

## 2024年2月期（第36期）決算説明資料

2024年4月16日



1. 決算ハイライトと今後の戦略 ページ

◆ 2024年2月期 決算ハイライト	3
◆ 2024年2月期 運用状況	4
◆ 環境変化に応じた成長戦略の実施	5
◆ スポンサーグループとの物件入替	6
◆ 投資主価値向上に資する一連の取り組み	7
◆ 大和ハウスグループのパイプライン	8
◆ 内部成長 - 収益構造に基づく試算 -	9

## 2. 決算概要

◆ 2024年2月期 損益計算書 (P/L)	11
◆ 2024年2月期 貸借対照表 (B/S)	12
◆ 2024年8月期及び2025年2月期 業績予想	13
◆ 物件売却に伴う1口当たり分配金への影響	14

## 3. 運用状況

◆ 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

## 4. 財務状況

◆ 財務状況	20-21
--------	-------

5. ESGへの取り組み ページ

◆ ESGに関する先進的な取り組み	23-24
◆ ESGの取り組み推進による外部評価の向上	25

## Appendix

◆ 大和ハウスグループの強固なスポンサーサポート	27
◆ 成長戦略	28
◆ 資産規模と1口当たり分配金の推移	29
◆ 財務指標の推移	30
◆ 業績推移	31
◆ ポートフォリオ推移	32
◆ 貸借対照表	33
◆ 損益計算書	34
◆ 賛同するイニシアティブ	35
◆ ESGへの取り組み ①環境に関する取り組み	36-37
◆ ESGへの取り組み ②社会に関する取り組み	38
◆ ESGへの取り組み ③ガバナンスに関する取り組み	39
◆ 物流施設の事業環境	40
◆ 居住施設・商業施設・ホテルの事業環境	41
◆ ポートフォリオ・サマリー (2024年3月1日現在)	42
◆ ポートフォリオ一覧	43-46
◆ 不動産鑑定評価額 比較表	47-54
◆ 投資主の状況	55
◆ 投資口価格の推移	56
◆ 投資法人の仕組み図	57

# 1. 決算ハイライトと今後の戦略

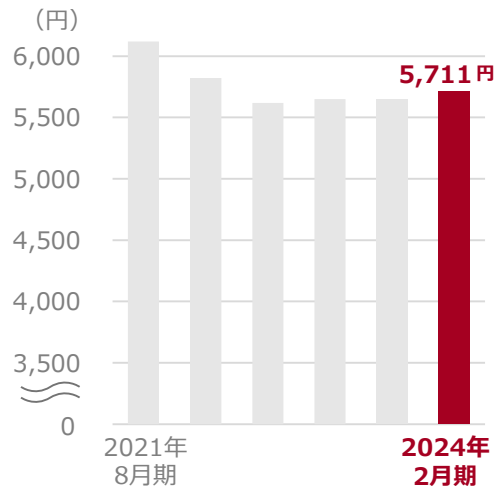
---

# 2024年2月期 決算ハイライト

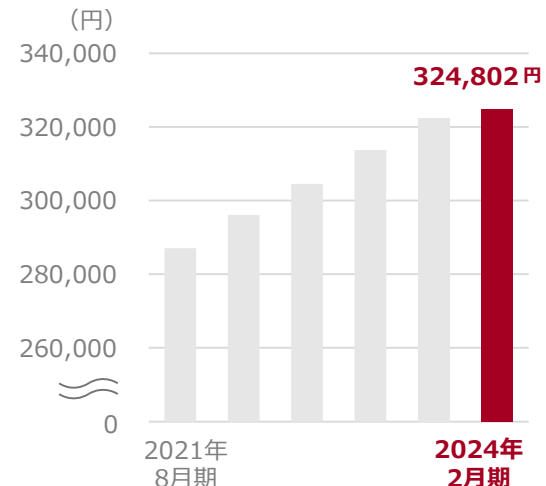
2024年2月期は安定的に推移し、分配金は前期比+68円、予想比+61円で着地

決算ハイライト	
1口当たり分配金 <b>5,711円</b>	前期比 +68円 予想比 +61円
1口当たりNAV <b>324,802円</b>	前期比 +2,453円
LTV (のれんを除く) <b>45.1%</b>	前期比 +0.2ポイント

## 1口当たり分配金の推移



## 1口当たりNAVの推移



## ESGハイライト

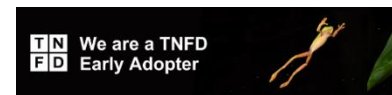
- ◆ 「TNFD提言に基づく自然関連情報」を開示



- ◆ 「Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index」構成銘柄に選定 (初)



- ◆ 「TNFD Adopter」に登録



- ◆ PRI 年次報告書を提出 (初) 【運用会社】

ポリシー、ガバナンス、戦略 ★★★★★  
不動産 ★★★★★  
信頼醸成措置 ★★★★★☆

Signatory of:



# 2024年2月期 運用状況

総合型REITとしてポートフォリオの安定性が継続

## ポートフォリオの運用状況

取得価格合計(百万円)

**905,783**

前期比  
+8,234百万円

稼働率

**99.8%**

前期比  
+0.2ポイント

NOI利回り

**5.1%**

償却後NOI利回り

**3.9%**

前期比  
+0.1ポイント

前期比  
+0.1ポイント

## 用途別の内訳

中核資産比率  
**95.4%**

物流施設		居住施設	
取得価格(百万円)	比率	取得価格(百万円)	比率
<b>473,241</b>	<b>52.2%</b>	<b>240,323</b>	<b>26.5%</b>
稼働率	前期比	稼働率	前期比
<b>100.0%</b>	±0.0ポイント	<b>98.5%</b>	+0.7ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
<b>4.9%</b>	<b>3.8%</b>	<b>5.4%</b>	<b>3.8%</b>
商業施設		ホテル	
取得価格(百万円)	比率	取得価格(百万円)	比率
<b>123,219</b>	<b>13.6%</b>	<b>27,340</b>	<b>3.0%</b>
稼働率	前期比	稼働率	前期比
<b>99.8%</b>	±0.0ポイント	<b>100.0%</b>	±0.0ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
<b>5.6%</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.4%</b>
その他資産			
取得価格(百万円)	比率		
<b>41,660</b>	<b>4.6%</b>		
稼働率	前期比		
<b>100.0%</b>	+0.8ポイント		
NOI利回り	償却後		
<b>5.2%</b>	<b>3.8%</b>		

- ◆ 金融環境や経済動向の転換に応じて成長戦略を実施
- ◆ 内部成長力の強化に繋がる物件入替の推進と、資本コストを意識した柔軟な財務戦略を実施

## <従来の施策>

### 外部成長

- ✓ 低金利環境を背景に、積極的な物件取得により約9,000億円規模のポートフォリオへと成長
- ✓ スポンサーパイプラインを活用し、物流施設を中心に厳選取得

### 内部成長

- ✓ 居住施設を中心とした着実な賃料増額を実現
- ✓ BTS型物流施設の長期契約や、商業施設・ホテルの固定賃料により、コロナ禍のような環境下でも安定した収益を確保

### 財務戦略

- ✓ 機動的な公募増資により成長資金を調達
- ✓ 低金利環境を活かし、デット調達期間の長期化・固定化・分散化を実行

## <現在の施策>

### ポートフォリオストラクチャリング

- ✓ 物件入替をより積極的に推進
- ✓ 内部成長に資する物件を取得  
⇔ 収益性の低下が見込まれる物件を売却
- ✓ 開発・建替え案件に取り組み、ポートフォリオの質の向上を図る

### 内部成長力の強化

- ✓ 居住施設中心に安定的な内部成長を継続
- ✓ ホテル歩合賃料による内部成長力の追求
- ✓ 戦略的なCAPEX・修繕の実施

### マーケット環境を捉えた財務戦略の実施

- ✓ リファイナンス時の金利コスト抑制
- ✓ 適切なLTVコントロール
- ✓ 売却益還元によるDPU上乗せ
- ✓ 自己投資口の取得

## <具体策>

### スポンサーグループとの物件入替

取得：好立地のマルチテナント型物流施設を取得  
売却：BTS型物流施設（3物件）を売却

#### DPL浦安Ⅲ



パイプラインを活かし  
優良物件を取得

築年数の若返りによる  
ポートフォリオの質の向上

#### Dプロジェクト富里



#### Dプロジェクト上三川



#### Dプロジェクト久喜Ⅱ



### 自己投資口の取得

取得し得る投資口の総数	14,000口（上限） （発行済に対する割合0.60%）
投資口の取得価額の総額	3,000 百万円（上限）
取得期間	2024年4月17日から 2024年7月12日

- ◆ 首都圏好立地に所在するマルチテナント型の物流施設をスポンサーから取得、あわせて好条件のグリーンローンを調達
- ◆ 3物件のBTS型物流施設（225億円）をスポンサーグループが組成するファンドへ売却

## 取得

### DPL浦安Ⅲ



- 首都高速湾岸線「浦安出入口」約3kmで、首都圏全域をカバーできる利便性の高い好立地
- 周辺は大型物流施設や工場が集積する県内多数のエリアで、24時間操業が可能な物流適地
- マルチテナント利用が可能な汎用性が高い物件で、1階部分は冷蔵倉庫を備えた施設
- BELS評価5つ星に加え、CASBEE-建築(新築) Aランクを取得

所在地	千葉県浦安市
建築時期	2022年9月9日
取得価格	30,000 百万円
鑑定評価額	31,100 百万円
取得日	2024年3月1日
鑑定NOI利回り	3.5%
想定NOI利回り(注)	3.9%

(注) 2024年8月期予想における年換算NOI（固定資産税等控除後）÷取得価格

- 本物件の取得に伴い、従前より低スプレッドの条件でグリーンローン(50億円)を調達
- また、LTV及び金利コストのコントロールを目的に、短期変動のローン(100億円)を調達

借入先	金額 (百万円)	期間 (金利形態)
みずほ銀行	5,000	5.0年 (固定)
千葉銀行		
京葉銀行		
山口銀行		
関西みらい銀行		

借入先	金額 (百万円)	期間 (金利形態)
三井住友信託銀行	2,500	1.0年 (変動)
三井住友銀行	2,500	
三菱UFJ銀行	2,500	
みずほ銀行	2,500	

## 売却

### 3物件のBTS型物流施設を売却

#### Dプロジェクト富里



#### Dプロジェクト上三川



#### Dプロジェクト久喜Ⅱ

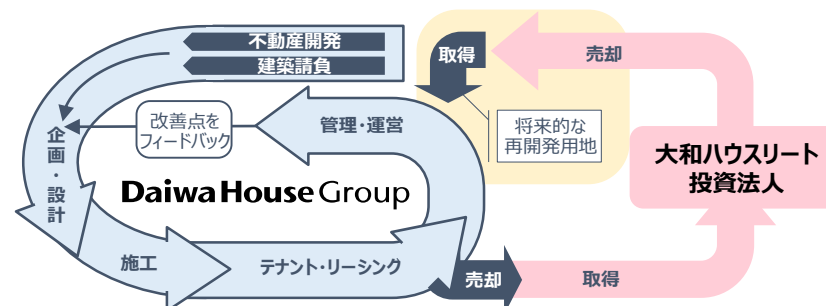


所在地	千葉県富里市	栃木県河内郡	埼玉県久喜市
建築時期	2015年4月23日	2010年12月24日	2013年6月21日
売却予定価格	5,970 百万円	6,510 百万円	10,100 百万円
想定売却損益	1,430 百万円	▲604 百万円	2,330 百万円
売却予定日	2024年8月30日	2024年8月30日	2024年9月2日
NOI利回り(注)	4.6%	3.5%	3.1%

(注) 2024年2月期実績における年換算NOI÷売却予定価格

#### <本売却の意義>

- スポンサーグループが組成するファンドに鑑定価格で売却
- ポートフォリオの質の向上を図るため、**大和ハウスグループのバリューチェーンを活かした物件入替を実施**



- ◆ 本投資法人初となる自己投資口の取得を実施
- ◆ 物件入替を通じたポートフォリオの質向上と、柔軟な資本政策による一連の取り組みで投資主価値の向上を追求

**+**  
効果

- ・ 資本効率の向上と投資主還元：1口当たりNAV・1口当たり分配金（DPU）が向上
- ・ LTVコントロール：デットの返済により、金利コスト削減と一時的に上昇したLTVの引き下げを計画

財務戦略  
・  
資本政策

自己投資口の取得

NAVディスカウントでの  
自己投資口の取得・消却

最大**30**億円 上限**14,000**口  
(発行済比：0.60%)



資本効率の向上  
投資主還元の実施

+約**30**円(注)  
DPU水準の向上効果

デット返済

- 安定したLTVコントロール
- 物件売却により得られる資金の一部を返済資金に充当することを計画

資本コストを意識  
した柔軟な  
施策を今後も継続

4/17 取得期間 7/12 取得完了後2024年8月期中に消却予定

2024年8月期

2025年2月期

投資主価値の  
向上に資する  
取り組みを実施

外部成長  
・  
物件入替

3/1

取得

DPL浦安Ⅲ



8/30

売却

Dプロジェクト富里



Dプロジェクト上三川



9/2

売却

Dプロジェクト久喜Ⅱ



内部成長力の強化  
に繋がる  
物件入替を推進

**+**  
効果

- ・ ポートフォリオの質の向上：築年数の若返り・競争力ある物件の取得
- ・ 売却益の確保：含み損の処理をしながら、売却益を確保し投資主へ還元

(注) 2024年2月期の本投資法人の業績を前提に、2024年3月末時点の投資口価格を平均取得価格と仮定した場合の試算であり、実際の取得価額の総額および取得投資口の総数によって変動します。



- ◆ 内部成長が期待できる優良物件をパイプラインに追加。今後、開発案件に係る投資についても検討
- ◆ 大和ハウスグループの豊富なパイプラインが継続

## ホテルアセットをパイプラインに追加

- ✓ 収益向上が期待できるホテルアセットをパイプラインに追加
- ✓ 将来的に内部成長を追求できる物件の取得を推進

ダイワロイネットホテル西新宿 PREMIER



MIMARU東京 池袋



## 本投資法人による開発及び建替え（運用ガイドラインの一部変更）

- ✓ 主たる投資対象に本投資法人が開発を行う予定の不動産を加え、開発案件への投資及びポートフォリオ組み入れ物件の建替えに関する選別基準を追記（2023年8月）
- ✓ 本投資法人における**更なる物件の取得機会を確保**することを企図



物件の取得競争が激しい環境が継続

- 本投資法人が開発用地としての土地を取得または賃借し、建物の建築に係る請負契約の注文者となって建物を建設し、当該建物を取得
- または、保有物件の建替えを行うことを想定
- 小規模の居住施設を中心に検討を行う予定

## 大和ハウスグループのパイプライン

物流施設 商業施設 ホテル その他資産

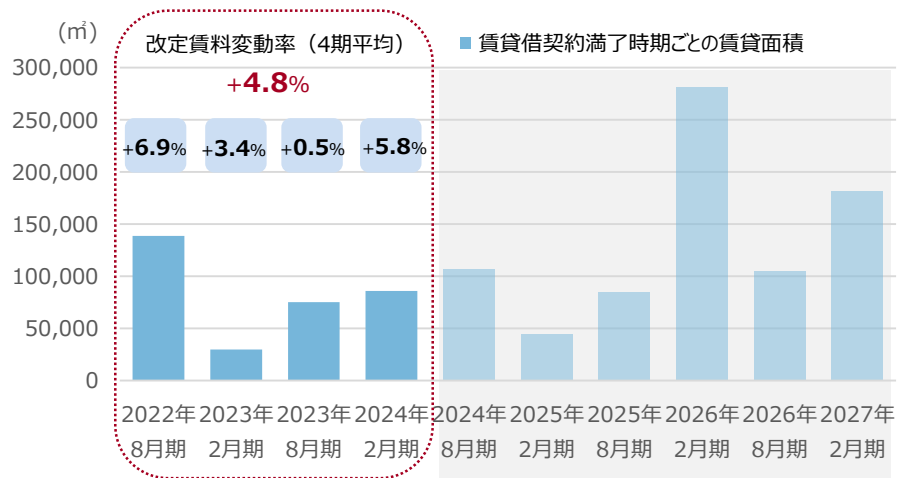
物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	階数	延床面積
Dプロジェクト門真Ⅳ	BTS型	大阪府門真市	2020年11月	4階建	17,022 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト伊勢原	BTS型	神奈川県伊勢原市	2021年12月	5階建	61,910 m <sup>2</sup>
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年5月	5階建	73,980 m <sup>2</sup>
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年7月	4階建	121,223 m <sup>2</sup>
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年3月	4階建	178,711 m <sup>2</sup>
DPL三郷Ⅲ	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2022年7月	5階建	85,593 m <sup>2</sup>
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年5月	5階建	87,312 m <sup>2</sup>
DPL千葉四街道	マルチテナント型	千葉県四街道市	2022年2月	4階建	142,535 m <sup>2</sup>
DPL流山Ⅱ	マルチテナント型	千葉県流山市	2023年4月	4階建	143,134 m <sup>2</sup>
DPL久喜宮代	マルチテナント型	埼玉県南埼玉郡	2022年11月	4階建	164,834 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
ダイワロイネットホテル西新宿 PREMIER	ホテル	東京都新宿区	2018年2月	地下1階、14階建	11,384 m <sup>2</sup>
MIMARU東京 池袋	ホテル	東京都豊島区	2022年4月	14階建	5,958 m <sup>2</sup>
キングスカイフロント殿町プロジェクト	研究棟 2棟 ホテル	神奈川県川崎市	研究棟Ⅰ 2017年6月 研究棟Ⅱ 2018年2月 ホテル 2018年2月	研究棟Ⅰ 4階 研究棟Ⅱ 4階 ホテル 5階	研究棟Ⅰ 2,842 m <sup>2</sup> 研究棟Ⅱ 10,769 m <sup>2</sup> ホテル 7,543 m <sup>2</sup>

(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。

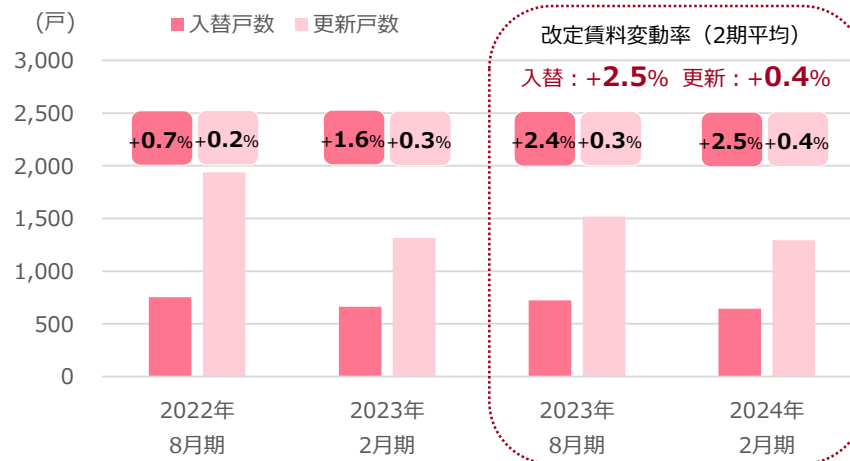
# 内部成長 - 収益構造に基づく試算 -

- ◆ 金利コストの上昇による影響は限定的
- ◆ 足もとの物流施設と居住施設の内部成長で、一定の金利コスト上昇を吸収できる収益構造

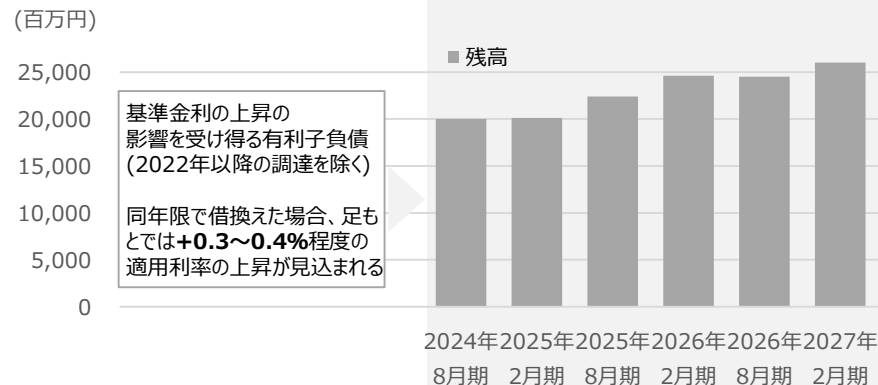
## <物流施設の賃料変動率>



## <居住施設の賃料変動率 (入替・更新対象の戸数)>



## <有利子負債の残高>



向こう3年間の内部成長とリファイナンスによるDPUへの影響を試算

## <DPUへの影響試算>

安定性の高い居住施設は現状の内部成長の継続を前提として試算

(円/口)	物流施設の賃料上昇率			
	+2.0%	+3.0%	+4.0%	+5.0%
+0.3%	+1	+5	+9	+12
+0.4%	-4	±0	+4	+7
+0.5%	-9	-5	-1	+2
+0.6%	-14	-10	-6	-2

## 2. 決算概要

---

# 2024年2月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 売却益減少も、居住施設の賃料収入増加や修繕費の減少等により、分配金 5,711円
- ◆ Dプロジェクト上三川の売却決定に伴い減損損失を計上 (注)

	(単位：百万円)				
	2023年8月期 実績	2024年2月期 実績	前期比	2024年2月期 予想	予想比
営業収益	29,920	29,643	▲277	29,508	134
賃貸事業収益	29,570	29,643	72	29,508	134
不動産等売却益	349	0	▲349	-	-
営業費用	17,005	17,505	499	16,624	880
賃貸事業費用	12,509	12,145	▲364	12,154	▲9
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	6,907	6,495	▲411	6,538	▲43
減価償却費	5,602	5,650	47	5,616	34
その他の営業費用	4,496	5,359	863	4,469	889
減損損失	-	889	889	-	889
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	12,914	12,138	▲776	12,883	▲745
営業外収益	20	11	▲8	12	▲0
営業外費用	1,709	1,770	60	1,768	1
支払利息・融資関連費用	1,707	1,767	59	1,758	8
経常利益	11,224	10,378	▲845	11,127	▲748
当期純利益	11,224	10,378	▲845	11,127	▲748
前期繰越利益	134	127	▲6	127	0
利益超過分配	1,860	2,830	969	1,981	849
分配金総額	13,091	13,249	157	13,108	141
次期繰越利益	127	86	▲40	128	▲41
				(単位：円)	
1口当たり分配金	5,643	5,711	68	5,650	61
利益分配	4,841	4,491	▲350	4,796	▲305
利益超過分配	802	1,220	418	854	366
一時差異等調整引当額の分配	802	1,197	395	809	388
その他の利益超過分配	-	23	23	45	▲22

(注) Dプロジェクト上三川の売却決定による2024年2月期における減損損失の計上に伴い、所得超過税会不一致が発生したことから、法人税等の発生を軽減する目的で追加的に利益超過分配 (一時差異等調整引当額の分配) (889百万円) を実施しています。

## ▼ 主な変動要因 (前期比) (対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲277 百万円
  - ・ 前期の不動産等売却益の影響
  - ・ 2023年9月・10月取得 2物件の収益寄与
- ◆ 営業費用の増加 ▲499 百万円
  - ・ Dプロジェクト上三川売却決定に伴う減損損失の計上
  - ・ 修繕費の減少
- ◆ 営業外費用の増加 ▲60 百万円
  - ・ 支払利息等の増加

## ▼ 主な変動要因 (予想比) (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 134 百万円
  - ・ 居住施設の賃料収入・更新料収入の増加
- ◆ 営業費用の増加 ▲880 百万円
  - ・ Dプロジェクト上三川売却決定に伴う減損損失の計上

## ▼ Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位：百万円)

	2023年8月期	2024年2月期
Capex	1,467	2,368
修繕費	1,177	913
原状回復工事費	258	225
合計	2,903	3,507

# 2024年2月期 貸借対照表 (B/S)

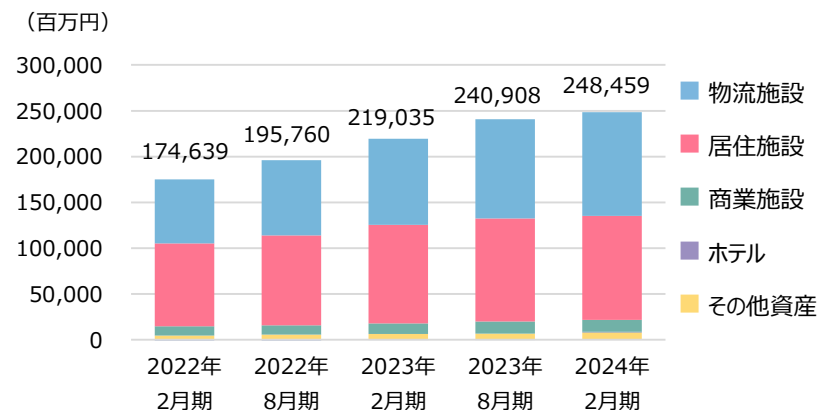
- ◆ LTV (のれんを除く) 45.1% (前期比 +0.2ポイント)
- ◆ 含み益の増加 (前期比 +75億円)

(単位: 百万円)

	2023年8月期	2024年2月期	前期比
総資産	958,747	957,752	▲994
流動資産	55,891	52,490	▲3,400
固定資産	902,665	905,087	2,422
有形固定資産	839,686	843,348	3,661
無形固定資産	57,226	56,034	▲1,191
のれん	51,537	49,555	▲1,982
総負債	440,573	442,250	1,676
流動負債	53,066	51,822	▲1,243
有利子負債	44,700	44,100	▲600
固定負債	387,507	390,427	2,919
有利子負債	362,850	365,450	2,600
純資産	518,173	515,502	▲2,671
出資総額	268,042	268,042	-
出資剰余金 (純額)	238,899	237,039	▲1,860
LTV (のれんを除く)	44.9 %	45.1 %	0.2 ポイント
LTV (のれんを含む)	42.5 %	42.8 %	0.3 ポイント
発行済投資口数	2,320,000 口	2,320,000 口	- 口
1口当たり純資産	223,350 円	222,199 円	▲1,151 円
1口当たりNAV (注)	322,349 円	324,802 円	2,453 円

(注) 1口当たりNAV: (出資総額+出資剰余金(純額)+鑑定評価含み損益) / 期末発行済投資口数

## 含み益推移



## 用途別含み益

(単位: 百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	449,045	562,140	113,094
居住施設	213,421	327,167	113,746
商業施設	119,672	132,475	12,802
ホテル	27,455	28,290	834
その他資産	39,498	47,480	7,981
合計	849,092	1,097,552	248,459

# 2024年8月期及び2025年2月期 業績予想

◆ 2024年8月期予想分配金 5,750円（新規取得 1物件が収益に寄与）

◆ 2025年2月期予想分配金 6,300円（不動産等売却益の還元）

（単位：百万円）

	2024年2月期 実績	2024年8月期 予想	2024年2月期 実績比	2025年2月期 予想	2024年8月期 予想比
営業収益	29,643	31,974	2,330	32,133	159
賃貸事業収益	29,643	30,543	900	29,803	▲740
不動産等売却益	0	1,430	1,430	2,330	899
営業費用	17,505	17,925	419	18,856	931
減損損失	889	-	▲889	-	-
不動産等売却損	-	604	604	-	▲604
固定資産税等	2,420	2,508	87	2,437	▲70
減価償却費	5,650	5,773	123	5,513	▲260
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	12,138	14,049	1,910	13,277	▲771
支払利息・融資関連費用	1,767	1,870	102	1,902	32
経常利益	10,378	12,185	1,806	11,380	▲804
当期純利益	10,378	12,184	1,806	11,380	▲804
前期繰越利益	127	86	▲40	84	▲2
利益超過分配	2,830	1,153	▲1,677	3,236	2,083
分配金総額	13,249	13,340	90	14,616	1,276
次期繰越利益	86	84	▲2	85	0
（単位：円）					
1口当たり分配金	5,711	5,750	39	6,300	550
利益分配	4,491	5,253	762	4,905	▲348
利益超過分配	1,220	497	▲723	1,395	898
一時差異等調整引当額の分配	1,197	435	▲762	1,360	925
その他の利益超過分配	23	62	39	35	▲27

## 2024年8月期予想の主な変動要因 （2024年2月期実績比）

（対利益）

- ◆ 営業収益の増加 2,330 百万円
  - ・ 2024年8月売却 Dプロジェクト富里の不動産等売却益
  - ・ 2024年3月取得 1物件の収益寄与
  - ・ 退去テナントの違約金収入
- ◆ 営業費用の増加 ▲419 百万円
  - ・ 2024年8月売却 Dプロジェクト上三川にかかる影響
  - ・ 2024年3月取得 1物件の費用増加

## 2025年2月期予想の主な変動要因 （2024年8月期予想比）

（対利益）

- ◆ 営業収益の増加 159 百万円
  - ・ 2024年9月売却 Dプロジェクト久喜Ⅱの不動産等売却益
  - ・ 2024年8月・9月売却 3物件の収益減少
  - ・ 前期の違約金収入の影響
- ◆ 営業費用の増加 ▲931 百万円
  - ・ 大規模リニューアル/建替え等に向けたフォレオひらかたの除却費用
  - ・ 前期の不動産等売却損の影響
  - ・ 2024年8月・9月売却 3物件の費用減少

## Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

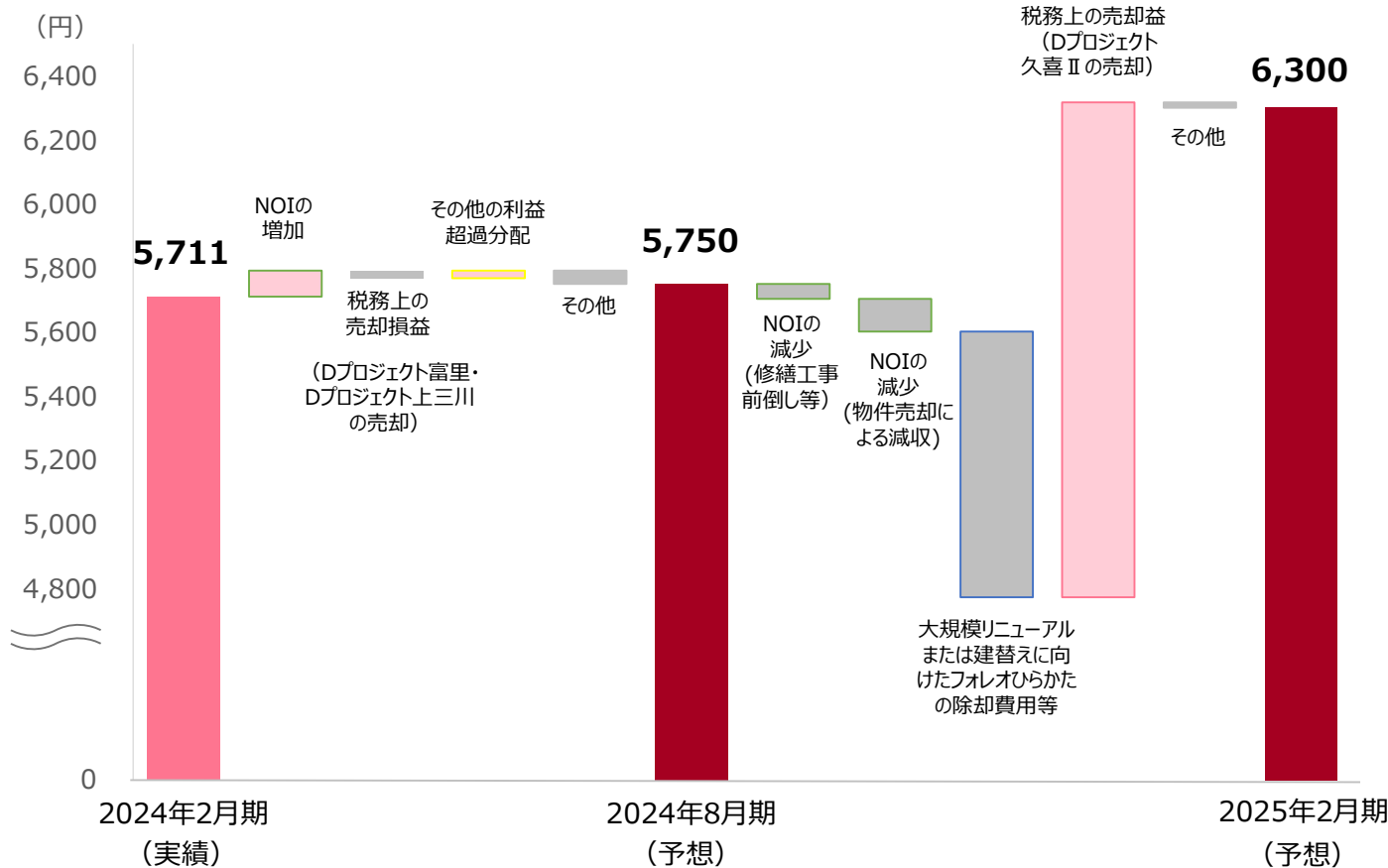
（単位：百万円）

	2024年 2月期 実績	2024年 8月期 予想	2025年 2月期 予想
Capex	2,368	1,957	1,068
修繕費	913	932	1,203
原状回復工事費	225	277	254
合計	3,507	3,167	2,526

# 物件売却に伴う1口当たり分配金への影響

- ◆ 物件入替を通じ、1口当たり分配金をコントロール
- ◆ 多額の税務上の含み益<sup>(注1)</sup>を有する物件を売却することにより、含み益を具現化し、分配金として投資主に還元

## 1口当たり予想分配金の増減要因



## 物件売却に伴う会計上と税務上の差異による1口当たりの影響

(単位：円)

	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期
	実績	予想	
<b>会計上の損益</b>			
減損損失	▲383	-	-
売却損益	-	356	1,004
<b>税務上の損益</b>			
売却損益	-	▲24	1,545
<b>会計上と税務上の差異による分配金への影響</b>			
一時差異等調整引当額の分配	383	-	541
一時差異等調整引当額の戻入れ	-	▲383 <sup>(注2)</sup>	-
その他の利益超過分配の分配	-	27	-

(注1) Dプロジェクト久喜IIについては、2016年9月に旧大和ハウスリート投資法人を吸収合併した際に、資産を会計上は時価（鑑定評価額）で、税務上は簿価で引き継いだため、会計上と税務上の簿価が異なります。このため、物件売却に伴う会計上と税務上の不動産等売却益に差異が生じる見込みです。

(注2) 2024年2月期において、Dプロジェクト上三川の売却決定による減損損失の計上により、所得超過税会不一致が発生したことから、法人税等の発生を軽減する目的で追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を実施しています。2024年8月期においては、売却により、2024年2月期に計上した一時差異等調整引当額の戻入れを行う予定です。

# 3. 運用状況

---



## <運用状況>

- ◆ 期末稼働率 100.0%
- ◆ BTS型 3 物件 CAPEX投資 (LED化等) → 賃貸収入の増加
- ◆ マルチテナント型 1物件 CAPEX投資 (太陽発電設備増設)  
→ 賃貸収入の増加
- ◆ 2023年10月 BTS型 1物件取得 (取得価格 3,120百万円)
- ◆ 2024年3月 マルチテナント型 1物件取得 (取得価格 30,000百万円)

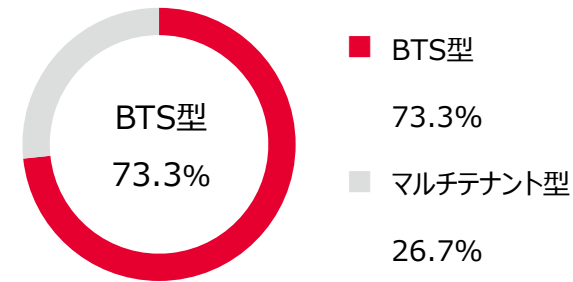
## <賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定： 1 テナント 増額改定  
3 テナント 同条件改定
- ◆ 契約満了： 2 テナント 増額再契約  
2 テナント 同条件再契約  
1 テナント 一部 増額再契約、一部 増額にてテナント入替
- ◆ 新規契約： 2 テナント 太陽光発電設備設置のための屋根貸し契約開始

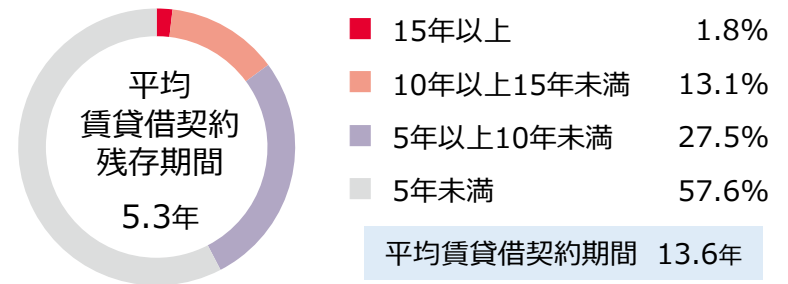
## 【今後の予定】

	2024年8月期	2025年2月期
◆ 賃料改定： 7 テナント →	増額改定済 2	3 テナント
◆ 契約満了： 7 テナント →	増額再契約済 3 増額再契約予定 1	5 テナント

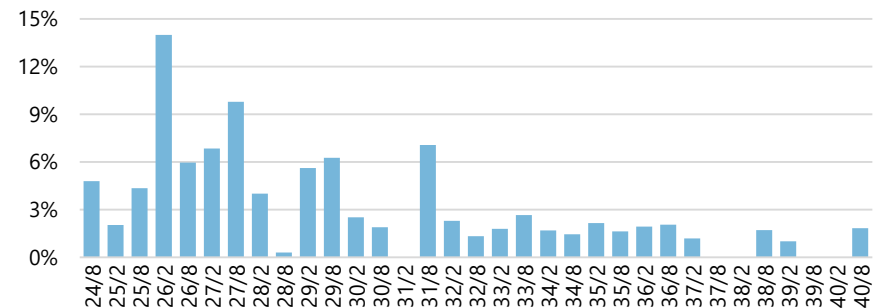
## ▼ タイプ別 (取得価格ベース)



## ▼ 賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)



## ▼ 賃貸借契約満了時期の分散状況 (年間賃料ベース)



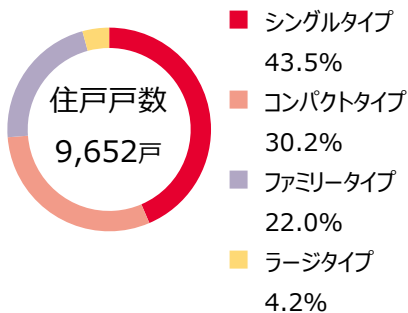
## <運用状況>

- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.5% に対し 98.4% (+0.9 ポイント)
- ◆ 6 物件で大規模修繕工事を実施  
(築10年以上の124 物件中、104 物件で実施済み)
- ◆ カスタリア上池台 (住戸戸数 12戸の小規模物件)  
→ 建替えまたは大規模修繕の検討に向け、新規募集を停止

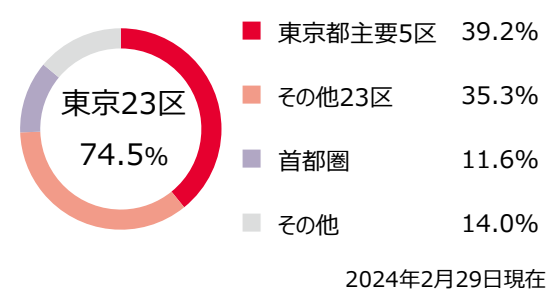
## <賃料の状況>

- ◆ 18 期連続でテナント入替時の賃料増額  
月額賃料【全体】 +2,329 千円 (入替前賃料対比 +2.5%)  
【うち主要5区】 +1,812 千円 (入替前賃料対比 +4.7%)
- ◆ テナント更新時の賃料増額  
月額賃料 +784 千円
- ◆ 23 物件 55 戸で専有部バリューアップ工事を実施  
⇒ 期末時点で 50 戸が契約済み、賃料が従前より 8.3% 増加

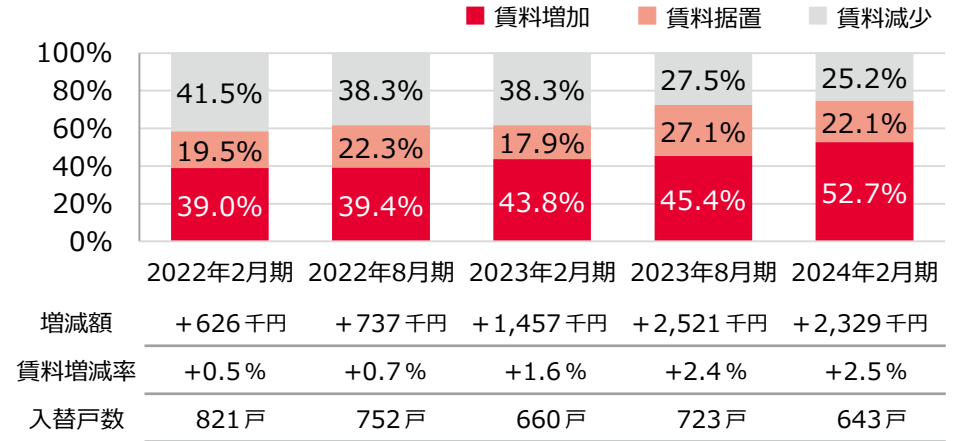
## 住戸タイプ別 (戸数ベース)



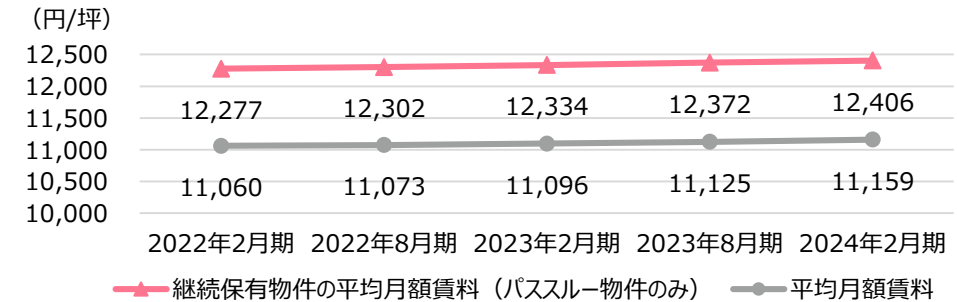
## 地域別 (取得価格ベース)



## 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



## バリューアップ強化物件の事例

	カスタリア高輪	カスタリアタワー品川シーサイド
賃貸可能戸数	169 戸	208 戸
2024年2月期VU工事実施戸数	8 戸	8 戸
うち、期末時点の契約戸数	6 戸	8 戸
従前の賃料比増減	+13.7%	+14.1%

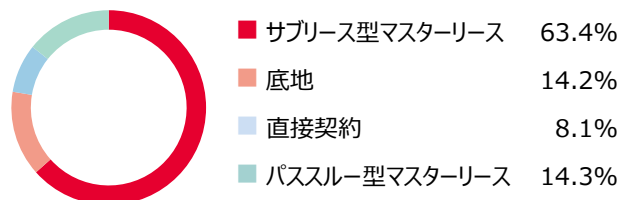
## <商業施設の運用状況>

- ◆ 期末稼働率 99.8%と高い水準を維持
- ◆ テナント退去：  
フォレオひらかた 核テナント退去（2024年5月末予定）  
→ 今後、大規模リニューアルまたは建替え等を検討中

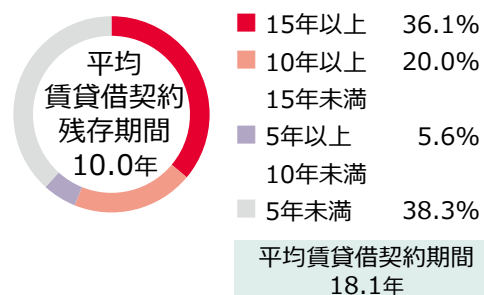
## <主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 契約満了：  
フォレオせんだい宮の杜 サブリース賃料増額再契約（従来賃料比 +5.5%）

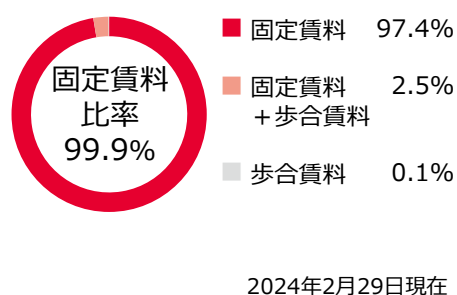
### 契約形態別（年間賃料ベース）



### 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>

- ◆ 2023年9月 1 物件取得（取得価格 5,114 百万円）
- ◆ ADR・稼働率とも好調に推移
- ◆ アマネク金沢・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）のホテルテナントの売上増加に伴う歩合賃料の増加

## <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
  - ◆ ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口
  - ◆ ダイワロイネットホテル水戸（COMBOX310）
  - ◆ ダイワロイネットホテル広島駅前（GRANODE広島）
  - ◆ カンデオホテルズ長崎新地中華街
  - ◆ MIMARU東京 赤坂
  - ◆ MIMARU東京 八丁堀
  - ◆ アマネク金沢
  - ◆ 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）
  - ◆ スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り
- 固定賃料
- 固定賃料 + 歩合賃料
- 非開示

## 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
- ◆ グリーンローンやサステナビリティボンド等の多様なサステナブルファイナンスを推進

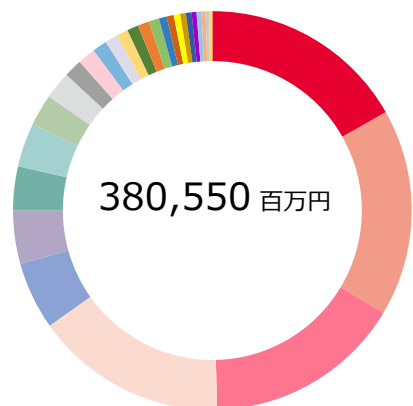
## 有利子負債の状況（2024年4月1日現在）

有利子負債	うち、サステナブルファイナンス		
424,550 百万円 (内訳)	52,500 百万円 <b>12.4%</b> <small>有利子負債に占めるサステナブルファイナンスの割合</small>		
借入金	うち、グリーンローン	うち、サステナビリティ・リンク・ローン	
380,550 百万円	18,500 百万円	11,000 百万円	
投資法人債	うち、グリーンボンド	うち、サステナビリティボンド	うち、サステナビリティ・リンク・ボンド
44,000 百万円	15,000 百万円	4,000 百万円	4,000 百万円

## 格付

長期負債比率	平均利率	LTV (のれんを除く)	JCR
88.2 %	0.74 %	46.0 %	AA (安定的)
固定金利比率	平均残存年数	LTV (のれんを含む)	R&I
96.7 %	4.4 年	43.6 %	AA- (安定的)

## 借入先の内訳



三井住友信託銀行	63,900	日本生命保険	5,600	伊予銀行	2,000
三井住友銀行	63,900	信金中央金庫	5,500	京葉銀行	1,750
三菱UFJ銀行	61,050	三井住友海上火災保険	4,500	山口銀行	1,750
みずほ銀行	59,250	千葉銀行	4,000	京都銀行	1,500
日本政策投資銀行	20,900	西日本シティ銀行	3,500	山梨中央銀行	1,500
農林中央金庫	16,400	福岡銀行	3,500	静岡銀行	1,250
あおぞら銀行	13,600	第一生命保険	3,500	かんぼ生命保険	1,100
りそな銀行	13,500	七十七銀行	3,200	太陽生命保険	1,000
みずほ信託銀行	9,800	関西みらい銀行	2,400		
SBI新生銀行	8,500	中国銀行	2,200		

2024年4月1日現在

- ◆ 有利子負債の長期固定化・返済期限の分散を推進
- ◆ 短期・変動金利の借入れも一部組み入れ、コストを抑制

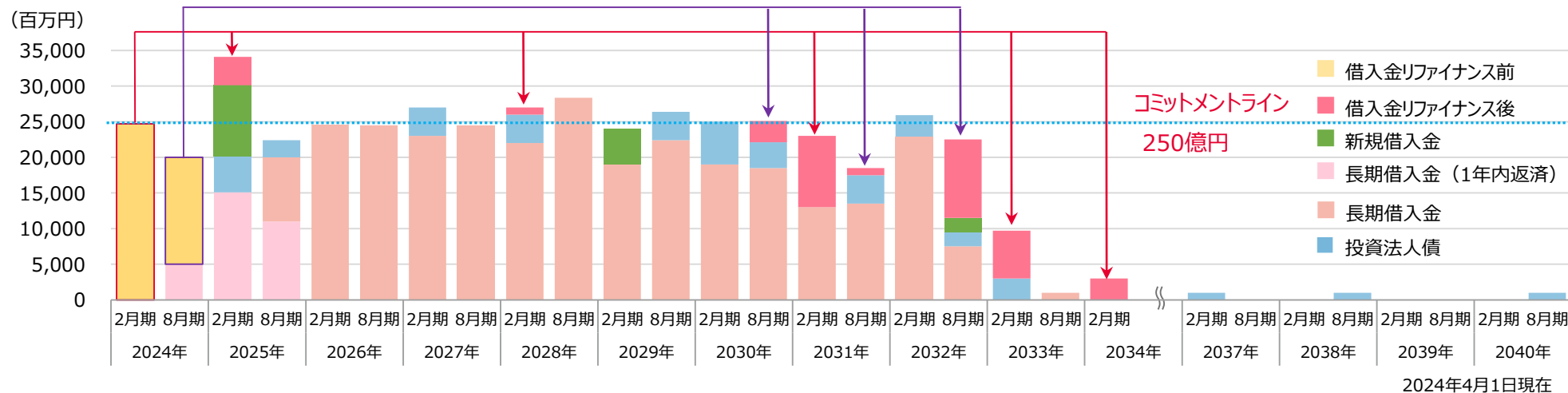
## 2024年2月期のファイナンス

	2023年9月・10月		2023年10月
	借入金 返済	借入金 リファイナンス	新規借入金 (グリーンローン)
金額 (百万円)	22,700	22,700	2,000
平均利率	0.56 %	1.00 %	1.30 %
固定／変動	固定／一部変動	固定／一部変動	固定
平均調達年数	6.0年	<b>6.5年</b>	<b>8.5年</b>

## 2024年8月期のファイナンス

	2024年1月		2024年3月	2024年3月・4月	
	借入金 返済	借入金 リファイナンス	新規借入金 (一部グリーンローン)	借入金 返済	借入金リファイナンス (一部サステナビリティ・ リンク・ローン)
金額 (百万円)	2,000	2,000	15,000	15,000	15,000
平均利率	0.88 %	1.43 %	0.41 %	0.69 %	1.10 %
固定／変動	固定	固定	<b>変動</b> ／一部固定	固定	固定
平均調達年数	9.0年	<b>10.0年</b>	2.3年	8.0年	7.5年

## 返済期限の分散














## 5. ESGへの取り組み

---

# ESGに関する先進的な取り組み①

外部評価・認証の取得

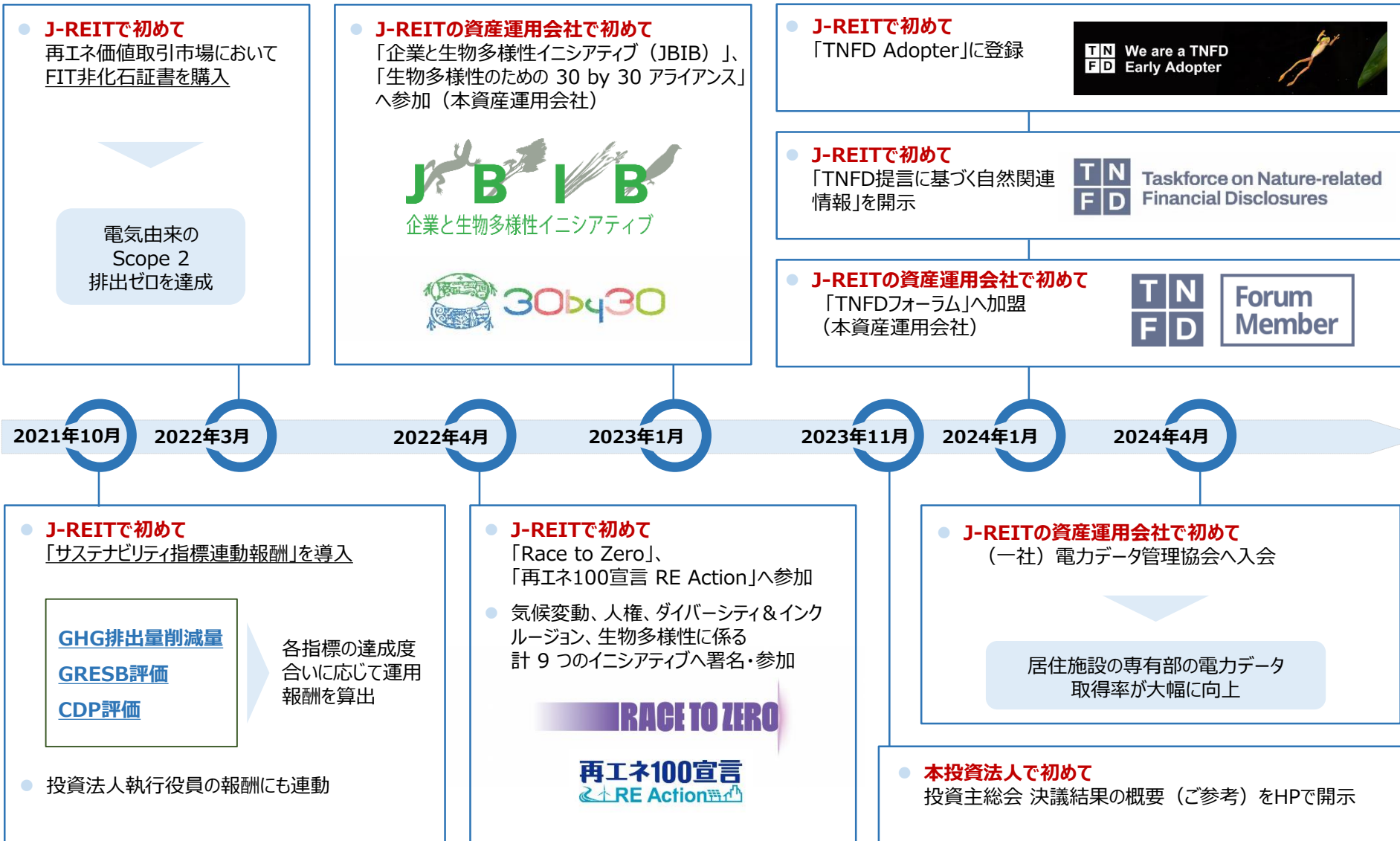
<ul style="list-style-type: none"> <li>J-REITで初めて サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ ボードに選出</li> <li>4年連続で選出</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人で初めて 「5スター」の最高評価を取得、 上場・総合型セクターにおける 「アジア・セクターリーダー」に選出</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人で初めて 上場・総合型セクターにおける 「グローバル・セクターリーダー」に選出</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人で初めて ARES ESGアワード2023における 「ベストレコメンド賞ガバナンス部門」を受賞</li> </ul> 						
<ul style="list-style-type: none"> <li>J-REITで初めて 最高評価である「Aリスト」企業に認定 (CDP気候変動プログラム)</li> <li>3年連続で認定</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>J-REITで初めて 「ESG ファイナンス・アワード・ジャパン」 における「環境サステナブル企業」に選出</li> <li>2年連続でJ-REITで唯一選出</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人で初めて 「Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index」構成銘柄 に選定</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>J-REITで初めて 「ESG ファイナンス・アワード・ ジャパン」における「環境開示 プログレス企業」に選出</li> </ul> 						
2021年2月	2021年12月	2022年3月	2022年10月	2023年3月	2023年10月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年4月
<ul style="list-style-type: none"> <li>J-REITで初めて 『ZEB』の最高評価を取得</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>J-REITで初めて SBTイニシアティブによる認定を取得</li> <li>TCFD提言に基づく情報開示</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>本資産運用会社で初めて 「健康経営優良法人 2023（中小 規模法人部門）」の上位500法人 である「ブライト 500」に認定</li> <li>2年連続で認定</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>本資産運用会社で初めて PRI年次報告書を提出</li> <li>ポリシー、ガバナンス、戦略 ★★★★★</li> <li>不動産 ★★★★★</li> <li>信頼醸成措置 ★★★★★☆</li> </ul> 						

(注) 時系列は、公表日を基準としています。



# ESGに関する先進的な取り組み②

先進的な取り組み



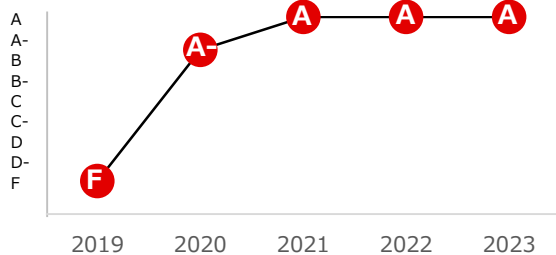
(注) 時系列は、公表日を基準としています。

## CDP気候変動プログラム



- 2023年のCDP気候変動プログラム評価において、**3年連続で最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動「Aリスト」企業に認定**
- 2023年のCDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、4年連続で最高評価の「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に選出

<CDPスコアの推移>

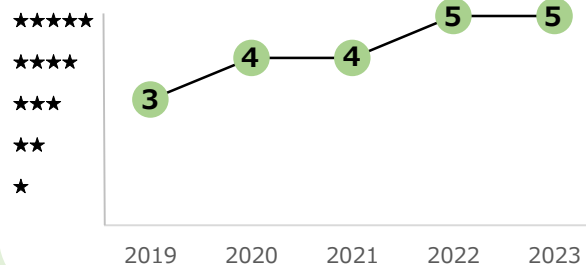


## GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価



- 2023年のGRESBリアルエステイト評価において、**2年連続で最上位の「5スター」を取得**
- **上場・総合型セクターにおいて、初めてグローバル・セクターリーダーに選出**
- GRESB開示評価においては、5段階のうち最上位の「A」の評価を5年連続で取得

<GRESBリアルエステイト評価の推移>



## MSCI ESG格付

MSCI  
ESG RATINGS

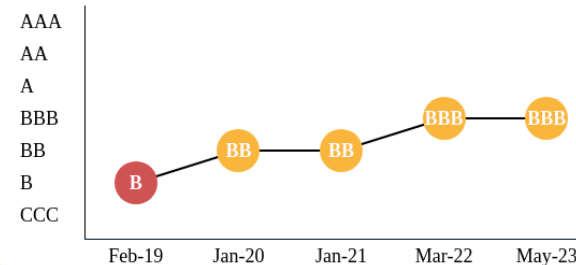


CCC	B	BB	<b>BBB</b>	A	AA	AAA
-----	---	----	------------	---	----	-----

- 2023年3月に「BBB」→「**BBB**」評価

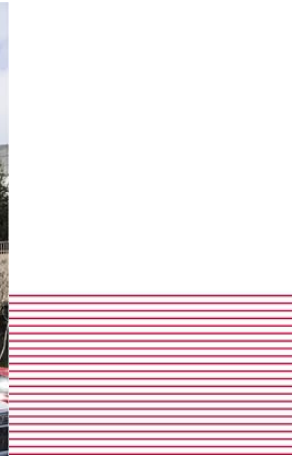
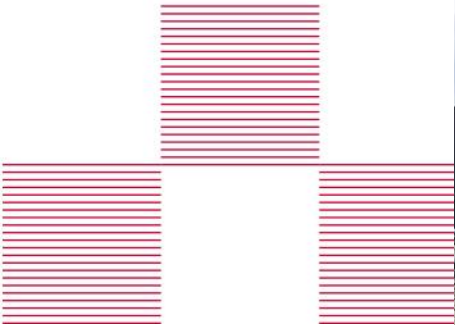
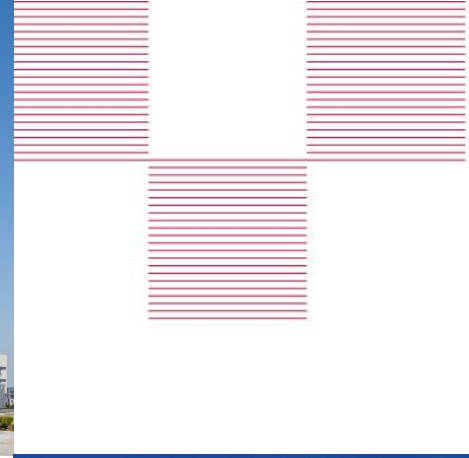
Disclaimer  
The use by DHR of any MSCI ESG Research LLC or its affiliates ("MSCI") data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of DHR by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI or its information providers and are provided "as-is" and without warranty. MSCI names and logos are trademarks or service marks of MSCI.

<MSCI ESG格付の推移>





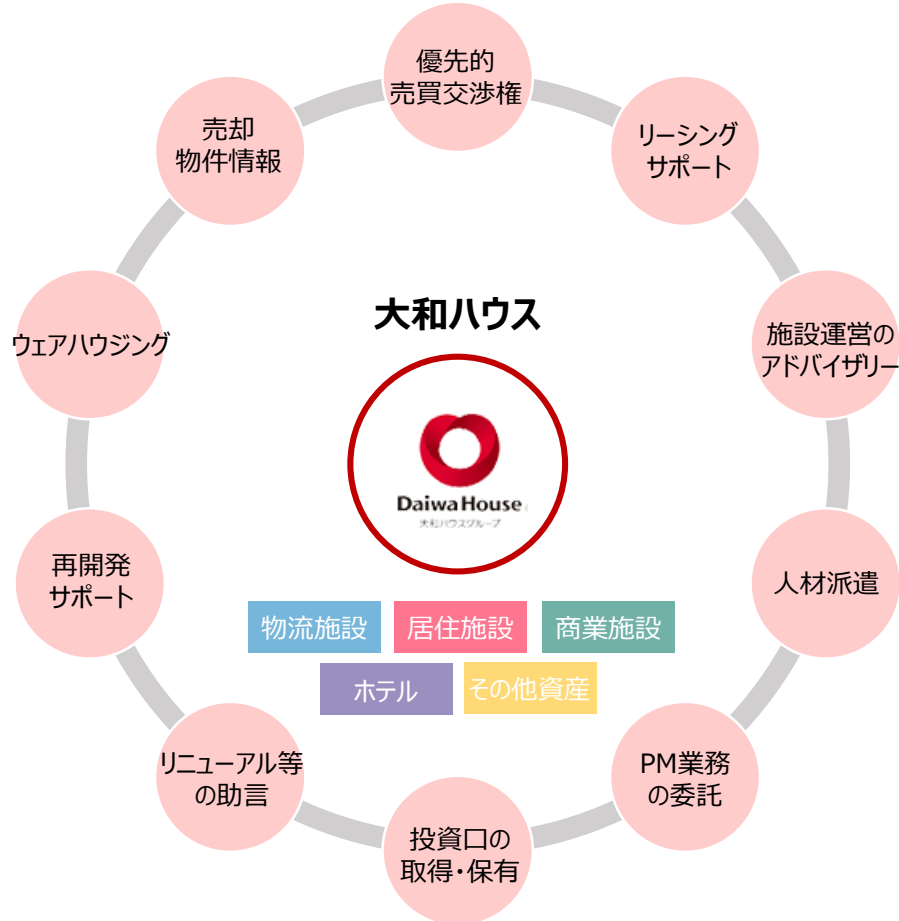
# Appendix



# 大和ハウスグループの強固なパイプライン・サポート

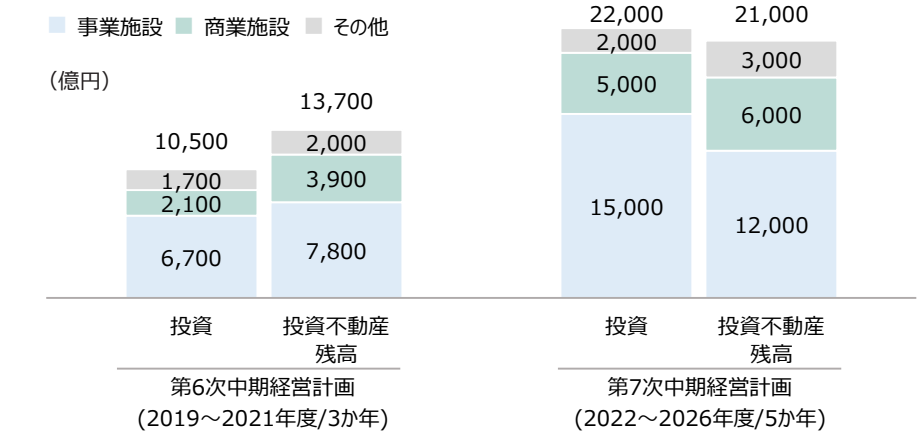
- ◆ 大和ハウスグループによる、優先的売買交渉権の付与等の多様なサポートを最大限に活用
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

## 大和ハウスの多様なパイプライン・サポート



(注) 優先的売買交渉権の主な対象資産を記載しています。

## 大和ハウスグループの投資計画と投資不動産残高



(出所) 大和ハウス工業株式会社

## 大和ハウスをスポンサーとする主な投資法人・ファンドの投資対象

法人名	大和ハウスリート投資法人	大和ハウスグローバルリート投資法人	大和ハウスロジスティクスコアファンド	Daiwa House Logistics Trust
分類	上場REIT (日本)	私募REIT	私募コアファンド	上場REIT(シンガポール)
投資対象	総合型	総合型	物流施設特化型	物流施設・事業施設
投資エリア	日本国内	日本国内・海外	日本国内	日本国内・海外(アジア)
優先交渉権	第1順位	<国内不動産の優先交渉権の順位>		

(出所) 大和ハウス工業株式会社

事業価値（経済的価値）



社会価値（非財務的価値）



投資主価値の最大化

## 外部成長戦略

- 潤沢なスポンサーパイプラインを活用し、物流施設を中心とした競争力の高い物件を厳選取得
- 総合型・大型REITとしての柔軟性、豊富な含み益を活用した物件入替の推進によるポートフォリオの質向上
- 多様な物件取得スキームの活用による取得機会の確保

## 内部成長戦略

- 居住施設を中心とした着実な賃料増額
- 太陽光発電設備設置工事、LED化工事等の追加投資による賃料増額
- 戦略的リノベーション工事、大規模修繕工事の実施

## 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
- デット調達期間の長期化・コストの低減
- 手許資金の有効活用

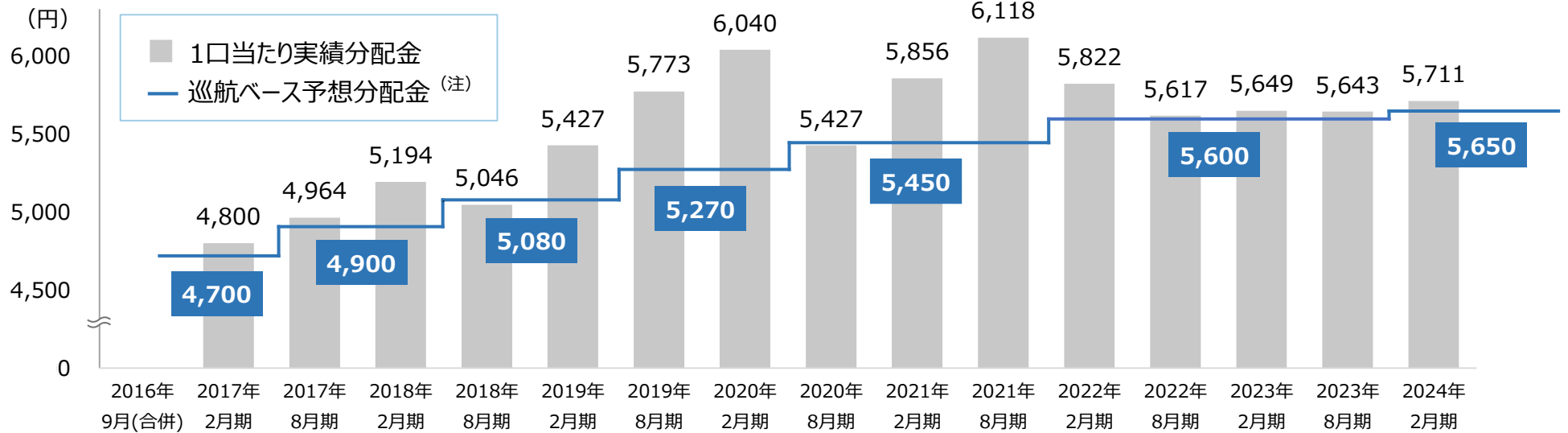
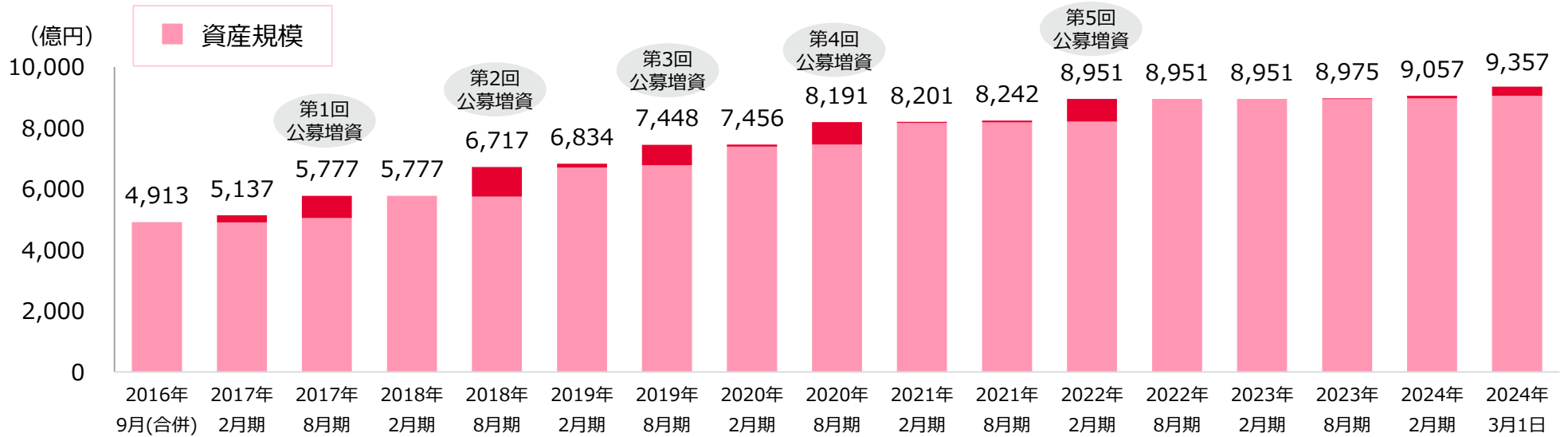
## 事業価値

## 社会価値

### ESG戦略

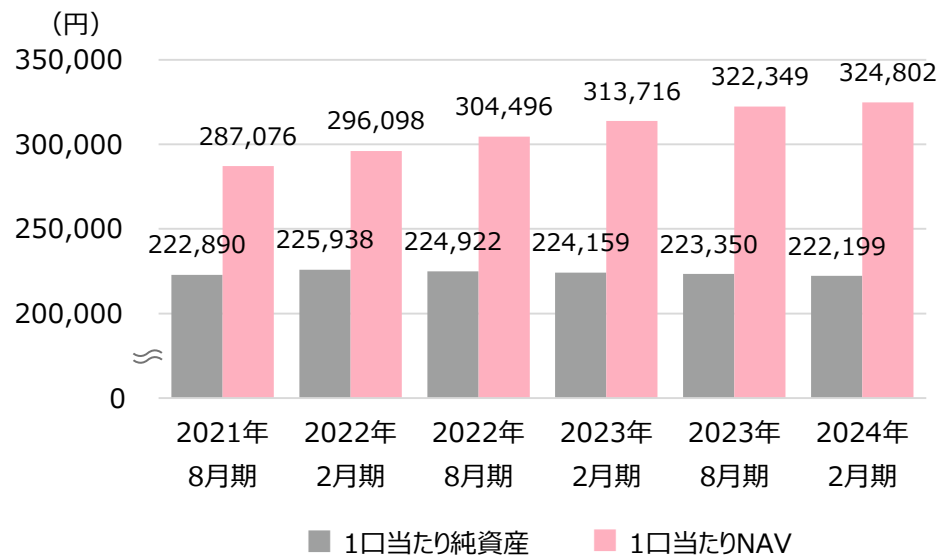
- GRESB、CDPなど第三者機関からのESG評価の向上
- 温室効果ガス（GHG）排出量の削減
- 生物多様性保全の推進
- 本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進による資産運用リスクの低減
- サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進のコミットメント

# 資産規模と1口当たり分配金の推移

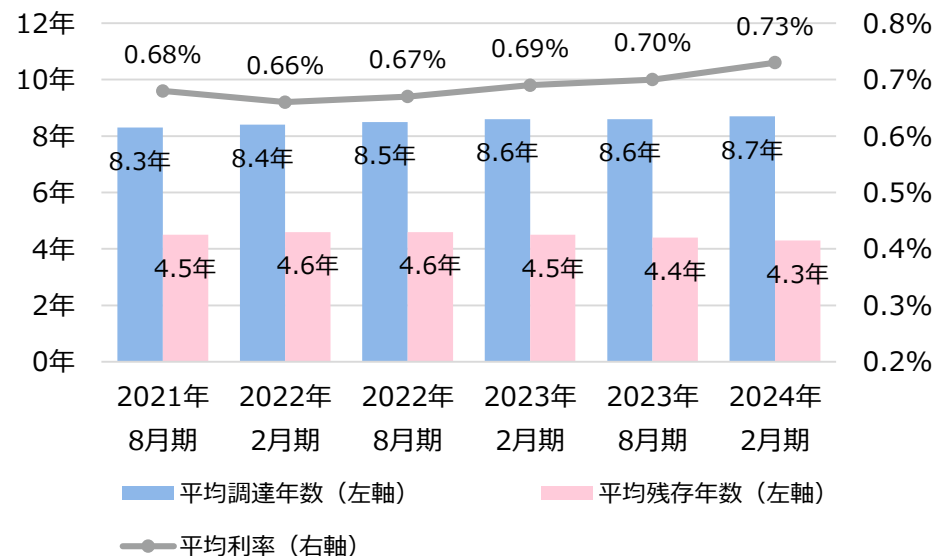


(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

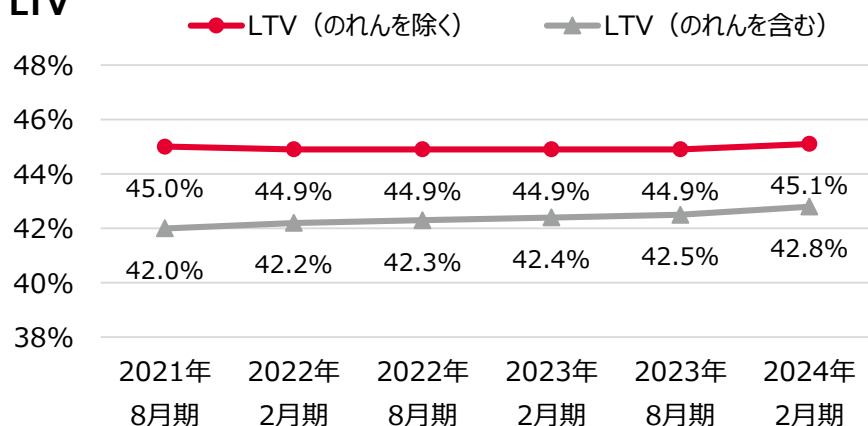
## 1口当たりNAV



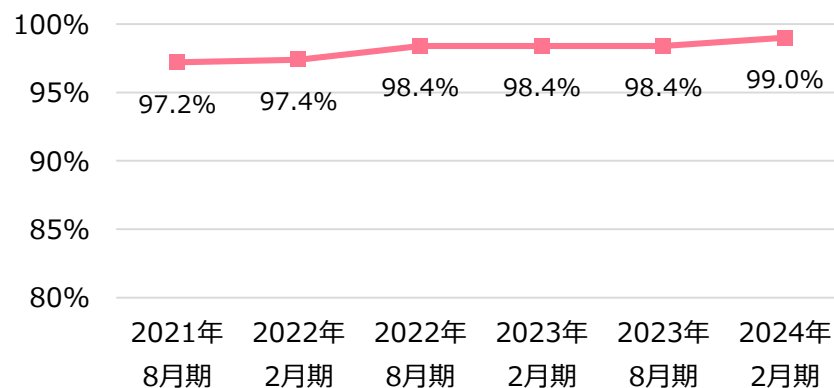
## 平均調達年数・平均残存年数・平均利率



## LTV



## 固定金利比率



	2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期 (A)	2024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	30,264百万円	29,368百万円	29,489百万円	29,920百万円	29,643百万円	▲277百万円
営業利益	13,409百万円	12,661百万円	12,740百万円	12,914百万円	12,138百万円	▲776百万円
(内、不動産売却損益)	1,335百万円	-百万円	-百万円	349百万円	0百万円	▲349百万円
経常利益	11,685百万円	11,050百万円	11,124百万円	11,224百万円	10,378百万円	▲845百万円
当期純利益	11,685百万円	11,049百万円	11,123百万円	11,224百万円	10,378百万円	▲845百万円
1口当たり分配金	5,822円	5,617円	5,649円	5,643円	5,711円	68円
発行済投資口の総口数	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	-口
配当性向	101.5%	100.9%	101.3%	100.1%	100.4%	0.3ポイント
総資産	964,669百万円	963,566百万円	960,621百万円	958,747百万円	957,752百万円	▲994百万円
純資産	524,178百万円	521,820百万円	520,049百万円	518,173百万円	515,502百万円	▲2,671百万円
出資総額	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	-百万円
出資剰余金(純額)	244,265百万円	242,628百万円	240,744百万円	238,899百万円	237,039百万円	▲1,860百万円
有利子負債	407,550百万円	407,550百万円	407,550百万円	407,550百万円	409,550百万円	2,000百万円
LTV (のれんを除く)	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	45.1%	0.2ポイント
LTV (のれんを含む)	42.2%	42.3%	42.4%	42.5%	42.8%	0.3ポイント
1口当たり純資産	225,938円	224,922円	224,159円	223,350円	222,199円	▲1,151円
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	296,098円	304,496円	313,716円	322,349円	324,802円	2,453円
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	7,746円	8,061円	8,081円	7,963円	8,153円	190円

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

(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±不動産等売却損益+減損損失±特別損益) / 発行済投資口の総口数



	2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期 (A)	2024年2月期 (B)	増減 (B - A)	
物件数	230 物件	230 物件	230 物件	230 物件	232 物件	2 物件	
取得価格合計	895,153 百万円	895,153 百万円	895,153 百万円	897,549 百万円	905,783 百万円	8,234 百万円	
物流施設比率	52.5 %	52.5 %	52.5 %	52.4 %	52.2 %	▲0.2 ポイント	
居住施設比率	26.9 %	26.9 %	26.9 %	26.8 %	26.5 %	▲0.3 ポイント	
商業施設比率	13.8 %	13.8 %	13.8 %	13.7 %	13.6 %	▲0.1 ポイント	
ホテル比率	2.1 %	2.1 %	2.1 %	2.5 %	3.0 %	0.5 ポイント	
その他資産比率	4.7 %	4.7 %	4.7 %	4.6 %	4.6 %	- ポイント	
取得物件数・取得価格	5 物件 <sup>(注1)</sup> 73,770 百万円	- 物件 - 百万円	- 物件 - 百万円	1 物件 3,116 百万円	2 物件 8,234 百万円	1 物件 5,118 百万円	
売却物件数・売却価格	1 物件 3,740 百万円	- 物件 - 百万円	- 物件 - 百万円	1 物件 1,001 百万円	- 物件 - 百万円	▲1 物件 ▲1,001 百万円	
含み損益	174,639 百万円	195,760 百万円	219,035 百万円	240,908 百万円	248,459 百万円	7,551 百万円	
賃貸可能面積	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,217 千㎡	17 千㎡	
稼働率	99.7 %	99.7 %	99.7 %	99.6 %	99.8 %	0.2 ポイント	
不動産賃貸事業	収益	28,928 百万円	29,368 百万円	29,489 百万円	29,570 百万円	29,643 百万円	72 百万円
	費用	12,431 百万円	12,183 百万円	12,283 百万円	12,509 百万円	12,145 百万円	▲364 百万円
	損益	16,497 百万円	17,185 百万円	17,206 百万円	17,061 百万円	17,497 百万円	436 百万円
減価償却費	5,625 百万円	5,654 百万円	5,625 百万円	5,602 百万円	5,650 百万円	47 百万円	
NOI <sup>(注2)</sup>	22,122 百万円	22,839 百万円	22,831 百万円	22,663 百万円	23,148 百万円	484 百万円	
NOI利回り <sup>(注3)</sup>	5.0 %	5.1 %	5.1 %	5.0 %	5.1 %	0.1 ポイント	

(注1) GRANODE広島の準共有持分50%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)

	2023年8月期	2024年2月期
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	35,200,356	32,164,112
信託現金及び信託預金	19,677,731	19,340,799
営業未収入金	285,942	239,258
前払費用	723,576	741,259
その他	4,416	5,583
貸倒引当金	▲602	▲530
流動資産合計	55,891,421	52,490,483
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物（純額）	19,435,287	19,334,438
構築物（純額）	200,448	201,956
機械及び装置（純額）	261,949	262,125
工具、器具及び備品（純額）	296,269	283,116
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物（純額）	362,880,666	362,542,086
信託構築物（純額）	7,935,268	7,844,085
信託機械及び装置（純額）	1,135,656	1,452,973
信託工具、器具及び備品（純額）	1,045,112	1,145,262
信託土地	424,330,713	427,836,980
信託建設仮勘定	453,937	734,283
有形固定資産合計	839,686,634	843,348,633
<b>無形固定資産</b>		
のれん	51,537,891	49,555,664
信託借地権	5,687,984	6,478,494
商標権	127	110
無形固定資産合計	57,226,003	56,034,269
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	9,515	9,532
長期前払費用	2,195,416	2,124,192
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,547,332	3,571,130
投資その他の資産合計	5,752,363	5,704,954
固定資産合計	902,665,001	905,087,856
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	190,867	174,111
繰延資産合計	190,867	174,111
<b>資産合計</b>	<b>958,747,290</b>	<b>957,752,451</b>

(単位：千円)

	2023年8月期	2024年2月期
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,008,257	1,739,747
短期借入金	–	4,000,000
1年内償還予定の投資法人債	–	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	44,700,000	35,100,000
未払金	113,011	78,893
未払費用	1,810,542	1,829,047
未払法人税等	605	605
未払消費税等	493,337	138,538
前受金	3,598,896	3,633,612
前受収益	85,431	71,789
預り金	173,101	160,612
デリバティブ債務	15,363	2,133
その他	67,520	67,520
流動負債合計	53,066,067	51,822,500
<b>固定負債</b>		
投資法人債	44,000,000	39,000,000
長期借入金	318,850,000	326,450,000
長期前受収益	90,560	56,000
預り敷金及び保証金	331,684	337,763
信託預り敷金及び保証金	23,432,886	23,723,272
資産除去債務	690,200	777,202
デリバティブ債務	112,293	83,385
固定負債合計	387,507,625	390,427,623
<b>負債合計</b>	<b>440,573,692</b>	<b>442,250,124</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	268,042,601	268,042,601
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
一時差異等調整引当額	▲8,723,684	▲10,584,324
その他の出資剰余金控除額	▲44,080	▲44,080
出資剰余金（純額）	238,899,799	237,039,159
当期末処分利益	11,358,853	10,506,085
剰余金合計	250,258,653	247,545,245
投資主資本合計	518,301,254	515,587,846
繰延ヘッジ損益	▲127,656	▲85,519
純資産合計	518,173,597	515,502,327
<b>負債純資産合計</b>	<b>958,747,290</b>	<b>957,752,451</b>

# 損益計算書

(単位：千円)

	2023年8月期	2024年2月期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	28,207,324	28,374,947
その他賃貸事業収入	1,363,489	1,268,456
不動産等売却益	349,963	71
<b>営業収益合計</b>	<b>29,920,778</b>	<b>29,643,474</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	12,509,714	12,145,539
減損損失	-	889,442
資産運用報酬	1,916,817	1,932,569
資産保管手数料	38,349	38,360
一般事務委託手数料	93,730	95,013
役員報酬	6,720	6,720
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
その他営業費用	458,395	415,507
<b>営業費用合計</b>	<b>17,005,954</b>	<b>17,505,380</b>
<b>営業利益</b>	<b>12,914,823</b>	<b>12,138,094</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	232	213
貸倒引当金戻入額	784	61
未払分配金除斥益	5,842	5,377
債務勘定整理益	5,795	3,871
固定資産受贈益	7,377	-
補助金収入	-	1,604
その他	50	62
<b>営業外収益合計</b>	<b>20,081</b>	<b>11,190</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,248,815	1,307,796
投資法人債利息	125,652	122,585
投資法人債発行費償却	16,756	16,756
融資関連費用	316,676	320,526
その他	2,075	2,663
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,709,975</b>	<b>1,770,327</b>
<b>経常利益</b>	<b>11,224,929</b>	<b>10,378,956</b>
税引前当期純利益	11,224,929	10,378,956
法人税等合計	605	605
<b>当期純利益</b>	<b>11,224,324</b>	<b>10,378,351</b>
前期繰越利益	134,528	127,733
<b>当期末処分利益</b>	<b>11,358,853</b>	<b>10,506,085</b>

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	2023年8月期		2024年2月期	
	1口当たり		1口当たり	
<b>I 当期末処分利益</b>	<b>11,358,853,689</b>		<b>10,506,085,549</b>	
<b>II 利益超過分配金加算額</b>				
一時差異等調整引当額	1,860,640,000		2,777,040,000	
その他の出資剰余金控除額	-		53,360,000	
<b>III 分配金の額</b>	<b>13,091,760,000</b>	<b>5,643</b>	<b>13,249,520,000</b>	<b>5,711</b>
うち利益分配金	11,231,120,000		10,419,120,000	4,491
うち利益超過分配金				
一時差異等調整引当額	1,860,640,000	802	2,777,040,000	1,197
その他の利益超過分配金	-	-	53,360,000	23
<b>IV 次期繰越利益</b>	<b>127,733,689</b>		<b>86,965,549</b>	

## 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	2023年8月期	2024年2月期
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃貸収入	27,644,645	27,798,141
共益費収入	562,679	576,806
賃貸事業収入計	28,207,324	28,374,947
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	479,529	481,928
付帯収益	562,263	503,599
その他賃貸事業収益	321,696	282,928
その他賃貸事業収入計	1,363,489	1,268,456
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>29,570,814</b>	<b>29,643,403</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,559,184	1,555,068
水道光熱費	635,792	543,622
公租公課	2,422,910	2,420,966
修繕費	1,177,408	913,272
原状回復工事費	258,696	225,970
保険料	54,805	54,803
信託報酬	67,738	63,437
減価償却費	5,602,550	5,650,264
その他営業費用	730,626	718,133
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>12,509,714</b>	<b>12,145,539</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>17,061,100</b>	<b>17,497,863</b>

## イニシアティブへの賛同・参加方針

### 特に重要な社会課題

- ・気候変動
- ・人権
- ・ダイバーシティ&インクルージョン（多様性の尊重）
- ・生物多様性

上記に係るイニシアティブへ参加することで今後も社会課題の解決に積極的に取り組む方針であり、本頁のイニシアティブへ署名・参加



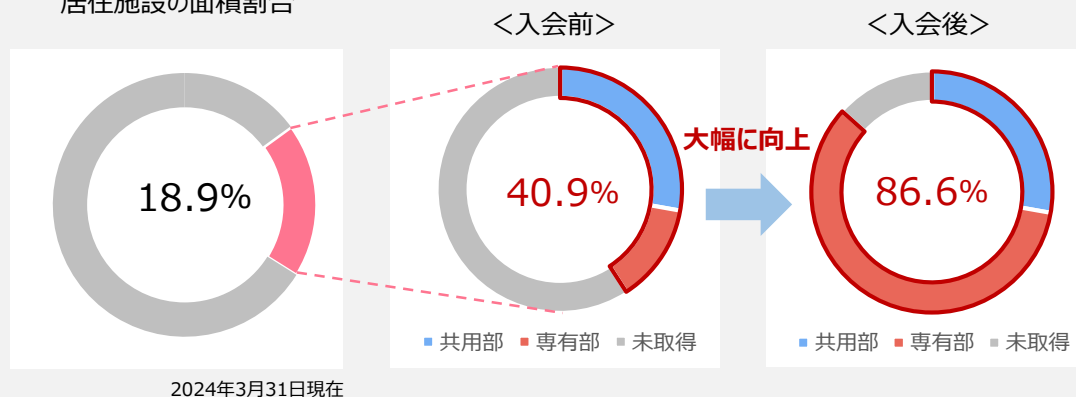
(注) 「DHR」は本投資法人を、「資産運用会社」は本資産運用会社を各々表します。

## 電力データ取得率の向上

- ◆ (一社) 電力データ管理協会への入会 **J-REIT資産運用会社初**
  - 本資産運用会社は、2023年6月に J-REITの資産運用会社として初めて電力データ管理協会に入会
  - 電気事業法の改正により、認定協会制度の下、一般送配電事業者が保有する電力データの提供が2023年10月に開始
  - 東京電力パワーグリッド(株)供給区域内の本投資法人の保有物件について、2022年度の電力統計データを取得
- 居住施設の専有部の電力データ取得率が大幅に向上
- 2023年度の電力データについても、今後取得する予定

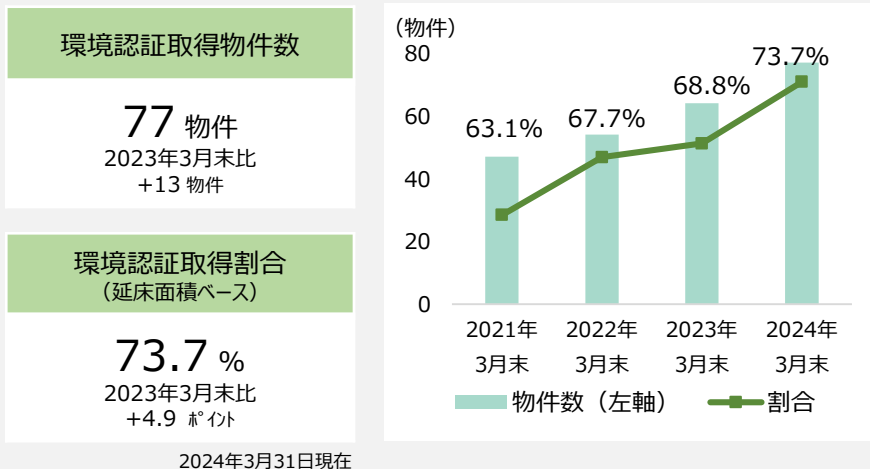
- ◆ ポートフォリオにおける居住施設の面積割合

- ◆ 居住施設の電力データ取得率 (2022年度分)



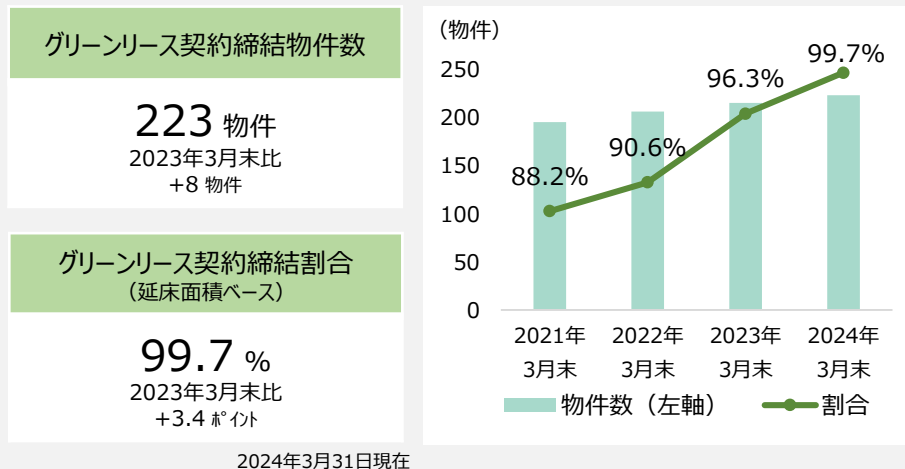
## 環境認証の取得推進

- ◆ 保有物件の環境認証の取得割合の向上



## 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



# ESGへの取り組み ①-2 環境に関する取り組み

## 環境認証の取得推進

DBJ Green Building認証



CASBEE  
不動産評価認証



BELS評価



ZEB評価



LEED認証



JHEP認証



ABINC認証



DBJ Green Building	CASBEE	BELS	ZEB	LEED	JHEP	ABINC
15 物件	45 物件	62 物件	8 物件	1 物件	1 物件	1 物件
★★★★★ 7 物件	S ランク 24 物件	★★★★★ 16 物件	『ZEB』 1 物件	標準認証 1 物件	A 1 物件	1 物件
★★★★ 4 物件	A ランク 20 物件	★★★★ 11 物件	ZEB Ready 7 物件			
★★★ 4 物件	B+ ランク 1 物件	★★★ 9 物件				
		★★ 18 物件				
		★ 8 物件				

2024年3月31日現在

## 環境認証取得済み物件の取得 (DPL浦安Ⅲ)

- ◆ 適格クライテリアを満たすグリーン適格資産であり、取得資金の一部をグリーンローンで調達
- ◆ 太陽光パネルの設置 (予定)
  - 屋根全体に太陽光パネルを設置し、本物件の電気使用者に電力を供給する予定(自家消費)
- ◆ 免振構造を採用
  - 免振構造を採用し、テナントの事業継続性にも対応



DPL浦安Ⅲ

## 2024年2月期の新規環境認証取得 (既存12物件)

CASBEE  
不動産評価認証



BELS評価



Dプロジェクト土浦  
Dプロジェクト富士  
フォレオ博多

Sランク



Dプロジェクト広島西風

★★★★★



この建物のエネルギー消費量 100%削減 2023年11月19日交付国土交通省告示に基づく第三者認証

CASBEE	BELS
7 物件	5 物件
S ランク 3 物件	★★★★★ 1 物件
A ランク 4 物件	★★★★ 1 物件
	★★ 2 物件
	★ 1 物件

## 資産運用会社の健康経営に関する取り組み

### 健康経営の取り組み

- 中小規模法人部門の健康経営優良法人上位500 法人である「プライト 500」に2年連続で認定



- 従業員の健康意識向上を目的として、専門業者主催による健康チェックイベントを実施



- 骨密度、血管年齢、筋肉スコアを測定

### 本資産運用会社の健康関連の主なデータ

	2021年	2022年	2023年	KPI
定期健康診断受診率	100%	100%	100%	100%
特定保健指導受診率(※1)	該当者なし	100%	100%	100%
喫煙率	10%	9%	14%	8%
運動習慣率(※2)	19%	20%	14%	30%
適量飲酒該当率(※3)	62%	51%	48%	65%
十分な睡眠が取れている人の割合	85%	77%	81%	85%

※1 特定保健指導実施率：健診結果に基づき実施した特定保健指導の終了者の割合  
 ※2 運動習慣率：1回30分以上の運動を週二回以上、1年以上実施している人の割合  
 ※3 適量飲酒該当率：飲酒日の1回あたりの飲酒量が1合(適正量)未満の人の割合

## 資産運用会社の従業員に向けた取り組み (2024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
- ・ウェルネス休暇

#### < 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

- ・テレワーク制度
- ・フレックスタイム制度

- ・平均残業時間 14 時間 / 月
- ・有給休暇取得率 71.5 %
- ・育児・介護休業制度利用者数 6 名
- ・看護休暇制度利用者数 8 名

### 役員向け業務研修

- ・研修実施回数 61 回

### ダイバーシティ

- ・女性社員比率 40 %

2024年4月1日時点

### 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 35 名
- ・宅地建物取引士 68 名
- ・不動産鑑定士 2 名
- ・一級建築士 2 名
- ・公認 不動産コンサルティングマスター 9 名
- ・ビル経営管理士 10 名
- ・CASBEE建築評価員 2 名
- ・CASBEE不動産評価員 4 名
- ・公認内部監査人 2 名

役員総数 80名、2024年3月31日時点

# ESGへの取り組み ③ ガバナンスに関する取り組み

## サステナビリティ指標連動報酬の導入

J-REIT初

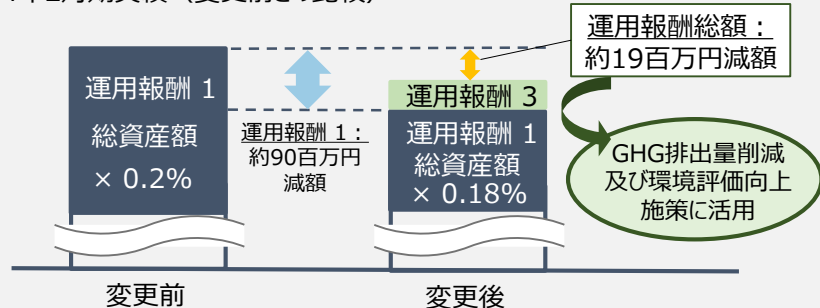
### ◆ 資産運用報酬 (2022年3月～)

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動

<b>運用報酬 1</b> (資産連動報酬)	総資産額 × 0.18 % <sup>(注1)</sup>
<b>運用報酬 2</b> (利益連動報酬)	NOI × 4.5 % <sup>(注1)</sup>
<b>運用報酬 3</b> (サステナビリティ指標連動報酬)	① 総資産額 × 0.008 % × <b>GHG排出量削減量</b> <sup>(注2)</sup>
	② 総資産額 × 0.002 % × <b>GRESB評価</b> <sup>(注3)</sup>
	③ 総資産額 × 0.002 % × <b>CDP評価</b> <sup>(注4)</sup>

(注1) 運用報酬1の上限は0.4%、運用報酬2の上限は5.0%です。 (注3) 運用報酬3の上記②に係る上限は、0.004%です。  
(注2) 運用報酬3の上記①に係る上限は、0.012%です。 (注4) 運用報酬3の上記③に係る上限は、0.004%です。

- 2024年2月期実績 (変更前との比較)



### ◆ 資産運用会社取締役の報酬 (2022年4月～)

- ①GRESB評価、②CDP評価、③環境法令遵守状況 に連動

## 役員報酬及び役員会への出席状況 (2024年2月期)

### ◆ 執行役員の報酬 (2022年3月～)

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動
- ②GRESB評価 (「5★」) と ③CDP評価 (「A」) の継続により

420千円/月 (標準額+20千円/月)

役職名	氏名	報酬の総額 (千円)	役員会出席状況
執行役員	浅田 利春	1,260	100% (4回/4回)
	斉藤 毅	1,260	100% (4回/4回)
監督役員	石川 浩司	2,100	100% (8回/8回)
	小粥 純子	2,100	100% (8回/8回)

(注1) 執行役員であった浅田利春は、2023年11月30日をもって退任し、2023年12月1日付で新たに斉藤毅が執行役員に就任しました。

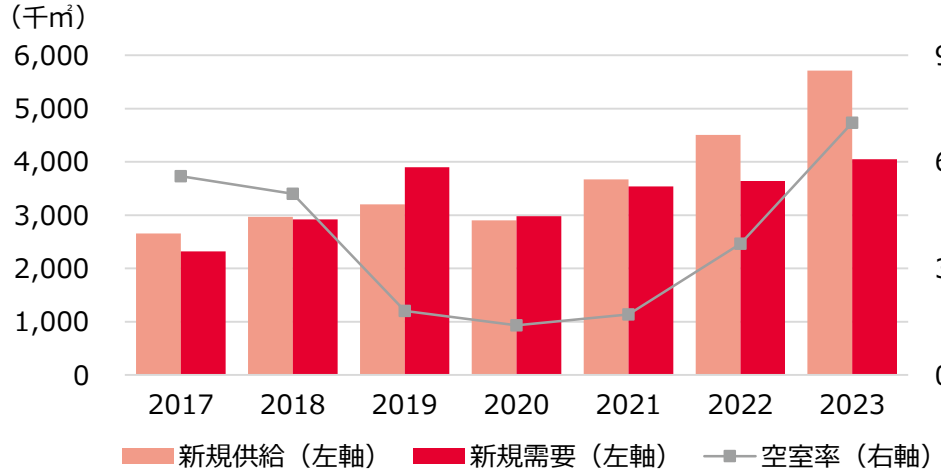
## 投資主に向けた取組み

- ◆ 2023年11月開催の第14回投資主総会において、本投資法人で初めて「投資主総会 決議結果の概要 (ご参考)」を開示

[詳細については、こちらをご覧ください](#)

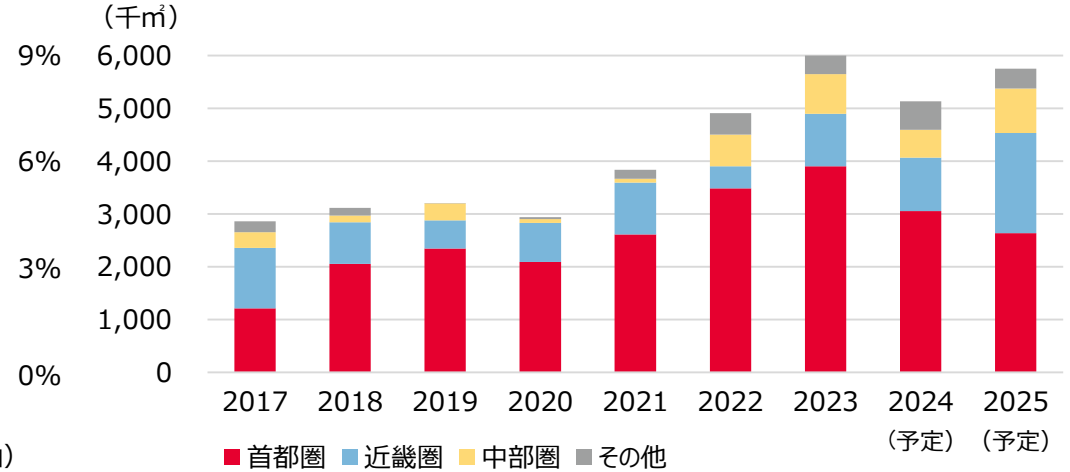


## 三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



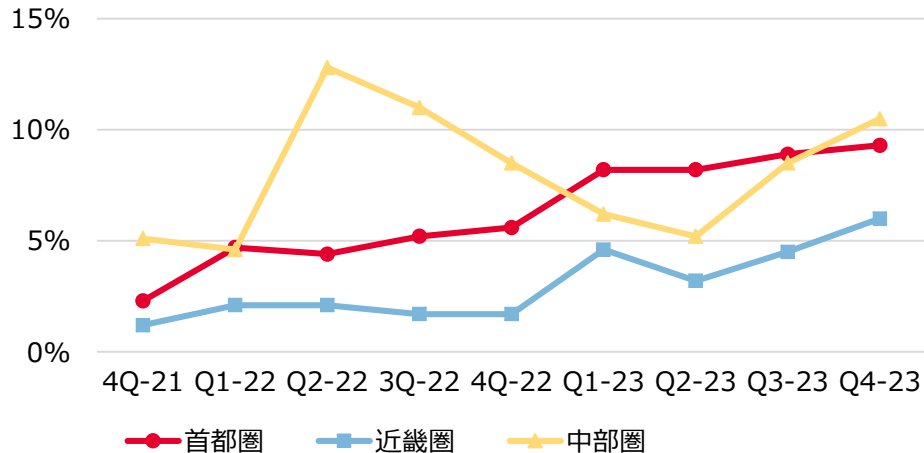
出所：シービーアールイー株式会社

## 中大型物流施設の開発動向 (全国)



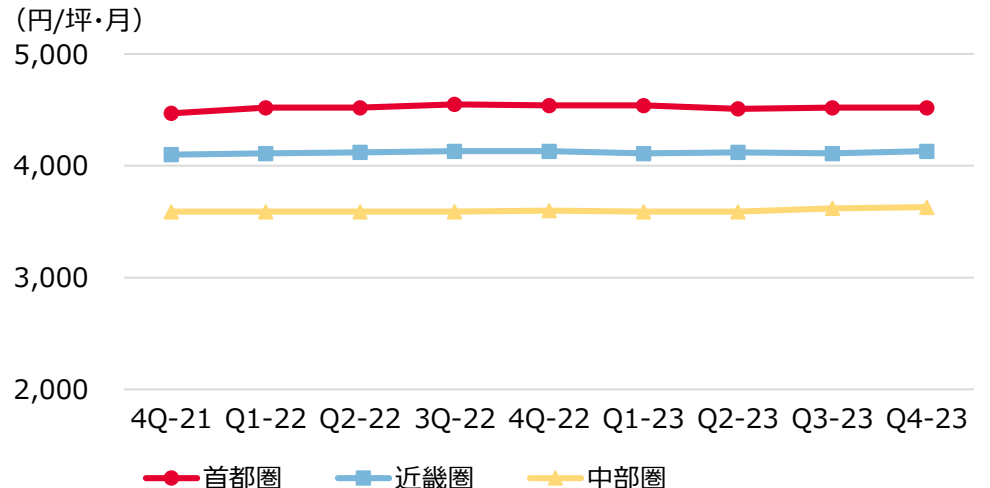
出所：シービーアールイー株式会社

## 大型マルチテナント型物流施設の空室率



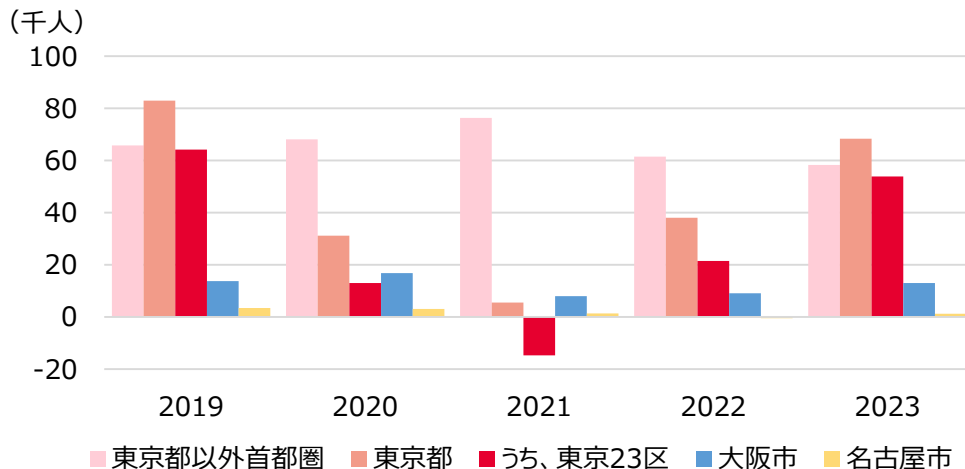
出所：シービーアールイー株式会社

## 大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



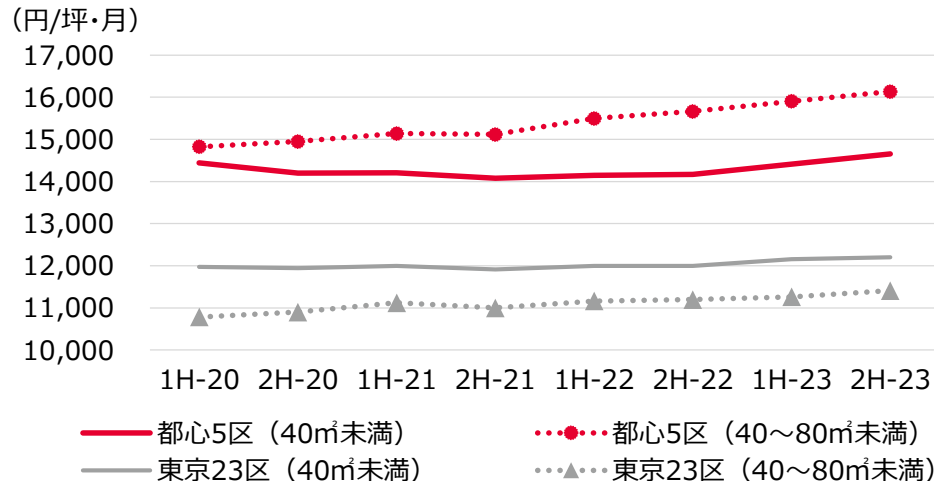
出所：シービーアールイー株式会社

## 都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



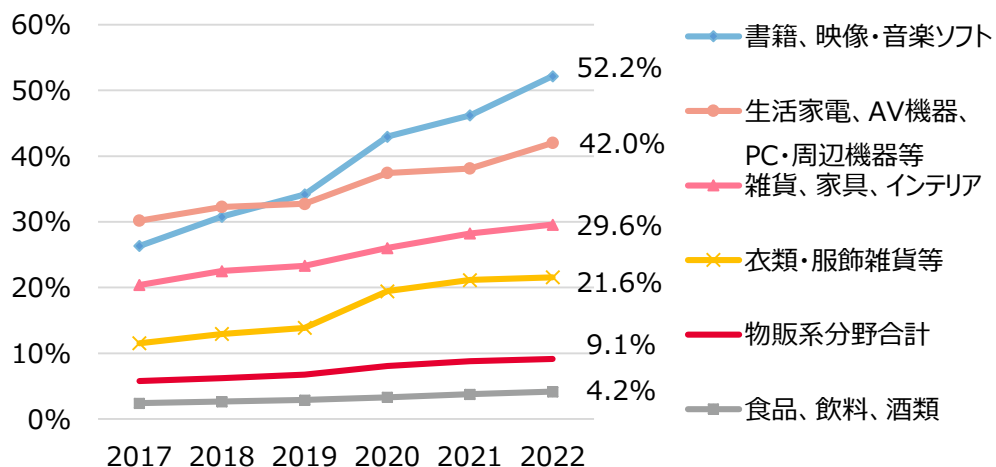
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 東京23区のマンション賃料の動向



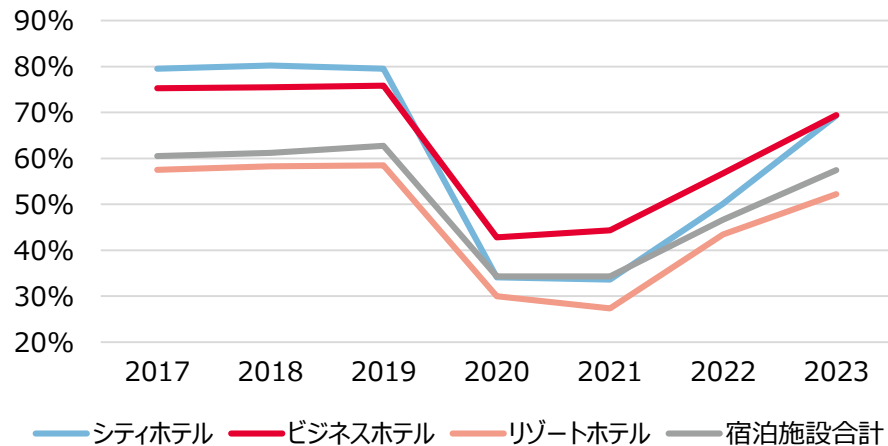
出所：一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

## 物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

## 宿泊施設の客室稼働率



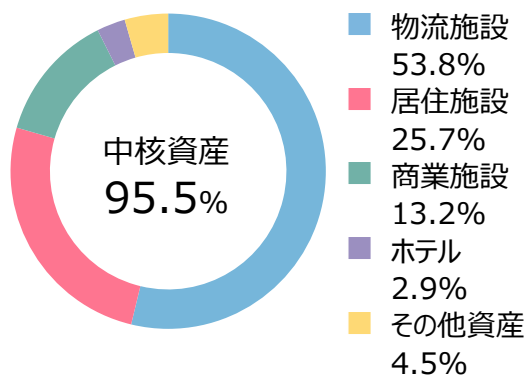
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

# ポートフォリオ・サマリー (2024年3月1日現在)

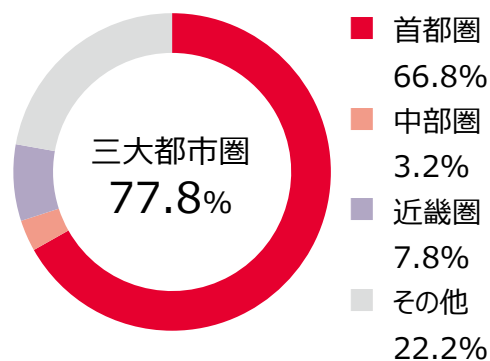
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	935,783 百万円	503,241 百万円	240,323 百万円	123,219 百万円	27,340 百万円	41,660 百万円
物件数	233 物件	68 物件	129 物件	23 物件	7 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注)	5.1 %	4.8 %	5.4 %	5.6 %	4.4 %	5.2 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注)	3.8 %	3.7 %	3.8 %	4.5 %	3.3 %	3.8 %
平均築年数	12.8 年	10.3 年	18.0 年	16.0 年	9.7 年	7.0 年
稼働率	99.8 %	100.0 %	98.5 %	99.8 %	100.0 %	100.0 %
地域別比率	首都圏 66.8 % 中部圏 3.2 % 近畿圏 7.8 % その他 22.2 %	首都圏 73.4 % 中部圏 3.2 % 近畿圏 5.3 % その他 18.1 %	首都圏 86.0 % 中部圏 2.8 % 近畿圏 9.0 % その他 2.1 %	首都圏 26.5 % 中部圏 1.9 % 近畿圏 18.8 % その他 52.8 %	首都圏 47.7 % 中部圏 16.5 % 近畿圏 5.4 % その他 30.5 %	首都圏 8.2 % その他 91.8 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2024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2024年3月取得物件の鑑定NOIを用いて計算しています。  
稼働率は2024年2月末時点の数値を、また、2024年3月取得物件については取得日時点の数値を用いて計算しています。

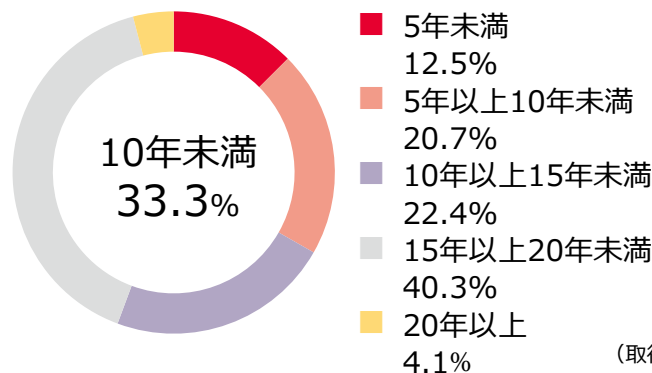
## 用途別ポートフォリオ



## 地域別ポートフォリオ



## 築年数別ポートフォリオ



(取得価格ベース)

# 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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.0%	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	1.6%	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	1.0%	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	2.8%	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	0.3%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.7%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.2%	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	0.6%	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	0.6%	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	0.4%	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	0.9%	50,498.00	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	0.5%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.4%	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	0.8%	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	0.6%	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	0.9%	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	0.5%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.7%	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	1.1%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	0.8%	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	0.2%	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	0.1%	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	0.8%	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%	18,437.60	100.0%
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	8,500	0.9%	39,441.32	100.0%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.5%	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プロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.2%	10,764.05	100.0%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.2%	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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.3%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.6%	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	0.4%	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	0.6%	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	0.8%	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	0.9%	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	0.7%	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プロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	7,300	0.8%	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	0.8%	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	1.0%	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	0.6%	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	0.8%	27,457.34	100.0%
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	1.3%	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	0.4%	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	0.4%	24,493.54	100.0%
LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	10,750	1.1%	39,258.06	100.0%
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	15,200	1.6%	65,272.52	100.0%
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	大阪府門真市	3,120	0.3%	12,194.39	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	1.8%	55,861.44	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.4%	73,757.39	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	3.5%	124,489.93	100.0%
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	5,930	0.6%	12,686.30	100.0%
LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	32,000	3.4%	106,859.16	100.0%
LM-007	DPL浦安Ⅲ	千葉県浦安市	30,000	3.2%	57,235.33	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)	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)	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.8%	5,230.39	95.7%	RE-037	カスターア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	98.7%
RE-002	カスターア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.5%	3,492.93	95.3%	RE-038	カスターア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	98.8%
RE-003	カスターア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	100.0%	RE-039	カスターア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	97.8%
RE-004	カスターア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	97.3%	RE-040	カスターア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	97.4%
RE-005	カスターア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	100.0%	RE-041	カスターア新宿	東京都新宿区	2,950	0.3%	3,150.80	100.0%
RE-006	カスターア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	98.2%	RE-042	カスターア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	89.8%
RE-007	カスターア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.2%	2,969.57	100.0%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	0.8%	16,849.50	96.3%
RE-008	カスターア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	98.4%	RE-044	カスターア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	98.8%
RE-009	カスターア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	95.7%	RE-045	カスターア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	98.8%
RE-010	カスターア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	97.7%	RE-046	カスターア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	100.0%
RE-011	カスターア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	98.5%	RE-047	カスターア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.5%	4,967.97	99.1%
RE-012	カスターア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.1%	1,123.80	95.0%	RE-048	カスターア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	96.9%
RE-013	カスターア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	96.0%	RE-049	カスターア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	94.7%
RE-014	カスターアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	96.4%	RE-050	カスターア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	97.4%
RE-015	カスターア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.1%	1,898.47	100.0%	RE-051	カスターア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	97.1%
RE-016	カスターア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	100.0%	RE-052	カスターア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	100.0%
RE-017	カスターア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	100.0%	RE-053	カスターア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	95.8%
RE-018	カスターア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	100.0%	RE-054	カスターア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	100.0%
RE-019	カスターア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	100.0%	RE-055	カスターア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	94.6%
RE-020	カスターア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	95.1%	RE-056	カスターア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	100.0%
RE-021	カスターア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-057	カスターア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	97.7%
RE-022	カスターア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	79.5%	RE-058	カスターア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	100.0%
RE-023	カスターア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.0%	957.60	100.0%	RE-059	カスターアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	0.8%	12,732.35	97.9%
RE-024	カスターア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	96.8%	RE-060	カスターア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-025	カスターア人形町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	カスターア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.1%	2,117.46	98.5%	RE-063	カスターア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	100.0%
RE-028	カスターア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	98.2%	RE-064	カスターア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-029	カスターア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	100.0%	RE-065	カスターア上池台(注1)	東京都大田区	198	0.0%	414.45	24.9%
RE-030	カスターア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.3%	3,594.16	100.0%	RE-066	カスターア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	100.0%
RE-031	カスターア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	100.0%	RE-067	カスターア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	100.0%
RE-032	カスターア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%	RE-068	カスターア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	98.0%
RE-033	カスターア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	96.3%	RE-069	カスターア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	100.0%
RE-034	カスターア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	100.0%	RE-070	カスターア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	100.0%
RE-035	カスターア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	98.0%	RE-071	カスターア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	100.0%
RE-036	カスターア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	96.0%	RE-072	カスターア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	99.0%

# ポートフォリオ一覧 ③

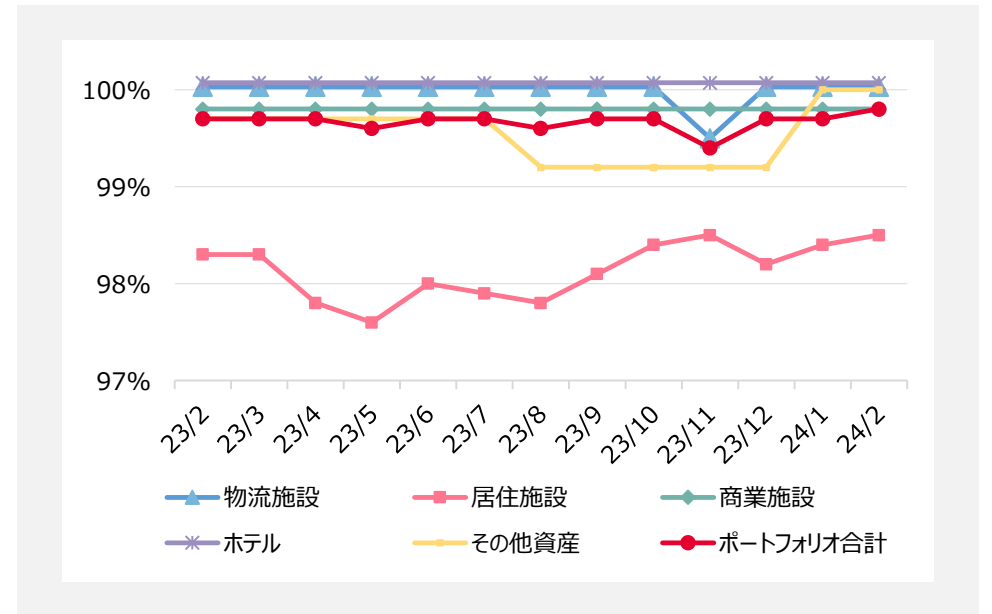
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)
RE-073	カスティア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	100.0%	RE-116	カスティア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	99.1%
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	97.7%	RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.1%	3,279.90	100.0%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	98.3%	RE-118	カスティア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	98.0%
RE-076	カスティア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	100.0%	RE-119	カスティア栄	愛知県名古屋	1,010	0.1%	2,836.00	94.8%
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.2%	3,038.98	100.0%	RE-123	カスティア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	99.2%
RE-078	カスティア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	100.0%	RE-124	カスティアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	98.8%
RE-079	カスティア蔵前	東京都台東区	1,260	0.1%	1,994.93	100.0%	RE-125	カスティア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	99.1%
RE-080	カスティア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	94.0%	RE-126	カスティア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	98.2%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	0.8%	18,112.03	100.0%	RE-127	カスティア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	98.4%
RE-082	カスティア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	98.2%	RE-128	カスティア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	97.2%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	100.0%	RE-129	カスティア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	5,415.39	100.0%
RE-084	カスティア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	100.0%	RE-130	カスティアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	97.8%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	98.9%	RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.2%	7,022.69	95.0%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.4%	RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	98.3%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	98.5%	RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	96.3%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	94.7%	RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	94.4%
RE-089	カスティア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.2%	2,123.77	100.0%	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-090	カスティア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	98.4%	RE-139	カスティア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.2%	5,086.69	97.2%
RE-091	カスティア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	98.3%	RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	95.0%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	100.0%	RE-141	カスティア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	99.0%
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-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-095	カスティア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	96.6%	RE-143	カスティア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	1,800	0.2%	4,425.46	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-144	カスティア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,420	0.2%	1,687.89	93.2%
RE-097	カスティア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	100.0%	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.8%	41,742.84	100.0%
RE-098	カスティア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	94.2%	RM-002	フレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.5%	16,385.56	94.3%
RE-099	カスティア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	98.8%	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%
RE-105	カスティア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	96.7%	RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.3%	9,277.08	100.0%
RE-106	カスティア市川	千葉県市川市	461	0.0%	876.89	100.0%	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.4%	24,018.00	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%	RM-006	ドリムタウンALi	青森県青森市	8,100	0.9%	22,196.81	99.7%
RE-108	カスティア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	98.9%	RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	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%	RM-008	フレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.4%	8,637.91	100.0%
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	神奈川県横浜市	9,100	1.0%	26,294.49	100.0%	RM-009	フレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	0.9%	62,917.73	100.0%
RE-111	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	100.0%	RM-010	フレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.3%	23,230.77	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%	RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	3,250	0.3%	30,824.72	100.0%
							RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	34,120	3.6%	138,900.39	100.0%
							RR-001	ライブ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RR-002	フロオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.7%	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	0.2%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設 (底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.6%	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	フロオ菖蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.5%	19,104.17	100.0%
RR-009	ハピラス海田 (底地)	広島県安芸郡	1,400	0.1%	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	0.5%	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	アマネク金沢	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	0.3%	6,770.65	100.0%
HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	3,116	0.3%	1,909.44	100.0%
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	5,114	0.6%	3,665.15	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	0.8%	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アーベアー大森 西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	0.1%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	28,800	3.1%	29,915.08	100.0%

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
物流施設	68 物件	503,241	53.8%	2,165,918.20	100.0%
居住施設	129 物件	240,323	25.7%	444,613.52	98.5%
商業施設	23 物件	123,219	13.2%	571,008.21	99.8%
ホテル	7 物件	27,340	2.9%	37,531.78	100.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.5%	55,884.23	100.0%
ポートフォリオ合計	233 物件	935,783	100.0%	3,274,955.94	99.8%

(注1) カスタリア上池台については、建替えまたは大規模リニューアルの検討に向け、新規テナント募集を中断しています。  
 (注2) 各個別物件の稼働率は2024年2月末の数値を、また、2024年3月1日付取得のDPL浦安Ⅲの稼働率については取得  
 日時点の数値を記載しています。なお、用途別合計及びポートフォリオ合計にはDPL浦安Ⅲを含みます。

## 月末稼働率



# 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	2024年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年8月期			2024年2月期			前期比					
					2023年 8月期	2024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	9,001	2,498	11,500	11,500	0	3.7	3.6/3.7	3.9	3.7	3.6/3.7	3.9	0.0	0.0	0.0			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,512	4,787	19,100	19,300	200	3.7	3.7	3.9	3.7	3.7	3.9	0.0	0.0	0.0			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,567	1,262	4,850	4,830	▲20	4.1	4.1/4.3	4.3	4.1	4.1/4.3	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	9,280	9,133	1,666	10,800	10,800	0	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	25,148	5,751	31,000	30,900	▲100	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,893	456	3,350	3,350	0	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	5,940	1,389	7,350	7,330	▲20	4.0	3.9/4.0	4.2	4.0	3.9/4.0	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	9,958	3,061	13,120	13,020	▲100	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.1/4.2	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,615	1,644	7,250	7,260	10	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,149	60	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,032	887	3,930	3,920	▲10	4.6	4.5/4.6	4.8	4.6	4.5/4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	3,930	1,639	5,460	5,570	110	4.3	4.0/4.1/ 4.2	4.5	4.2	3.9/4.0/ 4.1	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,072	1,977	6,890	7,050	160	4.4	4.4/4.5	4.6	4.4	4.3/4.5	4.6	0.0	0.0	0.0			
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,900	3,599	1,400	5,000	5,000	0	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	8,120	7,825	2,274	9,630	10,100	470	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,530	3,287	1,142	4,430	4,430	0	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,850	4,525	1,624	6,160	6,150	▲10	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,615	1,094	4,710	4,710	0	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.1/4.2	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,024	1,255	5,190	5,280	90	4.0	3.9/4.1	4.2	3.9	3.8/4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,630	6,984	2,525	9,520	9,510	▲10	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	5,023	1,836	6,870	6,860	▲10	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,280	7,584	4,415	12,100	12,000	▲100	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	4,647	2,242	6,910	6,890	▲20	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,101	1,248	7,360	7,350	▲10	4.0	3.5	4.3	4.0	3.5	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,386	3,313	12,700	12,700	0	4.2	3.9	4.4	4.2	3.9	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	6,912	1,637	8,560	8,550	▲10	3.9	3.6	4.0	3.9	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,866	503	2,330	2,370	40	5.1	5.0/5.2	5.3	5.0	4.9/5.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,163	156	1,320	1,320	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			
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	6,675	2,324	9,020	9,000	▲20	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,082	987	4,080	4,070	▲10	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,391	2,108	10,500	10,500	0	3.5	3.4/3.6	3.7	3.5	3.4/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,562	1,407	6,010	5,970	▲40	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0			



# 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	2024年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年8月期			2024年2月期			前期比					
					2023年 8月期	2024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	3,287	922	4,220	4,210	▲10	4.8	4.4	5.1	4.8	4.4	5.1	0.0	0.0	0.0			
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,368	401	1,730	1,770	40	4.7	4.4	4.9	4.6	4.3	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,824	385	2,220	2,210	▲10	5.0	5.1	5.2	5.0	5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,597	432	2,000	2,030	30	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,811	718	3,540	3,530	▲10	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,513	1,246	6,640	6,760	120	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,518	1,091	4,530	4,610	80	4.8	4.3	5.2	4.7	4.2	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,525	974	2,130	2,500	370	4.4	4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,547	1,102	6,660	6,650	▲10	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,000	309	1,310	1,310	0	4.1	4.1/4.2	4.3	4.1	4.1/4.2	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,281	1,818	9,120	9,100	▲20	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,758	1,501	9,270	9,260	▲10	3.9	3.6	4.0	3.9	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,382	1,627	8,040	8,010	▲30	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,345	944	4,340	4,290	▲50	4.4	4.2/4.3/ 4.6	-	4.4	4.2/4.3/ 4.6	-	0.0	0.0	-			
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,655	1,974	8,460	8,630	170	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	6,492	17	6,430	6,510	80	5.3	5.4	5.5	5.3	5.4	5.5	0.0	0.0	0.0			
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,305	624	3,860	3,930	70	5.2	5.0	5.5	5.1	4.9	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,471	2,328	10,600	10,800	200	4.5	4.4/4.6	4.7	4.4	4.3/4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,154	745	4,900	4,900	0	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,531	928	6,470	6,460	▲10	4.0	3.7	4.2	4.0	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,073	1,436	8,510	8,510	0	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,155	2,344	14,600	14,500	▲100	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0			
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,715	894	4,620	4,610	▲10	3.7	3.7	3.9	3.7	3.7	3.9	0.0	0.0	0.0			
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,793	1,356	7,150	7,150	0	4.0	3.9	4.2	4.0	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,424	215	1,640	1,640	0	4.8	4.7/4.8	5.0	4.8	4.7/4.8	5.0	0.0	0.0	0.0			
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,827	742	4,580	4,570	▲10	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,600	1,499	12,100	12,100	0	3.5	3.2	3.8	3.5	3.2	3.8	0.0	0.0	0.0			
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	14,888	1,611	16,600	16,500	▲100	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.8/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ(注1)	3,120	3,182	227	3,450	3,410	▲40	5.0	4.8/5.2	-	5.0	4.8/5.2	-	0.0	0.0	-			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,044	4,455	20,400	20,500	100	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,502	5,497	17,700	18,000	300	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
LM-003	DPL北九州	3,510	3,196	823	3,950	4,020	70	4.9	4.9/5.0	5.1	4.8	4.8/4.9	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			

# 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	2024年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年8月期			2024年2月期			前期比					
					2023年 8月期	2024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
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	31,603	5,296	36,900	36,900	0	3.7	3.7/3.8	3.9	3.6	3.6/3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,796	863	6,680	6,660	▲20	4.5	3.9	5.0	4.5	3.9	5.0	0.0	0.0	0.0			
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	31,648	5,151	36,700	36,800	100	3.8	3.7/3.9	4.0	3.7	3.6/3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
<b>物流施設 合計</b>		<b>473,241</b>	<b>449,045</b>	<b>113,094</b>	<b>560,260</b>	<b>562,140</b>	<b>1,880</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,279	4,020	11,200	11,300	100	3.1	3.3	3.3	3.1	3.3	3.3	0.0	0.0	0.0			
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,065	1,044	5,110	5,110	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-003	カスティア芝公園	2,630	2,354	615	2,940	2,970	30	3.4	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,270	619	2,890	2,890	0	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,043	326	2,370	2,370	0	3.2	3.3	3.4	3.2	3.3	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,046	413	1,440	1,460	20	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,049	820	2,840	2,870	30	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,744	495	3,240	3,240	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,497	342	2,820	2,840	20	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-010	カスティア新宿夏目坂	1,865	1,759	100	1,860	1,860	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	1,800	1,594	605	2,180	2,200	20	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,332	187	1,500	1,520	20	3.2	3.4	3.4	3.2	3.4	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,253	706	2,930	2,960	30	3.4	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,642	1,107	2,740	2,750	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-015	カスティア参宮橋	1,393	1,432	617	2,040	2,050	10	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,142	667	1,790	1,810	20	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,028	591	1,610	1,620	10	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-018	カスティア新富町	932	860	429	1,280	1,290	10	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	775	364	1,130	1,140	10	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-020	カスティア原宿	887	855	424	1,270	1,280	10	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0			
RE-021	カスティア代々木上原	608	629	275	899	905	6	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	548	244	785	793	8	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-023	カスティア新宿7丁目	464	425	216	642	642	0	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-024	カスティア人形町	947	840	779	1,610	1,620	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	933	796	1,730	1,730	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-026	カスティア新御茶ノ水	914	848	501	1,350	1,350	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,220	859	2,070	2,080	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,067	702	1,760	1,770	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			

# 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	2024年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年8月期			2024年2月期			前期比		
					2023年 8月期	2024年 2月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法	
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	675	616	315	931	932	1	3.5	3.2	3.7	3.5	3.2	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-030	カスティア新宿御苑	2,720	2,515	1,194	3,710	3,710	0	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-031	カスティア高輪台	860	817	512	1,330	1,330	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	666	605	328	934	934	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	445	190	647	636	▲11	3.4	3.6	3.6	3.5	3.7	3.7	0.1	0.1	0.1
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	383	199	579	583	4	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,127	552	1,680	1,680	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-036	カスティア南麻布	642	609	315	925	925	0	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	2,880	2,696	1,043	3,730	3,740	10	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,453	1,646	4,060	4,100	40	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,251	3,748	11,000	11,000	0	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,152	1,867	4,930	5,020	90	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0
RE-041	カスティア新宿	2,950	2,737	1,222	4,040	3,960	▲80	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	830	729	1,560	1,560	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	5,843	4,126	10,100	9,970	▲130	—	3.1	5.3	—	3.1	5.3	—	0.0	0.0
RE-044	カスティア初台	2,030	1,913	866	2,770	2,780	10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,803	696	2,490	2,500	10	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-046	カスティア恵比寿	1,420	1,347	542	1,900	1,890	▲10	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	4,500	3,907	1,482	5,390	5,390	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-048	カスティア都立大学	648	560	▲7	553	553	0	4.4	4.2	4.7	4.4	4.2	4.7	0.0	0.0	0.0
RE-049	カスティア雪谷	1,110	957	412	1,360	1,370	10	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,281	238	1,520	1,520	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,301	558	1,850	1,860	10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-052	カスティア菊川	817	714	295	1,010	1,010	0	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-053	カスティア目黒	844	841	568	1,400	1,410	10	3.4	3.1	3.5	3.4	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	935	634	1,570	1,570	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-055	カスティア自由が丘	1,200	1,152	577	1,730	1,730	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-056	カスティア目白	988	925	384	1,310	1,310	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,346	1,063	3,410	3,410	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-058	カスティア斐町	1,140	1,055	514	1,560	1,570	10	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	7,380	6,593	4,506	10,900	11,100	200	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-060	カスティア八雲	857	803	189	988	993	5	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0

# 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	2024年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年8月期			2024年2月期			前期比					
					2023年 8月期	2024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-061	カスティア戸越駅前	1,560	1,405	1,014	2,420	2,420	0	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-062	カスティア本所吾妻橋	996	929	500	1,430	1,430	0	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-063	カスティア北沢	742	721	308	1,010	1,030	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-064	カスティア門前仲町	503	442	284	730	727	▲3	3.7	3.8	3.9	3.7	3.8	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-065	カスティア上池台(注2)	198	172	▲85	247	87	▲160	4.1	3.7	4.2	13.6	3.7	4.2	9.5	0.0	0.0			
RE-066	カスティア森下	832	757	472	1,230	1,230	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-067	カスティア若林公園	776	747	252	1,000	1,000	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-068	カスティア浅草橋	792	725	384	1,110	1,110	0	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-069	カスティア入谷	546	493	267	761	761	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-070	カスティア北上野	2,641	2,342	1,377	3,690	3,720	30	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-071	カスティア森下Ⅱ	686	604	415	1,000	1,020	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-072	カスティア三ノ輪	1,430	1,254	635	1,890	1,890	0	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-073	カスティア尾山台	533	498	214	713	713	0	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-074	カスティア中野	1,060	951	588	1,540	1,540	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-075	カスティア用賀	923	860	519	1,360	1,380	20	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-076	カスティア住吉	948	814	425	1,220	1,240	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	2,160	1,891	1,408	3,300	3,300	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-078	カスティア押上	1,100	913	476	1,380	1,390	10	3.7	4.0/3.8	3.9	3.7	4.0/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,104	665	1,760	1,770	10	3.6	3.8/3.7	3.8	3.6	3.8/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-080	カスティア中延	1,790	1,577	1,152	2,730	2,730	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,251	6,148	11,400	11,400	0	3.9	3.6	4.2	3.9	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-082	カスティア戸越	1,770	1,568	1,201	2,750	2,770	20	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-083	カスティア大井町	1,181	1,072	737	1,800	1,810	10	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-084	カスティア大森	1,500	1,355	714	2,070	2,070	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-085	カスティア三宿	1,900	1,744	1,015	2,740	2,760	20	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-086	カスティア荒川	1,660	1,465	1,164	2,580	2,630	50	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-087	カスティア大森Ⅱ	2,370	2,206	1,073	3,290	3,280	▲10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-088	カスティア中目黒	3,800	3,687	1,542	5,240	5,230	▲10	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-089	カスティア目黒長者丸	2,030	2,012	817	2,820	2,830	10	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-090	カスティア目黒鷹番	1,750	1,698	531	2,230	2,230	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-091	カスティア大森Ⅲ	1,520	1,415	584	2,000	2,000	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-093	カスティア目黒平町	1,165	1,155	354	1,510	1,510	0	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			

# 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	2024年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年8月期			2024年2月期			前期比					
					2023年 8月期	2024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-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,497	1,782	5,250	5,280	30	4.7	4.5/4.9	-	4.7	4.5/4.9	-	0.0	0.0	-			
RE-095	カスタリア本駒込	1,520	1,430	629	2,060	2,060	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,632	797	2,430	2,430	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-097	カスタリア鶴見	666	576	307	884	884	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0			
RE-098	カスタリア船橋	704	643	273	912	917	5	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-099	カスタリア西船橋	783	707	392	1,100	1,100	0	4.4	4.2	4.5	4.4	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-105	カスタリア野毛山	325	296	115	412	412	0	4.3	4.1	4.4	4.3	4.1	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-106	カスタリア市川	461	395	258	655	654	▲1	4.3	4.2	4.5	4.3	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,362	2,607	6,980	6,970	▲10	4.4	4.2/4.6	-	4.4	4.2/4.6	-	0.0	0.0	-			
RE-108	カスタリア武蔵小杉	1,680	1,584	505	2,090	2,090	0	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,189	1,710	4,900	4,900	0	4.6	4.4/4.8	-	4.6	4.4/4.8	-	0.0	0.0	-			
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	9,100	6,743	5,056	11,900	11,800	▲100	4.2	4.0/4.4	-	4.2	4.0/4.4	-	0.0	0.0	-			
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,528	881	2,410	2,410	0	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	839	550	1,380	1,390	10	4.2	4.0/4.4	-	4.2	4.0/4.4	-	0.0	0.0	0.0			
RE-116	カスタリア堺筋本町	1,490	1,282	867	2,150	2,150	0	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-117	カスタリア新梅田	1,376	1,180	789	1,970	1,970	0	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
RE-118	カスタリア阿倍野	4,368	3,942	2,757	6,700	6,700	0	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-119	カスタリア栄	1,010	905	504	1,400	1,410	10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-123	カスタリア東比恵	960	829	430	1,260	1,260	0	4.1	4.3	4.3	4.1	4.3	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-124	カスタリアタワー長堀橋	3,400	2,768	2,541	5,310	5,310	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-125	カスタリア三宮	1,230	1,023	676	1,700	1,700	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-126	カスタリア勾当台公園	481	407	207	615	615	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-127	カスタリア一番町	783	646	373	1,020	1,020	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-128	カスタリア大町	656	552	338	891	891	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-129	カスタリア上町台	2,190	1,941	1,198	3,140	3,140	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-130	カスタリアタワー肥後橋	2,670	2,290	1,769	4,060	4,060	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-132	カスタリア伏見	2,260	1,825	1,504	3,330	3,330	0	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-134	カスタリア薬院	930	848	501	1,350	1,350	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-135	カスタリア壬生	1,193	1,002	707	1,710	1,710	0	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-136	カスタリア榴ヶ岡	1,208	1,049	870	1,930	1,920	▲10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,352	667	3,040	3,020	▲20	4.8	4.7/5.1	-	4.8	4.7/5.1	-	0.0	0.0	-			
RE-139	カスタリア志賀本通	1,730	1,436	1,043	2,480	2,480	0	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			

# 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	2024年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年8月期			2024年2月期			前期比		
					2023年 8月期	2024年 2月期	前期比	直選法			DCF法			前期比		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-140	カスティア京都西大路	973	948	211	1,160	1,160	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	2,000	1,885	1,214	3,100	3,100	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,738	731	2,480	2,470	▲10	4.7	4.5/4.9	—	4.7	4.5/4.9	—	0.0	0.0	—
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,713	396	2,120	2,110	▲10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,506	13	1,520	1,520	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0
<b>居住施設 合計</b>		<b>240,323</b>	<b>213,421</b>	<b>113,746</b>	<b>326,643</b>	<b>327,167</b>	<b>524</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,264	1,715	8,990	8,980	▲10	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,183	▲453	4,670	3,730	▲940	5.8	5.3	5.9	5.9	5.6	6.2	0.1	0.3	0.3
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,050	529	4,580	4,580	0	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0
RM-004	ウニクス高崎	3,000	2,863	406	3,280	3,270	▲10	5.7	5.4	5.9	5.7	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0
RM-005	アクロスプラザ三芳 (底地)	3,740	3,740	250	3,960	3,990	30	—	4.2	—	—	4.2	—	—	0.0	—
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,643	796	8,440	8,440	0	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0
RM-007	ASOBOX (底地)	1,600	1,617	512	2,060	2,130	70	—	4.8	—	—	4.7	—	—	▲0.1	—
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,600	429	4,070	4,030	▲40	4.9	4.4	5.2	4.8	4.3	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,727	982	8,730	8,710	▲20	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,146	573	3,730	3,720	▲10	4.5	4.3	4.8	4.5	4.3	4.8	0.0	0.0	0.0
RM-011	アクロスモール泉北 (底地)	3,250	3,383	546	3,920	3,930	10	—	4.3	—	—	4.3	—	—	0.0	—
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,343	1,556	35,000	34,900	▲100	4.9	4.7	5.2	4.9	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,626	303	1,930	1,930	0	4.4	3.9	4.4	4.4	3.9	4.4	0.0	0.0	0.0
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,806	823	7,640	7,630	▲10	5.4	5.1	5.6	5.4	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	2,390	2,390	260	2,630	2,650	20	—	4.9	—	—	4.9	—	—	0.0	—
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	2,230	2,053	436	2,450	2,490	40	6.0	6.1	6.2	5.9	6.0	6.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RR-005	平塚商業施設 (底地)	5,620	5,857	952	6,770	6,810	40	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	4,500	4,541	768	5,310	5,310	0	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	759	25	786	785	▲1	4.1	3.7	4.2	4.1	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,826	523	5,350	5,350	0	4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0
RR-009	ハピアス海田 (底地)	1,400	1,471	78	1,550	1,550	0	—	4.8	—	—	4.8	—	—	0.0	—
RU-001	COMBOX310	4,480	4,118	731	4,790	4,850	60	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,658	51	2,710	2,710	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
<b>商業施設 合計</b>		<b>123,219</b>	<b>119,672</b>	<b>12,802</b>	<b>133,346</b>	<b>132,475</b>	<b>▲871</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 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	2024年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年8月期			2024年2月期			前期比		
					2023年 8月期	2024年 2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
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,584	415	4,930	5,000	70	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,388	111	1,500	1,500	0	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,276	▲886	4,350	4,390	40	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1
HO-004	アマネク金沢	5,200	4,935	214	4,960	5,150	190	5.2	4.7	5.1	5.0	4.6	5.0	▲0.2	▲0.1	▲0.1
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	2,998	441	3,360	3,440	80	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1
HO-006	MIMARU東京 赤坂	3,116	3,135	194	3,330	3,330	0	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
HO-007	MIMARU東京 八丁堀 (注1)	5,114	5,135	344	5,480	5,480	0	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
<b>ホテル 合計</b>		<b>27,340</b>	<b>27,455</b>	<b>834</b>	<b>27,910</b>	<b>28,290</b>	<b>380</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	757	582	1,320	1,340	20	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	972	347	1,320	1,320	0	5.8	5.6	5.9	5.8	5.6	5.9	0.0	0.0	0.0
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)	7,600	6,900	1,539	8,180	8,440	260	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,759	240	2,000	2,000	0	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0
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	1,380	1,374	5	1,380	1,380	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
OT-006	GRANODE広島	28,800	27,734	5,265	32,400	33,000	600	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.2
<b>その他資産 合計</b>		<b>41,660</b>	<b>39,498</b>	<b>7,981</b>	<b>46,600</b>	<b>47,480</b>	<b>880</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ポートフォリオ 合計</b>		<b>905,783</b>	<b>849,092</b>	<b>248,459</b>	<b>1,094,759</b>	<b>1,097,552</b>	<b>2,793</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2024年3月取得物件

LM-007	DPL浦安Ⅲ (注3)	30,000	-	-	-	31,100	-	-	-	-	3.3	3.3/3.4	3.5	-	-	-
--------	-------------	--------	---	---	---	--------	---	---	---	---	-----	---------	-----	---	---	---

(注1) 2023年9月に取得したMIMARU東京 八丁堀及び2023年10月に取得したDプロジェクト門真 I の2023年8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) カスタリア上池台については、建替えまたは大規模リニューアルの検討に向け、新規テナント募集を停止しており、2024年2月期において大規模リニューアルを前提として鑑定のキャップレートが見直しとなっています。

(注3) 2024年3月に取得したDPL浦安Ⅲの2024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。

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2023年8月期				2024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	16,176	93.4	99,077	4.3	18,497	93.6	119,796	5.2
金融機関	207	1.2	1,282,339	55.3	219	1.1	1,310,724	56.5
銀行・信託銀行	67	0.4	1,130,365	48.7	69	0.3	1,164,190	50.2
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	56	0.3	111,001	4.8	58	0.3	116,498	5.0
信託銀行	11	0.1	1,019,364	43.9	11	0.1	1,047,692	45.2
生命保険会社	9	0.1	45,949	2.0	9	0.0	47,234	2.0
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	131	0.8	106,025	4.6	141	0.7	99,300	4.3
信用金庫	69	0.4	32,539	1.4	77	0.4	35,400	1.5
その他	62	0.4	73,486	3.2	64	0.3	63,900	2.8
その他国内法人	357	2.1	234,446	10.1	430	2.2	132,654	5.7
外国人	563	3.2	555,437	23.9	599	3.0	636,687	27.4
証券会社	23	0.1	148,701	6.4	23	0.1	120,139	5.2
<b>合計</b>	<b>17,326</b>	<b>100.0</b>	<b>2,320,000</b>	<b>100.0</b>	<b>19,768</b>	<b>100.0</b>	<b>2,320,000</b>	<b>100.0</b>

## 主要投資主

氏名又は名称	2024年2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)	556,550	24.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	372,286	16.0
大和ハウス工業株式会社	91,200	3.9
野村信託銀行株式会社 (投信口)	84,601	3.6
ステート ストリート バンク ウェスト クライアン トリーティー 505234	53,465	2.3
SMBC日興証券株式会社	45,975	2.0
JPモルガン証券株式会社	30,137	1.3
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	28,026	1.2
全国信用協同組合連合会	22,882	1.0
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアン ツ ノン トリーティー ジャスデック	21,720	0.9
<b>合計</b>	<b>1,306,842</b>	<b>56.3</b>



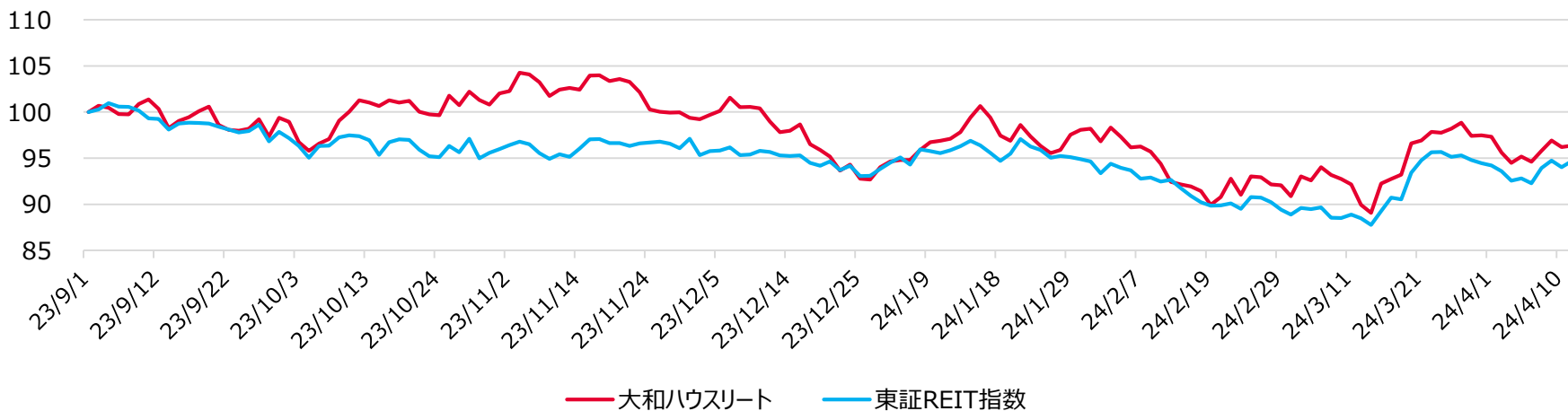
# 投資口価格の推移

## 投資口価格及び売買高の推移



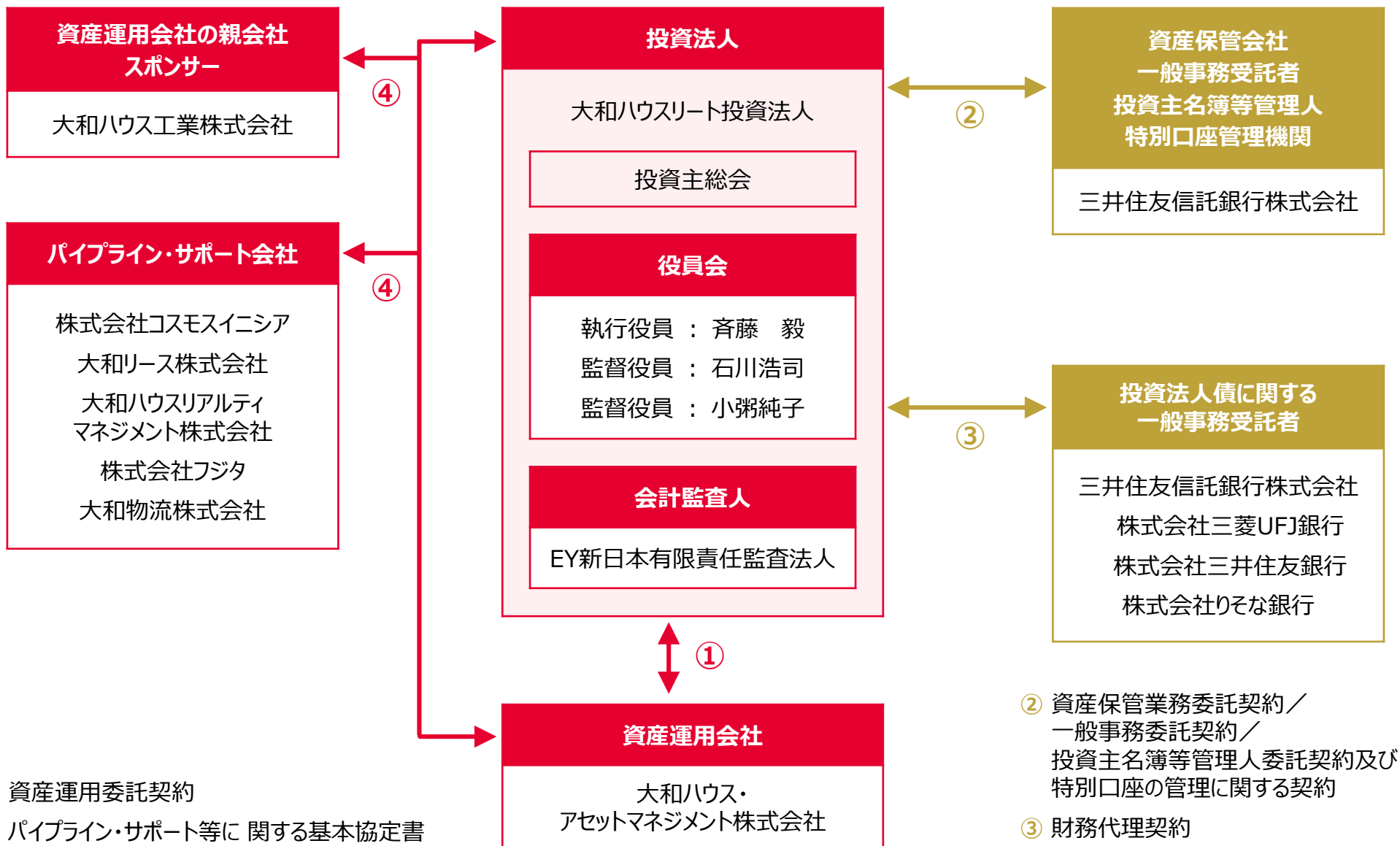
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

## 相対価格の推移



(注) 2024年2月期の期初 (2023年9月1日) の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

# 投資法人の仕組み図



- ① 資産運用委託契約
- ④ パイプライン・サポート等に関する基本協定書

- ② 資産保管業務委託契約／  
一般事務委託契約／  
投資主名簿等管理人委託契約及び  
特別口座の管理に関する契約
- ③ 財務代理契約

## 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。