



2017年4月20日

2017年2月期(第22期)決算説明資料

エグゼクティブ・サマリー

1. 決算概要

ページ数

- 2017年2月期 決算概要 4
- 決算概要(P/L) 5
- 決算概要(B/S) 6

2. 公募増資

- 公募増資の概要 8
- 2017年4月取得資産の概要 9
- ポートフォリオ・サマリー（2017年4月11日現在） 10

3. 成長への取り組み

- 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
- サステナビリティに関する取り組み 20
- 財務状況 21-22

5. 業績予想

- 業績予想 24
- 配分方針 25

Appendix

ページ数

- 2017年4月取得資産 27-30
- 業績推移 31
- ポートフォリオ推移 32
- 貸借対照表 33
- 損益計算書 34
- 物流施設の事業環境 35
- 居住施設の事業環境 36
- 商業施設・ホテルの事業環境 37
- ポートフォリオ一覧（2017年4月11日現在） 38-40
- 物流施設の賃料改定時期 41-42
- 商業施設の賃料改定時期 43
- 不動産鑑定評価額 比較表 44-50
- 投資口価格の推移 51
- 投資主の状況 52
- 投資法人の仕組み図 53

1. 決算概要

- ◆ 2017年2月期 分配金実績 **4,800** 円 (予想 4,700 円)
- ◆ 2016年9月に大和ハウスグループのパイプラインを通じて **6** 物件 (**172** 億円) を取得

2. 公募増資

- ◆ 合併後、初の公募増資により **464** 億円を資金調達
- ◆ 2017年4月に大和ハウスグループのパイプラインを通じて **15** 物件 (**679** 億円) を取得

3. 成長への取り組み

- ◆ 総合型REITへの転換により、合併以降、**22** 物件 (**907** 億円) を取得
- ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを活用し、資産規模 **8,000** 億円へ

4. 運用状況

- ◆ 2017年2月期末 稼働率 **99.0** % (前期比 **+0.3** ポイント) と安定運用を継続
- ◆ 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

5. 業績予想

- ◆ 2017年8月期 分配金予想 **4,800** 円 (2016年10月時点予想 4,720 円)
- ◆ 2018年2月期 分配金予想 **5,050** 円



1. 決算概要

◆ 1口当たり分配金 4,800円

居住施設の良好な稼働率、商業施設(底地)の取得等により、予想比 +100円

◆ 9月1日付 合併に伴う資産の増加

用途	物件数	取得価格	のれん
物流施設	32 物件	192,498 百万円	79,289 百万円
商業施設	9 物件	42,480 百万円	
合計	41 物件	234,978 百万円	

◆ 物件取得

物件名	用途	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り	取得日
那覇新都心センタービル (ダイワロイネット那覇おもろまち)	その他資産 (オフィス・ホテル・ 商業)	7,600	5.9%	2016年9月28日
Dプロジェクトひびき灘	物流施設	2,080	6.3%	
Dプロジェクト盛岡Ⅱ	物流施設	1,280	6.3%	
カスターリア人形町Ⅲ	居住施設	2,000	5.0%	
ロイヤルパークス梅島	居住施設	2,020	6.9%	
スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	商業施設	2,230	6.9%	
平塚商業施設(底地)	商業施設	5,620	4.2%	2017年1月31日
合計		22,830	5.6%	—

◆ 物件売却

物件名	用途	売却価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	売却損 (百万円)	売却日
カスターリア南行徳Ⅱ	居住施設	370	338	4	2017年2月23日

◆ 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	4,850	195,858	5.0%
居住施設	6,888	257,954	5.4%
商業施設	1,361	50,330	5.5%
その他	298	9,630	6.3%
ポートフォリオ	13,398	513,772	5.3%

◆ 期末稼働率

用途	2016年8月期	2017年2月期	差異
物流施設	100.0%	100.0%	—
居住施設	96.0%	97.0%	+1.0ポイント
商業施設	99.6%	99.4%	▲0.2ポイント
その他	100.0%	99.5%	▲0.5ポイント
ポートフォリオ	98.7%	99.0%	+0.3ポイント

◆ Capex 及び修繕費・原状回復工事費

長期的視野での計画的修繕及びCAPEXの実施

	2016年8月期 (旧DHI+旧DHR)	2017年2月期
Capex	717 百万円	843 百万円
修繕費	345 百万円	569 百万円
原状回復工事費	298 百万円	293 百万円
合計	1,360 百万円	1,706 百万円

◆ 合併及び7物件の取得等により8期連続増収となり、分配金4,800円を実現

// 2017年2月期 損益計算書の概要

(単位:百万円)

	2016年8月期			2017年2月期		2017年2月期	
	旧DHI 実績	旧DHR 実績	旧DHI+旧DHR	実績	前期比 (旧DHI+旧DHR)	予想 2016/10/19時点	予想比
営業収益	9,691	7,142	16,833	17,531	697	17,360	170
賃貸事業収益	9,691	7,142	16,833	17,531	697	17,360	170
賃貸事業収入	9,020	6,938	15,958	16,606	647	16,491	115
その他賃貸事業収入	670	204	874	924	49	869	55
営業費用	5,731	3,261	8,992	11,963	2,970	12,005	▲42
賃貸事業費用	4,746	2,667	7,414	7,493	79	7,457	36
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	2,713	1,160	3,873	4,132	258	4,091	41
減価償却費	2,033	1,507	3,540	3,361	▲179	3,366	▲5
その他営業費用	984	593	1,578	4,465	2,887	4,547	▲82
のれん償却額	—	—	—	1,982	1,982	1,982	—
営業利益	3,959	3,880	7,840	5,567	▲2,273	5,354	212
営業外収益	10	2	13	32	19	5	26
営業外費用	756	601	1,358	1,125	▲232	1,140	▲14
支払利息・融資関連費用	730	600	1,331	1,123	▲208	1,138	▲14
経常利益	3,214	3,281	6,495	4,474	▲2,021	4,219	254
当期純利益	3,213	3,280	6,494	4,393	▲2,101	4,219	174
内部留保取崩額(注)	178	—	178	2,899	2,720	2,921	▲22
分配金総額	3,392	3,281	6,673	7,292	618	7,140	151
1口当たり分配金	4,537円	—	—	4,800円	263円	4,700円	100円

// 主な変動要因(予想比)

■ 賃貸事業収益の増加	+170百万円
・居住施設の良好な稼働率	
・商業施設(底地)の取得	
■ 賃貸事業費用の増加	▲36百万円
・修繕費及び原状回復工事費の増加	
■ 不動産売却損の発生	▲4百万円
・カスタリア南行徳Ⅱの売却	
■ その他営業費用の減少	+82百万円
・Dプロジェクト新三郷訴訟対応費用を特別損失に計上	
■ 営業外収益の増加	+26百万円
・還付消費税の発生	
■ 支払利息等の減少	+14百万円
■ 特別損失の発生	▲80百万円

(注) 旧DHIの2016年8月期の内部留保取崩額:減価償却費の10%相当の内部留保取崩額(202百万円)及び内部留保実施額(23百万円)の純額
2017年2月期の内部留保取崩額:内部留保取崩額(2,920百万円)及び内部留保実施額(21百万円)の純額

- ◆ 合併及び7物件の取得による資産の増加（取得価格 257,808 百万円）
- ◆ 合併によるのれんの発生（79,289 百万円）

// 2017年2月期 貸借対照表の概要

（単位：百万円）

	2016年8月期	2017年2月期	前期比
総資産	258,266	604,142	345,875
流動資産	9,753	21,630	11,876
固定資産	248,478	582,418	333,940
有形固定資産	239,518	494,701	255,182
無形固定資産	5,284	82,811	77,526
のれん	—	77,306	77,306
総負債	147,223	273,837	126,613
流動負債	75,081	57,428	▲17,653
有利子負債	72,295	52,495	▲19,800
固定負債	72,142	216,409	144,267
有利子負債	69,368	200,668	131,300
純資産	111,042	330,304	219,262
分配準備積立金(注1)	17,884	17,705	▲178

LTV(のれんを含む)	54.9%	41.9%	▲13.0ポイント
LTV(のれんを除く)	—	48.1%	—

発行済投資口数	747,740 口	1,519,280 口	771,540 口
1口当たり純資産	148,504 円	217,408 円	68,904 円
1口当たりNAV(注2)	195,377 円	248,462 円	53,085 円

(注1) 2017年2月期末の分配準備積立金は取り崩し前の金額であり、取り崩し後は14,806百万円です。

(注2) 1口当たりNAV: (純資産+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)

前期比	■ 総資産の増加	+345,875 百万円
	・合併による資産の受入	
	・7物件の取得	
	・のれんの発生	
	■ 有利子負債の増加	+111,500 百万円
	・合併による負債の引受	
	・新規借入れ	
	■ 純資産の増加	+219,262 百万円
	・合併による出資剰余金の増加	

// 用途別含み益

- ◆ 鑑定キャップレート低下による評価額の増加

（単位：百万円）

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	195,030	199,738	4,707
居住施設	245,129	285,738	40,608
商業施設	50,445	51,650	1,204
その他	9,590	10,250	659
ポートフォリオ	500,196	547,376	47,179



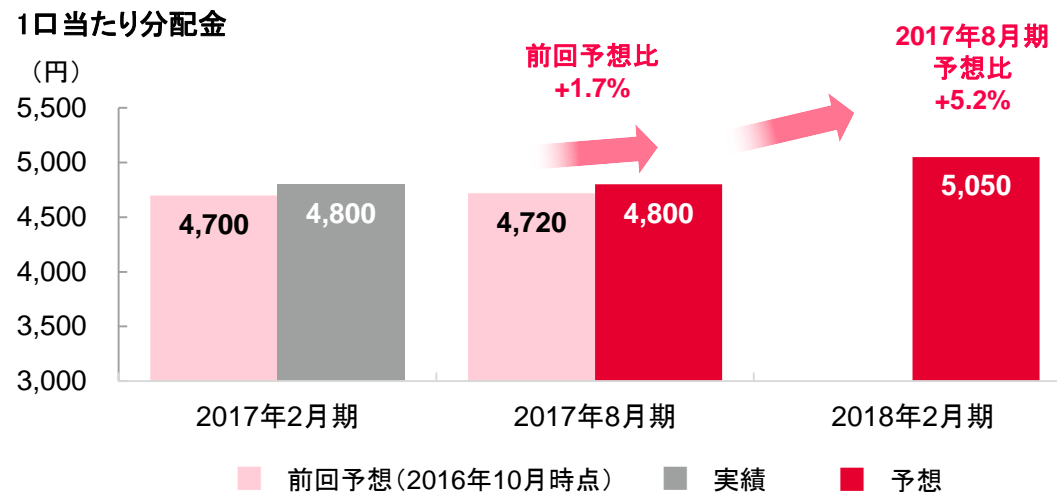
2. 公募增資

- ◆ 合併後、初の公募増資(グローバル・オファリング)により、464億円を資金調達
- ◆ 2017年4月11日に大和ハウスグループのパイプラインを通じて、15物件 679億円(鑑定NOI利回り 5.1%)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	2017年3月1日	
発行価格決定日	2017年3月13日	
発行価格	280,868 円	
発行価額	271,983 円	
発行新投資口数	国内一般募集	94,672 口
	第三者割当	14,000 口
	海外募集	62,048 口
	合計	170,720 口
調達金額(手取金)	46,432 百万円	
大和ハウス工業の セიმボート出資	15,600 口	

// 公募増資の効果



(ご参考) 2018年8月期以降は、2017年取得資産の固定資産税等の費用発生が見込まれます。

	2017年2月期	公募増資後 (2017年4月14日現在)	公募増資等 による効果
1口当たりNAV	248,462 円	251,394 円	+2,932 円
LTV(のれんを含む)	41.9 %	41.6 %	▲0.3 ポイント
LTV(のれんを除く)	48.1 %	46.9 %	▲1.2 ポイント

2017年4月取得資産の概要

物件名称	所在地	用途	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
【2017年4月11日取得資産】										
DPL三郷	埼玉県三郷市	物流施設	16,831	16,900	4.5%	100%	3.8年	国分グループ本社、あらた、加藤産業、ニトリなど	8.7年	6.3年
Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	物流施設	7,200	7,260	5.0%	100%	2.8年	日立物流関東	10.0年	7.2年
Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	物流施設	3,300	3,350	5.1%	100%	2.7年	伊藤忠ロジスティクス	10.6年	7.9年
Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	物流施設	8,500	8,880	4.8%	100%	11.4年	大和物流	19.8年	8.4年
Dプロジェクト富里	千葉県富里市	物流施設	5,000	5,030	5.1%	100%	2.0年	東京納品代行	10.8年	8.8年
Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	物流施設	3,520	3,550	5.8%	100%	4.5年	ヒューテックノオリン	20.1年	15.6年
Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	物流施設	1,510	1,560	5.7%	100%	3.0年	三菱食品	非開示	非開示
Dプロジェクト小山	栃木県小山市	物流施設	2,000	2,010	5.8%	100%	7.1年	三菱食品	非開示	非開示
Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	物流施設	1,780	1,780	5.8%	100%	2.9年	東流社	15.0年	12.2年
Dプロジェクト館林	群馬県館林市	物流施設	3,100	3,120	5.7%	100%	1.6年	日立物流関東	15.0年	13.4年
Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	物流施設	6,000	6,070	5.8%	100%	2.7年	日立物流中部	20.0年	17.3年
Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	物流施設	3,820	3,860	5.8%	100%	2.3年	三井食品	非開示	非開示
Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	物流施設	1,700	1,740	5.5%	100%	0.3年	丸協運輸	7.0年	6.7年
物流施設 小計/平均			64,261	65,110	5.1%	100%	4.2年	—	13.5年	9.7年
カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市	居住施設	1,800	1,850	5.5%	100%	1.2年	大和リビングマネジメント	—	—
シャープ広島ビル	広島県広島市	その他資産	1,850	1,890	5.7%	100%	1.2年	シャープ	非開示	非開示
合計/平均			67,911	68,850	5.1%	100%	4.0年	—	13.7年	10.0年

DPL三郷



Dプロジェクト川越Ⅲ



Dプロジェクト加須



Dプロジェクト浦安Ⅲ



Dプロジェクト富里



Dプロジェクト京田辺



Dプロジェクト仙台泉



Dプロジェクト小山



Dプロジェクト佐野



Dプロジェクト館林



Dプロジェクト掛川



Dプロジェクト広島西風



Dプロジェクト鳥栖Ⅱ



カスターリア新栄Ⅱ



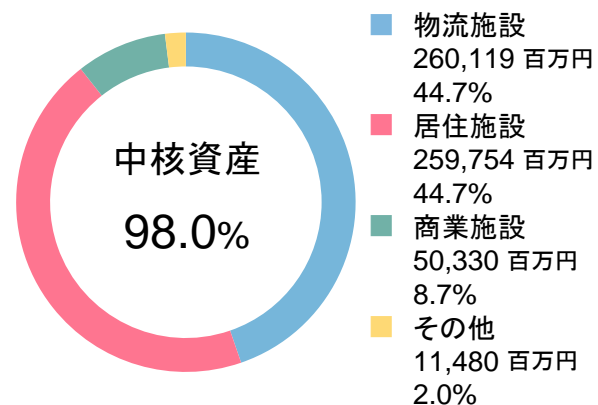
シャープ広島ビル



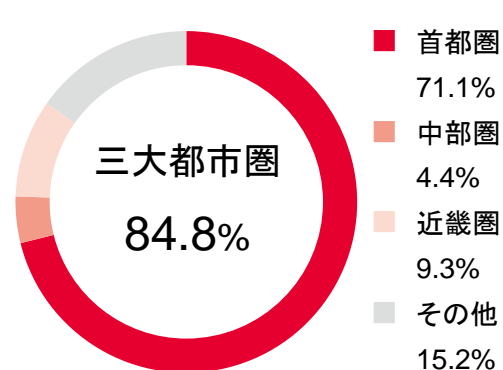
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	その他
取得価格	581,683 百万円	260,119 百万円	259,754 百万円	50,330 百万円	11,480 百万円
物件数	204 物件	47 物件	142 物件	11 物件	4 物件
NOI利回り ^(注)	5.2 %	5.0 %	5.4 %	5.5 %	6.2 %
平均築年数	9.0 年	6.8 年	11.2 年	9.4 年	5.5 年
稼働率	99.2 %	100.0 %	97.1 %	99.4 %	99.6 %
地域別比率	首都圏 71.1% 中部圏 4.4% 近畿圏 9.3% その他 15.2%	首都圏 74.8% 中部圏 5.7% 近畿圏 8.2% その他 11.2%	首都圏 80.4% 中部圏 3.6% 近畿圏 11.4% その他 4.6%	首都圏 45.8% 中部圏 4.7% 近畿圏 9.1% その他 40.3%	首都圏 17.7% その他 82.3%

(注) 2017年2月期実績NOIと2017年4月取得資産の鑑定NOIを用いて試算しています。

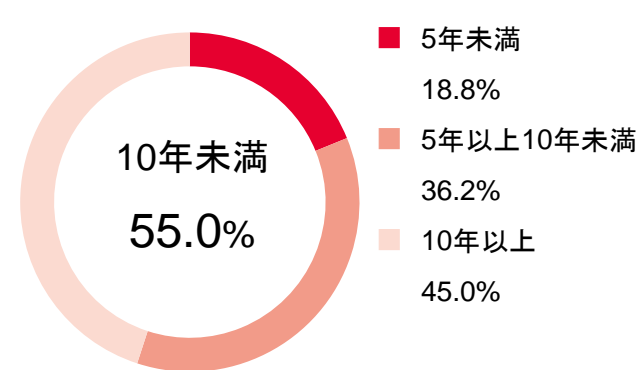
// ポートフォリオ(用途別) (取得価格ベース)



// ポートフォリオ(地域別) (取得価格ベース)



// ポートフォリオ(築年数別) (取得価格ベース)

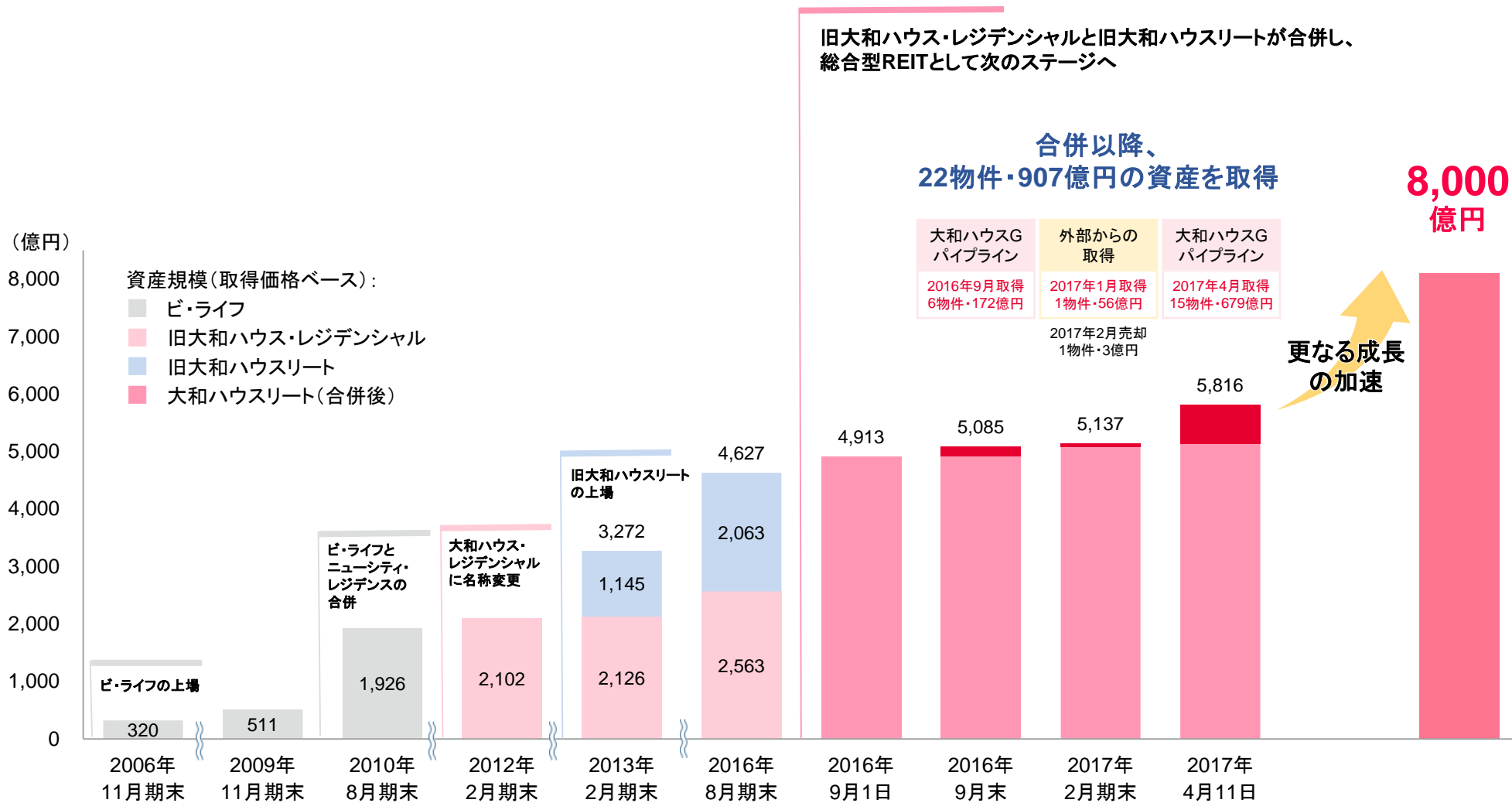




3. 成長への取り組み

資産規模の推移と今後の目標

- ◆ 総合型REITへの転換により、22物件（907億円）の資産を取得
- ◆ 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



// 物流施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	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 ²
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 ²
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 ²
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プロジェクト板橋新河岸	BTS型	東京都板橋区	2014年12月	7階建	31,094 m ²
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 ²
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠB棟	BTS型	埼玉県久喜市	2010年1月	1階建	2,940 m ²
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 ²
Dプロジェクト川越A棟	BTS型	埼玉県川越市	2011年1月	3階建	24,684 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プロジェクト松戸A棟	BTS型	千葉県松戸市	2011年4月	5階建	19,837 m ²
Dプロジェクト千葉北	BTS型	千葉県千葉市	2016年6月	2階建	25,123 m ²
Dプロジェクト富里Ⅱ	BTS型	千葉県富里市	2016年3月	4階建	42,125 m ²
Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	BTS型	宮城県仙台市	2015年10月	2階建	39,531 m ²
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 ²
Dプロジェクト富士	BTS型	静岡県富士市	2013年10月	2階建	24,176 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福岡糟屋	マルチテナント型	福岡県糟屋郡	2014年4月	7階建	87,683 m ²

(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



DPL相模原



DPL横浜大黒



DPL市川



DPL福岡糟屋



// 居住施設

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	戸数
ロイヤルパークス荻窪	コンパクト／ファミリー	東京都杉並区	2005年3月	共同住宅:157戸
ロイヤルパークスリバーサイド	コンパクト／ファミリー	東京都足立区	2010年12月	共同住宅:200戸
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
ロイジェント九段下	コンパクト	東京都千代田区	2017年8月	共同住宅:48戸
ロイジェント新栄Ⅲ	コンパクト／ファミリー	愛知県名古屋市	2017年9月	共同住宅:111戸
ロイヤルパークスER万代	コンパクト／ファミリー／医療モール	新潟県新潟市	2018年2月	共同住宅:427戸、医療モール

// 商業施設

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)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 ²
フォレオ大津一里山	モール型	滋賀県大津市	2008年10月	地下1階、2階建	62,918 m ²
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 ²
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	18,498 m ²
フォレオ博多	モール型	福岡県福岡市	2008年1月	3階建	23,230 m ²
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 ²

// 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3月	地下1階、17階建	22,500 m ²
ダイワロイネット横浜関内	ホテル	神奈川県横浜市	2009年8月	地下1階、10階建	8,567 m ²

// 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
広島二葉の里プロジェクト	ホテル／オフィス／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
宇都宮プロジェクト	サービス付高齢者向け住宅	栃木県宇都宮市	2015年9月	77戸

ロイヤルパークスERささしま



ロイジェント東神田



フォレオ大津一里山



イーアスつくば



ダイワロイヤル有明プロジェクト



広島二葉の里プロジェクト



練馬高松プロジェクト



渋谷本町プロジェクト



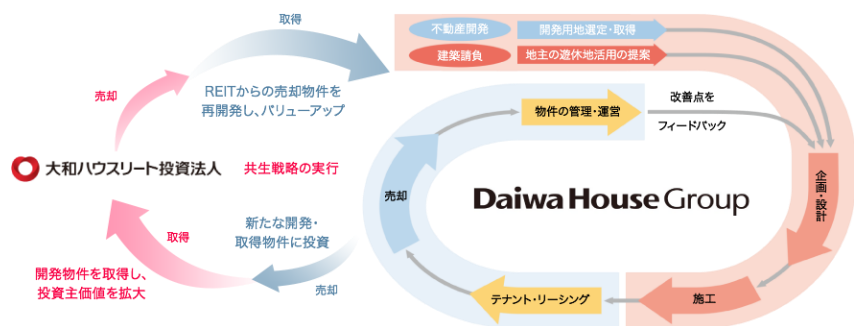
(出所) 大和ハウス工業株式会社

(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。

- ◆ 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

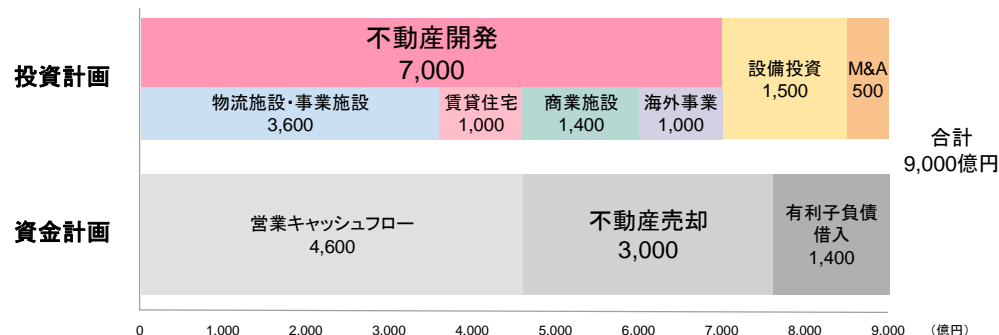
// 大和ハウスグループのバリューチェーン

- ◆ 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

大和ハウス工業の保有口数(保有比率)

185,200口(11.0%)

2017年4月14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)

2016年12月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	1,095	2,304	3,400
賃貸住宅	43	131	174
商業施設	528	305	834

(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プロジェクト町田、Dプロジェクト愛川町、Dプロジェクト茜浜、Dプロジェクト久喜Vの4物件にてLED化工事を実施
⇒ 賃貸収入の増加
- DPL犬山にて太陽光発電屋根貸しを実施
⇒ 賃貸収入の増加

<賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：Dプロジェクト西広島A棟、Dプロジェクト久喜I
⇒ 同条件にて賃料改定
- 【Dプロジェクト新三郷】訴訟継続中
訴訟の進展等を総合的に勘案し、訴訟損失引当金として80百万円を計上

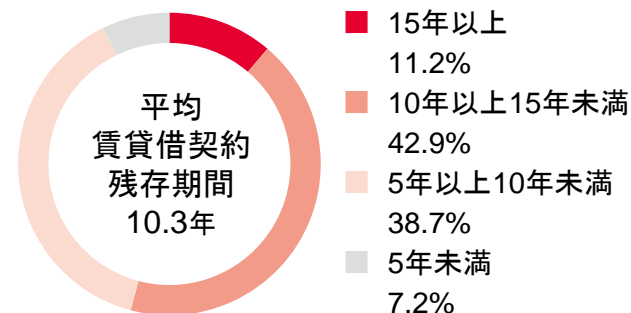
// 今後の内部成長への取組み

- テナントニーズに応じた投資等を行い、収益の増加を図る

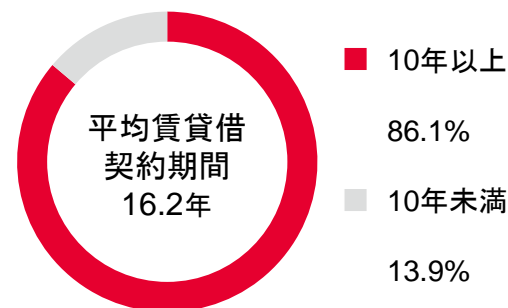
Dプロジェクト岐阜 Dプロジェクト久喜I Dプロジェクト掛川	■ LED化工事 ⇒ 賃貸収入の増加
Dプロジェクト愛川町	■ 冷凍冷蔵設備の設置 ⇒ 賃貸収入の増加
Dプロジェクト犬山	■ 太陽光発電屋根貸し ⇒ 賃貸収入の増加



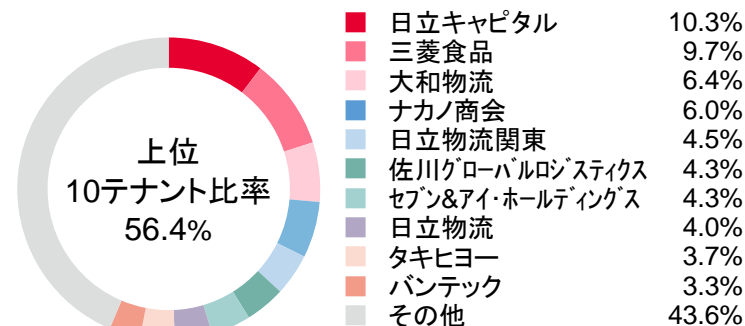
// 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



// 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)



<運用状況>

- 期中平均稼働率 96.4%を確保し、予想の 95.0%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>

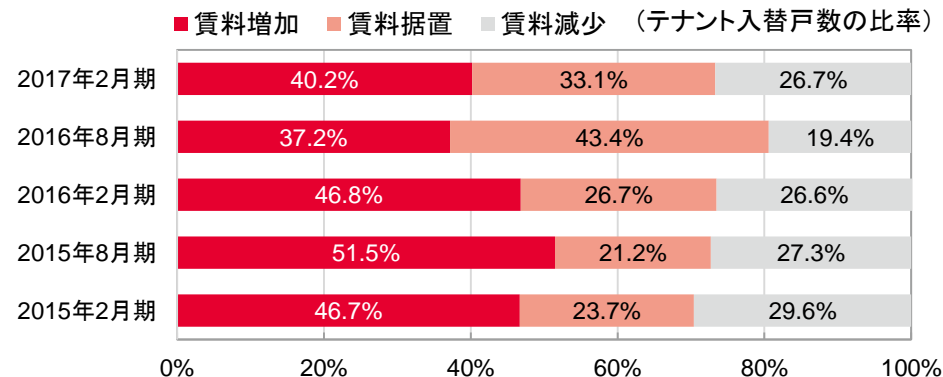
- テナント入替時の賃料は、4 期連続で増加
- 13 物件 21 居室で専有部バリューアップ工事を実施
⇒ 期末時点で 17 居室が契約済み
賃料が従前より 8.1%増加

// バリューアップ工事事例

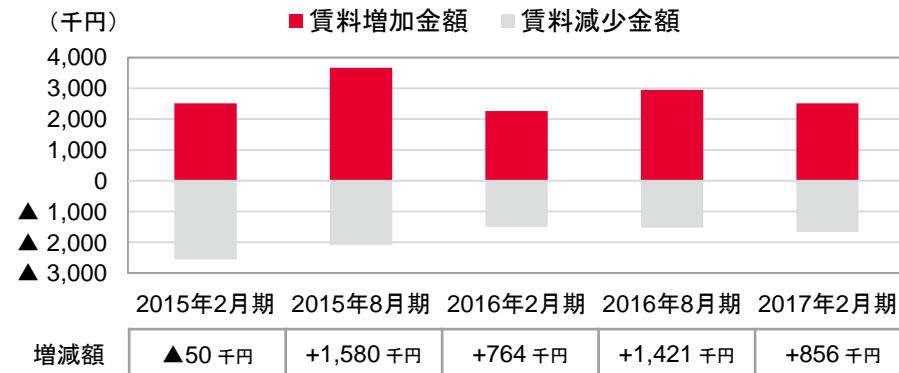
- 競争力維持を図るために物件特性に応じたバリューアップ工事を実施



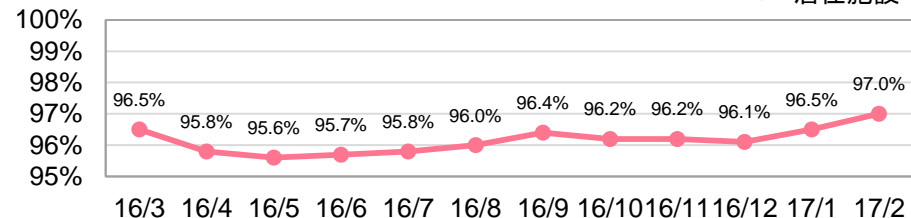
// テナント入替時の月額賃料の状況



// 月額賃料の増加金額・減少金額



// 月末稼働率推移



<運用状況>

■ 稼働率 99.4%と高い水準を維持

- ・テナント入居：6 区画
- ・テナント退去：9 区画

■ 【クイズゲート浦和】

- ・競争力のある食品スーパーへの入替えを実施
⇒ ロピアが2017年5月下旬にオープン予定
- ・ロピアのオープンに合わせて、リニューアル工事を実施
- ・現在、空き 5 区画のリーシング中



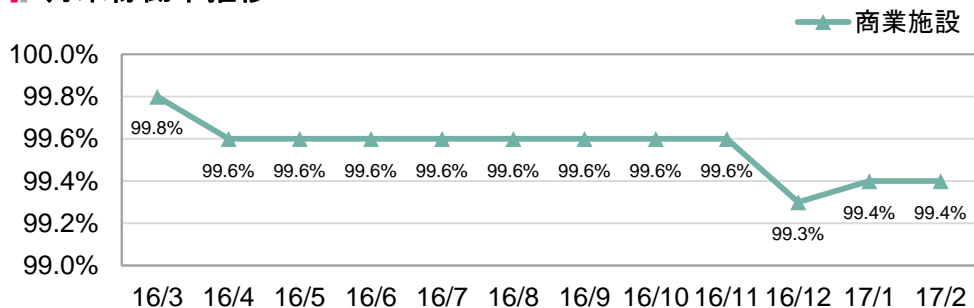
■ 【フォレオひらかた】

- ・2017年9月の7区画の契約更新に合わせて、
リニューアル工事を計画中

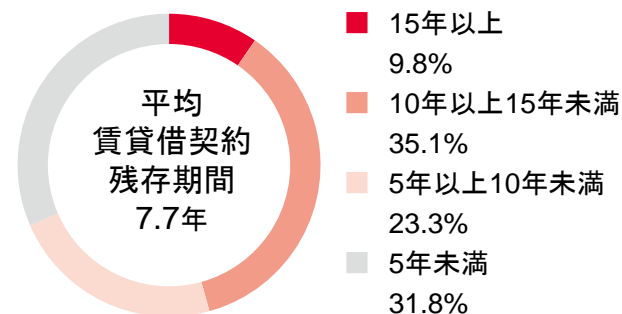
<主要テナントの賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：アクロスモール新鎌ヶ谷、アクロスプラザ三芳
⇒ 同条件にて賃料改定

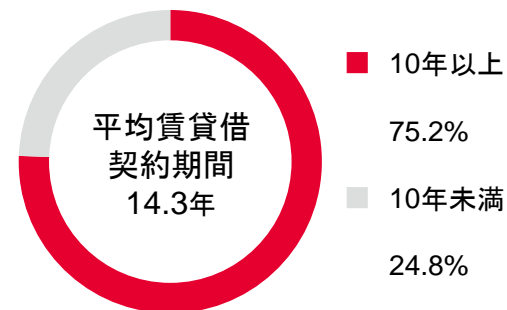
// 月末稼働率推移



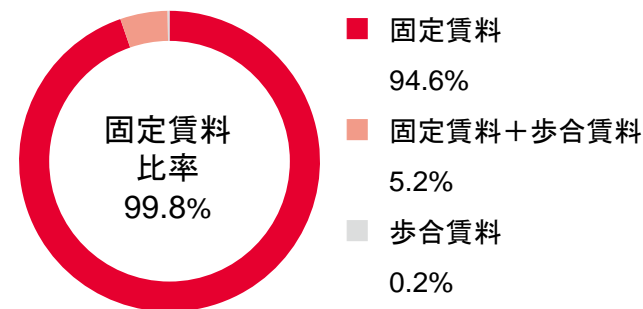
// 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



// 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)



- ◆ サステナビリティ方針の制定
- ◆ DBJ Green Building 認証を 3物件において新たに取得

// サステナビリティ方針の制定

- 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 (Environment) ・社会 (Society) ・ガバナンス (Governance) 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。

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

// DBJ Green Building 認証

- ◆ 物流施設、居住施設、商業施設の各用途において認証を取得

新規認証物件

Dプロジェクト町田



物流施設



DBJ Green Building
2016

ロイヤルパークス豊洲



居住施設



DBJ Green Building
2016

アクロスモール新鎌ヶ谷



商業施設



DBJ Green Building
2016

認証物件

Dプロジェクト八王子



物流施設



DBJ Green Building
2016

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



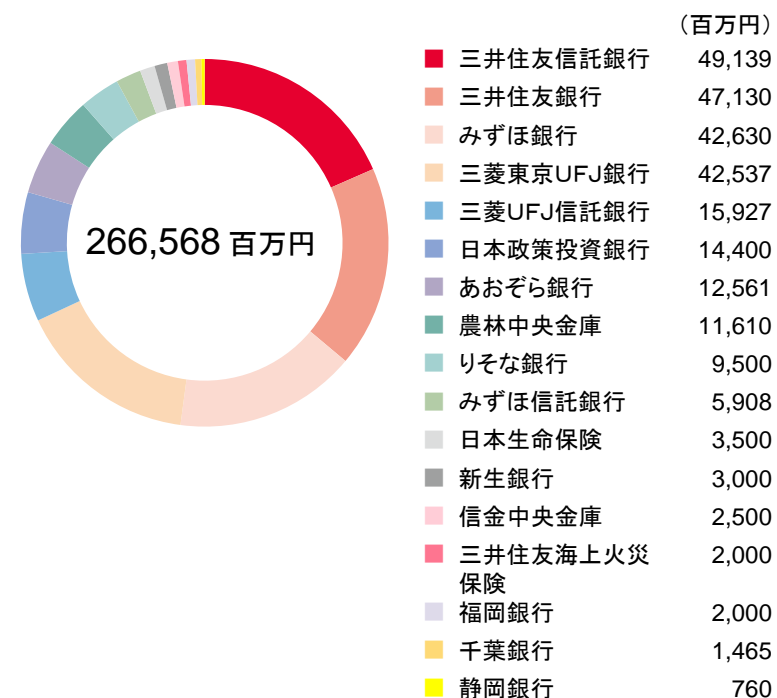
DBJ Green Building
2016

- ◆ LTV水準は 40～50%とする安定した財務運営方針
- ◆ LTV 50%(のれんを除く)までの借入れによる取得余力は 380億円

// 有利子負債の状況

	2016年9月30日 現在	2017年4月14日 現在	増減
有利子負債総額	253,163 百万円	282,568 百万円	+29,405 百万円
借入金総額	242,163 百万円	266,568 百万円	+24,405 百万円
投資法人債総額	11,000 百万円	16,000 百万円	+5,000 百万円
LTV(のれんを含む)	41.8 %	41.6 %	▲0.2 ポイント
LTV(のれんを除く)	48.1 %	46.9 %	▲1.2 ポイント
長期負債比率	76.5 %	89.9 %	+13.4 ポイント
固定金利比率	87.1 %	93.8 %	+6.7 ポイント
平均利率	0.77 %	0.76 %	▲0.01 ポイント
平均残存年数	4.3 年	5.6 年	+1.3 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



// 格付

JCR	R&I
AA- (ポジティブ)	A+ (安定的)

- ◆ 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
- ◆ 合併後初の投資法人債(5年債、10年債)を発行

// ファイナンスの状況

2017年2月期のファイナンス

新規調達(借入時点)	
金額	10,000 百万円
平均利率	0.64 %
平均借入期間	9.1 年

返済(返済時点)	
金額	54,800 百万円
平均利率	0.89 %
平均借入期間	4.1 年

借換え

調達(借入時点)	
金額	54,300 百万円
平均利率	0.51 %
平均借入期間	7.3 年

2017年8月期のファイナンス(2017年4月14日現在)

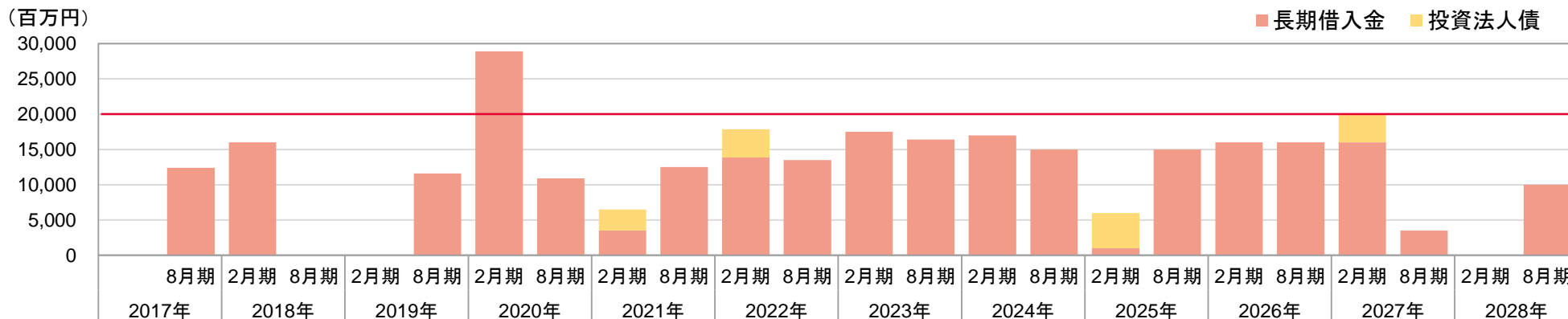
新規調達(借入時点)	
金額	29,500 百万円
平均利率	0.73 %
平均借入期間	8.1 年

返済(返済時点)	
金額	24,095 百万円
平均利率	0.82 %
平均借入期間	4.0 年

借換え

調達(借入時点)	
金額	24,000 百万円
平均利率	0.65 %
平均借入期間	7.5 年

// 返済期限の分散





5. 業績予想

◆ 新規取得物件の収益寄与により、2017年8月期 予想分配金 4,800円

◆ 2018年2月期 予想分配金 5,050円

// 2017年8月期及び2018年2月期 業績予想

(単位:百万円)

	2017年2月期 実績	2017年8月期 予想	2017年2月期 実績比	2018年2月期 予想	2017年8月期 予想比
営業収益	17,531	19,341	1,809	19,650	309
営業費用	11,963	11,670	▲293	11,773	103
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
固定資産税等	1,175	1,226	51	1,226	0
減価償却費	3,361	3,713	352	3,788	74
営業利益	5,567	7,670	2,102	7,876	206
支払利息・融資関連費用	1,123	1,272	148	1,309	37
経常利益	4,474	6,146	1,672	6,569	423
特別損失	80	15	▲64	16	0
当期純利益	4,393	6,129	1,736	6,552	422
内部留保取崩額	2,899	1,982	▲917	1,982	—
分配金総額	7,292	8,112	819	8,534	422

【1口当たり情報】

1口当たり当期純利益 (A)	2,891 円	3,627 円	736 円	3,877 円	250 円
1口当たり内部留保取崩額 (B)	1,908 円	1,172 円	▲736 円	1,172 円	—
1口当たり分配金 (A)+(B)	4,800 円	4,800 円	—	5,050 円	250 円
(2016年10月時点予想)	(4,700 円)	(4,720 円)			

// 2017年8月期予想の主な変動要因 (2017年2月期実績比)

- 営業収益の増加 +1,809 百万円
 - ・ 2017年2月期取得7物件の通期収益寄与
 - ・ 2017年4月取得15物件の収益寄与
 - ・ テナントからの解約違約金の発生
- 営業費用の減少 +293 百万円
 - ・ 2017年2月期取得7物件の通期費用発生
 - ・ 2017年4月取得15物件の費用発生
 - ・ 2016年取得物件の固都税発生
 - ・ 合併関連費用の未発生
- 営業外費用の増加 ▲403 百万円
 - ・ 新投資口発行費用の発生
 - ・ 新規借入による支払利息の増加

// 2018年2月期予想の主な変動要因 (2017年8月期予想比)

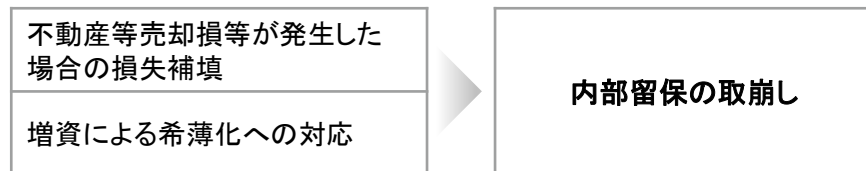
- 営業収益の増加 +309 百万円
 - ・ 2017年4月取得15物件の通期収益寄与
 - ・ テナントからの解約違約金の未発生
- 営業費用の増加 ▲103 百万円
 - ・ 2017年4月取得15物件の通期費用発生
- 営業外費用の減少 +216 百万円
 - ・ 前期に新投資口発行費用を計上
 - ・ 支払利息の増加

// 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
- ※ 会計上、20年間にわたって定額法により償却

// 内部留保等の活用方針

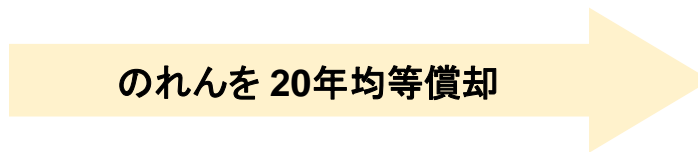
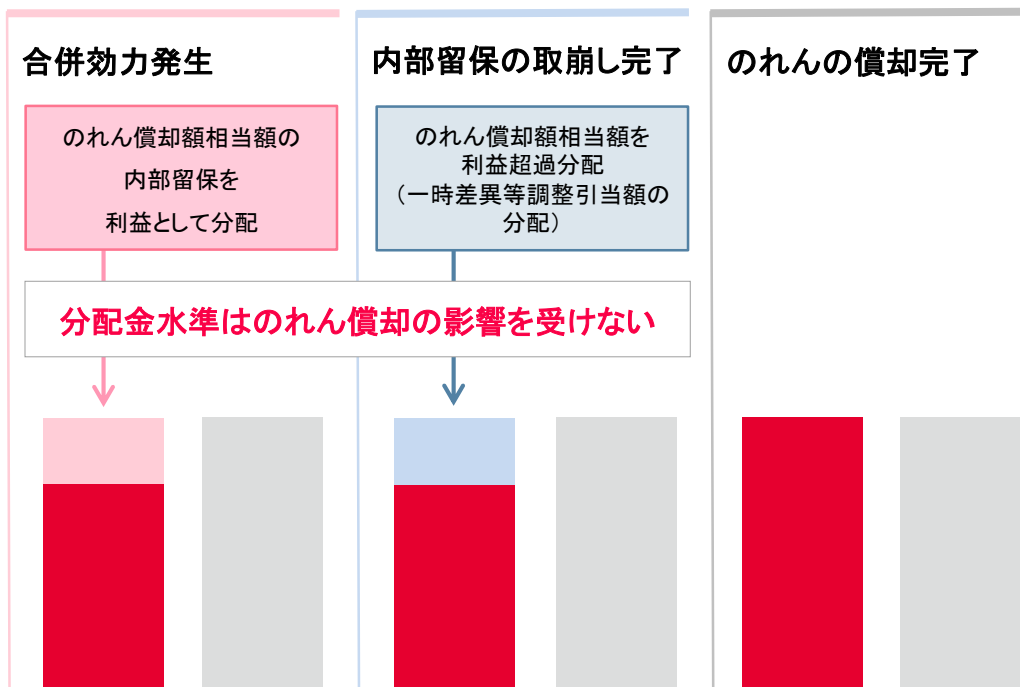


(注) 上記金額のうち、44,524百万円は繰越期間が2018年8月期まで、507百万円は繰越期間が2021年2月期までです。

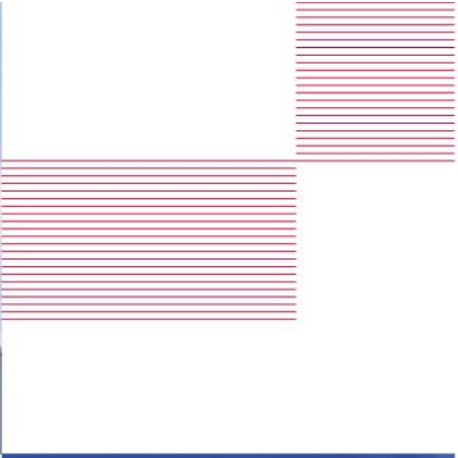


// 分配方針

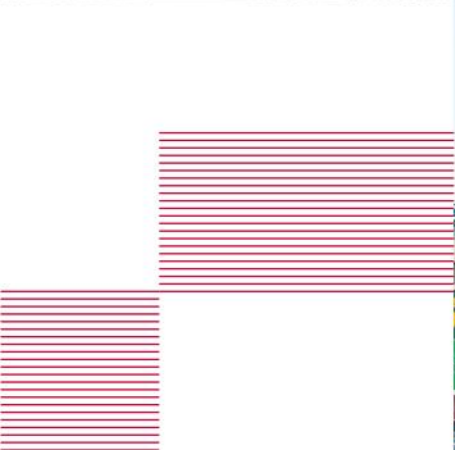
- 当期純利益
- 内部留保の取崩し額
- 分配金
- 利益超過分配



分配金の安定化を実現

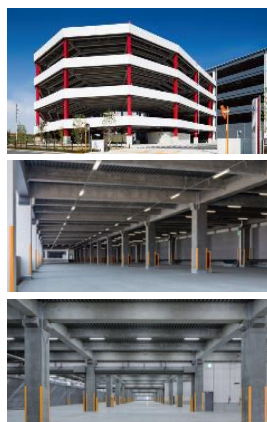


Appendix



LM-001 DPL 三郷

物流施設(マルチテナント型)



- 首都高速道路、常磐自動車道と東京外環自動車道が交わる「三郷JCT」に隣接し、首都圏内陸の交通の要衝として評価が高い立地
- 工業集積地内に立地するため、24時間稼働が可能。背後地に人口集積が見られるため、雇用確保の面でも一定の競争力を確保
- 延床面積約14,955坪、5階建のマルチテナント型物流施設。屋上に太陽光パネルを設置
- 1階の両面にトラックバースが設置され、2ウェイのランプウェイにより各階にトラックが直接接車可能で、配送効率性の高い仕様
- 天井高1~4階5.5m、5階5.75m、床荷重各階1.5t/m²、柱間隔11.5m x 11.5mと幅広いテナント業種に対応可能な汎用性の高い施設

所在地	埼玉県三郷市
建築時期	2013年7月8日
取得価格	16,831 百万円
鑑定評価額	16,900 百万円
鑑定NOI利回り	4.5 %
平均賃貸借契約期間	8.7 年
平均賃貸借契約残存期間	6.3 年
総賃貸可能面積	55,864.93 m ²
賃借人	国分グループ本社、あらた、加藤産業、ニトリ など

LB-035 Dプロジェクト川越Ⅲ

物流施設(BTS型)



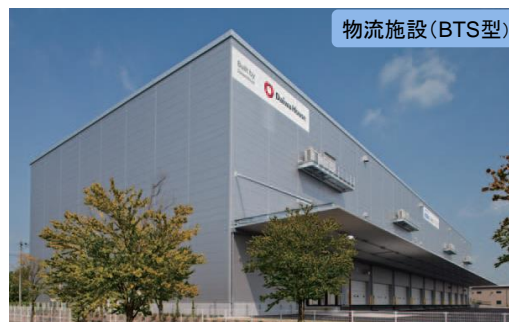
- 東京都心から30km圏に所在し、首都圏の主要な環状線である国道16号へのアクセスに優れるほか、関越自動車道「川越IC」及び圏央道「川島IC」へのアクセス性も高いため、首都圏を広域的にカバーできる立地
- 延床面積約12,010坪、4階建(倉庫部分は3階建)で、物流会社が利用。屋上に太陽光パネルを設置

所在地	埼玉県川越市
建築時期	2014年7月1日
取得価格	7,200 百万円
鑑定評価額	7,260 百万円
鑑定NOI利回り	5.0 %
賃貸借契約期間	10.0 年
賃貸借契約残存期間	7.2 年
総賃貸可能面積	39,572.32 m ²
賃借人	日立物流関東



LB-036 Dプロジェクト加須

物流施設(BTS型)



- 東京都心より50km圏に所在し、国道4号や国道122号に乗り入れることで埼玉県中心部、東京都心へアクセスすることができ、東北自動車道「加須IC」に乗り入れることで、首都圏全域に加えて東北方面を広域にカバーすることができる立地
- 延床面積約5,537坪、4階建で、物流会社が利用

所在地	埼玉県加須市
建築時期	2014年7月14日
取得価格	3,300 百万円
鑑定評価額	3,350 百万円
鑑定NOI利回り	5.1 %
賃貸借契約期間	10.6 年
賃貸借契約残存期間	7.9 年
総賃貸可能面積	18,371.10 m ²
賃借人	伊藤忠ロジスティクス



LB-037 Dプロジェクト浦安Ⅲ



物流施設 (BTS型)

所在地	千葉県浦安市
建築時期	2005年11月1日
取得価格	8,500 百万円
鑑定評価額	8,880 百万円
鑑定NOI利回り	4.8 %
賃貸借契約期間	19.8 年
賃貸借契約残存期間	8.4 年
総賃貸可能面積	39,441.32 ㎡
賃借人	大和物流



- 東京都心部に向かう幹線道路の首都高速道路湾岸線「舞浜IC」及び「浦安IC」並びに湾岸線に並走する国道357号から2~3kmに位置し、大消費地に近接した一般消費財向け物流施設として評価できる立地。東京港まで約20kmに位置し、輸入物流にも適しており、首都圏全域を見据えた大型配送拠点として最適な立地
- 延床面積約11,828坪、5階建てで、物流会社が利用

LB-038 Dプロジェクト富里



物流施設 (BTS型)

所在地	千葉県富里市
建築時期	2015年4月23日
取得価格	5,000 百万円
鑑定評価額	5,030 百万円
鑑定NOI利回り	5.1 %
賃貸借契約期間	10.8 年
賃貸借契約残存期間	8.8 年
総賃貸可能面積	36,113.25 ㎡
賃借人	東京納品代行



- 東京都心から50km圏に所在し、国道296号を利用することにより、千葉の中心部への地域配送や東京東部を管轄でき、国道16号に乗り入れることで埼玉の中心部を管轄することが可能。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も可能であり、近接する成田空港の航空貨物の中継地点としても機能できる立地
- 延床面積約10,991坪、6階建てで、アパレル専門の大手物流会社が利用

LB-039 Dプロジェクト京田辺



物流施設 (BTS型)

所在地	京都府京田辺市
建築時期	2012年9月28日
取得価格	3,520 百万円
鑑定評価額	3,550 百万円
鑑定NOI利回り	5.8 %
賃貸借契約期間	20.1 年
賃貸借契約残存期間	15.6 年
総賃貸可能面積	10,965.68 ㎡
賃借人	ヒューテックオリソ



- 大阪市中心部まで30km圏、京都市中心部まで20km圏に所在し、大阪・京都を縦断する第二京阪道路や京奈和自動車道「田辺西IC」を利用して、周辺地域配送のほか広域輸送が可能
- 延床面積約3,317坪、2階建てで、冷凍冷蔵設備が設置され、物流会社が利用

LB-040 Dプロジェクト仙台泉



物流施設 (BTS型)

所在地	宮城県仙台市
建築時期	2014年4月1日
取得価格	1,510 百万円
鑑定評価額	1,560 百万円
鑑定NOI利回り	5.7 %
総賃貸可能面積	10,764.05 ㎡
賃借人	三菱食品



- 仙台市中心部から約16kmに所在し、仙台中心部へのアクセス性が高く、東北自動車道「泉IC」に乗り入れることで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3,648坪、3階建てで、食品卸会社が利用

LB-041 Dプロジェクト小山



物流施設 (BTS型)

所在地	栃木県小山市
建築時期	2010年3月1日 2014年3月1日 (増築)
取得価格	2,000 百万円
鑑定評価額	2,010 百万円
鑑定NOI利回り	5.8 %
総賃貸可能面積	14,106.91 ㎡
賃借人	三菱食品



- 東京都心から約80km圏、栃木県南部に所在し、国道4号、50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前橋市や埼玉中心部を管轄することが可能。また、東北自動車道に乗り入れることで、東京方面に加えて、東北方面も広域にカバーできる立地
- 延床面積約3,960坪、2階建て、食品卸会社が利用

LB-042 Dプロジェクト佐野



物流施設 (BTS型)

所在地	栃木県佐野市
建築時期	2014年5月12日
取得価格	1,780 百万円
鑑定評価額	1,780 百万円
鑑定NOI利回り	5.8 %
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	15,668.44 ㎡
賃借人	東流社



- 東京都心から約80km圏、栃木県南西部に所在し、幹線道路である国道50号を利用することで、北関東の中心都市である前橋市や周辺都市を管轄することが可能。東北自動車道「佐野藤岡IC」へは約3kmのため、東京方面に加えて、東北方面も広域にカバーできる立地
- 延床面積約4,733坪、2階建て、物流会社が利用。屋上に太陽光パネルを設置

LB-043 Dプロジェクト館林



物流施設 (BTS型)

所在地	群馬県館林市
建築時期	2015年9月1日
取得価格	3,100 百万円
鑑定評価額	3,120 百万円
鑑定NOI利回り	5.7 %
賃貸借契約期間	15.0 年
賃貸借契約残存期間	13.4 年
総賃貸可能面積	13,521.56 ㎡
賃借人	日立物流関東



- 国道122号を利用することで、北関東の中心都市である前橋市や埼玉の中心部を管轄することができ、東北自動車道「館林IC」、「佐野藤岡IC」から、東京都心部に加えて、東北方面も広域にカバーできる立地
- 延床面積約4,105坪、2階建て、物流会社が利用。屋上に太陽光パネルを設置

LB-044 Dプロジェクト掛川



物流施設 (BTS型)

所在地	静岡県掛川市
建築時期	2014年8月1日
取得価格	6,000 百万円
鑑定評価額	6,070 百万円
鑑定NOI利回り	5.8 %
賃貸借契約期間	20.0 年
賃貸借契約残存期間	17.3 年
総賃貸可能面積	39,341.44 ㎡
賃借人	日立物流中部



- 国道1号により、静岡市や浜松市中心部への地域配送に加えて、東名高速道路「掛川IC」に乗り入れることにより、首都圏及び中部圏から関西圏へアクセスすることが可能
- 延床面積約10,252坪、5階建て、物流会社が利用

LB-045 Dプロジェクト広島西風

物流施設 (BTS型)



- 中国エリアにおける内陸ルートの中中国自動車道と海側ルートの中陽自動車道を接続する広島自動車道「広島西風新都IC」を利用して、広域的には山口方面及び岡山方面への配送が可能であり、広島市中心市街地へは広島高速4号線が利用できるため、交通利便性を備えた立地
- 延床面積約5,764坪、2階建て、食品会社が利用

所在地	広島県広島市
建築時期	2014年12月19日
取得価格	3,820 百万円
鑑定評価額	3,860 百万円
鑑定NOI利回り	5.8 %
総賃貸可能面積	19,004.72 ㎡
賃借人	三井食品



RE-143 カスタリア新栄Ⅱ

居住施設
(コンパクト/ファミリータイプ)

大和ハウスグループ
サブリース



- 「矢場町」駅から徒歩9分で、「栄」駅等も利用可能であり、最寄駅への接近性及び交通利便性は良好
- 商業中心地である「栄」地区まで徒歩圏内で、幹線道路沿いにはコンビニエンスストアや飲食店等が見られることから、生活利便性も良好
- 単身者世帯のみならずDINKS層等の少人数世帯といった幅広い需要者層からのニーズに対応することが可能

所在地	愛知県名古屋
建築時期	2016年1月25日
取得価格	1,800 百万円
鑑定評価額	1,850 百万円
鑑定NOI利回り	5.5 %
構造・階数	鉄筋コンクリート造・12階
賃貸可能戸数	99 戸
総賃貸可能面積	4,425.46 ㎡
賃借人	大和リビングマネジメント



LB-046 Dプロジェクト鳥栖Ⅱ

物流施設 (BTS型)



- 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JCT/IC」の1.5km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持ち、国道3号、34号、500号などの一般道へも良好なアクセスを有する
- 延床面積約3,902坪、4階建て、物流会社が利用

所在地	佐賀県鳥栖市
建築時期	2016年12月21日
取得価格	1,700 百万円
鑑定評価額	1,740 百万円
鑑定NOI利回り	5.5 %
賃貸借契約期間	7.0 年
賃貸借契約残存期間	6.7 年
総賃貸可能面積	13,012.50 ㎡
賃借人	丸協運輸



OT-004 シャープ広島ビル

その他資産 (オフィス)



- 山陽自動車道「広島IC」とJR「広島」駅への利便性と視認性が高い幹線道路沿いに所在し、メーカー等の営業所、地域管轄拠点としての需要が期待できる施設
- 1フロア面積約300坪の3階建事務所兼倉庫で、敷地内に約48台分の駐車場を確保

所在地	広島県広島市
建築時期	2016年1月29日
取得価格	1,850 百万円
鑑定評価額	1,890 百万円
鑑定NOI利回り	5.7 %
総賃貸可能面積	3,064.89 ㎡
賃借人	シャープ



	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期 (A)	2017年2月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日	▲3日
営業収益	8,693百万円	9,356百万円	9,662百万円	9,691百万円	17,531百万円	7,840百万円
営業利益	3,881百万円	3,925百万円	3,947百万円	3,959百万円	5,567百万円	1,607百万円
（内、不動産売却損益）	—	—	—	—	▲4百万円	▲4百万円
経常利益	3,081百万円	3,146百万円	3,177百万円	3,214百万円	4,474百万円	1,259百万円
当期純利益	3,080百万円	3,145百万円	3,177百万円	3,213百万円	4,393百万円	1,179百万円
1口当たり分配金	8,691円	4,460円	4,501円	4,537円	4,800円	263円
発行済投資口数	373,870口	747,740口	747,740口	747,740口	1,519,280口	771,540口
配当性向	105.5%	106.0%	106.0%	105.6%	166.0%	60.4ポイント
総資産	238,730百万円	258,400百万円	258,590百万円	258,266百万円	604,142百万円	345,875百万円
純資産	111,455百万円	111,352百万円	111,194百万円	111,042百万円	330,304百万円	219,262百万円
出資総額	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	—
出資剰余金	28,241百万円	28,241百万円	28,241百万円	28,241百万円	247,667百万円	219,425百万円
有利子負債	122,463百万円	141,663百万円	141,663百万円	141,663百万円	253,163百万円	111,500百万円
LTV（のれんを含む）	51.3%	54.8%	54.8%	54.9%	41.9%	▲13.0ポイント
LTV（のれんを除く）	—	—	—	—	48.1%	—
1口当たり純資産 ^(注1)	149,056円	148,918円	148,707円	148,504円	217,408円	68,904円
1口当たりNAV ^(注1)	177,581円	185,450円	191,454円	195,377円	248,462円	53,085円
1口当たりFFO ^{(注1)(注2)}	6,385円	6,752円	6,948円	7,024円	6,469円	▲555円

(注1) 2015年3月1日付で投資口を2分割しているため、2015年2月期の1口当たり純資産、1口当たりNAV、1口当たりFFOは2で除した数値を記載しています。

(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

	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期 (A)	2017年2月期 (B)	増減 (B-A)
物件数	136 物件	141 物件	142 物件	142 物件	189 物件	47 物件
取得価格合計	237,626 百万円	255,376 百万円	256,349 百万円	256,349 百万円	513,772 百万円	257,423 百万円
物流施設比率	—	—	—	—	38.1 %	38.1 ポイント
居住施設比率	99.1 %	99.2 %	99.2 %	99.2 %	50.2 %	▲49.0 ポイント
商業施設比率	—	—	—	—	9.8 %	9.8 ポイント
ホテル比率	—	—	—	—	—	—
その他資産比率	0.9 %	0.8 %	0.8 %	0.8 %	1.9 %	1.1 ポイント
含み損益	21,328 百万円	27,316 百万円	31,963 百万円	35,048 百万円	47,179 百万円	12,130 百万円
賃貸可能面積	451,292.44 ㎡	503,899.79 ㎡	505,935.16 ㎡	505,935.16 ㎡	1,605,625.31 ㎡	1,099,690.15 ㎡
当期取得物件	2 物件 / 2,265 百万円	5 物件 / 17,750 百万円	1 物件 / 973 百万円	—	7 物件 / 22,830 百万円	7 物件 / 22,830 百万円
当期売却物件	—	—	—	—	1 物件 / 370 百万円	1 物件 / 370 百万円
稼働率	97.1 %	95.9 %	96.0 %	96.1 %	99.0 %	2.9 ポイント
不動産賃貸事業収益	8,693 百万円	9,356 百万円	9,662 百万円	9,691 百万円	17,531 百万円	7,840 百万円
不動産賃貸事業費用	3,875 百万円	4,438 百万円	4,688 百万円	4,746 百万円	7,493 百万円	2,747 百万円
不動産賃貸事業損益	4,817 百万円	4,917 百万円	4,974 百万円	4,944 百万円	10,037 百万円	5,092 百万円
減価償却費	1,689 百万円	1,897 百万円	2,012 百万円	2,033 百万円	3,361 百万円	1,328 百万円
NOI ^(注)	6,507 百万円	6,814 百万円	6,986 百万円	6,977 百万円	13,398 百万円	6,420 百万円
NOI利回り	5.5 %	5.4 %	5.5 %	5.4 %	5.3 %	▲0.1 %

(注) NOI: 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

貸借対照表

(単位: 千円)

	2016年8月期	2017年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,960,930	11,110,819
信託現金及び信託預金	4,427,398	9,416,246
営業未収入金	110,856	169,018
前払費用	255,842	447,439
未収消費税等	—	487,928
その他	3,034	4,946
貸倒引当金	▲4,078	▲5,521
流動資産合計	9,753,983	21,630,877
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	25,446,827	25,199,993
構築物(純額)	222,317	219,669
機械及び装置(純額)	384,354	389,326
工具、器具及び備品(純額)	389,715	375,707
土地	22,453,490	22,453,490
信託建物(純額)	103,228,969	214,004,771
信託構築物(純額)	831,554	3,389,114
信託機械及び装置(純額)	1,218,678	1,631,215
信託工具、器具及び備品(純額)	340,288	369,510
信託土地	85,002,219	226,663,386
信託建設仮勘定	380	5,022
有形固定資産合計	239,518,795	494,701,208
無形固定資産		
のれん	—	77,306,836
信託借地権	5,279,705	5,500,051
ソフトウェア	1,740	1,448
商標権	3,092	2,825
無形固定資産合計	5,284,538	82,811,162
投資その他の資産		
投資有価証券	—	9,291
長期前払費用	396,454	1,453,688
差入保証金	10,261	10,261
信託差入敷金及び保証金	3,250,134	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	3,675,279	4,906,390
固定資産合計	248,478,614	582,418,762
繰延資産		
投資法人債発行費	33,930	92,831
繰延資産合計	33,930	92,831
資産合計	258,266,528	604,142,471

	2016年8月期	2017年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	789,782	1,210,266
短期借入金	10,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	59,295,000	43,495,000
未払金	99,151	75,311
未払費用	638,221	1,089,119
未払法人税等	605	605
未払消費税等	22,971	—
前受金	901,603	1,935,780
前受収益	—	221,735
預り金	334,234	356,801
その他	—	43,852
流動負債合計	75,081,569	57,428,471
固定負債		
投資法人債	6,000,000	16,000,000
長期借入金	63,368,000	184,668,000
長期前受収益	—	1,262,357
預り敷金及び保証金	277,602	288,912
信託預り敷金及び保証金	2,072,139	12,515,805
訴訟損失引当金	—	80,147
資産除去債務	424,558	429,379
デリバティブ債務	—	1,164,700
固定負債合計	72,142,301	216,409,303
負債合計	147,223,870	273,837,775
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,703,224	61,703,224
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	247,667,563
分配準備積立金	17,884,290	17,705,349
当期末処分利益	3,213,554	4,393,259
剰余金合計	49,339,433	269,766,172
投資主資本合計	111,042,657	331,469,396
繰延ヘッジ損益	—	▲1,164,700
純資産合計	111,042,657	330,304,696
負債純資産合計	258,266,528	604,142,471

(単位:千円)

	2016年8月期	2017年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	9,020,350	16,606,592
その他賃貸事業収入	670,787	924,550
営業収益合計	9,691,138	17,531,143
営業費用		
賃貸事業費用	4,746,584	7,493,903
不動産等売却損	—	4,207
資産運用報酬	609,840	983,471
資産保管手数料	23,083	26,204
一般事務委託手数料	65,557	72,780
役員報酬	6,600	6,600
合併関連費用	—	1,042,059
のれん償却額	—	1,982,226
貸倒引当金繰入額	373	1,974
その他営業費用	279,286	350,360
営業費用合計	5,731,326	11,963,787
営業利益	3,959,811	5,567,356
営業外収益		
受取利息	43	109
未払分配金除斥益	4,046	5,180
還付消費税等	—	21,388
債務勘定整理益	6,853	8
固定資産受贈益	—	5,433
その他	3	19
営業外収益合計	10,947	32,138
営業外費用		
支払利息	539,652	827,814
投資法人債利息	32,451	45,953
投資法人債発行費償却	5,025	7,898
融資関連費用	153,724	241,696
貸倒引当金繰入額	24,058	—
その他	1,686	2,119
営業外費用合計	756,599	1,125,483
経常利益	3,214,159	4,474,011
特別損失	—	80,147
税引前当期純利益	3,214,159	4,393,864
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,213,554	4,393,259
当期未処分利益	3,213,554	4,393,259

// 金銭の分配にかかる計算書

(単位:円)

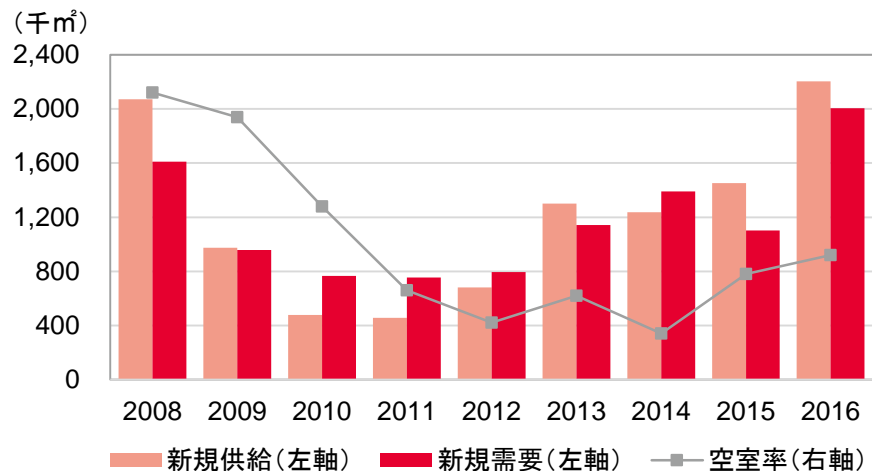
	2016年8月期	2017年2月期
I 当期未処分利益	3,213,554,837	4,393,259,342
II 分配準備積立金取崩額	202,816,078	17,669,020,696
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,392,496,380 (4,537)	7,292,544,000 (4,800)
IV 分配準備積立金積立額 一時差異等調整積立金繰入額	23,874,535 —	21,388,890 14,748,347,148
V 次期繰越利益	—	—

// 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

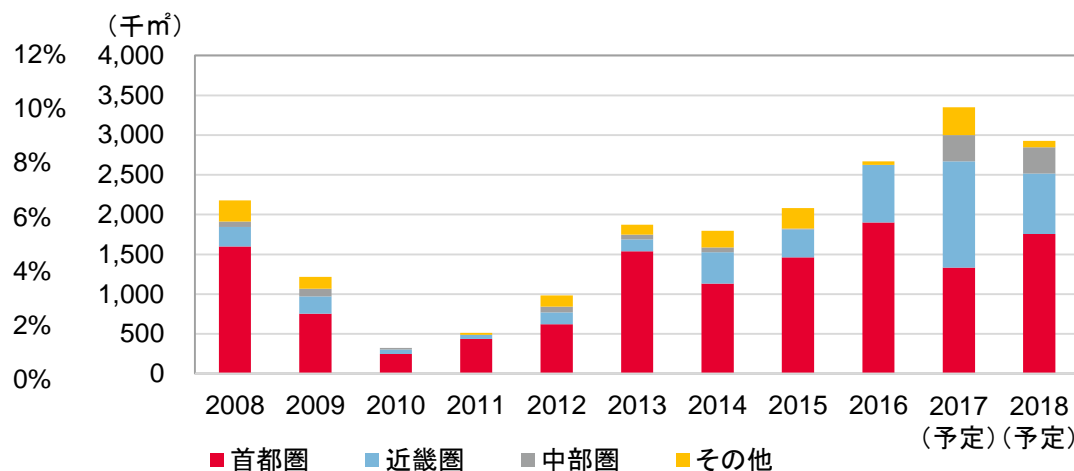
	2016年8月期	2017年2月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	8,711,310	16,184,156
共益費収入	309,039	422,436
賃貸事業収入計	9,020,350	16,606,592
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	287,364	338,545
付帯収益	56,177	253,928
その他賃貸事業収益	327,245	332,076
その他賃貸事業収入計	670,787	924,550
不動産賃貸事業収入合計	9,691,138	17,531,143
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	956,941	1,233,882
水道光熱費	121,597	285,590
公租公課	552,179	1,175,602
修繕費	251,273	569,404
原状回復工事費	298,033	293,588
保険料	14,511	25,089
信託報酬	43,667	61,639
減価償却費	2,033,025	3,361,190
その他営業費用	475,353	487,914
不動産賃貸事業費用合計	4,746,584	7,493,903
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,944,553	10,037,240

三大都市圏における賃貸用物流施設の需給動向



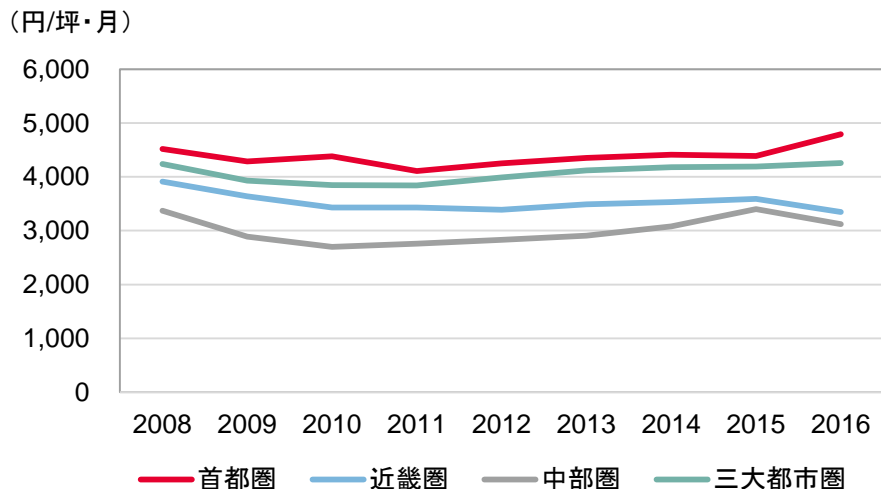
出所:シービーアールイー株式会社

三大都市圏における中大型物流施設の開発動向



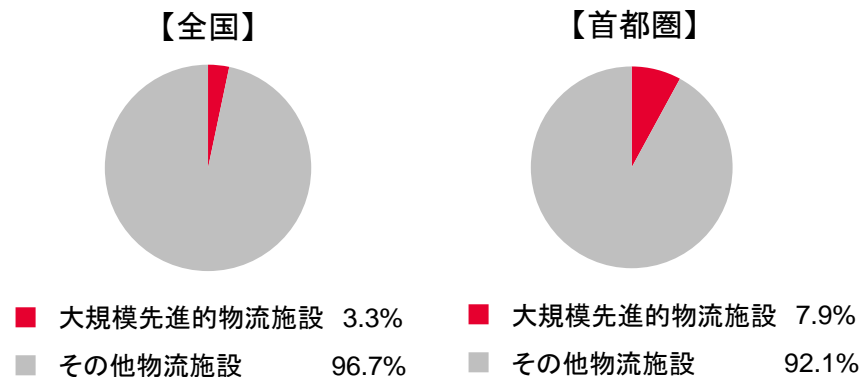
出所:シービーアールイー株式会社

三大都市圏における賃貸用物流施設の募集賃料動向



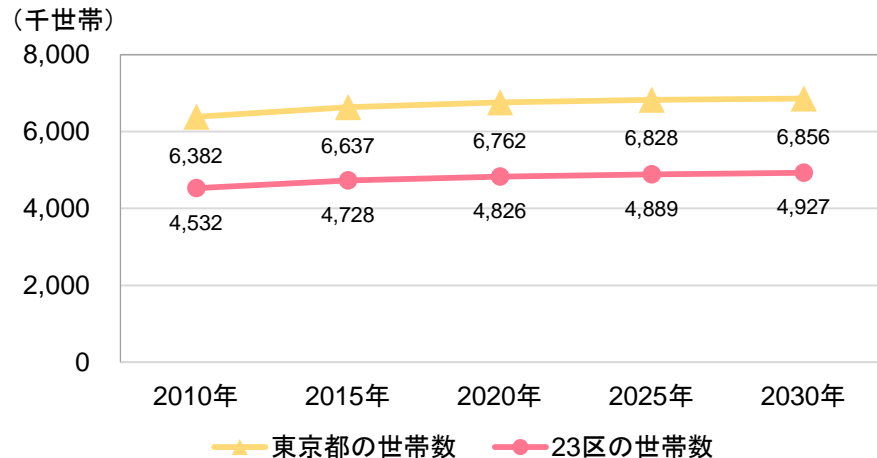
出所:シービーアールイー株式会社

大規模先進的物流施設が市場量に占める割合

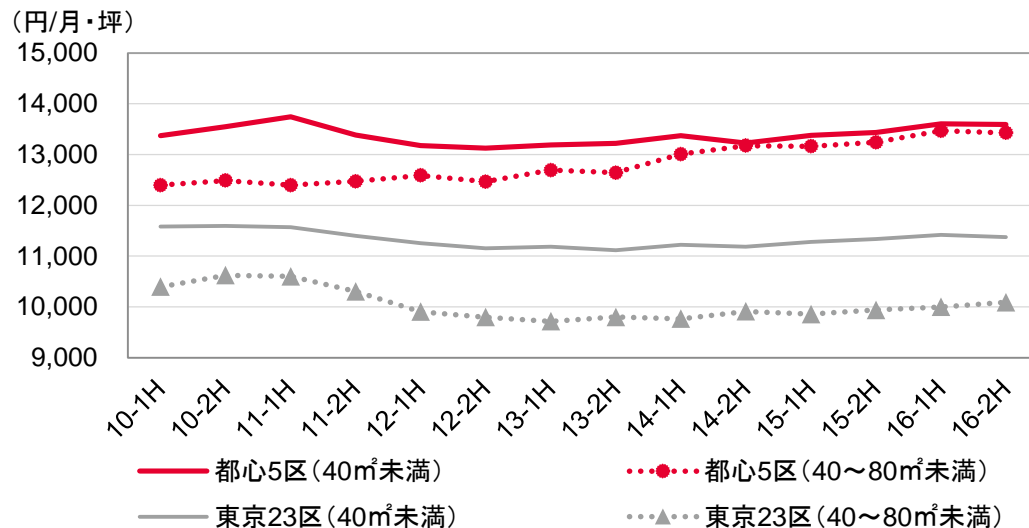


出所:シービーアールイー株式会社

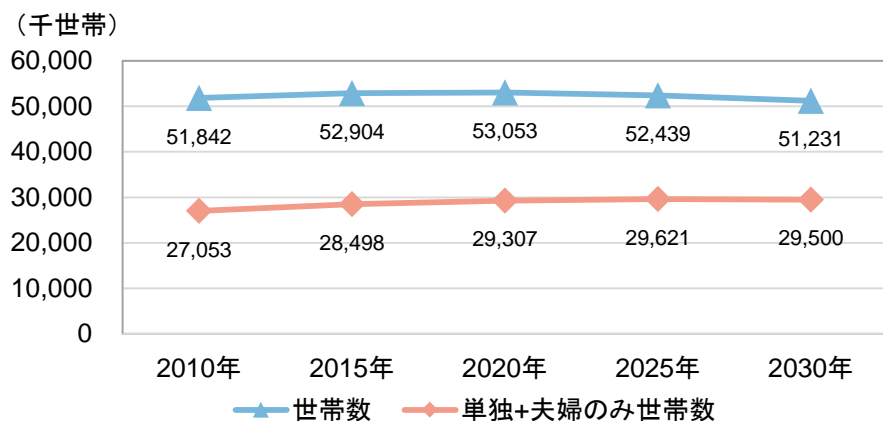
// 東京都の世帯数の推計(予想を含む)



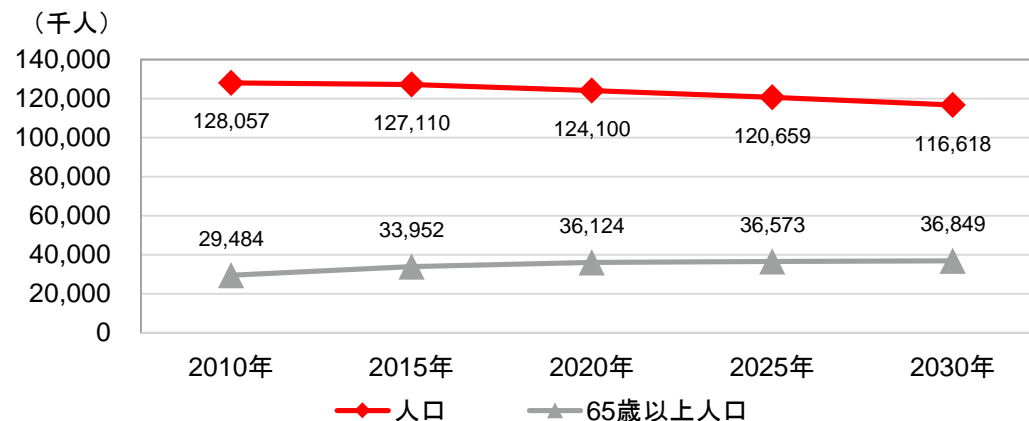
// 東京23区のマンション賃料の動向



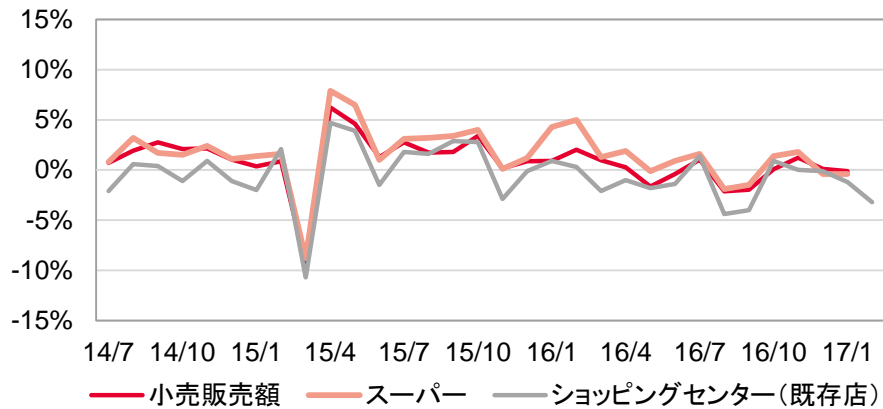
// 世帯数の推計(予想を含む)



// 人口の推計(予想を含む)



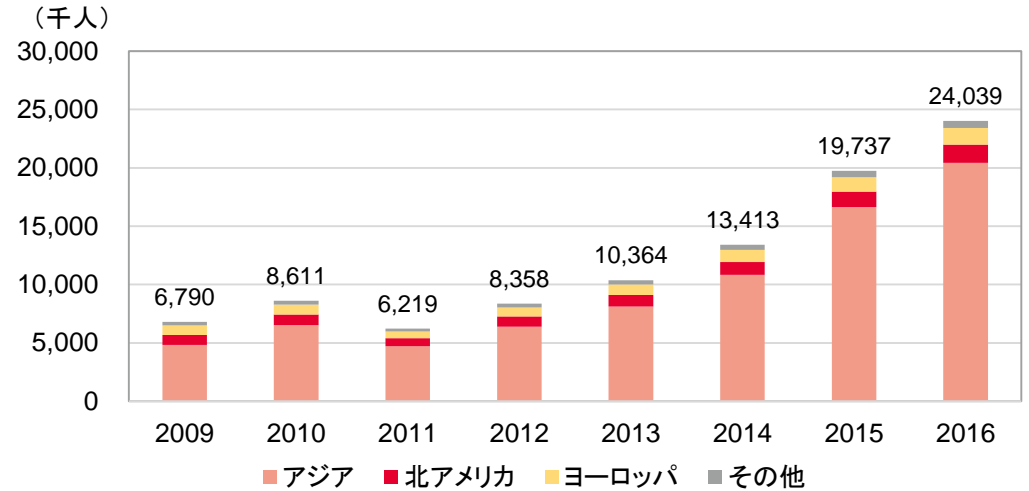
// 小売月次売上高の前年同月比推移



(注)小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。

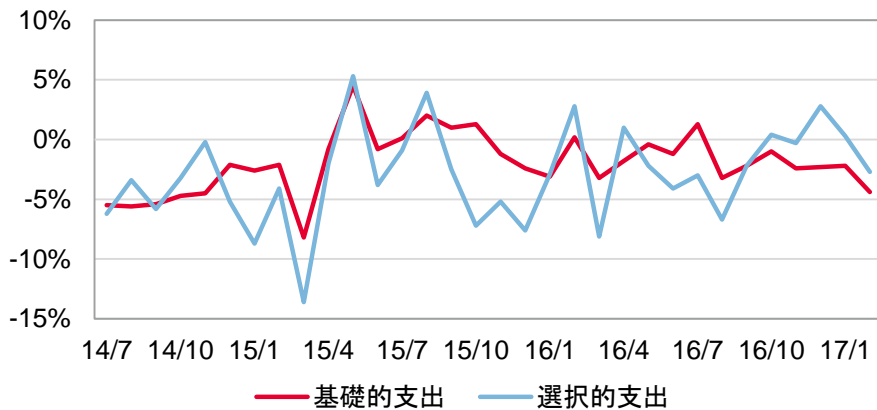
出所: 経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」

// 訪日外国人客数



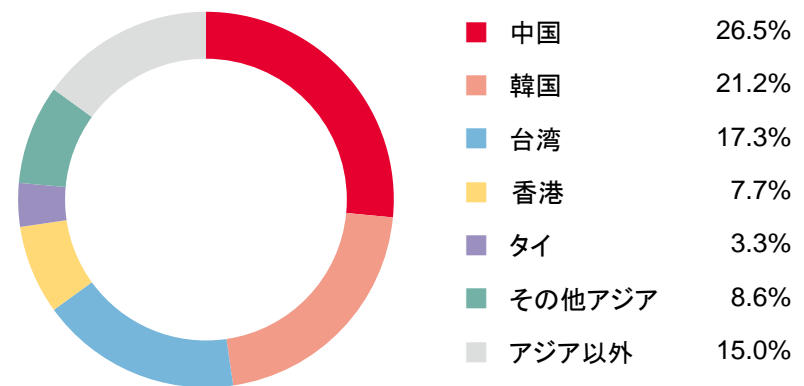
出所: 日本政府観光局 (JNTO)

// 基礎的支出・選択的支出の前年同月比推移



出所: 総務省「家計調査」

// 2016年の訪日外国人客数内訳



出所: 日本政府観光局 (JNTO)

ポートフォリオ一覧(2017年4月11日現在)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)	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	1.6%	50,490.39	100.0%	LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	8,500	1.5%	39,441.32	100.0%
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	2.6%	62,394.17	100.0%	LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.9%	36,113.25	100.0%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.6%	14,240.84	100.0%	LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,520	0.6%	10,965.68	100.0%
LB-004	Dプロジェクト新三郷	埼玉県新三郷市	5,710	1.0%	11,289.91	100.0%	LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.3%	10,764.05	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	9,280	1.6%	36,515.81	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-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	26,000	4.5%	72,320.01	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-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.5%	11,663.39	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-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	1.1%	29,232.53	100.0%	LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	1.0%	39,341.44	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	8,690	1.5%	43,723.70	100.0%	LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.7%	19,004.72	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-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-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	1.0%	11,151.51	100.0%	LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	2.9%	55,864.93	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%	RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.3%	5,230.39	98.8%
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%	RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.8%	3,492.93	95.2%
LB-014	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	1,530	0.3%	11,052.27	100.0%	RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.5%	2,707.51	97.5%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.6%	17,448.86	100.0%	RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.4%	2,226.42	93.7%
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%	RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.4%	1,621.59	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%	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%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.7%	24,729.56	100.0%	RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.4%	2,969.57	96.9%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	1.0%	17,858.01	100.0%	RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.5%	2,400.00	96.7%
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	3,900	0.7%	22,708.72	100.0%	RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.5%	2,094.58	94.8%
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	8,120	1.4%	50,490.00	100.0%	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	79.4%
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	3,530	0.6%	16,150.88	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	96.0%
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	4,850	0.8%	19,872.00	100.0%	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	97.1%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.7%	21,628.50	100.0%	RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.4%	2,779.77	91.3%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.7%	34,710.80	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%
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	7,630	1.3%	26,937.41	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%
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	5,520	0.9%	26,460.00	100.0%	RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%	1,940.94	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	8,280	1.4%	47,320.89	100.0%	RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.2%	1,858.34	100.0%
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	5,140	0.9%	29,244.66	100.0%	RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.2%	1,444.52	97.5%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	1.1%	21,965.04	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	97.1%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.8%	39,584.80	100.0%	RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.2%	1,225.26	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.3%	26,776.67	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	93.2%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.4%	23,933.75	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%
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%	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%
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	7,200	1.2%	39,572.32	100.0%	RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.2%	1,747.90	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.6%	18,371.10	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	97.4%

ポートフォリオ一覧(2017年4月11日現在) 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-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.2%	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	0.2%	2,255.88	94.4%
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	93.4%
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	97.8%	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	92.9%
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.5%	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	94.0%	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	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	92.1%
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	0.5%	4,197.66	97.8%
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	94.8%
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.5%	3,494.42	96.9%	RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	97.1%
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.5%	4,602.95	100.0%	RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.2%	1,613.86	97.7%
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.3%	10,408.26	97.0%	RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.2%	1,472.38	94.9%
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.6%	6,442.28	99.1%	RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.2%	1,362.60	98.1%
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.5%	3,150.80	100.0%	RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.4%	3,038.98	100.0%
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.2%	1,546.34	96.1%	RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.2%	1,785.24	97.1%
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.3%	16,849.50	97.8%	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-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.3%	3,077.05	98.5%	RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.3%	2,421.82	98.8%
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.3%	2,339.42	98.9%	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.3%	18,112.03	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	95.1%	RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.3%	2,629.59	96.7%
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.8%	4,967.97	94.7%	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-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	97.4%	RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.3%	2,046.36	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-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.3%	2,640.86	96.7%
RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	97.8%	RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.3%	3,797.92	100.0%
RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.3%	1,871.70	98.3%	RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.4%	2,818.70	96.3%
RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	98.0%	RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.7%	3,166.71	94.2%
RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	100.0%	RE-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	92.6%
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.2%	1,784.50	94.9%	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	91.9%
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	93.9%	RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.3%	2,004.80	100.0%
RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.2%	1,658.90	92.3%	RE-092	森のとなり	東京都品川区	1,020	0.2%	1,668.24	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	98.8%	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	96.7%
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-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.7%	17,269.74	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	1.3%	12,732.35	97.9%	RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.3%	2,224.41	92.1%
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-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.3%	4,208.83	100.0%
RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.3%	2,014.12	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%

ポートフォリオ一覧(2017年4月11日現在) 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-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	96.6%
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	98.8%
RE-100	カスターリア舞浜	千葉県浦安市	670	0.1%	1,287.72	100.0%
RE-101	カスターリア市川妙典	千葉県市川市	671	0.1%	1,218.00	100.0%
RE-102	カスターリア浦安	千葉県市川市	592	0.1%	1,074.53	100.0%
RE-103	カスターリア南行徳	千葉県市川市	543	0.1%	1,031.81	89.8%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.1%	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	0.9%	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	0.3%	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	0.7%	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	1.6%	26,294.49	100.0%
RE-111	エルブレイス新子安	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-113	カスターリア新栄	愛知県名古屋市	1,920	0.3%	3,548.48	98.0%
RE-114	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市	1,340	0.2%	6,545.25	100.0%
RE-115	クレスト草津	滋賀県草津市	3,004	0.5%	13,452.80	85.9%
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.3%	3,471.39	95.8%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	97.2%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.8%	10,920.75	97.9%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市	1,010	0.2%	2,836.00	94.5%
RE-120	カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市	3,570	0.6%	9,334.47	95.8%
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	100.0%
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	100.0%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.2%	3,061.60	98.4%
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.6%	8,747.40	98.0%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%	3,071.60	97.4%
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	98.6%
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.4%	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	0.5%	6,230.20	97.0%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.3%	8,661.19	98.3%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.4%	7,022.69	94.1%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%	1,822.10	97.3%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.2%	2,784.83	96.7%

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-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%	2,828.39	94.5%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%	4,471.11	97.9%
RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	福岡県福岡市	2,910	0.5%	11,089.75	59.8%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.5%	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	98.1%
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	973	0.2%	2,035.37	94.0%
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%
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	1.3%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.8%	16,380.78	96.7%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.7%	9,705.31	97.1%
RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.5%	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	1.4%	22,196.81	98.4%
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.3%	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	1.2%	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	0.4%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	1.0%	28,002.92	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.2%	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 ロイヤルホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	1.3%	13,480.00	99.2%
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 ²)	稼働率 (注)
物流施設	47物件	260,119	44.7%	1,187,932.67	100.0%
居住施設	142物件	259,754	44.7%	511,283.17	97.1%
商業施設	11物件	50,330	8.7%	215,024.49	99.4%
その他	4物件	11,480	2.0%	24,623.55	99.6%
ポートフォリオ合計	204物件	581,683	100.0%	1,938,863.88	99.2%

(注) 2017年2月28日現在の稼働率を記載しています。なお、2017年4月に取得した15物件の稼働率は、物件取得時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	賃料形態	2017年	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		
物流施設															
LB-001	Dプロジェクト町田	日立キャピタル(株)	固定											改定なし	2027/2/28
LB-002	Dプロジェクト八王子	三菱食品(株)	固定											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)	固定											2019/2/27	2029/2/28
LB-003	Dプロジェクト愛川町	(株)ノジマ	固定											—	2026/6/30
LB-004	Dプロジェクト新三郷	(株)アサヒセキュリティ	固定	※訴訟継続中										2019/5/1	2029/4/30
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	(株)ナカノ商会	固定											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)	固定											非開示	2027/5/31
LB-007	Dプロジェクト茜浜	(株)大地を守る会	固定											2020/10/11	2025/10/10
LB-008	Dプロジェクト野田	三菱食品(株)	固定											2017/10/1	非開示
LB-009	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー(株)	固定											2020/1/1	2029/12/31
LB-010	Dプロジェクト岐阜	(株)合通	固定											2019/3/23	2024/3/22
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)	固定											2018/8/1	非開示
LB-012	Dプロジェクト札幌南	三菱食品(株)	固定											2017/12/1	非開示
LB-013	Dプロジェクト盛岡	三菱食品(株)	固定											—	非開示
LB-014	Dプロジェクト仙台南	三菱食品(株)	固定											2021/4/1	非開示
LB-015	Dプロジェクト土浦	ヤマトマルチメンテナンスソリューションズ(株)	固定											2018/4/1	2029/4/14
LB-016	Dプロジェクト御殿場	北港運輸(株)	固定											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)	固定											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)	固定											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)	固定											満了	2021/1/20
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美B棟	クリエイト(株)	固定											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	固定											—	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	固定											満了	2019/4/1
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	日本ハム(株)	固定											2018/4/1	非開示
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	トランコム(株)	固定											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	固定											2018/6/21	2023/6/30
LB-022	Dプロジェクト川越 I	大和物流(株)	固定											2021/5/1	2026/4/30
LB-023	Dプロジェクト川越 II	大和物流(株)	固定											2017/9/3	2027/9/2
LB-024	DPL犬山	佐川グローバルロジスティクス(株)	固定											2018/10/1	2028/9/30
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	(株)ナカノ商会	固定											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	固定											2018/6/28	2033/6/30

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	賃料形態	2017年	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		
物流施設															
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	中央物産(株)	固定											改定なし	2029/6/30
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	(株)日立物流	固定	■										2017/7/1	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)	固定			■								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	固定										■	2021/8/1	2031/7/31
LB-030	Dプロジェクト八潮	(株)流通サービス	固定										■	2021/8/1	2031/7/31
LB-031	Dプロジェクト西淀川	(株)バンテック	固定									■		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)	固定	■						■				2020/4/9	2031/4/30
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)	固定									■		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	固定											—	2035/10/31
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	(株)日立物流関東	固定					■						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)	固定							■				2020/3/1	2025/2/28
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	大和物流(株)	固定											2022/6/1	2025/8/31
LB-038	Dプロジェクト富里	東京納品代行(株)	固定											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	固定		■									2017/9/28	2032/10/31
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	三菱食品(株)	固定					■						2019/4/1	非開示
LB-041	Dプロジェクト小山	三菱食品(株)	固定							■				2020/3/1	非開示
LB-042	Dプロジェクト佐野	(株)東流社	固定											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	固定										■	2020/9/1	2030/8/31
LB-044	Dプロジェクト掛川	(株)日立物流中部	固定					■						2019/8/1	2034/7/31
LB-045	Dプロジェクト広島西風	三井食品(株)	固定											非開示	非開示
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	丸協運輸(株)	固定											—	2024/1/2
LM-001	DPL三郷	国分(株)	固定					■						2018/10/15	2033/11/14
LM-001	DPL三郷	(株)あらた	固定									■		改定なし	2020/12/31
LM-001	DPL三郷	加藤産業(株)	固定											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	(株)ニトリ	固定					■						改定なし	2018/10/31

// 物流施設の賃料改定・契約更新

2017年8月期	2018年2月期
賃料改定 2テナント → 1テナント 同条件で賃料改定済み	賃料改定 4テナント

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	2017年		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			
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		満了										-	2017/12/11
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												2017/12/9	2028/11/19
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	みずほ信託銀行(株) 【大和情報サービス(株)】	固定												2017/10/1	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		満了										改定なし	2017/11/1
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントC	固定+歩合										満了		改定なし	2021/6/30
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

// 商業施設の主要テナントの賃料改定・契約更新

2017年8月期	2018年2月期
賃料改定 1テナント → 1テナント 同条件で賃料改定済み	賃料改定 2テナント 契約満了 2テナント

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	2017年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2016年8月期			2017年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2016年 8月期	2017年 2月期	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
LB-001	Dプロジェクト町田	9,200	9,246	163	9,200	9,410	210	4.7	4.6	4.9	4.6	4.5/4.6	4.8	▲0.1	—	▲0.1	谷澤
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	15,318	381	15,400	15,700	300	4.6	4.5/4.6	4.8	4.5	4.4/4.5	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,377	52	3,390	3,430	40	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-004	Dプロジェクト新三郷	5,710	5,689	70	5,710	5,760	50	5.3	5.3	5.5	5.2	5.2	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	9,280	9,255	204	9,280	9,460	180	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	25,914	285	26,000	26,200	200	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲0.1	—	▲0.1	谷澤
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,940	39	2,950	2,980	30	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,175	164	6,210	6,340	130	4.9	4.8	5.1	4.8	4.7	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-009	Dプロジェクト犬山	8,690	8,636	183	8,690	8,820	130	5.1	5.0/5.1	5.3	5.0	4.9/5.0	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-010	Dプロジェクト岐阜	1,100	1,092	17	1,100	1,110	10	5.7	5.6/5.7	5.9	5.6	5.5/5.6	5.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,956	123	5,980	6,080	100	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-012	Dプロジェクト札幌南	818	810	27	818	838	20	6.2	6.0/6.1	6.4	6.1	5.9/6.0	6.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,190	29	1,200	1,220	20	6.1	6.0	6.3	6.0	5.9	6.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-014	Dプロジェクト仙台南	1,530	1,517	32	1,530	1,550	20	5.4	5.2/5.3	5.6	5.3	5.1/5.2	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,365	64	3,390	3,430	40	5.4	5.3	5.6	5.3	5.2	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-016	Dプロジェクト御殿場	1,140	1,133	26	1,140	1,160	20	5.6	5.5	5.8	5.5	5.4	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-017	Dプロジェクト西広島	1,210	1,204	15	1,210	1,220	10	5.6	5.6/5.7	5.8	5.5	5.5/5.6	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,214	85	4,240	4,300	60	5.3	5.0/5.1 /5.2	5.5	5.2	4.9/5.0 /5.1	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,694	105	5,740	5,800	60	5.3	5.3/5.4	5.5	5.2	5.2/5.3	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,900	3,879	140	3,900	4,020	120	5.1	5.1/5.2	5.3	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	8,120	8,063	336	8,120	8,400	280	5.1	5.1/5.2	5.3	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,530	3,513	126	3,530	3,640	110	5.1	5.1/5.2	5.3	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,850	4,827	242	4,850	5,070	220	5.1	5.1	5.3	4.9	4.9	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
LB-024	DPL犬山	3,940	3,918	51	3,940	3,970	30	5.1	5.0	5.3	5.0	4.9	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,316	113	4,340	4,430	90	5.0	4.9	5.2	4.9	4.8	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,630	7,585	304	7,630	7,890	260	5.1	5.1/5.2	5.3	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	5,485	204	5,520	5,690	170	5.1	5.1/5.2	5.3	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,280	8,289	320	8,280	8,610	330	5.1	5.1/5.2	5.3	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	5,104	195	5,140	5,300	160	5.1	5.1/5.2	5.3	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,365	114	6,400	6,480	80	4.8	4.3	5.1	4.7	4.2	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	10,239	260	10,300	10,500	200	5.0	4.7	5.2	4.9	4.6	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,339	120	7,370	7,460	90	4.8	4.5	4.9	4.7	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研

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	2017年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2016年8月期			2017年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2016年 8月期	2017年 2月期	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	2,083	66	2,110	2,150	40	6.0	5.9/6.1	6.2	5.9	5.8/6.0	6.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,283	36	1,300	1,320	20	6.1	5.8/5.9	6.3	6.0	5.7/5.8	6.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
物流施設 合計		195,858	195,030	4,707	195,908	199,738	3,830	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,263	1,026	8,170	8,290	120	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲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	4,193	16	4,140	4,210	70	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-003	カスターリア芝公園	2,630	2,423	▲283	2,090	2,140	50	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-004	カスターリア銀座	2,520	2,364	▲194	2,120	2,170	50	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-005	カスターリア広尾	2,220	2,089	▲289	1,810	1,800	▲10	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-006	カスターリア日本橋	1,200	1,080	59	1,120	1,140	20	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-007	カスターリア八丁堀	2,300	2,127	62	2,150	2,190	40	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-008	カスターリア麻布十番	2,910	2,803	▲153	2,620	2,650	30	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,542	▲52	2,450	2,490	40	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,777	▲107	1,650	1,670	20	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,676	▲6	1,640	1,670	30	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,343	▲263	1,130	1,080	▲50	4.2	4.4	4.4	4.2	4.4	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,307	▲97	2,150	2,210	60	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-014	カスターリアお茶の水	1,770	1,712	337	2,050	2,050	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-015	カスターリア参宮橋	1,393	1,475	44	1,470	1,520	50	4.4	4.6	4.6	4.3	4.5	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-016	カスターリア水天宮	1,279	1,205	154	1,330	1,360	30	4.6	4.6	4.8	4.5	4.5	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,071	148	1,190	1,220	30	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-018	カスターリア新富町	932	885	112	981	998	17	4.6	4.6	4.8	4.5	4.5	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	825	781	100	866	882	16	4.6	4.6	4.8	4.5	4.5	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-020	カスターリア原宿	887	861	48	888	910	22	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-021	カスターリア代々木上原	608	642	52	685	695	10	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	555	560	35	580	596	16	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-023	カスターリア新宿7丁目	464	442	75	503	518	15	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-024	カスターリア人形町	947	870	319	1,160	1,190	30	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	986	343	1,310	1,330	20	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	914	862	197	1,030	1,060	30	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,271	388	1,610	1,660	50	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-028	カスターリア神保町	1,160	1,089	330	1,390	1,420	30	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	675	620	118	728	739	11	4.5	4.2	4.8	4.4	4.1	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-030	カスターリア新宿御苑	2,720	2,633	396	2,950	3,030	80	4.5	4.7	4.7	4.4	4.6	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	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	2017年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2016年8月期			2017年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2016年 8月期	2017年 2月期	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-031	カスターリア高輪台	860	819	190	985	1,010	25	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-032	カスターリア東日本橋III	666	616	174	765	791	26	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-033	カスターリア新宿御苑II	486	478	20	487	499	12	4.5	4.7	4.7	4.4	4.6	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-034	カスターリア新富町IV	400	378	80	444	459	15	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-035	カスターリア高輪台II	1,190	1,166	153	1,300	1,320	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-036	カスターリア南麻布	642	614	65	671	680	9	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-037	カスターリア銀座III	2,880	2,746	153	2,840	2,900	60	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-038	カスターリア茅場町	2,707	2,534	495	2,960	3,030	70	4.6	4.6	4.8	4.5	4.5	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-039	カスターリア高輪	7,430	7,166	443	7,520	7,610	90	4.5	4.8	4.7	4.4	4.7	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,286	713	3,960	4,000	40	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-041	カスターリア新宿	2,950	2,858	511	3,280	3,370	90	4.4	4.6	4.6	4.3	4.5	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-042	カスターリア市ヶ谷	940	886	443	1,330	1,330	0	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	6,999	1,760	8,540	8,760	220	—	4.1	6.2	—	4.0	6.1	—	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-044	カスターリア初台	2,030	1,999	300	2,240	2,300	60	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-045	カスターリア初台II	1,900	1,892	177	2,070	2,070	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	森井
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,424	175	1,600	1,600	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	4,086	143	4,140	4,230	90	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-048	カスターリア都立大学	648	601	▲43	555	558	3	5.2	5.0	5.5	5.1	4.9	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-049	カスターリア雪谷	1,110	1,013	76	1,070	1,090	20	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-050	カスターリア祐天寺	1,450	1,341	▲81	1,240	1,260	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-051	カスターリア大塚	1,480	1,344	275	1,590	1,620	30	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-052	カスターリア菊川	817	738	16	737	755	18	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-053	カスターリア目黒	844	850	121	932	972	40	4.6	4.3	4.8	4.5	4.2	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-054	カスターリア大塚II	1,040	997	232	1,200	1,230	30	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,171	198	1,340	1,370	30	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-056	カスターリア目白	988	936	133	1,050	1,070	20	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-057	カスターリア池袋	2,570	2,473	276	2,690	2,750	60	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,071	148	1,200	1,220	20	4.6	4.8	4.8	4.5	4.7	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	7,380	6,876	1,663	8,370	8,540	170	4.6	4.6	4.8	4.5	4.5	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-060	カスターリア八雲	857	835	▲74	744	761	17	4.5	4.7	4.7	4.4	4.6	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-061	カスターリア戸越駅前	1,560	1,478	411	1,890	1,890	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	996	987	102	1,060	1,090	30	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤

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	2017年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2016年8月期			2017年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2016年 8月期	2017年 2月期	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-063	カスターリア北沢	742	764	32	796	797	1	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-064	カスターリア門前仲町	503	462	62	510	525	15	4.9	5.0	5.1	4.8	4.9	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-065	カスターリア上池台	198	183	28	212	212	0	5.1	4.7	5.3	5.1	4.7	5.3	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-066	カスターリア森下	832	810	187	985	998	13	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-067	カスターリア若林公園	776	751	78	809	830	21	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-068	カスターリア浅草橋	792	740	191	913	932	19	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-069	カスターリア入谷	546	508	144	641	653	12	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-070	カスターリア北上野	2,641	2,434	235	2,590	2,670	80	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-071	カスターリア森下II	686	627	146	771	774	3	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-072	カスターリア三ノ輪	1,430	1,309	200	1,510	1,510	0	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-073	カスターリア尾山台	533	504	78	583	583	0	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-074	カスターリア中野	1,060	983	216	1,200	1,200	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-075	カスターリア用賀	923	875	234	1,110	1,110	0	4.4	4.6	4.6	4.4	4.6	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-076	カスターリア住吉	948	863	146	983	1,010	27	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-077	カスターリア門前仲町II	2,160	2,010	599	2,600	2,610	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-078	カスターリア押上	1,100	1,003	96	1,100	1,100	0	4.7	5.0/4.8	4.9	4.7	5.0/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-079	カスターリア蔵前	1,260	1,158	301	1,430	1,460	30	4.6	4.8/4.7	4.8	4.5	4.7/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-080	カスターリア中延	1,790	1,686	893	2,560	2,580	20	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,506	3,203	9,190	9,710	520	4.8	4.5	5.1	4.7	4.4	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-082	カスターリア戸越	1,770	1,632	877	2,500	2,510	10	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-083	カスターリア大井町	1,181	1,178	271	1,450	1,450	0	4.2	4.1	4.4	4.2	4.1	4.4	0.0	0.0	0.0	森井
RE-084	カスターリア大森	1,500	1,459	320	1,760	1,780	20	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-085	カスターリア三宿	1,900	1,867	422	2,280	2,290	10	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-086	カスターリア荒川	1,660	1,590	549	2,100	2,140	40	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-087	カスターリア大森II	2,370	2,306	453	2,760	2,760	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	森井
RE-088	カスターリア中目黒	3,800	3,797	472	4,400	4,270	▲130	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-089	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,027	272	2,300	2,300	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-090	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,767	112	1,880	1,880	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	森井
RE-091	カスターリア大森III	1,520	1,504	185	1,690	1,690	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	森井
RE-092	森のとなり	1,020	1,061	108	1,170	1,170	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-093	カスターリア目黒平町	1,165	1,220	19	1,240	1,240	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,387	492	4,830	4,880	50	5.6	5.4/5.8	—	5.6	5.4/5.8	—	0.0	0.0	—	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	2017年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2016年8月期			2017年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2016年 8月期	2017年 2月期	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-095	カスターリア本駒込	1,520	1,549	120	1,670	1,670	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	森井
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,609	360	1,940	1,970	30	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-097	カスターリア鶴見	666	605	124	720	730	10	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-098	カスターリア船橋	704	689	85	770	775	5	5.2	5.2/5.0	5.4	5.1	5.1/4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-099	カスターリア西船橋	783	758	129	887	888	1	5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-100	カスターリア舞浜	670	617	27	635	645	10	5.4	5.4	5.6	5.3	5.3	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-101	カスターリア市川妙典	671	628	86	703	715	12	5.3	5.5	5.6	5.2	5.4	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-102	カスターリア浦安	592	574	48	614	623	9	5.3	5.3	5.6	5.2	5.2	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-103	カスターリア南行徳	543	509	▲6	493	503	10	5.2	5.2	5.4	5.1	5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-105	カスターリア野毛山	325	302	15	317	318	1	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-106	カスターリア市川	461	415	105	513	521	8	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	▲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	4,971	1,098	5,900	6,070	170	5.3	5.1/5.5	—	5.2	5.0/5.4	—	▲0.1	▲0.1	—	大和
RE-108	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,673	226	1,900	1,900	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	森井
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,185	724	4,750	4,910	160	5.4	5.2/5.6	—	5.3	5.1/5.5	—	▲0.1	▲0.1	—	大和
RE-110	パ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	9,100	9,145	1,554	10,600	10,700	100	5.1	4.9/5.3	—	5.1	4.9/5.3	—	0.0	0.0	—	森井
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,770	199	1,940	1,970	30	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲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	1,064	205	1,270	1,270	0	5.1	4.9/5.3	—	5.1	4.9/5.3	—	0.0	0.0	—	森井
RE-113	カスターリア新栄	1,920	1,683	▲103	1,580	1,580	0	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-114	アプリーレ垂水	1,340	1,209	360	1,550	1,570	20	5.7	5.5	5.9	5.6	5.4	5.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-115	クレスト草津	3,004	2,922	▲962	1,940	1,960	20	7.1	7.2	7.3	7.0	7.1	7.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-116	カスターリア塚筋本町	1,490	1,350	319	1,600	1,670	70	5.1	5.2	5.3	4.9	5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
RE-117	カスターリア新梅田	1,376	1,236	253	1,420	1,490	70	5.2	5.3	5.4	5.0	5.1	5.2	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
RE-118	カスターリア阿倍野	4,368	4,085	724	4,620	4,810	190	5.1	5.2	5.3	4.9	5.0	5.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
RE-119	カスターリア栄	1,010	931	278	1,190	1,210	20	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-120	カスターリア日本橋高津	3,570	3,180	709	3,740	3,890	150	5.2	5.3	5.4	5.0	5.1	5.2	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
RE-121	カスターリア円山裏参道	411	372	126	494	499	5	5.3	5.3	5.5	5.2	5.2	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-122	カスターリア円山表参道	1,740	1,583	436	1,940	2,020	80	5.3	5.3	5.5	5.1	5.1	5.3	▲0.2	▲0.2	▲0.2	谷澤
RE-123	カスターリア東比恵	960	865	134	985	1,000	15	5.2	5.4	5.4	5.1	5.3	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,041	1,408	4,370	4,450	80	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-125	カスターリア三宮	1,230	1,102	387	1,470	1,490	20	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-126	カスターリア勾当台公園	481	428	117	536	546	10	5.5	5.5	5.7	5.4	5.4	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-127	カスターリア一番町	783	711	220	915	932	17	5.5	5.5	5.7	5.4	5.4	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和

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	2017年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2016年8月期			2017年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2016年 8月期	2017年 2月期	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-128	カスターリア大町	656	625	113	726	739	13	5.5	5.5	5.7	5.4	5.4	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-129	カスターリア上町台	2,190	2,000	629	2,590	2,630	40	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,443	1,086	3,490	3,530	40	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-131	ビッグタワー南3条	1,740	1,410	1,159	2,490	2,570	80	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-132	カスターリア伏見	2,260	2,055	954	2,980	3,010	30	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-133	カスターリア名駅南	720	684	212	897	897	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	森井
RE-134	カスターリア薬院	930	910	209	1,110	1,120	10	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	森井
RE-135	カスターリア壬生	1,193	1,147	292	1,440	1,440	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,187	472	1,690	1,660	▲30	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	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	2,756	993	3,750	3,750	0	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	森井
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,667	262	3,080	2,930	▲150	5.7	5.6/6.0	—	5.6	5.5/5.9	—	▲0.1	▲0.1	—	大和
RE-139	カスターリア志賀本通	1,730	1,667	402	2,140	2,070	▲70	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-140	カスターリア京都西大路	973	1,037	2	1,030	1,040	10	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	2,000	2,042	207	2,180	2,250	70	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	2,084	75	2,150	2,160	10	5.6	5.4/5.8	—	5.6	5.4/5.8	—	0.0	0.0	—	森井
居住施設 合計		257,954	245,129	40,608	281,329	285,738	4,409	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,716	93	7,770	7,810	40	6.0	5.7	6.2	5.9	5.6	6.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,552	27	4,580	4,580	0	6.4	5.8	6.4	6.2	5.7	6.3	▲0.2	▲0.1	▲0.1	不動研
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,300	▲30	4,270	4,270	0	5.6	5.2	5.7	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	2,989	30	3,000	3,020	20	6.5	6.2	6.7	6.4	6.1	6.6	▲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	60	3,740	3,800	60	—	4.6	—	—	4.5	—	—	▲0.1	—	谷澤
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	8,061	38	8,100	8,100	0	6.0	5.8	6.3	5.9	5.7	6.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,667	22	1,670	1,690	20	5.2	4.8	5.3	5.1	4.7	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,938	101	6,960	7,040	80	6.0	5.7	6.2	5.9	5.6	6.1	▲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	20	2,390	2,410	20	—	5.5	—	—	5.4	—	—	▲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	2,231	68	2,280	2,300	20	6.4	6.4/6.5	6.6	6.3	6.3/6.4	6.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
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
商業施設 合計		50,330	50,445	1,204	51,390	51,650	260	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	897	382	1,260	1,280	20	5.4	5.2	5.6	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	1,106	153	1,250	1,260	10	6.2	6.0	6.4	6.1	5.9	6.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	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	7,586	123	7,630	7,710	80	5.8	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
その他施設 合計		9,630	9,590	659	10,140	10,250	110	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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	2017年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2016年8月期			2017年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2016年 8月期	2017年 2月期	前期比	直接 還元法 CR	DCF法		直接 還元法 CR	DCF法		直接 還元法 CR	DCF法		
									DR	TCR		DR	TCR		DR	TCR	
ポートフォリオ 合計		513,772	500,196	47,179	538,767	547,376	8,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
【2017年4月取得資産】																	
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅱ	7,200	-	-	-	7,260	-	-	-	-	4.8	4.8/4.9	5.0	-	-	-	谷澤
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	-	-	-	3,350	-	-	-	-	5.0	5.0/5.1	5.2	-	-	-	谷澤
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	-	-	-	8,880	-	-	-	-	4.3	4.2/4.3 /4.4	4.5	-	-	-	谷澤
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	-	-	-	5,030	-	-	-	-	5.0	5.0/5.1	5.2	-	-	-	谷澤
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	-	-	-	3,550	-	-	-	-	5.7	5.3	6.0	-	-	-	不動研
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	1,510	-	-	-	1,560	-	-	-	-	5.5	5.2	5.7	-	-	-	不動研
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	-	-	-	2,010	-	-	-	-	5.6	5.7	5.8	-	-	-	谷澤
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	-	-	-	1,780	-	-	-	-	5.6	5.6	5.8	-	-	-	谷澤
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	-	-	-	3,120	-	-	-	-	5.6	5.6	5.8	-	-	-	谷澤
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	-	-	-	6,070	-	-	-	-	5.7	5.5	5.9	-	-	-	不動研
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	-	-	-	3,860	-	-	-	-	5.7	5.2	6.1	-	-	-	不動研
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	-	-	-	1,740	-	-	-	-	5.3	5.3/5.4	5.5	-	-	-	谷澤
LM-001	DPL三郷	16,831	-	-	-	16,900	-	-	-	-	4.3	4.3/4.4	4.5	-	-	-	谷澤
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	1,800	-	-	-	1,850	-	-	-	-	5.1	4.9	5.3	-	-	-	大和
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	-	-	-	1,890	-	-	-	-	5.5	5.3	5.7	-	-	-	不動研
2017年4月取得資産合計		67,911	-	-	-	68,850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 再計		581,683	-	-	-	616,226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 2017年2月期に取得した7物件(LB-033、LB-034、RE-141、RE-142、RR-004、RR-005、OT-003)の2016年8月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

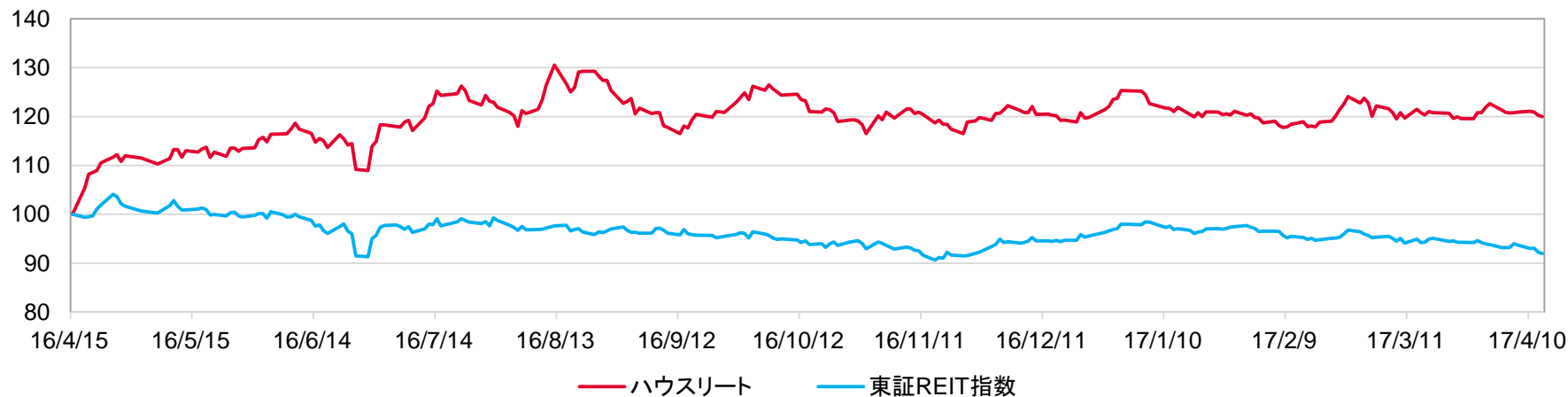
(注2) 「谷澤」:株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」:株式会社中央不動産鑑定所、「大和」:大和不動産鑑定株式会社、「不動研」:一般財団法人日本不動産研究所、「森井」:森井総合鑑定株式会社

// 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。

// 合併発表日(2016年4月15日)以降の相対価格の推移



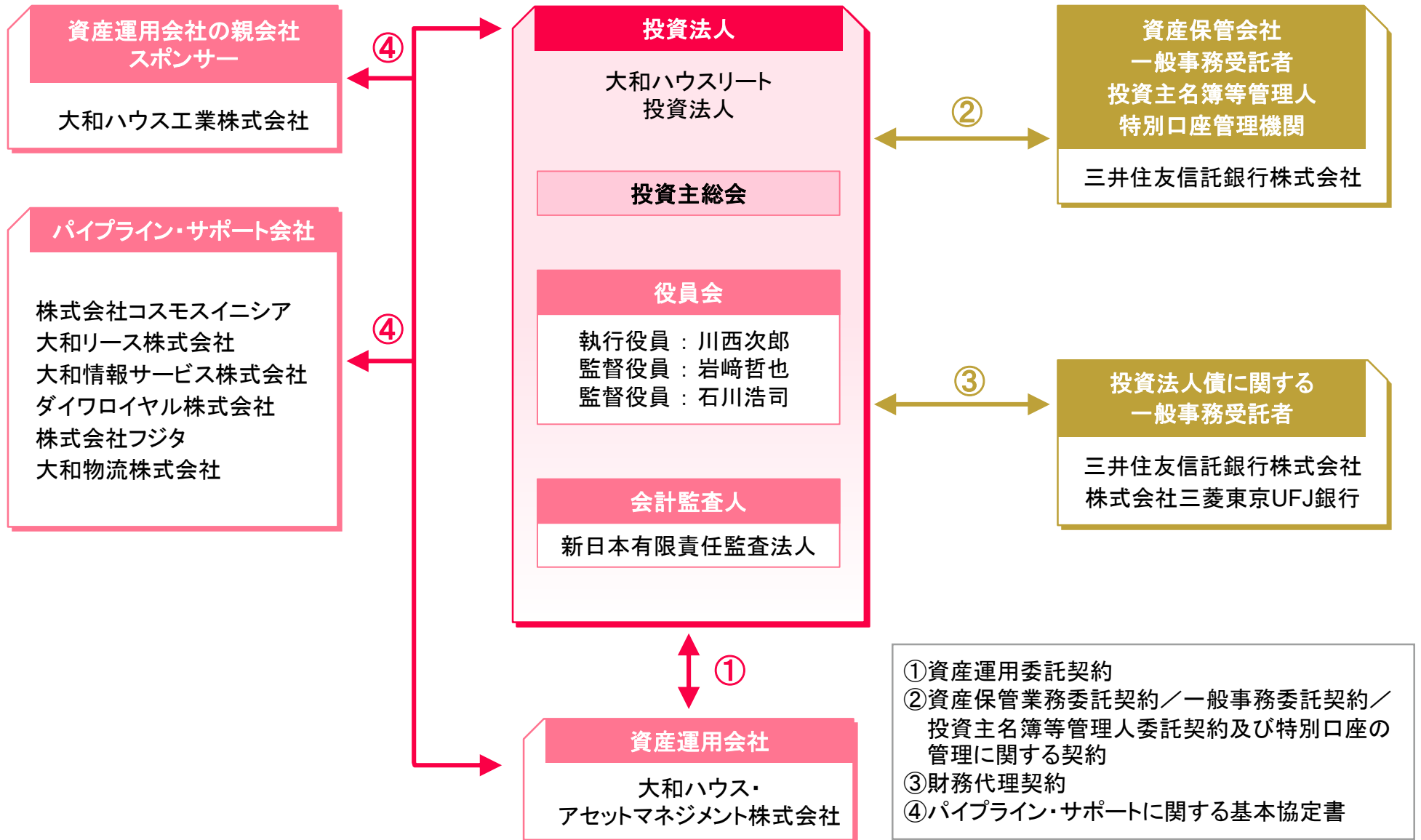
(注) 合併発表日である2016年4月15日の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

// 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2016年8期				2017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	5,966	92.8	39,753	5.3	10,077	92.9	77,264	5.1
金融機関	96	1.5	491,438	65.7	141	1.3	917,313	60.4
銀行・信託銀行	49	0.8	436,004	58.3	63	0.6	823,499	54.2
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	35	0.5	76,427	10.2	48	0.4	130,805	8.6
信託銀行	14	0.2	359,577	48.1	15	0.1	692,694	45.6
生命保険会社	8	0.1	21,523	2.9	7	0.1	31,950	2.1
損害保険会社	2	0.0	14,474	1.9	3	0.0	23,395	1.5
その他金融	37	0.6	19,437	2.6	68	0.6	38,469	2.5
信用金庫	27	0.4	11,070	1.5	45	0.4	22,374	1.5
その他	10	0.2	8,367	1.1	23	0.2	16,095	1.1
その他国内法人	121	1.9	88,841	11.9	232	2.1	199,103	13.1
外国人	237	3.7	125,976	16.8	382	3.5	293,557	19.3
証券会社	11	0.2	1,732	0.2	19	0.2	32,043	2.1
合計	6,431	100.0	747,740	100.0	10,851	100.0	1,519,280	100.0

// 主要投資主

氏名又は名称	2017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)	335,526	22.1
大和ハウス工業株式会社	169,600	11.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	154,040	10.1
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	103,934	6.8
野村信託銀行株式会社(投信口)	52,026	3.4
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	25,250	1.7
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 クライアンツ エグゼンプト 505233	23,617	1.6
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	23,372	1.5
富士火災海上保険株式会社	21,236	1.4
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	15,264	1.0
合計	923,865	60.8



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。