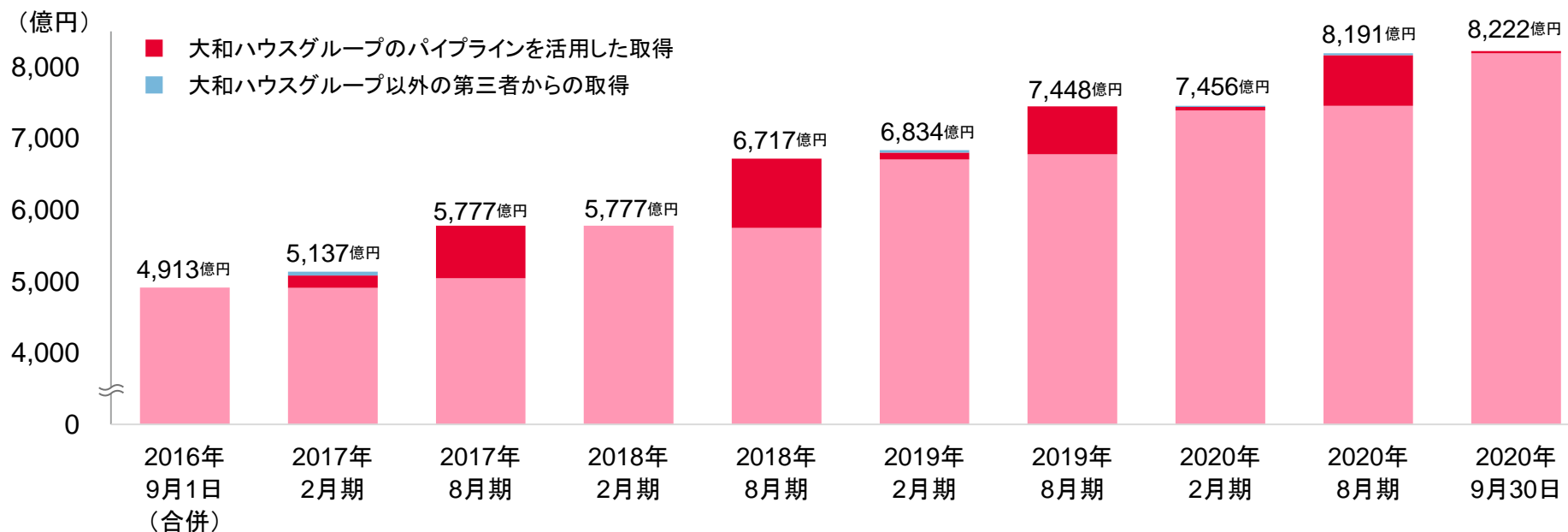
(取得価格ベース)

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

95.8% (59物件 / 63物件)

(取得価格ベース)

// 資産規模(取得価格)



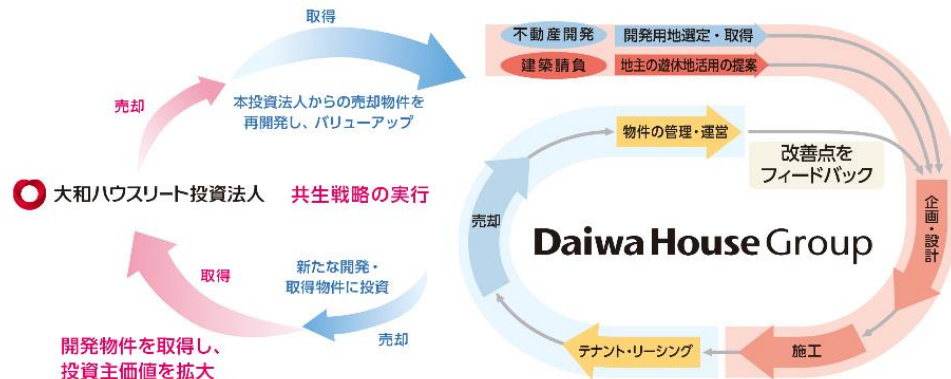
NOI利回り (固定資産税等控除後)	5.2%	5.3%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	5.1%	5.1%
-----------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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%	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9月30日現在のNOIは、2020年8月期のNOIと2020年9月取得物件の鑑定NOIを使用しています。

// 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、物流施設を中心とした事業施設事業における不動産開発投資計画を当初の3,500億円から6,500億円に修正
- ◆ 不動産開発物件の売却計画も当初の4,000億円から6,700億円に修正

(億円)

不動産開発 10,000				
不動産投資計画	物流施設・事業施設	賃貸住宅	商業施設	海外
	6,500	500	1,500	1,500
不動産売却計画 6,700				

// 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



物流 IT 企業のホールディングス

Daiwa House Group

- Daiwa LogiTech**
- Frameworx**: フレームワークス / WMS・CONNECTED LOGISTICS 次世代型物流センター管理システム 物流センター業務の効率化とマネジメントの適正化を実現。IoT時代の新たなIT基盤によりロボット、センサーと柔軟な連携が可能。
- ACCQ**: アッカ・インターナショナル / フルフィルメント・ささげ・ALIS バックヤード業務をワンストップで提供するフルフィルメントサービス ECに必要な発注から採寸、商品原稿の入力、カスタマーサポート、商品を発送する物流拠点をセットにしたサービス [EC・ファクトリー] を展開。
- GROUND Inc.**: GROUND / Butler® バトラー 自動搬送 ロボットシステム 庫内搬送を効率化し、倉人化、自動化をサポート。在庫配達の最適化を実現。
- BUTLER**
- Hacobu / MOVO**: Hacobu / MOVO ムーボ クラウド型配車・運行管理システム オンラインシステムにより配車業務の一元化と、運行情報の見える化を実現。
- MOVO**

物流領域

- 保管
- マネジメント (受発注、在庫管理等)
- 作業 (ささげ・流通加工、入出荷)
- 搬送
- 配車
- 輸配送

// 大和ハウスグループの流動化不動産(注)の内訳

(億円)

2020年6月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	1,750	4,790	6,540
賃貸住宅	200	227	428
商業施設	532	420	953

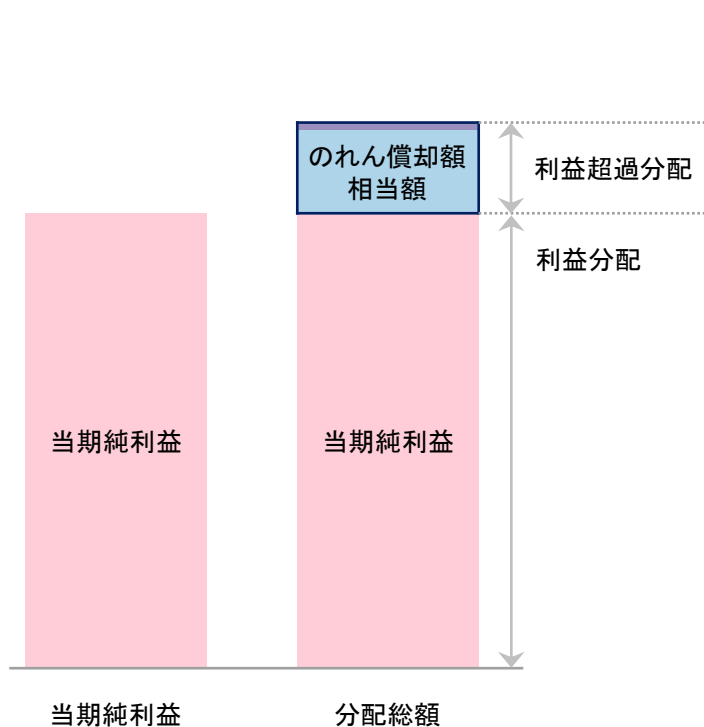
(出所) 大和ハウス工業株式会社
 (注) 流動化不動産とは、早期に売却可能な不動産です。

// のれん償却額相当額についての分配方針

- ◆ 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
 - ◆ 2021年2月期以降、一時差異等調整引当額(注)の分配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
- (注) 一時差異等調整引当額の分配は、税会不一致額及び評価・換算差額等により変動します。

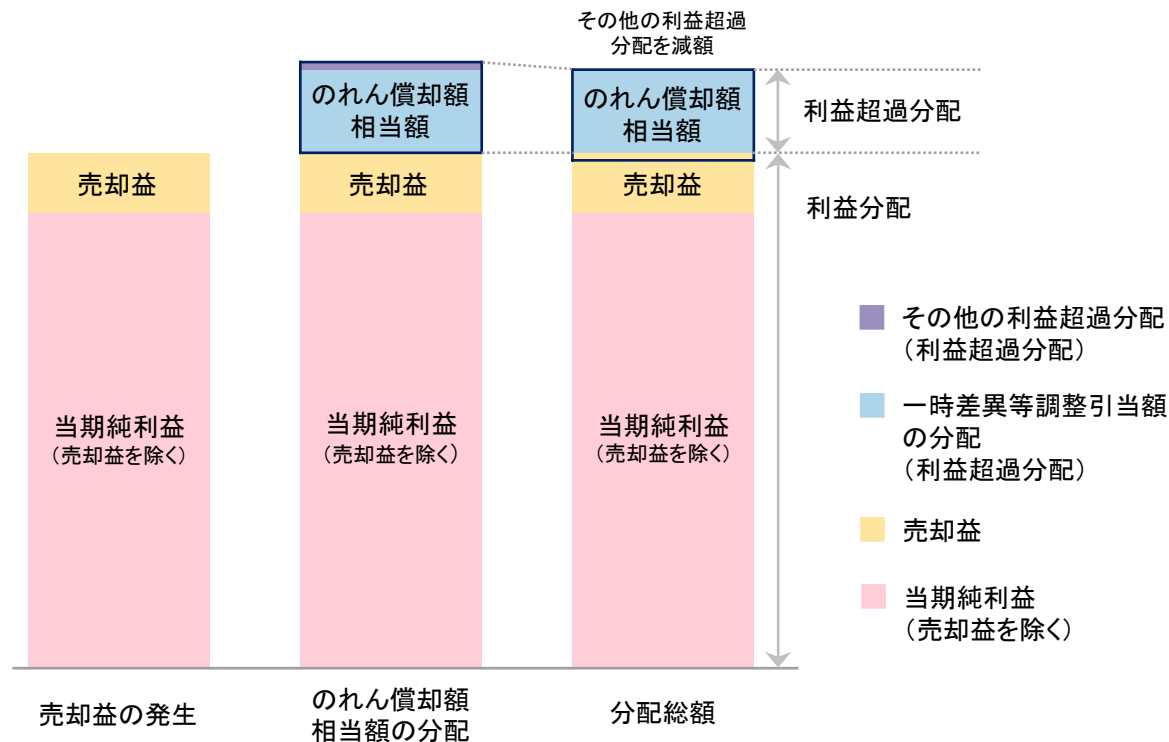
// 分配方針

- ◆ 当期純利益 + のれん償却額相当額

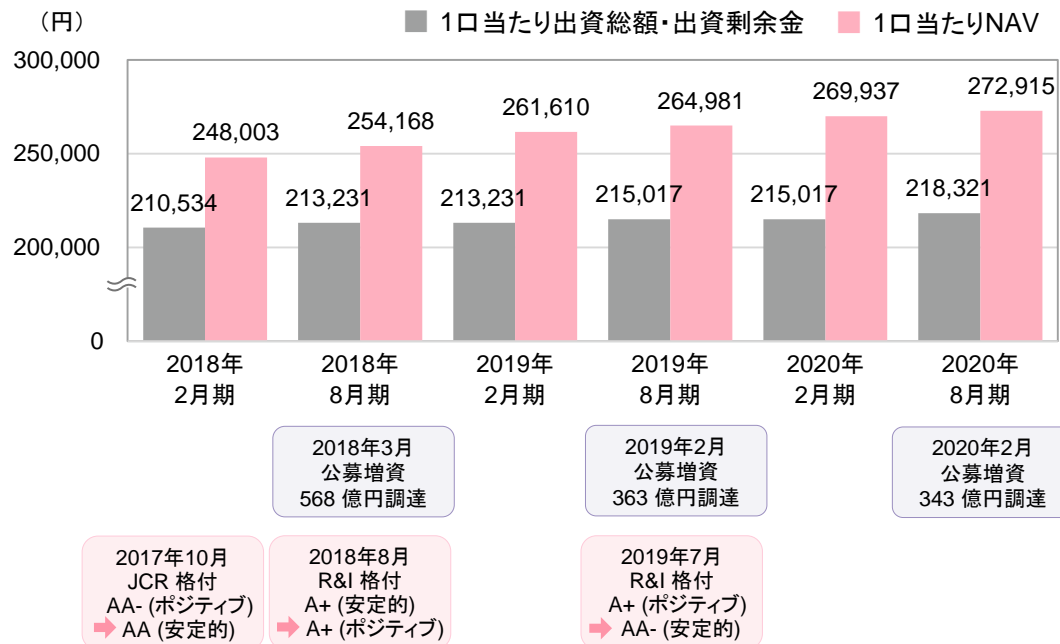


// 物件売却益が生じた場合の分配方針

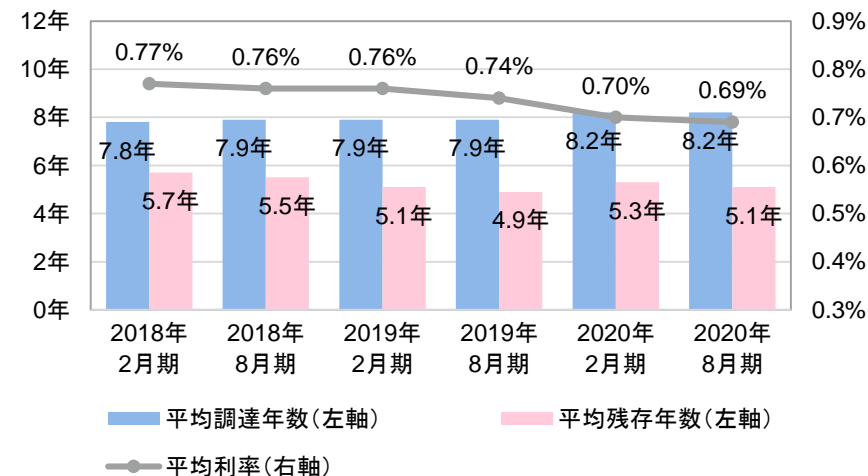
- ◆ 物件売却益の一部に相当する金額を、その他の利益超過分配(税務上の出資の払戻し)から減額



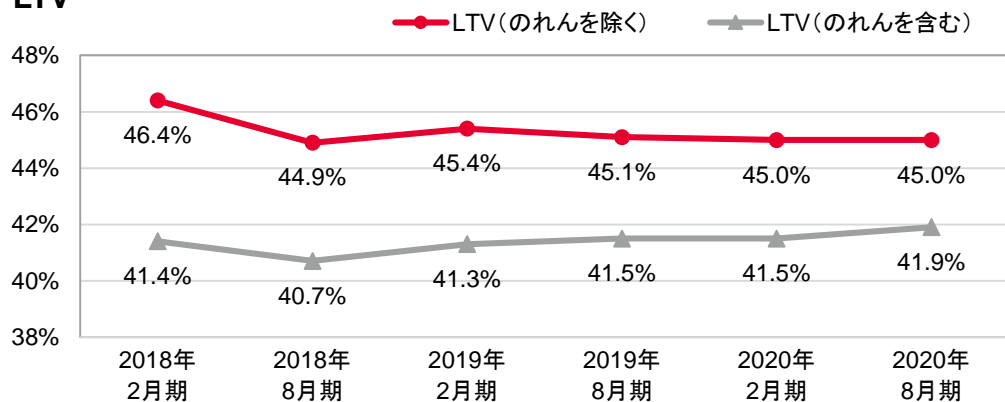
// 1口当たりNAV



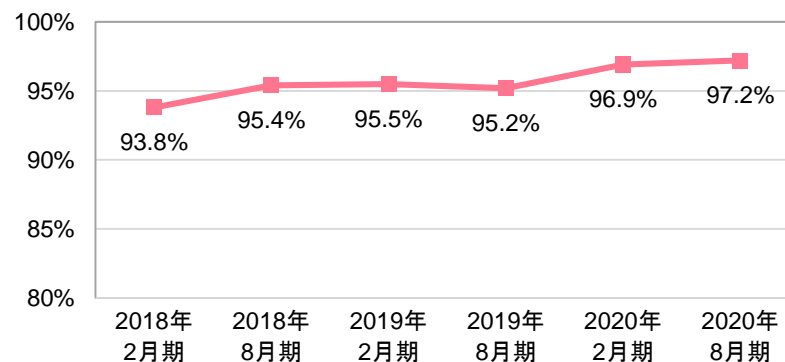
// 平均調達年数・平均残存年数・平均利率



// LTV



// 固定金利比率



	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期 (A)	2020年8月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	184日	181日	184日	182日	184日	2日
営業収益	22,211百万円	23,127百万円	24,877百万円	25,018百万円	26,613百万円	1,595百万円
営業利益	9,269百万円	9,960百万円	10,702百万円	10,559百万円	11,574百万円	1,014百万円
(内、不動産売却損益)	▲99百万円	113百万円	154百万円	306百万円	－百万円	▲306百万円
経常利益	7,770百万円	8,597百万円	9,166百万円	9,126百万円	9,936百万円	810百万円
当期純利益	7,765百万円	8,597百万円	9,166百万円	9,125百万円	9,936百万円	810百万円
1口当たり分配金	5,046円	5,427円	5,773円	6,040円	5,427円	▲613円
発行済投資口数	1,927,000口	1,927,000口	2,075,000口	2,075,000口	2,196,000口	121,000口
配当性向	123.6%	121.7%	130.6%	137.3%	119.4%	▲17.9ポイント
総資産	771,281百万円	777,727百万円	841,236百万円	839,931百万円	899,579百万円	59,647百万円
純資産	430,596百万円	429,223百万円	463,170百万円	460,341百万円	491,302百万円	30,960百万円
出資総額	163,230百万円	163,230百万円	198,492百万円	198,492百万円	231,766百万円	33,273百万円
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	314,268百万円	321,268百万円	348,768百万円	348,758百万円	376,558百万円	27,800百万円
LTV (のれんを除く)	44.9%	45.4%	45.1%	45.0%	45.0%	－
LTV (のれんを含む)	40.7%	41.3%	41.5%	41.5%	41.9%	0.4ポイント
1口当たり純資産	223,454円	222,741円	223,214円	221,851円	223,725円	1,874円
1口当たりNAV ^(注1)	254,168円	261,610円	264,981円	269,937円	272,915円	2,978円
1口当たりFFO ^(注2)	7,346円	7,747円	7,598円	7,526円	7,789円	263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8月期	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期 (A)	2020年8月期 (B)	増減 (B-A)
物件数	213 物件	216 物件	228 物件	225 物件	228 物件	3 物件
取得価格合計	671,753 百万円	683,443 百万円	744,823 百万円	745,625 百万円	819,114 百万円	73,489 百万円
物流施設比率	50.1%	49.7%	50.9%	50.1%	49.6%	▲0.5ポイント
居住施設比率	36.8%	36.1%	33.1%	33.0%	30.1%	▲2.9ポイント
商業施設比率	10.6%	11.6%	12.8%	13.0%	15.0%	2.0ポイント
ホテル比率	0.7%	0.9%	1.4%	2.1%	1.9%	▲0.2ポイント
その他資産比率	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	3.3%	1.6ポイント
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	4 物件 ^(注2) 73,489 百万円	2 物件 66,889 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	- 物件 - 百万円	▲5 物件 ▲5,967 百万円
含み損益	78,885 百万円	93,224 百万円	103,676 百万円	113,960 百万円	119,888 百万円	5,928 百万円
賃貸可能面積	2,427,976.21 ㎡	2,516,960.54 ㎡	2,751,125.06 ㎡	2,734,252.54 ㎡	2,980,408.89 ㎡	246,156.35 ㎡
稼働率	99.5%	99.5%	99.4%	99.5%	99.4%	▲0.1ポイント
不動産賃貸事業収益	22,211 百万円	23,013 百万円	24,722 百万円	24,712 百万円	26,613 百万円	1,901 百万円
不動産賃貸事業費用	8,944 百万円	9,184 百万円	10,062 百万円	10,278 百万円	10,737 百万円	458 百万円
不動産賃貸事業損益	13,267 百万円	13,828 百万円	14,660 百万円	14,433 百万円	15,876 百万円	1,442 百万円
減価償却費	4,296 百万円	4,454 百万円	4,764 百万円	4,806 百万円	5,174 百万円	368 百万円
NOI ^(注3)	17,563 百万円	18,283 百万円	19,424 百万円	19,239 百万円	21,050 百万円	1,811 百万円
NOI利回り ^(注4)	5.4%	5.4%	5.2%	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) イーアスつくばの準共有持分70%の追加取得を含みます。

(注3) 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4) 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)

	2020年2月期	2020年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,249,345	21,071,169
信託現金及び信託預金	15,177,967	18,311,263
営業未収入金	157,160	313,256
前払費用	633,947	682,002
未収消費税等	-	3,156,408
その他	1,120,663	5,334
貸倒引当金	▲996	▲1,061
流動資産合計	52,338,089	43,538,373
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	21,338,810	21,185,130
構築物(純額)	197,419	195,392
機械及び装置(純額)	330,021	322,484
工具、器具及び備品(純額)	302,411	293,414
土地	22,345,895	22,350,209
信託建物(純額)	308,173,142	339,899,895
信託構築物(純額)	7,332,078	8,168,051
信託機械及び装置(純額)	1,358,470	1,436,775
信託工具、器具及び備品(純額)	739,032	854,617
信託土地	348,200,560	385,966,267
信託建設仮勘定	52,988	170,792
有形固定資産合計	710,370,832	780,843,030
無形固定資産		
のれん	65,413,477	63,431,250
信託借地権	5,893,101	5,845,688
商標権	1,502	1,224
無形固定資産合計	71,308,081	69,278,163
投資その他の資産		
投資有価証券	9,394	9,411
長期前払費用	2,307,557	2,282,730
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,488,978	3,488,978
投資その他の資産合計	5,806,029	5,781,220
固定資産合計	787,484,943	855,902,414
繰延資産		
投資法人債発行費	108,702	138,915
繰延資産合計	108,702	138,915
資産合計	839,931,735	899,579,703

(単位:千円)

	2020年2月期	2020年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,203,758	2,143,668
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,400,000	16,000,000
未払金	74,604	156,568
未払費用	1,546,716	1,704,215
未払法人税等	605	605
未払消費税等	949,604	-
前受金	3,064,259	3,209,021
前受収益	221,735	214,721
預り金	374,359	211,758
その他	92,516	82,101
流動負債合計	22,928,159	26,722,660
固定負債		
投資法人債	22,000,000	27,000,000
長期借入金	312,358,000	330,558,000
長期前受収益	596,544	491,779
預り敷金及び保証金	337,990	347,135
信託預り敷金及び保証金	19,661,156	21,727,786
資産除去債務	646,062	652,172
デリバティブ債務	1,062,506	777,986
固定負債合計	356,662,260	381,554,861
負債合計	379,590,420	408,277,521
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	198,492,847	231,766,153
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	3,903,449	496,382
分配準備積立金	2,214,027	2,214,027
任意積立金合計	6,117,477	2,710,410
当期未処分利益	9,125,933	9,936,041
剰余金合計	262,910,973	260,314,014
投資主資本合計	461,403,821	492,080,168
繰延ヘッジ損益	▲1,062,506	▲777,986
純資産合計	460,341,315	491,302,181
負債純資産合計	839,931,735	899,579,703

損益計算書

(単位:千円)

	2020年2月期	2020年8月期
営業収益		
賃貸事業収入	23,655,798	25,499,339
その他賃貸事業収入	1,056,601	1,114,193
不動産等売却益	306,069	-
営業収益合計	25,018,469	26,613,533
営業費用		
賃貸事業費用	10,278,793	10,737,121
資産運用報酬	1,638,098	1,764,808
資産保管手数料	36,572	38,860
一般事務委託手数料	96,539	95,528
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	653	213
貸倒損失	750	-
その他営業費用	419,175	414,127
営業費用合計	14,459,409	15,039,486
営業利益	10,559,060	11,574,046
営業外収益		
受取利息	212	198
未払分配金除斥益	4,160	4,428
債務勘定整理益	10,662	10,740
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	21	17
営業外収益合計	21,948	15,384
営業外費用		
支払利息	1,090,310	1,100,321
投資法人債利息	59,740	75,787
投資法人債発行費償却	9,551	11,895
投資口交付費	-	159,202
融資関連費用	292,793	303,424
その他	2,075	2,154
営業外費用合計	1,454,470	1,652,785
経常利益	9,126,538	9,936,646
税引前当期純利益	9,126,538	9,936,646
法人税等合計	605	605
当期純利益	9,125,933	9,936,041
当期未処分利益	9,125,933	9,936,041

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	2020年2月期	2020年8月期
I 当期未処分利益	9,125,933,145	9,936,041,002
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	3,407,066,855	496,382,622
分配準備積立金取り崩し額	-	2,214,027,723
III 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	-	50,508,000
IV 分配金の額	12,533,000,000	11,917,692,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,040)	(5,427)
うち利益分配金	12,533,000,000	11,867,184,000
(うち1口当たり利益分配金)	(6,040)	(5,404)
うち一時差異等調整引当額	-	50,508,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(-)	(23)
(一時差異等調整引当額に係るもの)		
V 次期繰越利益	-	779,267,347

不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	2020年2月期	2020年8月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	23,160,308	24,961,747
共益費収入	495,490	537,592
賃貸事業収入計	23,655,798	25,499,339
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	393,687	424,316
付帯収益	264,610	266,029
その他賃貸事業収益	398,303	423,847
その他賃貸事業収入計	1,056,601	1,114,193
不動産賃貸事業収益合計	24,712,400	26,613,533
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,308,420	1,414,808
水道光熱費	319,454	299,940
公租公課	1,774,783	1,978,238
修繕費	1,121,106	862,949
原状回復工事費	254,194	301,527
保険料	29,784	32,211
信託報酬	64,083	57,050
減価償却費	4,806,206	5,174,575
その他営業費用	600,760	615,819
不動産賃貸事業費用合計	10,278,793	10,737,121
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	14,433,606	15,876,411

// 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

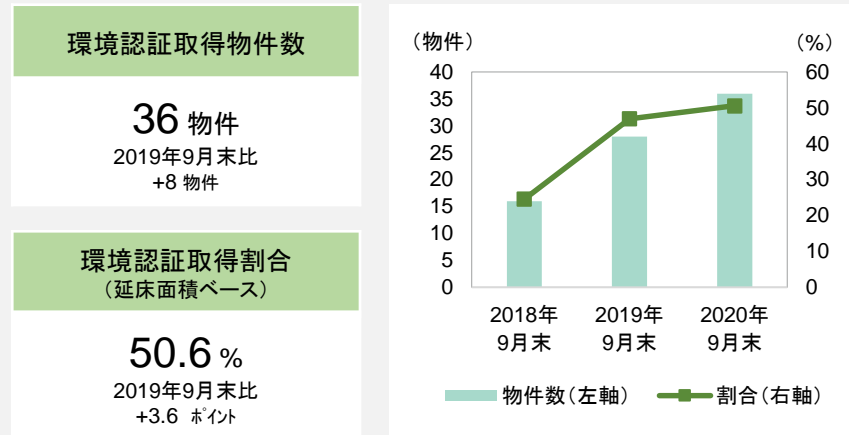
// エコアクション21

- ◆ 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

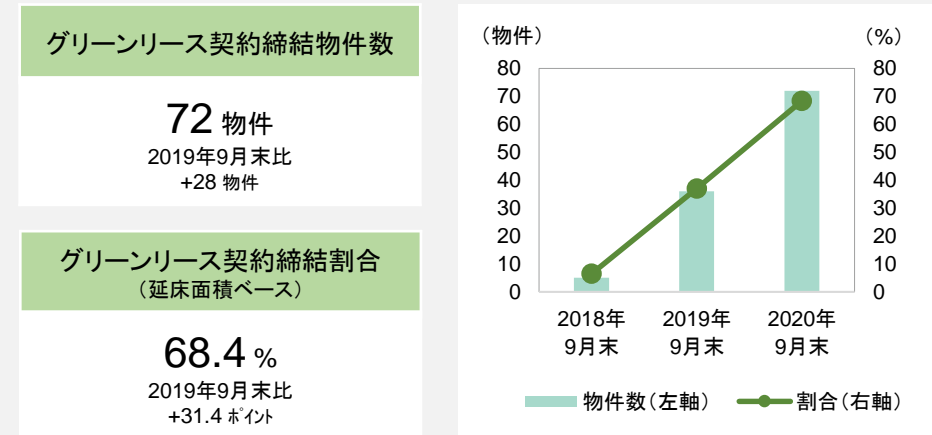


	DBJ Green Building	BELS	CASBEE
★★★★★	3 物件	6 物件	4 物件
★★★★☆	10 物件	4 物件	1 物件
★★★☆☆	9 物件	3 物件	
★★☆☆☆	5 物件	7 物件	
★☆☆☆☆		2 物件	
認証取得物件数	27 物件	22 物件	5 物件
認証取得割合 (延床面積ベース)	41.8%	34.8%	13.1%
認証取得割合 2019年9月末比	+1.8 ポイント	+18.4 ポイント	+8.3 ポイント

2020年9月30日現在

// グリーンリース契約の締結推進

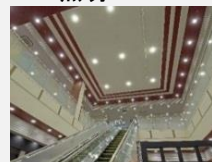
◆ テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施



2020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



// 新型コロナウイルスへの対応

◆ マスクの寄贈

全国的にマスクが不足していた4月20日に、商業施設「フォレオ大津一里山」の支配人から大津市にマスク1,000枚を寄贈し、大津市長から礼状を受領



// 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)

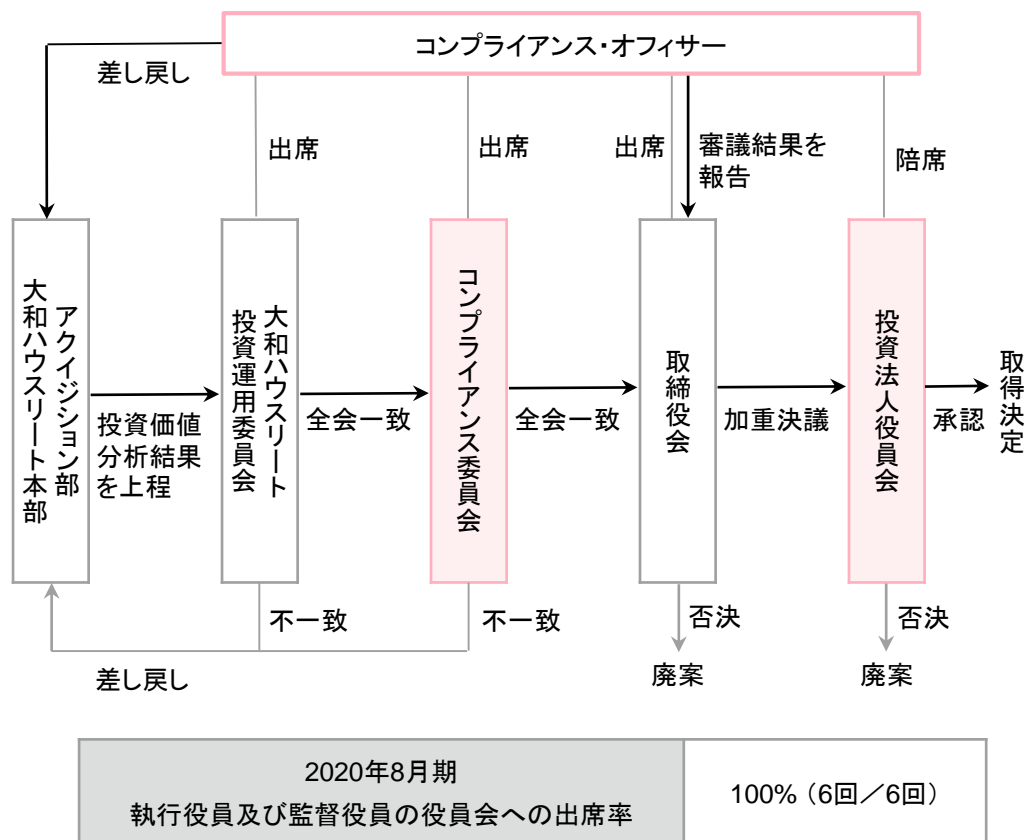
・不動産証券化協会認定マスター	27名	・公認 不動産コンサルティングマスター	6名
・宅地建物取引士	49名	・ビル経営管理士	10名
・不動産鑑定士	2名	・CASBEE建築評価員	2名
・一級建築士	2名	・CASBEE不動産評価員	1名

役職員総数 62名、2020年9月30日現在

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(セイムポート出資)

◆ 投資口の保有(セイムポート出資)

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8月31日現在

資産運用会社の私募ファンドの投資助言葉の開始及び物件取得における競合防止ルールの制定

◆ 私募ファンドの投資助言葉の開始

- ・ 本投資法人のスポンサーである大和ハウスは、2020年内を設立の目標として、大和ハウスグループが開発する国内物流施設を投資対象とする私募ファンドを設立するための検討を開始
- ・ 本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業に加えて本私募ファンドの投資助言葉を行う予定

◆ 物件取得における競合防止ルールの制定

- (1) 大和ハウスグループからの物件取得
パイプライン・サポート契約により、引き続き本投資法人が優先的売買交渉権を有する
- (2) 第三者からの物件取得
第三者からの全ての物件取得機会において、本投資法人による取得の検討を優先的に行う

本資産運用会社が投資助言葉を開始することによる
本投資法人の物件取得機会への影響はなし

// 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、2019年度に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
※2019年12月現在



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

組み入れ済み レーティング: AA
※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



◆ 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」に初めて選出



◆ 環境コミュニケーション大賞

2007年の初受賞以来のべ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

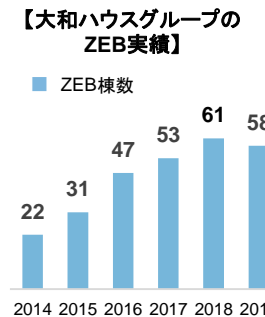


◆ 地球温暖化防止活動環境大臣表彰を受賞

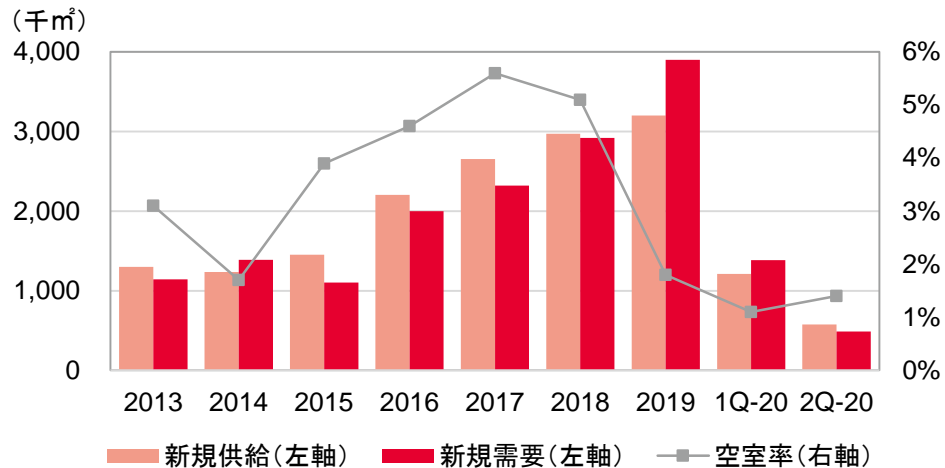
- 大和ハウスは、2018年にエネルギー効率及び再生可能エネルギーに関する国際イニシアティブ「EP100」と「RE100」に加盟
- 「EP100」では、2040年に大和ハウスグループの事業活動におけるエネルギー効率を2015年比で2倍にすること、「RE100」では、2040年に大和ハウスグループの使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うことを目標に掲げ、脱炭素化を推進
- グループ一体での取り組みが評価され、大和ハウスは3度目の「地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を受賞

◆ 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

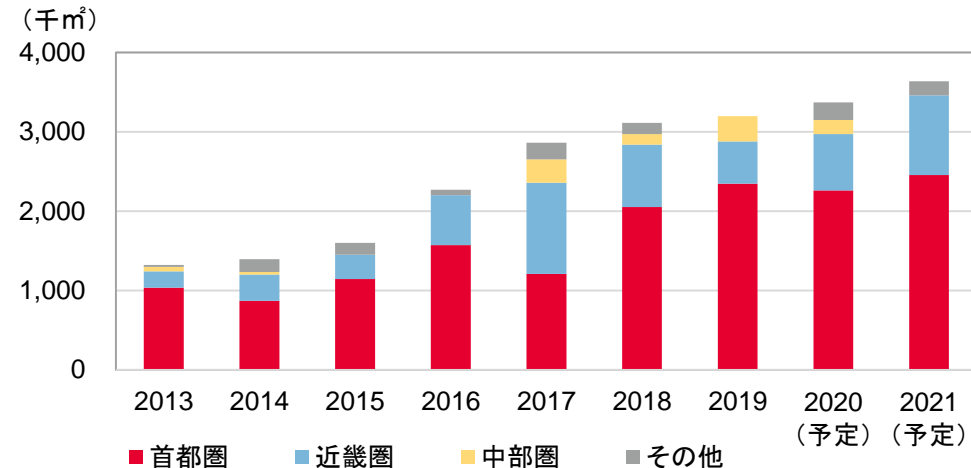


三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



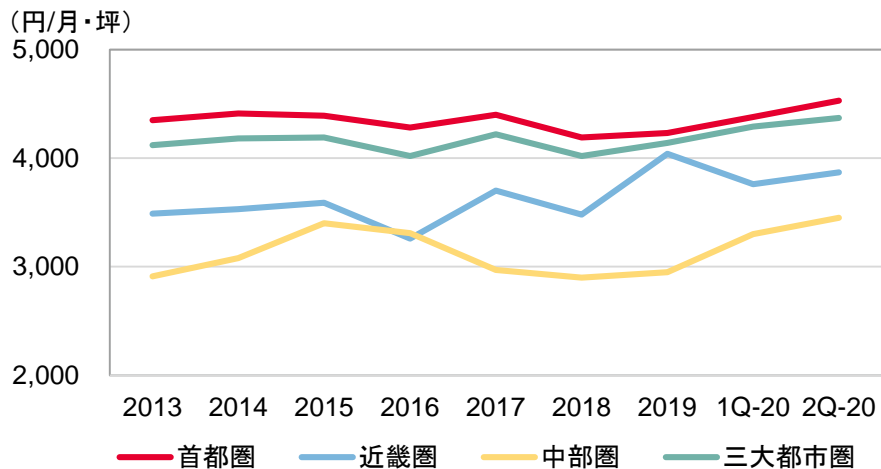
出所:シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向



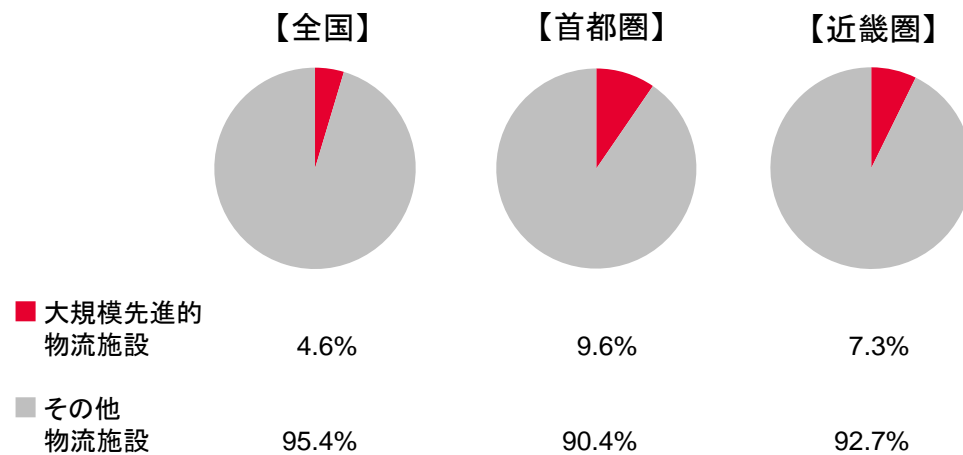
出所:シービーアールイー株式会社

三大都市圏における中大型物流施設の募集賃料動向



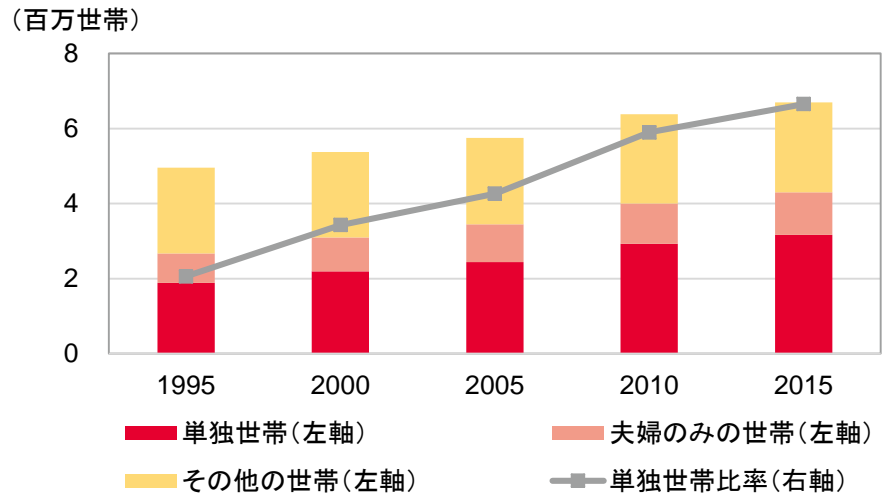
出所:シービーアールイー株式会社

大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



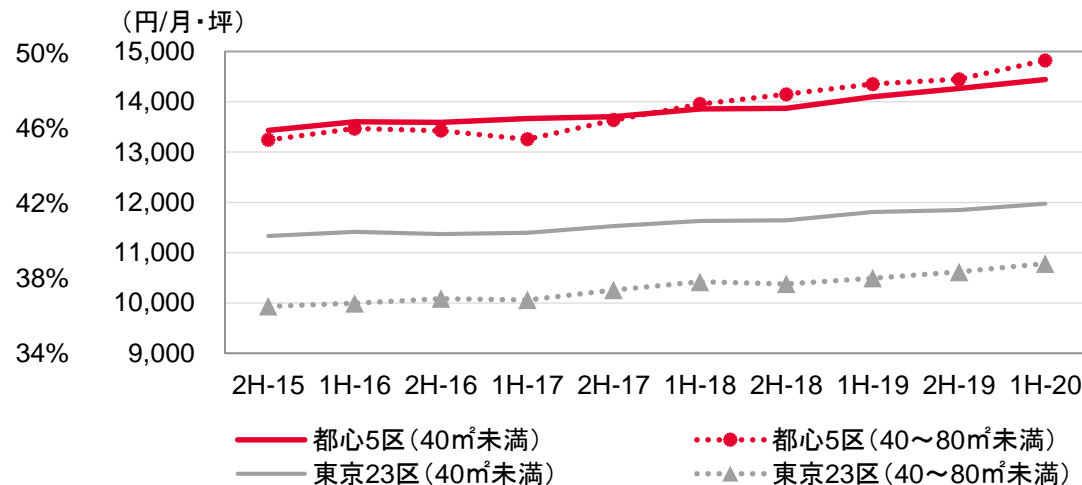
出所:シービーアールイー株式会社

// 東京都の世帯数



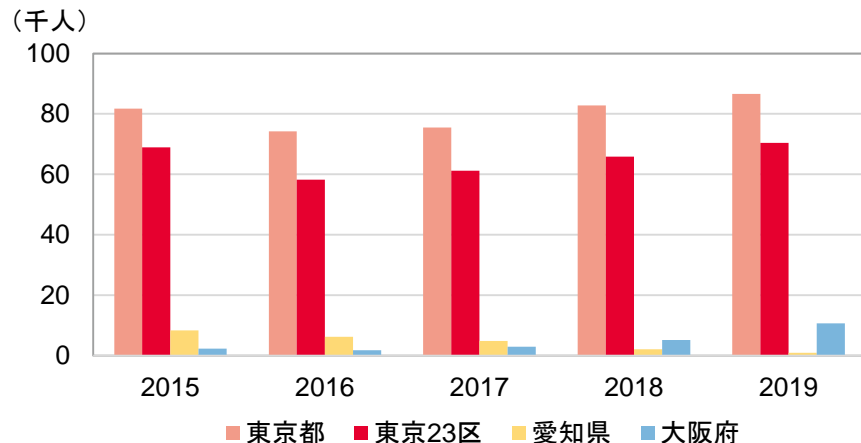
出所: 総務省統計局「国勢調査」

// 東京23区のマンション賃料の動向



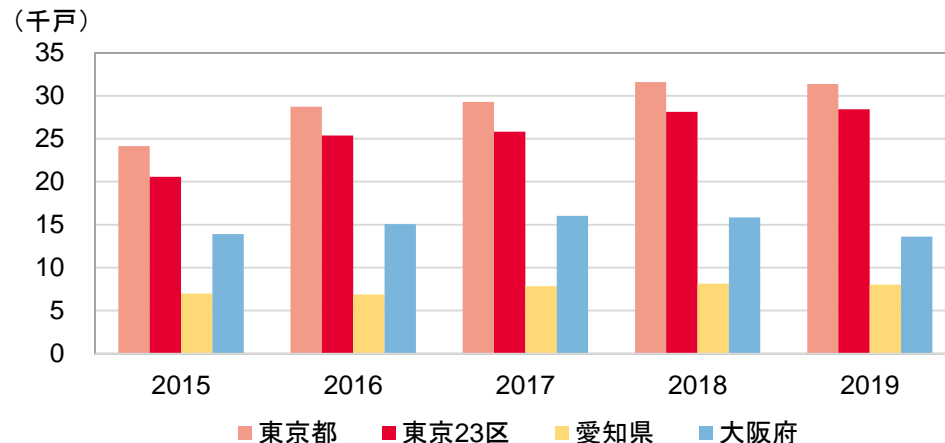
出所: 一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

// 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」

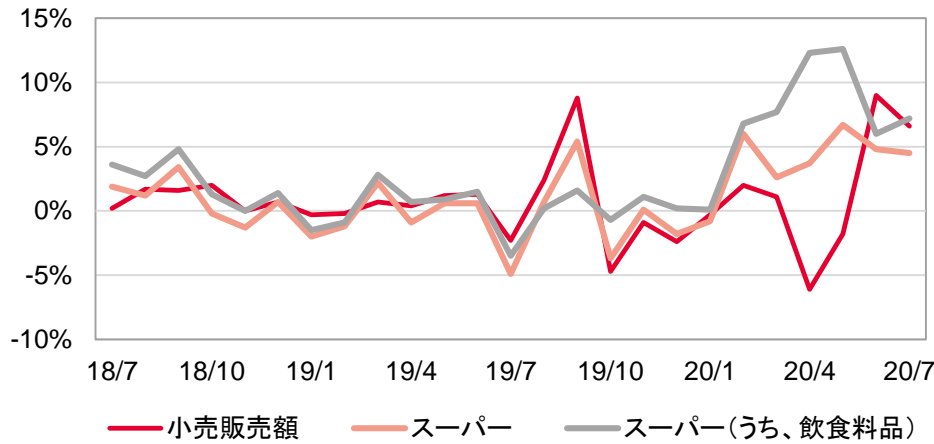
// 賃貸マンションの着工戸数



(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」

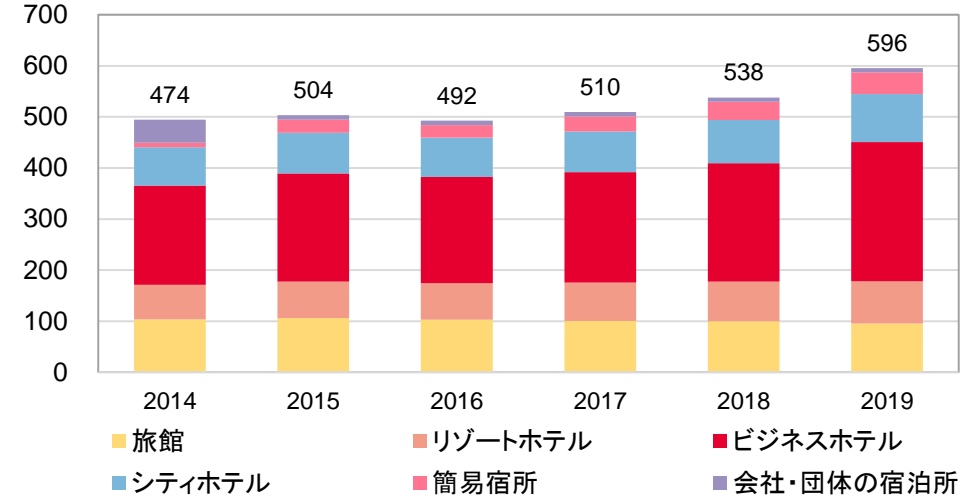
// 小売月次売上高の前年同月比推移



(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」

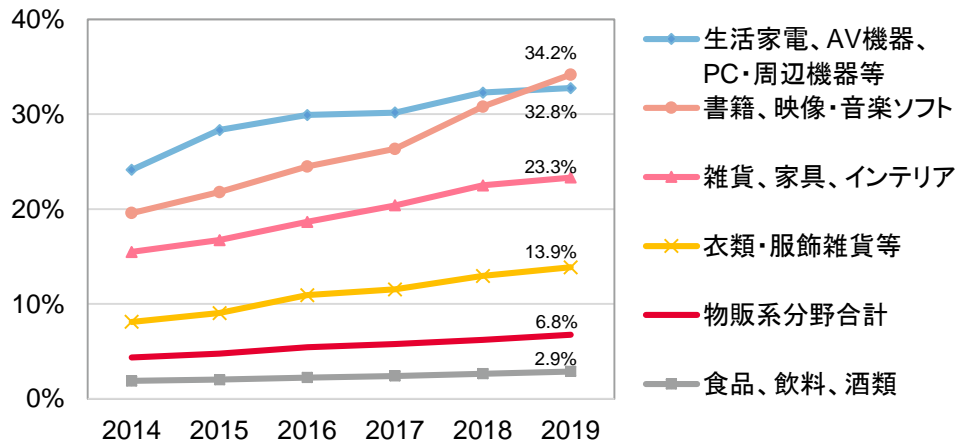
// 宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数

(百万人泊)



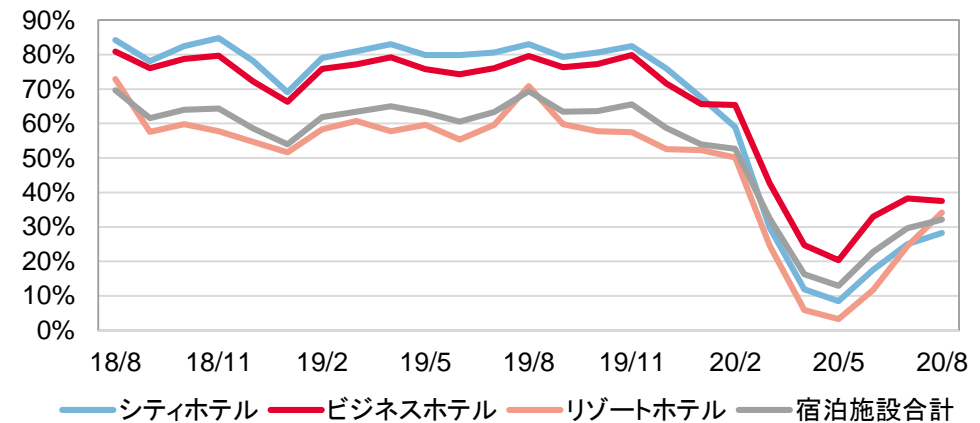
出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

// 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



(注)2020年8月の数値は速報値です。

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	1.1%	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	2.0%	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	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	0.9%	5,230.39	92.8%	RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.4%	3,494.42	98.2%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.5%	3,492.93	94.5%	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	97.1%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	93.7%	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	0.9%	10,408.26	97.9%
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	0.4%	6,442.28	97.8%
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	96.5%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	94.7%	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	96.2%
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	98.7%
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	88.9%	RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	95.5%
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	100.0%
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	0.5%	4,967.97	98.4%
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	88.0%	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	100.0%
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	98.6%
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	97.9%	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	97.8%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	100.0%	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	94.2%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%	1,940.94	98.4%	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	0.1%	1,858.34	96.0%	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	98.4%	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	97.1%	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	90.5%
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	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	92.3%	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	98.8%
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	95.9%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%	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	98.5%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	95.0%	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	94.5%
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	97.4%	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	100.0%
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	98.4%	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	93.8%
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	97.7%	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	94.9%
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	95.4%
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	96.3%	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	80.0%	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	93.8%
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	90.2%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	91.0%	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	97.3%

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	95.2%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	98.3%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	98.4%
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	96.3%
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	97.8%
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	96.7%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	96.9%
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	100.0%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	100.0%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	98.0%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.5%	3,166.71	94.9%
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	96.5%
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	95.2%
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	94.7%
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	98.0%
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	95.2%
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	95.5%
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	千葉縣市川市	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	95.5%
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	97.3%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	97.8%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	96.4%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市	1,010	0.1%	2,836.00	88.8%
RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.0%	1,522.89	89.0%
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	93.8%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	96.4%
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	90.7%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	98.2%
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	97.6%
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	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	95.7%
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	95.2%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.2%	8,661.19	96.4%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.3%	7,022.69	95.7%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%	1,822.10	89.0%
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	97.5%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	98.1%
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	44.6%
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	95.9%
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	97.5%
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%

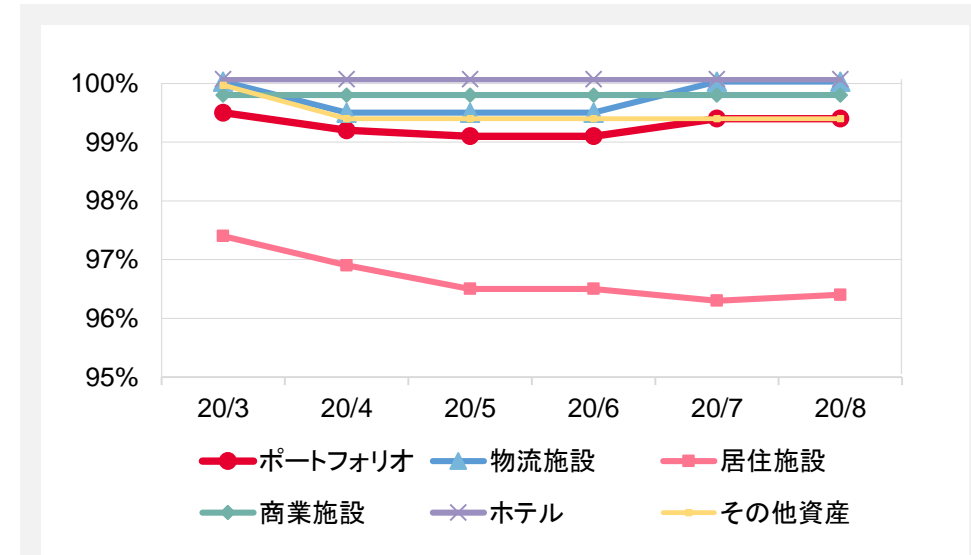
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.9%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.6%	16,390.96	92.8%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.5%	9,720.49	100.0%
RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.4%	9,277.08	100.0%
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.5%	24,018.00	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	4.1%	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	0.8%	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	0.5%	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%
RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	2,689	0.3%	9,470.27	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	4,500	0.5%	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%
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	3,140	0.4%	6,770.65	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%

用途	物件名称	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)
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	49.4%	1,871,155.49	100.0%
居住施設	133 物件	246,424	30.0%	472,121.87	96.4%
商業施設	23 物件	123,219	15.0%	571,013.61	99.8%
ホテル	5 物件	19,110	2.3%	31,957.19	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	229 物件	822,254	100.0%	2,987,179.54	99.4%

(注) 2020年8月末の稼働率を記載しています。
 カンデオホテルズ長崎新地中華街については、取得日である2020年9月30日時点の稼働率を記載しています。

// 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	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		賃料改定時期	契約満了時期
			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	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)											—	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)	満了										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	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		賃料改定時期	契約満了時期
			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	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)		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	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											—	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)											2025/4/1	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	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		賃料改定時期	契約満了時期
			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	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、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・契約更改

2021年2月期	2021年8月期
賃料改定 3テナント → 2テナント 同条件にて改定済み 契約満了 2テナント → 1テナント 増額にて再契約済み → 1テナント 増額にて再契約予定	賃料改定 6テナント 契約満了 なし

2020年10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	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		賃料改定時期	契約満了時期
				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	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											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											2021/10/1	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											2021/9/1	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											2021/9/1	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杜	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											2021/9/1	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	フォレオ葛蒲	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											2021/9/1	2039/12/31
RU-001	COMBOX310	ダイワロイヤル(株)	固定											—	2028/12/31
RU-002	スポーツプラザ茨木	大和情報サービス(株) 店舗棟 駐車場底地	固定 固定											改定なし 2021/9/1	2040/8/31 2040/8/31

// 商業施設の主要テナントの賃料改定・契約更改

2021年2月期	2021年8月期
賃料改定 6テナント → 6テナント 同条件にて改定済み 契約満了 なし	契約満了 1テナント

2020年10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8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年2月期			2020年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2020年 2月期	2020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-001	Dプロジェクト町田	9,200	9,119	740	9,870	9,860	▲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	15,040	2,059	17,000	17,100	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	3,723	746	4,470	4,470	0	4.5	4.5	4.7	4.5	4.5	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,060	669	9,910	9,730	▲180	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	25,383	2,716	27,900	28,100	200	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	2,849	230	3,100	3,080	▲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	5,972	577	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	10,325	1,434	11,750	11,760	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-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,786	533	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	1,158	51	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	3,191	368	3,550	3,560	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	4,079	770	4,580	4,850	270	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	5,378	751	6,170	6,130	▲40	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	3,744	475	4,220	4,220	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-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,670	1,159	8,820	8,830	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-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,401	478	3,870	3,880	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	4,687	692	5,390	5,380	▲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-024	DPL犬山	3,940	3,764	475	4,240	4,240	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	4,191	418	4,610	4,610	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	7,270	1,149	8,430	8,420	▲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-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,266	813	6,080	6,080	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-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	7,937	1,082	9,010	9,020	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-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	4,894	695	5,590	5,590	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-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,154	595	6,740	6,750	10	4.4	3.9	4.7	4.4	3.9	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,813	1,086	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	7,126	613	7,740	7,740	0	4.4	4.1	4.5	4.4	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,963	226	2,170	2,190	20	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	1,223	96	1,330	1,320	▲10	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	6,951	908	7,860	7,860	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-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,183	426	3,460	3,610	150	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	8,570	1,179	9,740	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	4,785	514	5,300	5,300	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

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8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年2月期			2020年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2020年 2月期	2020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-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,428	361	3,780	3,790	10	5.4	5.0	5.7	5.4	5.0	5.7	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,449	140	1,590	1,590	0	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	1,923	126	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	1,698	131	1,820	1,830	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	2,971	248	3,220	3,220	0	5.5	5.5	5.7	5.5	5.5/5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,809	340	6,140	6,150	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	3,689	360	4,040	4,050	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	1,624	285	1,910	1,910	0	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	5,509	420	5,920	5,930	10	4.6	4.6/4.7	4.8	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	1,031	118	1,140	1,150	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-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,554	745	8,270	8,300	30	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	大和
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	8,053	436	8,490	8,490	0	4.4	4.1	4.5	4.4	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,721	378	7,100	7,100	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-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,594	655	4,280	4,250	▲30	4.7	4.6/4.7 /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	7,071	448	7,520	7,520	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	7,699	370	8,050	8,070	20	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	3,499	140	3,640	3,640	0	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	8,939	530	9,460	9,470	10	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	4,274	175	4,460	4,450	▲10	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	5,681	188	5,900	5,870	▲30	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	7,272	297	7,610	7,570	▲40	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	12,254	145	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	3,871	118	3,990	3,990	0	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	6,043	196	6,250	6,240	▲10	4.6	4.5	4.8	4.6	4.5	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,482	17	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	4,012	117	4,120	4,130	10	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	16,506	1,493	18,000	18,000	0	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	13,124	475	13,700	13,600	▲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	3,414	165	3,570	3,580	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
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	32,728	271	32,900	33,000	100	4.3	4.3/4.4	4.5	4.3	4.3/4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤
物流施設 合計		406,241	396,608	34,641	430,700	431,250	550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年2月期			2020年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 2月期	2020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-001	クイズ恵比寿	7,650	7,407	2,012	9,370	9,420	50	3.6	3.8	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,110	399	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	カスターリア芝公園	2,630	2,382	77	2,440	2,460	20	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-004	カスターリア銀座	2,520	2,297	52	2,340	2,350	10	4.0	4.0	4.2	4.0	4.0	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-005	カスターリア広尾	2,220	2,043	-13	2,000	2,030	30	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-006	カスターリア日本橋	1,200	1,070	159	1,210	1,230	20	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-007	カスターリア八丁堀	2,300	2,036	323	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	カスターリア麻布十番	2,910	2,729	50	2,790	2,780	▲10	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,517	152	2,670	2,670	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,768	-108	1,660	1,660	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,627	162	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	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,323	-113	1,200	1,210	10	3.8	4.0	4.0	3.8	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,316	273	2,530	2,590	60	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-014	カスターリアお茶の水	1,770	1,668	711	2,380	2,380	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-015	カスターリア参宮橋	1,393	1,465	194	1,620	1,660	40	4.0	4.2	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-016	カスターリア水天宮	1,279	1,194	395	1,590	1,590	0	4.1	4.1	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,075	334	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	カスターリア新富町	932	890	259	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	カスターリア新富町Ⅱ	825	801	208	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	カスターリア原宿	887	847	172	1,010	1,020	10	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-021	カスターリア代々木上原	608	643	132	772	776	4	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	555	546	136	683	683	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-023	カスターリア新宿7丁目	464	432	135	567	568	1	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-024	カスターリア人形町	947	874	545	1,400	1,420	20	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	968	551	1,500	1,520	20	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	914	836	313	1,140	1,150	10	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,223	596	1,820	1,820	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-028	カスターリア神保町	1,160	1,061	518	1,580	1,580	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	675	598	224	815	823	8	4.0	3.7	4.3	4.0	3.7	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-030	カスターリア新宿御苑	2,720	2,557	842	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	カスターリア高輪台	860	804	305	1,110	1,110	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	593	276	870	870	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	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8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年2月期			2020年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 2月期	2020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-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	461	102	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	386	151	534	538	4	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,137	322	1,460	1,460	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-036	カスターリア南麻布	642	607	186	787	794	7	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,704	455	3,160	3,160	0	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	2,476	903	3,380	3,380	0	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	7,304	1,655	8,560	8,960	400	4.0	4.3	4.2	3.9	4.2	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,241	968	4,180	4,210	30	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	2,796	743	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	867	532	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	6,401	2,858	9,310	9,260	▲50	-	3.8	5.9	-	3.8	5.9	-	0.0	0.0	不動研			
RE-044	カスターリア初台	2,030	1,987	522	2,510	2,510	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,834	455	2,290	2,290	0	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,383	336	1,720	1,720	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	3,949	880	4,830	4,830	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-048	カスターリア都立大学	648	570	-32	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	991	188	1,170	1,180	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	1,303	46	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	408	1,700	1,690	▲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	696	155	826	852	26	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	865	324	1,170	1,190	20	4.0	3.7	4.2	4.0	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	958	411	1,370	1,370	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,145	334	1,470	1,480	10	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-056	カスターリア目白	988	911	218	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	2,391	698	3,090	3,090	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,080	229	1,300	1,310	10	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	6,728	2,591	9,320	9,320	0	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	817	36	847	854	7	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	1,436	783	2,210	2,220	10	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	964	285	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	745	144	888	890	2	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-064	カスターリア門前仲町	503	466	149	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	177	53	231	231	0	4.6	4.2	4.8	4.6	4.2	4.8	0.0	0.0	0.0	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8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年2月期			2020年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2020年 2月期	2020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-066	カスターア森下	832	778	331	1,110	1,110	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-067	カスターア若林公園	776	738	168	906	907	1	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	大和
RE-068	カスターア浅草橋	792	717	292	999	1,010	11	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	508	176	685	685	0	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	2,343	646	2,990	2,990	0	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	598	275	870	874	4	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	1,265	364	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	100	610	612	2	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	985	344	1,330	1,330	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-075	カスターア用賀	923	854	315	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	823	206	1,050	1,030	▲20	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	1,941	928	2,870	2,870	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-078	カスターア押上	1,100	959	240	1,200	1,200	0	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	1,110	429	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	1,657	812	2,450	2,470	20	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	5,830	4,569	10,000	10,400	400	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	1,546	943	2,490	2,490	0	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	1,123	526	1,620	1,650	30	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0	森井
RE-084	カスターア大森	1,500	1,376	453	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	1,793	566	2,370	2,360	▲10	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	1,537	742	2,280	2,280	0	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	2,219	820	3,080	3,040	▲40	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	森井
RE-088	カスターア中目黒	3,800	3,750	1,059	4,810	4,810	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0	森井
RE-089	カスターア目黒長者丸	2,030	1,973	536	2,510	2,510	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0	森井
RE-090	カスターア目黒鷹番	1,750	1,730	219	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	1,443	376	1,820	1,820	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	森井
RE-093	カスターア目黒平町	1,165	1,186	213	1,400	1,400	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0	森井
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,863	1,286	5,070	5,150	80	5.1	4.9/5.3	-	5.1	4.9/5.3	-	0.0	0.0	0.0	森井
RE-095	カスターア本駒込	1,520	1,488	391	1,880	1,880	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	森井
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,651	458	2,060	2,110	50	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	195	771	774	3	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	676	138	812	815	3	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	727	270	998	998	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	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8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年2月期			2020年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2020年 2月期	2020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-105	カスターリア野毛山	325	291	37	329	329	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-106	カスターリア市川	461	413	147	561	561	0	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	4,715	1,904	6,640	6,620	▲20	4.8	4.6/5.0	-	4.8	4.6/5.0	-	0.0	0.0	0.0	大和
RE-108	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,614	355	1,970	1,970	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,689	1,140	4,850	4,830	▲20	5.0	4.8/5.2	-	5.0	4.8/5.2	-	0.0	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	7,951	3,548	11,200	11,500	300	4.6	4.4/4.8	-	4.6	4.4/4.8	-	0.0	0.0	0.0	森井
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,648	501	2,150	2,150	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	951	408	1,310	1,360	50	4.6	4.4/4.8	-	4.6	4.4/4.8	-	0.0	0.0	0.0	森井
RE-116	カスターリア塚筋本町	1,490	1,277	572	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	1,213	446	1,630	1,660	30	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	3,951	1,478	5,430	5,430	0	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	897	362	1,260	1,260	0	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	352	158	510	511	1	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	1,500	499	1,990	2,000	10	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	820	239	1,060	1,060	0	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	2,864	1,835	4,710	4,700	▲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	1,037	522	1,560	1,560	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和
RE-126	カスターリア勾当台公園	481	401	179	581	581	0	5.0	5.0	5.2	5.0	5.0	5.2	0.0	0.0	0.0	大和
RE-127	カスターリア一番町	783	678	288	966	967	1	5.0	5.0	5.2	5.0	5.0	5.2	0.0	0.0	0.0	大和
RE-128	カスターリア大町	656	584	262	847	847	0	5.0	5.0	5.2	5.0	5.0	5.2	0.0	0.0	0.0	大和
RE-129	カスターリア上町台	2,190	1,981	878	2,860	2,860	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	大和
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,316	1,263	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	1,217	1,542	2,750	2,760	10	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	大和
RE-132	カスターリア伏見	2,260	1,896	1,353	3,250	3,250	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-133	カスターリア名駅南	720	638	343	982	982	0	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	857	352	1,210	1,210	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	森井
RE-135	カスターリア壬生	1,193	1,066	463	1,550	1,530	▲20	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,136	683	1,810	1,820	10	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	森井
RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	2,910	2,468	1,271	3,740	3,740	0	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,421	628	3,040	3,050	10	5.2	5.1/5.5	-	5.2	5.1/5.5	-	0.0	0.0	0.0	大和
RE-139	カスターリア志賀本通	1,730	1,533	626	2,160	2,160	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-140	カスターリア京都西大路	973	982	87	1,070	1,070	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	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8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年2月期			2020年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 2月期	2020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-141	カスターリア人形町Ⅲ	2,000	1,963	676	2,640	2,640	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,902	267	2,250	2,170	▲80	5.0	4.8/5.2	-	5.0	4.8/5.2	-	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	1,800	1,801	228	2,030	2,030	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
居住施設 合計		246,424	225,126	73,343	296,885	298,470	1,585	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,432	1,227	8,670	8,660	▲10	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,410	259	4,670	4,670	0	5.8	5.3	5.9	5.8	5.3	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,158	291	4,460	4,450	▲10	5.3	4.9	5.4	5.3	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-004	ユニクス高崎	3,000	2,917	302	3,220	3,220	0	5.9	5.6	6.1	5.9	5.6	6.1	0.0	0.0	0.0	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	7,884	365	8,760	8,250	▲510	5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-007	ASOBOX(底地)	1,600	1,617	332	1,940	1,950	10	-	4.8	-	-	4.8	-	-	0.0	-	不動研			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,720	229	3,940	3,950	10	5.1	4.6	5.4	5.3	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	7,931	838	8,760	8,770	10	5.3	5.1	5.6	5.3	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,129	570	3,700	3,700	0	4.7	4.5	5.0	4.7	4.5	5.0	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	0.0	0.0	谷澤			
RM-012	イーアスつくば	34,120	34,165	234	34,300	34,400	100	5.0	4.8	5.3	5.0	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,646	203	1,850	1,850	0	4.6	4.1	4.6	4.6	4.1	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,818	671	7,490	7,490	0	5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	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	210	2,590	2,600	10	-	4.9	-	-	4.9	-	0.0	0.0	0.0	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	2,143	256	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	822	6,660	6,680	20	-	4.0	-	-	4.0	-	0.0	0.0	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	738	5,260	5,280	20	-	4.0	-	-	4.0	-	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	768	▲2	766	766	0	4.2	3.8	4.3	4.2	3.8	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,981	168	5,150	5,150	0	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-009	ハピアス海田(底地)	1,400	1,471	48	1,520	1,520	0	-	4.8	-	-	4.8	-	-	0.0	-	谷澤			
RU-001	COMBOX310	4,480	4,367	312	4,680	4,680	0	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0	大和			
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,714	5	2,720	2,720	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
商業施設 合計		123,219	122,190	8,815	131,356	131,006	▲350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

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8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年2月期			2020年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 2月期	2020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
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,735	294	5,170	5,030	▲140	4.5	4.3	4.7	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	1,450	49	1,520	1,500	▲20	4.7	4.5	4.9	4.8	4.6	5.0	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	4,516	▲96	4,540	4,420	▲120	3.9	3.7	4.1	4.0	3.8	4.2	0.1	0.1	0.1	大和			
HO-004	アゴーラ・金沢	5,200	5,167	322	5,560	5,490	▲70	4.9	4.7	5.1	5.1	4.9	5.3	0.2	0.2	0.2	大和			
ホテル 合計		15,970	15,870	569	16,790	16,440	▲350	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	816	463	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	1,037	192	1,230	1,230	0	6.3	5.9	6.3	6.3	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	7,223	926	8,240	8,150	▲90	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	大和			
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,814	135	1,950	1,950	0	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	1,387	▲7	1,370	1,380	10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	大和			
OT-006	GRANODE広島	14,400	14,442	807	14,750	15,250	500	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
その他資産 合計		27,260	26,721	2,518	28,820	29,240	420	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
ポートフォリオ 合計		819,114	786,517	119,888	904,551	906,406	1,855	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
【2020年9月取得物件】																				
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	—	—	—	3,180	—	—	—	—	5.0	4.8	5.2	—	—	—	大和			
ポートフォリオ 再計		822,254	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

(注1) 2020年8月期取得物件の2020年2月期の鑑定評価額及び2020年9月取得物件の2020年8月期鑑定評価額は、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	2020年2月期				2020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	15,285	93.5	92,959	4.5	16,820	93.3	99,330	4.5
金融機関	201	1.2	1,170,243	56.4	215	1.2	1,241,077	56.5
銀行・信託銀行	72	0.4	1,043,694	50.3	69	0.4	1,111,353	50.6
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	56	0.3	153,052	7.4	54	0.3	135,715	6.2
信託銀行	16	0.1	890,642	42.9	15	0.1	975,638	44.4
生命保険会社	9	0.1	30,758	1.5	9	0.0	37,462	1.7
損害保険会社	1	0.0	2,529	0.1	—	—	—	—
その他金融	119	0.7	93,262	4.5	137	0.8	92,262	4.2
信用金庫	65	0.4	32,612	1.6	71	0.4	33,059	1.5
その他	54	0.3	60,650	2.9	66	0.4	59,203	2.7
その他国内法人	331	2.0	222,053	10.7	426	2.4	226,520	10.3
外国人	510	3.1	470,986	22.7	538	3.0	488,697	22.3
証券会社	22	0.1	118,759	5.7	25	0.1	140,376	6.4
合計	16,349	100.0	2,075,000	100.0	18,024	100.0	2,196,000	100.0

// 主要投資主

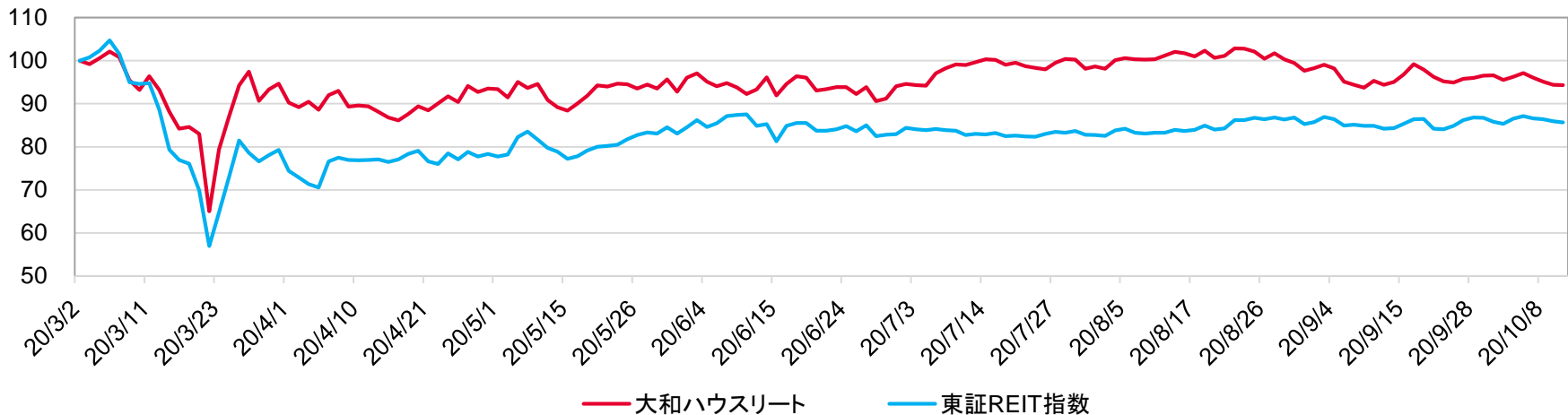
氏名又は名称	2020年8月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	431,937	19.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	325,182	14.8
大和ハウス工業株式会社	189,200	8.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	106,158	4.8
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	67,627	3.1
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	65,593	3.0
SMBC日興証券株式会社	36,121	1.6
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	35,308	1.6
JPモルガン証券株式会社	29,991	1.4
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	27,307	1.2
合計	1,314,424	59.9

// 投資口価格及び売買高の推移

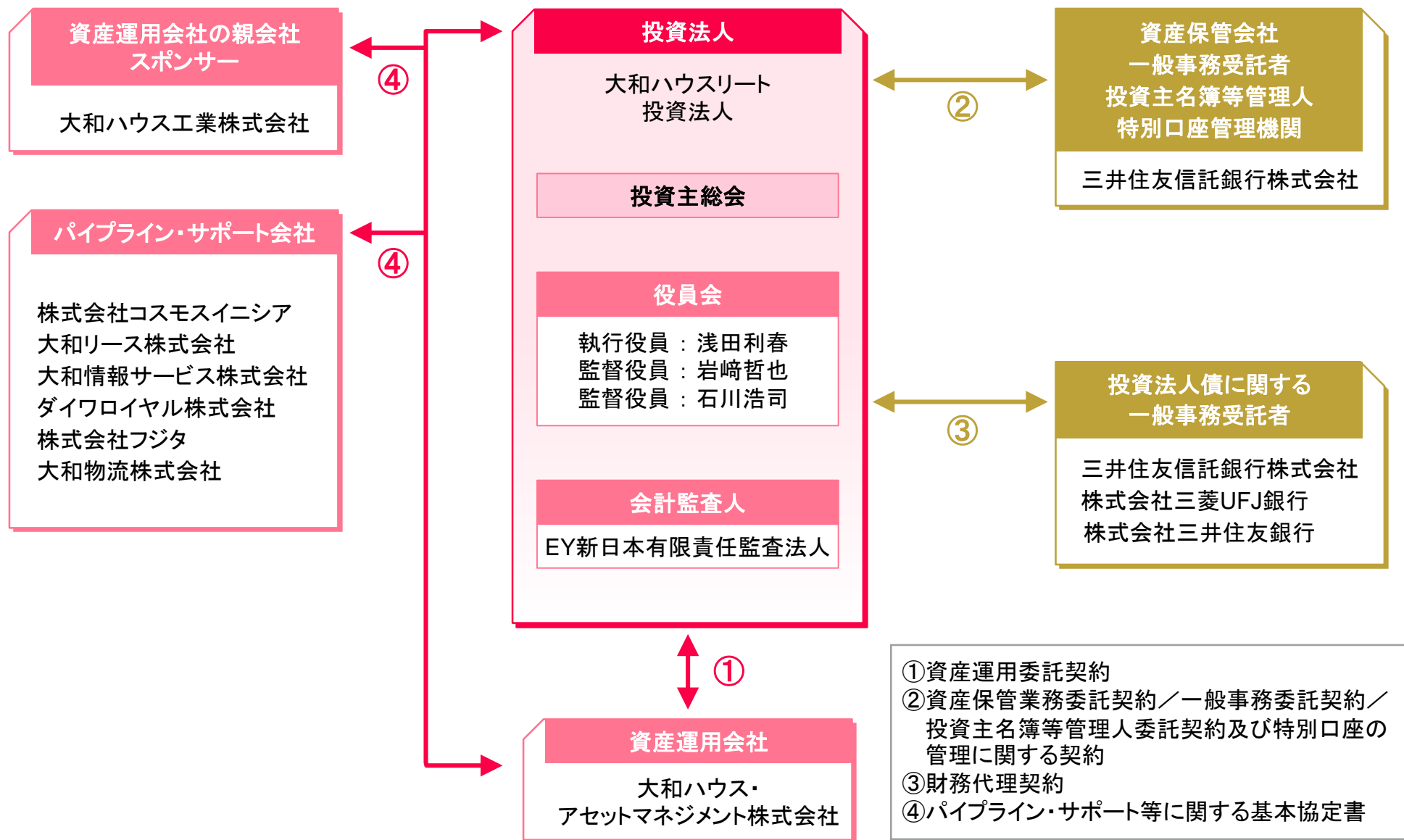


(注) 2013年3月1日及び2015年3月1日付で実施した1口につき2口の割合の投資口分割を考慮しています。

// 相対価格の推移



(注) 2020年8月期の期初(2020年3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。



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。