

2019年2月期(第26期)決算説明資料

2019年4月19日



サマリー

1. 決算概要

ページ数

- | | |
|---------------------------|---|
| ■ 2019年2月期 決算ハイライト | 4 |
| ■ 2019年2月期 損益計算書(P/L) | 5 |
| ■ 2019年2月期 貸借対照表(B/S) | 6 |
| ■ 2019年8月期及び2020年2月期 業績予想 | 7 |

2. 合併後の振り返り

- | | |
|------------------------------|----|
| ■ 資産規模の推移 | 9 |
| ■ 1口当たり分配金の推移 | 10 |
| ■ 物件入替によるポートフォリオの質の向上 | 11 |
| ■ 財務指標の推移 | 12 |
| ■ 本投資法人の強みと各種施策の実行による投資主価値向上 | 13 |
| ■ 大和ハウスグループのパイプライン | 14 |

3. 運用状況

- | | |
|------------------------------|----|
| ■ 新規取得資産の概要 | 16 |
| ■ ポートフォリオ・サマリー(2019年4月10日現在) | 17 |
| ■ 物流施設の運用状況 | 18 |
| ■ 居住施設の運用状況 | 19 |
| ■ 商業施設・ホテルの運用状況 | 20 |

4. 財務状況

ページ数

- | | |
|--------|-------|
| ■ 財務状況 | 22-23 |
|--------|-------|

Appendix

ページ数

- | | |
|-------------------------------|-------|
| ■ 2019年2月 公募増資の概要 | 25 |
| ■ 投資口価格の推移 | 26 |
| ■ 2019年2月期取得物件 | 27 |
| ■ 2019年3月・4月取得物件 | 28-30 |
| ■ 大和ハウスグループの総合力によるバリューチェーンの活用 | 31 |
| ■ 分配方針 | 32 |
| ■ 業績推移 | 33 |
| ■ ポートフォリオ推移 | 34 |
| ■ 貸借対照表 | 35 |
| ■ 損益計算書 | 36 |
| ■ ESGへの取り組み | 37-41 |
| ■ 物流施設の事業環境 | 42 |
| ■ 居住施設の事業環境 | 43 |
| ■ 商業施設・ホテルの事業環境 | 44 |
| ■ ポートフォリオ一覧 | 45-48 |
| ■ 物流施設の賃料改定時期 | 49-51 |
| ■ 商業施設の賃料改定時期 | 52 |
| ■ 不動産鑑定評価額 比較表 | 53-60 |
| ■ 投資主の状況 | 61 |
| ■ 投資法人の仕組み図 | 62 |

1. 決算概要

- ◆ 2019年2月期 分配金実績 **5,427** 円（予想比 +127 円、前期比 +381 円）
- ◆ 2019年8月期 分配金予想 **5,170** 円（2018年10月時点予想 5,100 円）
- ◆ 2020年2月期 分配金予想 **5,370** 円

2. 合併後の振り返り

- ◆ 合併後、約 2 年半で **57** 物件 **2,729** 億円を取得し、資産規模 **7,505** 億円へ
- ◆ 合併後、3 回の公募増資により、巡航ベース予想分配金は **12.1** % 成長
- ◆ 物件入替によるポートフォリオの質の向上

3. 運用状況

- ◆ 新規取得資産 **17** 物件 **798** 億円（NOI利回り **4.9** %）を取得
- ◆ 2019年2月期末 稼働率 **99.5** % と安定運用を継続

4. 財務状況

- ◆ **345** 億円の新規借入れを実施（平均借入年数 **7.5** 年）
- ◆ コミットメントラインを 200 億円から **250** 億円へ増額



1. 決算概要

1口当たり分配金

5,427 円

(予想比 +127 円)

(前期比 +381 円)

運用状況

- ◆ 4 物件 127 億円を取得
1 物件 12 億円を売却
- ◆ NOI利回り **5.4 %**
※2018年取得物件の固定資産税等は
2019年8月期から発生
- ◆ 償却後NOI利回り **4.1 %**
- ◆ 稼働率 **99.5 %**

財務状況

- ◆ 新規借入れ **70 億円**を実施
(平均借入年数 7.1 年)
- ◆ 生命保険会社 **3 社**と新たに取引を開始
- ◆ 1口当たりNAV **261,610 円**
(前期比 +7,442 円)
- ◆ LTV (のれんを除く) **45.4 %**
(前期比 +0.5 ポイント)

■ NOI利回り

用途	NOI (百万円)	取得価格 (百万円)	NOI利回り	償却後 NOI利回り
物流施設	8,820	340,009	5.2 %	4.1 %
居住施設	6,824	246,424	5.6 %	4.0 %
商業施設	2,099	79,260	5.7 %	4.7 %
ホテル	155	6,270	5.7 %	4.7 %
その他資産	372	11,480	6.5 %	4.9 %
ポートフォリオ	18,271	683,443	5.4 %	4.1 %

(注1) 期中売却物件を除いて計算しています。

(注2) NOI利回り及び償却後NOI利回りは2019年2月期の実績値を年換算して計算しています。

■ 期末稼働率

用途	2018年8月期	2019年2月期	増減
物流施設	100.0 %	100.0 %	—
居住施設	97.4 %	97.4 %	—
商業施設	99.7 %	99.7 %	—
ホテル	100.0 %	100.0 %	—
その他資産	100.0 %	100.0 %	—
ポートフォリオ	99.5 %	99.5 %	—

2019年2月期 損益計算書(P/L)

- ◆ 賃貸事業収益は 12期連続増収となり、分配金 5,427円を実現
- ◆ 新規取得物件の収益寄与、不動産売却益を内部留保

(単位:百万円)

	2018年8月期	2019年2月期		2019年2月期	
	実績	実績	前期比	予想 2018/10/17時点	予想比
営業収益	22,211	23,127	915	22,752	374
賃貸事業収益	22,211	23,013	801	22,752	260
不動産等売却益	—	113	113	—	113
営業費用	12,942	13,166	224	13,142	24
賃貸事業費用	8,944	9,184	240	9,131	52
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	4,647	4,729	82	4,706	22
減価償却費	4,296	4,454	158	4,424	29
その他営業費用	3,998	3,982	▲15	4,010	▲28
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
不動産等売却損	99	—	▲99	—	—
営業利益	9,269	9,960	690	9,610	349
営業外収益	39	14	▲24	4	10
営業外費用	1,538	1,377	▲161	1,382	▲5
支払利息・融資関連費用	1,345	1,375	29	1,380	▲5
経常利益	7,770	8,597	827	8,232	365
特別損失	4	—	▲4	—	—
当期純利益	7,765	8,597	831	8,231	365
一時差異等調整積立金取崩額	1,980	1,980	0	1,982	▲1
分配準備積立金積立額	22	120	97	—	120
分配金総額	9,723	10,457	734	10,213	244
1口当たり分配金	5,046 円	5,427 円	381 円	5,300 円	127 円

// 主な変動要因(予想比)

	(対利益)
■ 営業収益の増加	374 百万円
・2018年12月取得3物件の収益寄与	
・居住施設の良い稼働率	
・不動産等売却益の発生	
■ 賃貸事業費用の増加	▲52 百万円
・2018年12月取得3物件の費用発生	
・修繕費の増加	
・原状回復工事費の減少	
■ 営業外収益の増加	10 百万円
・還付消費税等の発生	
■ 営業外費用の減少	5 百万円
・支払利息の減少	
■ 分配準備積立金の積立	120 百万円
・不動産等売却益の内部留保	
・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)

	2018年8月期	2019年2月期
Capex	919	944
修繕費	568	746
原状回復工事費	311	230
合計	1,799	1,921

2019年2月期 貸借対照表(B/S)

- ◆ 鑑定キャップレート低下による含み益の増加（前期比 +143億円）
- ◆ LTV（のれんを除く）45.4%（前期比 +0.5ポイント）

（単位：百万円）

	2018年8月期	2019年2月期	前期比
総資産	771,281	777,727	6,445
流動資産	41,805	42,135	329
固定資産	729,377	735,501	6,124
有形固定資産	646,194	654,523	8,328
無形固定資産	77,398	75,368	▲2,030
のれん	71,360	69,377	▲1,982
総負債	340,685	348,504	7,818
流動負債	17,948	47,108	29,159
有利子負債	11,600	40,510	28,910
固定負債	322,737	301,396	▲21,340
有利子負債	302,668	280,758	▲21,910
純資産	430,596	429,223	▲1,373
一時差異等調整積立金(注1)	10,785	8,804	▲1,980
分配準備積立金(注2)	1,964	1,986	22

LTV(のれんを除く)	44.9 %	45.4 %	0.5 ポイント
LTV(のれんを含む)	40.7 %	41.3 %	0.6 ポイント

発行済投資口数	1,927,000 口	1,927,000 口	—
1口当たり純資産	223,454 円	222,741 円	▲713 円
1口当たりNAV(注3)	254,168 円	261,610 円	7,442 円

(注1) 2019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6,823百万円です。
 (注2) 2019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2,106百万円です。
 (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)

■ 総資産の増加	6,445 百万円
・2018年9月・12月4物件の取得	
・2018年12月1物件の売却	
■ 有利子負債の増加	7,000 百万円
・新規借入れ	
■ 純資産の減少	▲1,373 百万円
・一時差異等調整積立金の減少	

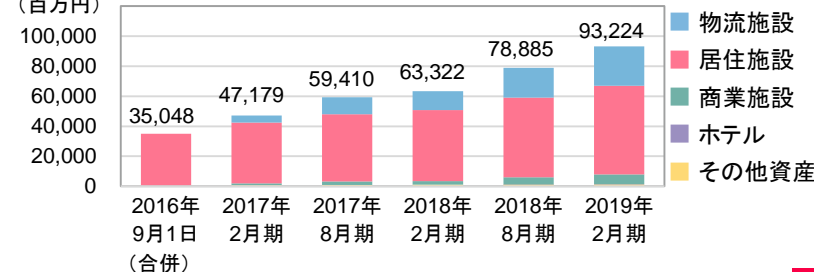
// 用途別含み益

(百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	335,395	361,602	26,206
居住施設	228,762	287,859	59,096
商業施設	78,921	85,330	6,408
ホテル	6,279	6,430	150
その他資産	11,136	12,500	1,363
ポートフォリオ	660,496	753,721	93,224

// 含み益推移

(百万円)



2019年8月期及び2020年2月期 業績予想

- ◆ 2019年8月期 予想分配金 5,170円 (2018年取得物件の固定資産税等発生)
- ◆ 新規取得物件の収益寄与により、2020年2月期 予想分配金 5,370円

(単位:百万円)

	2019年2月期	2019年8月期		2020年2月期	
	実績	予想	2019年2月期 実績比	予想	2019年8月期 予想比
営業収益	23,127	24,585	1,458	24,911	325
営業費用	13,166	14,147	980	14,243	95
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
固定資産税等	1,432	1,784	352	1,784	—
減価償却費	4,454	4,767	312	4,832	65
営業利益	9,960	10,438	478	10,668	229
支払利息・融資関連費用	1,375	1,492	117	1,507	15
投資口交付費	—	200	200	—	▲200
経常利益	8,597	8,747	149	9,161	414
当期純利益	8,597	8,747	149	9,161	414
一時差異等調整積立金取崩額	1,980	1,982	1	1,982	—
分配準備積立金積立額	120	—	▲120	—	—
分配金総額	10,457	10,729	271	11,143	414

【1口当たり情報】

1口当たり当期純利益	4,461 円	4,215 円	▲246 円	4,414 円	199 円
1口当たり分配金	5,427 円	5,170 円	▲257 円	5,370 円	200 円
[2018年10月17日時点予想]	[5,300 円]	[5,100 円]			

// 2019年8月期予想の主な変動要因 (2019年2月期実績比)

- | | |
|---------------------------|-----------|
| | (対利益) |
| ■ 営業収益の増加 | 1,458 百万円 |
| ・ 2018年9月・12月取得4物件の通期収益寄与 | |
| ・ 2019年3月・4月取得13物件の収益寄与 | |
| ■ 営業費用の増加 | ▲980 百万円 |
| ・ 2018年取得20物件の固定資産税等発生 | |
| ・ 2018年9月・12月取得4物件の通期費用発生 | |
| ・ 2019年3月・4月取得13物件の費用発生 | |
| ・ 修繕費、原状回復工事費の増加 | |
| ■ 営業外収益の減少 | ▲10 百万円 |
| ・ 還付消費税等の未発生 | |
| ■ 営業外費用の増加 | ▲317 百万円 |
| ・ 新投資口発行費用の発生 | |
| ・ 支払利息の増加 | |

// 2020年2月期予想の主な変動要因 (2019年8月期予想比)

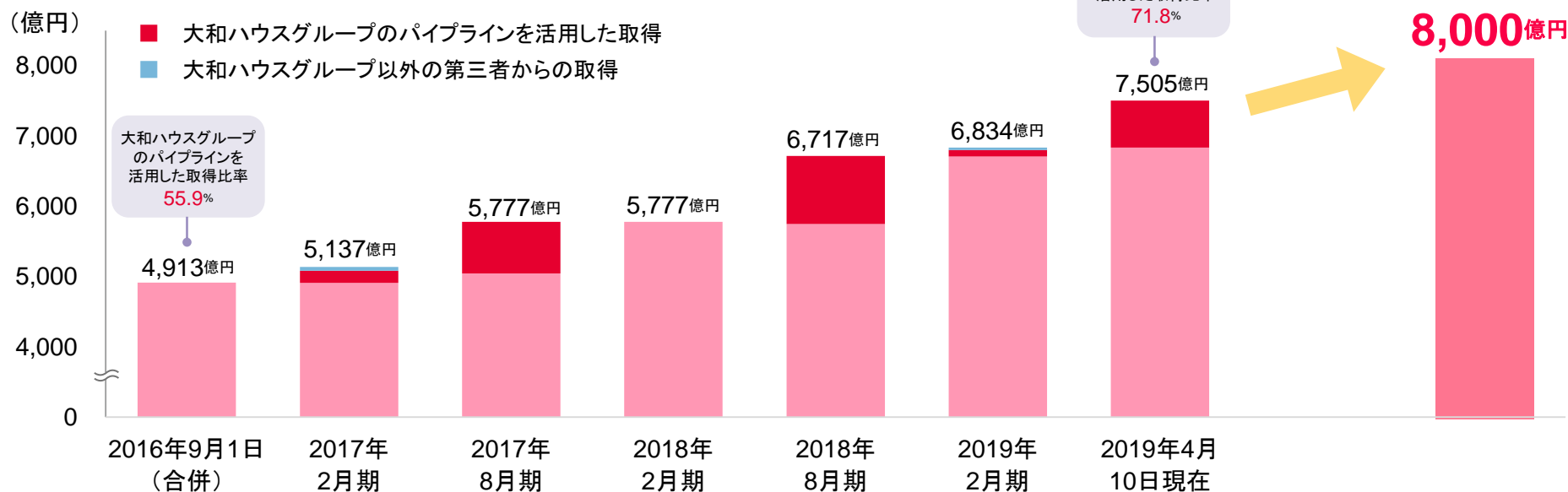
- | | |
|---------------------------|---------|
| | (対利益) |
| ■ 営業収益の増加 | 325 百万円 |
| ・ 2019年3月・4月取得13物件の通期収益寄与 | |
| ■ 営業費用の増加 | ▲95 百万円 |
| ・ 2019年3月・4月取得13物件の通期費用発生 | |
| ・ 修繕費、控除対象外消費税の増加 | |
| ■ 営業外費用の減少 | 184 百万円 |
| ・ 新投資口発行費用の未発生 | |



2. 合併後の振り返り

合併後取得価格合計 57 物件 / 2,729 億円	合併後資産規模成長率 +52.8% 合併後資産規模増加額 2,592 億円	合併後における大和ハウスグループの パイプラインを活用した取得比率 96.8% (55物件 / 57物件) (取得価格ベース)	合併後における大和ハウスグループの 開発物件の取得比率 94.5% (53物件 / 57物件) (取得価格ベース)
---	---	---	---

// 資産規模(取得価格)



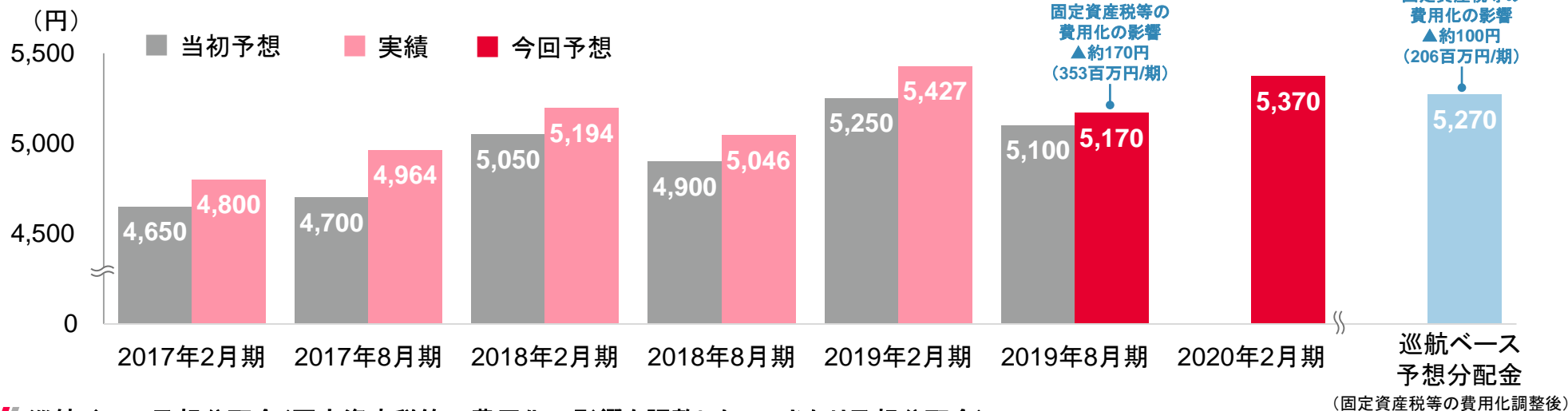
NOI利回り (固定資産税等控除後)	5.2%	5.3%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.3%
償却後NOI利回り (固定資産税等控除後)	3.8%	4.0%	4.0%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、年換算したNOIから固定資産税等を控除し、また、期中売却物件を除いて計算しています。
 2016年9月1日(合併)のNOIは、合併前の営業期間である2016年8月期の旧大和ハウス・レジデンシャル投資法人と旧大和ハウスリート投資法人のNOIを使用しています。
 2019年4月10日現在のNOIは、2019年2月期のNOIと2019年3月・4月取得物件の鑑定NOIを使用しています。

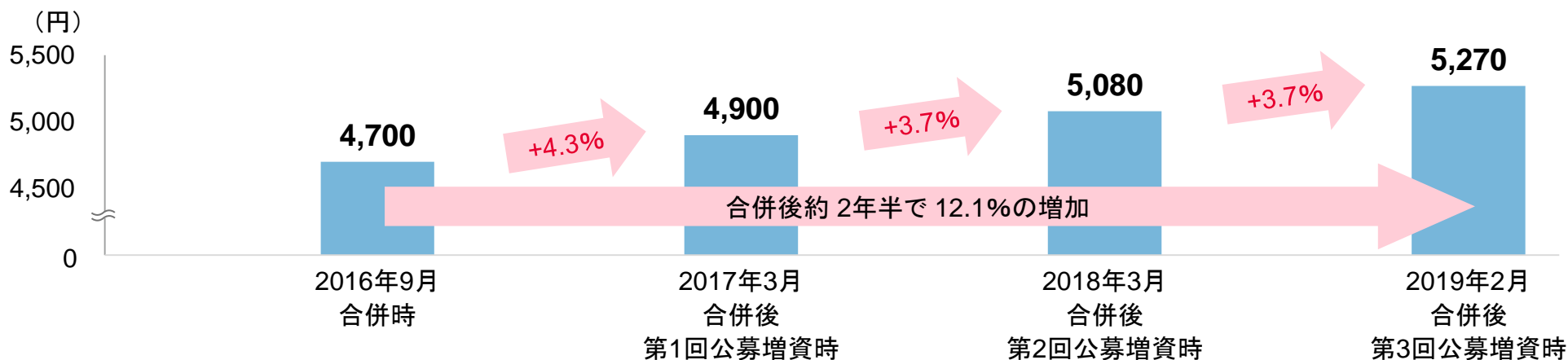
1口当たり分配金の推移

- ◆ 合併後3回の公募増資により、巡航ベース予想分配金は12.1%成長
- ◆ 今後も継続的な分配金の成長を目指す

1口当たり分配金



巡航ベース予想分配金(固定資産税等の費用化の影響を調整した1口当たり予想分配金)



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

// 売却資産

物件数	10 物件
売却価格	145 億円
平均NOI利回り	5.1 %
平均償却後NOI利回り	3.3 %
平均築年数	13.4 年

居住施設



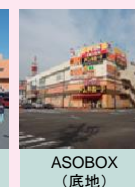
// 取得資産

物件数	7 物件
取得価格	237 億円
平均NOI利回り	5.1 %
平均償却後NOI利回り	4.1 %
平均築年数	5.6 年

物流施設



商業施設



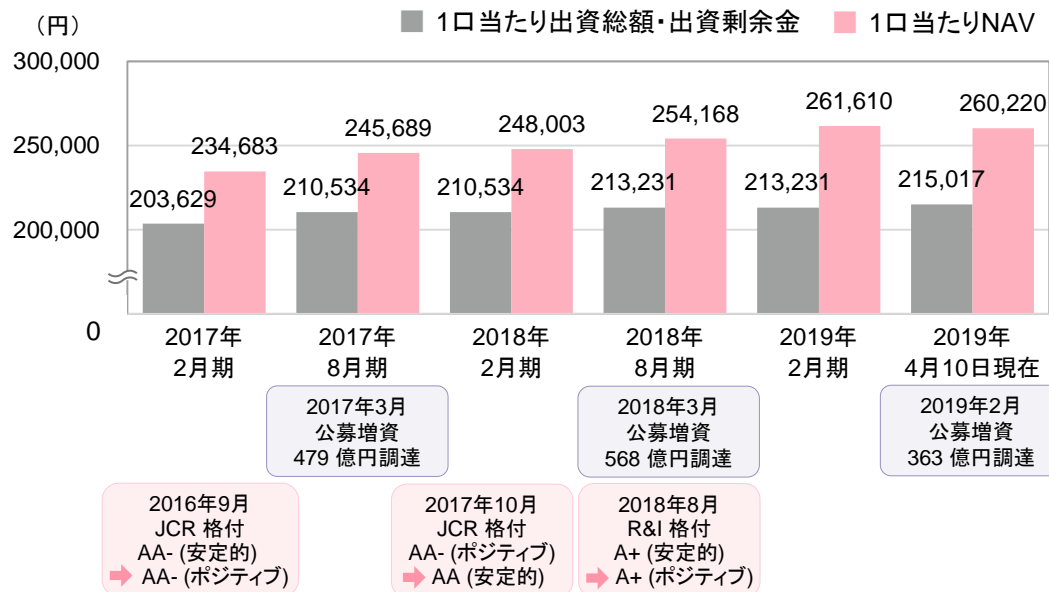
ホテル



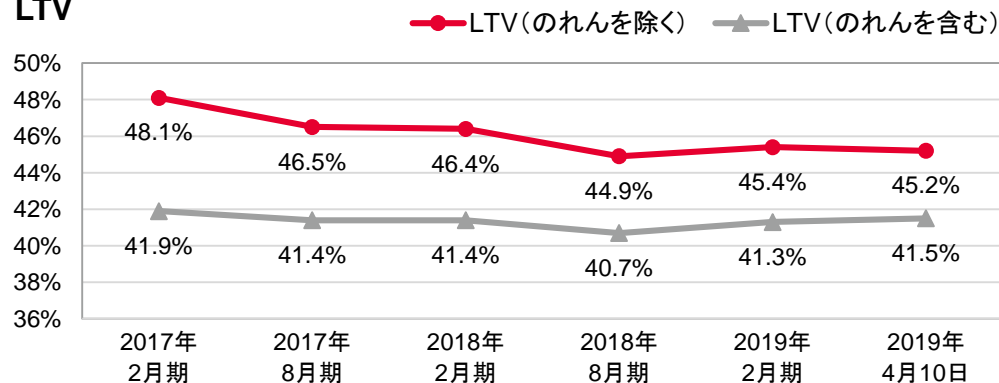
(注) 平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、売却資産については売却時点の実績値、取得資産については鑑定NOIに基づいて計算しています。平均築年数は、売却時点及び取得時点の数値に基づいて記載しています。

- ◆ 公募増資及び含み益の増加による1口当たりNAVの成長
- ◆ LTV (のれんを除く) 40~50%の水準でのコントロールと長期固定化による強固な財務基盤を構築

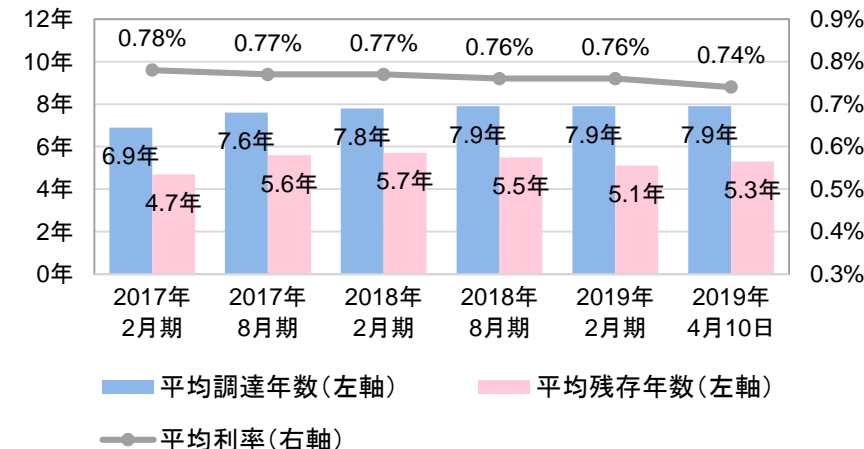
// 1口当たりNAV



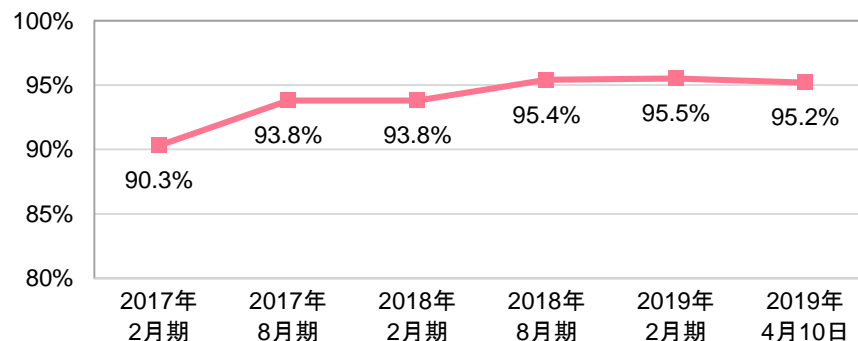
// LTV



// 平均調達年数・平均残存年数・平均利率



// 固定金利比率



本投資法人の強み

◆ 総合型REITとしての市況に左右されにくい安定性・柔軟性

物流施設

- 長期の賃貸借契約を締結したBTS型物流施設が中心
- 競争力の高い高機能型物流施設への重点投資

商業施設

- 固定賃料での長期の賃貸借契約が中心
- 生活に密着した専門店集積型商業施設への重点投資

居住施設

- 大和ハウスグループとのマスターリース契約が中心
- 東京23区内への重点投資

ホテル

- 長期の賃貸借契約を締結したビジネスホテルが中心
- 複合型施設を含むアクセスが良好な物件への重点投資

◆ 大和ハウスグループの強固なスポンサーサポートの活用

◆ 安定した財務運営



本投資法人の強みを更に強化する各種施策の実行

パイプライン物件を
中心に優良資産
の厳選取得

物件入替による
ポートフォリオの
質の向上

計画的な
大規模修繕工事の実施

持投資口会制度の
導入

手元資金の
有効活用

強固な財務基盤の
維持・向上

成果

1口当たり分配金の成長

1口当たりNAVの成長

格付けの向上

投資口の流動性向上

中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて投資主価値の継続的な拡大を目指す

// 物流施設

物件名称	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年5月	8階建	49,739 m ²
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 ²
Dプロジェクト西淀川 I	BTS型	大阪府大阪市	2010年9月	2階建	41,854 m ²
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 ²
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 ²
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 ²
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 ²
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 ²
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 ²
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 ²
DPL流山	マルチテナント型	千葉県流山市	2018年3月	4階建	141,316 m ²
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 ²
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 ²
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 ²

// 居住施設

物件名称	分類	所在地	竣工	戸数
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	2015年2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	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 ²
イーアスつくば (準共有持分 70%)	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	5階建	112,509 m ²

// ホテル

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)	階数	延床面積
ダイワロイネットホテル東京有明	ホテル／商業施設／コンベンション	東京都江東区	2018年9月	地下1階・17階建	22,500 m ²
(仮称)大阪市中央区高麗橋二丁目プロジェクト	ホテル	大阪府大阪市	2020年3月	13階建	6,196 m ²
アゴーラ・金沢	ホテル	石川県金沢市	2019年9月	12階建	7,615 m ²
(仮称)長崎銅座ビル	ホテル	長崎県長崎市	2020年2月	12階建	6,770 m ²

// その他資産

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)	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 ²
グラノード広島	オフィス／ホテル／商業施設	広島県広島市	2019年3月	47,123 m ²
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

Dプロジェクト城南島



DPL相模原

Dプロジェクト和光A棟



DPL市川

Dプロジェクト茨木A棟



DPL流山



ロイヤルパークスERささしま



ダイワロイネットホテル東京有明



(仮称)長崎銅座ビル



イーアス高尾



Dタワー西新宿



グラノード広島

(出所) 大和ハウス工業株式会社

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



3. 運用状況

新規取得資産の概要

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後 NOI 利回り	稼働率	築年数 (取得時点)	賃借人	(平均)賃貸借 契約期間	(平均)賃貸借 契約残存期間
2019年3月・4月取得資産											
物流施設	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	4,300	4,360	4.8%	3.9%	100.0%	8.1年	サンリツ	15.0年	7.0年
	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	5,700	5,760	4.8%	4.0%	100.0%	7.2年	ヒューテックノオリン	20.0年	12.8年
	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	7,300	7,450	4.8%	4.0%	100.0%	4.8年	三菱食品、サンリツ	非開示	非開示
	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	12,400	4.3%	3.5%	100.0%	4.4年	国分グループ本社	非開示	非開示
	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	3,940	4.5%	3.3%	100.0%	4.0年	大和物流	20.0年	16.0年
	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	6,100	6,110	4.8%	3.7%	100.0%	2.5年	エスコ	20.0年	17.5年
	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	1,500	5.3%	4.2%	100.0%	2.3年	近鉄ロジスティクス・システムズ	非開示	非開示
	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	4,090	5.3%	4.0%	100.0%	3.7年	国分グループ本社	非開示	非開示
物流施設 小計/平均			45,140	45,610	4.7%	3.8%	100.0%	4.8年	—	18.5年	13.8年
商業施設	イーアスつくば(準共有持分30%)	茨城県つくば市	10,320	10,320	5.4%	4.2%	100.0%	10.5年	大和ハウス	20.1年	20.1年
	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	762	4.9%	4.5%	100.0%	25.0年	青山商事	非開示	非開示
	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	5,000	5,050	5.5%	4.5%	100.0%	9.1年	大和ハウス	20.1年	20.1年
ホテル	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市	4,500	4,540	4.5%	3.7%	100.0%	17.8年	ダイワロイヤル	5.1年	5.1年
その他資産	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	1,380	4.4%	4.1%	100.0%	0.1年	ネス・コーポレーション、ウエルシア薬局	20.1年	19.9年
小計/平均			67,090	67,662	4.8%	3.9%	100.0%	7.0年	—	17.8年	14.8年
2019年2月期取得資産											
物流施設	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	3,560	5.8%	3.8%	100.0%	2.9年	ヤマエ久野、九倉、旭食品	10.0年	7.9年
商業施設	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	3,250	3,880	5.0%	5.0%	100.0%	—	大和情報サービス	20.1年	19.7年
	COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	4,600	5.7%	3.3%	100.0%	12.6年	ダイワロイヤル	10.1年	9.7年
ホテル	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	1,470	1,490	5.0%	3.6%	100.0%	3.9年	スーパーホテル	20.0年	16.0年
小計/平均			12,710	13,530	5.5%	3.9%	100.0%	7.7年	—	13.2年	12.0年
合計/平均			79,800	81,192	4.9%	3.9%	100.0%	7.1年	—	17.0年	14.3年

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、鑑定NOIを使用しています。

2019年4月10日現在

2019年3月・4月期取得資産



2019年2月期取得資産

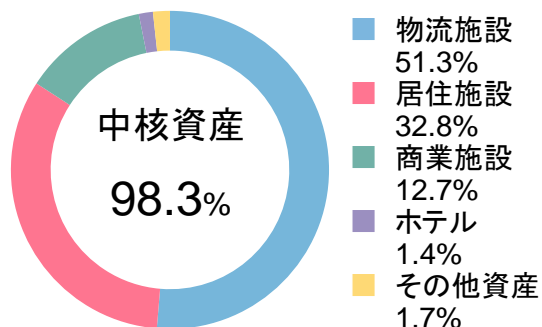


ポートフォリオ・サマリー(2019年4月10日現在)

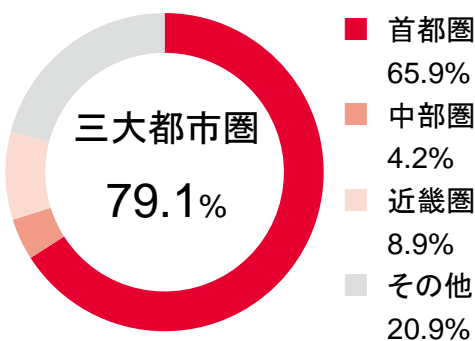
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	750,533 百万円	385,149 百万円	246,424 百万円	95,330 百万円	10,770 百万円	12,860 百万円
物件数	229 物件	67 物件	133 物件	21 物件	3 物件	5 物件
NOI利回り (固都税等控除後)	5.3 %	5.1 %	5.6 %	5.4 %	4.9 %	6.3 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後)	4.0 %	3.9 %	4.0 %	4.4 %	4.0 %	4.8 %
平均築年数	9.8 年	7.7 年	13.1 年	10.3 年	12.3 年	6.7 年
稼働率	99.5 %	100.0 %	97.4 %	99.7 %	100.0 %	100.0 %
地域別比率	首都圏 65.9 % 中部圏 4.2 % 近畿圏 8.9 % その他 20.9 %	首都圏 64.6 % 中部圏 4.5 % 近畿圏 6.1 % その他 24.9 %	首都圏 83.3 % 中部圏 3.1 % 近畿圏 8.8 % その他 4.8 %	首都圏 34.2 % 中部圏 2.5 % 近畿圏 21.4 % その他 41.8 %	首都圏 44.6 % 中部圏 41.8 % 近畿圏 13.6 %	首都圏 26.5 % その他 73.5 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2019年2月期の実績値を年換算したNOI(固定資産税等控除後)と2019年3月・4月取得物件の鑑定NOIを用いて計算しています。
稼働率は、2019年2月末時点の数値を記載しています。

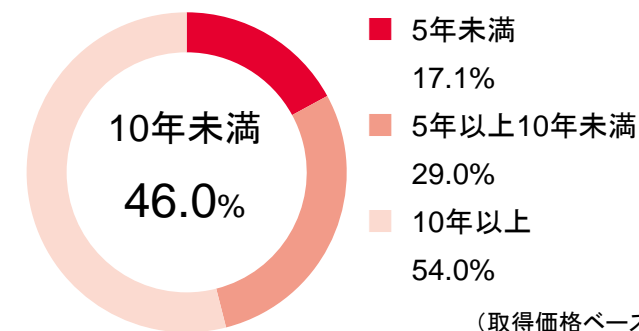
// 用途別ポートフォリオ



// 地域別ポートフォリオ



// 築年数別ポートフォリオ



<運用状況>

- 取得以来、稼働率 100%を継続
- 【Dプロジェクト川越Ⅱ】 マテハン設置工事を実施 ⇒ 賃料の増額
- 【Dプロジェクト御殿場、DPL三郷(2階)】 LED化工事を実施 ⇒ 賃貸収入の増加

<賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：Dプロジェクト八王子(三菱食品)、Dプロジェクト西広島B棟
DPL犬山、DPL三郷(国分グループ本社) ⇒ 同条件にて改定
Dプロジェクト八王子(東京ロジファクトリー) ⇒ 減額にて改定
Dプロジェクト御殿場 ⇒ 減額にて改定(LED化工事により実質増額)
Dプロジェクト富士 ⇒ 減額にて改定(長期プライムレート連動)
- 契約満了：DPL三郷(ニトリ) ⇒ 賃料増額、契約期間5年にて契約更新

// 内部成長への取り組み

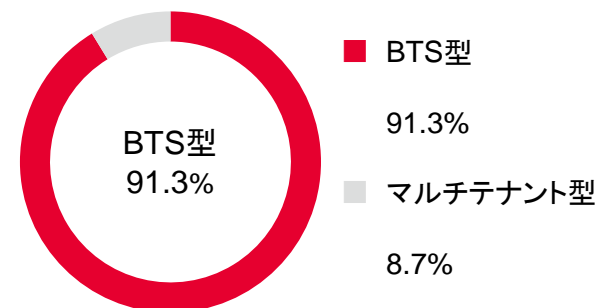
- 賃料改定時の賃料増額、LED化工事、太陽光発電設備設置等による内部成長の実現

月額賃貸収入 2019年4月10日時点(物件取得時点对比)	賃料	+4,447 千円
	その他賃貸収入	+4,433 千円
	賃貸収入合計	+8,880 千円

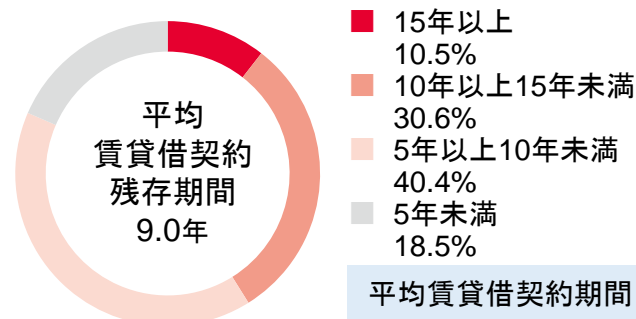
	物件数	工事金額	効果	
			賃貸収入増加額 (年間)	利回り
LED化工事(注1)	20 物件	535 百万円	61 百万円	11.6%
太陽光発電設備設置(注2)	3 物件	—	3 百万円	—

(注1) 2015年10月から2019年2月の間にLED化工事を実施した20物件が対象です。
(注2) 2014年11月から2019年2月の間に太陽光発電設備を設置した3物件が対象です。

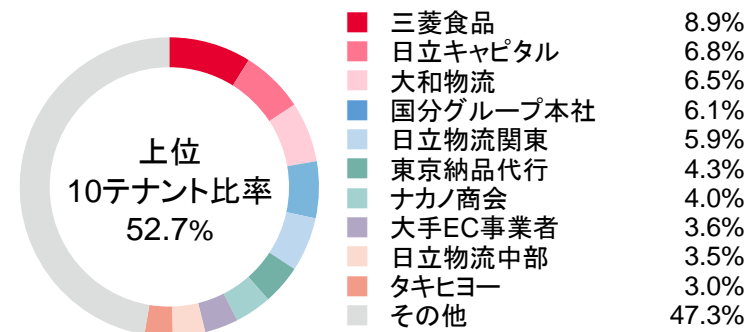
// タイプ別(取得価格ベース)



// 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



// 上位10テナント比率(賃貸面積ベース)



2019年4月10日現在

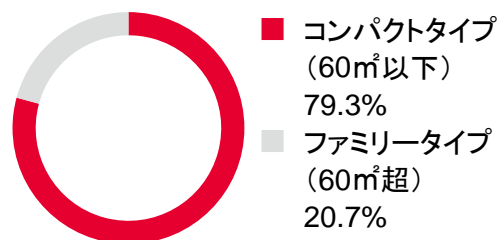
<運用状況>

- 期中平均稼働率 97.3%を確保し予想の 96.5%を上回る水準で推移
- 5 物件で大規模修繕工事を実施

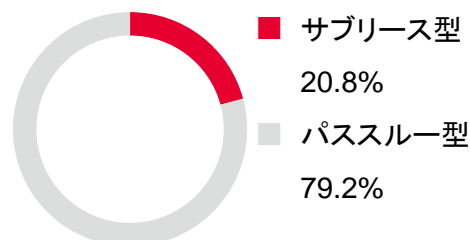
<賃料の状況>

- テナント入替時の賃料は 8 期連続で増加
月額賃料増減額 +2,529 千円 (入替前賃料対比 +2.4%)
- 6 物件 11 戸で専有部バリューアップ工事を実施
⇒ 期末時点で 6 戸が契約済み、賃料が従前より 11.7%増加

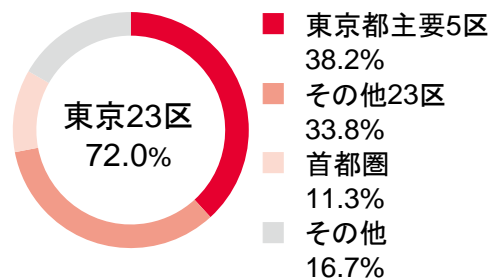
// 住戸タイプ別(戸数ベース)



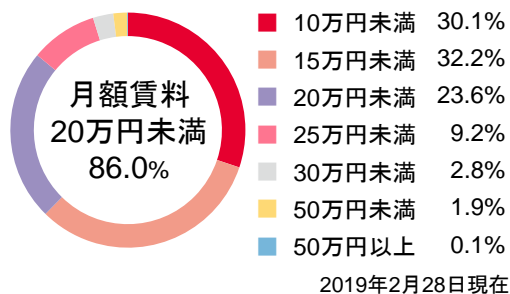
// マスターリースタイプ別(年間賃料ベース)



// 地域別(取得価格ベース)



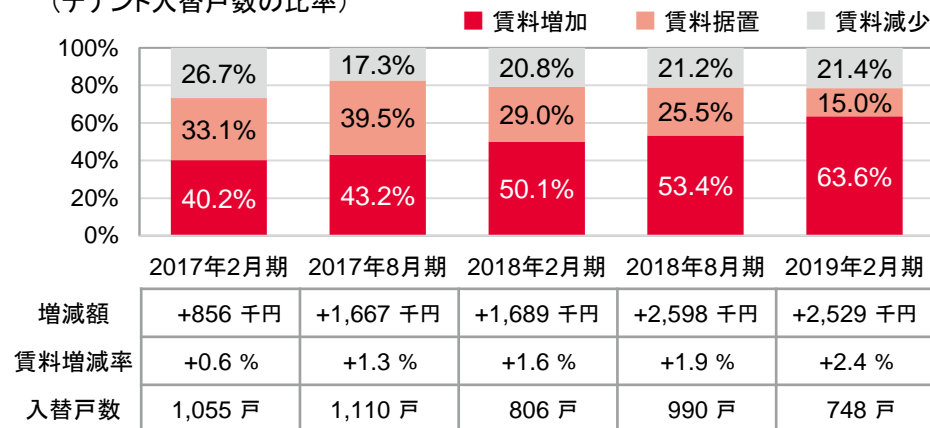
// 月額賃料別(戸数ベース)



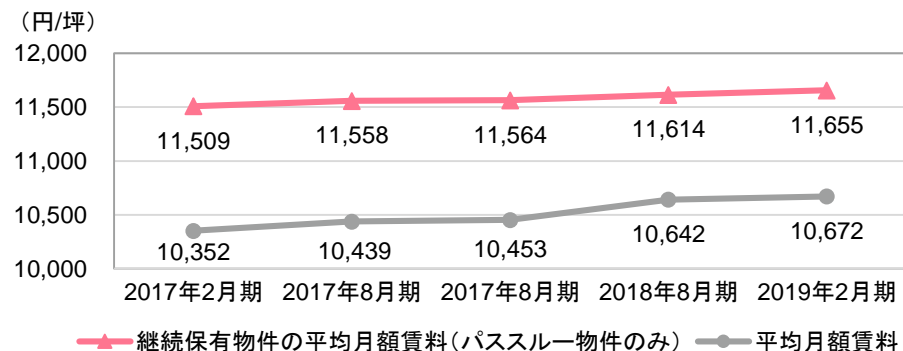
2019年2月28日現在

// テナント入替時の月額賃料の状況

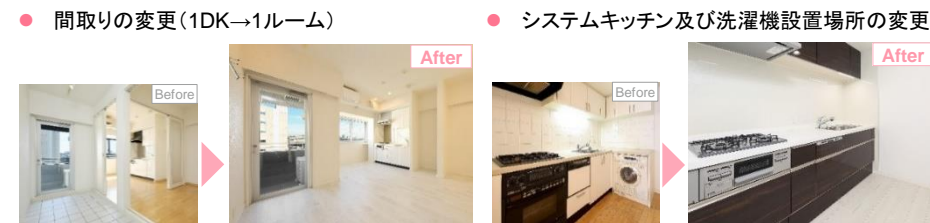
(テナント入替戸数の比率)



// 平均月額賃料の状況



// バリューアップ工事事例



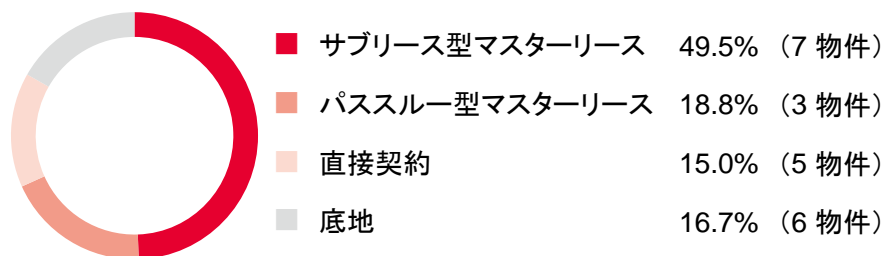
<商業施設の運用状況>

- 期末稼働率 99.7%と高い水準を維持
テナント入居：2区画、テナント退去：4区画
- 2019年2月末時点の月額賃料 +375千円（2018年8月末時点対比 +0.1%）

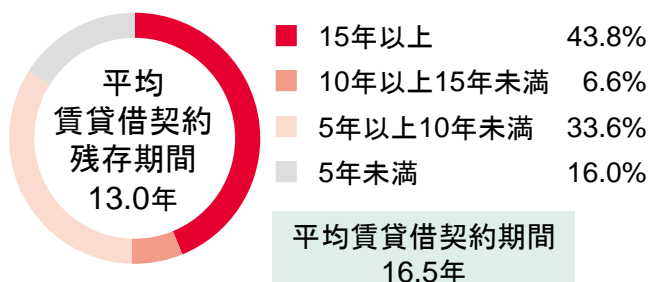
<主要テナントの賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：フォレオひらかた、アクロスプラザ三芳（底地）、ASOBOX（底地）
⇒ 同条件にて改定
ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）⇒ 増額にて改定（固定資産税等連動）

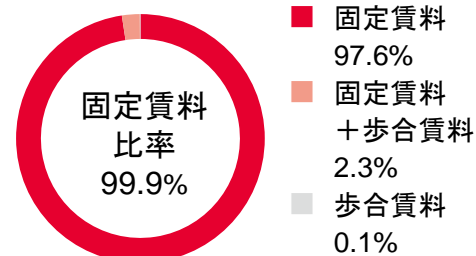
// 契約形態別（年間賃料ベース）



// 賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



// 賃料形態別（賃貸面積ベース）



2019年4月10日現在

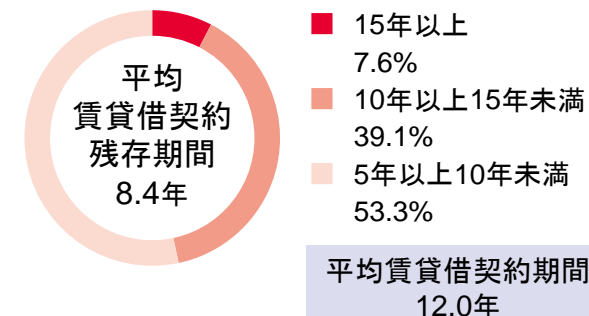
<ホテルの運用状況>

- 期末稼働率 100.0%

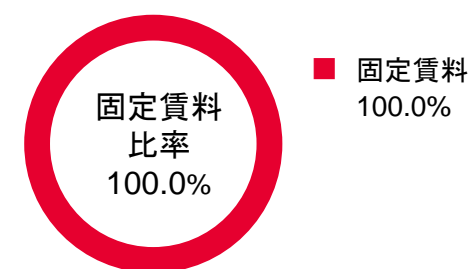
<ホテル部分の賃料改定・契約更新の状況>

- 契約更新・賃料改定：なし

// ホテル部分の賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



// ホテル部分の賃料形態別（賃貸面積ベース）



2019年4月10日現在



4. 財務狀況

- ◆ 2018年9月・12月に新規借入れ 70億円、2019年3月に借換え 116億円、2019年4月に新規借入れ 275億円を実施
- ◆ LTV 50%(のれんを除く)までの借入れによる取得余力は 730億円

// 有利子負債の状況(2019年4月10日現在)

有利子負債
348,768 百万円
借入金
329,768 百万円
投資法人債
19,000 百万円

長期負債比率
89.4 %

平均利率
0.74 %

LTV(のれんを除く)
45.2 %

固定金利比率
95.2 %

平均残存年数
5.3 年

LTV(のれんを含む)
41.3 %

// 格付

JCR
AA (安定的)

R&I
A+ (ポジティブ)

// ファイナンスの状況

	2019年2月期 新規借入れ
金額	7,000 百万円
平均利率	0.78 %
平均借入期間	8.9 年

	2019年3月 返済
金額	11,600 百万円
平均利率	0.54 %
平均借入期間	4.4 年

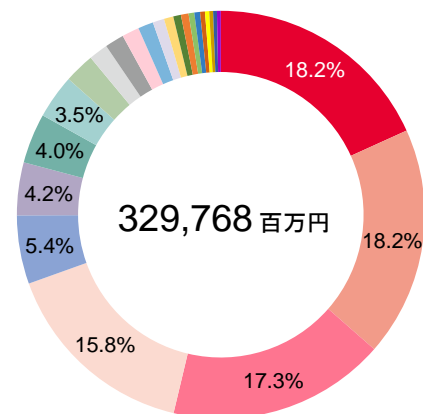


	2019年3月 借換え
金額	11,600 百万円
平均利率	0.36 %
平均借入期間	5.4 年

	2019年4月 新規借入れ
金額	27,500 百万円
平均利率	0.52 %
平均借入期間	7.1 年

- ◆ 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
- ◆ コミットメントラインを 200億円から 250億円へ増額

// 借入先の内訳

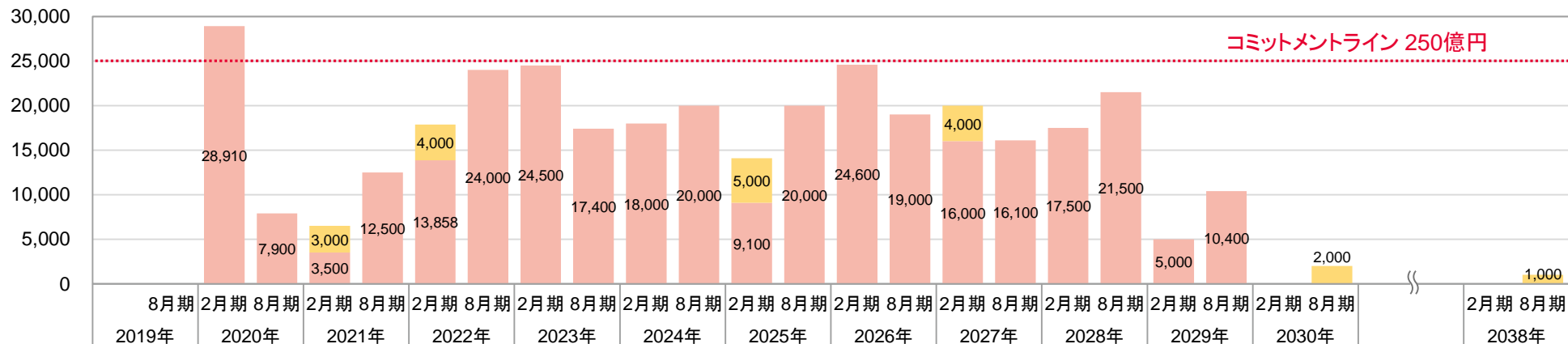


借入先	金額 (百万円)	借入先	金額 (百万円)	借入先	金額 (百万円)
三井住友信託銀行	60,109	みずほ信託銀行	7,908	西日本シティ銀行	2,000
三井住友銀行	60,100	日本生命保険	5,000	伊予銀行	1,500
三菱UFJ銀行	56,954	新生銀行	5,000	中国銀行	1,500
みずほ銀行	52,100	信金中央金庫	4,500	静岡銀行	1,260
日本政策投資銀行	17,900	三井住友海上火災保険	4,000	かんぽ生命保険(新規)	1,100
農林中央金庫	13,810	福岡銀行	3,000	京都銀行	1,000
あおぞら銀行	13,061	千葉銀行	2,465	第一生命保険(新規)	1,000
りそな銀行	11,500	七十七銀行	2,000	太陽生命保険(新規)	1,000

2019年4月10日現在

// 返済期限の分散

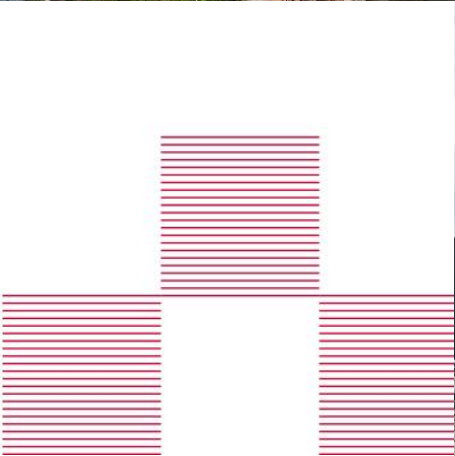
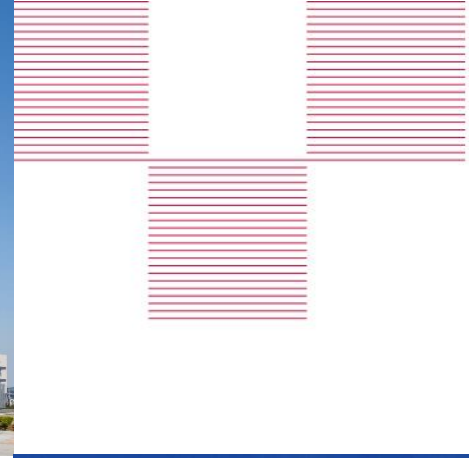
(百万円)



2019年4月10日現在



Appendix



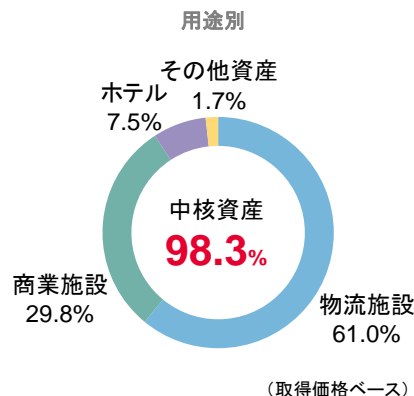
// 公募増資の概要

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	2019年2月8日
発行価格決定日	2019年2月20日
発行価格	245,784 円
発行価額	238,260 円
調達金額	36,376 百万円

発行新投資口数	148,000 口
国内一般募集	86,900 口
第三者割当	10,000 口
海外募集	51,100 口
増資後発行済投資口数	2,075,000 口
セიმボート出資	2,000 口

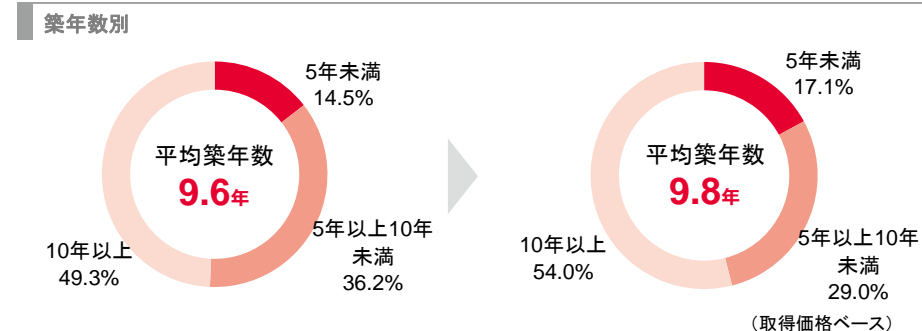
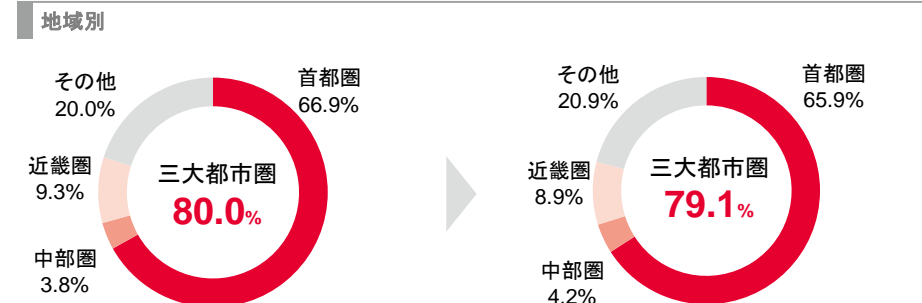
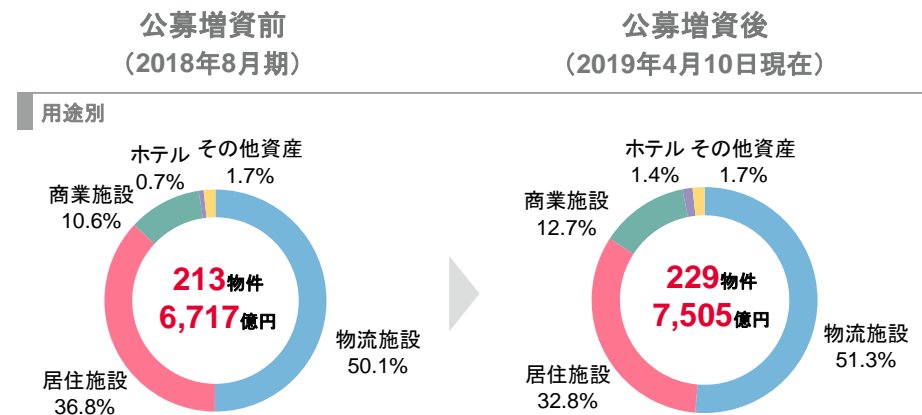
// 新規取得物件の概要

物件数	17 物件
取得価格合計	798 億円
鑑定評価額合計	811 億円
鑑定NOI利回り	4.9 %
償却後鑑定NOI利回り	3.9 %
稼働率	100.0 %
平均築年数	7.1 年

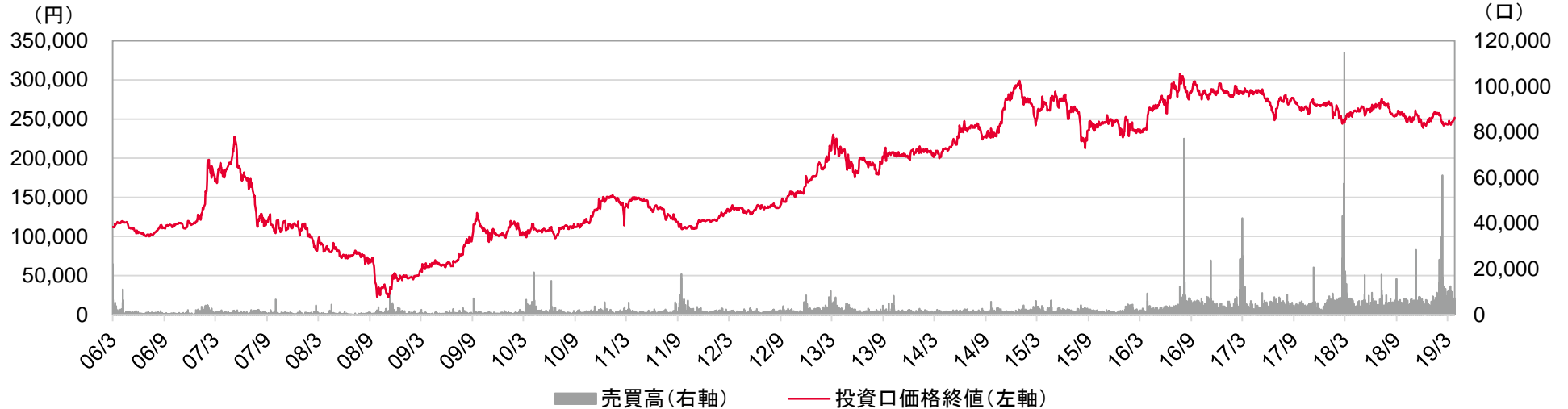


大和ハウスグループの開発物件	15 物件 / 17 物件
大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件	16 物件 / 17 物件

// ポートフォリオ

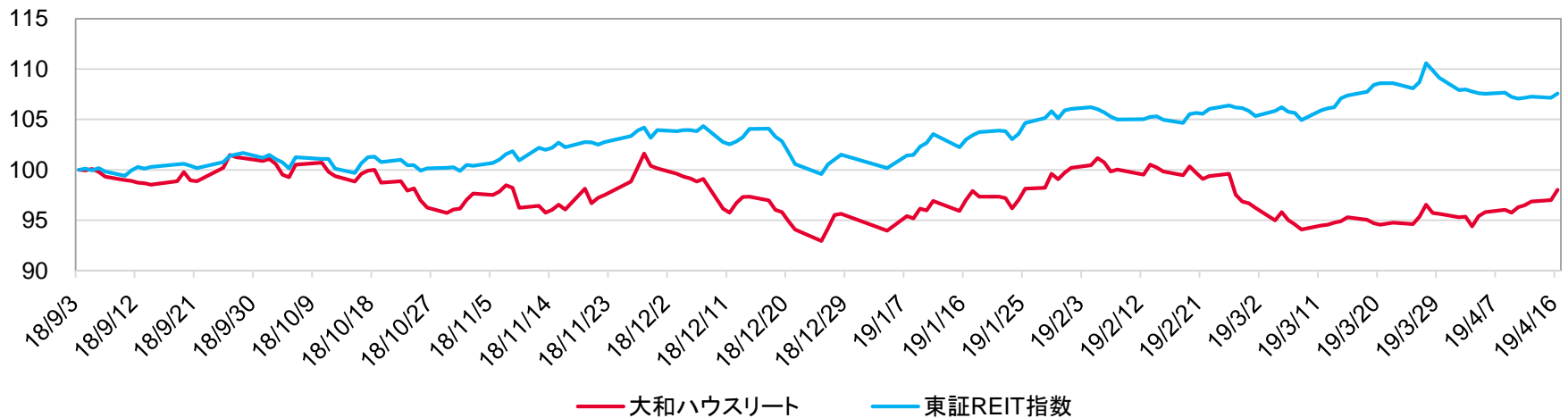


// 投資口価格及び売買高の推移



(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) 2019年2月期の期初(2018年9月3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。

LM-003 DPL北九州



- 北九州市の南東部に位置し、北九州市高速道路1号線「長野IC」及び九州自動車道「小倉東IC」へ3.0kmと、北九州市内及び福岡市方面へもアクセス良好な立地
- 周辺は物流施設・営業所・工場等の事業所が一带に集積する産業エリアで、24時間操業・多頻度配送が可能な良好な物流環境に立地
- A棟は延床面積約4,445坪、2階建、B棟は延床面積約3,637坪、2階建のマルチテナント型物流施設

取得日	2018年9月27日
所在地	福岡県北九州市
建築時期	A棟: 2015年10月21日 B棟: 2016年12月9日
取得価格	3,510 百万円
賃貸可能面積	26,672.98 ㎡
賃借人	ヤマエ久野、 九倉、旭食品



RM-011 アクロスモール泉北(底地)



- 泉北高速鉄道「桐・美木多」駅の南東約1.0kmに位置し、泉北ニュータウンの原山台団地と戸建分譲エリアに囲まれた立地
- 4棟の建物からなる商業施設
- 総合ディスカウントストアの「ドン・キホーテ」、食品スーパーの「イズミヤ」、シネマコンプレックスの「TOHOシネマズ 泉北」を核テナントとして、ファッション、雑貨、サービス等の店舗で構成される専門店ゾーンを複合

取得日	2018年12月7日
所在地	大阪府堺市
取得価格	3,250 百万円
賃貸可能面積	30,824.72 ㎡
賃借人	大和情報サービス



RU-001 COMBOX310



- JR「水戸」駅南口から徒歩1分、ペDESTリアンデッキで本物件3階部分へ接続しており、駅近接性に優れる
- 主なテナントは、シネマコンプレックスの「ユナイテッド・シネマ」及びアミューズメント施設の「セガ」で、この他に飲食店舗や事務所等が入居、6～13階部分には大和ハウスのグループのダイワロイヤルが運営する「ダイワロイヤルホテル水戸」が入居

取得日	2018年12月7日
所在地	茨城県水戸市
建築時期	2006年4月25日
取得価格	4,480 百万円
賃貸可能面積	30,517.69 ㎡
賃借人	ダイワロイヤル



HO-002 スーパーホテル JR奈良駅前・三条通り



- JR「奈良」駅から徒歩2分、駅前広場から道路を挟んだ立地であり高い視認性が確保されているほか、ビジネス需要をターゲットとしたホテルとして重要なアクセス性にも優れる
- 2～6階部分には「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」がメインテナントとして入居、1階には不動産会社、1階及び2階には銀行、2階には居酒屋が入居

取得日	2018年12月6日
所在地	奈良県奈良市
建築時期	2015年1月27日
取得価格	1,470 百万円
賃貸可能面積	2,637.18 ㎡
客室数	98 室
賃借人	スーパーホテル



LB-057・LB-058・LB-059 Dプロジェクト北八王子 I・II・III



- 国道20号へ約1.3km、環状線である国道16号へ約2.1kmと近接
- 中央自動車道「八王子IC」から約1.8km、八王子市より東京都心までは40km圏内と好アクセス
- 北八王子 I の延床面積は約4,644坪、5階建（倉庫部分は4階建）で、物流会社が利用
- 北八王子 II の延床面積は約5,676坪、4階建で、低温物流会社が利用
- 北八王子 III の延床面積は約7,959坪、4階建（倉庫部分は3階建）で、食品卸会社及び物流会社が利用

	Dプロジェクト北八王子 I	Dプロジェクト北八王子 II	Dプロジェクト北八王子 III
取得日	2019年4月5日		
所在地	東京都八王子市		
建築時期	2011年2月28日	2012年1月11日	2014年6月1日
取得価格	4,300 百万円	5,700 百万円	7,300 百万円
賃貸可能面積	16,523.82 ㎡	21,402.20 ㎡	26,275.05 ㎡
賃借人	サンリツ	ヒューテックノオリン	三菱食品、サンリツ

LB-060 Dプロジェクト板橋新河岸



- 本投資法人初の東京23区内の物流施設の取得
- 首都高速5号池袋線「高島平IC」から約2.6kmとアクセスも良好
- 延床面積約9,406坪、7階建（倉庫部分は6階建）で、食品卸会社と長期の賃貸借契約を締結
- 都営三田線「高島平」駅から徒歩約12分であり、雇用の確保も十分見込める立地

取得日	2019年4月10日
所在地	東京都板橋区
建築時期	2014年12月1日
取得価格	12,300 百万円
賃貸可能面積	33,763.46 ㎡
賃借人	国分グループ本社



LB-061 Dプロジェクト相模原



- 圏央道「相模原IC」へ約8.3kmと高速道路へのアクセス性に優れ、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、多摩地区、埼玉方面をはじめ、首都圏全域へ広域的に配送が可能な拠点として良好な立地
- 延床面積約5,015坪、4階建（倉庫部分は3階建）で、物流会社が利用

取得日	2019年4月10日
所在地	神奈川県相模原市
建築時期	2015年4月1日
取得価格	3,900 百万円
賃貸可能面積	16,599.30 ㎡
賃借人	大和物流



LB-062 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」へ約3.7km、圏央道「白岡菖蒲IC」へ約4.3kmに位置し、埼玉県及び首都圏全域を管轄可能で、東北方面からの中継地点としても機能
- 延床面積約8,649坪、5階建(倉庫部分は4階建)で、工業用品製造会社が利用



取得日	2019年4月10日
所在地	埼玉県久喜市
建築時期	2016年10月1日
取得価格	6,100 百万円
賃貸可能面積	29,410.54 ㎡
賃借人	エスコ



LB-063 Dプロジェクト四日市



物流施設 (BTS型)

- 国道1号、23号を利用することで地域配送に加えて、名古屋中心部も管轄することが可能。また、東名阪自動車道「四日市東IC」至近に立地し、高速道路を利用することで中部圏及び近畿圏もカバーすることが可能
- 延床面積約1,695坪、2階建て、物流会社が利用
- 1階の片面にトラックバースを設置

取得日	2019年4月10日
所在地	三重県四日市市
建築時期	2016年12月16日
取得価格	1,490 百万円
賃貸可能面積	6,185.46 ㎡
賃借人	近鉄ロジスティクス・システムズ



LB-064 Dプロジェクト茨城石岡



物流施設 (BTS型)

- 石岡市内の幹線道路である国道355号至近に立地し、「石岡小美玉スマートIC」から約1.9kmと、幹線道路や高速道路への交通アクセスが良好
- 延床面積約6,495坪、2階建(倉庫部分は1階建)で、食品卸会社が利用
- 施設の約半分には冷蔵庫、冷凍庫を設置

取得日	2019年4月10日
所在地	茨城県石岡市
建築時期	2015年8月1日
取得価格	4,050 百万円
賃貸可能面積	24,493.54 ㎡
賃借人	国分グループ本社



RM-012 イーアスつくば(準共有持分30%)



商業施設 (モール型)

大和ハウスグループサブリース

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

取得日	2019年4月5日
所在地	茨城県つくば市
建築時期	2008年9月29日
取得価格	10,320 百万円
賃貸可能面積	41,670.12 ㎡
賃借人	大和ハウス



RR-007 洋服の青山文京千石駅前店



商業施設(ロードサイド型)

- 都営三田線「千石」駅から徒歩約1分、白山通り沿いに立地
- 白山通りからの視認性は良好で、16台の駐車場を備え車でのアプローチ性も高い
- テナントは全国に「洋服の青山」、「THE SUIT COMPANY」等を展開する青山商事
- 周辺の居住人口ボリュームは非常に大きく増加傾向で、通勤・通学で流入する昼間の人口のボリュームも大きい

取得日	2019年4月5日
所在地	東京都文京区
建築時期	1994年4月1日
取得価格	750 百万円
賃貸可能面積	1,066.95 m ²
賃借人	青山商事



RR-008 フォレオ菖蒲



商業施設(ロードサイド型)

大和ハウスグループサブリース

- 国道122号バイパスと県道12号線の交差点に位置し、道路アクセスが良く、広域集客が可能
- 隣接する大型商業施設と一団の商業集積と認識され、国道122号バイパスからの視認性は良好
- 「ケースデンキ(家電量販店)」、「蔦屋書店(大型書店)」、「カワチ薬品(ドラッグストア)」を核テナントに、物販、サービス、飲食等の店舗で構成。「蔦屋書店」の一部に「ロピア(食品スーパー)」が入居

取得日	2019年4月5日
所在地	埼玉県久喜市
建築時期	2010年3月16日
取得価格	5,000 百万円
賃貸可能面積	19,104.17 m ²
賃借人	大和ハウス



HO-003 ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口



ホテル



- JR「名古屋」駅から徒歩約3分で、宿泊特化型ホテルとして立地条件に優れる
- JR「名古屋」駅の利用者は増加傾向で、将来的にはリニア中央新幹線の開業により更なる増加が期待できる
- 大和ハウスグループのダイワロイヤルが運営する「ダイワロイネットホテル」が入居

取得日	2019年4月5日
所在地	愛知県名古屋
建築時期	2001年7月3日
取得価格	4,500 百万円
賃貸可能面積	7,605.41 m ²
客室数	165 室
賃借人	ダイワロイヤル



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



その他資産(保育園)

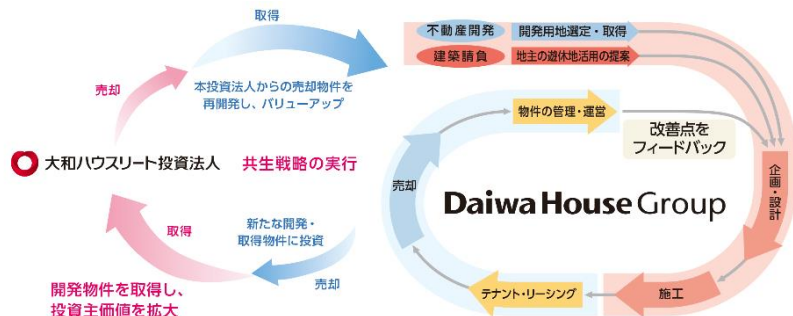
- 京浜急行「梅屋敷」駅から徒歩約4分、「梅屋敷」駅と「大森町」駅から伸びる商店街の中間に位置し、人口のボリュームが拡大傾向にあり20歳代～40歳代の世代が多い都心通勤者のベッドタウンに立地
- 2面で道路に面し、6台の駐車場と59台の駐輪場を有しアクセスも良好
- 1階はドラッグストア、2階～3階は保育園で、保育園の利用者や付近の住民にとって日用使いとしても利便性が高い生活密着型のテナント構成

取得日	2019年3月12日
所在地	東京都大田区
建築時期	2019年1月17日
賃貸可能面積	1,345.60 m ²
賃借人	ネス・コーポレーション、ウエルシア薬局



// 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流動化不動産(注)の内訳

(億円)

2018年12月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	2,335	2,982	5,317
賃貸住宅	22	306	329
商業施設	652	407	1,060

(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。

// 大和ハウスによるセイムポート出資

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

大和ハウスの保有口数(保有比率)	187,200口 (9.0%)
------------------	-----------------

2019年3月26日現在

// 大和ハウス及び資産運用会社による持投資口会制度の導入

- ◆ 2018年5月に日本証券業協会が「持投資口制度に関するガイドライン」を制定したことに伴い、大和ハウス及び資産運用会社の役員及び従業員を対象とした持投資口会制度を導入する方針

対象(予定)者	導入(予定)時期	
大和ハウス 役員	2018年11月	
大和ハウス 従業員	16,275 名 (2018年4月1日現在)	2019年
資産運用会社 役員及び従業員	60 名 (2019年4月1日現在)	2019年

// 大和ハウスグループが提案する次世代物流センター

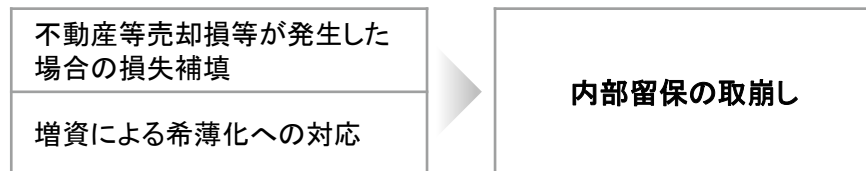
- ◆ 大和ハウスグループは、人材不足・人件費高騰・輸送費高騰・積載効率低下・設備導入コスト等の物流における各領域の課題を先進技術の導入で解決する次世代物流センターを展開

// 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

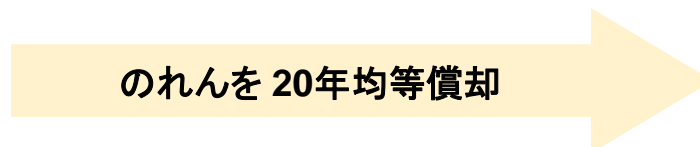
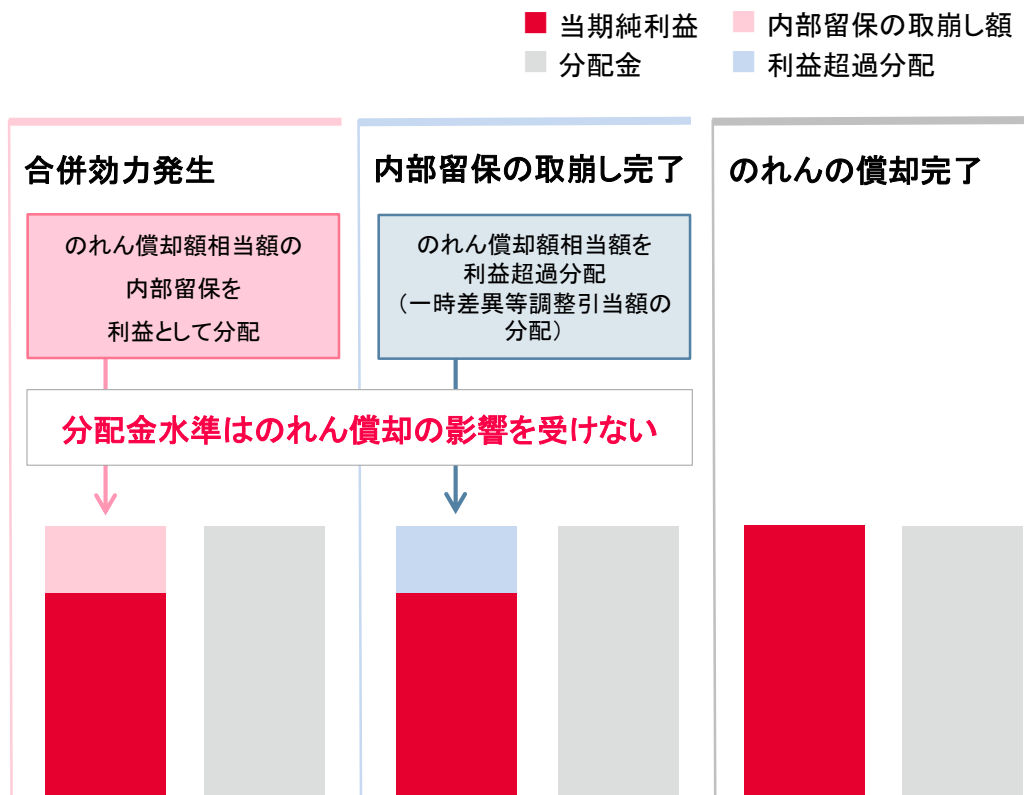
// 内部留保等の活用方針



(注)繰越期間は2021年2月期までです。



// 分配方針



分配金の安定化を実現

	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期 (A)	2019年2月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	▲3日
営業収益	17,531百万円	21,015百万円	19,700百万円	22,211百万円	23,127百万円	915百万円
営業利益	5,567百万円	9,392百万円	8,012百万円	9,269百万円	9,960百万円	690百万円
（内、不動産売却損益）	▲4百万円	1,536百万円	—	▲99百万円	113百万円	212百万円
経常利益	4,474百万円	7,974百万円	7,146百万円	7,770百万円	8,597百万円	827百万円
当期純利益	4,393百万円	7,968百万円	7,142百万円	7,765百万円	8,597百万円	831百万円
1口当たり分配金	4,800円	4,964円	5,194円	5,046円	5,427円	381円
発行済投資口数	1,519,280口	1,690,000口	1,690,000口	1,927,000口	1,927,000口	—
配当性向	166.0%	104.0%	122.9%	123.6%	121.7%	▲1.9ポイント
総資産	604,142百万円	682,359百万円	681,192百万円	771,281百万円	777,727百万円	6,445百万円
純資産	330,304百万円	377,321百万円	376,300百万円	430,596百万円	429,223百万円	▲1,373百万円
出資総額	61,703百万円	108,136百万円	108,136百万円	163,230百万円	163,230百万円	—
出資剰余金	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	—
有利子負債	253,163百万円	282,268百万円	282,268百万円	314,268百万円	321,268百万円	7,000百万円
LTV（のれんを除く）	48.1%	46.5%	46.4%	44.9%	45.4%	0.5ポイント
LTV（のれんを含む）	41.9%	41.4%	41.4%	40.7%	41.3%	0.6ポイント
1口当たり純資産	217,408円	223,267円	222,663円	223,454円	222,741円	▲713円
1口当たりNAV ^(注1)	234,683円	245,689円	248,003円	254,168円	261,610円	7,442円
1口当たりFFO ^(注2)	6,469円	7,184円	7,625円	7,346円	7,747円	401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

	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期 (A)	2019年2月期 (B)	増減 (B-A)
物件数	189物件	199物件	199物件	213物件	216物件	3物件
取得価格合計	513,772百万円	577,777百万円	577,777百万円	671,753百万円	683,443百万円	11,690百万円
物流施設比率	38.1%	45.0%	45.0%	50.1%	49.7%	▲0.4ポイント
居住施設比率	50.2%	43.3%	43.3%	36.8%	36.1%	▲0.7ポイント
商業施設比率	9.8%	9.6%	9.6%	10.6%	11.6%	1.0ポイント
ホテル比率	—	—	—	0.7%	0.9%	0.2ポイント
その他資産比率	1.9%	2.0%	2.0%	1.7%	1.7%	—
取得物件数・取得価格	7物件 22,830百万円	17物件 73,311百万円	—	16物件 ^(注1) 96,980百万円	4物件 12,710百万円	▲12物件 ▲84,270百万円
売却物件数・売却価格	1物件 370百万円	7物件 10,193百万円	—	1物件 2,800百万円	1物件 1,200百万円	—物件 ▲1,600百万円
含み損益	47,179百万円	59,410百万円	63,322百万円	78,885百万円	93,224百万円	14,339百万円
賃貸可能面積	1,605,625.31㎡	1,934,669.61㎡	1,934,679.13㎡	2,427,976.21㎡	2,516,960.54㎡	88,984.33㎡
稼働率	99.0%	99.2%	99.3%	99.5%	99.5%	—
不動産賃貸事業収益	17,531百万円	19,479百万円	19,700百万円	22,211百万円	23,013百万円	801百万円
不動産賃貸事業費用	7,493百万円	7,906百万円	7,947百万円	8,944百万円	9,184百万円	240百万円
不動産賃貸事業損益	10,037百万円	11,573百万円	11,753百万円	13,267百万円	13,828百万円	561百万円
減価償却費	3,361百万円	3,713百万円	3,750百万円	4,296百万円	4,454百万円	158百万円
NOI ^(注2)	13,398百万円	15,286百万円	15,503百万円	17,563百万円	18,283百万円	719百万円
NOI利回り ^(注3)	5.3%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	—

(注1) Dプロジェクト犬山の追加取得を含みます。

(注2) NOI: 不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注3) NOI利回りは期中売却物件の影響を控除して記載しています。また、NOIを年換算して計算しています。

貸借対照表

(単位:千円)

	2018年8月期	2019年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,954,525	31,274,515
信託現金及び信託預金	10,505,983	9,976,462
営業未収入金	176,748	275,683
前払費用	618,449	609,658
未収消費税等	3,551,655	-
その他	227	25
貸倒引当金	▲2,137	▲1,225
流動資産合計	41,805,452	42,135,120
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	22,191,122	21,695,476
構築物(純額)	205,733	200,072
機械及び装置(純額)	325,726	333,314
工具、器具及び備品(純額)	314,943	298,398
土地	21,637,530	20,879,124
信託建物(純額)	290,036,867	292,521,677
信託構築物(純額)	6,506,624	6,613,525
信託機械及び装置(純額)	1,428,829	1,399,830
信託工具、器具及び備品(純額)	519,530	565,623
信託土地	302,954,257	310,001,420
信託建設仮勘定	73,774	15,228
有形固定資産合計	646,194,941	654,523,691
無形固定資産		
のれん	71,360,157	69,377,930
信託借地権	6,035,339	5,987,926
ソフトウェア	569	276
商標権	2,337	2,059
無形固定資産合計	77,398,403	75,368,193
投資その他の資産		
投資有価証券	9,342	9,360
長期前払費用	2,284,919	2,110,873
差入保証金	261	261
信託差入敷金及び保証金	3,489,293	3,489,293
投資その他の資産合計	5,783,816	5,609,787
固定資産合計	729,377,161	735,501,672
繰延資産		
投資法人債発行費	99,182	90,823
繰延資産合計	99,182	90,823
資産合計	771,281,796	777,727,616

(単位:千円)

	2018年8月期	2019年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,336,266	1,297,062
1年内返済予定の長期借入金	11,600,000	40,510,000
未払金	306,108	66,683
未払費用	1,390,790	1,418,415
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	398,538
前受金	2,675,485	2,757,226
前受収益	221,735	222,342
預り金	327,234	345,273
その他	90,429	91,929
流動負債合計	17,948,655	47,108,077
固定負債		
投資法人債	19,000,000	19,000,000
長期借入金	283,668,000	261,758,000
長期前受収益	928,843	818,279
預り敷金及び保証金	280,916	276,389
信託預り敷金及び保証金	17,422,350	17,854,492
資産除去債務	620,349	626,251
デリバティブ債務	816,561	1,063,056
固定負債合計	322,737,022	301,396,469
負債合計	340,685,677	348,504,547
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	163,230,367	163,230,367
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	10,785,218	8,804,571
分配準備積立金	1,964,241	1,986,536
任意積立金合計	12,749,459	10,791,107
当期未処分利益	7,765,290	8,597,087
剰余金合計	268,182,313	267,055,758
投資主資本合計	431,412,680	430,286,126
繰延ヘッジ損益	▲816,561	▲1,063,056
純資産合計	430,596,119	429,223,069
負債純資産合計	771,281,796	777,727,616

(単位:千円)

	2018年8月期	2019年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	21,160,720	21,984,957
その他賃貸事業収入	1,050,855	1,028,600
不動産等売却益	—	113,532
営業収益合計	22,211,576	23,127,090
営業費用		
賃貸事業費用	8,944,104	9,184,698
不動産等売却損	99,380	—
資産運用報酬	1,452,834	1,519,464
資産保管手数料	32,882	33,727
一般事務委託手数料	83,859	89,196
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	561	—
その他営業費用	339,658	351,000
営業費用合計	12,942,107	13,166,914
営業利益	9,269,468	9,960,176
営業外収益		
受取利息	178	166
未払分配金除斥益	4,168	4,436
受取和解金	10,070	—
貸倒引当金戻入額	—	266
固定資産税等清算金	—	1,564
還付消費税等	22,295	6,720
還付加算金	—	1,518
その他	2,573	1
営業外収益合計	39,287	14,674
営業外費用		
支払利息	1,019,240	1,036,887
投資法人債利息	42,392	51,092
投資法人債発行費償却	7,709	8,358
投資口交付費	191,068	—
融資関連費用	275,881	278,819
その他	2,056	2,000
営業外費用合計	1,538,348	1,377,157
経常利益	7,770,407	8,597,692
特別損失	4,512	—
税引前当期純利益	7,765,895	8,597,692
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,765,290	8,597,087
当期未処分利益	7,765,290	8,597,087

// 金銭の分配にかかる計算書

(単位:円)

	2018年8月期	2019年2月期
I 当期未処分利益	7,765,290,290	8,597,087,441
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	1,980,646,890	1,980,994,520
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,723,642,000 (5,046)	10,457,829,000 (5,427)
IV 任意積立金		
分配準備積立金積立額	22,295,180	120,252,961
V 次期繰越利益	—	—

// 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	2018年8月期	2019年2月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	20,695,802	21,511,590
共益費収入	464,918	473,366
賃貸事業収入計	21,160,720	21,984,957
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	365,832	382,753
付帯収益	295,306	283,633
その他賃貸事業収益	389,716	362,213
その他賃貸事業収入計	1,050,855	1,028,600
不動産賃貸事業収益合計	22,211,576	23,013,558
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,303,367	1,283,640
水道光熱費	342,082	349,856
公租公課	1,440,930	1,432,107
修繕費	568,311	746,985
原状回復工事費	311,974	230,219
保険料	26,911	27,558
信託報酬	68,447	58,202
減価償却費	4,296,514	4,454,820
その他営業費用	585,563	601,307
不動産賃貸事業費用合計	8,944,104	9,184,698
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	13,267,472	13,828,859

// サステナビリティ方針

- ◆ 大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、ならびに、環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会の実現を目指しています。
- ◆ 大和ハウス・アセットマネジメントは、大和ハウスリート投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。したがって、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行います。

- 1 地球温暖化防止
- 2 自然環境との調和
- 3 資源保護
- 4 化学物質による汚染の防止
- 5 社内体制の構築と従業員への取り組み
- 6 社外のステークホルダーとの信頼関係の構築
- 7 情報開示によるコミュニケーションの推進
- 8 法規制等の遵守とリスクマネジメント

// サステナビリティ目標

- ◆ 大和ハウス・アセットマネジメントは、資産運用業務における省エネルギー、温室効果ガス排出削減等を重要な環境課題として認識して個別のポリシーを設け、環境負荷の低減を図っています。

エネルギー使用量の削減目標

個別物件について、2018年から2027年の10年間で
エネルギー消費原単位及びCO₂排出原単位を10%削減

// GRESBリアルエステイト評価

- ◆ 2018年度の調査において、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面から高く評価され、「Green Star」の評価を取得
- ◆ 相対評価に基づく「GRESBレーティング」においては、「2 Star」の評価を取得



GRESB: 不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク調査

// SMBC環境配慮評価融資

- ◆ 環境配慮に関する取り組みにおいて、「環境マネジメント」「環境コミュニケーション」「環境保全対策の取り組みの状況」などの面で高い水準であることが評価され、「A」の評価を取得



// DBJ Green Building 認証の取得

- ◆ DBJ Green Building 認証の取得を推進



2019年3月31日現在

- ◆ 主な認証取得物件



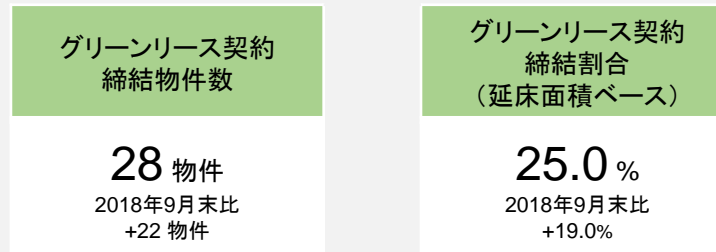
// BELS 評価の取得

- ◆ 本投資法人で初めて取得したBELS評価にて、最高ラベリングの5つ星を獲得



// グリーンリース契約

- ◆ グリーンリース契約の締結を推進し、テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施
- ◆ 照明のLED化等を実施

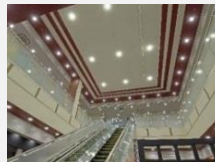


2019年3月31日現在

// 環境への配慮

- ◆ 省エネルギー対策

LED照明



太陽光発電システム



上層階へのスロープ



大規模窓面による昼光利用



- ◆ 緑化・ヒートアイランド対策

大規模緑地



屋上緑化



外構緑化・透水性舗装



屋上テラス



// 社会への配慮

◆ ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザイントイレ



ユニバーサルデザインエレベーター



思いやり駐車場



◆ テナント・利用者への快適性の提供

フィットネスジム



ラウンジ



キッズスペース



◆ 地域社会への貢献

地域イベント



レンタサイクル



AED



// 資産運用会社の地域共生活動

◆ 清掃活動の実施



◆ 「中国帰国者向け日本語学習サロン」にボランティアとして参加



// 資産運用会社の従業員に向けた取り組み

◆ 職場環境の整備

< 休暇制度 >

- ・育児・介護休業
- ・看護休暇
- ・計画的年次有給休暇
- ・地域共生休暇

< 福利厚生 >

- ・資格取得支援制度
- ・投資口累積投資制度
- ・持投資口会制度(予定)
- ・大和ハウスグループ従業員持株制度

◆ ワークライフバランス

< 2019年3月期実績 >

- ・平均残業時間 12時間 / 月
- ・有給休暇取得率 69%

◆ ダイバーシティ

< 2019年3月期実績 >

- ・女性社員比率 30%
- ・中途採用の女性社員比率 50%

◆ 全従業員向け業務研修

< 2019年3月期実績 >

- ・研修実施回数 13回

◆ 資格保有者数(資格試験合格者を含む)

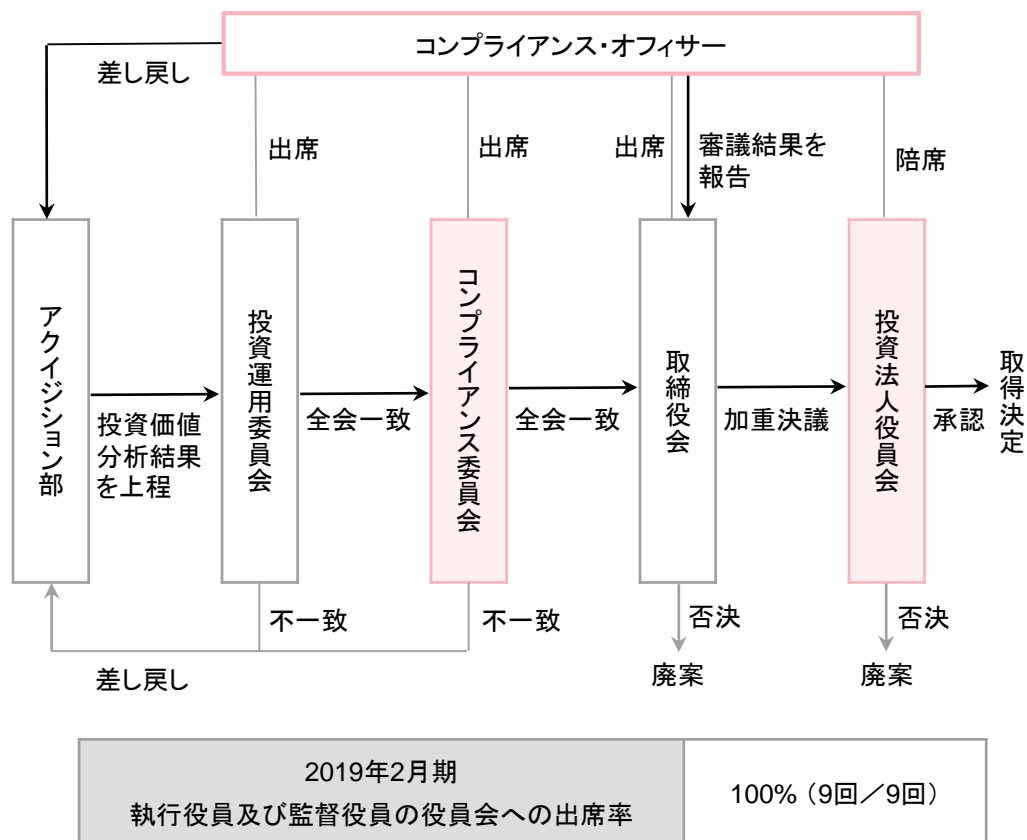
- ・不動産証券化協会認定マスター 26名
- ・宅地建物取引士 51名
- ・不動産鑑定士 2名
- ・一級建築士 2名
- ・公認不動産コンサルティングマスター 5名
- ・ビル経営管理士 11名

役職員総数 61名、2019年3月末現在

// 投資主の利益保護を目的とした意思決定フローにおける第三者性の確保

◆ 利害関係者からの資産の取得決定におけるフロー

第三者である社外専門委員を含めたコンプライアンス委員会における意見の全会一致の後、取締役会の加重決議及び**第三者のみで構成される**本投資法人の役員会による承認が必要



// 大和ハウスによる投資口の保有(セიმボート出資)・持投資口会制度

◆ 投資口の保有(セიმボート出資)

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

大和ハウス工業の保有投資口数 (保有比率)	187,200口 (9.0%)
--------------------------	--------------------

2019年3月26日現在

◆ 持投資口会制度

2018年5月に日本証券業協会が「持投資口制度に関するガイドライン」を制定したことに伴い、2018年10月に持投資口会を設立

対象者	役員	従業員
導入(予定)時期	2018年11月	2019年

// 資産運用会社による持投資口会制度・投資口累積投資制度

◆ 持投資口会制度

対象者	役員及び従業員
導入予定時期	2019年

◆ 投資口累積投資制度

対象者	役員及び従業員
導入時期	2013年12月より導入済

// 大和ハウスグループの環境への取り組み

◆ 「Challenge ZERO 2055」

- 大和ハウスグループでは、大和ハウスの100周年にあたる2055年を見据え、環境長期ビジョン「Challenge ZERO 2055」を策定
- グループ経営ビジョンである「人・街・暮らしの価値共創グループ」としてサステナブルな社会の実現を目指し、4つの環境重点テーマに関して3つの段階を通じ、環境負荷ゼロに挑戦

◆ 国際イニシアティブ「EP100」「RE100」「SBT」に加盟

- 大和ハウスグループは、2018年3月にエネルギー効率及び再生可能エネルギーに関する国際イニシアティブ「EP100」と「RE100」に加盟、8月に温室効果ガス削減に関する国際イニシアティブ「SBT」の認定を取得。3つのイニシアティブへの加盟は、建設・住宅業界で世界初

- エネルギー効率2倍と再生可能エネルギー利用100%をめざした取り組みに注力、脱炭素に挑戦



// 大和ハウスの外部評価

◆ なでしこ銘柄

【経済産業省・東京証券取引所】
女性活用推進に優れた上場企業として5年連続で選定



◆ 攻めのIT経営銘柄

【経済産業省・東京証券取引所】
新たな価値の創造、経営革新、収益水準・生産性の向上をもたらす積極的なIT利活用に取り組む企業として3年連続で選定



◆ 健康経営優良法人

【経済産業省】
特に優良な健康経営を実践する企業を選定



◆ エコファースト企業認定

【環境省】
環境大臣が環境分野で先進的・独自のかつ業界をリードする企業を選定



◆ FTSE4Good Index Series/ FTSE Blossom

組み入れ済み
レーティング：3.9点
※2018年6月29日現在



◆ MSCI World ESG Leaders Index

組み入れ済み
レーティング：AA
※組入済の日本企業において上位25%以内
※2018年6月29日現在



◆ Dow Jones Sustainability Indices

組み入れ済み
総合スコア：58点
※不動産セクター、日本・アジア・オセアニア地域内上位30%以内
※2018年9月現在



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

組み入れ済み
レーティング：AA
※組入済の日本企業において上位25%以内
※2018年6月29日現在

// 大和ハウスグループの社会貢献活動

◆ 2017年度地域共生活動実績

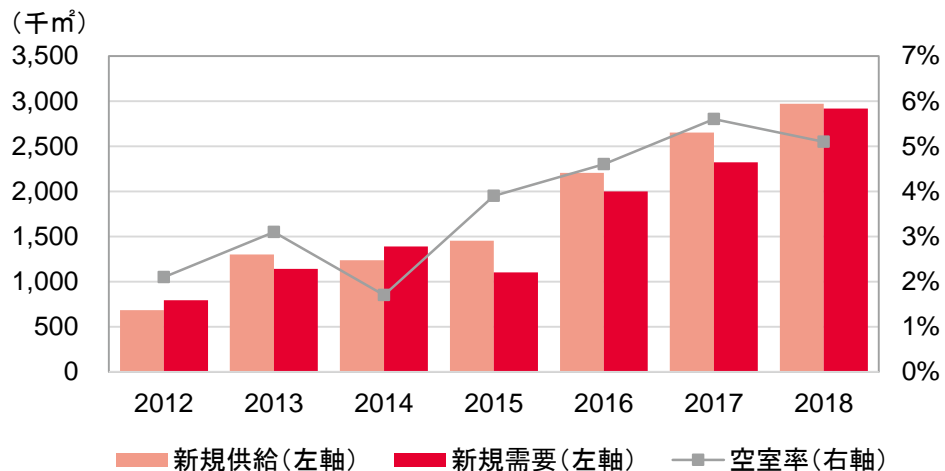
地域共生(清掃)	686件
地域共生(清掃以外)	750件
教育支援	377件
社会福祉	536件
環境保全	254件
人道支援	227件
国際協力	281件
災害被災地支援	62件

計
3,173件

◆ 桜保全活動(Daiwa Sakura Aid)

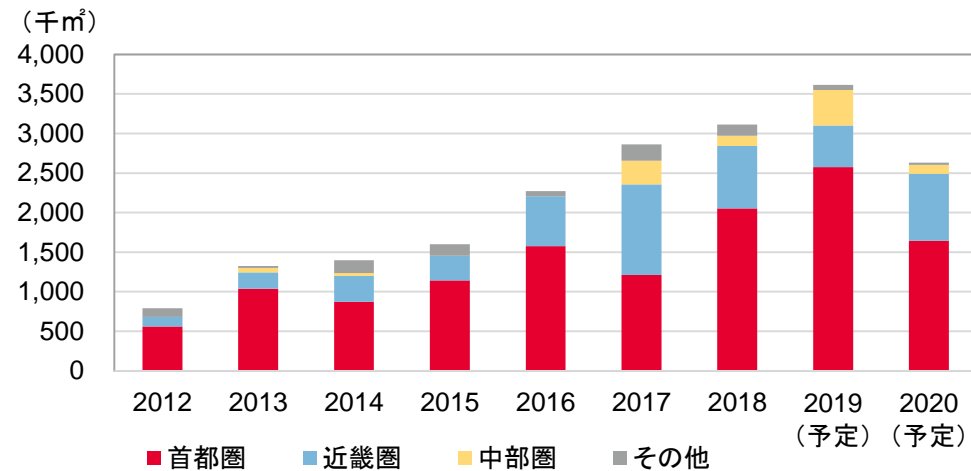
- 吉野山の桜保全活動
創業者のふるさとであるご縁から桜の保全を2008年より開始
【2017年度の実績】実施回数：6回、参加人数：延べ135名(従業員とその家族)
- 桜プロジェクト
桜を次代につなぐために全国の小学校を中心に実施
【2017年度の実績】実施箇所：29か所、参加人数：延べ8,528名、植樹本数：60本

三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



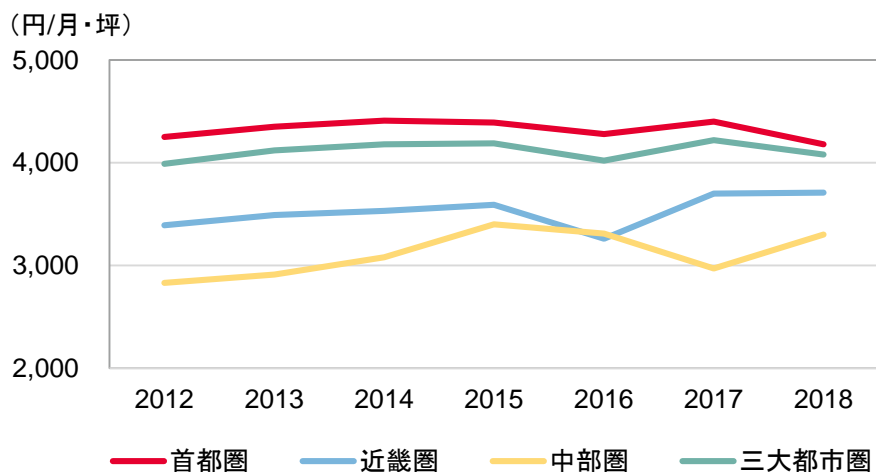
出所:シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向



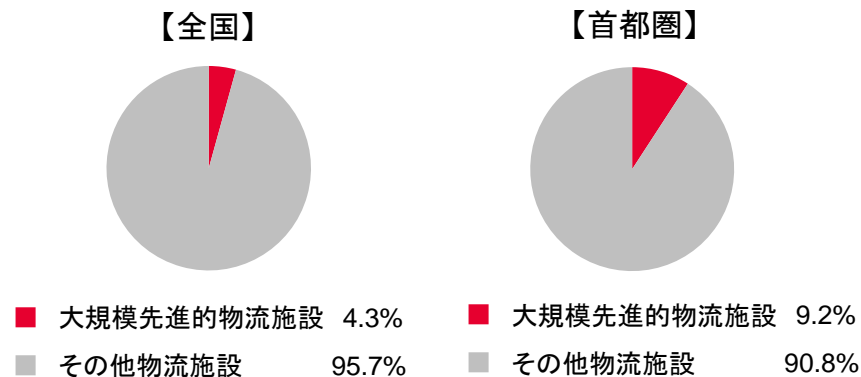
出所:シービーアールイー株式会社

三大都市圏における中大型物流施設の募集賃料動向



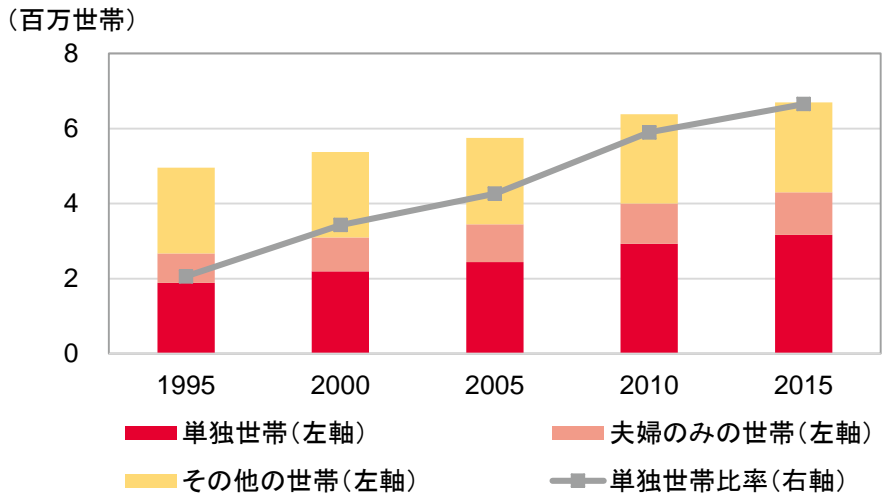
出所:シービーアールイー株式会社

大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



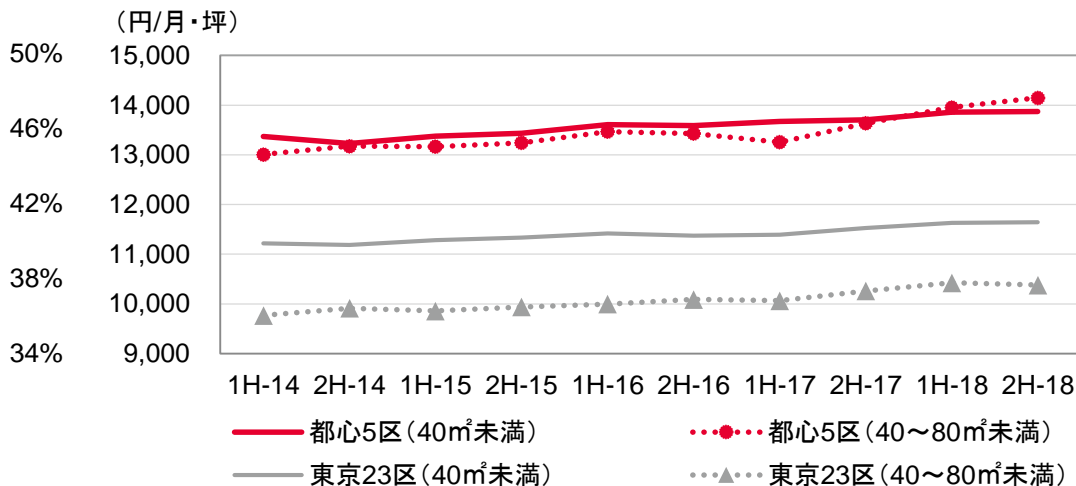
出所:シービーアールイー株式会社

// 東京都の世帯数



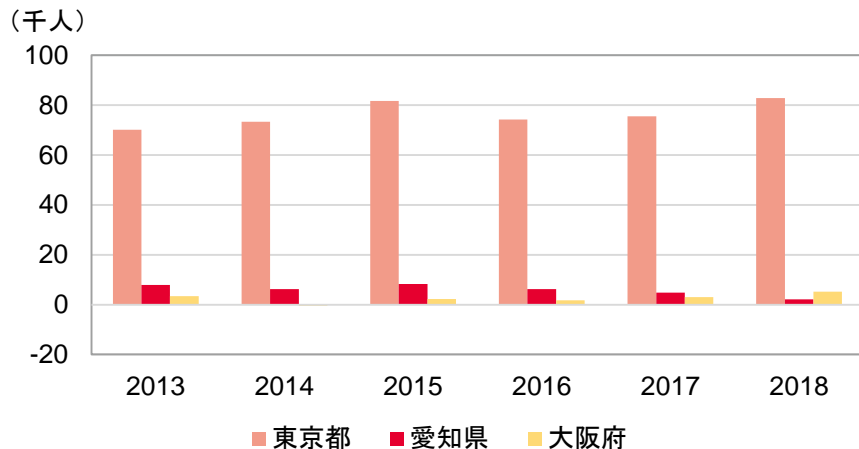
出所:総務省統計局「国勢調査」

// 東京23区のマンション賃料の動向



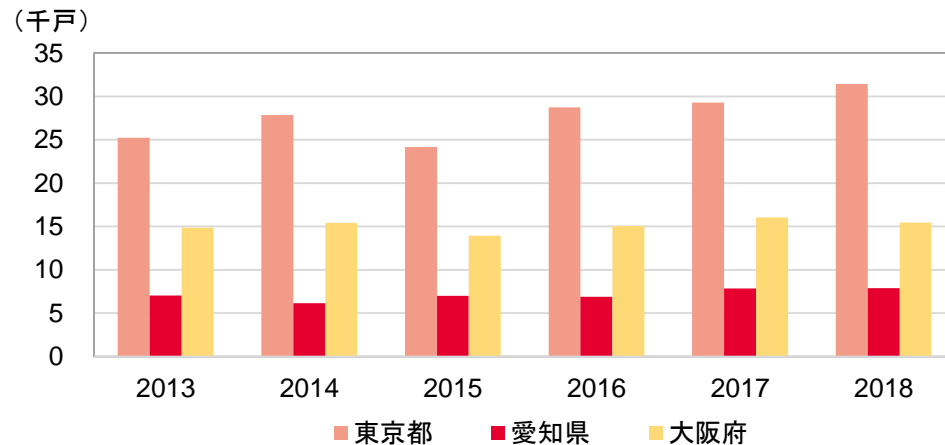
出所:一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

// 都道府県間移動者の転入超過数(日本人)



出所:総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

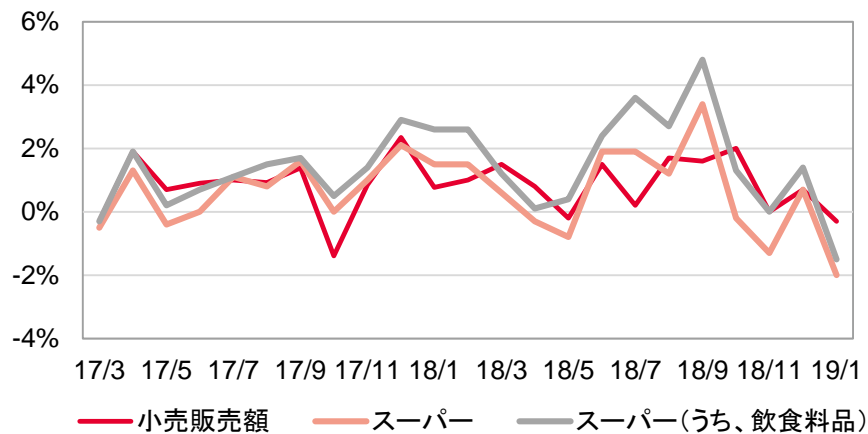
// 賃貸マンションの着工戸数



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

出所:国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

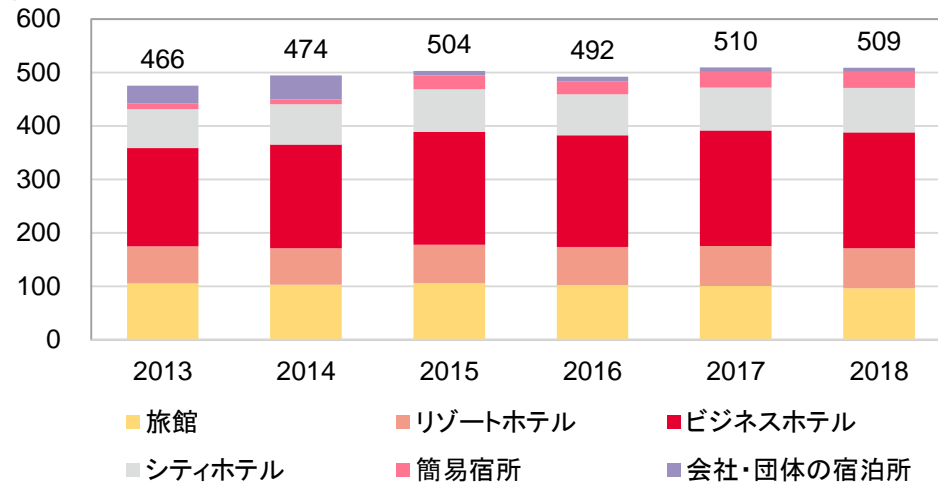
// 小売月次売上高の前年同月比推移



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

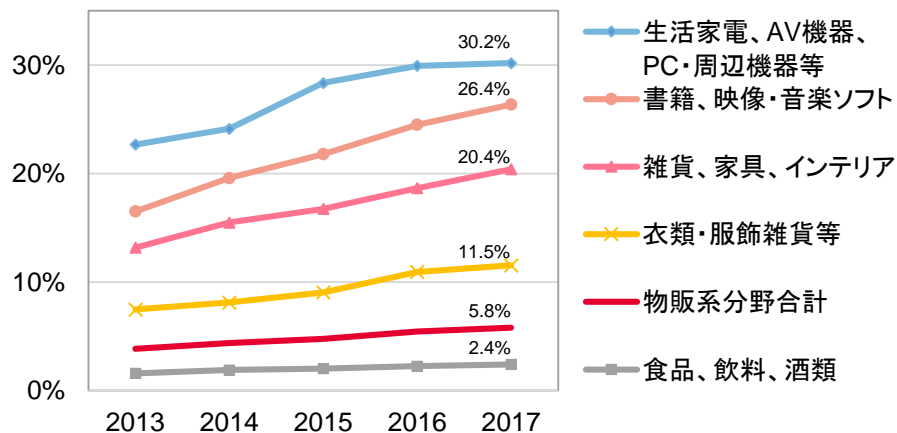
// 宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数

(百万人泊)



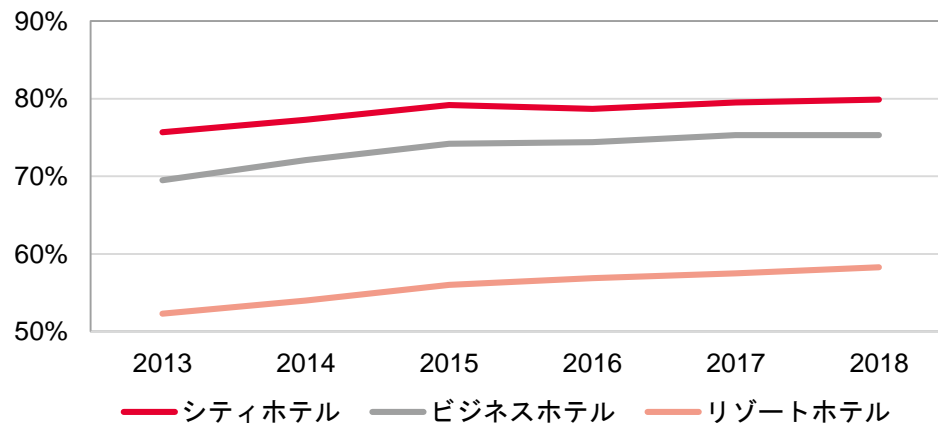
出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

// 物販系分野のBtoC-EC(消費者向け電子商取引)化率



出所: 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

// 宿泊施設の客室稼働率



出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.2%	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	2.1%	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	1.2%	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	3.5%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.4%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.8%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.4%	54,197.80	100.0%
LB-010	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	1,100	0.1%	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	0.8%	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	0.8%	17,858.01	100.0%
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	埼玉県久喜市	3,900	0.5%	22,708.72	100.0%
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	埼玉県久喜市	8,120	1.1%	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	0.6%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.5%	21,628.50	100.0%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.6%	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	1.0%	26,937.41	100.0%
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	埼玉県久喜市	5,520	0.7%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	埼玉県久喜市	8,280	1.1%	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	0.7%	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	1.4%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.0%	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	1.0%	39,572.32	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.4%	18,371.10	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	千葉県浦安市	8,500	1.1%	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	0.2%	15,668.44	100.0%
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.4%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.8%	39,341.44	100.0%
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.5%	19,004.72	100.0%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖 II	佐賀県鳥栖市	1,700	0.2%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越 IV	埼玉県川越市	5,600	0.7%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜 VII	埼玉県久喜市	1,040	0.1%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	1.0%	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	1.1%	25,305.82	100.0%
LB-051	Dプロジェクト富里 II	千葉県富里市	6,900	0.9%	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	1.0%	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	1.1%	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	1.2%	65,215.07	100.0%
LB-057	Dプロジェクト北八王子 I	東京都八王子市	4,300	0.6%	16,523.82	100.0%
LB-058	Dプロジェクト北八王子 II	東京都八王子市	5,700	0.8%	21,402.20	100.0%
LB-059	Dプロジェクト北八王子 III	東京都八王子市	7,300	1.0%	26,275.05	100.0%
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	1.6%	33,763.46	100.0%
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	0.5%	16,599.30	100.0%
LB-062	Dプロジェクト久喜 VIII	埼玉県久喜市	6,100	0.8%	29,410.54	100.0%
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	0.2%	6,185.46	100.0%
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	0.5%	24,493.54	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	2.2%	55,864.47	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.8%	73,739.04	100.0%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.5%	26,672.98	100.0%

ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.0%	5,230.39	99.4%	RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.4%	3,494.42	98.7%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.6%	3,492.93	95.5%	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.4%	4,602.95	98.9%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.4%	2,707.51	98.9%	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.0%	10,408.26	97.6%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	95.6%	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	100.0%
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	96.6%	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	95.2%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.0%	16,849.50	98.4%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.4%	2,400.00	100.0%	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.3%	3,077.05	97.2%
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	95.2%	RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.3%	2,339.42	100.0%
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	100.0%	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	100.0%
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	93.5%	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.6%	4,967.97	94.5%
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	100.0%	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	96.9%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.3%	2,779.77	100.0%	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	98.4%
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	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	100.0%	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	95.5%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%	1,940.94	100.0%	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	100.0%
RE-017	カスターリア水天宫Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.2%	1,858.34	100.0%	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	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	96.7%	RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	97.7%
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	95.0%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	100.0%	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	100.0%
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	100.0%
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	98.6%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	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	1.0%	12,732.35	97.5%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	97.7%	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	100.0%	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	100.0%	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	94.3%
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	93.3%
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	100.0%	RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	97.7%	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	100.0%
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.4%	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	100.0%
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	94.7%
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	95.0%	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.4%	4,197.66	98.4%
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.2%	1,567.84	100.0%	RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	100.0%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	100.0%	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	97.9%

ポートフォリオ一覧 ③

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	94.2%
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	100.0%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	97.2%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	98.1%
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.3%	3,038.98	100.0%
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	100.0%
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%	1,994.93	100.0%
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	92.1%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.0%	18,112.03	100.0%
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	99.1%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.2%	1,413.75	100.0%
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	96.8%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.3%	2,640.86	94.8%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	96.8%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	97.8%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.5%	3,166.71	98.4%
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	98.8%
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	96.8%
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	98.7%
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	95.2%
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	100.0%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.2%	4,208.83	100.0%
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	97.0%
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	95.5%
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	100.0%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	100.0%
RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.7%	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	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.2%	26,294.49	100.0%
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	100.0%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.1%	3,808.97	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	96.8%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	95.8%
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	96.4%
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	95.4%
RE-122	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	1,740	0.2%	6,100.31	90.7%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	96.8%
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	98.2%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%	3,071.60	99.1%
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	97.6%
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	100.0%
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	98.6%
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	95.6%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.2%	8,661.19	94.6%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.3%	7,022.69	96.5%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%	1,822.10	95.9%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	99.2%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%	2,828.39	96.3%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%	4,471.11	99.0%
RE-137	カスターリア大濠ベイタワー	福岡県福岡市	2,910	0.4%	11,089.75	51.8%
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	0.2%	5,086.69	97.2%
RE-140	カスターリア京都市西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	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	0.2%	4,425.46	100.0%

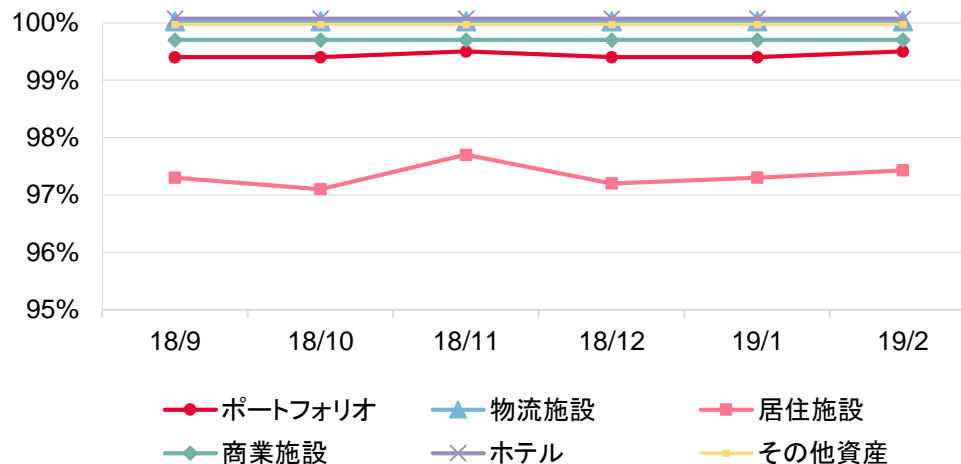
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	1.0%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.6%	16,390.96	92.8%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.6%	9,720.49	100.0%
RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.4%	9,277.08	100.0%
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.5%	24,018.00	100.0%
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.1%	22,196.81	100.0%
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.5%	8,637.91	100.0%
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	1.1%	62,917.73	100.0%
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.4%	23,230.77	100.0%
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	3,250	0.4%	30,824.72	100.0%
RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	10,320	1.4%	41,670.12	100.0%
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.9%	19,845.72	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.3%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.7%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.6%	6,669.74	100.0%
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	0.1%	1,066.95	100.0%
RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.7%	19,014.17	100.0%
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	0.6%	30,517.69	100.0%
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	0.6%	7,932.37	100.0%
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	奈良県奈良市	1,470	0.2%	2,637.18	100.0%
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	愛知県名古屋市	4,500	0.6%	7,605.41	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.1%	4,177.52	100.0%
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.1%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル(ダイワ ロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	1.0%	13,480.00	100.0%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.2%	3,064.89	100.0%
OT-005	ナーサリールームベリーベアー 大森西・ウエルシア大森西店	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	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 ²)	稼働率 (注)
物流施設	67 物件	385,149	51.3%	1,795,242.63	100.0%
居住施設	133 物件	246,424	32.8%	472,121.87	97.4%
商業施設	21 物件	95,330	12.7%	450,897.55	99.7%
ホテル	3 物件	10,770	1.4%	18,174.96	100.0%
その他資産	5 物件	12,860	1.7%	25,969.15	100.0%
ポートフォリオ合計	229 物件	750,533	100.0%	2,762,406.15	99.5%

2019年4月10日現在

(注) 2019年2月末の稼働率を記載しています。

月末稼働率



物流施設の賃料改定時期①

物件番号	物件名称	テナント名	2019年	2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
物流施設														
LB-001	Dプロジェクト町田	日立キャピタル(株)											改定なし	2027/2/28
LB-002	Dプロジェクト八王子	三菱食品(株)											2024/2/27	非開示
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京ロジファクトリー(株)											2024/2/27	2029/2/28
LB-003	Dプロジェクト愛川町	(株)トワード											非開示	2032/7/31
LB-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・ラ・大地(株)											2020/10/11	2025/10/10
LB-008	Dプロジェクト野田	三菱食品(株)											2022/10/1	非開示
LB-009	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー(株)											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											—	2024/3/22
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)											2021/8/1	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)											2021/4/1	2029/4/14
LB-016	Dプロジェクト御殿場	北港運輸(株)											2024/1/15	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)											2023/11/1	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											2022/4/1	2026/8/31
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(既存棟)	日本ハム(株)											2021/4/1	非開示
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(増築棟)	日本ハム(株)											改定なし	非開示
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	トランコム(株)											2021/10/5	2031/10/4
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	(株)セブン&アイ・ホールディングス											2023/6/21	2023/6/30
LB-022	Dプロジェクト川越 I	大和物流(株)											2021/5/1	2026/4/30
LB-023	Dプロジェクト川越 II	大和物流(株)											2022/9/3	2027/9/2
LB-024	DPL犬山	佐川グローバルロジスティクス(株)											2023/10/1	2028/9/30
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	(株)ナカノ商会											改定なし	2032/9/30
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	(株)エス・ディ・ロジ											2023/6/28	2033/6/30
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	中央物産(株)											改定なし	2029/6/30
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	(株)日立物流											—	2022/6/30

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	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期			
物流施設															
LB-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)											満了	2023/8/9	2024/2/9
LB-030	Dプロジェクト八潮	東都生活協同組合												2022/8/1	2031/7/31
LB-030	Dプロジェクト八潮	(株)流通サービス												2022/8/1	2031/7/31
LB-031	Dプロジェクト西淀川	(株)バンテック												2021/4/15	2026/8/15
LB-032	Dプロジェクト松戸	アサヒロジスティクス(株)												2020/4/9	2031/4/30
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)												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												2024/4/1	2024/6/30
LB-036	Dプロジェクト加須	伊藤忠ロジスティクス(株)												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プロジェクト仙台東	三菱食品(株)												2024/4/1	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)											満了	—	2024/1/2
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	大和物流(株)												2021/2/1	2026/1/31
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	(株)ニチレイロジグループ本社												非開示	非開示
LB-049	Dプロジェクト千葉北	(株)日立物流首都圏												改定なし	2026/6/30
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	三菱食品(株)												非開示	非開示
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	東京納品代行(株)												改定なし	2027/2/28
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	伊藤忠食品(株)												非開示	2030/6/29
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	国分グループ本社(株)												非開示	非開示
LB-054	Dプロジェクト上三川	(株)日立物流関東												非開示	非開示
LB-055	Dプロジェクト富士	(株)日立物流中部												2023/10/1	2033/9/30
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	非開示												非開示	非開示
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	(株)サンリツ												2021/4/1	2026/3/31
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	(株)ヒューテックノオリン												2022/2/1	2032/1/31
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	三菱食品(株)												非開示	非開示
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	(株)サンリツ												非開示	非開示
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	国分グループ本社(株)												非開示	非開示

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	2019年	2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	賃料改定時期	契約満了時期
			8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
物流施設														
LB-061	Dプロジェクト相模原	大和物流(株)											2020/4/1	2035/3/31
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	(株)エスコ											改定なし	2036/9/30
LB-063	Dプロジェクト四日市	(株)近鉄ロジスティクス・システムズ											非開示	非開示
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	国分グループ本社(株)											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	国分グループ本社(株)											2023/10/15	2033/11/14
LM-001	DPL三郷	(株)あらた				満了							改定なし	2020/12/31
LM-001	DPL三郷	加藤産業(株)											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	(株)ニトリ										満了	改定なし	2023/10/31
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ユニクロ											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
LM-003	DPL北九州	ヤマエ久野(株)											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	(株)九倉											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	旭食品(株)											非開示	非開示

// 物流施設の賃料改定・契約更新

2019年8月期	2020年2月期
賃料改定 6テナント → 3テナント 同条件にて改定済み → 1テナント 減額にて改定済み 契約満了 なし	賃料改定 2テナント 契約満了 なし

2019年4月19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	2019年	2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	賃料改定時期	契約満了時期
				8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
商業施設															
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和情報サービス(株)	固定											2019/12/12	2027/11/30
RM-002	フォレオひらかた	核テナントA	固定											2022/1/1	2026/12/8
RM-002	フォレオひらかた	核テナントB	固定											2022/1/1	2026/12/14
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントA	固定											改定なし	2027/5/31
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントB	固定											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											2019/10/1	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											2019/9/1	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
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大和情報サービス(株)	固定											2019/9/1	2038/12/31
RM-012	イーアスつくば	大和ハウス工業(株)	固定											2029/4/5	2039/4/30
RR-001	ライフ相模原若松店	(株)ライフコーポレーション	固定											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											2019/9/1	2048/3/31
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	青山商事(株)	固定											非開示	非開示
RR-008	フォレオ菖蒲	大和ハウス工業(株)	固定											2029/4/5	2039/4/30
RU-001	COMBOX310	ダイワロイヤル(株)	固定											-	2028/12/31

// 商業施設の主要テナントの賃料改定・契約更新

2019年8月期	2020年2月期
賃料改定 1テナント 契約満了 なし	賃料改定 5テナント 契約満了 なし

2019年4月19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	2019年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年8月期			2019年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 8月期	2019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	9,251	588	9,630	9,840	210	4.4	4.3/4.4	4.6	4.3	4.2/4.3	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	15,243	1,756	16,600	17,000	400	4.3	4.2/4.3	4.5	4.2	4.2	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,790	619	4,410	4,410	0	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	5,605	144	5,830	5,750	▲80	5.1	5.1	5.3	4.8	4.8/4.9	5.0	▲0.3	▲0.3	▲0.3	谷澤			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,145	814	9,720	9,960	240	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	25,594	2,505	27,200	28,100	900	3.9	3.9/4.0	4.1	3.8	3.8/3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,888	181	3,010	3,070	60	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,074	475	6,560	6,550	▲10	4.6	4.5/4.6	4.8	4.6	4.5/4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,521	1,258	11,450	11,780	330	4.8	4.7/4.8	5.0	4.7	4.6/4.7	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-010	Dプロジェクト岐阜	1,100	1,075	94	1,150	1,170	20	5.4	5.3/5.4	5.6	5.3	5.2/5.3	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,858	461	6,320	6,320	0	4.5	4.5	4.7	4.5	4.5/4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-012	Dプロジェクト札幌南	818	790	71	849	862	13	6.0	5.9	6.2	5.9	5.8	6.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,154	55	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プロジェクト仙台台南	1,530	1,525	54	1,550	1,580	30	5.3	5.1/5.2	5.5	5.2	5.0/5.1	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,266	273	3,490	3,540	50	5.2	5.1	5.4	5.1	5.0/5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-016	Dプロジェクト御殿場	1,140	1,115	24	1,150	1,140	▲10	5.4	5.3	5.6	5.4	5.3/5.4	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-017	Dプロジェクト西広島	1,210	1,180	29	1,220	1,210	▲10	5.4	5.4/5.5	5.6	5.4	5.4/5.5	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,128	381	4,430	4,510	80	5.0	4.7/4.8 /4.9	5.2	4.9	4.6/4.7 /4.8	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,512	637	6,030	6,150	120	5.0	5.0/5.1	5.2	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,802	347	4,180	4,150	▲30	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-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,838	811	8,680	8,650	▲30	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-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,450	399	3,770	3,850	80	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,758	631	5,250	5,390	140	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,830	389	4,150	4,220	70	4.8	4.7/4.8	5.0	4.7	4.6/4.7	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,222	407	4,610	4,630	20	4.7	4.6	4.9	4.6	4.5	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	7,405	844	8,250	8,250	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-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,372	537	5,900	5,910	10	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	8,088	821	8,920	8,910	▲10	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	5,002	507	5,510	5,510	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-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,258	531	6,640	6,790	150	4.6	4.1	4.9	4.5	4.0	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,996	903	10,600	10,900	300	4.8	4.5	5.0	4.7	4.4	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,217	542	7,600	7,760	160	4.6	4.3	4.7	4.5	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	2,004	165	2,130	2,170	40	5.8	5.7/5.9	6.0	5.7	5.6/5.8	5.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	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	2019年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年8月期			2019年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 8月期	2019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	1,249	80	1,330	1,330	0	6.0	5.7/5.8 /5.9	6.2	6.0	5.7/5.8 /5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	7,089	740	7,660	7,830	170	4.6	4.6/4.7	4.8	4.5	4.5/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,249	210	3,460	3,460	0	4.8	4.8/4.9	5.0	4.8	4.8/4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,512	1,247	9,520	9,760	240	4.0	3.9/4.0 /4.1	4.2	3.9	3.8/3.9 /4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,900	379	5,170	5,280	110	4.9	4.9/5.0	5.1	4.8	4.8/4.9	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,494	215	3,640	3,710	70	5.6	5.2	5.9	5.5	5.1	5.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	1,510	1,485	124	1,580	1,610	30	5.4	5.1	5.6	5.3	5.0	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,965	74	2,040	2,040	0	5.5	5.6	5.7	5.5	5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,744	55	1,790	1,800	10	5.5	5.5	5.7	5.5	5.5/5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	3,041	168	3,220	3,210	▲10	5.5	5.5	5.7	5.5	5.5	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,936	193	6,140	6,130	▲10	5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,763	286	4,050	4,050	0	5.4	4.9	5.8	5.4	4.9	5.8	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,667	222	1,860	1,890	30	5.1	5.1/5.2	5.3	5.0	5.0/5.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,589	340	5,830	5,930	100	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,042	67	1,100	1,110	10	4.8	4.8	5.0	4.8	4.8	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,624	395	7,840	8,020	180	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	8,181	188	8,290	8,370	80	4.5	4.3	4.7	4.5	4.2	4.6	0.0	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,866	283	7,000	7,150	150	4.9	4.9/5.0	5.1	4.8	4.8/4.9	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,728	621	4,370	4,350	▲20	4.7	4.6/4.9	—	4.7	4.6/4.9	—	0.0	0.0	—	谷澤			
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	7,300	7,249	290	7,390	7,540	150	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,859	190	8,050	8,050	0	5.5	5.5/5.6	5.7	5.5	5.5/5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,582	97	3,680	3,680	0	5.6	5.4	5.9	5.6	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	9,141	238	9,380	9,380	0	5.1	5.0/5.2	5.3	5.1	5.0/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,691	1,108	17,800	17,800	0	4.1	4.1/4.2	4.3	4.1	4.1/4.2	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	13,261	38	13,300	13,300	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	不動研			
LM-003	DPL北九州	3,510	3,506	73	3,560	3,580	20	5.6	5.5/5.6 /5.7	5.8	5.5	5.4/5.5 /5.6	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
物流施設 合計		340,009	335,395	26,206	357,049	361,602	4,553	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,165	1,644	8,660	8,810	150	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,176	173	4,290	4,350	60	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-003	カスターリア芝公園	2,630	2,424	▲114	2,230	2,310	80	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-004	カスターリア銀座	2,520	2,320	▲60	2,230	2,260	30	4.1	4.2	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	▲0.1	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	2019年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年8月期			2019年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 8月期	2019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-005	カスターリア広尾	2,220	2,060	▲ 130	1,880	1,930	50	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-006	カスターリア日本橋	1,200	1,052	137	1,170	1,190	20	4.2	4.3	4.4	4.2	4.2	4.4	0.0	▲ 0.1	0.0	谷澤			
RE-007	カスターリア八丁堀	2,300	2,074	255	2,300	2,330	30	4.2	4.3	4.4	4.2	4.2	4.4	0.0	▲ 0.1	0.0	谷澤			
RE-008	カスターリア麻布十番	2,910	2,760	▲ 30	2,700	2,730	30	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,528	31	2,510	2,560	50	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,753	▲ 123	1,620	1,630	10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,656	103	1,740	1,760	20	4.1	4.2	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	▲ 0.1	0.0	谷澤			
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,327	▲ 147	1,150	1,180	30	4.0	4.2	4.2	3.9	4.1	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,331	148	2,380	2,480	100	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-014	カスターリアお茶の水	1,770	1,689	560	2,190	2,250	60	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-015	カスターリア参宮橋	1,393	1,479	50	1,480	1,530	50	4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-016	カスターリア水天宮	1,279	1,217	322	1,480	1,540	60	4.3	4.3	4.5	4.2	4.2	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,088	301	1,350	1,390	40	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-018	カスターリア新富町	932	901	218	1,090	1,120	30	4.3	4.3	4.5	4.2	4.2	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	825	807	180	963	988	25	4.3	4.3	4.5	4.2	4.2	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-020	カスターリア原宿	887	854	115	945	970	25	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-021	カスターリア代々木上原	608	653	86	720	740	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	555	553	100	636	654	18	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-023	カスターリア新宿7丁目	464	437	103	541	541	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-024	カスターリア人形町	947	885	404	1,230	1,290	60	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	987	432	1,360	1,420	60	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	914	848	241	1,090	1,090	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,245	464	1,680	1,710	30	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-028	カスターリア神保町	1,160	1,074	385	1,450	1,460	10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	675	608	162	760	771	11	4.3	4.0	4.6	4.2	3.9	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-030	カスターリア新宿御苑	2,720	2,590	729	3,240	3,320	80	4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-031	カスターリア高輪台	860	811	238	1,050	1,050	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	603	226	810	830	20	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	469	80	537	550	13	4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	400	392	112	500	505	5	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,147	232	1,370	1,380	10	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-036	カスターリア南麻布	642	605	104	697	710	13	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			

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	2019年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年8月期			2019年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 8月期	2019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-037	カスターア銀座Ⅲ	2,880	2,712	357	3,050	3,070	20	4.1	4.2	4.3	4.1	4.1	4.3	0.0	▲0.1	0.0	谷澤			
RE-038	カスターア茅場町	2,707	2,506	733	3,170	3,240	70	4.3	4.3	4.5	4.2	4.2	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-039	カスターア高輪	7,430	7,111	1,128	8,010	8,240	230	4.2	4.5	4.4	4.1	4.4	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-040	カスターア東日本橋	3,520	3,217	862	4,070	4,080	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-041	カスターア新宿	2,950	2,823	676	3,420	3,500	80	4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-042	カスターア市ヶ谷	940	863	486	1,340	1,350	10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	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	6,656	2,693	9,170	9,350	180	—	3.9	6.0	—	3.9	5.9	—	0.0	▲0.1	不動研			
RE-044	カスターア初台	2,030	1,953	436	2,360	2,390	30	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-045	カスターア初台Ⅱ	1,900	1,861	318	2,140	2,180	40	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-046	カスターア恵比寿	1,420	1,401	238	1,590	1,640	50	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-047	カスターア目黒かむろ坂	4,500	4,016	453	4,350	4,470	120	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-048	カスターア都立大学	648	583	▲47	535	536	1	5.0	4.8	5.3	5.0	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-049	カスターア雪谷	1,110	983	166	1,120	1,150	30	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-050	カスターア祐天寺	1,450	1,328	▲8	1,310	1,320	10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-051	カスターア大塚	1,480	1,303	346	1,650	1,650	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-052	カスターア菊川	817	713	95	790	809	19	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-053	カスターア目黒	844	862	207	1,050	1,070	20	4.3	4.0	4.5	4.2	3.9	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-054	カスターア大塚Ⅱ	1,040	972	317	1,260	1,290	30	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-055	カスターア自由が丘	1,200	1,157	242	1,390	1,400	10	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-056	カスターア目白	988	924	175	1,090	1,100	10	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-057	カスターア池袋	2,570	2,426	523	2,820	2,950	130	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-058	カスターア要町	1,140	1,049	230	1,250	1,280	30	4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-059	カスターアタワー品川シーサイド	7,380	6,725	2,404	8,920	9,130	210	4.3	4.3	4.5	4.2	4.2	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-060	カスターア八雲	857	824	▲5	798	819	21	4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-061	カスターア戸越駅前	1,560	1,454	595	2,000	2,050	50	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-062	カスターア本所吾妻橋	996	982	247	1,190	1,230	40	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-063	カスターア北沢	742	757	91	827	849	22	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-064	カスターア門前仲町	503	473	129	588	603	15	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-065	カスターア上池台	198	179	42	217	222	5	4.9	4.5	5.1	4.8	4.4	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-066	カスターア森下	832	792	257	1,040	1,050	10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-067	カスターア若林公園	776	740	123	850	864	14	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-068	カスターア浅草橋	792	728	255	963	984	21	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-069	カスターア入谷	546	517	153	665	671	6	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 ⑤

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年8月期			2019年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 8月期	2019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-070	カスターア北上野	2,641	2,379	500	2,820	2,880	60	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-071	カスターア森下Ⅱ	686	611	221	816	833	17	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-072	カスターア三ノ輪	1,430	1,288	291	1,560	1,580	20	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-073	カスターア尾山台	533	515	97	599	613	14	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-074	カスターア中野	1,060	965	314	1,250	1,280	30	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-075	カスターア用賀	923	864	305	1,140	1,170	30	4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-076	カスターア住吉	948	840	219	1,030	1,060	30	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-077	カスターア門前仲町Ⅱ	2,160	1,974	785	2,700	2,760	60	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-078	カスターア押上	1,100	977	172	1,150	1,150	0	4.5	4.8/4.6	4.7	4.4	4.7/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-079	カスターア蔵前	1,260	1,131	368	1,500	1,500	0	4.4	4.6/4.5	4.6	4.3	4.5/4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-080	カスターア中延	1,790	1,640	949	2,580	2,590	10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,143	3,806	9,870	9,950	80	4.6	4.3	4.9	4.6	4.3	4.9	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-082	カスターア戸越	1,770	1,580	939	2,510	2,520	10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-083	カスターア大井町	1,181	1,147	392	1,510	1,540	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-084	カスターア大森	1,500	1,412	397	1,800	1,810	10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-085	カスターア三宿	1,900	1,830	489	2,300	2,320	20	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-086	カスターア荒川	1,660	1,583	606	2,190	2,190	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-087	カスターア大森Ⅱ	2,370	2,257	752	2,920	3,010	90	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-088	カスターア中目黒	3,800	3,778	751	4,410	4,530	120	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-089	カスターア目黒長者丸	2,030	1,996	403	2,340	2,400	60	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-090	カスターア目黒鷹番	1,750	1,744	155	1,850	1,900	50	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-091	カスターア大森Ⅲ	1,520	1,469	270	1,710	1,740	30	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-093	カスターア目黒平町	1,165	1,201	118	1,280	1,320	40	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,085	894	4,960	4,980	20	5.3	5.1/5.5	—	5.2	5.0/5.4	—	▲ 0.1	▲ 0.1	—	森井			
RE-095	カスターア本駒込	1,520	1,515	314	1,780	1,830	50	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,654	365	1,990	2,020	30	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-097	カスターア鶴見	666	586	167	742	754	12	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-098	カスターア船橋	704	694	99	794	794	0	4.9	4.9/4.7	5.1	4.9	4.9/4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-099	カスターア西船橋	783	741	212	936	954	18	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-105	カスターア野毛山	325	296	31	328	328	0	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-106	カスターア市川	461	404	144	538	549	11	5.0	4.9	5.3	4.9	4.8	5.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,791	1,488	6,160	6,280	120	5.1	4.9/5.3	—	5.0	4.8/5.2	—	▲ 0.1	▲ 0.1	—	大和			
RE-108	カスターア武蔵小杉	1,680	1,641	248	1,850	1,890	40	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			

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	2019年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年8月期			2019年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 8月期	2019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-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,895	894	4,720	4,790	70	5.2	5.0/5.4	—	5.1	4.9/5.3	—	▲0.1	▲0.1	—	大和			
RE-110	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	9,100	8,444	2,455	10,800	10,900	100	4.9	4.7/5.1	—	4.8	4.6/5.0	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,699	410	2,070	2,110	40	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	991	318	1,300	1,310	10	4.8	4.6/5.0	—	4.7	4.5/4.9	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-116	カスターリア堺筋本町	1,490	1,307	512	1,780	1,820	40	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-117	カスターリア新梅田	1,376	1,211	378	1,580	1,590	10	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-118	カスターリア阿倍野	4,368	3,986	1,323	5,180	5,310	130	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-119	カスターリア栄	1,010	909	310	1,220	1,220	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-121	カスターリア円山裏参道	411	361	146	498	508	10	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-122	カスターリア円山表参道	1,740	1,535	474	2,010	2,010	0	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-123	カスターリア東比恵	960	837	212	1,020	1,050	30	4.9	5.1	5.1	4.8	5.0	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	3,400	2,933	1,686	4,610	4,620	10	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-125	カスターリア三宮	1,230	1,066	433	1,490	1,500	10	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-126	カスターリア勾当台公園	481	413	144	555	558	3	5.3	5.3	5.5	5.2	5.2	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-127	カスターリア一番町	783	690	247	934	938	4	5.3	5.3	5.5	5.2	5.2	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-128	カスターリア大町	656	603	216	813	820	7	5.3	5.3	5.5	5.2	5.2	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-129	カスターリア上町台	2,190	1,950	819	2,710	2,770	60	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,369	1,220	3,570	3,590	20	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	中央			
RE-131	ビッグタワー南3条	1,740	1,313	1,336	2,640	2,650	10	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
RE-132	カスターリア伏見	2,260	1,958	1,151	3,040	3,110	70	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-133	カスターリア名駅南	720	657	306	938	964	26	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-134	カスターリア薬院	930	886	293	1,180	1,180	0	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-135	カスターリア壬生	1,193	1,100	389	1,470	1,490	20	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,179	570	1,750	1,750	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	2,910	2,589	1,080	3,560	3,670	110	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	2,512	457	2,940	2,970	30	5.5	5.4/5.8	—	5.4	5.3/5.7	—	▲0.1	▲0.1	—	大和			
RE-139	カスターリア志賀本通	1,730	1,590	499	2,090	2,090	0	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-140	カスターリア京都西大路	973	1,006	73	1,070	1,080	10	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	2,000	1,997	442	2,360	2,440	80	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,980	219	2,180	2,200	20	5.3	5.1/5.5	—	5.2	5.0/5.4	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	1,800	1,841	118	1,920	1,960	40	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
居住施設 合計		246,424	228,762	59,096	282,933	287,859	4,926	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

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	2019年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年8月期			2019年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 8月期	2019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
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,511	828	8,060	8,340	280	5.6	5.3	5.8	5.5	5.2	5.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,503	166	4,660	4,670	10	6.1	5.6	6.2	6.0	5.5	6.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,233	96	4,310	4,330	20	5.5	5.1	5.6	5.5	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-004	ユニクス高崎	3,000	2,947	162	3,070	3,110	40	6.2	5.9	6.4	6.1	5.8	6.3	▲ 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	210	3,930	3,950	20	—	4.3	—	—	4.2	—	—	▲ 0.1	—	谷澤			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,931	578	8,330	8,510	180	5.7	5.5	6.0	5.6	5.4	5.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-007	ASOBOX(底地)	1,600	1,617	282	1,860	1,900	40	—	5.0	—	—	4.9	—	—	▲ 0.1	—	不動研			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,770	179	3,950	3,950	0	5.1	4.6	5.4	5.1	4.6	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	8,105	344	8,420	8,450	30	5.5	5.3	5.8	5.5	5.3	5.8	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,203	476	3,610	3,680	70	4.9	4.7	5.2	4.8	4.6	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	3,250	3,383	496	3,880	3,880	0	—	4.3	—	—	4.3	—	—	0.0	—	谷澤			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,655	144	1,760	1,800	40	4.8	4.4	4.9	4.7	4.3	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,858	521	7,380	7,380	0	5.6	5.3	5.8	5.6	5.3	5.8	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	2,390	2,390	130	2,490	2,520	30	—	5.2	—	—	5.1	—	—	▲ 0.1	—	不動研			
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	2,230	2,182	217	2,360	2,400	40	6.1	6.2	6.3	6.0	6.1	6.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RR-005	平塚商業施設(底地)	5,620	5,857	782	6,640	6,640	0	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—	谷澤			
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	4,500	4,541	678	5,190	5,220	30	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—	谷澤			
RU-001	COMBOX310	4,480	4,489	110	4,600	4,600	0	5.6	5.4	5.8	5.6	5.4	5.8	0.0	0.0	0.0	大和			
商業施設 合計		79,260	78,921	6,408	84,500	85,330	830	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,803	136	4,940	4,940	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,476	13	1,490	1,490	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	大和			
ホテル 合計		6,270	6,279	150	6,430	6,430	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	848	431	1,300	1,280	▲20	5.2	5.0	5.4	5.3	5.1	5.5	0.1	0.1	0.1	大和			
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,070	189	1,260	1,260	0	6.1	5.9	6.3	6.1	5.9	6.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	7,600	7,379	630	7,980	8,010	30	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0	大和			
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,838	111	1,950	1,950	0	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
その他資産 合計		11,480	11,136	1,363	12,490	12,500	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
ポートフォリオ 合計		683,443	660,496	93,224	743,402	753,721	10,319	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

不動産鑑定評価額 比較表 ⑧

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年8月期			2019年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 8月期	2019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
【2019年3月・4月取得物件】																				
LB-057	Dプロジェクト北八王子 I	4,300	—	—	—	4,360	—	—	—	—	4.6	4.2	4.8	—	—	—	不動研			
LB-058	Dプロジェクト北八王子 II	5,700	—	—	—	5,760	—	—	—	—	4.6	4.3	4.8	—	—	—	不動研			
LB-059	Dプロジェクト北八王子 III	7,300	—	—	—	7,450	—	—	—	—	4.6	4.2	4.8	—	—	—	不動研			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	—	—	—	12,400	—	—	—	—	4.2	4.2	4.4	—	—	—	谷澤			
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	—	—	—	3,940	—	—	—	—	4.3	4.3	4.5	—	—	—	谷澤			
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	—	—	—	6,110	—	—	—	—	4.7	4.6	4.9	—	—	—	谷澤			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	—	—	—	1,500	—	—	—	—	5.4	5.3/5.4	5.6	—	—	—	谷澤			
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	—	—	—	4,090	—	—	—	—	5.1	5.1	5.3	—	—	—	谷澤			
RM-012	イーアスつくば	10,320	—	—	—	10,320	—	—	—	—	5.1	4.9	5.4	—	—	—	不動研			
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	—	—	—	762	—	—	—	—	4.4	4.0	4.5	—	—	—	不動研			
RR-008	フォレオ菫蒲	5,000	—	—	—	5,050	—	—	—	—	5.2	4.9	5.4	—	—	—	不動研			
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	—	—	—	4,540	—	—	—	—	4.0	3.8	4.2	—	—	—	大和			
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	1,380	—	—	—	1,380	—	—	—	—	4.3	4.1	4.5	—	—	—	大和			
2019年3月・4月取得物件 合計		67,090	—	—	—	67,662	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
ポートフォリオ 再計		750,533	—	—	—	821,383	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

(注1) 2019年2月期取得物件の2018年8月期の鑑定評価額及び2019年3月・4月取得物件の2019年2月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

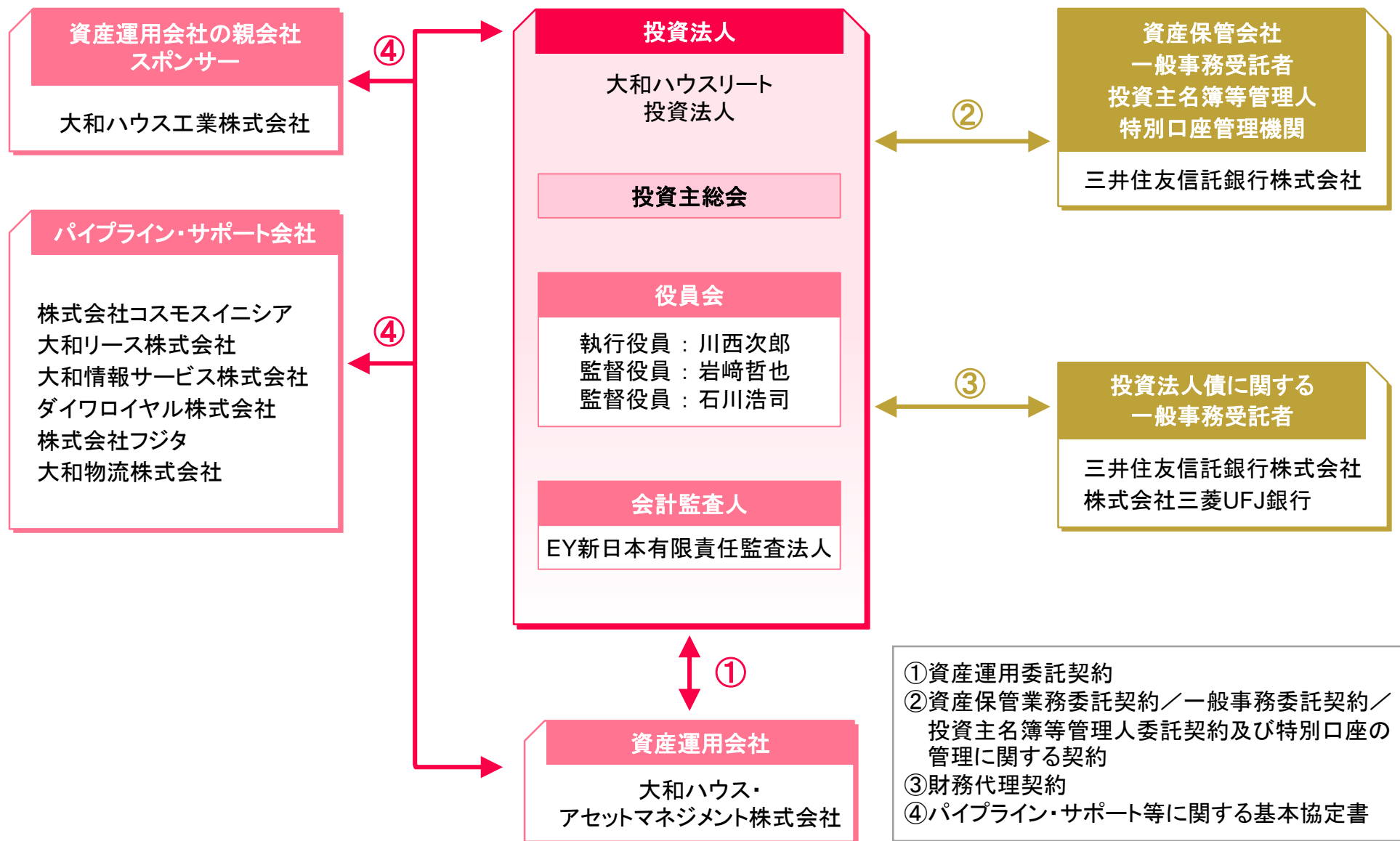
(注2) 「谷澤」:株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」:株式会社中央不動産鑑定所、「大和」:大和不動産鑑定株式会社、「不動研」:一般財団法人日本不動産研究所、「森井」:JLL森井鑑定株式会社

// 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2018年8月期				2019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	15,983	94.2	98,739	5.1	15,900	94.1	98,822	5.1
金融機関	194	1.1	1,090,944	56.6	202	1.2	1,059,700	55.0
銀行・信託銀行	67	0.4	994,005	51.6	74	0.4	963,665	50.0
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	52	0.3	148,478	7.7	59	0.3	156,920	8.1
信託銀行	15	0.1	845,527	43.9	15	0.1	806,745	41.9
生命保険会社	9	0.1	32,239	1.7	9	0.1	25,162	1.3
損害保険会社	2	0.0	7,442	0.4	3	0.0	5,920	0.3
その他金融	116	0.7	57,258	3.0	116	0.7	64,953	3.4
信用金庫	62	0.4	28,545	1.5	62	0.4	31,412	1.6
その他	54	0.3	28,713	1.5	54	0.3	33,541	1.7
その他国内法人	318	1.9	221,275	11.5	316	1.9	220,926	11.5
外国人	448	2.6	446,016	23.1	463	2.7	460,442	23.9
証券会社	19	0.1	70,026	3.6	22	0.1	87,110	4.5
合計	16,962	100.0	1,927,000	100.0	16,903	100.0	1,927,000	100.0

// 主要投資主

氏名又は名称	2019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)	359,999	18.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	262,423	13.6
大和ハウス工業株式会社	185,200	9.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	69,107	3.6
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	68,170	3.5
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	49,640	2.6
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	34,716	1.8
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	31,306	1.6
みずほ信託銀行株式会社	19,025	1.0
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	18,337	1.0
合計	1,097,923	57.0



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。