

2020年2月期 決算短信 (REIT)

2020年4月16日

不動産投資信託証券発行者名 大和ハウスリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8984 URL <https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 浅田 利春
 資産運用会社名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土田 耕一
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 塚本 晴人
 TEL (03)3595-1265

有価証券報告書提出予定日 2020年5月28日 分配金支払開始予定日 2020年5月11日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日～2020年2月29日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年2月期	25,018	0.6	10,559	△1.3	9,126	△0.4	9,125	△0.4
2019年8月期	24,877	7.6	10,702	7.4	9,166	6.6	9,166	6.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年2月期	4,398	2.0	1.1	36.5
2019年8月期	4,420	2.1	1.1	36.8

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年2月期	6,040	12,533	—	—	137.3	2.7
2019年8月期	5,773	11,978	—	—	130.6	2.6

(注1) 2020年2月期の分配金の支払原資は一時差異等調整積立金からの取崩し(3,407百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 2019年8月期の分配金の支払原資は一時差異等調整積立金からの取崩し(2,920百万円)及び分配準備積立金への積立て(107百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年2月期	839,931	460,341	54.8	221,851
2019年8月期	841,236	463,170	55.1	223,214

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年2月期	23,072	△7,898	△12,018	50,427
2019年8月期	20,665	△66,780	52,136	47,271

2. 2020年8月期の運用状況の予想（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期の運用状況の予想（2020年9月1日～2021年2月28日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まな い)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年8月期	26,575	6.2	11,476	8.7	9,766	7.0	9,766	7.0	5,198	152	5,350
2021年2月期	26,950	1.4	11,713	2.1	10,206	4.5	10,206	4.5	4,647	903	5,550

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年8月期）4,447円、1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）4,647円

（注1）2020年8月期の分配金の支払原資は一時差異等調整積立金からの取崩し等（3,044百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注2）2021年2月期の分配金の支払原資は一時差異等調整引当額からの分配等（1,982百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年2月期	2,075,000口	2019年8月期	2,075,000口
② 期末自己投資口数	2020年2月期	0口	2019年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記8ページ「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) ポートフォリオ一覧	29
(2) 主なテナントへの貸借の状況	43
(3) ポートフォリオの分散状況	44
(4) 保有不動産の資本的支出	45

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）の100%子会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）をその資産運用会社とし、大和ハウスをスポンサーとする不動産投資信託（J-REIT）です。

本投資法人は、2006年3月22日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場し、2010年4月1日にニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）と合併（以下「NCRとの合併」といいます。）し、その後、2011年12月1日に大和ハウス・レジデンシャル投資法人（「大和ハウスリート投資法人」に商号変更をする前の同法人を、以下「旧DHI」といいます。）に商号変更し、投資対象を居住施設とする変更を行いました。

旧大和ハウスリート投資法人（2016年9月1日付で本投資法人と合併して解散した大和ハウスリート投資法人をいいます。以下「旧DHR」といいます。）は、大和ハウスの100%子会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社をその資産運用会社として、2007年9月14日に設立され、物流施設と商業施設を投資対象とするREITとして、2012年11月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

旧DHI及び旧DHR（以下併せて「両投資法人」と総称します。）は2016年9月1日付で、旧DHIを吸収合併存続法人、旧DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、これまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産を投資対象とする総合型REITへと転換し、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

B. 当期の運用実績

本投資法人は、2019年9月に物流施設5物件を売却価格合計59億円で売却しました。また、手元資金により、2019年11月及び12月に大和ハウスグループ（注1）のパイプライン等から2物件・取得価格（注2）合計66億円を取得しました。この結果、本投資法人の当期末現在のポートフォリオは、物件数225物件、資産規模7,456億円（注3）となりました。

（注1）「大和ハウスグループ」は、親会社である大和ハウス、連結子会社319社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社40社及び持分法非適用関連会社2社（2019年12月31日現在）により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

（注2）「取得価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。なお、「取得価格合計」については、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注3）「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得価格の合計額をいいます。以下同じです。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、2019年11月29日に返済期限が到来した既存借入金10,000百万円の返済資金の一部に充当するため、2019年11月25日に第9回無担保投資法人債（グリーンボンド）を6,000百万円発行しました。2019年11月29日には、既存借入金10,000百万円の一部期限前弁済資金（期限前弁済金額6,000百万円）に充当し、また、同日に返済期限が到来した既存借入金10,000百万円の返済資金の一部に充当するため、10,000百万円のリファイナンスを実施しました。さらに、2020年1月31日に返済期限が到来した既存借入金18,910百万円の返済資金の一部に充当するため、18,900百万円のリファイナンスを実施しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は前期より10百万円減少した348,758百万円（借入金残高323,758百万円、投資法人債残高25,000百万円）となり、当期末のLTV（のれんを含む）（注1）は41.5%、LTV（のれんを除く）（注2）は45.0%となりました。

（注1）「LTV（のれんを含む）」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。

$LTV（のれんを含む） = \text{有利子負債（借入金} + \text{投資法人債）の総額} \div \text{総資産（のれんを含む）} \times 100$

（注2）「LTV（のれんを除く）」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。

$LTV（のれんを除く） = \text{有利子負債（借入金} + \text{投資法人債）の総額} \div \text{総資産（のれんを除く）} \times 100$

また、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付	AA- 安定的
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA 安定的

D. 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末時点での保有資産の不動産評価額合計は830,171百万円であり、帳簿価額との差額である含み益(注)の金額は113,960百万円となりました。

(注)「含み益」とは、各期末現在における不動産鑑定評価額から帳簿価額(建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。)を控除した差額がプラスであることをいいます(差額がマイナスの場合には含み損)。以下同じです。なお、含み益は、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではありません。

E. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績は、営業収益25,018百万円、営業利益10,559百万円、経常利益9,126百万円、当期純利益9,125百万円(投資口1口当たり4,398円)の計上となりました。

なお、配分方針に基づき、のれん償却額、物件売却に係る税金不一致額及びDプロジェクト浦安IIの台風に伴う損害額の一部を合計した3,407百万円(投資口1口当たり1,642円)を一時差異等調整積立金より取り崩し当期純利益に上乘せし、配分金総額は12,533百万円(投資口1口当たり6,040円)となりました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

当期の日本経済は、消費税率の引き上げと大型台風等の天候不順による悪影響を背景とした個人消費の落ち込みに加えて、2019年10～12月期において、企業の設備投資が3四半期ぶりに減少したほか、輸出の不振が続いたことなどにより、実質GDP成長率(2次速報)は前期比1.8%のマイナスとなりました。また、2020年に入り、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受けて景気は足下で大幅に下押しされており、今後も内外経済を更に下振れさせるリスクに十分注意する必要があります。

J-REIT市場においては、安定した配分金の支払い実績が投資家に評価され、2019年の東証REIT指数は、11月5日に2,250ポイントまで上昇、その後も2,100ポイントを上回る水準での堅調な推移となりましたが、新型コロナウイルスの感染拡大が顕著となり、世界的にリスクオフの動きが強まる中、2020年2月後半からは主要国の株式市場の大幅な値動きと同様に、東証REIT指数も不安定な動きとなりました。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

(a) 成長戦略について

本投資法人は、本合併に伴う総合型REITへの転換により、幅広いアセットタイプの物件取得の機会が拡大したことを契機として、資産規模の着実な成長を図るとともに、長期的な安定収益を確保することにより投資主価値の最大化を目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、総合型REITへの転換により、リスク・リターンの特徴が異なる多様な資産が含まれるようになり、本書の日付現在、保有資産はいずれのアセットタイプについても高い稼働率を維持しています。多様な資産への投資により、ポートフォリオの分散が進展するとともにテナント集中リスクが低減し、ポートフォリオの収益性及びキャッシュ・フローの安定性の更なる向上を図ることができると本投資法人は考えています。

本投資法人は、主に大和ハウスグループのパイプラインから、投資主価値向上に資する資産を厳選して取得しており、今後も厳選投資の方針を維持する予定です。

また、継続的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値向上の実現を目指します。

(b) 配分方針について

本投資法人は、2017年2月期より配分方針の一部を変更し、のれん償却額相当額を内部留保(一時差異等調整積立金及び配分準備積立金をいいます。以下同じです。)から取り崩し(注1)、当期純利益に上乘せして使用する方針としています。

また、不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、公募増資時の配分金の希薄化、公募増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は物件売却に伴い所得超過税金不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、内部留保を取り崩す予定です。

なお、本合併により発生したのれんは20年間にわたって定額法により償却されます。上記のとおり、本投資法人は、のれん償却額相当額について、内部留保から取り崩して分配する予定ですが、内部留保の取崩しが完了した後は、当該償却額相当額の利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配）を行う予定です。

本投資法人は、内部留保の機動的な活用並びにその後の利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配）の実施により、分配金水準が本合併に伴うのれん償却の影響を受けないようにするとともに、中長期的な分配金の安定化（注2）を目指す方針です。

（注1）本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

（注2）本投資法人は、上記分配方針に基づき分配金の安定化を目指す方針ですが、分配金の分配及びその額を保証又は約束するものではありません。

C. 財務戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

本投資法人は強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組み、有利子負債の金利の長期固定化及び返済期限の分散化を推進し、財務基盤の安定性の向上に努めます。

D. 2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
2020年8月期	百万円 26,575	百万円 11,476	百万円 9,766	百万円 9,766	円 5,198	円 152	円 5,350
2021年2月期	百万円 26,950	百万円 11,713	百万円 10,206	百万円 10,206	円 4,647	円 903	円 5,550

（注1）2020年8月期の分配金の支払原資は一時差異等調整積立金からの取崩し等（3,044百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注2）2021年2月期の分配金の支払原資は一時差異等調整引当額からの分配等（1,982百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

上記の見通しの前提条件については、後記8ページ「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③ 決算期後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行

2020年2月7日及び2020年2月19日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2020年3月2日に払込が完了しています。

この結果、出資総額は231,766百万円、発行済投資口の総口数は2,196,000口となっています。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、割当先である野村證券株式会社より、発行予定投資口数の全部につき、申込期日(2020年3月23日)までに申込みを行わない旨の通知を受け、当該第三者割当による新投資口発行を行わないこととなりました。

新投資口発行(一般募集)

発行済投資口数	121,000口(国内76,200口、海外44,800口)
発行価格	1口当たり283,670円
発行価格の総額	34,324,070,000円
払込金額(発行価額)	1口当たり274,986円
払込金額(発行価額)の総額	33,273,306,000円
払込期日	2020年3月2日

B. 資産の取得

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	DPL流山 I
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
取得価格(注1)	32,600,000千円
取得先(注2)	株式会社流山共同開発
取得年月日	2020年4月3日
資産の名称	イーアスつくば(準共有持分70%追加取得)(注3)
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	商業施設
取得価格(注1)	23,800,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
取得年月日	2020年4月1日
資産の名称	GRANODE広島(準共有持分50%)
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	その他資産
取得価格(注1)	14,400,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
取得年月日	2020年4月3日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) DPL流山 I の取得先である株式会社流山共同開発並びにイーアスつくば及びGRANODE広島の取得先である大和ハウスは、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

(注3) イーアスつくばについては、2019年4月5日付で準共有持分30%を取得しており、準共有持分70%を追加取得したことにより、100%所有することとなりました。

C. 資金の借入れ

(a) 本投資法人は、2020年3月31日に返済期限が到来した長期借入金6,900百万円及び2020年4月1日に返済期限が到来した長期借入金1,000百万円のリファイナンス資金の一部として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社新生銀行	6,700	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) +0.210% (変動金利)	2020年 3月31日	2023年 9月29日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.400% (固定金利)	2020年 4月1日	2026年 4月30日	期限一括 返済	無担保 無保証

(b) 本投資法人は、2020年4月1日及び2020年4月3日に、前記「B. 資産の取得」に記載の物件の取得資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行	1,250	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) +0.175% (変動金利)	2020年 4月1日	2021年 4月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社	1,250	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) +0.175% (変動金利)	2020年 4月1日	2021年 4月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	1,250	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) +0.175% (変動金利)	2020年 4月1日	2021年 4月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	1,250	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) +0.175% (変動金利)	2020年 4月1日	2021年 4月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社七十七銀行 株式会社中国銀行 日本生命保険相互会社 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社伊予銀行	6,000	0.34774% (固定金利)	2020年 4月3日	2024年 10月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
第一生命保険株式会社	500	0.400% (固定金利)	2020年 4月3日	2026年 3月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	500	0.410% (固定金利)	2020年 4月3日	2026年 9月30日	期限一括 返済	無担保 無保証

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.50981% (固定金利)	2020年 4月3日	2028年 9月29日	期限一括 弁済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行	5,000	0.509% (注)	2020年 4月3日	2029年 4月27日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社京都銀行 株式会社山梨中央銀行	10,000	0.615% (注)	2020年 4月3日	2030年 4月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(注) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(2) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、2020年2月7日提出の有価証券届出書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年8月期：2020年3月1日～2020年8月31日（184日） ・2021年2月期：2020年9月1日～2021年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権227物件（以下「運用資産」といいます。）が、2021年2月期末までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素等を勘案し算出しています。 ・減価償却費については、固定資産の購入価格に付随費用を加えて定額法により算出しており、2020年8月期に5,163百万円、2021年2月期に5,217百万円を見込んでいます。 ・固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2020年8月期に1,983百万円、2021年2月期に1,984百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い、前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。したがって、2020年4月1日及び2020年4月3日に取得した3物件に係る固定資産税及び都市計画税は2021年8月期より費用計上する見込みであり、その金額は216百万円を想定しています。 ・建物の修繕費については、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間により金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間で予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> ・のれんに係る償却額は、2020年8月期に1,982百万円、2021年2月期に1,982百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他関連費用として、2020年8月期に1,537百万円、2021年2月期に1,518百万円を見込んでいます。 ・新投資口の発行等に係る一時的な費用として、2020年8月期に185百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在では、376,558百万円の有利子負債残高があります。 ・2021年2月期末までに返済期限が到来する長期借入金3,500百万円については、全額借換えを行うこと、また、2021年2月期末までに償還期限が到来する投資法人債3,000百万円については、その全額を投資法人債の発行により償還することを前提としています。 ・2021年2月期末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数である2,196,000口を前提とし、2021年2月期末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変化がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、その他に、上記「のれん償却額」記載ののれんに係る償却額に相当する金額を、当期純利益とは別に内部留保の一部を取り崩して支払原資とすることを前提としており、2020年8月期に1,647百万円（投資口1口当たり751円）の内部留保を取り崩すことを前提としています。 ・2020年8月期及び2021年2月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しないことを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕費の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、内部留保の取崩しによる分配が終了した後、のれん償却額等に係る会計と税務の処理の差異から生じる会計上の利益と税務上の所得との差異(以下「税会不一致」といいます。)項目の合計額及び分配可能金額から控除される評価・換算差額等に相当する金額を、法人税等の課税を抑える目的で、一時差異等調整引当額の分配として分配することを前提としています。また、分配金がのれん償却額の影響を受けないようにする目的で、当該期間に発生するのれん償却額以外の税会不一致の合計額が、のれん償却額に満たない場合には、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額(計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額)の範囲内で、のれん償却額を上限として一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配(出資の払戻し)として分配することを前提として算出しています。2020年8月期に利益超過分配金総額334百万円(1口当たり152円)、そのうち一時差異等調整引当額は334百万円(1口当たり152円)、2021年2月期に利益超過分配金総額1,982百万円(1口当たり903円)、そのうち一時差異等調整引当額は1,807百万円(1口当たり823円)、その他の利益超過分配(出資の払戻し)は175百万円(1口当たり80円)を見込んでいます。 ・2020年8月期及び2021年2月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり利益超過分配金に影響しないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,273,305	35,249,345
信託現金及び信託預金	17,998,615	15,177,967
営業未収入金	175,551	157,160
前払費用	627,313	633,947
未収消費税等	1,199,509	—
その他	3,166	1,120,663
貸倒引当金	△989	△996
流動資産合計	49,276,472	52,338,089
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,340,267	26,483,438
減価償却累計額	△4,873,131	△5,144,627
建物(純額)	21,467,135	21,338,810
構築物	248,224	248,426
減価償却累計額	△48,206	△51,006
構築物(純額)	200,017	197,419
機械及び装置	478,877	490,934
減価償却累計額	△149,748	△160,912
機械及び装置(純額)	329,128	330,021
工具、器具及び備品	701,691	728,750
減価償却累計額	△403,055	△426,339
工具、器具及び備品(純額)	298,636	302,411
土地	20,879,124	22,345,895
信託建物	346,715,583	347,339,442
減価償却累計額	△35,285,398	△39,166,299
信託建物(純額)	311,430,184	308,173,142
信託構築物	8,370,382	8,323,696
減価償却累計額	△846,472	△991,617
信託構築物(純額)	7,523,909	7,332,078
信託機械及び装置	2,528,596	2,550,564
減価償却累計額	△1,106,294	△1,192,094
信託機械及び装置(純額)	1,422,301	1,358,470
信託工具、器具及び備品	1,098,003	1,271,176
減価償却累計額	△463,313	△532,144
信託工具、器具及び備品(純額)	634,689	739,032
信託土地	348,445,376	348,200,560
信託建設仮勘定	225,909	52,988
有形固定資産合計	712,856,413	710,370,832
無形固定資産		
のれん	67,395,703	65,413,477
信託借地権	5,940,513	5,893,101
ソフトウェア	71	—
商標権	1,780	1,502
無形固定資産合計	73,338,070	71,308,081

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 9,377	※3 9,394
長期前払費用	2,184,143	2,307,557
差入保証金	195	99
信託差入敷金及び保証金	3,489,293	3,488,978
投資その他の資産合計	5,683,009	5,806,029
固定資産合計	791,877,493	787,484,943
繰延資産		
投資法人債発行費	82,464	108,702
繰延資産合計	82,464	108,702
資産合計	841,236,430	839,931,735
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,396,148	2,203,758
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,810,000	11,400,000
未払金	115,747	74,604
未払費用	1,544,776	1,546,716
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	949,604
前受金	2,988,375	3,064,259
前受収益	222,342	221,735
預り金	343,242	374,359
その他	94,179	92,516
流動負債合計	43,515,417	22,928,159
固定負債		
投資法人債	19,000,000	22,000,000
長期借入金	292,958,000	312,358,000
長期前受収益	706,501	596,544
預り敷金及び保証金	273,928	337,990
信託預り敷金及び保証金	19,885,704	19,661,156
資産除去債務	640,015	646,062
デリバティブ債務	1,085,876	1,062,506
固定負債合計	334,550,025	356,662,260
負債合計	378,065,443	379,590,420
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	198,492,847	198,492,847
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※4 6,823,576	※4 3,903,449
分配準備積立金	2,106,789	2,214,027
任意積立金合計	8,930,366	6,117,477
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,166,085	9,125,933
剰余金合計	265,764,015	262,910,973
投資主資本合計	464,256,863	461,403,821

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,085,876	△1,062,506
評価・換算差額等合計	△1,085,876	△1,062,506
純資産合計	※2 463,170,986	※2 460,341,315
負債純資産合計	841,236,430	839,931,735

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年3月1日	自	2019年9月1日
	至	2019年8月31日	至	2020年2月29日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	23,639,627	※1	23,655,798
その他貸貸事業収入	※1	1,083,326	※1	1,056,601
不動産等売却益	※2	154,968	※2	306,069
営業収益合計		24,877,922		25,018,469
営業費用				
貸貸事業費用	※1	10,062,619	※1	10,278,793
資産運用報酬		1,623,154		1,638,098
資産保管手数料		36,240		36,572
一般事務委託手数料		92,336		96,539
役員報酬		6,600		6,600
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
貸倒引当金繰入額		107		653
貸倒損失		—		750
その他営業費用		372,460		419,175
営業費用合計		14,175,746		14,459,409
営業利益		10,702,176		10,559,060
営業外収益				
受取利息		197		212
未払分配金除斥益		4,508		4,160
債務勘定整理益		107,238		10,662
固定資産受贈益		—		2,306
固定資産税等精算金		—		350
還付加算金		—		1,685
補助金収入		—		2,550
その他		17		21
営業外収益合計		111,961		21,948
営業外費用				
支払利息		1,114,268		1,090,310
投資法人債利息		52,527		59,740
投資法人債発行費償却		8,358		9,551
投資口交付費		173,770		—
融資関連費用		296,456		292,793
その他		2,065		2,075
営業外費用合計		1,647,447		1,454,470
経常利益		9,166,690		9,126,538
税引前当期純利益		9,166,690		9,126,538
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		9,166,085		9,125,933
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		9,166,085		9,125,933

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	分配準備積立金	任意積立金合計			
当期首残高	163,230,367	247,667,563	8,804,571	1,986,536	10,791,107	8,597,087	267,055,758	430,286,126
当期変動額								
新投資口の発行	35,262,480							35,262,480
一時差異等調整積立金の取崩			△1,980,994		△1,980,994	1,980,994	-	-
分配準備積立金の積立				120,252	120,252	△120,252	-	-
剰余金の配当						△10,457,829	△10,457,829	△10,457,829
当期純利益						9,166,085	9,166,085	9,166,085
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	35,262,480	-	△1,980,994	120,252	△1,860,741	568,998	△1,291,743	33,970,736
当期末残高	※ 198,492,847	247,667,563	6,823,576	2,106,789	8,930,366	9,166,085	265,764,015	464,256,863

(単位:千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△1,063,056	△1,063,056	429,223,069
当期変動額			
新投資口の発行			35,262,480
一時差異等調整積立金の取崩			-
分配準備積立金の積立			-
剰余金の配当			△10,457,829
当期純利益			9,166,085
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△22,819	△22,819	△22,819
当期変動額合計	△22,819	△22,819	33,947,917
当期末残高	△1,085,876	△1,085,876	463,170,986

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本								
	出資総額	剰余金						剰余金合計	投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
			一時差異等調整積立金	分配準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	198,492,847	247,667,563	6,823,576	2,106,789	8,930,366	9,166,085	265,764,015	464,256,863	
当期変動額									
一時差異等調整積立金の取崩			△2,920,127		△2,920,127	2,920,127	—	—	
分配準備積立金の積立				107,238	107,238	△107,238	—	—	
剰余金の配当						△11,978,975	△11,978,975	△11,978,975	
当期純利益						9,125,933	9,125,933	9,125,933	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	△2,920,127	107,238	△2,812,889	△40,152	△2,853,041	△2,853,041	
当期末残高	※ 198,492,847	247,667,563	3,903,449	2,214,027	6,117,477	9,125,933	262,910,973	461,403,821	

(単位:千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△1,085,876	△1,085,876	463,170,986
当期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			—
分配準備積立金の積立			—
剰余金の配当			△11,978,975
当期純利益			9,125,933
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	23,370	23,370	23,370
当期変動額合計	23,370	23,370	△2,829,671
当期末残高	△1,062,506	△1,062,506	460,341,315

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期		当期	
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
I 当期末処分利益		9,166,085,941		9,125,933,145
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※	2,920,127,436	※	3,407,066,855
III 分配金の額		11,978,975,000		12,533,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(5,773)		(6,040)
IV 任意積立金				
分配準備積立金積立額		107,238,377		—
V 次期繰越利益		—		—

分配金の額の算出方法	前期	当期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める金銭の分配の方針に従い、のれん償却額相当額を一時差異等調整積立金から取り崩し、当期末処分利益に合わせて分配することとしています。</p> <p>上記の方針のもと、当期については、のれん償却額及び物件売却等による税会不一致額相当額2,920,127,436円を一時差異等調整積立金から取り崩し、当期末処分利益9,166,085,941円に合わせ、分配準備積立金積立額107,238,377円を差引いた11,978,975,000円(1口当たり5,773円)を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約の第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める金銭の分配の方針に従い、のれん償却額相当額を一時差異等調整積立金から取り崩し、当期末処分利益に合わせて分配することとしています。</p> <p>上記の方針のもと、当期については、のれん償却額、物件売却による税会不一致額及びDプロジェクト浦安Ⅱの台風に伴う損害額の一部を合計した3,407,066,855円を一時差異等調整積立金から取り崩し、当期末処分利益9,125,933,145円に合わせた12,533,000,000円(1口当たり6,040円)を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約の第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		9,166,690		9,126,538
減価償却費		4,764,371		4,806,206
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
投資法人債発行費償却		8,358		9,551
商標権償却		278		278
ソフトウェア償却費		205		71
固定資産除却損		23,340		18,036
投資口交付費		173,770		—
受取利息		△197		△212
支払利息		1,166,796		1,150,050
営業未収入金の増減額(△は増加)		100,131		18,390
未収入金の増減額(△は増加)		△1,032		△1,118,200
未収消費税等の増減額(△は増加)		△1,598,047		2,149,113
前払費用の増減額(△は増加)		△17,655		△6,633
営業未払金の増減額(△は減少)		205,802		588,626
未払金の増減額(△は減少)		180,525		△3,601
未払費用の増減額(△は減少)		125,303		△2,045
預り金の増減額(△は減少)		△2,030		31,116
前受金の増減額(△は減少)		231,149		75,883
長期前払費用の増減額(△は増加)		△73,270		△123,413
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△236		6
信託有形固定資産の売却による減少額		5,584,343		5,638,212
信託差入敷金及び保証金の増減額(△は増加)		—		314
その他		△77,839		△10,525
小計		21,942,986		24,329,993
利息の受取額		197		212
利息の支払額		△1,277,516		△1,256,628
法人税等の支払額		△609		△607
営業活動によるキャッシュ・フロー		20,665,057		23,072,970
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△98,343		△1,547,069
信託有形固定資産の取得による支出		△68,795,265		△6,207,046
預り敷金及び保証金の受入による収入		30,950		85,923
預り敷金及び保証金の返還による支出		△15,939		△17,784
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,825,798		355,788
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△728,043		△568,795
投資活動によるキャッシュ・フロー		△66,780,841		△7,898,983
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		39,100,000		28,900,000
長期借入金の返済による支出		△11,600,000		△34,910,000
投資法人債の発行による収入		—		5,964,210
投資口の発行による収入		35,088,709		—
分配金の支払額		△10,451,983		△11,972,804
財務活動によるキャッシュ・フロー		52,136,726		△12,018,593
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		6,020,942		3,155,392
現金及び現金同等物の期首残高		41,250,978		47,271,920
現金及び現金同等物の期末残高		※ 47,271,920		※ 50,427,313

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価の方法	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。												
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table data-bbox="630 510 1007 645"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～63年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～28年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～28年</td> </tr> </table> (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table data-bbox="630 763 959 824"> <tr> <td>のれん</td> <td>20年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> 借地権(一般定期借地権)については、契約期間に基づく定額法を採用しています。	建物	2～69年	構築物	3～63年	機械及び装置	7～28年	工具、器具及び備品	2～28年	のれん	20年	ソフトウェア	5年
建物	2～69年												
構築物	3～63年												
機械及び装置	7～28年												
工具、器具及び備品	2～28年												
のれん	20年												
ソフトウェア	5年												
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。												
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。												
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。												

<p>6. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続してキャッシュ・フローの変動を完全に相殺するものと想定することができるものについては、ヘッジの有効性の判定は省略しています。 また、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>7. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	25,000,000	25,000,000
借入残高	—	—
未使用残高	25,000,000	25,000,000

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
	50,000	50,000

※3 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しています。

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
投資有価証券	9,377	9,394

※4 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
当初発生額	14,748,347	14,748,347
当期首残高	8,804,571	6,823,576
当期積立額	—	—
当期取崩額	1,980,994	2,920,127
当期末残高	6,823,576	3,903,449

積立て、取崩しの発生事由

分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年8月期以降、50年均等額にあたる1%相当の金額を最低金額として取り崩すこととされていますが、本投資法人は、のれん償却額相当額について、一時差異等調整積立金から取り崩して分配する予定です。

積立て、取崩しの発生事由

分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年8月期以降、50年均等額にあたる1%相当の金額を最低金額として取り崩すこととされていますが、本投資法人は、のれん償却額相当額について、一時差異等調整積立金から取り崩して分配する予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入	23,149,693		23,160,308	
共益費収入	489,934	23,639,627	495,490	23,655,798
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入	388,843		393,687	
付帯収益	282,426		264,610	
その他賃貸事業収益	412,056	1,083,326	398,303	1,056,601
不動産賃貸事業収益合計		24,722,954		24,712,400
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,314,771		1,308,420	
水道光熱費	332,752		319,454	
公租公課	1,798,996		1,774,783	
修繕費	833,301		1,121,106	
原状回復工事費	301,418		254,194	
保険料	29,840		29,784	
信託報酬	62,116		64,083	
減価償却費	4,764,371		4,806,206	
その他営業費用	625,050	10,062,619	600,760	10,278,793
不動産賃貸事業費用合計		10,062,619		10,278,793
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		14,660,334		14,433,606

※2 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位:千円)

Dプロジェクト新三郷	
不動産等売却収入	5,755,000
不動産等売却原価	5,584,343
その他の売却費用	15,687
不動産等売却損益	154,968

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

Dプロジェクト岐阜	
不動産等売却収入	1,171,000
不動産等売却原価	1,065,888
その他の売却費用	4,227
不動産等売却損益	100,883
Dプロジェクト札幌南	
不動産等売却収入	863,000
不動産等売却原価	781,613
その他の売却費用	3,457
不動産等売却損益	77,929
Dプロジェクト仙台南	
不動産等売却収入	1,581,000
不動産等売却原価	1,509,983
その他の売却費用	5,252
不動産等売却損益	65,763
Dプロジェクト御殿場	
不動産等売却収入	1,141,000
不動産等売却原価	1,107,701
その他の売却費用	4,152
不動産等売却損益	29,146
Dプロジェクト西広島	
不動産等売却収入	1,211,000
不動産等売却原価	1,173,026
その他の売却費用	5,627
不動産等売却損益	32,346

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	2019年3月1日 至 2019年8月31日	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日
発行可能投資口総口数		8,000,000口		8,000,000口
発行済投資口の総口数		2,075,000口		2,075,000口

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※ 一時差異等調整積立金

	前期		当期	
	自	2019年3月1日 至 2019年8月31日	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日
「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である14,748,347,148円を一時差異等調整積立金へ積み立えています。当該積立額は2017年8月期以降、50年均等額にあたる1%相当の金額(147,483,472円以上)を最低金額として取り崩すこととされていますが、本投資法人は、のれん償却額相当額について、一時差異等調整積立金から取り崩して分配する予定です。				
2019年8月期はのれん償却額及び物件売却等による税会不一致額相当額2,920,127,436円の取り崩しを行っています。				
「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である14,748,347,148円を一時差異等調整積立金へ積み立えています。当該積立額は2017年8月期以降、50年均等額にあたる1%相当の金額(147,483,472円以上)を最低金額として取り崩すこととされていますが、本投資法人は、のれん償却額相当額について、一時差異等調整積立金から取り崩して分配する予定です。				
2020年2月期はのれん償却額、物件売却による税会不一致額及びDプロジェクト浦安Ⅱの台風に伴う損害額の一部3,407,066,855円の取り崩しを行っています。				

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年3月1日 至 2019年8月31日	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日
現金及び預金		29,273,305		35,249,345
信託現金及び信託預金		17,998,615		15,177,967
現金及び現金同等物		47,271,920		50,427,313

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、首都圏及びその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸物流施設、賃貸居住施設及び賃貸商業施設等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
貸借対照表計上額				
期首残高	660,511,618		718,796,927	
期中増減額	58,285,309		△2,532,993	
期末残高	718,796,927		716,263,934	
期末時価	822,248,000		830,171,000	

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は、Dプロジェクト板橋新河岸等合計13物件の取得(67,660,160千円)によるものであり、主な減少額は、Dプロジェクト新三郷の譲渡(5,584,343千円)及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、アゴーラ・金沢等合計2物件の取得(6,689,535千円)によるものであり、主な減少額は、Dプロジェクト仙台南等合計5物件の譲渡(5,638,212千円)及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
1口当たり純資産額	223,214円		221,851円	
1口当たり当期純利益	4,420円		4,398円	

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期		当期	
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
当期純利益(千円)	9,166,085		9,125,933	
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—		—	
普通投資口に係る当期純利益(千円)	9,166,085		9,125,933	
期中平均投資口数(口)	2,073,641		2,075,000	

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

2020年2月7日及び2020年2月19日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2020年3月2日に払込が完了しています。

この結果、出資総額は231,766百万円、発行済投資口の総口数は2,196,000口となっています。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、割当先である野村證券株式会社より、発行予定投資口数の全部につき、申込期日(2020年3月23日)までに申込みを行わない旨の通知を受け、当該第三者割当による新投資口発行を行わないこととなりました。

新投資口発行(一般募集)

発行済投資口数	121,000口(国内76,200口、海外44,800口)
発行価格	1口当たり283,670円
発行価格の総額	34,324,070,000円
払込金額(発行価額)	1口当たり274,986円
払込金額(発行価額)の総額	33,273,306,000円
払込期日	2020年3月2日

2. 資産の取得

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	DPL流山I
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
取得価格(注1)	32,600,000千円
取得先(注2)	株式会社流山共同開発
取得年月日	2020年4月3日
資産の名称	イーアスつくば(準共有持分70%追加取得)(注3)
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	商業施設
取得価格(注1)	23,800,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
取得年月日	2020年4月1日
資産の名称	GRANODE広島(準共有持分50%)
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	その他資産
取得価格(注1)	14,400,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
取得年月日	2020年4月3日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) DPL流山Iの取得先である株式会社流山共同開発並びにイーアスつくば及びGRANODE広島の取得先である大和ハウスは、信託法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

(注3) イーアスつくばについては、2019年4月5日付で準共有持分30%を取得しており、準共有持分70%を追加取得したことにより、100%所有することとなりました。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、2020年4月1日及び2020年4月3日に、前記「2. 資産の取得」に記載の物件の取得資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行	1,250	基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.175% (変動金利)	2020年 4月1日	2021年 4月1日	期限一括 弁済	無担保 無保証

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社	1,250	基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.175% (変動金利)	2020年 4月1日	2021年 4月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	1,250	基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.175% (変動金利)	2020年 4月1日	2021年 4月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	1,250	基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.175% (変動金利)	2020年 4月1日	2021年 4月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社七十七銀行 株式会社中国銀行 日本生命保険相互会社 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社伊予銀行	6,000	0.34774% (固定金利)	2020年 4月3日	2024年 10月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
第一生命保険株式会社	500	0.400% (固定金利)	2020年 4月3日	2026年 3月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	500	0.410% (固定金利)	2020年 4月3日	2026年 9月30日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.50981% (固定金利)	2020年 4月3日	2028年 9月29日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行	5,000	0.509% (注)	2020年 4月3日	2029年 4月27日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社京都銀行 株式会社山梨中央銀行	10,000	0.615% (注)	2020年 4月3日	2030年 4月30日	期限一括 返済	無担保 無保証

(注) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(開示の省略)

リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、関連当事者との取引に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項、セグメント情報等に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
2015年3月1日	投資口の分割	373,870	747,740	—	61,703	(注1)
2016年9月1日	合併による割当交付	771,540	1,519,280	—	61,703	(注2)
2017年3月21日	公募増資	156,720	1,676,000	42,625	104,328	(注3)
2017年4月14日	第三者割当増資	14,000	1,690,000	3,807	108,136	(注4)
2018年3月19日	公募増資	222,000	1,912,000	51,607	159,743	(注5)
2018年4月13日	第三者割当増資	15,000	1,927,000	3,486	163,230	(注6)
2019年3月1日	公募増資	138,000	2,065,000	32,879	196,110	(注7)
2019年3月26日	第三者割当増資	10,000	2,075,000	2,382	198,492	(注8)

(注1) 2015年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

(注2) 本投資法人は、2016年9月1日を効力発生日とする本合併に際し、旧DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付し、その結果、771,540口の新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格280,868円(発行価額271,983円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額271,983円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格239,806円(発行価額232,465円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額232,465円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格245,784円(発行価額238,260円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額238,260円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

3. 参考情報

投資法人の投資状況について

(1) ポートフォリオ一覧

① 投資状況の概要

本投資法人の2020年2月29日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)		保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%) (注3)	
不動産	居住施設	三大都市圏	首都圏	23,693	2.8	
			中部圏	894	0.1	
			近畿圏	13,219	1.6	
		その他	5,239	0.6		
	商業施設	その他		1,466	0.2	
小計				44,514	5.3	
不動産を 信託財産 とする 信託の 受益権	物流施設	三大都市圏	首都圏	238,522	28.4	
			中部圏	15,668	1.9	
			近畿圏	22,773	2.7	
		その他	88,706	10.6		
	居住施設	三大都市圏	首都圏	166,372	19.8	
			中部圏	5,927	0.7	
			近畿圏	6,013	0.7	
		その他	4,914	0.6		
	商業施設	三大都市圏	首都圏	32,432	3.9	
			中部圏	2,390	0.3	
			近畿圏	20,381	2.4	
		その他	39,325	4.7		
	ホテル	三大都市圏	首都圏	4,758	0.6	
			中部圏	4,531	0.5	
			近畿圏	1,459	0.2	
		その他	5,200	0.6		
	その他	三大都市圏	首都圏	3,268	0.4	
		その他		9,101	1.1	
	小計				671,749	80.0
	預金・その他の資産				123,667	14.7
資産総額 計				839,931	100.0	

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額	379,590	45.2
純資産総額	460,341	54.8

(注1) 「地域」に記載されている「三大都市圏」とは、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)、中部圏(愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。))及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。))をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、2020年2月29日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。))から、減価償却累計額を控除した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が2020年2月29日現在における保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

(単位：千円)

種類	銘柄	券面 総額	帳簿 価額	利率	償還 期限	未収 利息	前払経過 利子	評価額	評価 損益	投資 比率	備考
国債証券	30年分離元本国債 (第27回)	10,000	9,394	—	2037年 9月20日	—	—	9,663	268	0.0%	営業保証金として 供託しています。
合計		10,000	9,394	—	—	—	—	9,663	268	0.0%	

③ 保有資産の概要

A. 本投資法人が2020年2月29日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」ということがあります。）の概要は以下のとおりです。

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
物流 施設	LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	2016年9月1日	9,200	1.2	9,164	9,870
	LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	2016年9月1日	15,400	2.1	15,090	17,000
	LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	2016年9月1日	3,390	0.5	3,745	4,470
	LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	2016年9月1日	9,280	1.2	9,093	9,910
	LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2016年9月1日	26,000	3.5	25,436	27,900
	LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2016年9月1日	2,950	0.4	2,862	3,100
	LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	2016年9月1日	6,210	0.8	6,007	6,550
	LB-009	Dプロジェクト犬山(注7)	愛知県犬山市	2016年9月1日	10,790	1.4	10,390	11,750
	LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	2016年9月1日	5,980	0.8	5,810	6,320
	LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	2016年9月1日	1,200	0.2	1,167	1,210
	LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	2016年9月1日	3,390	0.5	3,216	3,550
	LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	2016年9月1日	4,240	0.6	4,106	4,580
	LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	2016年9月1日	5,740	0.8	5,423	6,170
	LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	3,900	0.5	3,764	4,220
	LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,120	1.1	7,726	8,820
	LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	2016年9月1日	3,530	0.5	3,417	3,870
	LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	2016年9月1日	4,850	0.7	4,711	5,390
	LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	2016年9月1日	3,940	0.5	3,786	4,240
	LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	2016年9月1日	4,340	0.6	4,174	4,610
	LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	7,630	1.0	7,315	8,430
	LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,520	0.7	5,302	6,080
	LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,280	1.1	7,987	9,010
	LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,140	0.7	4,930	5,590
	LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	2016年9月1日	6,400	0.9	6,189	6,740
	LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	2016年9月1日	10,300	1.4	9,874	10,900
	LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	2016年9月1日	7,370	1.0	7,157	7,740
	LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2016年9月28日	2,080	0.3	1,966	2,170
	LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	2016年9月28日	1,280	0.2	1,232	1,330
	LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	2017年4月11日	7,200	1.0	6,997	7,860
	LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	2017年4月11日	3,300	0.4	3,205	3,460

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
物流 施設	LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	2017年4月11日	8,500	1.1	8,423	9,740
	LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	2017年4月11日	5,000	0.7	4,824	5,300
	LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	2017年4月11日	3,520	0.5	3,450	3,780
	LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	2017年4月11日	1,510	0.2	1,461	1,590
	LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2017年4月11日	2,000	0.3	1,937	2,050
	LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	2017年4月11日	1,780	0.2	1,713	1,820
	LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	2017年4月11日	3,100	0.4	2,995	3,220
	LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	2017年4月11日	6,000	0.8	5,851	6,140
	LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	2017年4月11日	3,820	0.5	3,714	4,040
	LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	2017年4月11日	1,700	0.2	1,638	1,910
	LB-047	Dプロジェクト土川越Ⅳ	埼玉県川越市	2018年4月10日	5,600	0.8	5,535	5,920
	LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	2018年4月10日	1,040	0.1	1,032	1,140
	LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	2018年4月10日	7,640	1.0	7,547	8,270
	LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	2018年4月10日	8,200	1.1	8,096	8,490
	LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	2018年4月10日	6,900	0.9	6,769	7,100
	LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	2018年4月10日	3,600	0.5	3,639	4,280
	LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	2018年4月10日	7,300	1.0	7,130	7,520
	LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	2018年4月10日	7,900	1.1	7,753	8,050
	LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	2018年4月10日	3,600	0.5	3,526	3,640
	LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	2018年4月10日	9,200	1.2	9,006	9,460
	LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	2019年4月5日	4,300	0.6	4,295	4,460
	LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	2019年4月5日	5,700	0.8	5,703	5,900
	LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	2019年4月5日	7,300	1.0	7,302	7,610
	LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	2019年4月10日	12,300	1.6	12,302	12,400
	LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	2019年4月10日	3,900	0.5	3,893	3,990
	LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	2019年4月10日	6,100	0.8	6,078	6,250
	LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	2019年4月10日	1,490	0.2	1,491	1,500
	LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	2019年4月10日	4,050	0.5	4,038	4,120
	LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	2017年4月11日	16,831	2.3	16,575	18,000
	LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	2018年4月10日	13,300	1.8	13,204	13,700
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	2018年9月27日	3,510	0.5	3,445	3,570	
物流施設 61物件 計					373,641	50.1	365,635	397,800
居住 施設	RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	2006年3月22日	7,650	1.0	7,425	9,370
	RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	2006年3月22日	4,500	0.6	4,130	4,510
	RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2006年3月22日	2,630	0.4	2,395	2,440
	RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2006年3月22日	2,520	0.3	2,311	2,340
	RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2006年3月22日	2,220	0.3	2,048	2,000
	RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	2006年3月22日	1,200	0.2	1,078	1,210
	RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2007年3月7日	2,300	0.3	2,051	2,360
	RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2007年6月21日	2,910	0.4	2,740	2,790

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2007年6月21日	2,690	0.4	2,505	2,670
	RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	2007年6月21日	1,865	0.3	1,739	1,660
	RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	2007年6月21日	1,800	0.2	1,638	1,790
	RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	2007年6月21日	1,400	0.2	1,323	1,200
	RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2010年4月1日	2,143	0.3	2,327	2,530
	RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	2010年4月1日	1,770	0.2	1,675	2,380
	RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	2010年4月1日	1,393	0.2	1,469	1,620
	RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	2010年4月1日	1,279	0.2	1,202	1,590
	RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	2010年4月1日	1,138	0.2	1,082	1,410
	RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	932	0.1	893	1,150
	RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	2010年4月1日	825	0.1	805	1,010
	RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	2010年4月1日	887	0.1	850	1,010
	RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	2010年4月1日	608	0.1	647	772
	RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	2010年4月1日	555	0.1	549	683
	RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	2010年4月1日	464	0.1	434	567
	RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	2010年4月1日	947	0.1	880	1,400
	RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	2010年4月1日	1,070	0.1	975	1,500
	RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	2010年4月1日	914	0.1	840	1,140
	RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	2010年4月1日	1,370	0.2	1,230	1,820
	RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	2010年4月1日	1,160	0.2	1,064	1,580
	RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	2010年4月1日	675	0.1	601	815
	RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2010年4月1日	2,720	0.4	2,568	3,400
	RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	2010年4月1日	860	0.1	806	1,110
	RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	2010年4月1日	666	0.1	597	870
	RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	2010年4月1日	486	0.1	464	564
	RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	2010年4月1日	400	0.1	388	534
	RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	2010年4月1日	1,190	0.2	1,140	1,460
	RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	2010年4月1日	642	0.1	609	787
	RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2010年4月1日	2,880	0.4	2,718	3,160
	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2010年4月1日	2,707	0.4	2,487	3,380
	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	2010年4月1日	7,430	1.0	7,110	8,560
	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	3,520	0.5	3,188	4,180
	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2010年4月1日	2,950	0.4	2,804	3,540
	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	2010年6月29日	940	0.1	873	1,400
	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	2011年10月18日	7,580	1.0	6,486	9,310
	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2011年12月19日	2,030	0.3	1,998	2,510
	RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,900	0.3	1,843	2,290
	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,420	0.2	1,390	1,720
	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	2005年12月20日	4,500	0.6	3,974	4,830

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	2006年3月22日	648	0.1	574	538
	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	2007年3月7日	1,110	0.1	969	1,170
	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	2007年6月21日	1,450	0.2	1,310	1,350
	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	2007年6月21日	1,480	0.2	1,281	1,700
	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	2007年6月21日	817	0.1	702	826
	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	2010年4月1日	844	0.1	863	1,170
	RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	2010年4月1日	1,040	0.1	964	1,370
	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	2010年4月1日	1,200	0.2	1,149	1,470
	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	2010年4月1日	988	0.1	916	1,130
	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2010年4月1日	2,570	0.3	2,404	3,090
	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	2010年4月1日	1,140	0.2	1,039	1,300
	RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	2010年4月1日	7,380	1.0	6,751	9,320
	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	2010年4月1日	857	0.1	819	847
	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2010年4月1日	1,560	0.2	1,442	2,210
	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年4月1日	996	0.1	972	1,250
	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	2010年4月1日	742	0.1	748	888
	RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	2010年4月1日	503	0.1	470	616
	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	2010年4月1日	198	0.0	178	231
	RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	2010年4月1日	832	0.1	783	1,110
	RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	2010年4月1日	776	0.1	742	906
	RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	2010年4月1日	792	0.1	722	999
	RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	2010年4月1日	546	0.1	511	685
	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2010年4月1日	2,641	0.4	2,355	2,990
	RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	2010年4月1日	686	0.1	602	870
	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2010年4月1日	1,430	0.2	1,272	1,630
	RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	2010年4月1日	533	0.1	511	610
	RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	2010年4月1日	1,060	0.1	990	1,330
	RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	2010年4月1日	923	0.1	858	1,170
	RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	2010年4月1日	948	0.1	828	1,050
	RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2010年4月1日	2,160	0.3	1,952	2,870
	RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	2010年4月1日	1,100	0.1	967	1,200
	RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	2010年4月1日	1,260	0.2	1,117	1,540
	RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2010年6月29日	1,790	0.2	1,636	2,450
	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	2010年11月1日	7,360	1.0	5,934	10,000
	RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2010年11月1日	1,770	0.2	1,558	2,490
	RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	2011年6月30日	1,181	0.2	1,131	1,620
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2011年8月2日	1,500	0.2	1,388	1,830	
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2011年10月7日	1,900	0.3	1,805	2,370	
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	2012年3月28日	1,660	0.2	1,550	2,280	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2012年3月29日	2,370	0.3	2,232	3,080
	RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	2012年11月29日	3,800	0.5	3,763	4,810
	RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2013年9月27日	2,030	0.3	1,980	2,510
	RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	2013年9月27日	1,750	0.2	1,735	1,950
	RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	2013年9月27日	1,520	0.2	1,449	1,820
	RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	2014年9月26日	1,165	0.2	1,191	1,400
	RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	2015年5月1日	4,350	0.6	3,938	5,070
	RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2015年5月1日	1,520	0.2	1,497	1,880
	RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	2006年3月22日	1,674	0.2	1,653	2,060
	RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	2007年6月21日	666	0.1	578	771
	RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	704	0.1	682	812
	RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	783	0.1	732	998
	RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	2010年4月1日	325	0.0	293	329
	RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	2010年4月1日	461	0.1	397	561
	RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	2011年10月7日	5,300	0.7	4,753	6,640
	RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2013年9月27日	1,680	0.2	1,621	1,970
	RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	2014年3月28日	4,360	0.6	3,763	4,850
	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	2015年5月1日	9,100	1.2	8,098	11,200
	RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	2015年5月1日	1,720	0.2	1,666	2,150
	RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2015年5月1日	1,060	0.1	963	1,310
	RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,490	0.2	1,288	1,850
	RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,376	0.2	1,189	1,630
	RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	2010年4月1日	4,368	0.6	3,965	5,430
	RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	2010年4月1日	1,010	0.1	894	1,260
	RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	2010年4月1日	411	0.1	355	510
	RE-122	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	2010年4月1日	1,740	0.2	1,512	1,990
	RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	2010年4月1日	960	0.1	824	1,060
	RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	3,400	0.5	2,887	4,710
	RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	2010年4月1日	1,230	0.2	1,047	1,560
	RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	2010年4月1日	481	0.1	405	581
	RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	2010年4月1日	783	0.1	682	966
	RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	2010年4月1日	656	0.1	590	847
	RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,190	0.3	1,994	2,860
	RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,670	0.4	2,333	3,580
	RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	2010年11月1日	1,740	0.2	1,250	2,750
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	2011年1月14日	2,260	0.3	1,917	3,250	
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋	2011年8月1日	720	0.1	644	982	
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	2011年9月26日	930	0.1	868	1,210	
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	2011年12月22日	1,193	0.2	1,078	1,550	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	2012年9月3日	1,208	0.2	1,151	1,810
	RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	福岡県福岡市	2013年3月25日	2,910	0.4	2,511	3,740
	RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2013年3月29日	2,830	0.4	2,457	3,040
	RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	2013年6月26日	1,730	0.2	1,550	2,160
	RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	2015年11月2日	973	0.1	990	1,070
	RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2016年9月28日	2,000	0.3	1,975	2,640
	RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2016年9月28日	2,020	0.3	1,929	2,250
	RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	2017年4月11日	1,800	0.2	1,814	2,030
居住施設 133物件 計					246,424	33.0	226,259	296,885
商業 施設	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	2016年9月1日	7,770	1.0	7,485	8,670
	RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	2016年9月1日	4,580	0.6	4,446	4,670
	RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	2016年9月1日	4,270	0.6	4,185	4,460
	RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	2016年9月1日	3,000	0.4	2,929	3,220
	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	2016年9月1日	3,740	0.5	3,740	3,970
	RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	2016年9月1日	8,100	1.1	7,924	8,760
	RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	2017年8月29日	1,600	0.2	1,617	1,940
	RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	2017年8月29日	3,800	0.5	3,737	3,940
	RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	2018年4月3日	8,100	1.1	8,010	8,760
	RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	2018年4月3日	3,200	0.4	3,155	3,700
	RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	2018年12月7日	3,250	0.4	3,383	3,880
	RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	2019年4月5日	10,320	1.4	10,316	10,290
	RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	2016年9月1日	1,670	0.2	1,649	1,850
	RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	2016年9月1日	6,960	0.9	6,816	7,490
	RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2016年9月1日	2,390	0.3	2,390	2,590
	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	2016年9月28日	2,230	0.3	2,156	2,400
	RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	2017年1月31日	5,620	0.8	5,857	6,660
	RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	2018年3月27日	4,500	0.6	4,541	5,260
	RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	2019年4月5日	750	0.1	769	766
	RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	2019年4月5日	5,000	0.7	5,006	5,150
	RR-009	ハピラス海田(底地)	広島県安芸郡	2019年12月13日	1,400	0.2	1,466	1,520
	RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	2018年12月7日	4,480	0.6	4,408	4,680
商業施設 22物件 計					96,730	13.0	95,995	104,626
ホテル	H0-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2018年4月3日	4,800	0.6	4,758	5,170
	H0-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	2018年12月6日	1,470	0.2	1,459	1,520
	H0-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋	2019年4月5日	4,500	0.6	4,531	4,540
	H0-004	アゴーラ・金沢	石川県金沢市	2019年11月29日	5,200	0.7	5,200	5,560
ホテル 4物件 計					15,970	2.1	15,949	16,790

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
その他 資産	OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	2013年6月24日	930	0.1	825	1,280
	OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	2014年9月1日	1,100	0.1	1,054	1,230
	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	2016年9月28日	7,600	1.0	7,279	8,240
	OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	2017年4月11日	1,850	0.2	1,822	1,950
	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	2019年3月12日	1,380	0.2	1,389	1,370
その他資産 5物件 計					12,860	1.7	12,370	14,070
ポートフォリオ 225物件 計					745,625	100.0	716,210	830,171

(注1) 「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、REは居住施設を、Rは商業施設を、HOはホテルを、OTはその他資産をそれぞれ表し、そのうちLBはBTS型(ビルド・トゥ・スーツ型)を、LMはマルチテナント型を、RRはロードサイド型を、RMはモール型を、RUはアーバン型を、それぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得日」は、過去の合併に伴い取得した物件については、合併効力の発生日を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。)をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。なお、「取得価格合計」については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資比率」は、保有資産の取得価格の総額に対する、各物件の取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価格」は、2020年2月29日現在の貸借対照表計上額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、決算日である2020年2月29日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「Dプロジェクト犬山」については、2018年4月10日付で追加取得(取得価格2,100百万円)をしています。「取得価格」については、既存棟と追加取得棟の合計額、「取得日」については、既存棟の取得日を記載しています。

B. 本投資法人が2020年2月29日現在保有する不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、及び年間賃料は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	50,490.39	50,490.39	100.0	1	(注6)
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	62,394.17	62,394.17	100.0	2	(注6)
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	14,240.84	14,240.84	100.0	1	(注6)
LB-005	Dプロジェクト浦安I	千葉県浦安市	36,515.81	36,515.81	100.0	1	(注6)
LB-006	Dプロジェクト浦安II	千葉県浦安市	72,320.01	72,320.01	100.0	1	(注6)
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	11,663.39	11,663.39	100.0	1	(注6)
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	29,232.53	29,232.53	100.0	1	(注6)
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	54,197.80	54,197.80	100.0	2	(注6)
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	11,151.51	11,151.51	100.0	1	(注6)
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	9,558.32	9,558.32	100.0	1	(注6)
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	17,448.86	17,448.86	100.0	1	(注6)
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	24,729.56	24,729.56	100.0	4	257
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	17,858.01	17,858.01	100.0	2	(注6)
LB-020	Dプロジェクト久喜I	埼玉県久喜市	22,708.72	22,708.72	100.0	1	(注6)
LB-021	Dプロジェクト久喜II	埼玉県久喜市	50,490.00	50,490.00	100.0	1	(注6)
LB-022	Dプロジェクト川越I	埼玉県川越市	16,150.88	16,150.88	100.0	1	205
LB-023	Dプロジェクト川越II	埼玉県川越市	19,872.00	19,872.00	100.0	1	285
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	21,628.50	21,628.50	100.0	1	(注6)
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	34,710.80	34,710.80	100.0	1	(注6)
LB-026	Dプロジェクト久喜III	埼玉県久喜市	26,937.41	26,937.41	100.0	1	(注6)
LB-027	Dプロジェクト久喜IV	埼玉県久喜市	26,460.00	26,460.00	100.0	1	(注6)
LB-028	Dプロジェクト久喜V	埼玉県久喜市	47,320.89	47,320.89	100.0	1	(注6)
LB-029	Dプロジェクト久喜VI	埼玉県久喜市	29,244.66	29,244.66	100.0	1	(注6)
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	21,965.04	21,965.04	100.0	2	(注6)
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	39,584.80	39,584.80	100.0	1	(注6)
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	26,776.67	26,776.67	100.0	1	(注6)
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	23,933.75	23,933.75	100.0	1	(注6)
LB-034	Dプロジェクト盛岡II	岩手県滝沢市	4,481.00	4,481.00	100.0	1	(注6)
LB-035	Dプロジェクト川越III	埼玉県川越市	39,572.32	39,572.32	100.0	1	(注6)
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	18,371.10	18,371.10	100.0	1	(注6)
LB-037	Dプロジェクト浦安III	千葉県浦安市	39,441.32	39,441.32	100.0	1	(注6)
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	36,113.25	36,113.25	100.0	1	(注6)
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	10,965.68	10,965.68	100.0	1	(注6)
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	10,764.05	10,764.05	100.0	1	(注6)
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	14,106.91	14,106.91	100.0	1	(注6)
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	15,668.44	15,668.44	100.0	1	(注6)
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	13,521.56	13,521.56	100.0	1	(注6)

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	39,341.44	39,341.44	100.0	1	(注6)
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	19,004.72	19,004.72	100.0	1	(注6)
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	13,012.50	13,012.50	100.0	1	(注6)
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	24,684.47	24,684.47	100.0	1	320
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	3,225.46	3,225.46	100.0	1	(注6)
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	24,368.86	24,368.86	100.0	1	(注6)
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	25,305.82	25,305.82	100.0	1	(注6)
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	40,870.56	40,870.56	100.0	1	(注6)
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	22,485.08	22,485.08	100.0	1	(注6)
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	39,580.46	39,580.46	100.0	1	(注6)
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	52,239.75	52,239.75	100.0	1	(注6)
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	23,795.40	23,795.40	100.0	1	(注6)
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	65,215.07	65,215.07	100.0	1	(注6)
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	16,523.82	16,523.82	100.0	1	(注6)
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	21,402.20	21,402.20	100.0	1	(注6)
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	26,275.05	26,275.05	100.0	2	(注6)
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	33,763.46	33,763.46	100.0	1	(注6)
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	16,599.30	16,599.30	100.0	1	205
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	29,410.54	29,410.54	100.0	1	(注6)
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	6,185.46	6,185.46	100.0	1	(注6)
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	24,493.54	24,493.54	100.0	1	(注6)
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	55,864.47	55,864.47	100.0	1	(注6)
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	73,750.55	73,484.76	99.6	1	(注6)
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	26,672.98	26,672.98	100.0	1	(注6)
物流施設 61物件 計			1,746,661.91	1,746,396.12	100.0	69	21,453
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	5,230.39	5,161.26	98.7	1	430
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	3,492.93	3,437.13	98.4	1	226
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,707.51	2,561.35	94.6	1	131
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,226.42	2,170.82	97.5	1	128
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	1,621.59	1,582.67	97.6	1	100
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,458.73	1,409.97	96.7	1	75
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,969.57	2,803.78	94.4	1	127
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,400.00	2,400.00	100.0	1	145
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,094.58	2,034.40	97.1	1	130
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,917.62	1,917.62	100.0	1	94
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,817.56	1,743.83	95.9	1	97
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,123.80	1,123.80	100.0	1	69
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,779.77	2,779.77	100.0	1	145
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	2,559.21	2,504.13	97.8	1	115
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,898.47	1,765.41	93.0	1	76

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,940.94	1,913.35	98.6	1	88
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,858.34	1,858.34	100.0	1	81
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	1,444.52	1,444.52	100.0	1	66
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	1,244.54	1,244.54	100.0	1	57
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	1,225.26	1,164.69	95.1	1	49
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	811.95	811.95	100.0	1	44
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	803.03	803.03	100.0	1	39
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	957.60	907.38	94.8	1	35
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	1,747.90	1,747.90	100.0	1	74
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,826.80	1,826.80	100.0	1	80
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	1,308.38	1,308.38	100.0	1	64
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	2,117.46	2,082.29	98.3	1	98
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,628.80	1,628.80	100.0	1	84
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	972.51	972.51	100.0	1	49
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	3,594.16	3,594.16	100.0	1	163
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	1,147.44	1,116.49	97.3	1	56
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	1,105.20	1,105.20	100.0	1	48
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	668.79	668.79	100.0	1	32
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	681.00	681.00	100.0	1	32
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,567.84	1,567.84	100.0	1	77
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	882.67	882.67	100.0	1	43
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	3,494.42	3,374.59	96.6	1	164
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	4,602.95	4,542.21	98.7	1	189
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	10,408.26	10,354.45	99.5	1	478
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	6,442.28	6,402.14	99.4	1	267
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	3,150.80	3,150.80	100.0	1	179
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	1,546.34	1,491.43	96.4	1	80
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	16,849.50	16,514.85	98.0	2	741
RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	3,077.05	2,987.70	97.1	1	135
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	2,339.42	2,251.78	96.3	1	112
RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,659.71	1,618.79	97.5	1	84
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,967.97	4,937.01	99.4	1	254
RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	863.70	784.04	90.8	1	35
RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,542.30	1,542.30	100.0	1	69
RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,380.35	1,343.85	97.4	1	72
RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,871.70	1,847.90	98.7	1	92
RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	1,168.18	1,168.18	100.0	1	53
RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	1,414.73	1,414.73	100.0	1	63
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,784.50	1,710.58	95.9	1	72

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,472.47	1,472.47	100.0	1	77
RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	1,658.90	1,557.52	93.9	1	62
RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	3,644.35	3,557.02	97.6	1	165
RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,624.06	1,601.76	98.6	1	77
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	12,732.35	12,250.29	96.2	1	517
RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	1,276.91	1,276.91	100.0	1	51
RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2,014.12	2,014.12	100.0	1	100
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2,255.88	2,184.44	96.8	1	71
RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	1,220.16	1,220.16	100.0	1	51
RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	887.94	887.94	100.0	1	34
RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	414.45	414.45	100.0	1	15
RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	1,383.90	1,383.90	100.0	1	63
RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	1,425.43	1,375.42	96.5	1	51
RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	1,537.84	1,537.84	100.0	1	63
RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	1,415.15	1,415.15	100.0	1	46
RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	4,197.66	4,197.66	100.0	1	172
RE-071	カスターリア森下II	東京都江東区	1,275.60	1,275.60	100.0	1	56
RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2,406.41	2,356.85	97.9	1	98
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	857.32	857.32	100.0	1	37
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,613.86	1,576.92	97.7	1	70
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	1,472.38	1,472.38	100.0	1	65
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	1,362.60	1,290.12	94.7	1	62
RE-077	カスターリア門前仲町II	東京都江東区	3,038.98	3,038.98	100.0	1	135
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,785.24	1,785.24	100.0	1	72
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,994.93	1,994.93	100.0	1	86
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2,421.82	2,395.76	98.9	1	135
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	18,112.03	18,112.03	100.0	1	636
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2,629.59	2,588.29	98.4	1	147
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,413.75	1,413.75	100.0	1	79
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2,046.36	2,004.98	98.0	1	100
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2,640.86	2,450.04	92.8	1	126
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	3,797.92	3,756.16	98.9	1	128
RE-087	カスターリア大森II	東京都大田区	2,818.70	2,818.70	100.0	1	156
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,166.71	3,085.36	97.4	1	223
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,123.77	2,123.77	100.0	1	127
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,961.52	1,930.71	98.4	1	100
RE-091	カスターリア大森III	東京都品川区	2,004.80	2,004.80	100.0	1	97
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,278.52	1,278.52	100.0	1	65
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	17,269.74	17,269.74	100.0	1	454
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2,224.41	2,224.41	100.0	1	101

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	4,208.83	4,208.83	100.0	1	111
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	1,452.09	1,452.09	100.0	1	52
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	1,552.01	1,534.61	98.9	1	59
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	1,597.32	1,597.32	100.0	1	65
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	744.90	744.90	100.0	1	27
RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	876.89	876.89	100.0	1	39
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	18,153.57	18,153.57	100.0	1	458
RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,179.80	2,179.80	100.0	1	111
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	21,367.93	21,367.93	100.0	2	488
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	26,294.49	26,294.49	100.0	1	983
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	3,009.74	3,009.74	100.0	1	111
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	3,808.97	3,808.97	100.0	1	129
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	3,471.39	3,334.59	96.1	1	117
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	3,279.90	3,196.49	97.5	1	106
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	10,920.75	10,799.94	98.9	1	334
RE-119	カスターリア柴	愛知県名古屋	2,836.00	2,656.16	93.7	1	82
RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	1,522.89	1,332.69	87.5	1	34
RE-122	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	6,100.31	5,682.88	93.2	1	134
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	3,061.60	3,036.80	99.2	1	83
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	8,747.40	8,747.40	100.0	1	315
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	3,071.60	3,042.03	99.0	1	104
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	1,684.10	1,654.76	98.3	1	46
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	2,800.32	2,755.41	98.4	1	72
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	2,149.08	2,059.48	95.8	1	61
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	5,415.39	5,091.39	94.0	1	160
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	6,230.20	6,150.15	98.7	1	254
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	8,661.19	7,782.96	89.9	1	185
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	7,022.69	6,765.16	96.3	1	199
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋	1,822.10	1,797.45	98.6	1	61
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	2,784.83	2,761.59	99.2	1	80
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	2,828.39	2,828.39	100.0	1	90
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	4,471.11	4,200.87	94.0	1	103
RE-137	カスターリア大濠ベイタワー	福岡県福岡市	11,089.75	5,243.53	47.3	1	138
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	10,354.15	10,354.15	100.0	1	256
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	5,086.69	5,044.84	99.2	1	142
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	2,035.37	2,009.72	98.7	1	63
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,897.06	2,897.06	100.0	1	135
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	6,828.78	6,828.78	100.0	1	191
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	4,425.46	4,425.46	100.0	1	114
居住施設 133物件 計			472,121.87	459,325.58	97.3	135	17,916

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	41,742.84	41,742.84	100.0	1	561
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	16,390.96	15,308.22	93.4	1	343
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	9,720.49	9,693.12	99.7	11	331
RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	9,277.08	9,277.08	100.0	1	259
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	24,018.00	24,018.00	100.0	1	188
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	22,196.81	22,196.81	100.0	1	591
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	11,207.90	11,207.90	100.0	1	94
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	8,637.91	8,637.91	100.0	1	257
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	62,917.73	62,917.73	100.0	1	645
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	23,230.77 (注7)	23,230.77 (注7)	100.0	1	252
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	30,824.72	30,824.72	100.0	1	181
RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	41,670.12	41,670.12	100.0	1	645
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	2,973.44	2,973.44	100.0	1	(注6)
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	19,845.72	19,845.72	100.0	1	477
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	31,981.70	31,981.70	100.0	1	139
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	8,899.89	8,899.89	100.0	1	(注6)
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	28,002.92	28,002.92	100.0	1	(注6)
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	6,669.74	6,669.74	100.0	1	208
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	1,066.95	1,066.95	100.0	1	(注6)
RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	19,104.17	19,104.17	100.0	1	314
RR-009	ハピアス海田(底地)	広島県安芸郡	13,415.52	13,415.52	100.0	1	76
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	30,517.69	30,517.69	100.0	1	297
商業施設 22物件 計			464,313.07	463,202.96	99.8	32	6,440
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	7,932.37	7,932.37	100.0	1	264
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	2,637.18	2,637.18	100.0	1	84
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	7,605.41	7,605.41	100.0	1	252
HO-004	アゴーラ・金沢	石川県金沢市	7,011.58	7,011.58	100.0	1	(注6)
ホテル 4物件 計			25,186.54	25,186.54	100.0	4	841
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	4,177.52	4,177.52	100.0	1	78
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	3,901.14	3,901.14	100.0	1	87
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	13,480.00	13,480.00	100.0	1	548
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	3,064.89	3,064.89	100.0	1	(注6)
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森 西・ウェルシア大田大森西店	東京都大田区	1,345.60	1,345.60	100.0	1	(注6)
その他資産 5物件 計			25,969.15	25,969.15	100.0	5	901
ポートフォリオ 225物件 計			2,734,252.54	2,720,080.35	99.5	245	47,553

(注1) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物(ただし、底地物件については、土地)の賃貸が可能な面積であり、2020年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積

を記載しています。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

- (注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2020年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2020年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、2020年2月29日現在における各資産の稼働率(賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、2020年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書等に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。
- (注5) 「年間賃料」は、2020年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産の賃貸借契約書に表示された月間賃料(消費税等を含んでいません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約書が締結されている不動産又は信託不動産については、その合計額)を記載しています。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2020年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料(消費税等を含んでいません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転貸借契約が契約されている不動産又は各信託不動産については、その合計額)を記載しています。なお、売上歩合賃料については、2020年2月の売上に連動した月額売上歩合賃料を使用しています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。加えて、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の年間賃料に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
- (注6) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。
- (注7) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転貸することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積及び賃貸面積には含んでいません。

(2) 主なテナントへの賃貸借の状況

該当事項はありません。

- (注) 「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(3) ポートフォリオの分散状況(2020年2月29日現在)

① 地域別投資比率

地域 (注1)		物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%) (注2)	
三大 都市圏	首都圏	153	489,176	65.6	78.7
	中部圏	10	30,630	4.1	
	近畿圏	19	67,020	9.0	
その他		43	158,799	21.3	
合計		225	745,625	100.0	

(注1)「地域」は、前記「(1) ポートフォリオ一覧 ① 投資状況の概要(注1)」をご参照下さい。

(注2)「投資比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 用途別投資比率

用途		物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)	
中核資産	物流施設	61	373,641	50.1	98.3
	居住施設	133	246,424	33.0	
	商業施設	22	96,730	13.0	
	ホテル	4	15,970	2.1	
その他資産		5	12,860	1.7	
合計		225	745,625	100.0	

③ 築年数分布

築年数	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
5年未満	18	69,600	9.6
5年以上10年未満	40	220,837	30.5
10年以上	160	432,688	59.8
合計	218	723,125	100.0

④ 用途別平均築年数

用途	平均築年数(年)
物流施設	8.5
居住施設	14.0
商業施設	11.6
ホテル	9.1
その他資産	7.6
合計	10.7

(注)「平均築年数」は、2020年2月29日現在における各保有資産の築年数を取得価格により加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(4) 保有不動産の資本的支出

① 資本的支出の予定

2020年2月29日現在における保有資産(不動産及び信託不動産等)について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれます。

不動産等の名称(所在)	目的	期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
Dプロジェクト加須 (埼玉県加須市)	危険物庫増築工事	自 2020年7月 至 2020年10月	64,900	—	—
カスターリア新宿夏目坂 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2019年11月 至 2020年3月	55,495	16,658	16,658
カスターリア東日本橋Ⅱ (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2020年5月 至 2020年8月	59,829	—	—
カスターリア高輪 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2020年1月 至 2020年8月	297,000	—	—
カスターリア東日本橋 (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2020年3月 至 2020年8月	129,613	—	—
カスターリア雪谷 (東京都大田区)	大規模修繕工事	自 2020年4月 至 2020年8月	51,733	—	—
カスターリア要町 (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 2020年4月 至 2020年8月	69,190	—	—
カスターリア市川 (千葉県市川市)	大規模修繕工事	自 2019年11月 至 2020年3月	32,835	—	—
カスターリア新梅田 (大阪府大阪市)	大規模修繕工事	自 2020年3月 至 2020年8月	78,100	—	—

② 期中の資本的支出

保有資産(不動産及び信託不動産等)について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,412,772千円であり、当期費用に区分された修繕費1,121,106千円、原状回復工事費254,194千円と合わせ、合計2,788,073千円の工事を実施しています。

不動産等の名称(所在)	目的	期間	工事金額(千円)
クイズ恵比寿 (東京都渋谷区)	テナントサイン更新工事	自 2019年5月 至 2019年11月	98,983
	大規模修繕工事	自 2018年12月 至 2019年11月	178,904
カスターリア日本橋 (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2019年11月 至 2020年2月	29,526
カスターリア初台 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2019年9月 至 2020年2月	72,328
カスターリアタワー品川シーサイド (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 2019年8月 至 2020年2月	85,842
カスターリア中野 (東京都中野区)	大規模修繕工事	自 2019年11月 至 2020年2月	34,733
カスターリア上町台 (大阪府大阪市)	大規模修繕工事	自 2019年10月 至 2020年2月	60,131
油壺マリーナヒルズ (神奈川県三浦市)	屋上防水工事	自 2019年11月 至 2020年1月	15,840