

## 2018年2月期(第24期)決算説明資料

2018年4月20日



## エグゼクティブ・サマリー

### 1. 決算概要

ページ数

- 2018年2月期 決算ハイライト 4
- 2018年2月期 損益計算書(P/L) 5
- 2018年2月期 貸借対照表(B/S) 6

### 2. 公募増資

- 公募増資の概要 8
- 2018年3月・4月取得資産の概要 9
- ポートフォリオ・サマリー（2018年4月10日現在） 10

### 3. 成長への取組み

- 資産規模の推移と今後の目標 12
- 大和ハウスグループのパイプライン 13-14
- 今後の成長戦略 15

### 4. 運用状況

- 物流施設の運用状況 17
- 居住施設の運用状況 18
- 商業施設の運用状況 19
- 財務状況 20-21

### 5. 業績予想

- 2018年8月期及び2019年2月期 業績予想 23

## Appendix

ページ数

- 2018年3月・4月取得資産 25-28
- 業績推移 29
- ポートフォリオ推移 30
- 貸借対照表 31
- 損益計算書 32
- 分配方針 33
- サステナビリティに関する取組み 34
- 大和ハウスグループが手掛ける物流事業 35
- 物流施設の事業環境 36
- 居住施設の事業環境 37
- 商業施設・ホテルの事業環境 38
- ポートフォリオ一覧 39-42
- 物流施設の賃料改定時期 43-45
- 商業施設の賃料改定時期 46
- 不動産鑑定評価額 比較表 47-53
- 投資口価格の推移 54
- 投資主の状況 55
- 投資法人の仕組み図 56

## 1. 決算概要

- ◆ 2018年2月期 分配金実績 **5,194 円**（予想比 +144 円、前期比 +230 円）

## 2. 公募増資

- ◆ 合併後、2度目の公募増資により **550 億円**を資金調達
- ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じて **16 物件 969 億円** を取得

## 3. 成長への取組み

- ◆ 合併後、約1年半で **40 物件 1,931 億円** を取得し、資産規模 **6,747 億円**へ
- ◆ 引き続きパイプラインを活用し、資産規模 **8,000 億円**へ

## 4. 運用状況

- ◆ 2018年2月期末 稼働率 **99.3 %**（前期比 **+0.1 ポイント**）と安定運用を継続
- ◆ 2017年11月に地方銀行 5 行と新たに取引を開始

## 5. 業績予想

- ◆ 2018年8月期 分配金予想 **4,950 円**（2017年10月時点予想 4,900 円）
- ◆ 2019年2月期 分配金予想 **5,250 円**



# 1. 決算概要

## 1口当たり分配金

# 5,194 円

(予想比 +144 円)

(前期比 +230 円)

## 運用状況

◆ NOI利回り **5.4%** (前期比 +0.2ポイント)

※2017年取得資産の固定資産税等は  
2018年8月期から発生

◆ 稼働率 **99.3%** (前期比 +0.1ポイント)

◆ 居住施設の好調な稼働と収益力アップ

◆ 商業施設の稼働率アップ

## 財務状況

◆ 地方銀行 5 行と新たに取引を開始

◆ 1口当たりNAV **248,003 円**  
(前期比 +2,314 円)

◆ LTV (のれんを含む) **41.4%**  
(前期比 +0.0ポイント)

◆ LTV (のれんを除く) **46.4%**  
(前期比 ▲0.1ポイント)

### ■ NOI利回り

用途	NOI(百万円)	取得価格(百万円)	NOI利回り
物流施設	6,757	260,119	5.2%
居住施設	6,921	250,448	5.6%
商業施設	1,455	55,730	5.3%
その他資産	369	11,480	6.5%
ポートフォリオ	15,503	577,777	5.4%

### ■ 期末稼働率

用途	2017年8月期	2018年2月期	増減
物流施設	100.0%	100.0%	—
居住施設	97.3%	97.5%	0.2ポイント
商業施設	98.9%	99.3%	0.4ポイント
その他資産	100.0%	100.0%	—
ポートフォリオ	99.2%	99.3%	0.1ポイント

# 2018年2月期 損益計算書(P/L)

- ◆ 賃貸事業収益は10期連続増収となり、分配金5,194円を実現
- ◆ 還付消費税等を内部留保

(単位:百万円)

	2017年8月期	2018年2月期		2018年2月期	
	実績	実績	前期比	予想 2017/10/18時点	予想比
営業収益	21,015	19,700	▲1,315	19,540	159
賃貸事業収益	19,479	19,700	220	19,540	159
不動産等売却益	1,536	—	▲1,536	—	—
営業費用	11,623	11,687	64	11,748	▲60
賃貸事業費用	7,906	7,947	41	7,959	▲12
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	4,193	4,196	3	4,222	▲25
減価償却費	3,713	3,750	37	3,737	13
その他営業費用	3,716	3,740	23	3,788	▲47
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
営業利益	9,392	8,012	▲1,379	7,792	220
営業外収益	29	357	327	4	352
営業外費用	1,448	1,223	▲224	1,240	▲16
支払利息・融資関連費用	1,216	1,221	5	1,238	▲17
経常利益	7,974	7,146	▲827	6,556	590
特別損失	5	3	▲2	3	—
当期純利益	7,968	7,142	▲825	6,552	590
一時差異等調整積立金取崩額	1,980	1,982	1	1,982	▲0
分配準備積立金取崩額 (▲は積立額)	▲1,559	▲346	1,213	—	▲346
分配金総額	8,389	8,777	388	8,534	243
1口当たり分配金	4,964 円	5,194 円	230 円	5,050 円	144 円

## // 主な変動要因(予想比)

	(対利益)
■ 営業収益の増加	159 百万円
・居住施設の良好な稼働率	
■ 賃貸事業費用の減少	12 百万円
・管理業務費の減少	
・修繕費、原状回復工事の減少	
■ その他営業費用の減少	47 百万円
・控除対象外消費税の減少	
■ 営業外収益の増加	352 百万円
・還付消費税等の発生	
■ 営業外費用の減少	16 百万円
・支払利息の減少	
■ 分配準備積立金の積立	346 百万円
・還付消費税等の内部留保	

## // Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位:百万円)

	2017年8月期	2018年2月期
Capex	865	1,109
修繕費	473	608
原状回復工事費	305	241
合計	1,644	1,960

# 2018年2月期 貸借対照表(B/S)

- ◆ LTV (のれんを除く) 46.4% (前期比 ▲0.1ポイント)
- ◆ 鑑定キャップレート低下による含み益の増加 (前期比 +39億円)

(単位:百万円)

	2017年8月期	2018年2月期	前期比
総資産	682,359	681,192	▲1,166
流動資産	38,119	41,739	3,620
固定資産	644,154	639,374	▲4,779
有形固定資産	557,708	554,956	▲2,751
無形固定資産	80,788	78,765	▲2,022
のれん	75,324	73,342	▲1,982
総負債	305,038	304,891	▲146
流動負債	21,274	5,516	▲15,758
有利子負債	16,000	—	▲16,000
固定負債	283,763	299,375	15,612
有利子負債	266,268	282,268	16,000
純資産	377,321	376,300	▲1,020
一時差異等調整積立金(注1)	14,748	12,767	▲1,980
分配準備積立金(注2)	57	1,617	1,559

LTV(のれんを含む)	41.4 %	41.4 %	0.0 ポイント
LTV(のれんを除く)	46.5 %	46.4 %	▲0.1 ポイント

発行済投資口数	1,690,000 口	1,690,000 口	—
1口当たり純資産	223,267 円	222,663 円	▲604 円
1口当たりNAV(注3)	245,689 円	248,003 円	2,314 円

(注1) 2018年2月期末の一時差異等調整積立金は取崩し前の金額であり、取崩し後は10,785百万円です。  
 (注2) 2018年2月期末の分配準備積立金は積立て前の金額であり、積立て後は1,964百万円です。  
 (注3) 1口当たりNAV: (出資総額+出資剰余金+鑑定評価含み損益) / 期末発行済投資口数

## // 主な変動要因(前期比)

■ 総資産の減少	▲1,166 百万円
・現預金等の増加	
・建物の減価償却	
・のれんの償却	
■ 純資産の減少	▲1,020 百万円
・一時差異等調整積立金の減少	

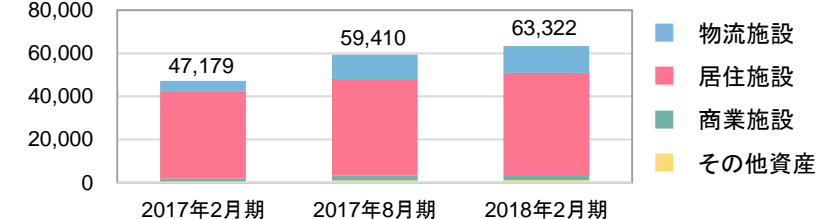
## // 用途別含み益

(百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	258,055	270,528	12,472
居住施設	235,400	282,738	47,297
商業施設	55,574	57,920	2,345
その他資産	11,293	12,500	1,206
ポートフォリオ	560,363	623,686	63,322

## // 含み益推移

(百万円)





## 2. 公募增資



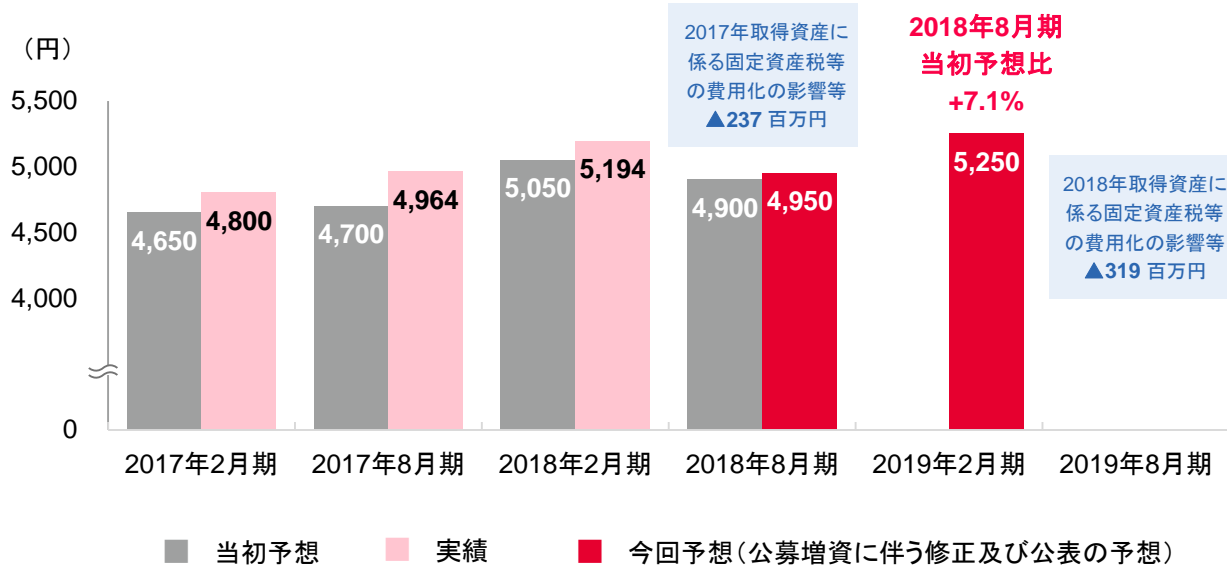
- ◆ 合併後、2度目となる公募増資(グローバル・オファリング)により、550億円を資金調達
- ◆ 3月・4月に大和ハウスグループのパイプラインを通じて、16物件 969億円(鑑定NOI利回り5.3%)を取得

## // 公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg. S + 144A)
発行決議日	2018年2月28日
発行価格決定日	2018年3月12日
発行価格	239,806 円
発行価額	232,465 円
調達金額(手取金)	55,094 百万円
発行新投資口数	237,000 口
国内一般募集	150,900 口
第三者割当	15,000 口
海外募集	71,100 口
増資後 発行済投資口数	1,927,000 口

## // 公募増資の効果

### 1口当たり分配金



	2018年2月期	公募増資後 (2018年4月13日現在)	増減
1口当たりNAV	248,003 円	247,638 円	▲365 円
LTV(のれんを含む)	41.4 %	40.9 %	▲0.5 ポイント
LTV(のれんを除く)	46.4 %	45.2 %	▲1.2 ポイント

# 2018年3月・4月取得資産の概要

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	稼働率	築年数	賃借人	(平均)賃貸借 契約期間	(平均)賃貸借 契約残存期間	取得日
物流施設	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	13,300	4.8%	100.0%	4.0年	ユニクロ、ネストロジスティクスほか	5.4年	1.9年	2018年4月10日
	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	5,600	5,730	5.1%	100.0%	7.2年	大和物流	15.0年	7.8年	2018年4月10日
	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	1,040	1,100	5.3%	100.0%	8.3年	ニチレイロジグループ本社	非開示	非開示	2018年4月10日
	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	7,650	4.7%	100.0%	1.8年	日立物流首都圏	10.0年	8.2年	2018年4月10日
	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	8,200	8,310	4.6%	100.0%	7.5年	三菱食品	非開示	非開示	2018年4月10日
	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	6,900	6,990	5.1%	100.0%	1.9年	東京納品代行	10.9年	8.9年	2018年4月10日
	Dプロジェクト犬山(追加取得)	愛知県犬山市	2,100	2,190	5.2%	100.0%	6.2年	タキヒヨー	20.0年	13.9年	2018年4月10日
	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	4,320	6.3%	100.0%	2.8年	伊藤忠食品	15.0年	12.2年	2018年4月10日
	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	7,300	7,370	5.4%	100.0%	2.5年	国分グループ本社	非開示	非開示	2018年4月10日
	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	7,940	5.8%	100.0%	7.3年	日立物流関東	非開示	非開示	2018年4月10日
	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	3,650	6.0%	100.0%	4.5年	日立物流中部	20.0年	15.5年	2018年4月10日
	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	9,200	9,380	5.4%	100.0%	6.1年	非開示	非開示	非開示	2018年4月10日
物流施設 小計/平均			76,380	77,930	5.2%	100.0%	4.7年	—	13.8年	9.1年	—
商業施設	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	8,400	6.2%	100.0%	9.5年	大和情報サービス	20.1年	20.1年	2018年4月3日
	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	3,530	6.1%	100.0%	10.3年	大和情報サービス	20.1年	20.1年	2018年4月3日
	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	大阪府大阪市	4,500	5,170	4.2%	100.0%	—	ロイヤルホームセンター	30.0年	30.0年	2018年3月27日
商業施設 小計/平均			15,800	17,100	5.6%	100.0%	9.7年	—	21.9年	21.9年	—
ホテル	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	4,930	4.9%	100.0%	8.7年	ダイワロイヤルほか	18.9年	11.5年	2018年4月3日
合計/平均			96,980	99,960	5.3%	100.0%	5.5年	—	15.5年	11.6年	—

2018年4月10日現在

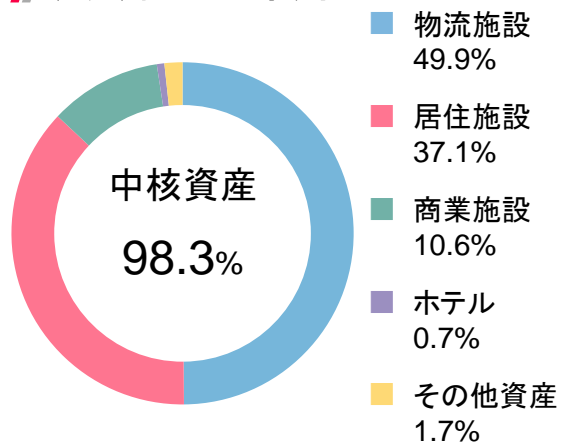


	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	674,757 百万円	336,499 百万円	250,448 百万円	71,530 百万円	4,800 百万円	11,480 百万円
物件数	214 物件	58 物件	135 物件	16 物件	1 物件	4 物件
NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.4 %	5.2 %	5.6 %	5.3 %	4.9 %	6.5 %
平均築年数	9.2 年	7.1 年	12.2 年	9.6 年	8.7 年	6.5 年
稼働率 <sup>(注2)</sup>	99.4 %	100.0 %	97.5 %	99.5 %	100.0 %	100.0 %
地域別比率	首都圏 66.6 % 中部圏 3.8 % 近畿圏 9.7 % その他 19.9 %	首都圏 62.1 % 中部圏 4.7 % 近畿圏 7.0 % その他 26.2 %	首都圏 82.4 % 中部圏 3.0 % 近畿圏 9.9 % その他 4.7 %	首都圏 37.6 % 中部圏 3.3 % 近畿圏 24.0 % その他 35.1 %	首都圏 100.0 %	首都圏 17.7 % その他 82.3 %

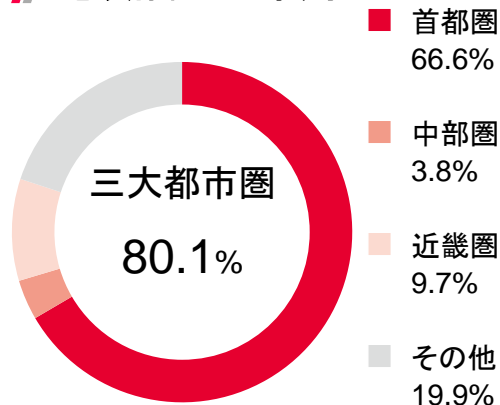
(注1) NOI利回りは、2018年2月期実績NOIと2018年3月・4月取得資産の鑑定NOIを用いて試算しています。

(注2) 稼働率は、2018年2月末時点の数値を記載しています。

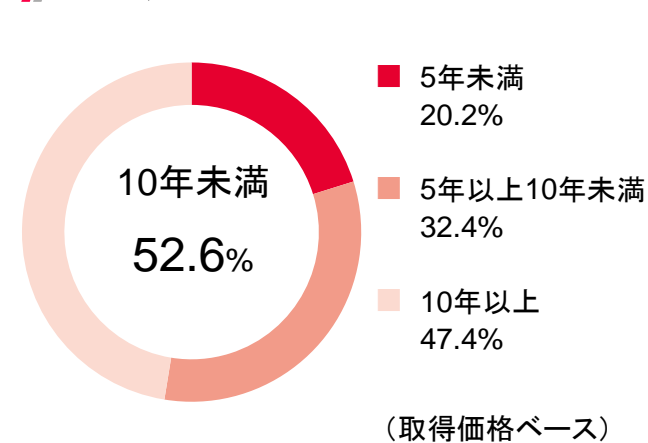
## // 用途別ポートフォリオ



## // 地域別ポートフォリオ



## // 築年数別ポートフォリオ

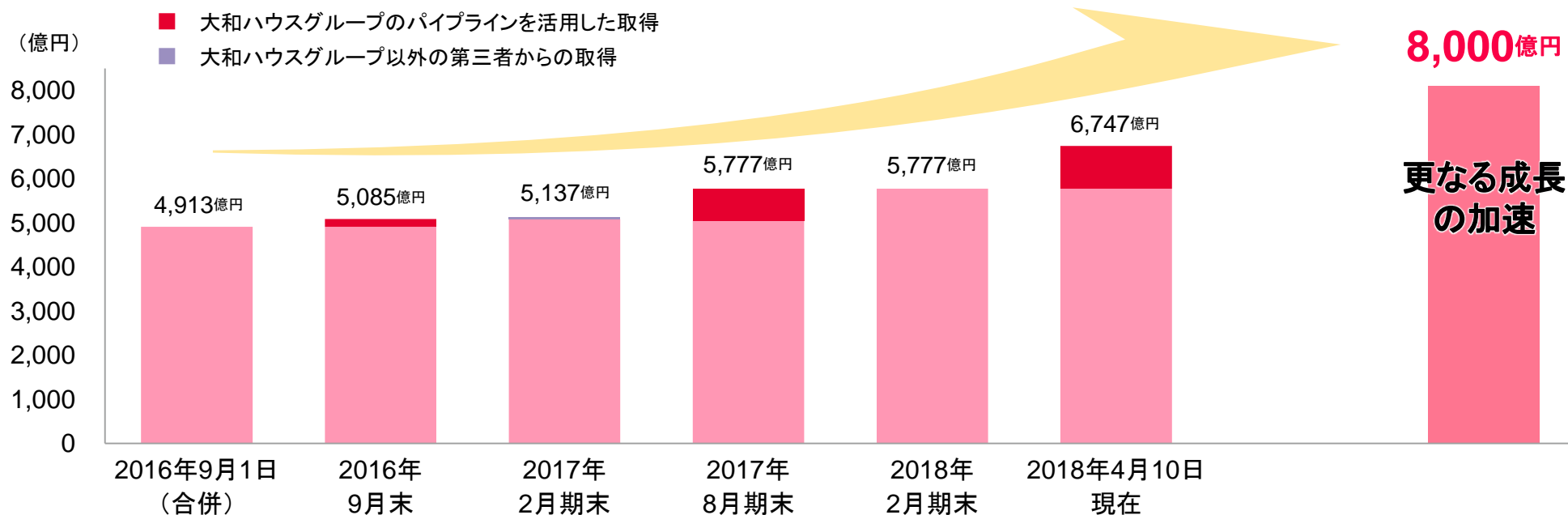




### 3. 成長への取組み

- ◆ 総合型REITへの転換により、合併以降、40物件 1,931億円を取得
- ◆ 大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限に活用し、資産規模 8,000億円を目指す

## // 資産規模(取得価格ベース)



更なる成長の加速

合併後取得価格合計

**1,931** 億円

合併後資産規模成長率

**37.3%**

本合併後資産規模増加額 1,834億円

合併後における大和ハウスグループの  
パイプラインを活用した取得比率

**97.1%**

(取得価格ベース)

合併後における大和ハウスグループの  
開発物件の取得比率

**96.3%**

(取得価格ベース)

## // 物流施設

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	階数	延床面積
Dプロジェクト北八王子A棟	BTS型	東京都八王子市	2011年2月	5階建	15,352 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト北八王子B棟	BTS型	東京都八王子市	2011年11月	4階建	18,762 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト北八王子C棟	BTS型	東京都八王子市	2014年6月	4階建	26,310 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年5月	8階建	49,739 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト板橋新河岸	BTS型	東京都板橋区	2014年12月	7階建	31,094 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト相模原Ⅱ	BTS型	神奈川県相模原市	2015年4月	2階建	17,576 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト久喜ⅢK	BTS型	埼玉県久喜市	2016年9月	5階建	29,090 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト和光A棟	BTS型	埼玉県和光市	2015年4月	6階建	57,198 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト四日市A棟	BTS型	三重県四日市市	2016年12月	2階建	5,602 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト茨木A棟	BTS型	大阪府茨木市	2017年9月	6階建	90,486 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト茨木B棟	BTS型	大阪府茨木市	2018年4月	4階建	65,341 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト茨城石岡	BTS型	茨城県石岡市	2015年7月	2階建	24,524 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト四国坂出A棟	BTS型	香川県坂出市	2015年8月	1階建	27,995 m <sup>2</sup>
DPL相模原	マルチテナント型	神奈川県相模原市	2013年12月	5階建	82,685 m <sup>2</sup>
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2014年2月	6階建	121,818 m <sup>2</sup>
DPL川崎夜光	マルチテナント型	神奈川県川崎市	2017年3月	5階建	92,924 m <sup>2</sup>
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年6月	5階建	88,050 m <sup>2</sup>
DPL岩手北上	マルチテナント型	岩手県北上市	2017年9月	1階建	28,043 m <sup>2</sup>
DPL仙台港	マルチテナント型	宮城県仙台市	2017年3月	2階建	63,098 m <sup>2</sup>
DPL仙台長町	マルチテナント型	宮城県仙台市	2018年5月	3階建	33,448 m <sup>2</sup>

(出所) 大和ハウス工業株式会社

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

Dプロジェクト北八王子A棟・B棟・C棟



Dプロジェクト城南島



Dプロジェクト板橋新河岸



Dプロジェクト和光A棟



Dプロジェクト茨木A棟



DPL相模原



DPL横浜大黒



DPL市川





## // 居住施設

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	戸数
ロイジェント東神田	コンパクト	東京都千代田区	2018年5月	共同住宅:134戸
ロイジェント千葉中央	コンパクト	千葉県千葉市	2019年3月	共同住宅:188戸、 店舗:1区画
ロイヤルパークスERささしま	コンパクト/ファミリー/ シェアハウス/ 有料老人ホーム/ 保育園/店舗	愛知県名古屋市	2015年3月	共同住宅:430戸、 シェアハウス136戸、 老人ホーム:66戸 (デイサービス併設)、 保育園、店舗:2区画
ロイヤルパークスER万代	コンパクト/ファミリー/ シェアハウス/ 医療モール	新潟県新潟市	2018年8月	共同住宅:326戸、 シェアハウス:111戸、 医療モール

## // 商業施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積
イーアス高尾	モール型	東京都八王子市	2017年6月	4階建	80,758 m <sup>2</sup>
イーアスつくば	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	5階建	112,509 m <sup>2</sup>
コムボックス水戸	モール型/ホテル	茨城県水戸市	2006年4月	13階建	18,497 m <sup>2</sup>
フォレオ菖蒲	ロードサイド型	埼玉県久喜市	2010年3月	1階建	19,089 m <sup>2</sup>

## // ホテル

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	階数	延床面積
ダイワロイヤル有明プロジェクト	ホテル/商業施設/ コンベンション	東京都江東区	2018年9月	地下1階、 17階建	22,500 m <sup>2</sup>
ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口	ホテル	愛知県名古屋市	2001年7月	地下2階、 12階建	7,605 m <sup>2</sup>

## // その他資産

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	延床面積/戸数
Dタワー西新宿	オフィス/サービスアパートメント/ 商業施設	東京都新宿区	2020年3月	39,460 m <sup>2</sup>
広島二葉の里プロジェクト	オフィス/ホテル/商業施設	広島県広島市	2019年3月	47,123 m <sup>2</sup>
練馬高松プロジェクト	介護付有料老人ホーム	東京都練馬区	2015年2月、2017年1月	100戸、40戸
渋谷本町プロジェクト	介護付有料老人ホーム	東京都渋谷区	2015年10月	57戸

(出所) 大和ハウス工業株式会社

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

ロイジェント東神田



ロイヤルパークスERささしま



イーアス高尾



イーアスつくば



ダイワロイヤル有明プロジェクト



Dタワー西新宿



広島二葉の里プロジェクト



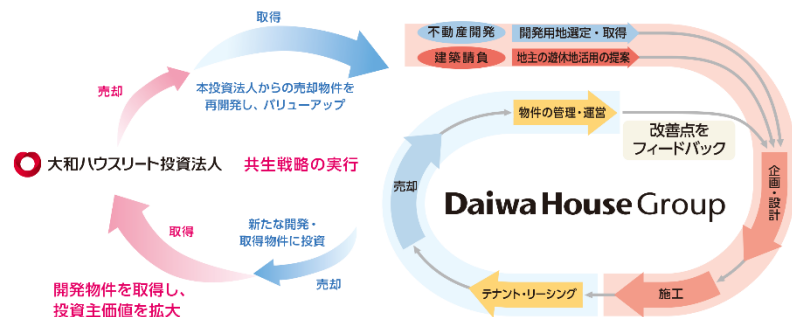
練馬高松プロジェクト



- ◆ 大和ハウスグループの総合力によるバリューチェーンを活用し成長を加速
- ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じ、大和ハウスグループの開発物件を取得

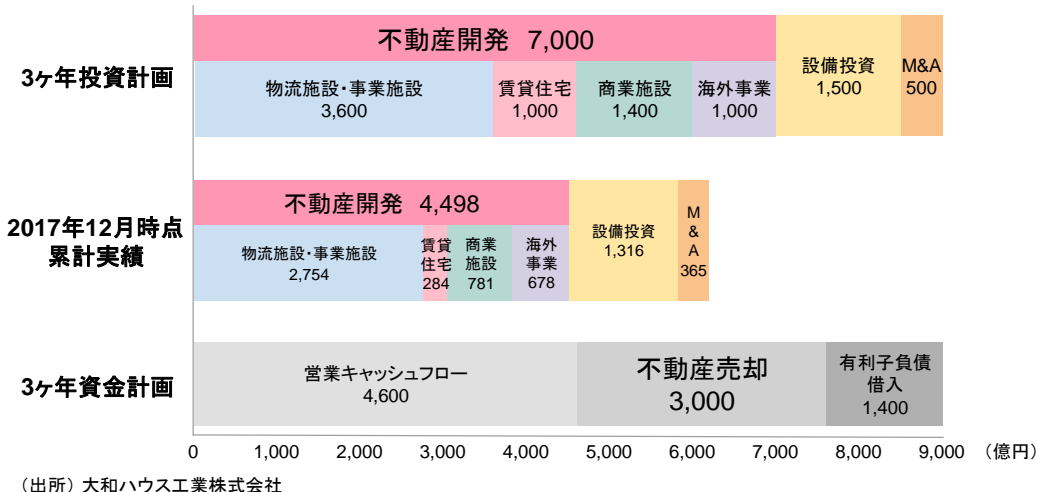
## // 大和ハウスグループのバリューチェーン

- ◆ 用地取得、設計・施工から管理・運営までの事業をグループ内で一気通貫



## // 大和ハウスグループの第5次中期経営計画

- ◆ 大和ハウスグループは第5次中期経営計画(2016年度～2018年度)において総額7,000億円を不動産開発事業へ投資する計画



## // 大和ハウス工業によるセიმポート出資

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

大和ハウス工業の保有口数(保有比率)

185,200口(9.6%)

2018年4月13日現在

## // 大和ハウスグループの流動化不動産(注)の内訳

(億円)

2017年12月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	1,112	4,007	5,120
賃貸住宅	105	88	193
商業施設	733	169	902

(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注) 流動化不動産とは、早期に売却可能な不動産です。





## 4. 運用状況

## <運用状況>

- 取得以来、稼働率 100%を継続
- 【Dプロジェクト愛川町】 冷凍冷蔵設備設置工事を実施（2階一部）  
⇒ 賃料の増額
- 【Dプロジェクト札幌南、Dプロジェクト八潮、Dプロジェクト掛川】 LED化工事を実施  
【Dプロジェクト町田】 BCP対策として、予備電源設備工事を実施  
⇒ 賃貸収入の増加

## <賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：Dプロジェクト浦安Ⅱ、Dプロジェクト茜浜、Dプロジェクト野田、  
Dプロジェクト札幌南、Dプロジェクト川越  
⇒ 同条件にて賃料改定
- 【Dプロジェクト新三郷】 4月に最高裁に上告し、訴訟継続中  
控訴審判決（賃料約 6%減）、訴訟の進展等を総合的に勘案し、  
2018年8月期及び2019年2月期の各期予想に訴訟損失引当金 4 百万円を計上

## // 内部成長への取組み

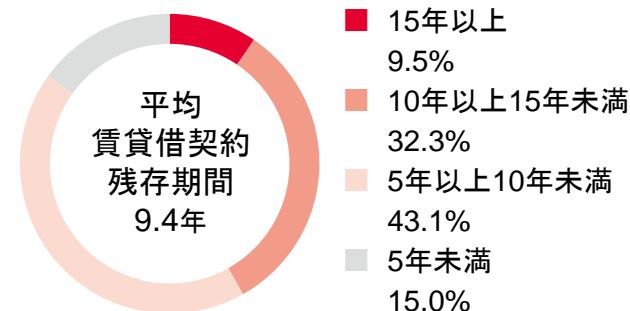
- 賃料改定時の賃料増額、LED化工事、太陽光発電設備設置などによる内部成長の実現

月額賃貸収入 2018年2月末時点(物件取得時点対比)	賃料	+5,809 千円
	その他賃貸収入	+3,260 千円
	賃貸収入合計	+9,070 千円

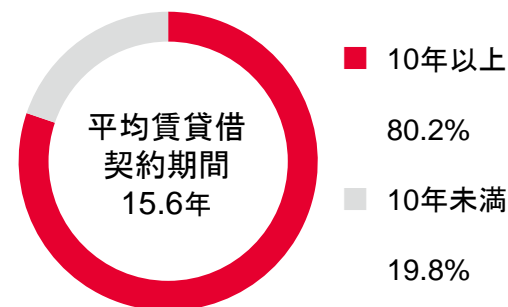
- 今後の計画

Dプロジェクト久喜Ⅵ、Dプロジェクト浦安Ⅲ	■ LED化工事 ⇒ 賃貸収入の増加
-----------------------	--------------------

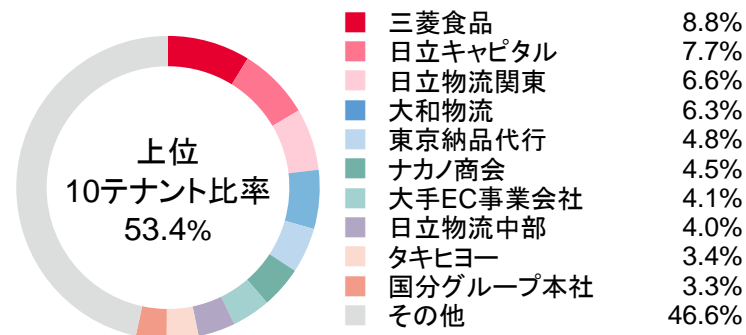
## // 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



## // 賃貸借契約期間別(年間賃料ベース)



## // 上位10テナント比率(賃貸面積ベース)



2018年4月10日現在

## <運用状況>

- 期中平均稼働率 97.4%を確保し、予想の 96.0%を上回る水準で推移
- 8 物件で大規模修繕工事を実施

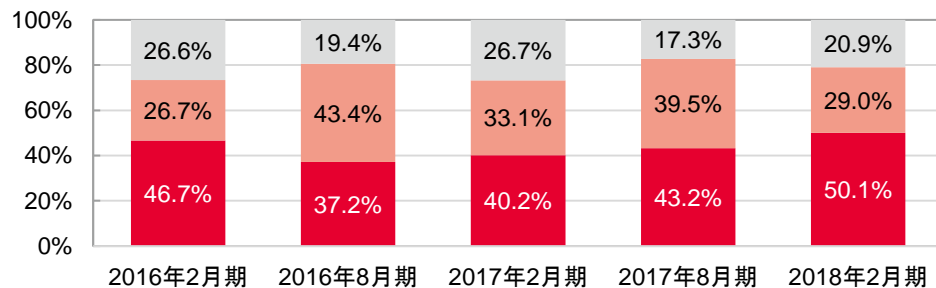
## <賃料の状況>

- テナント入替時の賃料は 6 期連続で増加  
月額賃料増減額 +1,689 千円（入替前賃料対比 +1.6%）
- 13 物件 20 戸で専有部バリューアップ工事を実施  
⇒ 期末時点で 17 戸が契約済み、賃料が従前より 7.6%増加

## // テナント入替時の月額賃料の状況

(テナント入替戸数の比率)

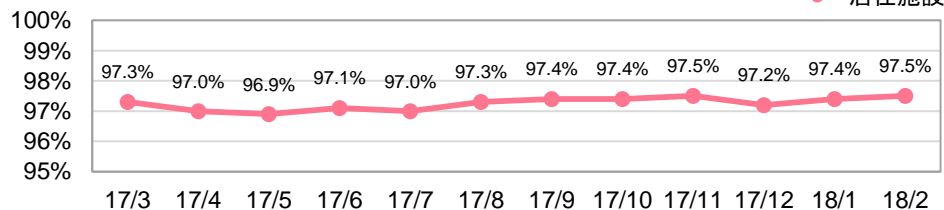
■ 賃料増加 ■ 賃料据置 ■ 賃料減少



増減額

+764 千円	+1,421 千円	+856 千円	+1,667 千円	+1,689 千円
---------	-----------	---------	-----------	-----------

## // 月末稼働率推移



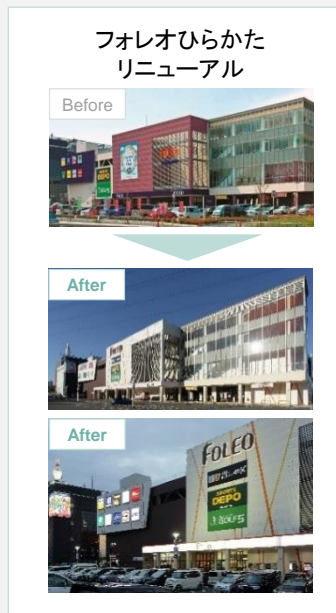
## // バリューアップ工事事例

- 競争力維持を図るために物件特性に応じたバリューアップ工事を実施



## <運用状況>

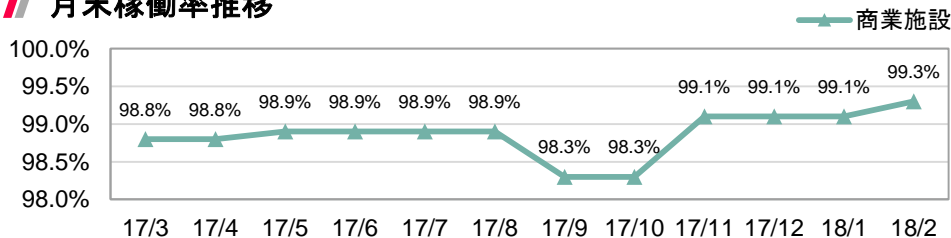
- 稼働率 99.3%と高い水準を維持
  - ・テナント入居：9区画、テナント退去：5区画
- 2018年2月末時点の月額賃料 +1,019千円（2017年8月時点対比 +0.3%）
  - 【フォレオひらかた】
    - ・外壁改修、区画変更等のリニューアルを実施
    - ⇒ ディスカウントスーパーが2017年11月にオープン
  - 【クイズゲート浦和】
    - ・回転寿司、子供服・ベビー用品専門店が
    - 2018年4月にオープン



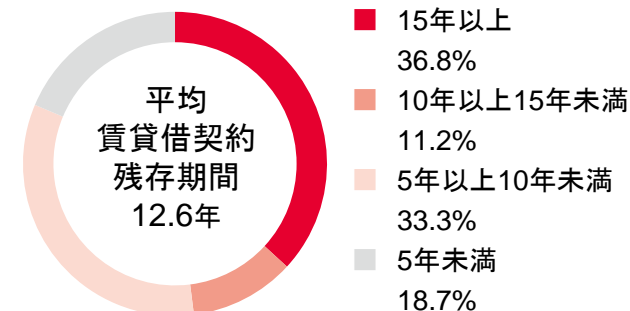
## <主要テナントの賃料改定・契約更新の状況>

- 契約更新：
  - アクロスモール新鎌ヶ谷 ⇒ 同条件で期間 10年延長
  - ドリームタウンALi（核テナントB）⇒ 同条件で期間 10年の再契約
- 賃料改定：
  - ユニクス高崎、アクロスプラザ三芳（底地）⇒ 同条件にて賃料改定

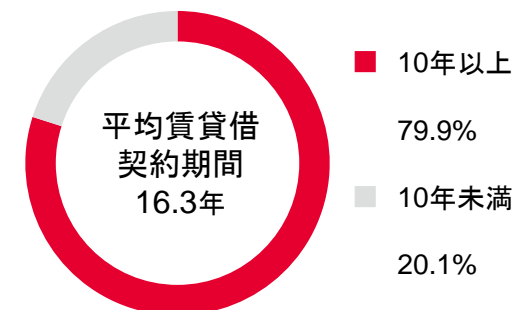
## // 月末稼働率推移



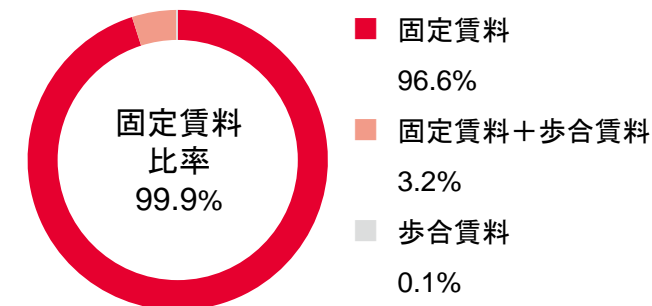
## // 賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



## // 賃貸借契約期間別（年間賃料ベース）



## // 賃料形態別（賃貸面積ベース）



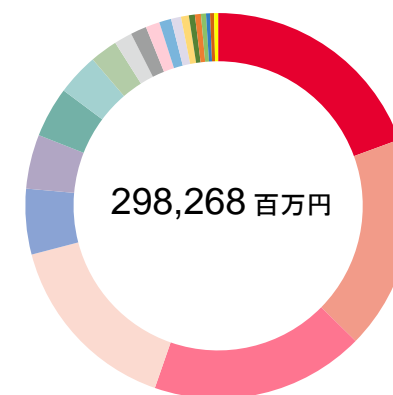
2018年4月10日現在

- ◆ 2017年11月に地方銀行 5行と新たに取引を開始
- ◆ LTV 50%(のれんを除く)までの借入れによる取得余力は 660億円

## // 有利子負債の状況

	2018年2月期	2018年4月13日 現在	増減
有利子負債総額	282,268 百万円	314,268 百万円	32,000 百万円
借入金総額	266,268 百万円	298,268 百万円	32,000 百万円
投資法人債総額	16,000 百万円	16,000 百万円	—
LTV(のれんを含む)	41.4 %	40.9 %	▲0.5 ポイント
LTV(のれんを除く)	46.4 %	45.2 %	▲1.2 ポイント
長期負債比率	100.0 %	96.3 %	▲3.7 ポイント
固定金利比率	93.8 %	94.4 %	0.6 ポイント
平均利率	0.77 %	0.75 %	▲0.02 ポイント
平均残存年数	5.7 年	5.7 年	—
コミットメントライン	20,000 百万円	20,000 百万円	—

## // 借入先の内訳



- 三菱UFJ銀行
- 三井住友信託銀行
- 三井住友銀行
- みずほ銀行
- 日本政策投資銀行
- あおぞら銀行
- 農林中央金庫
- りそな銀行
- みずほ信託銀行
- 日本生命保険
- 新生銀行
- 信金中央金庫
- 三井住友海上火災保険
- 福岡銀行
- 千葉銀行
- 七十七銀行 (新規)
- 西日本シティ銀行 (新規)
- 静岡銀行
- 伊予銀行 (新規)
- 京都銀行 (新規)
- 中国銀行 (新規)

2018年4月16日現在

## // 格付

JCR

AA (安定的)

R&I

A+ (安定的)

- ◆ LTV水準は 40～50%とする安定した財務運営方針
- ◆ 有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進、実現

## // ファイナンスの状況

2018年2月期のリファイナンス

返済(返済時点)	
金額	16,000 百万円
平均利率	0.96 %
借入期間	5.0 年

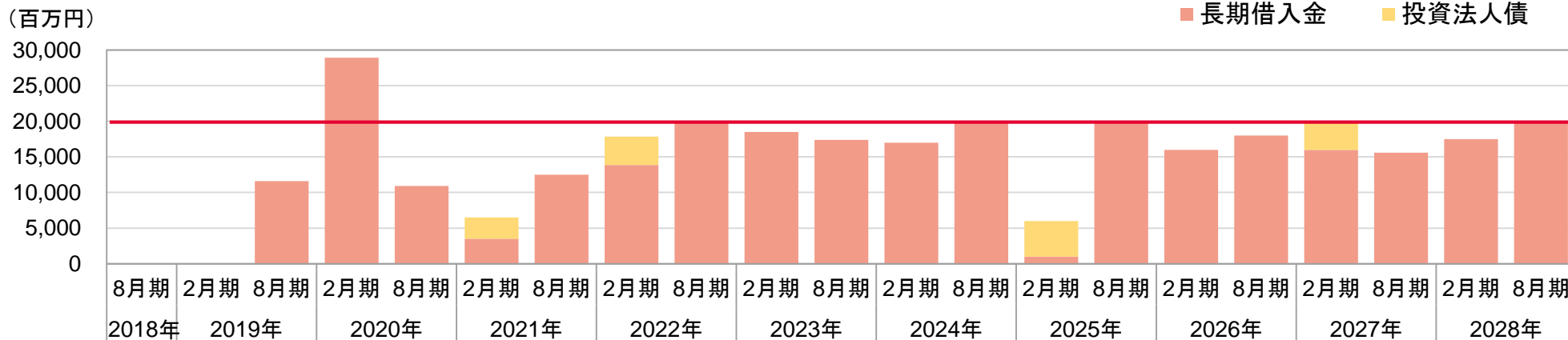
借換え

調達(借入時点)	
金額	16,000 百万円
平均利率	0.90 %
借入期間	10.0 年

2018年3月・4月実行のファイナンス

新規調達(借入時点)	
金額	32,000 百万円
平均利率	0.64 %
平均借入期間	7.3 年

## // 返済期限の分散





## 5. 業績予想

# 2018年8月期及び2019年2月期 業績予想

- ◆ 2018年8月期 予想分配金 4,950円 (2017年取得資産の固定資産税等発生)
- ◆ 新規取得物件の通期寄与により、2019年2月期 予想分配金 5,250円

(単位:百万円)

	2018年2月期	2018年8月期		2019年2月期	
	実績	予想	2018年2月期 実績比	予想	2018年8月期 予想比
営業収益	19,700	22,073	2,373	22,683	609
営業費用	11,687	12,898	1,211	13,133	234
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
固定資産税等	1,201	1,466	264	1,465	▲0
減価償却費	3,750	4,312	561	4,430	118
営業利益	8,012	9,174	1,161	9,550	375
支払利息・融資関連費用	1,221	1,400	179	1,412	12
投資口交付費	—	215	215	—	▲215
経常利益	7,146	7,561	414	8,139	578
特別損失	3	4	0	4	0
当期純利益	7,142	7,556	414	8,134	578
一時差異等調整積立金取崩額	1,982	1,982	0	1,982	—
分配準備積立金取崩額 (▲は積立額)	▲346	—	346	—	—
分配金総額	8,777	9,538	760	10,116	578

## 【1口当たり情報】

1口当たり当期純利益	4,226 円	3,921 円	▲305 円	4,221 円	300 円
1口当たり分配金	5,194 円	4,950 円	▲244 円	5,250 円	300 円
[2017年10月18日時点予想]	[5,050 円]	[4,900 円]			

## // 2018年8月期予想の主な変動要因 (2018年2月期実績比)

- 営業収益の増加 (対利益) 2,373 百万円
  - ・ 2018年3月・4月取得16物件の収益寄与
  - ・ 水光熱費収入等の季節変動要因による増加
- 営業費用の増加 ▲1,211 百万円
  - ・ 2018年3月・4月取得16物件の費用発生
  - ・ 2017年取得17物件の固定資産税等発生
- 営業外費用の増加 ▲393 百万円
  - ・ 新投資口発行費用の発生
  - ・ 支払利息の増加

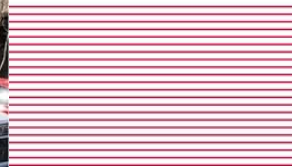
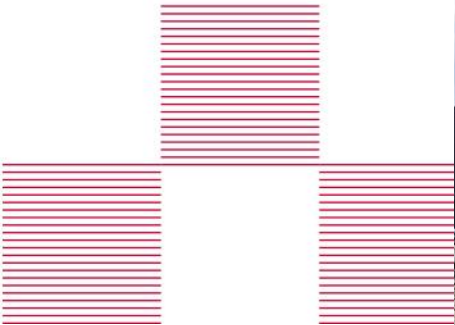
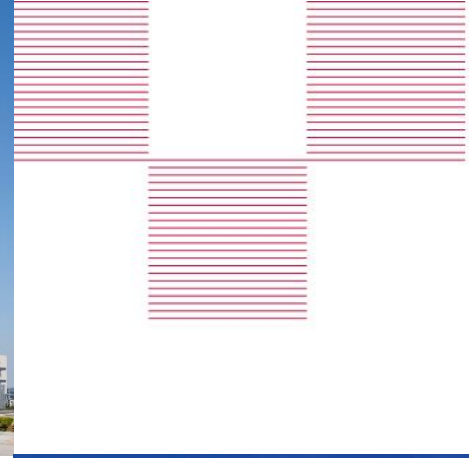
## // 2019年2月期予想の主な変動要因 (2018年8月期予想比)

- 営業収益の増加 (対利益) 609 百万円
  - ・ 2018年3月・4月取得16物件の通期収益寄与
- 営業費用の増加 ▲234 百万円
  - ・ 2018年3月・4月取得16物件の通期費用発生
  - ・ 修繕費の増加
- 営業外費用の減少 202 百万円
  - ・ 新投資口発行費用の未発生
  - ・ 支払利息の増加





# Appendix



## LM-002 DPL福岡糟屋



物流施設(マルチテナント型)

- 福岡中心消費地への近接性を有するほか、福岡都市高速4号粕屋線「多の津IC」へ約1.5km、九州自動車道・福岡都市高速4号粕屋線「福岡IC」へ約2.8kmに位置するなど交通利便性を有する
- 港湾部へ約4km、福岡空港貨物ターミナルゲートへ約5kmと、物流インフラへの交通アクセスも良好
- 延床面積約26,524坪、6階建の大型物流施設で、マルチテナントが利用

所在地	福岡県糟屋郡
建築時期	2014年4月24日
取得価格	13,300 百万円
鑑定評価額	13,300 百万円
鑑定NOI利回り	4.8 %
平均賃貸借契約期間	5.4 年
平均賃貸借契約残存期間	1.9 年
総賃貸可能面積	73,739.04 ㎡
主な賃借人	ユニクロ、 ネストロジスティクス



## LB-048 Dプロジェクト久喜Ⅷ



物流施設(BTS型)

- 東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菖蒲IC」、国道122号の至近に位置し、幹線道路への交通アクセスが良好な立地。
- 埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能で、東北方面からの中継拠点としても機能
- 延床面積約890坪、平屋建で、食品を扱う物流会社が利用

所在地	埼玉県久喜市
建築時期	2010年1月5日
取得価格	1,040 百万円
鑑定評価額	1,100 百万円
鑑定NOI利回り	5.3 %
総賃貸可能面積	3,225.46 ㎡
賃借人	ニチレイロジグループ本社



## LB-047 Dプロジェクト川越Ⅳ



物流施設(BTS型)

- 首都圏の主要な環状線である国道16号へのアクセスに優れるほか、関越自動車道「川越IC」、圏央道「川島IC」へのアクセス性も高く、首都圏を広域的にカバーできる立地
- 延床面積約7,467坪、3階建(2階は事務所のみ)で、物流会社が利用
- 屋上に太陽光パネルを設置

所在地	埼玉県川越市
建築時期	2011年1月31日
取得価格	5,600 百万円
鑑定評価額	5,730 百万円
鑑定NOI利回り	5.1 %
賃貸借契約期間	15.0 年
賃貸借契約残存期間	7.8 年
総賃貸可能面積	24,684.47 ㎡
賃借人	大和物流



## LB-049 Dプロジェクト千葉北



物流施設(BTS型)

- 東関東自動車道「千葉北IC」へ約1.4kmとアクセス性に優れ、首都圏の環状線である国道16号にも近接していることから、千葉市内はもちろんのこと、千葉湾岸部や内陸部の主要消費地へ良好な交通アクセス
- 延床面積約7,497坪、2階建で、物流会社が利用
- 屋上に太陽光パネルを設置

所在地	千葉県千葉市
建築時期	2016年7月1日
取得価格	7,640 百万円
鑑定評価額	7,650 百万円
鑑定NOI利回り	4.7 %
賃貸借契約期間	10.0 年
賃貸借契約残存期間	8.2 年
総賃貸可能面積	24,368.86 ㎡
賃借人	日立物流首都圏





## LB-050 Dプロジェクト松戸Ⅱ



物流施設 (BTS型)

所在地	千葉県松戸市
建築時期	2010年9月30日
取得価格	8,200 百万円
鑑定評価額	8,310 百万円
鑑定NOI利回り	4.6 %
総賃貸可能面積	25,305.82 ㎡
賃借人	三菱食品



- 約4kmの距離にある「三郷南IC」から「三郷IC/JCT」へ通じて常磐自動車道、東京外環自動車道、首都高速へと乗り入れることで首都圏全域をカバーすることが可能で、JR「北松戸」駅から徒歩3分と雇用を確保しやすい希少性が高い立地
- 延床面積約8,285坪、4階建て、食品卸会社が利用

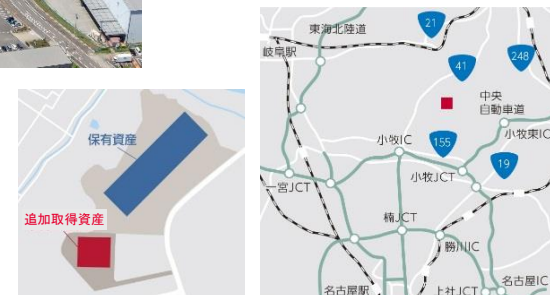
## LB-009 Dプロジェクト犬山 (追加取得)



物流施設 (BTS型)

所在地	愛知県犬山市
建築時期	2012年1月17日
取得価格	2,100 百万円
鑑定評価額	2,190 百万円
鑑定NOI利回り	5.2 %
賃貸借契約期間	20.0 年
賃貸借契約残存期間	13.9 年
総賃貸可能面積	10,474.10 ㎡
賃借人	タキヒヨー

- 東名高速道路・名神高速道路「小牧IC」から約10km、中央自動車道「小牧東IC」から約7kmと、中部圏の広域配送における物流要衝として拠点性を有する立地
- 延床面積約3,175坪、3階建て、アパレル卸会社が利用
- 隣接する同テナントの大型物流施設からの出入りも可能



## LB-051 Dプロジェクト富里Ⅱ



物流施設 (BTS型)

所在地	千葉県富里市
建築時期	2016年4月28日
取得価格	6,900 百万円
鑑定評価額	6,990 百万円
鑑定NOI利回り	5.1 %
賃貸借契約期間	10.9 年
賃貸借契約残存期間	8.9 年
総賃貸可能面積	40,870.56 ㎡
賃借人	東京納品代行



- 東関東自動車道「富里IC」から、首都圏を広域的にカバーすることが可能で、近接する成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能できる立地
- 延床面積約12,432坪、4階建て、アパレル専門の物流会社が利用
- 屋上に太陽光パネルを設置

## LB-052 Dプロジェクト大阪平林



物流施設 (BTS型)

所在地	大阪府大阪市
建築時期	2015年6月30日
取得価格	3,600 百万円
鑑定評価額	4,320 百万円
鑑定NOI利回り	6.3 %
賃貸借契約期間	15.0 年
賃貸借契約残存期間	12.2 年
総賃貸可能面積	22,485.08 ㎡
賃借人	伊藤忠食品



- 阪神高速湾岸線「南港中IC」、「南港南IC」から約3kmと、周辺都市へのアクセスに優れ、大阪中心市街地等大消費地を背後に抱え、広域輸送及び近郊都市への集配送拠点として評価できる立地
- 延床面積約6,328坪、4階建て(倉庫3層)の常温及び低温倉庫で、食品・飲料等を取り扱う食品卸会社が利用
- 屋上に太陽光パネルを設置

## LB-053 Dプロジェクト仙台泉Ⅱ



- 仙台中心部から約16km、東北自動車道「泉IC」から約2.6kmに位置し、仙台中心部へのアクセス性が高く、南東北エリアを中心に東北エリアを広域に管轄することが可能
- 延床面積約11,664坪、2階建て、食品卸会社が利用

所在地	宮城県仙台市
建築時期	2015年9月30日
取得価格	7,300 百万円
鑑定評価額	7,370 百万円
鑑定NOI利回り	5.4 %
総賃貸可能面積	39,580.46 ㎡
賃借人	国分グループ本社



## LB-055 Dプロジェクト富士



- 静岡県の東部に位置する富士市に所在。静岡市や浜松市中心部への地域配送に加えて、新東名高速道路「新富士IC」、東名高速道路「富士IC」に乗り入れることにより、首都圏及び東海から関西圏へアクセスが可能
- 延床面積約7,313坪、2階建て、物流会社が利用
- 屋上に太陽光パネルを設置

所在地	静岡県富士市
建築時期	2013年10月1日
取得価格	3,600 百万円
鑑定評価額	3,650 百万円
鑑定NOI利回り	6.0 %
賃貸借契約期間	20.0 年
賃貸借契約残存期間	15.5 年
総賃貸可能面積	23,795.40 ㎡
賃借人	日立物流中部



## LB-054 Dプロジェクト上三川



- 東京圏から約90km圏、栃木県南部に位置し、国道4号、352号、北関東自動車道を利用することで、北関東の中心都市である宇都宮市、前橋市や、埼玉の中心部を管轄することが可能
- 延床面積約14,530坪、6階建て(2階と4階は事務所のみ)で、物流会社により利用され、ドラッグストア向けの配送を行う

所在地	栃木県河内郡
建築時期	2010年12月24日
取得価格	7,900 百万円
鑑定評価額	7,940 百万円
鑑定NOI利回り	5.8 %
総賃貸可能面積	52,239.75 ㎡
賃借人	日立物流関東



## LB-056 Dプロジェクト鳥栖Ⅲ



- 九州圏における南北の九州自動車道と東西の長崎自動車道、大分自動車道が交差する内陸要衝の「鳥栖IC/JCT」から3km圏に立地。九州北部を中心として、九州全域を見据えた集配送が可能な立地優位性を有し、国道3号、34号、県道17号へもアクセスは良好
- 延床面積約19,728坪、5階建て、インターネット通販事業

所在地	佐賀県鳥栖市
建築時期	2012年3月21日
取得価格	9,200 百万円
鑑定評価額	9,380 百万円
鑑定NOI利回り	5.4 %
総賃貸可能面積	65,215.07 ㎡





## RM-009 フォレオ大津一里山



商業施設(モール型)  
大和ハウスグループサブリース

所在地	滋賀県大津市
建築時期	2008年10月2日
取得価格	8,100 百万円
鑑定評価額	8,400 百万円
鑑定NOI利回り	6.2 %
賃貸借契約期間	20.1 年
賃貸借契約残存期間	20.1 年
総賃貸可能面積	62,917.73 ㎡
賃借人	大和情報サービス



- 滋賀県の南西端にあり京都府に接する大津市に所在。国道1号(京滋バイパス)と並行する県道2号の間に立地しており、JR東海道本線「瀬田」駅方面から南下する学園通りに面する立地
- 1階のピアゴ(食品スーパー)と大垣書店、2階のエディオン(家電量販店)、地下1階のスポーツクラブNAS等で構成されるモール型商業施設

## RM-010 フォレオ博多



商業施設(モール型)  
大和ハウスグループサブリース

所在地	福岡県福岡市
建築時期	2008年1月7日
取得価格	3,200 百万円
鑑定評価額	3,530 百万円
鑑定NOI利回り	6.1 %
賃貸借契約期間	20.1 年
賃貸借契約残存期間	20.1 年
総賃貸可能面積	23,230.77 ㎡
賃借人	大和情報サービス



- ロードサイド店舗が多く立地するエリアに所在し、道路アクセスは良好
- 1階のルミエール(食品スーパー)、2階のサンキ(衣料品店)、3階のスポーツクラブNASを核テナントに、物販サービス、飲食等の店舗で構成されるモール型商業施設

## RR-006 ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)



商業施設(ロードサイド型)

所在地	大阪府大阪市
取得価格	4,500 百万円
鑑定評価額	5,170 百万円
鑑定NOI利回り	4.2 %
賃貸借契約期間	30.0 年
賃貸借契約残存期間	30.0 年
総賃貸可能面積	6,669.74 ㎡
賃借人	ロイヤルホームセンター



- JR大阪環状線「森ノ宮」駅と「玉造」駅の間地点に立地する大型のホームセンター
- 住宅密度が高いエリアに所在
- 都心に近いため、大型のホームセンターの供給は少ないエリアで存在感の高い店舗
- テナントは大和ハウスグループであるロイヤルホームセンター

## HO-001 ダイワロイネットホテル 横浜関内



ホテル

所在地	神奈川県横浜市
建築時期	2009年8月6日
取得価格	4,800 百万円
鑑定評価額	4,930 百万円
鑑定NOI利回り	4.9 %
賃貸借契約期間	18.9 年
賃貸借契約残存期間	11.5 年
総賃貸可能面積	7,932.37 ㎡
客室数	212室
賃借人(ホテル)	ダイワロイネット



- JR「関内」駅から徒歩3分と、宿泊特化型ホテルとしてアクセス性に優れ、幹線道路沿いの角地に立地し視認性が高いことから、商業店舗としても高いポテンシャルを有する
- 3~10階は「ダイワロイネットホテル横浜関内」、地下1階はフォトスタジオ、1階はコンビニエンスストアや大手ファミリーレストラン等、2階は飲食店舗のほか、医療施設等が入居

	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期 (A)	2018年2月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	182日	184日	181日	184日	181日	▲3日
営業収益	9,662百万円	9,691百万円	17,531百万円	21,015百万円	19,700百万円	▲1,315百万円
営業利益	3,947百万円	3,959百万円	5,567百万円	9,392百万円	8,012百万円	▲1,379百万円
(内、不動産売却損益)	—	—	▲4百万円	1,536百万円	—	▲1,536百万円
経常利益	3,177百万円	3,214百万円	4,474百万円	7,974百万円	7,146百万円	▲827百万円
当期純利益	3,177百万円	3,213百万円	4,393百万円	7,968百万円	7,142百万円	▲825百万円
1口当たり分配金	4,501円	4,537円	4,800円	4,964円	5,194円	230円
発行済投資口数	747,740口	747,740口	1,519,280口	1,690,000口	1,690,000口	—
配当性向	106.0%	105.6%	166.0%	104.0%	122.9%	18.9ポイント
総資産	258,590百万円	258,266百万円	604,142百万円	682,359百万円	681,192百万円	▲1,166百万円
純資産	111,194百万円	111,042百万円	330,304百万円	377,321百万円	376,300百万円	▲1,020百万円
出資総額	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	108,136百万円	108,136百万円	—
出資剰余金	28,241百万円	28,241百万円	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	—
有利子負債	141,663百万円	141,663百万円	253,163百万円	282,268百万円	282,268百万円	—
LTV (のれんを含む)	54.8%	54.9%	41.9%	41.4%	41.4%	0.0ポイント
LTV (のれんを除く)	—	—	48.1%	46.5%	46.4%	▲0.1ポイント
1口当たり純資産	148,707円	148,504円	217,408円	223,267円	222,663円	▲604円
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	163,036円	167,161円	234,684円	245,689円	248,003円	2,314円
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	6,948円	7,024円	6,469円	7,184円	7,625円	441円

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

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

	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期 (A)	2018年2月期 (B)	増減 (B-A)
物件数	142 物件	142 物件	189 物件	199 物件	199 物件	—
取得価格合計	256,349 百万円	256,349 百万円	513,772 百万円	577,777 百万円	577,777 百万円	—
物流施設比率	—	—	38.1 %	45.0 %	45.0 %	—
居住施設比率	99.2 %	99.2 %	50.2 %	43.3 %	43.3 %	—
商業施設比率	—	—	9.8 %	9.6 %	9.6 %	—
ホテル比率	—	—	—	—	—	—
その他資産比率	0.8 %	0.8 %	1.9 %	2.0 %	2.0 %	—
当期取得物件	1 物件 973 百万円	—	7 物件 22,830 百万円	17 物件 73,311 百万円	—	—
当期売却物件	—	—	1 物件 370 百万円	7 物件 10,193 百万円	—	—
含み損益	31,963 百万円	35,048 百万円	47,179 百万円	59,410 百万円	63,322 百万円	3,911 百万円
賃貸可能面積	505,935.16 ㎡	505,935.16 ㎡	1,605,625.31 ㎡	1,934,669.61 ㎡	1,934,679.13 ㎡	9.52 ㎡
稼働率	96.0 %	96.1 %	99.0 %	99.2 %	99.3 %	0.1 ポイント
不動産賃貸事業収益	9,662 百万円	9,691 百万円	17,531 百万円	19,479 百万円	19,700 百万円	220 百万円
不動産賃貸事業費用	4,688 百万円	4,746 百万円	7,493 百万円	7,906 百万円	7,947 百万円	41 百万円
不動産賃貸事業損益	4,974 百万円	4,944 百万円	10,037 百万円	11,573 百万円	11,753 百万円	179 百万円
減価償却費	2,012 百万円	2,033 百万円	3,361 百万円	3,713 百万円	3,750 百万円	37 百万円
NOI <sup>(注1)</sup>	6,986 百万円	6,977 百万円	13,398 百万円	15,286 百万円	15,503 百万円	217 百万円
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.5 %	5.4 %	5.3 %	5.2 %	5.4 %	0.2 ポイント

(注1) 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2) NOI利回りは当期売却物件の影響を控除して記載しています。

# 貸借対照表

(単位: 千円)

	2017年8月期	2018年2月期
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	25,621,149	31,806,605
信託現金及び信託預金	9,736,167	9,215,026
営業未収入金	179,814	148,429
前払費用	544,374	571,664
未収消費税等	2,040,334	—
その他	129	23
貸倒引当金	▲2,576	▲2,067
流動資産合計	38,119,394	41,739,681
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物(純額)	22,682,208	22,431,013
構築物(純額)	206,073	206,681
機械及び装置(純額)	337,646	328,412
工具、器具及び備品(純額)	328,195	320,773
土地	21,637,530	21,637,530
信託建物(純額)	245,617,874	243,354,349
信託構築物(純額)	4,763,769	4,702,432
信託機械及び装置(純額)	1,511,315	1,450,948
信託工具、器具及び備品(純額)	392,100	435,571
信託土地	260,076,467	260,076,467
信託建設仮勘定	155,088	12,636
有形固定資産合計	557,708,269	554,956,816
<b>無形固定資産</b>		
のれん	75,324,610	73,342,383
信託借地権	5,459,918	5,419,785
ソフトウェア	1,155	862
商標権	2,894	2,616
無形固定資産合計	80,788,578	78,765,647
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	9,308	9,325
長期前払費用	2,214,945	2,209,689
差入保証金	261	261
信託差入敷金及び保証金	3,414,720	3,414,720
その他	42,488	42,488
貸倒引当金	▲24,058	▲24,058
投資その他の資産合計	5,657,664	5,652,426
固定資産合計	644,154,512	639,374,890
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	85,446	78,062
繰延資産合計	85,446	78,062
<b>資産合計</b>	<b>682,359,354</b>	<b>681,192,633</b>

	2017年8月期	2018年2月期
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,127,768	1,086,497
1年内返済予定の長期借入金	16,000,000	—
未払金	128,535	73,294
未払費用	1,205,841	1,215,522
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	234,231
前受金	2,171,045	2,250,789
前受収益	221,735	221,735
預り金	360,372	374,500
その他	58,852	58,852
流動負債合計	21,274,756	5,516,029
<b>固定負債</b>		
投資法人債	16,000,000	16,000,000
長期借入金	250,268,000	266,268,000
長期前受収益	1,150,578	1,040,622
預り敷金及び保証金	274,822	265,204
信託預り敷金及び保証金	14,293,230	14,243,031
訴訟損失引当金	85,849	89,514
資産除去債務	434,255	439,186
デリバティブ債務	1,256,574	1,030,085
固定負債合計	283,763,311	299,375,644
<b>負債合計</b>	<b>305,038,068</b>	<b>304,891,673</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	108,136,162	108,136,162
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	14,748,347	12,767,357
分配準備積立金	57,717	1,617,617
任意積立金合計	14,806,064	14,384,974
当期末処分利益	7,968,070	7,142,344
剰余金合計	270,441,698	269,194,883
投資主資本合計	378,577,860	377,331,045
繰延ヘッジ損益	▲1,256,574	▲1,030,085
純資産合計	377,321,286	376,300,960
<b>負債純資産合計</b>	<b>682,359,354</b>	<b>681,192,633</b>



(単位:千円)

	2017年8月期	2018年2月期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	18,344,657	18,776,564
その他賃貸事業収入	1,134,983	924,010
不動産等売却益	1,536,256	—
<b>営業収益合計</b>	<b>21,015,897</b>	<b>19,700,575</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	7,906,409	7,947,534
資産運用報酬	1,254,120	1,300,091
資産保管手数料	29,053	29,357
一般事務委託手数料	74,188	80,903
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	1,309	—
その他営業費用	369,257	340,866
<b>営業費用合計</b>	<b>11,623,165</b>	<b>11,687,580</b>
<b>営業利益</b>	<b>9,392,731</b>	<b>8,012,994</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	146	154
未払分配金除斥益	4,441	4,552
貸倒引当金戻入額	—	115
還付消費税等	23,643	346,623
その他	1,531	6,019
<b>営業外収益合計</b>	<b>29,762</b>	<b>357,464</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	909,040	923,699
投資法人債利息	41,157	39,240
投資法人債発行費償却	7,384	7,384
投資口交付費	229,991	—
融資関連費用	258,437	250,747
その他	2,105	2,771
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,448,116</b>	<b>1,223,844</b>
<b>経常利益</b>	<b>7,974,377</b>	<b>7,146,614</b>
特別損失	5,702	3,665
税引前当期純利益	7,968,675	7,142,949
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,968,070	7,142,344
当期未処分利益	7,968,070	7,142,344

## // 金銭の分配にかかる計算書

(単位:円)

	2017年8月期	2018年2月期
I 当期未処分利益	7,968,070,160	7,142,344,597
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	1,980,989,899	1,982,138,926
III 分配金の額	8,389,160,000	8,777,860,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,964)	(5,194)
IV 任意積立金		
分配準備積立金積立額	1,559,900,059	346,623,523
V 次期繰越利益	—	—

## // 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

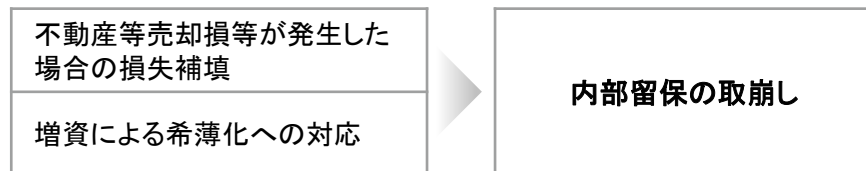
	2017年8月期	2018年2月期
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃料収入	17,907,732	18,344,128
共益費収入	436,924	432,436
賃貸事業収入計	18,344,657	18,776,564
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	353,388	352,880
付帯収益	276,697	267,725
その他賃貸事業収益	504,897	303,404
その他賃貸事業収入計	1,134,983	924,010
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>19,479,640</b>	<b>19,700,575</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,272,800	1,203,176
水道光熱費	299,764	315,070
公租公課	1,228,362	1,201,943
修繕費	473,270	608,962
原状回復工事費	305,785	241,904
保険料	25,479	22,983
信託報酬	67,476	59,402
減価償却費	3,713,302	3,750,860
その他営業費用	520,167	543,230
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>7,906,409</b>	<b>7,947,534</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</b>	<b>11,573,231</b>	<b>11,753,040</b>

## // のれんと会計処理



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

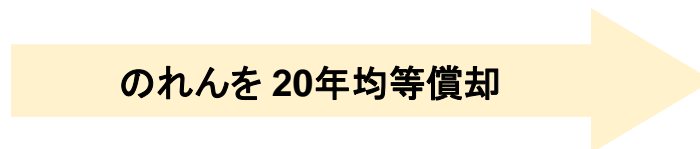
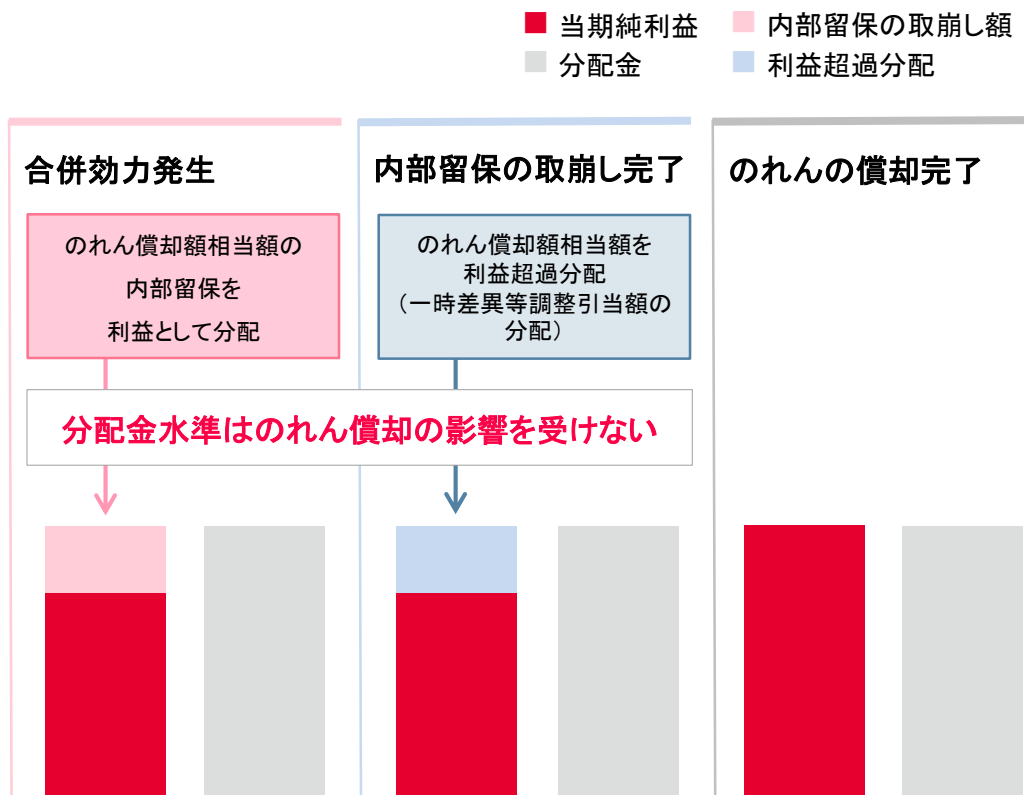
## // 内部留保等の活用方針



(注) 上記金額のうち、34,555百万円は繰越期間が2018年8月期まで、507百万円は繰越期間が2021年2月期までです。



## // 分配方針



分配金の安定化を実現

## // DBJ Green Building 認証の取得

<p>DBJ Green Building 2017</p>	<p>DPL三郷 物流施設</p>	<p>Dプロジェクト掛川 物流施設</p>	
<p>DBJ Green Building 2017 2016</p>	<p>Dプロジェクト八王子 物流施設</p>	<p>Dプロジェクト町田 物流施設</p>	<p>Dプロジェクト久喜Ⅱ 物流施設</p>
<p>DBJ Green Building 2017 2016</p>	<p>Dプロジェクト浦安Ⅲ 物流施設</p>	<p>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 居住施設</p>	<p>ロイヤルパークス豊洲 居住施設</p>
<p>DBJ Green Building 2016</p>	<p>アクロスモール新鎌ヶ谷 商業施設</p>		

## // GRESBリアルエステイト評価への参加

- ◆ グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)は、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価
- ◆ 2017年より評価に参加



## // 環境への配慮

- ◆ LED照明



- ◆ 太陽光発電システム



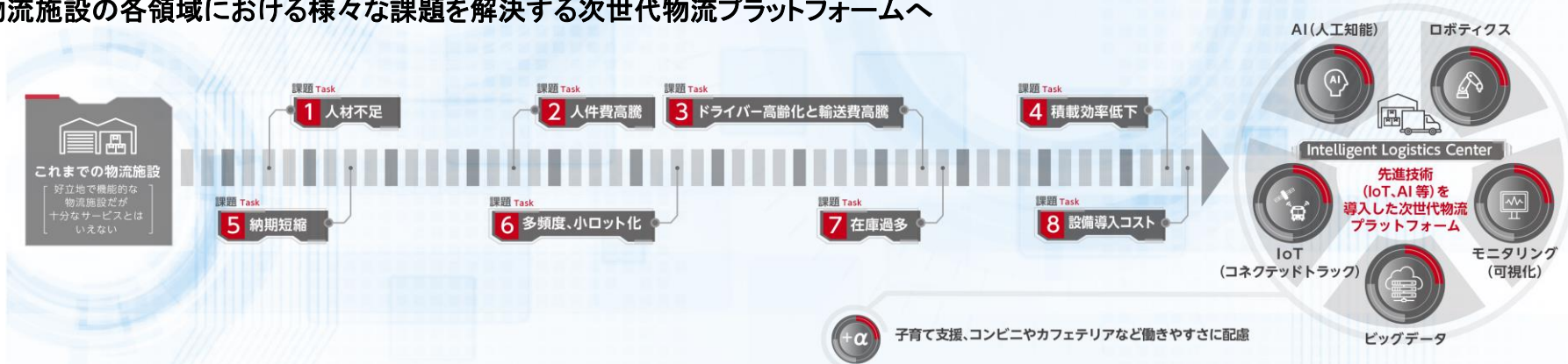
- ◆ 太陽光発電システム及び屋上緑化



2018年4月20日現在



## // 物流施設の各領域における様々な課題を解決する次世代物流プラットフォームへ



## // 大和ハウスグループの強みは複合的な提案ができること

**Daiwa House**

**DPL**

大和ハウス工業  
好立地と機能性で最適な物流施設を提供

好条件の土地開発から利便性、機能性を重視したトータルワンストップサービスのサポート。

**Daiwa LogiTech**  
Daiwa House Group

物流 IT 企業のホールディングス

**Frameworkx**  
Daiwa House Group

フレームワークス / WMS・CONNECTED LOGISTICS  
次世代型物流センター管理システム  
物流センター業務の効率化とマネジメントの適正化を実現。IoT 時代の新たな IT 基盤によりロボット、センサーと柔軟な連携が可能。

**QCCO**

アッカ・インターナショナル / フルフィルメント・ささげ・ALIS  
バックヤード業務をワンストップで提供するフルフィルメントサービス  
EC に必要な撮影から採寸、商品原稿の入力、カスタマーサポート、商品を発送する物流拠点をセットにしたサービス (EC ファクトリー) を展開。

**GROUND Inc.**  
"Order" "Pickup Location" "Warehouse"

**BUTLER**

GROUND / Butler® バトラー  
自動搬送ロボットシステム  
庫内搬送を効率化し、省人化、自動化をサポート。在庫配置の省スペース化を実現。

**Hacobu**

**MOVU**

Hacobu / MOVU ムーボ  
クラウド型配車・運行管理システム  
オンラインシステムにより配車業務の一元化と、運行情報の見える化を実現。

スマートフォン 位置情報

**物流領域**

保管

マネジメント  
・受発注・在庫管理 etc...

作業  
・ささげ・流通加工・入出荷

搬送

配車

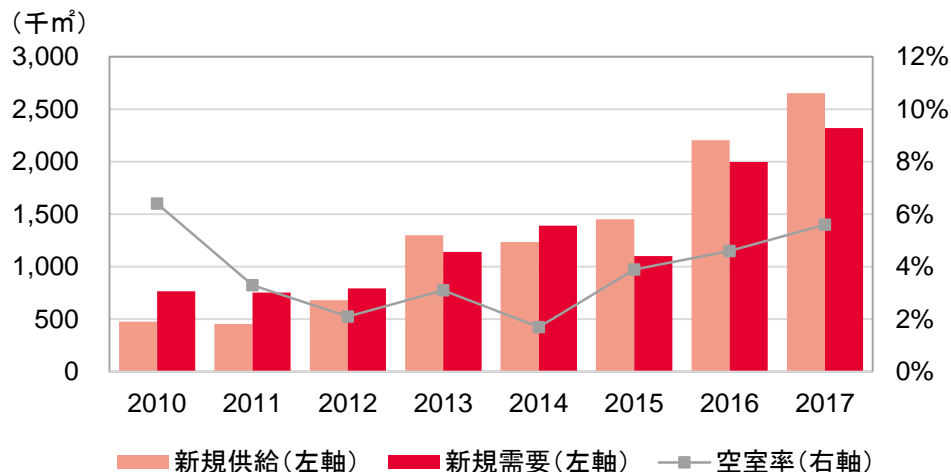
輸配送

## 各領域における課題を先進技術の導入で解決

ビッグデータ、AI、ロボティクス、IoT を導入し、各領域におけるサービスを提供することで、物流業務の効率化をお手伝いいたします。

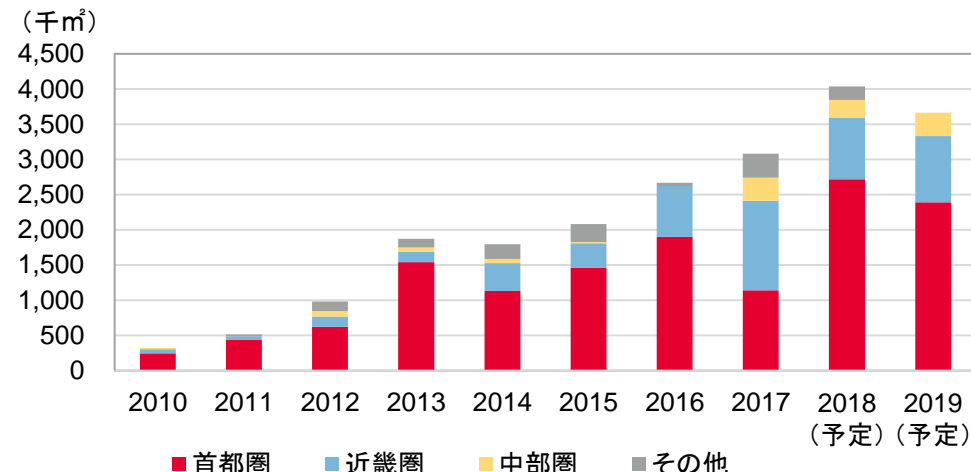
課題に対する解決策	1 2 人材不足・人件費高騰	3 4 ドライバー高齢化と輸送費高騰 積載効率低下	5 6 納期短縮 多頻度・小ロット化	7 在庫過多	8 設備導入コスト
	WMS・EC ファクトリー・Butler・MOVU 導入による「省人化」「人件費低減」へ	CONNECTED LOGISTICS と MOVU の融合による配車業務の「見える化」「簡素化」「効率化」	EC データ一元管理システム (ALIS) により受発注～配達までを「最適化」「フルフィルメントサービス」の提供	AI、ビッグデータ解析 (WMS) とクラウド型倉庫管理システム (ONE) による在庫の「見える化」「最適化」	必要なサービスを使った分だけ (従量課金モデル) で「初期導入コスト低減」

## 三大都市圏における賃貸用物流施設の需給動向



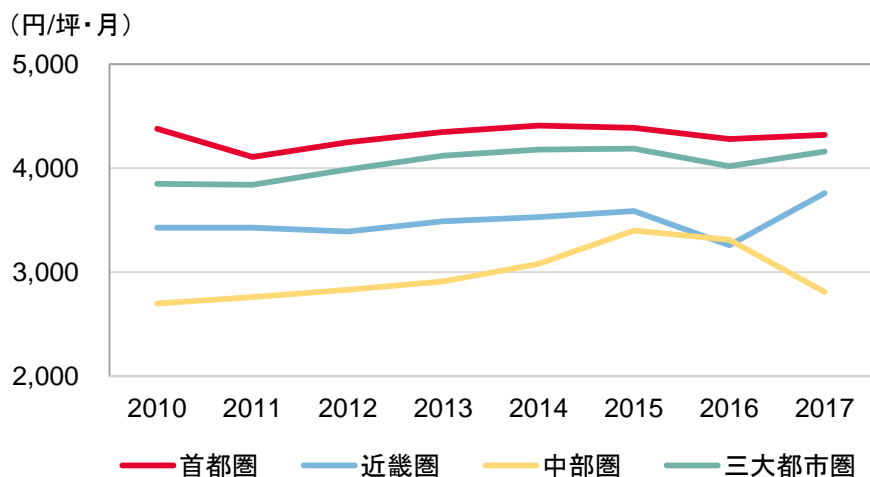
出所:シービーアールイー株式会社

## 中大型物流施設の開発動向



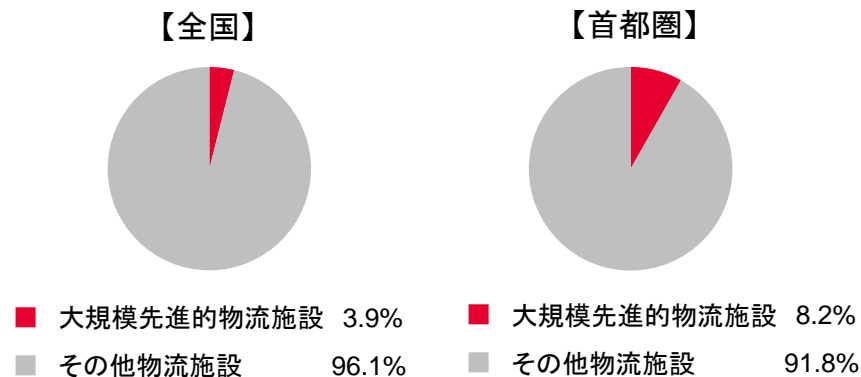
出所:シービーアールイー株式会社

## 三大都市圏における賃貸用物流施設の募集賃料動向



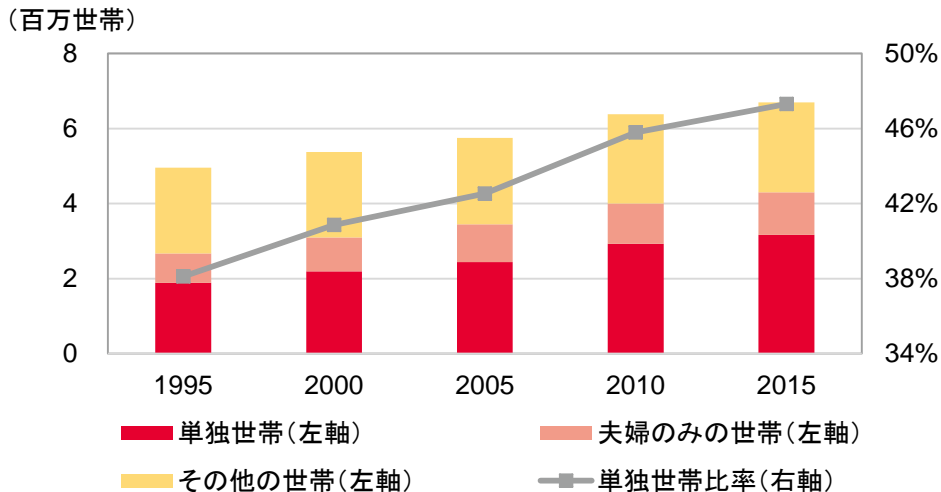
出所:シービーアールイー株式会社

## 大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



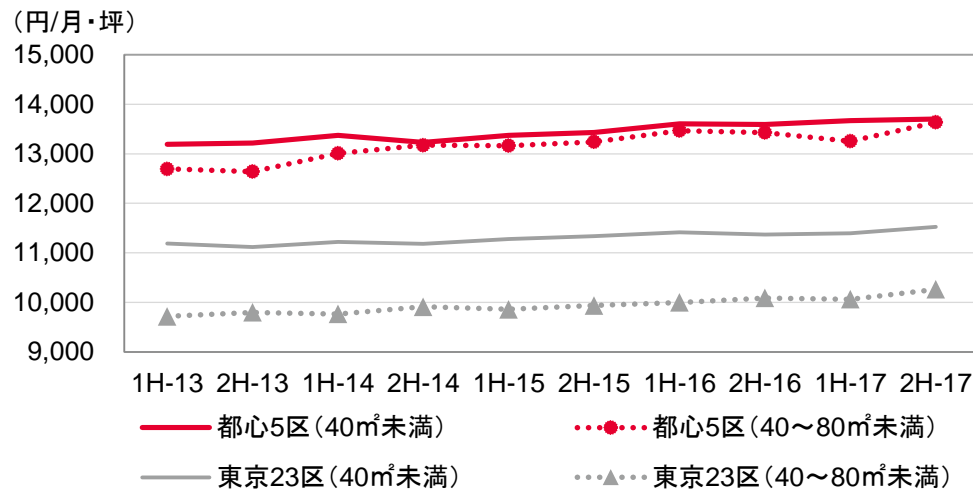
出所:シービーアールイー株式会社

## // 東京都の世帯数



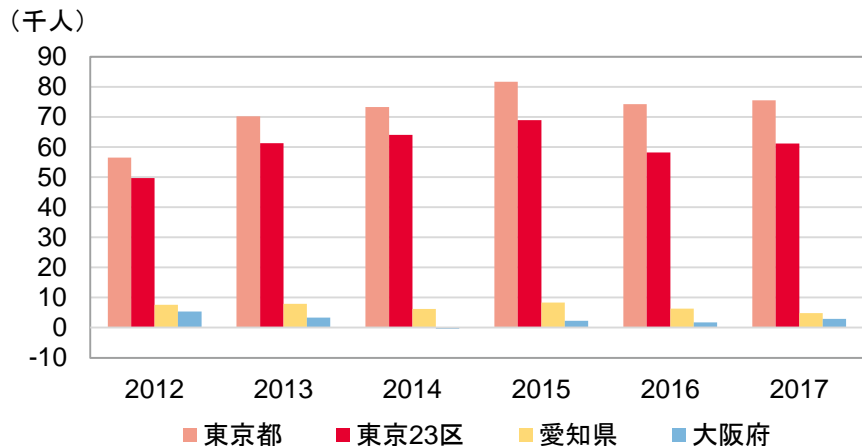
出所: 総務省統計局「国勢調査」

## // 東京23区のマンション賃料の動向



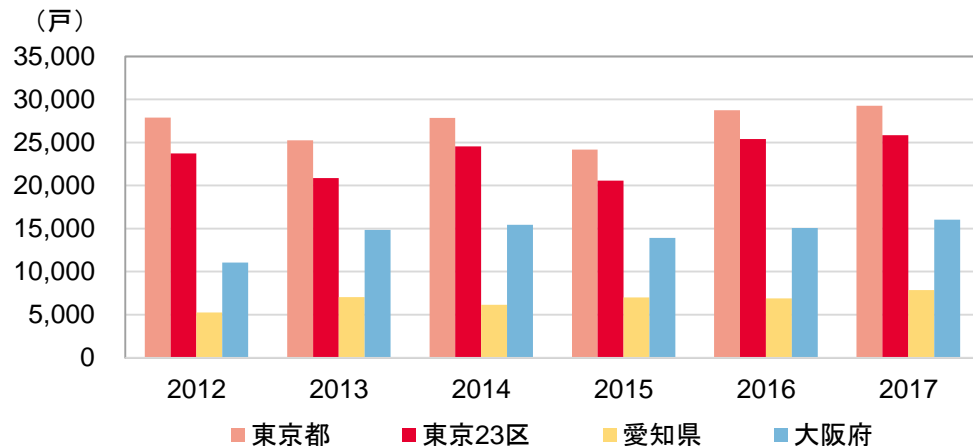
出所: 一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

## // 人口移動転入超過数



出所: 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

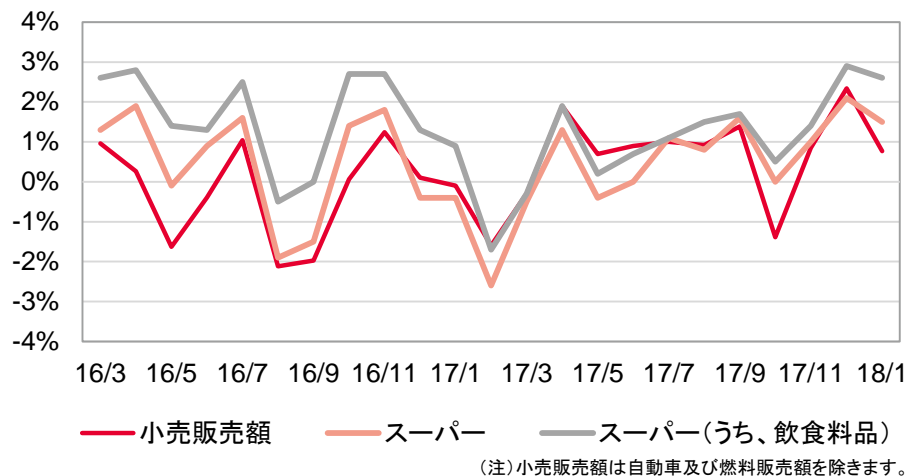
## // 賃貸マンションの着工戸数



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

出所: 国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

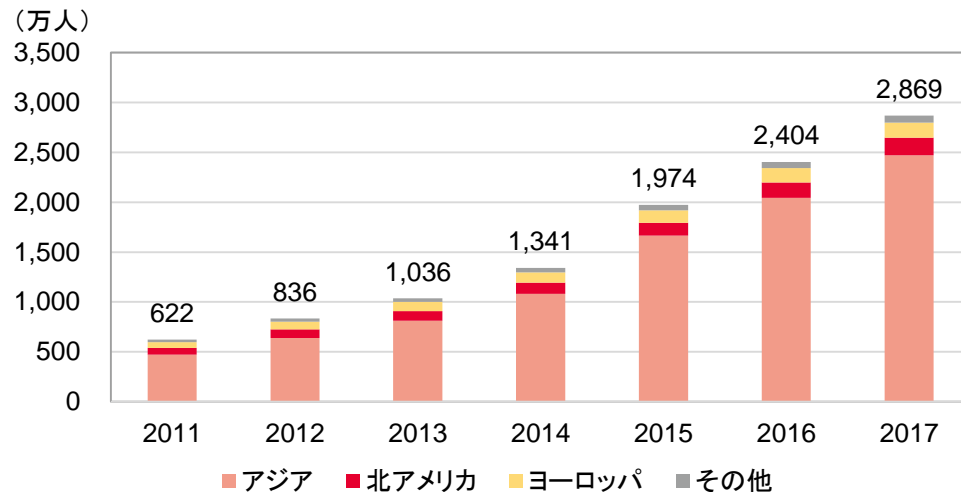
## // 小売月次売上高の前年同月比推移



(注)小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。

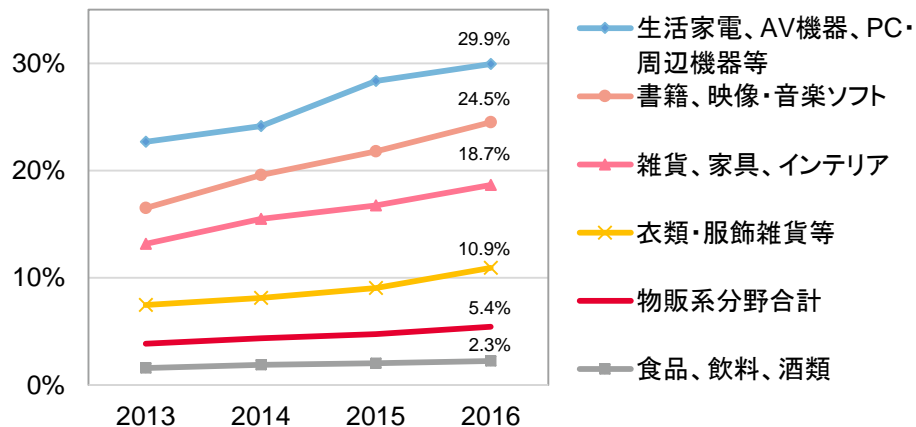
出所：経済産業省「商業動態統計」

## // 訪日外国人客数



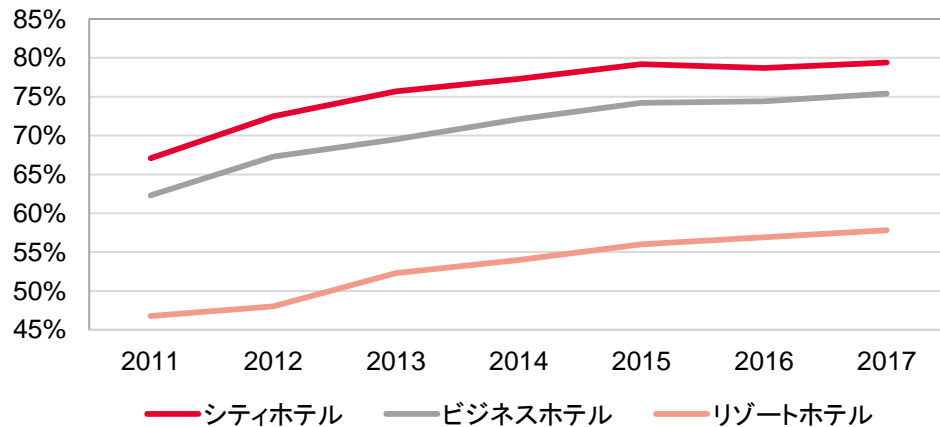
出所：日本政府観光局(JNTO)

## // 物販系分野のBtoC-EC(消費者向け電子商取引)化率



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

## // 宿泊施設の客室稼働率



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <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	1.4%	50,490.39	100.0%
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	2.3%	62,394.17	100.0%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.5%	14,240.84	100.0%
LB-004	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	5,710	0.8%	11,289.91	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	千葉県浦安市	9,280	1.4%	36,515.81	100.0%
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	千葉県浦安市	26,000	3.9%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.4%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.9%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.6%	54,197.80	100.0%
LB-010	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	1,100	0.2%	7,669.91	100.0%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	0.9%	11,151.51	100.0%
LB-012	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	818	0.1%	6,749.10	100.0%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.2%	9,558.32	100.0%
LB-014	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	1,530	0.2%	11,052.27	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.5%	17,448.86	100.0%
LB-016	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	1,140	0.2%	6,737.53	100.0%
LB-017	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	1,210	0.2%	5,093.51	100.0%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.6%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.9%	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	0.6%	22,708.72	100.0%
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	埼玉県久喜市	8,120	1.2%	50,490.00	100.0%
LB-022	Dプロジェクト川越 I	埼玉県川越市	3,530	0.5%	16,150.88	100.0%
LB-023	Dプロジェクト川越 II	埼玉県川越市	4,850	0.7%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.6%	21,628.50	100.0%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.6%	34,710.80	100.0%
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	埼玉県久喜市	7,630	1.1%	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	0.8%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	埼玉県久喜市	8,280	1.2%	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	0.8%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.9%	21,965.04	100.0%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.5%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.1%	26,776.67	100.0%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.3%	23,933.75	100.0%
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	岩手県滝沢市	1,280	0.2%	4,481.00	100.0%
LB-035	Dプロジェクト川越 III	埼玉県川越市	7,200	1.1%	39,572.32	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.5%	18,371.10	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-037	Dプロジェクト浦安 III	千葉県浦安市	8,500	1.3%	39,441.32	100.0%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.7%	36,113.25	100.0%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,520	0.5%	10,965.68	100.0%
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.2%	10,764.05	100.0%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.3%	14,106.91	100.0%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.3%	15,668.44	100.0%
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.5%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.9%	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	0.6%	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	0.3%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越 IV	埼玉県川越市	5,600	0.8%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜 VII	埼玉県久喜市	1,040	0.2%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	1.1%	24,368.86	100.0%
LB-050	Dプロジェクト松戸 II	千葉県松戸市	8,200	1.2%	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	1.0%	40,870.56	100.0%
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	0.5%	22,485.08	100.0%
LB-053	Dプロジェクト仙台泉 II	宮城県仙台市	7,300	1.1%	39,580.46	100.0%
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	1.2%	52,239.75	100.0%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.5%	23,795.40	100.0%
LB-056	Dプロジェクト鳥栖 III	佐賀県鳥栖市	9,200	1.4%	65,215.07	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	2.5%	55,864.47	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	2.0%	73,739.04	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.1%	5,230.39	97.6%	RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.4%	3,494.42	97.0%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.7%	3,492.93	97.0%	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.4%	4,602.95	99.0%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.4%	2,707.51	97.6%	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.1%	10,408.26	98.0%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.4%	2,226.42	98.2%	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.5%	6,442.28	98.0%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.3%	1,621.59	100.0%	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.4%	3,150.80	100.0%
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.2%	1,458.73	100.0%	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	100.0%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	92.8%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.1%	16,849.50	98.3%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.4%	2,400.00	98.4%	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.3%	3,077.05	99.1%
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.4%	2,094.58	98.6%	RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.3%	2,339.42	97.5%
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.3%	1,917.62	97.2%	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	100.0%
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.3%	1,817.56	96.9%	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.7%	4,967.97	95.9%
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	97.3%	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	100.0%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.3%	2,779.77	100.0%	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.2%	1,542.30	100.0%
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.3%	2,559.21	100.0%	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	100.0%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	84.6%	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	93.0%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%	1,940.94	97.9%	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	97.0%
RE-017	カスターリア水天宫Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.2%	1,858.34	98.3%	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	95.8%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	97.6%	RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.2%	1,784.50	100.0%
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	100.0%	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.2%	1,472.47	97.6%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	95.1%	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	96.7%
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.4%	3,644.35	98.5%
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	100.0%	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.2%	1,624.06	97.3%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%	RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	1.1%	12,732.35	100.0%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	100.0%	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.2%	1,826.80	100.0%	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	100.0%	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	100.0%
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	100.0%	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	93.8%
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.2%	1,628.80	98.4%	RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	100.0%	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	100.0%
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.4%	3,594.16	100.0%	RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	100.0%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	100.0%	RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	95.7%
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%	RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	98.0%
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	100.0%	RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	100.0%
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.1%	681.00	100.0%	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.4%	4,197.66	99.1%
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.2%	1,567.84	94.7%	RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	95.0%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	100.0%	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	92.1%
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.2%	1,613.86	95.0%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	98.3%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	100.0%
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.3%	3,038.98	100.0%
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.2%	1,785.24	100.0%
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%	1,994.93	100.0%
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.3%	2,421.82	98.9%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.1%	18,112.03	100.0%
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.3%	2,629.59	98.3%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.2%	1,413.75	72.3%
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	100.0%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.3%	2,640.86	94.5%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	100.0%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.4%	2,818.70	98.5%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.6%	3,166.71	99.2%
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.3%	2,123.77	92.0%
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.3%	1,961.52	95.2%
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	95.8%
RE-092	森のとなり	東京都品川区	1,020	0.2%	1,668.24	92.5%
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.2%	1,278.52	100.0%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.6%	17,269.74	100.0%
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	98.3%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.2%	4,208.83	100.0%
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	100.0%
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	98.9%
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	100.0%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	96.7%
RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.8%	18,153.57	100.0%
RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	100.0%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.6%	21,367.93	100.0%
RE-110	バン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	1.3%	26,294.49	100.0%
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.3%	3,009.74	100.0%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.2%	3,808.97	100.0%
RE-115	クレスト草津	滋賀県草津市	3,004	0.4%	13,452.80	94.6%

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)
RE-116	カスターリア塚筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	96.5%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	98.4%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.6%	10,920.75	100.0%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市	1,010	0.1%	2,836.00	97.2%
RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.1%	1,522.89	84.8%
RE-122	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	1,740	0.3%	6,100.31	96.1%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	100.0%
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.5%	8,747.40	94.5%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%	3,071.60	100.0%
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	100.0%
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	96.8%
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	97.2%
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.3%	5,415.39	100.0%
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.4%	6,230.20	98.7%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.3%	8,661.19	98.8%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.3%	7,022.69	95.7%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%	1,822.10	95.6%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	97.5%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%	2,828.39	100.0%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%	4,471.11	94.9%
RE-137	カスターリア大濠ベイツタワー	福岡県福岡市	2,910	0.4%	11,089.75	56.9%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.4%	10,354.15	100.0%
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市	1,730	0.3%	5,086.69	96.4%
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	100.0%
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.3%	2,897.06	100.0%
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.3%	6,828.78	100.0%
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市	1,800	0.3%	4,425.46	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	1.2%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.7%	16,390.96	95.9%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.6%	9,705.29	92.1%
RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.4%	9,277.08	100.0%
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.6%	24,018.00	100.0%
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.2%	22,196.81	99.2%
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.6%	8,637.91	100.0%
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	1.2%	62,917.73	100.0%
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.5%	23,230.77	100.0%
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	1.0%	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	0.4%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.3%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.8%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.7%	6,669.74	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	0.7%	7,932.37	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	0.2%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル(ダイワ ロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	1.1%	13,480.00	100.0%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.3%	3,064.89	100.0%

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	58 物件	336,499	49.9%	1,593,916.28	100.0%
居住施設	135 物件	250,448	37.1%	487,242.91	97.5%
商業施設	16 物件	71,530	10.6%	327,698.70	99.5%
ホテル	1 物件	4,800	0.7%	7,932.37	100.0%
その他資産	4 物件	11,480	1.7%	24,623.55	100.0%
ポートフォリオ合計	214 物件	674,757	100.0%	2,441,413.81	99.4%

2018年4月10日現在

(注) 2018年2月末の稼働率を記載しています。

# 物流施設の賃料改定時期①

物件番号	物件名称	テナント名	2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
<b>物流施設</b>														
LB-001	Dプロジェクト町田	日立キャピタル(株)											改定なし	2027/2/28
LB-002	Dプロジェクト八王子	三菱食品(株)											2019/2/27	非開示
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京ロジファクトリー(株)											2019/2/27	2029/2/28
LB-003	Dプロジェクト愛川町	(株)ワード											非開示	2032/7/31
LB-004	Dプロジェクト新三郷	(株)アサヒセキュリティ											2019/5/1	2029/4/30
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	(株)ナカノ商会											改定なし	2026/2/28
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	日立キャピタル(株)											非開示	2027/5/31
LB-007	Dプロジェクト茜浜	オイシックスドット大地(株)											2020/10/11	2025/10/10
LB-008	Dプロジェクト野田	三菱食品(株)											2022/10/1	非開示
LB-009	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー(株)											2020/1/1	2029/12/31
LB-009	Dプロジェクト犬山(追加取得)	タキヒヨー(株)											2022/4/1	2032/3/31
LB-010	Dプロジェクト岐阜	(株)合通											2019/3/23	2024/3/22
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)											2018/8/1	非開示
LB-012	Dプロジェクト札幌南	三菱食品(株)											—	非開示
LB-013	Dプロジェクト盛岡	三菱食品(株)											改定なし	非開示
LB-014	Dプロジェクト仙台南	三菱食品(株)											2021/4/1	非開示
LB-015	Dプロジェクト土浦	ヤマトロジスティクス(株)											2018/4/1	2029/4/14
LB-016	Dプロジェクト御殿場	北港運輸(株)											2019/1/15	2029/1/14
LB-017	Dプロジェクト西広島A棟	ユーシーシーフーズ(株)											2019/12/25	2023/1/31
LB-017	Dプロジェクト西広島B棟	北港運輸(株)											2018/11/1	2028/10/31
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美A棟	日本通運(株)											改定なし	2021/1/20
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美B棟	クリエイト(株)											改定なし	2022/4/15
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美C棟	(株)富士ロジテック											—	2021/5/31
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美D棟	(株)ジャパンビバレッジホールディングス											2019/4/1	2026/8/31
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(既存棟)	日本ハム(株)											2018/4/1	非開示
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(増築棟)	日本ハム(株)											改定なし	非開示
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	トランコム(株)											2021/10/5	2031/10/4
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	(株)セブン&アイ・ホールディングス											2018/6/21	2023/6/30
LB-022	Dプロジェクト川越 I	大和物流(株)											2021/5/1	2026/4/30
LB-023	Dプロジェクト川越 II	大和物流(株)											2022/9/3	2027/9/2
LB-024	DPL犬山	佐川グローバルロジスティクス(株)											2018/10/1	2028/9/30

# 物流施設の賃料改定時期 ②

物件番号	物件名称	テナント名	2018年	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年	賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
<b>物流施設</b>														
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	(株)ナカノ商会											改定なし	2032/9/30
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	(株)エス・ディ・ロジ	■										2018/6/28	2033/6/30
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	中央物産(株)											改定なし	2029/6/30
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	(株)日立物流									■ 満了		—	2022/6/30
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	佐川グローバルロジスティクス(株)	■										2018/8/9	2024/2/9
LB-030	Dプロジェクト八潮	東都生活協同組合											2022/8/1	2031/7/31
LB-030	Dプロジェクト八潮	(株)流通サービス											2022/8/1	2031/7/31
LB-031	Dプロジェクト西淀川	(株)バンテック							■				2021/4/15	2026/8/15
LB-032	Dプロジェクト松戸	アサヒロジスティクス(株)					■						2020/4/9	2031/4/30
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)									■ 満了		改定なし	2021/9/30
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	(株)ニチレイロジグループ本社											—	2035/10/31
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	(株)日立物流関東			■								2019/4/1	2024/6/30
LB-036	Dプロジェクト加須	伊藤忠ロジスティクス(株)				■							2020/3/1	2025/2/28
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	大和物流(株)											2022/6/1	2025/8/31
LB-038	Dプロジェクト富里	東京納品代行(株)											改定なし	2026/1/31
LB-039	Dプロジェクト京田辺	(株)ヒューテックノオリン											2022/9/28	2032/10/31
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	三菱食品(株)			■								2019/4/1	非開示
LB-041	Dプロジェクト小山	三菱食品(株)				■							2020/3/1	非開示
LB-042	Dプロジェクト佐野	(株)東流社											改定なし	2029/6/30
LB-043	Dプロジェクト館林	(株)日立物流関東							■				2020/9/1	2030/8/31
LB-044	Dプロジェクト掛川	(株)日立物流中部				■							2019/8/1	2034/7/31
LB-045	Dプロジェクト広島西風	三井食品(株)											非開示	非開示
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	丸協運輸(株)											—	2024/1/2
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	大和物流(株)							■				2021/2/1	2026/1/31
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	(株)ニチレイロジグループ本社											非開示	非開示
LB-049	Dプロジェクト千葉北	(株)日立物流首都圏											改定なし	2026/6/30
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	三菱食品(株)											非開示	非開示
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	東京納品代行(株)											改定なし	2027/2/28
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	伊藤忠食品(株)											非開示	2030/6/29

# 物流施設の賃料改定時期 ③

物件番号	物件名称	テナント名	2018年	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年	賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
<b>物流施設</b>														
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	国分グループ本社(株)											非開示	非開示
LB-054	Dプロジェクト上三川	(株)日立物流関東											非開示	非開示
LB-055	Dプロジェクト富士	(株)日立物流中部		■									2018/10/1	2033/9/30
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	非開示											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	国分グループ本社(株)		■									2018/10/15	2033/11/14
LM-001	DPL三郷	(株)あらた						■	満了				改定なし	2020/12/31
LM-001	DPL三郷	加藤産業(株)											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	(株)ニトリ			■	満了							改定なし	2018/10/31
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ユニクロ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ムロオ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ネストロジスティクス											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	三井物産グローバルロジスティクス(株)											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)M・Kロジ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	NOK(株)											非開示	非開示

## // 物流施設の賃料改定・契約更新

2018年8月期	2019年2月期
賃料改定 6 テナント → 2 テナント 同条件で賃料改定済み	賃料改定 7 テナント 契約満了 1 テナント

2018年4月20日現在

# 商業施設の賃料改定時期

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2018年	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年	賃料改定時期	契約満了時期
				8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
<b>商業施設</b>															
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和情報サービス(株)	固定											2019/12/12	2027/11/30
RM-002	フォレオひらかた	核テナントA	固定											2019/1/1	2026/12/8
RM-002	フォレオひらかた	核テナントB	固定											2019/1/1	2026/12/14
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントA	固定											改定なし	2027/5/31
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントB	固定											2020/3/27	2028/3/26
RM-004	ユニクス高崎	(株)ピーアンドディコンサルティング	固定											2020/12/9	2028/11/19
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	大和情報サービス(株)	固定											2018/10/1	2034/9/29
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントA	固定+歩合											改定なし	2027/12/21
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントB	固定											改定なし	2027/11/30
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントC	固定+歩合											改定なし	2021/6/30
RM-007	ASOBOX(底地)	大和情報サービス(株)	固定											2018/9/1	2037/8/31
RM-008	フォレオ青梅今井	(株)ベルク	固定											非開示	非開示
RM-008	フォレオ青梅今井	(株)ヤマダ電機	固定											非開示	2037/6/8
RM-009	フォレオ大津一里山	大和情報サービス(株)	固定											2028/4/2	2038/4/30
RM-010	フォレオ博多	大和情報サービス(株)	固定											2028/4/2	2038/4/30
RR-001	ライフ相模原若松店	(株)ライフコーポレーション	固定											2019/5/22	2027/5/21
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	大和ハウス工業(株)	固定											改定なし	2022/11/30
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	大和情報サービス(株)	固定											改定なし	2034/2/24
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	(株)アルペン	固定											非開示	2027/11/28
RR-005	平塚商業施設(底地)	非開示	非開示											非開示	非開示
RR-006	ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)	ロイヤルホームセンター(株)	固定											2018/9/1	2048/3/31

## // 商業施設の主要テナントの賃料改定・契約更新

2018年8月期		2019年2月期	
賃料改定	なし	賃料改定	5テナント
契約満了	なし	契約満了	なし

2018年4月20日現在



# 不動産鑑定評価額 比較表 ①

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2017年8月期			2018年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2017年 8月期	2018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	9,184	235	9,420	9,420	0	4.5	4.4/4.5	4.7	4.5	4.4/4.5	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	15,402	797	15,800	16,200	400	4.4	4.3/4.4	4.6	4.4	4.3/4.4	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,835	574	4,260	4,410	150	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-004	Dプロジェクト新三郷	5,710	5,647	102	5,760	5,750	▲10	5.2	5.2	5.4	5.2	5.2	5.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,197	292	9,510	9,490	▲20	4.1	4.2	4.3	4.1	4.2	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	25,758	841	26,700	26,600	▲100	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,914	95	3,030	3,010	▲20	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,143	296	6,450	6,440	▲10	4.7	4.6/4.7	4.9	4.7	4.6/4.7	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-009	Dプロジェクト犬山	8,690	8,530	479	9,000	9,010	10	4.9	4.8/4.9	5.1	4.9	4.8/4.9	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-010	Dプロジェクト岐阜	1,100	1,091	28	1,130	1,120	▲10	5.5	5.4/5.5	5.7	5.5	5.4/5.5	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,907	292	6,200	6,200	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-012	Dプロジェクト札幌南	818	804	43	846	848	2	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,172	37	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-014	Dプロジェクト仙台南	1,530	1,511	38	1,550	1,550	0	5.3	5.1/5.2	5.5	5.3	5.1/5.2	5.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,316	123	3,450	3,440	▲10	5.3	5.2	5.5	5.3	5.2	5.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-016	Dプロジェクト御殿場	1,140	1,119	30	1,150	1,150	0	5.4	5.3	5.6	5.4	5.3	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-017	Dプロジェクト西広島	1,210	1,192	17	1,200	1,210	10	5.5	5.5/5.6	5.7	5.5	5.5/5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,163	126	4,290	4,290	0	5.1	4.8/4.9 /5.0	5.3	5.1	4.8/4.9 /5.0	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,603	296	5,910	5,900	▲10	5.1	5.1/5.2	5.3	5.1	5.1/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,838	251	4,110	4,090	▲20	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,951	608	8,580	8,560	▲20	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,483	226	3,710	3,710	0	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,781	358	5,150	5,140	▲10	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,874	205	4,060	4,080	20	4.9	4.8	5.1	4.9	4.8	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,269	250	4,520	4,520	0	4.8	4.7	5.0	4.8	4.7	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	7,495	614	8,130	8,110	▲20	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,442	357	5,810	5,800	▲10	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	8,189	570	8,790	8,760	▲30	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	5,035	384	5,420	5,420	0	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,327	312	6,600	6,640	40	4.6	4.1	4.9	4.6	4.1	4.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	10,117	482	10,700	10,600	▲100	4.8	4.5	5.0	4.8	4.5	5.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,278	331	7,620	7,610	▲10	4.6	4.3	4.7	4.6	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	2,043	76	2,130	2,120	▲10	5.8	5.7/5.9	6.0	5.8	5.7/5.9	6.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ②

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2017年8月期			2018年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2017年 8月期	2018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-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,266	53	1,330	1,320	▲10	6.0	5.7/5.8	6.2	6.0	5.7/5.8 /5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	7,181	278	7,460	7,460	0	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,292	127	3,430	3,420	▲10	4.9	4.9/5.0	5.1	4.9	4.9/5.0	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,500	819	9,340	9,320	▲20	4.1	4.0/4.1 /4.2	4.3	4.1	4.0/4.1 /4.2	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,977	102	5,040	5,080	40	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,514	105	3,620	3,620	0	5.6	5.2	5.9	5.6	5.2	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	1,510	1,509	70	1,590	1,580	▲10	5.4	5.1	5.6	5.4	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,994	25	2,020	2,020	0	5.6	5.7	5.8	5.6	5.7	5.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,775	14	1,790	1,790	0	5.6	5.6	5.8	5.6	5.6	5.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	3,088	51	3,150	3,140	▲10	5.6	5.6	5.8	5.6	5.6	5.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	6,020	119	6,140	6,140	0	5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,812	177	3,930	3,990	60	5.6	5.1	6.0	5.5	5.0	5.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,695	144	1,840	1,840	0	5.2	5.2/5.3	5.4	5.2	5.2/5.3	5.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,802	597	17,400	17,400	0	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
<b>物流施設 合計</b>		<b>260,119</b>	<b>258,055</b>	<b>12,472</b>	<b>270,276</b>	<b>270,528</b>	<b>252</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,215	1,304	8,520	8,520	0	3.9	4.1	4.1	3.9	4.1	4.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,150	69	4,220	4,220	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-003	カスターリア芝公園	2,630	2,442	▲222	2,190	2,220	30	4.3	4.4	4.5	4.3	4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-004	カスターリア銀座	2,520	2,340	▲120	2,220	2,220	0	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-005	カスターリア広尾	2,220	2,080	▲250	1,830	1,830	0	4.1	4.2	4.3	4.1	4.2	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-006	カスターリア日本橋	1,200	1,065	104	1,170	1,170	0	4.3	4.4	4.5	4.3	4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-007	カスターリア八丁堀	2,300	2,102	157	2,250	2,260	10	4.3	4.4	4.5	4.3	4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-008	カスターリア麻布十番	2,910	2,782	▲102	2,660	2,680	20	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,517	▲7	2,500	2,510	10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,763	▲153	1,610	1,610	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,656	73	1,730	1,730	0	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,335	▲225	1,100	1,110	10	4.1	4.3	4.3	4.1	4.3	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,321	18	2,260	2,340	80	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-014	カスターリアお茶の水	1,770	1,702	447	2,120	2,150	30	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-015	カスターリア参宮橋	1,393	1,464	5	1,520	1,470	▲50	4.2	4.4	4.4	4.2	4.4	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-016	カスターリア水天宮	1,279	1,229	170	1,390	1,400	10	4.4	4.4	4.6	4.4	4.4	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,096	163	1,260	1,260	0	4.3	4.4	4.5	4.3	4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ③

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2017年8月期			2018年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2017年 8月期	2018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-018	カスターリア新富町	932	912	117	1,030	1,030	0	4.4	4.4	4.6	4.4	4.4	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	825	811	103	914	915	1	4.4	4.4	4.6	4.4	4.4	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-020	カスターリア原宿	887	857	53	940	911	▲29	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-021	カスターリア代々木上原	608	646	69	713	716	3	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	555	556	73	612	630	18	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-023	カスターリア新宿7丁目	464	440	92	529	533	4	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-024	カスターリア人形町	947	896	333	1,230	1,230	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	995	364	1,360	1,360	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	914	854	235	1,090	1,090	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,258	421	1,680	1,680	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-028	カスターリア神保町	1,160	1,080	369	1,450	1,450	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	675	614	144	759	759	0	4.3	4.0	4.6	4.3	4.0	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-030	カスターリア新宿御苑	2,720	2,611	488	3,100	3,100	0	4.3	4.5	4.5	4.3	4.5	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-031	カスターリア高輪台	860	815	214	1,030	1,030	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	608	200	807	809	2	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	472	38	511	511	0	4.3	4.5	4.5	4.3	4.5	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	400	395	75	471	471	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,156	203	1,350	1,360	10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-036	カスターリア南麻布	642	609	87	697	697	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,724	245	2,970	2,970	0	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-038	カスターリア茅場町	2,707	2,519	580	3,100	3,100	0	4.4	4.4	4.6	4.4	4.4	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-039	カスターリア高輪	7,430	7,128	681	7,800	7,810	10	4.3	4.6	4.5	4.3	4.6	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,248	761	4,000	4,010	10	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-041	カスターリア新宿	2,950	2,841	528	3,370	3,370	0	4.3	4.5	4.5	4.3	4.5	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-042	カスターリア市ヶ谷	940	873	466	1,330	1,340	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	6,823	2,106	8,780	8,930	150	—	4.0	6.1	—	4.0	6.1	—	0.0	0.0	不動研			
RE-044	カスターリア初台	2,030	1,975	374	2,350	2,350	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,874	235	2,040	2,110	70	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,411	178	1,550	1,590	40	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	4,041	308	4,350	4,350	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-048	カスターリア都立大学	648	592	▲62	559	530	▲29	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-049	カスターリア雪谷	1,110	999	110	1,110	1,110	0	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-050	カスターリア祐天寺	1,450	1,341	▲41	1,280	1,300	20	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			

# 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	2018年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2017年8月期			2018年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2017年 8月期	2018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-051	カスターリア大塚	1,480	1,326	313	1,620	1,640	20	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-052	カスターリア菊川	817	725	53	778	779	1	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-053	カスターリア目黒	844	856	163	992	1,020	28	4.4	4.1	4.6	4.4	4.1	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	984	265	1,250	1,250	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,163	226	1,390	1,390	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-056	カスターリア目白	988	933	146	1,070	1,080	10	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-057	カスターリア池袋	2,570	2,450	359	2,810	2,810	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,060	169	1,230	1,230	0	4.4	4.6	4.6	4.4	4.6	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-059	カスターリアタワー一品川シーサイド	7,380	6,793	1,946	8,740	8,740	0	4.4	4.4	4.6	4.4	4.4	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-060	カスターリア八雲	857	831	▲55	773	776	3	4.3	4.5	4.5	4.3	4.5	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-061	カスターリア戸越駅前	1,560	1,466	463	1,930	1,930	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	996	992	127	1,120	1,120	0	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-063	カスターリア北沢	742	759	57	812	817	5	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-064	カスターリア門前仲町	503	479	68	547	548	1	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-065	カスターリア上池台	198	181	31	215	213	▲2	5.0	4.6	5.2	5.0	4.6	5.2	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-066	カスターリア森下	832	801	218	1,020	1,020	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-067	カスターリア若林公園	776	746	102	847	849	2	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-068	カスターリア浅草橋	792	735	209	944	945	1	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-069	カスターリア入谷	546	502	153	656	656	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-070	カスターリア北上野	2,641	2,404	315	2,720	2,720	0	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-071	カスターリア森下Ⅱ	686	619	171	788	791	3	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-072	カスターリア三ノ輪	1,430	1,299	250	1,550	1,550	0	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-073	カスターリア尾山台	533	500	97	602	598	▲4	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-074	カスターリア中野	1,060	976	253	1,230	1,230	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-075	カスターリア用賀	923	870	269	1,140	1,140	0	4.3	4.5	4.5	4.3	4.5	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-076	カスターリア住吉	948	850	159	1,010	1,010	0	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,160	1,995	674	2,670	2,670	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-078	カスターリア押上	1,100	989	130	1,120	1,120	0	4.6	4.9/4.7	4.8	4.6	4.9/4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-079	カスターリア蔵前	1,260	1,144	325	1,460	1,470	10	4.5	4.7/4.6	4.7	4.5	4.7/4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-080	カスターリア中延	1,790	1,661	918	2,580	2,580	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,307	3,412	9,720	9,720	0	4.7	4.4	5.0	4.7	4.4	5.0	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-082	カスターリア戸越	1,770	1,604	905	2,510	2,510	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-083	カスターリア大井町	1,181	1,163	286	1,480	1,450	▲30	4.1	4.0	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.2	▲0.1	森井			

# 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	2018年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2017年8月期			2018年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2017年 8月期	2018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-084	カスターリア大森	1,500	1,437	342	1,780	1,780	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-085	カスターリア三宿	1,900	1,850	439	2,290	2,290	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-086	カスターリア荒川	1,660	1,559	590	2,140	2,150	10	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	2,370	2,279	620	2,830	2,900	70	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-088	カスターリア中目黒	3,800	3,776	603	4,270	4,380	110	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-089	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,011	298	2,250	2,310	60	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-090	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,754	85	1,820	1,840	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	1,520	1,486	203	1,650	1,690	40	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-092	森のとなり	1,020	1,051	98	1,170	1,150	▲20	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-093	カスターリア目黒平町	1,165	1,210	49	1,270	1,260	▲10	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,236	763	4,940	5,000	60	5.5	5.3/5.7	—	5.4	5.2/5.6	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-095	カスターリア本駒込	1,520	1,532	217	1,710	1,750	40	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,619	310	1,970	1,930	▲40	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-097	カスターリア鶴見	666	596	137	731	734	3	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-098	カスターリア船橋	704	705	82	783	788	5	5.0	5.0/4.8	5.2	4.9	4.9/4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-099	カスターリア西船橋	783	749	180	908	930	22	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-105	カスターリア野毛山	325	300	27	328	328	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-106	カスターリア市川	461	409	123	530	533	3	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,832	1,357	6,190	6,190	0	5.1	4.9/5.3	—	5.1	4.9/5.3	—	0.0	0.0	—	大和			
RE-108	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,653	186	1,840	1,840	0	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,038	741	4,960	4,780	▲180	5.2	5.0/5.4	—	5.2	5.0/5.4	—	0.0	0.0	—	大和			
RE-110	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	9,100	8,793	2,206	10,900	11,000	100	5.0	4.8/5.2	—	4.9	4.7/5.1	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,734	275	2,010	2,010	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	1,028	271	1,280	1,300	20	5.0	4.8/5.2	—	4.9	4.7/5.1	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-115	クレスト草津	3,004	2,841	▲881	1,960	1,960	0	6.8	6.9	7.0	6.6	6.7	6.8	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤			
RE-116	カスターリア堀筋本町	1,490	1,328	401	1,700	1,730	30	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-117	カスターリア新梅田	1,376	1,225	324	1,520	1,550	30	4.9	5.0	5.1	4.8	4.9	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-118	カスターリア阿倍野	4,368	4,034	1,015	4,940	5,050	110	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-119	カスターリア栄	1,010	919	290	1,210	1,210	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-121	カスターリア円山裏参道	411	367	147	509	515	6	5.1	5.1	5.3	5.0	5.0	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-122	カスターリア円山表参道	1,740	1,559	490	2,020	2,050	30	5.1	5.1	5.3	5.0	5.0	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-123	カスターリア東比恵	960	850	169	1,000	1,020	20	5.1	5.3	5.3	5.0	5.2	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	3,400	2,987	1,472	4,460	4,460	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	中央			

# 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	2018年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2017年8月期			2018年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2017年 8月期	2018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-125	カスターア三宮	1,230	1,083	406	1,520	1,490	▲30	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-126	カスターア勾当台公園	481	422	134	556	557	1	5.3	5.3	5.5	5.3	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-127	カスターア一番町	783	701	247	948	949	1	5.3	5.3	5.5	5.3	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-128	カスターア大町	656	613	150	763	764	1	5.3	5.3	5.5	5.3	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-129	カスターア上町台	2,190	1,975	734	2,680	2,710	30	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-130	カスターアタワ一肥後橋	2,670	2,404	1,135	3,540	3,540	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-131	ビッグタワ一南3条	1,740	1,354	1,275	2,630	2,630	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-132	カスターア伏見	2,260	2,007	1,032	3,040	3,040	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-133	カスターア名駅南	720	670	265	916	936	20	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-134	カスターア薬院	930	889	270	1,140	1,160	20	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-135	カスターア壬生	1,193	1,122	337	1,450	1,460	10	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-136	カスターア榴ヶ岡	1,208	1,160	569	1,700	1,730	30	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-137	カスターア大濠ペイタワー	2,910	2,674	905	3,810	3,580	▲230	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,589	370	2,970	2,960	▲10	5.5	5.4/5.8	—	5.5	5.4/5.8	—	0.0	0.0	—	大和			
RE-139	カスターア志賀本通	1,730	1,627	452	2,080	2,080	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-140	カスターア京都西大路	973	1,022	47	1,060	1,070	10	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-141	カスターア人形町Ⅲ	2,000	2,019	280	2,300	2,300	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	2,032	177	2,180	2,210	30	5.5	5.3/5.7	—	5.4	5.2/5.6	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-143	カスターア新栄Ⅱ	1,800	1,867	72	1,940	1,940	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	大和			
<b>居住施設 合計</b>		<b>250,448</b>	<b>235,440</b>	<b>47,297</b>	<b>281,828</b>	<b>282,738</b>	<b>910</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,614	295	7,950	7,910	▲40	5.8	5.5	6.0	5.7	5.4	5.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,553	86	4,580	4,640	60	6.2	5.7	6.3	6.2	5.7	6.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,274	▲144	4,350	4,130	▲220	5.4	5.0	5.5	5.5	5.1	5.6	0.1	0.1	0.1	不動研			
RM-004	ユニクス高崎	3,000	2,966	43	3,020	3,010	▲10	6.4	6.1	6.6	6.3	6.0	6.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	3,740	3,740	170	3,840	3,910	70	—	4.4	—	—	4.3	—	—	▲0.1	—	谷澤			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,989	190	8,270	8,180	▲90	5.8	5.6	6.1	5.8	5.6	6.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-007	ASOBOX(底地)	1,600	1,617	222	1,830	1,840	10	—	5.0	—	—	5.0	—	—	0.0	—	不動研			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,805	114	3,850	3,920	70	5.2	4.7	5.5	5.1	4.6	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,661	68	1,720	1,730	10	5.0	4.6	5.1	4.9	4.5	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,896	343	7,160	7,240	80	5.8	5.5	6.0	5.7	5.4	5.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	2,390	2,390	60	2,440	2,450	10	—	5.3	—	—	5.3	—	—	0.0	—	不動研			
RR-004	スポーツデホ・ゴルフ5 小倉東インター店	2,230	2,207	122	2,340	2,330	▲10	6.2	6.3	6.4	6.2	6.3	6.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			

# 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	2018年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2017年8月期			2018年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2017年 8月期	2018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
RR-005	平塚商業施設(底地)	5,620	5,857	772	6,630	6,630	0	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-	-	谷澤		
<b>商業施設 合計</b>		<b>55,730</b>	<b>55,574</b>	<b>2,345</b>	<b>57,980</b>	<b>57,920</b>	<b>▲60</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	872	427	1,300	1,300	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	0.0	大和		
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,088	201	1,290	1,290	0	6.0	5.8	6.2	6.0	5.8	6.2	0.0	0.0	0.0	0.0	不動研		
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	7,600	7,479	490	7,840	7,970	130	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和		
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,853	86	1,910	1,940	30	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研		
<b>その他資産 合計</b>		<b>11,480</b>	<b>11,293</b>	<b>1,206</b>	<b>12,340</b>	<b>12,500</b>	<b>160</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>ポートフォリオ 合計</b>		<b>577,777</b>	<b>560,363</b>	<b>63,322</b>	<b>622,424</b>	<b>623,686</b>	<b>1,262</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>【2018年3月・4月取得資産】</b>																				
LB-009	Dプロジェクト犬山(追加取得)	2,100	-	-	-	2,190	-	-	-	-	4.9	4.8/4.9	5.1	-	-	-	-	谷澤		
LB-047	Dプロジェクト川越IV	5,600	-	-	-	5,730	-	-	-	-	4.8	4.8/4.9	5.0	-	-	-	-	谷澤		
LB-048	Dプロジェクト久喜VII	1,040	-	-	-	1,100	-	-	-	-	4.8	4.8	5.0	-	-	-	-	谷澤		
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	-	-	-	7,650	-	-	-	-	4.6	4.4	4.8	-	-	-	-	大和		
LB-050	Dプロジェクト松戸II	8,200	-	-	-	8,310	-	-	-	-	4.5	4.3	4.7	-	-	-	-	不動研		
LB-051	Dプロジェクト富里II	6,900	-	-	-	6,990	-	-	-	-	4.9	4.9/5.0	5.1	-	-	-	-	谷澤		
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	-	-	-	4,320	-	-	-	-	4.8	4.7/5.0	-	-	-	-	-	谷澤		
LB-053	Dプロジェクト仙台東II	7,300	-	-	-	7,370	-	-	-	-	5.3	5.1	5.5	-	-	-	-	不動研		
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	-	-	-	7,940	-	-	-	-	5.6	5.6/5.7	5.8	-	-	-	-	谷澤		
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	-	-	-	3,650	-	-	-	-	5.7	5.5	6.0	-	-	-	-	不動研		
LB-056	Dプロジェクト鳥栖III	9,200	-	-	-	9,380	-	-	-	-	5.1	5.0/5.2	5.3	-	-	-	-	谷澤		
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	-	-	-	13,300	-	-	-	-	4.6	4.4	4.8	-	-	-	-	不動研		
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	-	-	-	8,400	-	-	-	-	5.5	5.3	5.8	-	-	-	-	不動研		
RM-010	フォレオ博多	3,200	-	-	-	3,530	-	-	-	-	5.0	4.8	5.3	-	-	-	-	不動研		
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	4,500	-	-	-	5,170	-	-	-	-	-	4.0	-	-	-	-	-	谷澤		
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	-	-	-	4,930	-	-	-	-	4.7	4.5	4.9	-	-	-	-	大和		
<b>2018年3月・4月取得資産 合計</b>		<b>96,980</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99,960</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>ポートフォリオ 再計</b>		<b>674,757</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>723,646</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		

(注1) 2018年3月・4月取得資産の2018年2月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

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

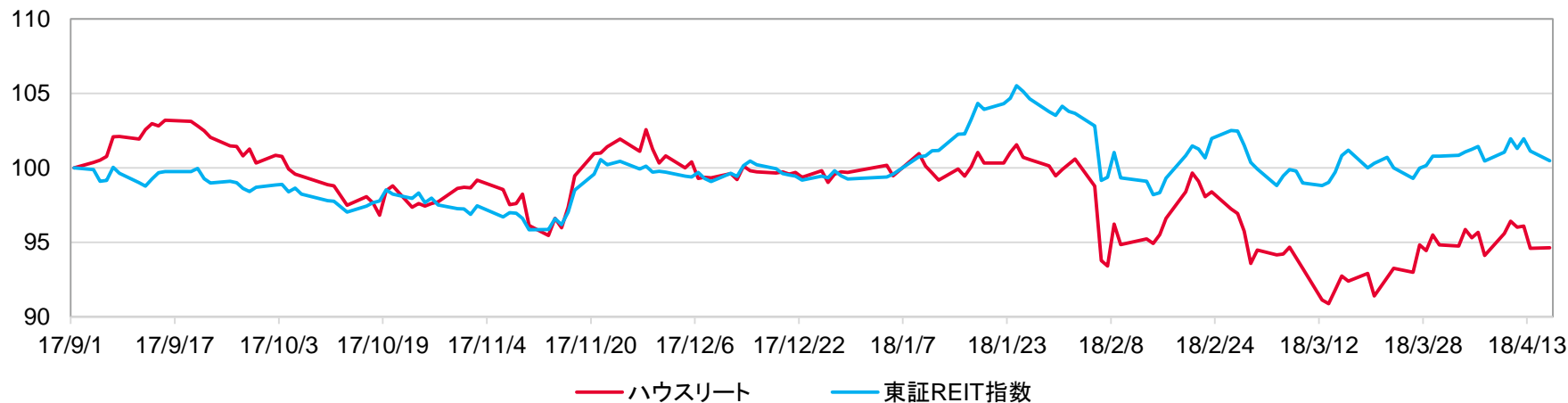


## // 投資口価格及び売買高の推移



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

## // 相対価格の推移



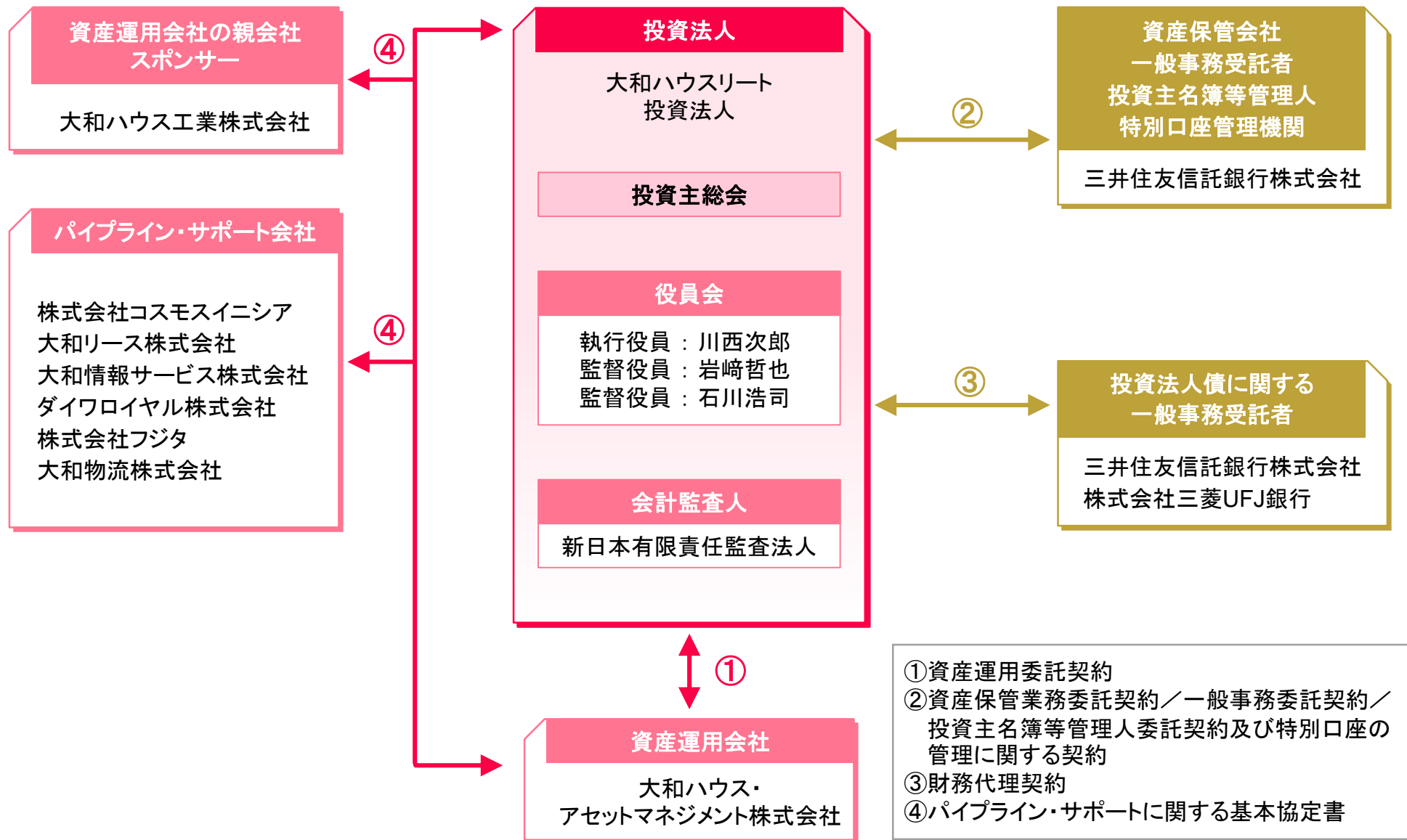
(注) 2018年2月期の期初(2017年9月1日)の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

## // 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2017年8月期				2018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	12,901	93.6	87,612	5.2	12,577	93.4	84,462	5.0
金融機関	172	1.2	968,209	57.3	172	1.3	951,227	56.3
銀行・信託銀行	63	0.5	861,496	51.0	64	0.5	861,496	51.0
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	48	0.3	138,250	8.2	49	0.4	140,733	8.3
信託銀行	15	0.1	723,246	42.8	15	0.1	720,763	42.6
生命保険会社	9	0.1	36,465	2.2	9	0.1	28,032	1.7
損害保険会社	2	0.0	23,180	1.4	1	0.0	14,780	0.9
その他金融	98	0.7	47,068	2.8	98	0.7	46,919	2.8
信用金庫	55	0.4	24,398	1.4	55	0.4	25,184	1.5
その他	43	0.3	22,670	1.3	43	0.3	21,735	1.3
その他国内法人	278	2.0	216,993	12.8	267	2.0	216,027	12.8
外国人	410	3.0	386,135	22.8	427	3.2	401,332	23.7
証券会社	18	0.1	31,051	1.8	18	0.1	36,952	2.2
<b>合計</b>	<b>13,779</b>	<b>100.0</b>	<b>1,690,000</b>	<b>100.0</b>	<b>13,461</b>	<b>100.0</b>	<b>1,690,000</b>	<b>100.0</b>

## // 主要投資主

氏名又は名称	2018年2月期	
	投資口数(口)	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	337,676	20.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	209,664	12.4
大和ハウス工業株式会社	185,200	11.0
野村信託銀行株式会社(投信口)	65,159	3.9
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	55,165	3.3
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	42,793	2.5
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	31,517	1.9
ステート ストリート バンク アンド トラスト カン パニー 505012	22,843	1.4
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	21,872	1.3
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	21,041	1.2
<b>合計</b>	<b>992,930</b>	<b>58.8</b>



## 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。