

2021年8月期(第31期)決算説明資料

2021年10月15日



1. 決算概要

ページ

■ 2021年8月期 決算ハイライト	4
■ 新型コロナウイルス感染症の業績への影響	5
■ 2021年8月期 損益計算書(P/L)	6
■ 2021年8月期 貸借対照表(B/S)	7
■ 2022年2月期及び2022年8月期 業績予想	8
■ 1口当たり分配金の内訳	9

2. 成長への取り組み

■ 2021年8月公募増資の概要	11
■ 2021年9月・10月取得物件	12-14
■ 中期成長戦略の振り返り	15
■ 今後の成長戦略	16
■ 大和ハウスグループのパイプライン	17

3. 運用状況

■ ポートフォリオ・サマリー(2021年10月1日現在)	19
■ 物流施設の運用状況	20
■ 居住施設の運用状況	21
■ 商業施設・ホテルの運用状況	22
■ ESGへの取り組み	23

4. 財務状況

■ 財務状況	25-26
--------	-------

Appendix

ページ

■ 資産規模の推移	28
■ 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	29
■ 財務指標の推移	30
■ 業績推移	31
■ ポートフォリオ推移	32
■ 貸借対照表	33
■ 損益計算書	34
■ ESGへの取り組み(環境に関する対する取り組み)	35
■ ESGへの取り組み(社会に関する取り組み)	36
■ ESGへの取り組み(ガバナンスに関する取り組み)	37
■ サステナビリティ指標連動報酬の導入	38
■ ESGへの取り組み(大和ハウスグループの取り組み)	39
■ 物流施設の事業環境	40
■ 居住施設の事業環境	41
■ 商業施設・ホテルの事業環境	42
■ ポートフォリオ一覧	43-46
■ 物流施設の賃料改定時期	47-49
■ 商業施設の賃料改定時期	50
■ 不動産鑑定評価額 比較表	51-58
■ 投資主の状況	59
■ 投資口価格の推移	60
■ 投資法人の仕組み図	61

1. 決算概要

1口当たり分配金

6,118 円

予想比 **+68 円**

前期比 **+262 円**

運用状況

- ◆ 物流施設 1 物件 **59 億円**を取得
- ◆ 居住施設 1 物件 **35 億円**を売却

- ◆ NOI利回り **5.0 %**
(前期比 ▲0.2 ポイント)

- ◆ 償却後NOI利回り **3.7 %**
(前期比 ▲0.2 ポイント)

- ◆ 稼働率 **99.3 %**
(前期比 ▲0.1 ポイント)

財務状況

- ◆ 借換え **85 億円**

- ◆ グリーンボンド発行 **40 億円**
(借入金返済)

- ◆ 1口当たり NAV **287,831 円**
(前期比 +7,801 円)

- ◆ LTV (のれんを除く) **45.0 %**
(前期比 ▲0.1 ポイント)

NOI利回り

用途	NOI (百万円)	取得価格 (百万円)	NOI利回り	償却後 NOI利回り
物流施設	10,265	412,171	5.0 %	3.8 %
居住施設	5,918	242,533	4.8 %	3.2 %
商業施設	3,244	123,219	5.2 %	4.2 %
ホテル	380	19,110	4.0 %	2.9 %
その他資産	749	27,260	5.5 %	4.0 %
合計	20,560	824,293	5.0 %	3.7 %

期末稼働率

用途	2021年2月期	2021年8月期	増減
物流施設	100.0 %	100.0 %	—
居住施設	96.5 %	95.6 %	▲0.9 ポイント
商業施設	99.8 %	99.8 %	—
ホテル	100.0 %	100.0 %	—
その他資産	99.8 %	99.8 %	—
合計	99.4 %	99.3 %	▲0.1 ポイント

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは2021年8月期の実績値を年換算して計算しています。
2021年3月1日付売却物件を除きます。

新型コロナウイルス感染症の業績への影響

- ◆ 2021年8月期は、ホテルと商業施設の一部のテナントで賃料を減免したものの、賃料減免額は想定の範囲内にとどまる
- ◆ 2022年2月期及び2022年8月期は 2021年8月期と同水準の影響を織り込む

2021年8月期の新型コロナウイルス関連の影響

用途	投資比率	コロナウイルス関連の影響	
物流施設	50.0%	79.4%	影響なし
居住施設	29.4%		
商業施設	14.9%	20.6%	影響はあるものの 程度は小
ホテル	2.3%		
その他資産	3.3%		

◆ 居住施設内の一部の商業テナントにて賃料を減免

◆ 商業施設は、大和ハウスグループによるサブリース型マスターリース物件と底地のみの保有が大半を占める

◆ ホテルの投資比率は低く、また、複合施設を含むホテル 8 物件のうち 6 物件は大和ハウスグループとの固定賃料契約

賃料減免実施状況

	テナント総数		減免要望有		(テナント数) 減免実施		減免額	
	2021年2月期	2021年8月期	2021年2月期	2021年8月期	2021年2月期	2021年8月期	2021年2月期	2021年8月期
居住施設内商業テナント	113	112	3	3	1	3	0 百万円	2 百万円
商業施設	84	85	4	13	2	13	1 百万円	19 百万円
ホテル(商業テナント含む)	15	15	2	4	2	3	75 百万円	84 百万円
その他資産	79	79	5	—	4	—	2 百万円	— 百万円
合計	291	291	14	20	9	19	79 百万円	106 百万円
補助金収入(その他収入)							2 百万円	7 百万円

業績予想への影響

	2022年2月期予想	2022年8月期予想
新型コロナウイルス関連の賃料減免見込み額	104 百万円	104 百万円
1口当たり分配金換算	45 円	45 円
1口当たり分配金予想	5,750 円	5,600 円

商業施設のテナント売上は安定的に推移しているもののホテルについては引き続き厳しい営業環境が続くと判断し、従来予想の賃料減免見込み額を据え置き

2021年8月期 損益計算書(P/L)

- ◆ 居住施設 1物件の売却益計上、物流施設 1物件の新規取得の収益寄与等により、分配金 6,118円
- ◆ 新型コロナウイルス感染症の影響は限定的にとどまり、予想比で増収・増益

	2021年2月期 実績	2021年8月期 実績	前期比	(単位:百万円)	
				2021年8月期 予想	予想比
営業収益	28,097	29,571	1,474	29,411	159
賃貸事業収益	27,260	27,362	102	27,202	160
不動産等売却益	836	2,208	1,371	2,209	▲0
営業費用	15,525	16,455	929	16,433	22
賃貸事業費用	11,179	12,081	902	12,027	54
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,908	6,810	901	6,732	78
減価償却費	5,271	5,271	0	5,295	▲23
その他の営業費用	4,346	4,373	27	4,405	▲31
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
営業利益	12,571	13,116	544	12,978	137
営業外収益	18	17	▲1	14	2
営業外費用	1,490	1,513	22	1,527	▲13
支払利息・融資関連費用	1,488	1,511	22	1,525	▲13
経常利益	11,099	11,619	520	11,466	153
当期純利益	11,098	11,619	520	11,465	153
前期繰越利益	779	676	▲103	676	—
利益超過分配(一時差異等調整引当額)	1,657	1,693	35	1,772	▲79
分配金総額	12,859	13,435	575	13,285	149
次期繰越利益	676	553	▲122	628	▲48
(単位:円)					
1口当たり分配金	5,856	6,118	262	6,050	68
利益分配	5,101	5,347	246	5,243	104
利益超過分配	755	771	16	807	▲36
一時差異等調整引当額の分配	755	771	16	807	▲36
その他の利益超過分配	—	—	—	—	—

■ 主な変動要因(予想比)

- (対利益)
- ◆ 営業収益の増加 159 百万円
 - ・ 居住施設の賃料収入・更新料収入の増加
 - ・ 水道光熱費収入の増加
 - ◆ 営業費用の増加 ▲22 百万円
 - ・ 修繕工事の前倒し実施による修繕費の増加
 - ・ 原状回復工事費の増加
 - ◆ 営業外費用の減少 13 百万円
 - ・ 支払利息の減少

■ 主な変動要因(前期比)

- (対利益)
- ◆ 営業収益の増加 1,474 百万円
 - ・ 不動産等売却益の増加
 - ・ 2020年12月～2021年3月売却 3物件の収益減少
 - ・ 2021年4月取得 1物件の収益寄与
 - ◆ 営業費用の増加 ▲929 百万円
 - ・ 修繕費の増加
 - ・ 2020年取得物件の固定資産税等の発生

■ Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

	(単位:百万円)	
	2021年2月期	2021年8月期
Capex	1,734	2,645
修繕費	1,021	1,571
原状回復工事費	279	374
合計	3,035	4,592

2021年8月期 貸借対照表(B/S)

- ◆ LTV (のれんを除く) 45.0% (前期比 ▲0.1ポイント)
- ◆ 鑑定キャップレート低下を主因とする含み益の増加 (前期比 +171億円)

	2021年2月期	2021年8月期	前期比
総資産	901,386	900,310	▲1,075
流動資産	49,565	48,327	▲1,238
固定資産	851,674	851,823	149
有形固定資産	778,754	781,047	2,293
無形固定資産	67,375	65,345	▲2,029
のれん	61,449	59,466	▲1,982
総負債	410,800	410,843	43
流動負債	38,810	48,439	9,629
有利子負債	30,358	39,858	9,500
固定負債	371,989	362,403	▲9,586
有利子負債	348,200	338,700	▲9,500
純資産	490,586	489,467	▲1,119
出資総額	231,766	231,766	—
出資剰余金(純額)	247,617	245,959	▲1,657
LTV(のれんを除く)	45.1 %	45.0 %	▲0.1 ポイント
LTV(のれんを含む)	42.0 %	42.0 %	— ポイント
発行済投資口数	2,196,000 口	2,196,000 口	— 口
1口当たり純資産	223,400 円	222,890 円	▲510 円
1口当たりNAV(注)	280,030 円	287,831 円	7,801 円

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

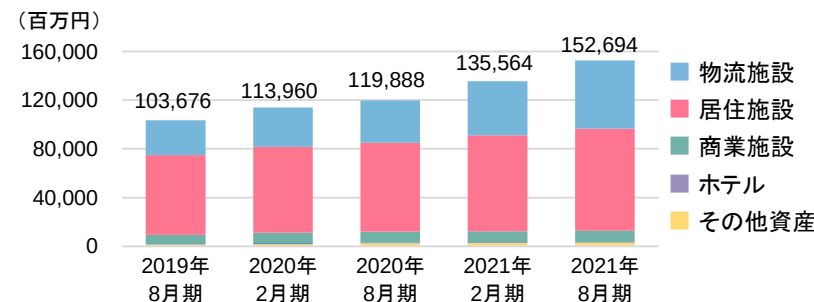
主な変動要因(前期比)

- ◆ 総資産の減少 ▲1,075 百万円
 - ・ 2021年3月 1物件の売却
 - ・ 2021年4月 1物件の取得
 - ・ のれんの償却
- ◆ 純資産の減少 ▲1,119 百万円
 - ・ のれんの償却にともなう一時差異等調整引当額の計上

用途別含み益

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	399,345	455,270	55,924
居住施設	220,279	304,277	83,997
商業施設	121,602	131,079	9,476
ホテル	18,835	19,180	344
その他資産	26,358	29,310	2,951
合計	786,421	939,116	152,694

含み益推移



2022年2月期及び2022年8月期 業績予想

- ◆ 2022年2月期予想分配金 5,750円（物件売却益が前期比で減少も、新規取得 4物件が収益に寄与）
- ◆ 2022年8月期予想分配金 5,600円（巡航ベース）

	2021年8月期 実績	2022年2月期 予想	2021年8月期 実績比	2022年8月期 予想	2022年2月期 予想比
営業収益	29,571	30,142	570	29,145	▲996
賃貸事業収益	27,362	28,806	1,443	29,145	338
不動産等売却益	2,208	1,335	▲872	—	▲1,335
営業費用	16,455	16,840	385	16,485	▲355
固定資産税等	2,166	2,156	▲10	2,397	240
減価償却費	5,271	5,646	374	5,700	53
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
営業利益	13,116	13,301	185	12,660	▲641
支払利息・融資関連費用	1,511	1,595	83	1,642	47
投資口交付費	—	185	185	—	▲185
経常利益	11,619	11,520	▲99	11,011	▲509
当期純利益	11,619	11,520	▲99	11,010	▲509
前期繰越利益	676	553	▲122	552	▲1
利益超過分配（一時差異等調整引当額）	1,693	1,818	125	1,835	16
利益超過分配（その他の利益超過分配）	—	—	—	134	134
分配金総額	13,435	13,340	▲95	12,992	▲348
次期繰越利益	553	552	▲1	541	▲11
(単位: 円)					
1口当たり分配金	6,118	5,750	▲368	5,600	▲150
利益分配	5,347	4,966	▲381	4,751	▲215
利益超過分配	771	784	13	849	65
一時差異等調整引当額の分配	771	784	13	791	7
その他の利益超過分配	—	—	—	58	58

2022年2月期予想の主な変動要因 （2021年8月期実績比）

- ◆ 営業収益の増加 (対利益) 570 百万円
 - ・ 2021年9月・10月取得 4物件の収益寄与
 - ・ 不動産等売却益の減少
- ◆ 営業費用の増加 ▲385 百万円
 - ・ 2021年9月・10月取得 4物件の費用発生
- ◆ 新投資口発行費用の発生 ▲185 百万円

2022年8月期予想の主な変動要因 （2022年2月期予想比）

- ◆ 営業収益の減少 ▲996 百万円 (対利益)
 - ・ 不動産等売却益の未発生
- ◆ 営業費用の減少 355 百万円
 - ・ 修繕費の減少
 - ・ 2021年取得物件の固定資産税等の発生

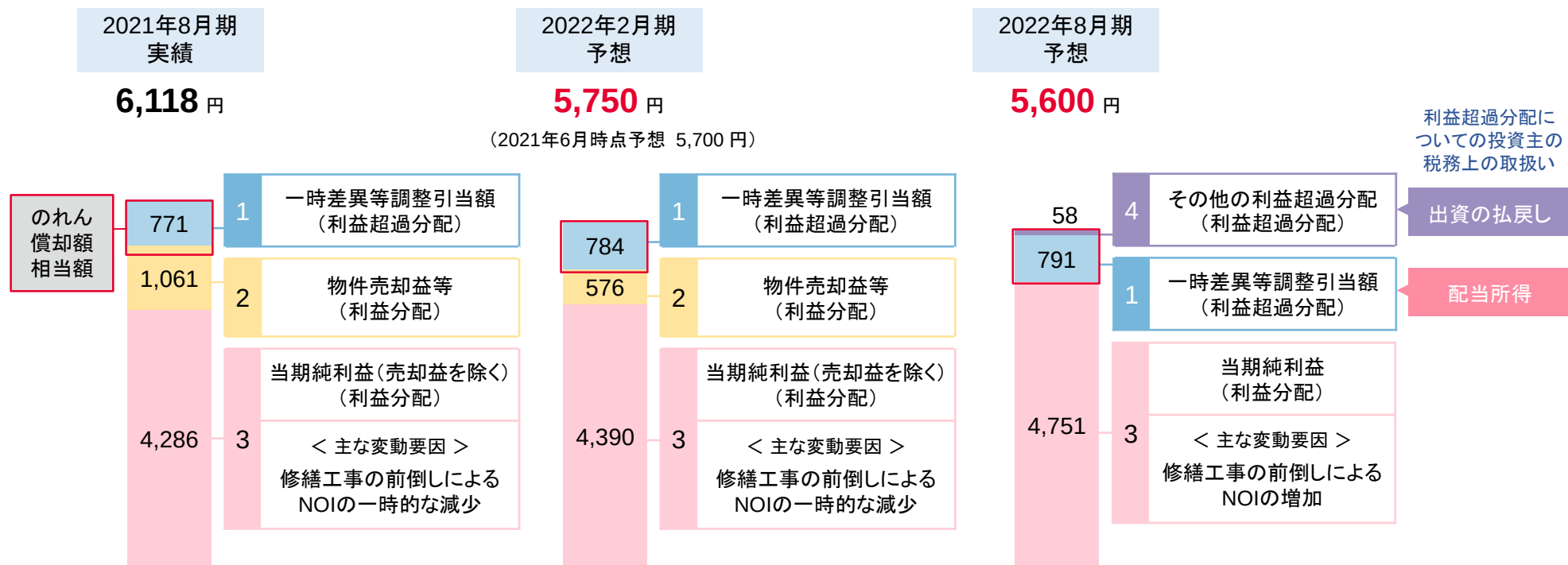
Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

	2021年 8月期 実績	2022年 2月期 予想	2022年 8月期 予想
Capex	2,645	2,305	968
修繕費	1,571	1,511	702
原状回復工事費	374	309	370
合計	4,592	4,126	2,041

1口当たり分配金の内訳

- ◆ 合併により生じたのれんについて、のれん償却額相当額(毎期 1,982百万円)を当期純利益に上乗せして分配する方針
- ◆ 2021年8月期と2022年2月期は、物件売却益を還元するとともに、戦略的に修繕工事を前倒しで実施

1口当たり分配金の内訳



のれん償却額相当額についての分配方針

2021年8月期 ~ 2022年2月期

- ◆ 一時差異等調整引当額^(注)を分配
- ◆ 物件売却益の計上にともない、売却益の一部に相当する金額を、その他の利益超過分配(税務上の出資の払戻し)から減額し、その他利益超過分配は未実施

2022年8月期

- ◆ 一時差異等調整引当額の分配がのれん償却額相当額を下回る場合は、その差額をその他の利益超過分配(税務上の出資の払戻し)として分配

(注)一時差異等調整引当額の分配は、税金不一致額及び評価・換算差額等により変動します。

2. 成長への取り組み

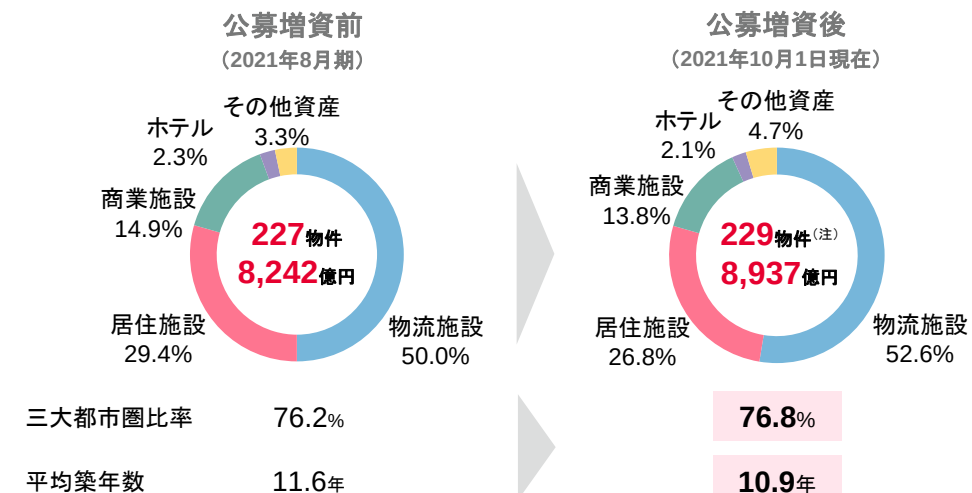
2021年8月公募増資の概要

- ◆ 公募増資(グローバル・オファリング)により、374億円を調達
- ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じて、4物件 723億円(鑑定NOI利回り4.5%)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)	発行新投資口数	124,000 口
発行決議日	2021年8月18日	国内一般募集	72,300 口
発行価格決定日	2021年8月25日	第三者割当	9,000 口
発行価格	301,791 円	海外募集	42,700 口
発行価額	292,552 円	増資後 発行済投資口数	2,320,000 口
調達金額	37,422 百万円	セイムポート出資	2,000 口

公募増資によるポートフォリオの変化



(注) 追加取得1物件を含む2021年9月・10月取得物件(4物件)取得後、2021年9月売却物件(1物件)売却後の数値です。

2021年9月・10月取得物件の概要

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り(注)	償却後NOI 利回り(注)	稼働率	築年数	(平均)賃貸借 契約残存期間	取得日
DPL流山Ⅲ	物流施設	千葉県流山市	32,000	32,100	4.5 %	3.4 %	100.0 %	1.0 年	非開示	2021年10月1日
Dプロジェクト和光A (準共有持分50%)	物流施設	埼玉県和光市	10,750	11,200	4.0 %	3.3 %	100.0 %	6.4 年	18.6 年	2021年 9月3日
Dプロジェクト平塚	物流施設	神奈川県平塚市	15,200	15,200	4.5 %	3.4 %	100.0 %	0.5 年	非開示	2021年10月1日
GRANODE広島 (準共有持分50%追加取得)	その他資産	広島県広島市	14,400	15,350	4.8 %	3.4 %	99.5 %	2.4 年	5.9 年	2021年 9月3日
合計／平均			72,350	73,850	4.5 %	3.4 %	100.0 %	2.0 年	6.9 年	

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、鑑定NOI利回りを使用しています。

2021年9月・10月取得物件 ①

LM-006 DPL流山Ⅲ

物流施設(マルチテナント型)

行政との連携により開発された大型物流施設



- 東京都心より25km圏内で常磐自動車道「流山IC」から約2.7kmにあり、国道16号の利用にも適しており、東京・埼玉・千葉などの地域への広域配送拠点として機能
- 最寄り駅である東武アーバンパークライン「運河」駅から徒歩圏内(約1.6km)
- 4階建て、延床面積32,342坪
- トラックバースが1階及び3階にあり、スロープにより高層階へ直接乗り入れることが可能。1階及び3階は両面バースにより、高頻度の入出庫・搬出入が可能な配送効率性が高い施設



取得日	2021年10月1日
所在地	千葉県流山市
建築時期	2020年10月14日
取得価格	32,000 百万円
鑑定評価額	32,100 百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
賃貸可能面積	106,859.16 m ²
賃借人	非開示

DPL流山プロジェクト

大和ハウスグループによる、マルチテナント型物流施設4棟・総敷地面積約320,000㎡の巨大プロジェクト

名称	竣工(予定)時期	延床面積	敷地面積
DPL流山Ⅲ	2020年 10月	106,917 m ²	53,937 m ²
DPL流山Ⅰ(取得済)	2018年 3月	128,360 m ²	66,579 m ²
DPL流山Ⅱ	2022年 11月	120,802 m ²	60,662 m ²
DPL流山Ⅳ	2021年 10月	270,795 m ²	135,592 m ²
合計	—	626,874 m ²	316,770 m ²



2021年9月・10月取得物件 ②

LB-065 Dプロジェクト和光A（準共有持分 50%） 物流施設（BTS型）

日本郵便の「メガ物流局」として開発された大型物流施設



- 東京都心より25km圏に位置し、国道298号・254号を利用し、埼玉県南部や都内城北地域への集配送が可能
- 都内に近接し、東京外環自動車道「和光北IC」まで約0.4kmと至近であり、首都圏全域への集配送を見据えた大型物流拠点
- 6階建て、延床面積17,302坪
- 1階、3及び4階に接車できるランプウェイが設置されており、配送効率性が高く、駐車スペースは合計407台分を確保



取得日	2021年9月3日
所在地	埼玉県和光市
建築時期	2015年4月1日
取得価格	10,750 百万円
鑑定評価額	11,200 百万円
鑑定NOI利回り	4.0%
償却後鑑定NOI利回り	3.3%
賃貸可能面積	39,258.06 m ²
賃借人	日本郵便



2021年9月・10月取得物件 ③

LB-066 Dプロジェクト平塚

物流施設(BTS型)

グローバル3PL業者である日本ロジテム向けに開発されたBTS型物流施設



取得日	2021年10月1日
所在地	神奈川県平塚市
建築時期	2021年4月1日
取得価格	15,200 百万円
鑑定評価額	15,200 百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
賃貸可能面積	65,272.52 ㎡
賃借人	日本ロジテム



- 東名高速道路「厚木IC」から約3.5kmに位置
- 「海老名JCT」から圏央道に乗り入れることで、消費地である多摩地区から首都圏全体を広域的にカバーできる拠点
- 5階建て、延床面積16,425坪で、1～3階の各階に接車するランプウェイを有し、配送効率が高い

(注) ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)とは、快適な室内環境を保ちながら建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のことです。BELSの評価制度において、ZEBの評価はゼロエネルギーの達成状況に応じて、「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。

OT-006 GRANODE 広島

(準共有持分50%追加取得)

その他資産

オフィス・ホテル・商業施設が融合した大型複合施設



取得日	2021年9月3日
所在地	広島県広島市
建築時期	2019年3月29日
取得価格	14,400 百万円
鑑定評価額	15,350 百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
賃貸可能面積	14,962.23 ㎡
主な賃借人	大和ハウスリアルティマネジメント



- JR「広島」駅から徒歩約4分に所在し、観光・ビジネスともに交通の利便性に優れているほか、視認性もよく、高い立地競争力を誇る
- 広島市最大規模のオフィスフロアや、合計197室からなるホテルに加え、1～2階部分は商業施設で構成
- 制震構造、非常用発電機による72時間の電力供給のほか、テナント用発電機スペースの設置等、BCP対策を整備



中期成長戦略の振り返り

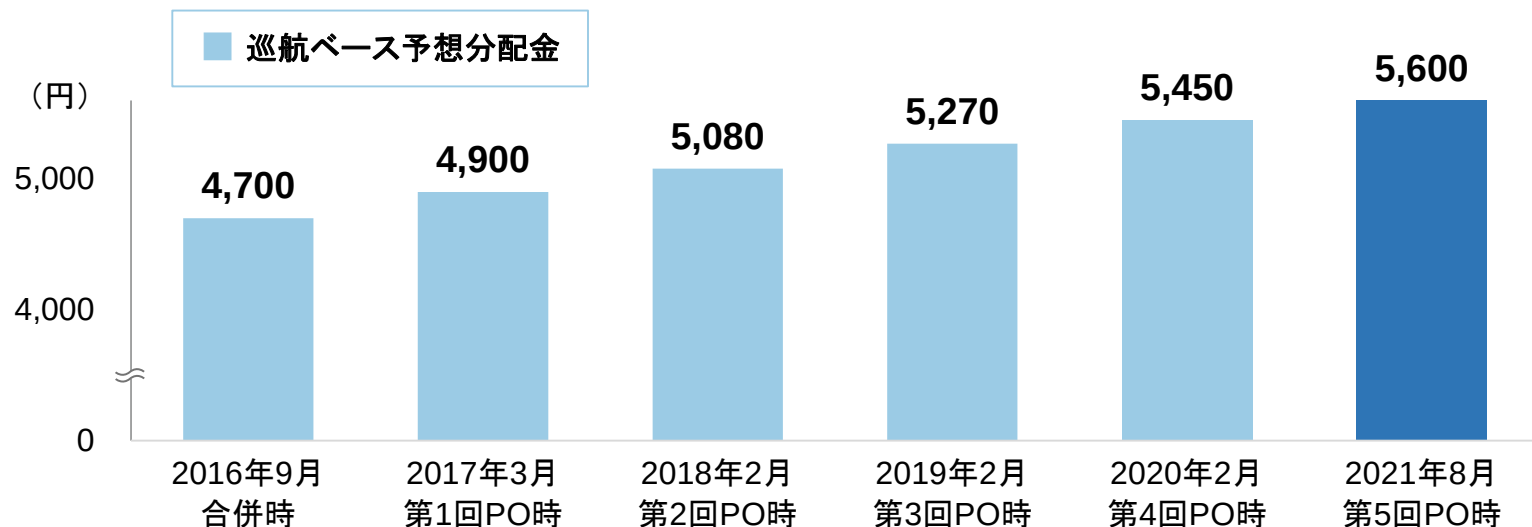
合併後 3か年（2016年9月～2019年8月）

中期成長戦略（2019年9月～2021年9月）

目標

資産規模 8,000 億円

巡航ベース分配金 5,600 円

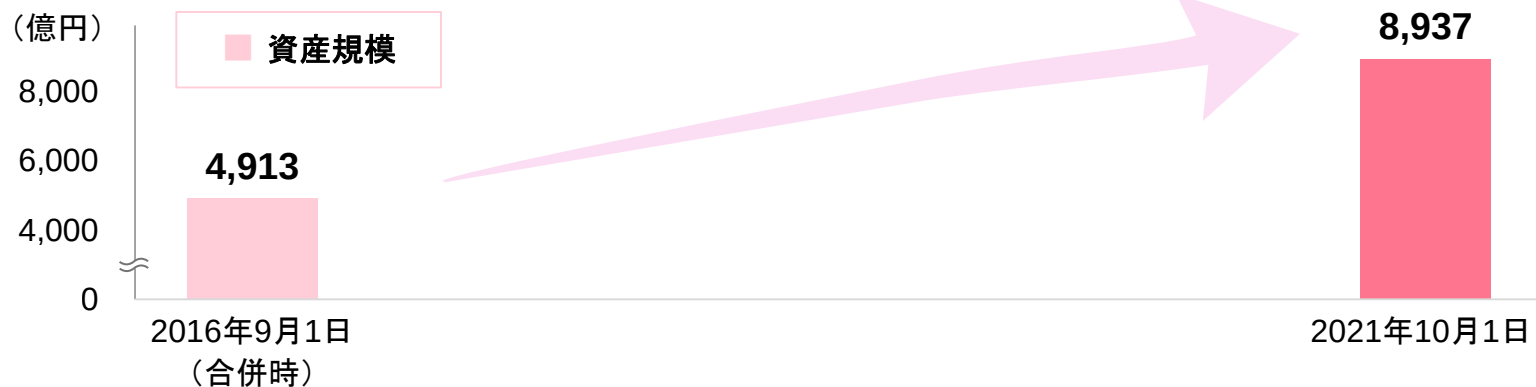


中期目標を
達成見込み

巡航ベース予想分配金の
成長(合併後)

+900円
+19.1%

(注) 巡航ベース予想分配金とは、固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。



資産規模の
成長(合併後)

+4,024億円
+81.9%

事業価値(経済的価値)



社会価値(非財務的価値)



投資主価値の最大化

外部成長戦略

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

内部成長戦略

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

財務戦略

- NAV水準、分配金成長を意識したエクイティ調達
- LTV(のれんを除く)は 50%を上限としつつ 45%前後でコントロール
- デット調達期間の長期化・コストの低減
- 手許資金の有効活用

事業価値

社会価値

ESG戦略

- サステナビリティ指標連動報酬の導入による推進のコミットメント(資産運用報酬、執行役員報酬、取締役報酬)
- 温室効果ガス(GHG)排出量の削減、GRESB、CDPなど第三者機関からのESG評価の向上
- 保有物件の環境認証取得割合(延床面積ベース)を早期に70%へ向上
- 持投資口会制度による投資口取得の推進

大和ハウスグループのパイプライン

物流施設

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)	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 4月	8 階建	49,959 m ²
Dプロジェクト伊勢原	BTS型	神奈川県伊勢原市	2021年12月	5 階建	61,910 m ²
Dプロジェクト茨木A棟	BTS型	大阪府茨木市	2017年 9月	4 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	60,163 m ²
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年 5月	5 階建	73,980 m ²
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年 1月	4 階建	121,223 m ²
DPL新横浜 I	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年 3月	6 階建	101,134 m ²
DPL横浜戸塚	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年 6月	4 階建	125,571 m ²
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年 4月	4 階建	178,712 m ²
DPL三郷 II	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2021年10月	5 階建	67,058 m ²
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年 5月	5 階建	87,312 m ²
DPL流山IV	マルチテナント型	千葉県流山市	2021年10月	4 階建	270,795 m ²

商業施設

物件名称	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市	2020年 3月	4 階建	135,000 m ²

ホテル

物件名称	分類	所在地	竣工	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	21,600 m ²

その他資産

物件名称	分類	所在地	竣工	階数	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	地下2階・29階建	39,460 m ²

Dプロジェクト城南島



Dプロジェクト茨木B棟



DPL市川



イーアス沖縄豊崎



ダイワロイネットホテル東京有明



Dタワー西新宿



(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。

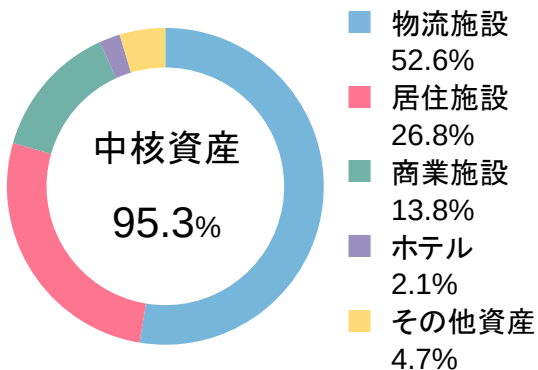
3. 運用状況

ポートフォリオ・サマリー (2021年10月1日現在)

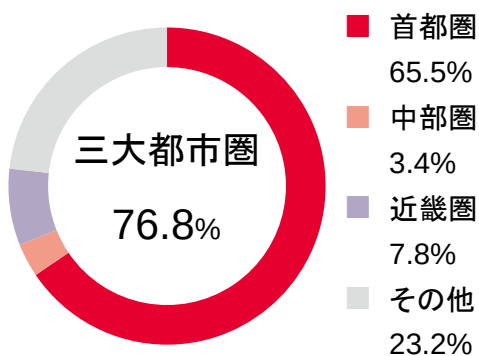
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	893,733 百万円	470,121 百万円	239,623 百万円	123,219 百万円	19,110 百万円	41,660 百万円
物件数	229 物件	66 物件	129 物件	23 物件	5 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後)	4.9 %	4.9 %	4.8 %	5.2 %	4.0 %	5.2 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後)	3.6 %	3.7 %	3.2 %	4.2 %	2.9 %	3.8 %
平均築年数	10.9 年	8.5 年	15.6 年	13.6 年	9.2 年	4.6 年
稼働率	99.6 %	100.0 %	97.4 %	99.8 %	100.0 %	99.7 %
地域別比率	首都圏 65.5 % 中部圏 3.4 % 近畿圏 7.8 % その他 23.2 %	首都圏 72.2 % 中部圏 3.5 % 近畿圏 5.0 % その他 19.4 %	首都圏 85.7 % 中部圏 3.1 % 近畿圏 9.1 % その他 2.1 %	首都圏 26.5 % 中部圏 1.9 % 近畿圏 18.8 % その他 52.8 %	首都圏 25.1 % 中部圏 23.5 % 近畿圏 7.7 % その他 43.6 %	首都圏 8.2 % その他 91.8 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2021年3月売却物件及び2021年9月売却物件を除く2021年8月期の実績値を年換算したNOI(固定資産税等控除後)と2021年9月・10月取得物件の鑑定NOIを用いて計算しています。
稼働率は2021年9月末時点の数値を、また、DPL流山Ⅲ及びDプロジェクト平塚については取得日である2021年10月1日時点の数値を用いて計算しています。

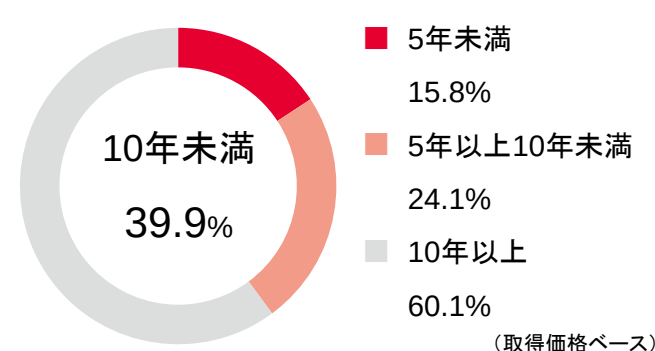
用途別ポートフォリオ



地域別ポートフォリオ



築年数別ポートフォリオ



(取得価格ベース)

物流施設の運用状況

<運用状況>

- ◆ 2021年4月 1 物件取得（取得価格 5,930 百万円）
- ◆ 2021年9月・10月 3 物件取得（取得価格合計 57,950 百万円）
- ◆ 期末稼働率 100.0%

◆【BTS型 2 物件】

CAPEX投資(LED化) → 賃貸収入の増加

◆【BTS型 3 物件】

CAPEX投資(冷凍庫入替、空調新設、冷凍冷蔵設備改修) → 賃貸収入の増加

<賃料改定・契約更改の状況>

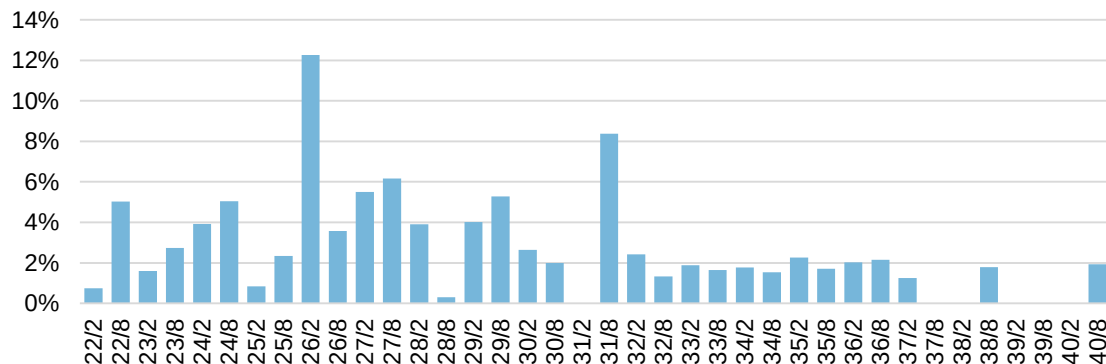
◆ 契約更改:

マルチテナント型 1 テナント → 増額にて再契約

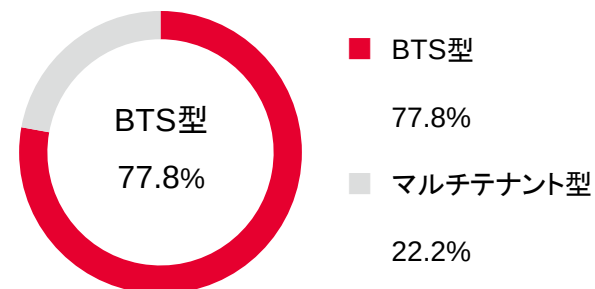
BTS型 1 物件 → 同条件にて再契約

■ 賃貸借契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）

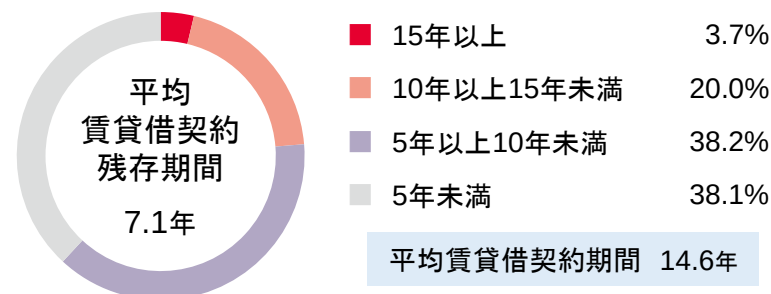
◆ 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



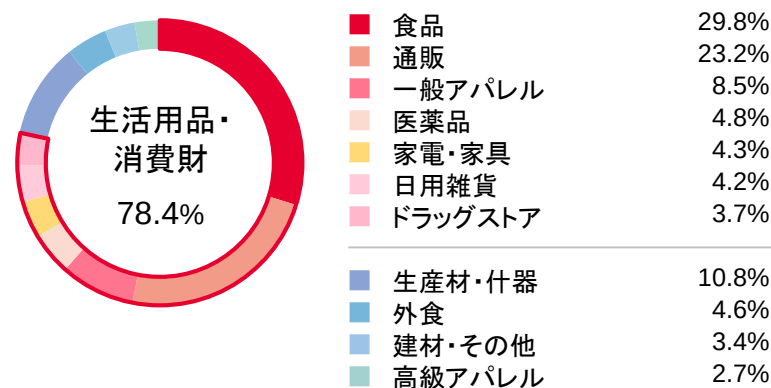
■ タイプ別（取得価格ベース）



■ 賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



■ 取り扱い荷物分類別比率（年間賃料ベース）



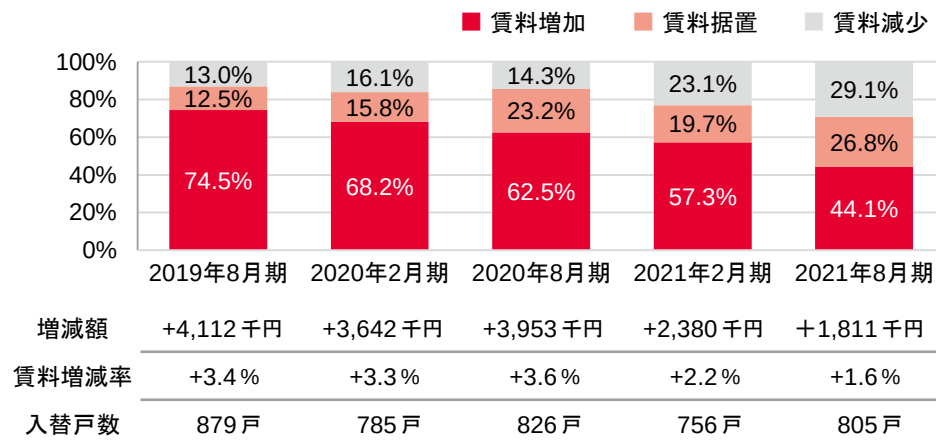
<運用状況>

- ◆ 2021年3月 1 物件売却（売却価格 3,515 百万円）
- ◆ 2021年9月 1 物件売却（売却価格 3,740 百万円）
- ◆ 期中平均稼働率は予想の 96.0%に対し 95.9%（▲0.1 ポイント）
- ◆ 12 物件で大規模修繕工事を実施

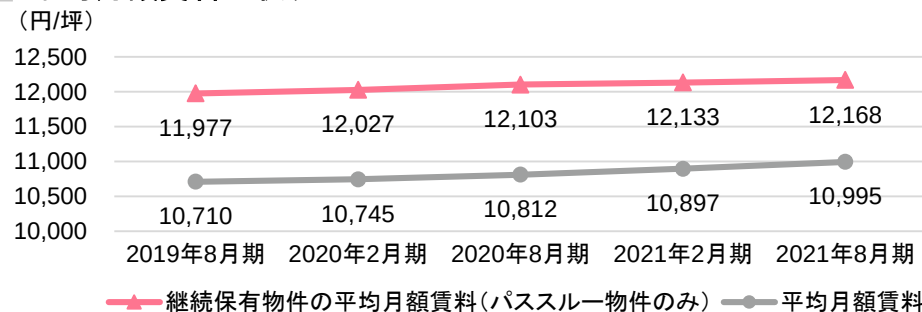
<賃料の状況>

- ◆ 13期連続でテナント入替時の賃料増額
 - 【全体】 月額賃料 +1,811 千円（入替前賃料対比 +1.6%）
 - 【うち主要5区】 +1,365 千円（入替前賃料対比 +3.1%）
- ◆ テナント更新時の賃料増額
 - 月額賃料 +1,211 千円
- ◆ サブリース契約の賃料増額
 - 月額賃料 +1,133 千円
- ◆ 25 物件 62 戸で専有部バリューアップ工事を実施
 - ⇒ 期末時点で 46 戸が契約済み、賃料が従前より 6.0%増加

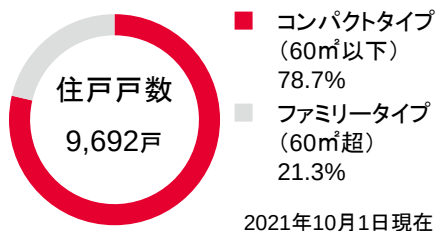
■ テナント入替時の月額賃料の状況（テナント入替戸数の比率）



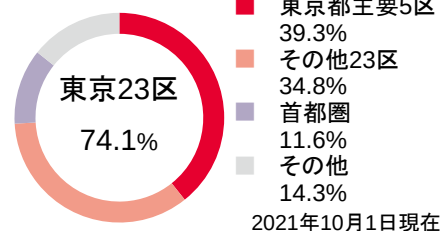
■ 平均月額賃料の状況



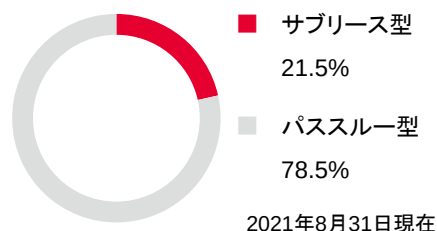
■ 住戸タイプ別（戸数ベース）



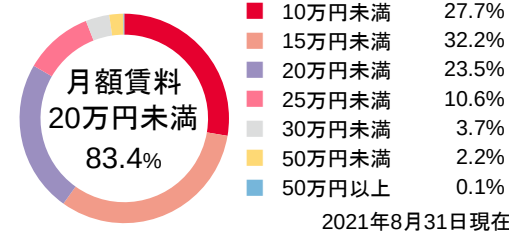
■ 地域別（取得価格ベース）



■ マスターリースタイプ別（年間賃料ベース）



■ 月額賃料別（戸数ベース）



＜商業施設の運用状況＞

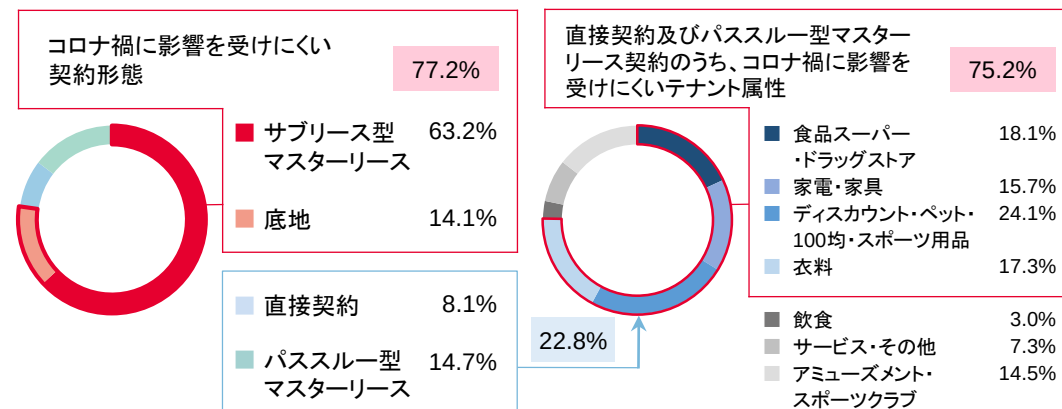
◆ 期末稼働率 99.8%と高い水準を維持

テナント退去：なし、テナント入居：1 区画（美容室）

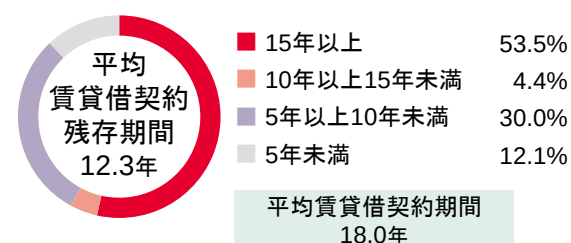
＜主要テナントの賃料改定・契約更改の状況＞

◆ 契約更改：1 テナント ⇒ 同条件にて再契約済み

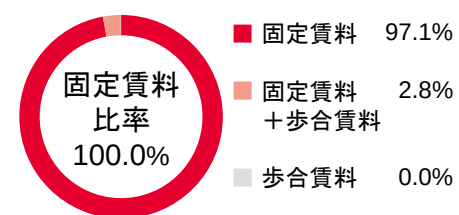
契約形態別（年間賃料ベース）



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）



2021年8月31日現在

＜ホテル部分の賃料改定・契約更改の状況＞

◆ 賃料改定・契約更改：なし

＜新型コロナウイルス関連の賃料減免の状況＞

◆ 2021年8月期：一部のテナントにて賃料を減免

◆ 2022年2月期・2022年8月期：

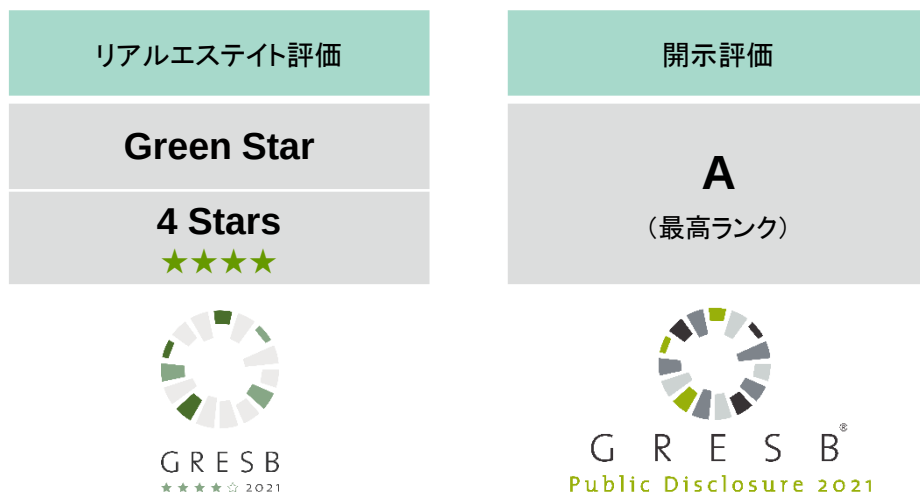
2021年8月期と同水準の影響を予想に織り込み済み

＜ホテルテナントの賃料形態（ホテル・商業施設・その他資産）＞

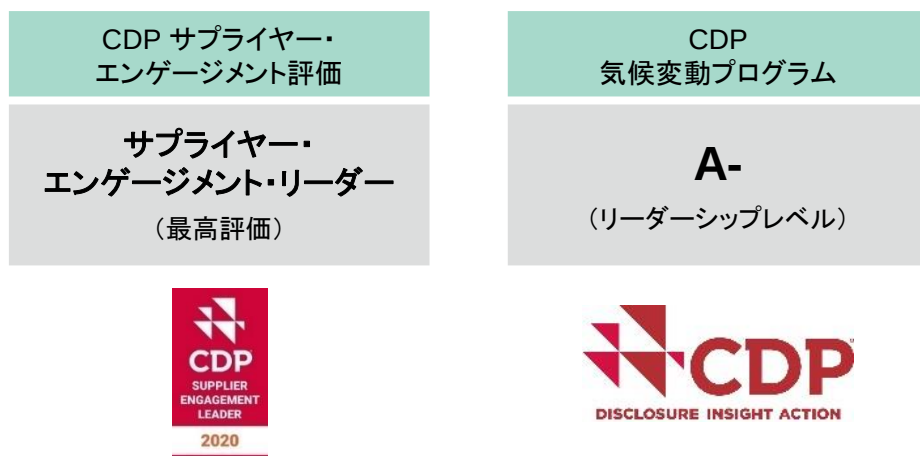
- ◆ ダイワロイネットホテル横浜関内：固定賃料
- ◆ ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口：固定賃料
- ◆ ダイワロイネットホテル水戸：固定賃料（COMBOX310）
- ◆ ダイワロイネットホテル那覇おもろまち：固定賃料＋歩合賃料（那覇新都心センタービル）
- ◆ ダイワロイネットホテル広島駅前：固定賃料（GRANODE広島）
- ◆ スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り：非開示
- ◆ アゴーラ・金沢：非開示
- ◆ カンデオホテルズ長崎新地中華街：固定賃料

- ◆ サステナビリティレポートを 2021年 7月に初めて発行
- ◆ GRESBリアルエステイト評価において 2年連続で「4 Stars」を獲得

2021年 GRESB 評価



2020年 CDP 評価 (初参加)



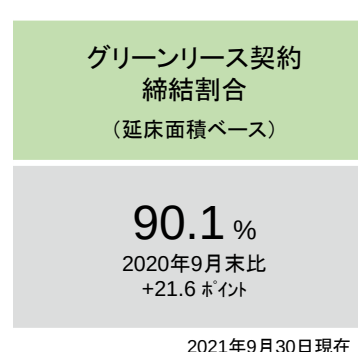
環境認証の取得推進

- ◆ 保有物件の環境認証の取得割合は 64.0%(延床面積ベース)に向上

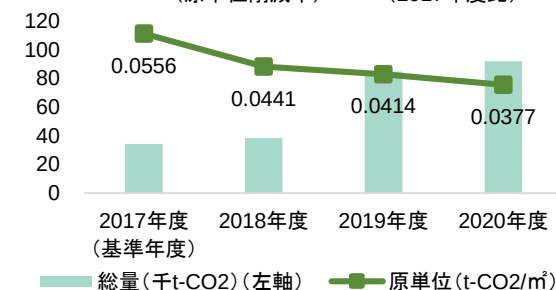
	DBJ Green Building	BELS	CASBEE
★★★★★	5 物件	11 物件	7 物件
★★★★	8 物件	4 物件	5 物件
★★★	12 物件	4 物件	
★★	5 物件	14 物件	
★		4 物件	
認証取得物件数	30 物件	37 物件	12 物件
認証取得割合 (延床面積ベース)	48.6 %	51.1 %	27.0 %
認証取得割合 2020年9月末比	+6.8 ポイント	+16.3 ポイント	+13.9 ポイント

2021年9月30日現在

グリーンリース契約の締結 環境パフォーマンスの向上



- ◆ 2020年度 GHG排出量 ▲32.1%
(原単位削減率) (2017年度比)



※保有する物件のうち、データを取得できた物件を対象としています。
原単位: (電気やCO₂等の使用総量) ÷ 原単位分母(延床面積(㎡))

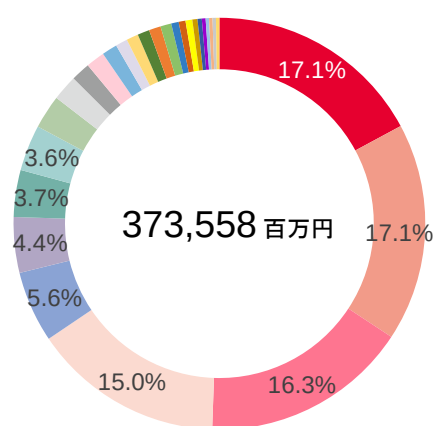
4. 財務狀況

- ◆ LTV(のれんを除く)は 45%前後の水準でコントロール
- ◆ 2021年4月にグリーンボンド 40億円、9月に本投資法人初のグリーンローン 105億円を調達

有利子負債の状況 (2021年10月1日現在)

有利子負債		長期負債比率	平均利率	LTV(のれんを除く)	格付
407,558 百万円		88.0 %	0.66 %	45.1 %	JCR
借入金	うち、グリーンローン	88.0 %	0.66 %	45.1 %	AA (安定的)
373,558 百万円	10,500 百万円				
投資法人債	うち、グリーンボンド	固定金利比率	平均残存年数	LTV(のれんを含む)	R&I
34,000 百万円	15,000 百万円	96.4 %	4.6 年	42.3 %	AA- (安定的)

借入先の内訳



三井住友信託銀行	64,029
三井住友銀行	63,990
三菱UFJ銀行	60,844
みずほ銀行	56,020
日本政策投資銀行	20,900
農林中央金庫	16,310
あおぞら銀行	13,761
りそな銀行	13,500
みずほ信託銀行	9,878
新生銀行	7,500

日本生命保険	5,600
信金中央金庫	5,500
三井住友海上火災保険	4,500
福岡銀行	3,500
西日本シティ銀行	3,500
第一生命保険	3,500
千葉銀行	3,465
七十七銀行	3,200
中国銀行	2,200
伊予銀行	2,000

京都銀行	2,000
山梨中央銀行	1,500
静岡銀行	1,260
かんぽ生命保険	1,100
太陽生命保険	1,000
山口銀行	1,000
関西みらい銀行 (新規)	1,000
京葉銀行 (新規)	1,000

- ◆ 有利子負債の長期固定化と返済期限の分散を推進
- ◆ 借入金のリファイナンスにおいて、調達期間を長期化しつつ、金利コストを軽減

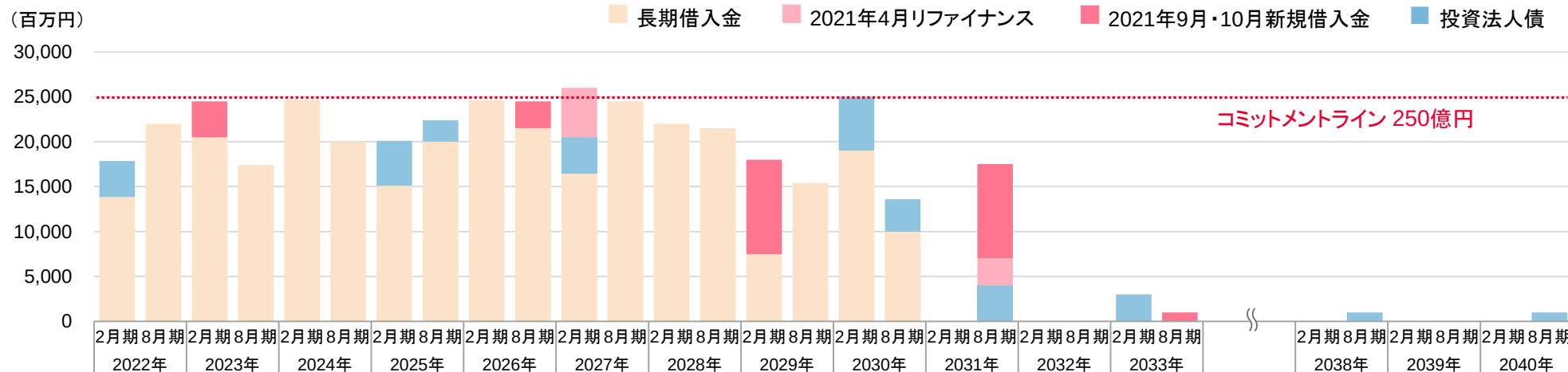
2021年8月期のファイナンス

	2021年4月		2021年4月		
	借入金返済	借入金 リファイナンス	借入金返済	投資法人債発行 (グリーンボンド)	借入金 リファイナンス
金額(百万円)	3,000	3,000	9,500	4,000	5,500
利率	1.05 %	0.70 %	0.40 %	0.50 %	0.28 %
調達年数	7.0 年	10.0 年	4.1 年	10.0 年	5.4 年

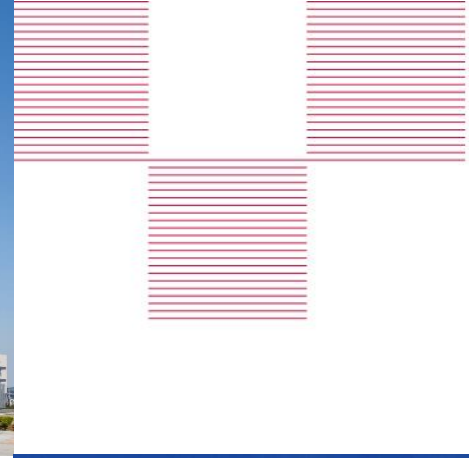
2022年2月期のファイナンス

	2021年9月・10月
	新規借入金
金額(百万円)	29,000
平均利率	0.43 %
平均調達年数	7.2 年

返済期限の分散



2021年10月1日現在



Appendix



資産規模の推移

合併後取得価格合計

69物件 **4,344**億円
(追加取得含む)

合併後資産規模成長率

+81.9%
合併後資産規模増加額 **4,024**億円

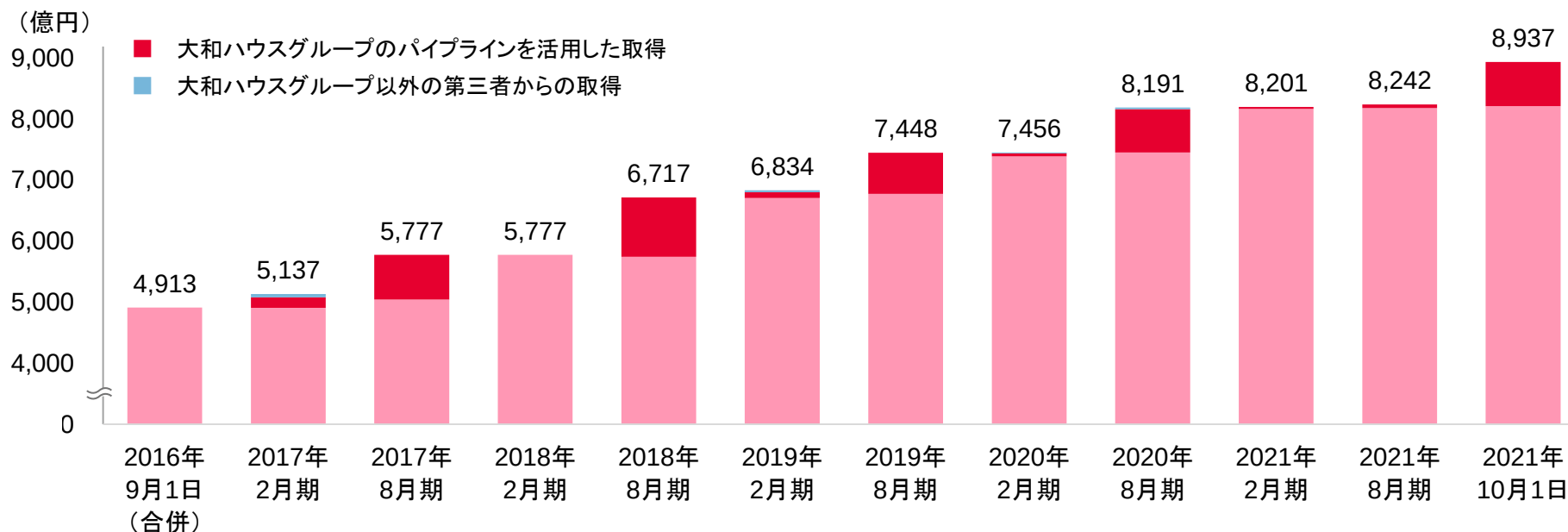
合併後における大和ハウスグループの
パイプラインを活用した取得比率

97.0% (**65**物件 / **69**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

96.6% (**65**物件 / **69**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 % 5.2 % 5.2 % 5.1 % 5.2 % 5.0 % 4.9 %

償却後NOI利回り

(固定資産税等控除後)

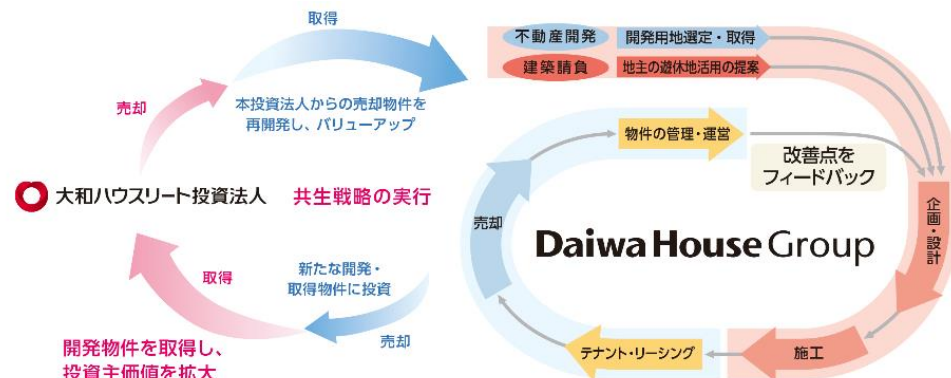
3.8 % 4.0 % 4.0 % 4.1 % 4.0 % 4.0 % 3.9 % 3.9 % 3.8 % 3.9 % 3.7 % 3.6 %

(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。
2021年10月1日現在のNOIは、2021年9月売却物件を除く2021年8月期のNOIと2021年9月・10月取得物件の鑑定NOIを使用しています。

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

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貫通貫



大和ハウスリート投資法人 共生戦略の実行

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



大和ハウスグループの第6次中期経営計画

- ◆ 大和ハウスグループは、第6次中期経営計画(2019年度～2021年度)において、物流施設を中心とした事業施設事業における不動産開発投資計画を当初の 3,500億円から 6,500億円に修正
- ◆ 不動産開発物件の売却計画も当初の 4,000億円から 6,700億円に修正

(億円)

不動産
投資計画

不動産
売却計画

不動産開発 10,000			
物流施設・事業施設 6,500	賃貸住宅 500	商業施設 1,500	海外 1,500
不動産売却 6,700			

大和ハウスグループの流動化不動産^(注)の内訳

(億円)

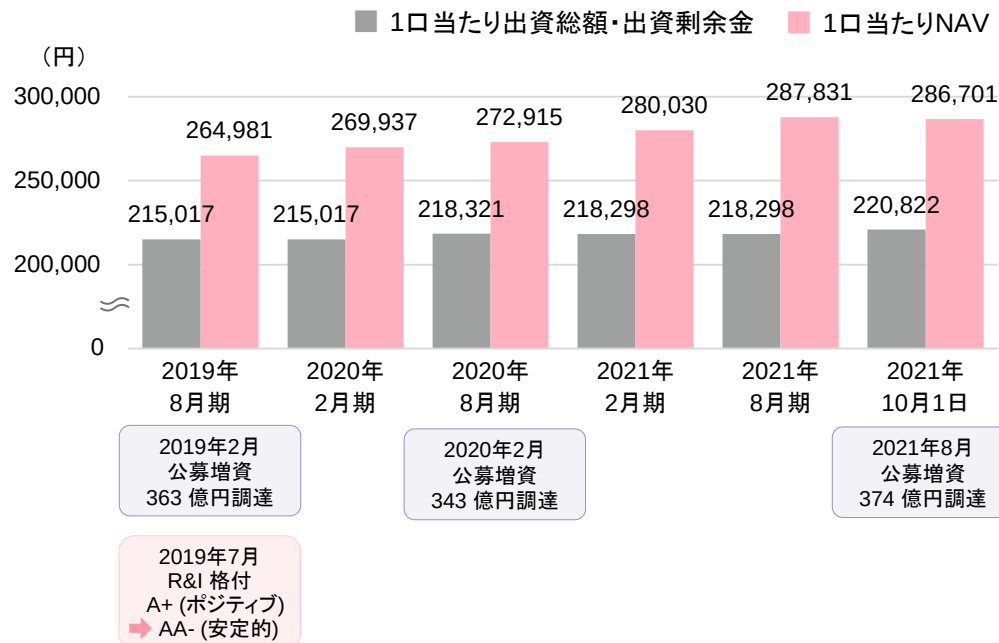
2021年6月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	2,204	4,898	7,102
賃貸住宅	217	186	404
商業施設	730	329	1,059

(出所) 大和ハウス工業株式会社

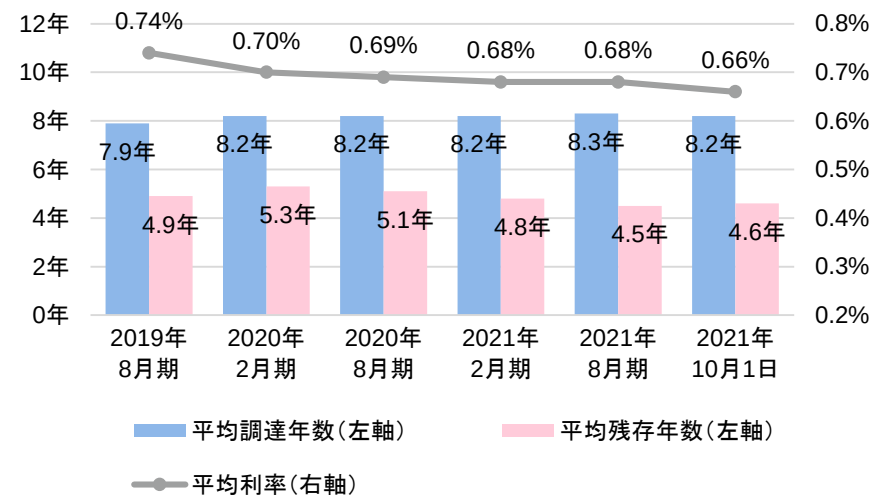
(注) 流動化不動産とは、早期に売却可能な不動産です。

財務指標の推移

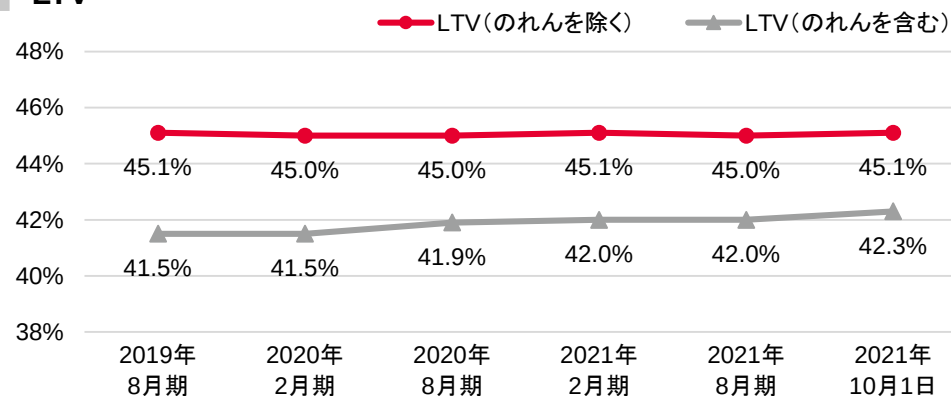
1口当たりNAV



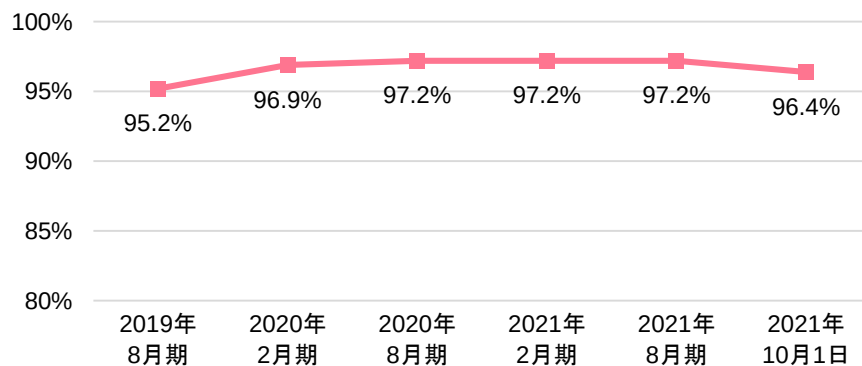
平均調達年数・平均残存年数・平均利率



LTV



固定金利比率



	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期 (A)	2021年8月期 (B)	増減 (B－A)
運用日数	184 日	182 日	184 日	181 日	184 日	3 日
営業収益	24,877 百万円	25,018 百万円	26,613 百万円	28,097 百万円	29,571 百万円	1,474 百万円
営業利益	10,702 百万円	10,559 百万円	11,574 百万円	12,571 百万円	13,116 百万円	544 百万円
（内、不動産売却損益）	154 百万円	306 百万円	一 百万円	836 百万円	2,208 百万円	1,371 百万円
経常利益	9,166 百万円	9,126 百万円	9,936 百万円	11,099 百万円	11,619 百万円	520 百万円
当期純利益	9,166 百万円	9,125 百万円	9,936 百万円	11,098 百万円	11,619 百万円	520 百万円
1口当たり分配金	5,773 円	6,040 円	5,427 円	5,856 円	6,118 円	262 円
発行済投資口の総口数	2,075,000 口	2,075,000 口	2,196,000 口	2,196,000 口	2,196,000 口	－
配当性向	130.6 %	137.3 %	119.4 %	100.9 %	101.1 %	0.2 ポイント
総資産	841,236 百万円	839,931 百万円	899,579 百万円	901,386 百万円	900,310 百万円	▲1,075 百万円
純資産	463,170 百万円	460,341 百万円	491,302 百万円	490,586 百万円	489,467 百万円	▲1,119 百万円
出資総額	198,492 百万円	198,492 百万円	231,766 百万円	231,766 百万円	231,766 百万円	－
出資剰余金（純額）	247,667 百万円	247,667 百万円	247,667 百万円	247,617 百万円	245,959 百万円	▲1,657 百万円
有利子負債	348,768 百万円	348,758 百万円	376,558 百万円	378,558 百万円	378,558 百万円	－
LTV（のれんを除く）	45.1 %	45.0 %	45.0 %	45.1 %	45.0 %	▲0.1 ポイント
LTV（のれんを含む）	41.5 %	41.5 %	41.9 %	42.0 %	42.0 %	－
1口当たり純資産	223,214 円	221,851 円	223,725 円	223,400 円	222,890 円	▲510 円
1口当たりNAV ^(注1)	264,981 円	269,937 円	272,915 円	280,030 円	287,831 円	7,801 円
1口当たりFFO ^(注2)	7,598 円	7,526 円	7,789 円	7,982 円	7,594 円	▲388 円

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

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

		2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期 (A)	2021年8月期 (B)	増減 (B－A)
物件数		228 物件	225 物件	228 物件	227 物件	227 物件	－
取得価格合計		744,823 百万円	745,625 百万円	819,114 百万円	820,103 百万円	824,293 百万円	4,190 百万円
不動産賃貸事業	物流施設比率	50.9 %	50.1 %	49.6 %	49.5 %	50.0 %	0.5 ポイント
	居住施設比率	33.1 %	33.0 %	30.1 %	29.8 %	29.4 %	▲0.4 ポイント
	商業施設比率	12.8 %	13.0 %	15.0 %	15.0 %	14.9 %	▲0.1 ポイント
	ホテル比率	1.4 %	2.1 %	1.9 %	2.3 %	2.3 %	－
	その他資産比率	1.7 %	1.7 %	3.3 %	3.3 %	3.3 %	－
	取得物件数・取得価格	13 物件 67,090 百万円	2 物件 6,600 百万円	4 物件 ^(注1) 73,489 百万円	1 物件 3,140 百万円	1 物件 5,930 百万円	- 物件 2,790 百万円
売却物件数・売却価格		1 物件 5,755 百万円	5 物件 5,967 百万円	- 物件 - 百万円	2 物件 2,775 百万円	1 物件 3,515 百万円	▲1 物件 740 百万円
含み損益		103,676 百万円	113,960 百万円	119,888 百万円	135,564 百万円	152,694 百万円	17,130 百万円
賃貸可能面積		2,751 千㎡	2,734 千㎡	2,980 千㎡	2,979 千㎡	2,983 千㎡	4 千㎡
稼働率		99.4 %	99.5 %	99.4 %	99.4 %	99.3 %	▲0.1 ポイント
不動産賃貸事業	収益	24,722 百万円	24,712 百万円	26,613 百万円	27,260 百万円	27,362 百万円	102 百万円
	費用	10,062 百万円	10,278 百万円	10,737 百万円	11,179 百万円	12,081 百万円	902 百万円
	損益	14,660 百万円	14,433 百万円	15,876 百万円	16,080 百万円	15,281 百万円	▲799 百万円
減価償却費		4,764 百万円	4,806 百万円	5,174 百万円	5,271 百万円	5,271 百万円	0 百万円
NOI ^(注2)		19,424 百万円	19,239 百万円	21,050 百万円	21,352 百万円	20,552 百万円	▲799 百万円
NOI利回り ^(注3)		5.2 %	5.2 %	5.2 %	5.2 %	5.0 %	▲0.2 ポイント

(注1) イーアスつくばの準共有持分70%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)

	2021年2月期	2021年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,327,392	30,285,987
信託現金及び信託預金	16,299,065	17,036,123
営業未収入金	264,766	331,493
前払費用	672,881	637,149
その他	2,561	36,645
貸倒引当金	▲1,498	▲274
流動資産合計	49,565,169	48,327,124
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	19,971,367	20,016,971
構築物(純額)	180,364	186,666
機械及び装置(純額)	294,845	288,476
工具、器具及び備品(純額)	260,353	277,892
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物(純額)	338,518,240	337,918,486
信託構築物(純額)	8,053,306	7,970,586
信託機械及び装置(純額)	1,369,566	1,249,302
信託工具、器具及び備品(純額)	903,465	940,776
信託土地	387,101,719	389,983,140
信託建設仮勘定	389,488	504,011
有形固定資産合計	778,754,043	781,047,636
無形固定資産		
のれん	61,449,024	59,466,797
信託借地権	5,925,048	5,877,635
商標権	945	667
無形固定資産合計	67,375,018	65,345,100
投資その他の資産		
投資有価証券	9,428	9,446
長期前払費用	2,036,722	1,874,253
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,498,978	3,547,353
投資その他の資産合計	5,545,228	5,431,152
固定資産合計	851,674,290	851,823,888
繰延資産		
投資法人債発行費	147,124	159,880
繰延資産合計	147,124	159,880
資産合計	901,386,584	900,310,893

(単位:千円)

	2021年2月期	2021年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,731,563	2,683,411
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,358,000	35,858,000
未払金	88,102	89,369
未払費用	1,706,448	1,676,979
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,191,971	325,919
前受金	3,196,677	3,293,588
前受収益	202,267	182,962
預り金	254,618	246,831
デリバティブ債務	10,302	14,569
その他	69,603	67,520
流動負債合計	38,810,159	48,439,755
固定負債		
投資法人債	26,000,000	30,000,000
長期借入金	322,200,000	308,700,000
長期前受収益	394,277	308,816
預り敷金及び保証金	333,342	333,710
信託預り敷金及び保証金	21,739,562	21,857,568
資産除去債務	658,347	664,585
デリバティブ債務	664,385	539,144
固定負債合計	371,989,915	362,403,826
負債合計	410,800,075	410,843,582
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	231,766,153	231,766,153
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
一時差異等調整引当額	▲50,508	▲1,708,488
出資剰余金(純額)	247,617,055	245,959,075
当期末処分利益	11,877,987	12,295,795
剰余金合計	259,495,043	258,254,871
投資主資本合計	491,261,196	490,021,024
繰延ヘッジ損益	▲674,687	▲553,713
純資産合計	490,586,508	489,467,310
負債純資産合計	901,386,584	900,310,893

損益計算書

	(単位:千円)	
	2021年2月期	2021年8月期
営業収益		
賃貸事業収入	26,102,923	26,103,268
その他賃貸事業収入	1,157,287	1,259,726
不動産等売却益	836,795	2,208,587
営業収益合計	28,097,006	29,571,582
営業費用		
賃貸事業費用	11,179,703	12,081,795
資産運用報酬	1,792,206	1,775,306
資産保管手数料	39,665	39,730
一般事務委託手数料	98,381	99,332
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	626	—
その他営業費用	426,506	470,572
営業費用合計	15,525,917	16,455,564
営業利益	12,571,089	13,116,017
営業外収益		
受取利息	165	177
貸倒引当金戻入額	—	1,222
未払分配金除斥益	4,552	5,409
債務勘定整理益	9,624	10,326
還付加算金	4,390	—
その他	17	17
営業外収益合計	18,750	17,152
営業外費用		
支払利息	1,093,457	1,100,508
投資法人債利息	82,887	94,446
投資法人債発行費償却	12,663	13,096
融資関連費用	299,505	303,260
その他	2,000	2,000
営業外費用合計	1,490,514	1,513,311
経常利益	11,099,325	11,619,858
特別利益	—	17,679
特別損失	—	17,328
税引前当期純利益	11,099,325	11,620,208
法人税等合計	605	605
当期純利益	11,098,720	11,619,603
前期繰越利益	779,267	676,191
当期末処分利益	11,877,987	12,295,795

金銭の分配に係る計算書

	(単位:円)	
	2021年2月期	2021年8月期
I 当期末処分利益	11,877,987,944	12,295,795,753
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	1,657,980,000	1,693,116,000
III 分配金の額	12,859,776,000	13,435,128,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,856)	(6,118)
うち利益分配金	11,201,796,000	11,742,012,000
(うち1口当たり利益分配金)	(5,101)	(5,347)
うち一時差異等調整引当額	1,657,980,000	1,693,116,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(755)	(771)
(一時差異等調整引当額に係るもの)		
IV 次期繰越利益	676,191,944	553,783,753

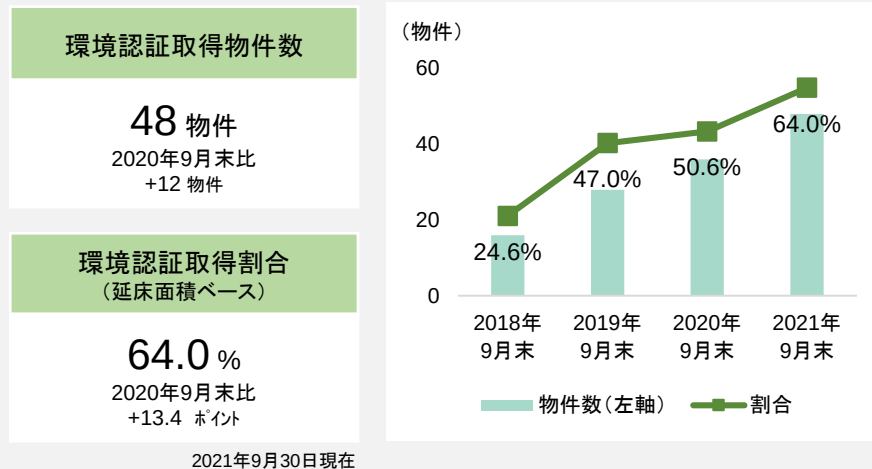
不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位:千円)	
	2021年2月期	2021年8月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	25,543,608	25,546,684
共益費収入	559,314	556,584
賃貸事業収入計	26,102,923	26,103,268
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	437,506	431,429
付帯収益	362,007	411,211
その他賃貸事業収益	357,773	417,084
その他賃貸事業収入計	1,157,287	1,259,726
不動産賃貸事業収益合計	27,260,211	27,362,994
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,500,676	1,529,941
水道光熱費	404,932	428,069
公租公課	1,978,501	2,166,782
修繕費	1,021,181	1,571,777
原状回復工事費	279,613	374,684
保険料	32,477	32,849
信託報酬	62,247	57,964
減価償却費	5,271,595	5,271,752
その他営業費用	628,476	647,973
不動産賃貸事業費用合計	11,179,703	12,081,795
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	16,080,507	15,281,199

ESGへの取り組み ① 環境に関する取り組み

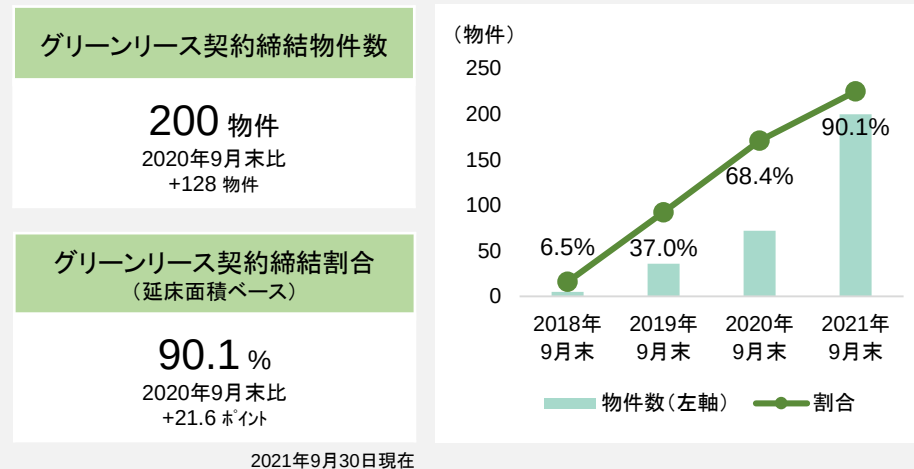
環境認証の取得推進

保有物件の環境認証の取得割合の向上



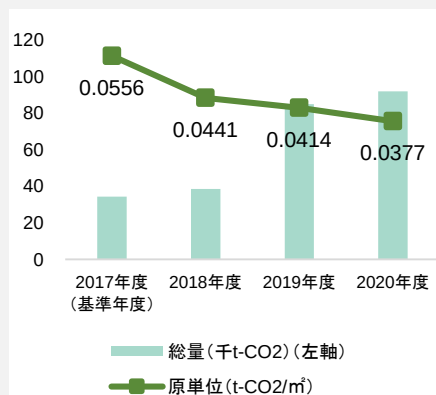
グリーンリース契約の締結推進

テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施

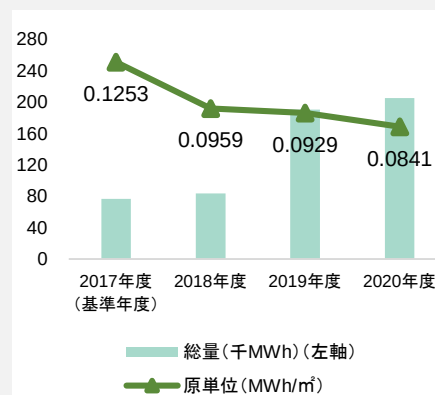


環境パフォーマンスの向上

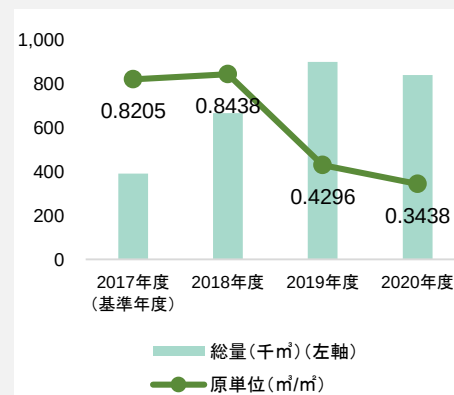
GHG排出量



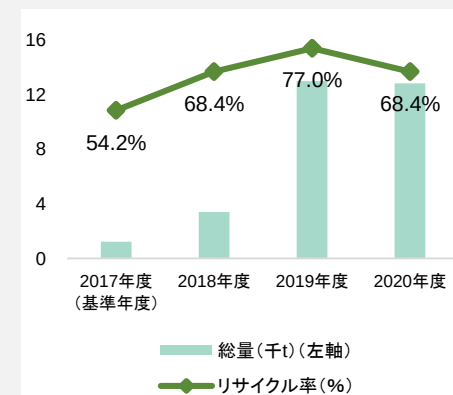
エネルギー消費量



水消費量



廃棄物管理(リサイクル率)



※集計期間 各4月～3月

※算出方法 保有する物件のうち、データを取得できた物件を対象としています。原単位は、(電気やCO₂等の使用総量)÷原単位分母(延床面積(m²))として計算しています。

ESGへの取り組み ② 社会に関する取り組み

社会貢献に向けた取組み

◆ 災害時等における一時避難施設として提供(DPL流山 I)

- 千葉県流山市と協定を締結し、大規模水害等が発生した際に、近隣の住民などの一時避難施設として市が使用することに協力
- 各階の車路にアクセスするランプウェイを併設し、車で避難者が乗車したまま上層階の車路へ迅速な避難が可能。各避難者がそれぞれの車内で待機することで、コロナ禍での感染拡大を防止
- 免震構造やバックアップ電源の確保など、最新のBCP対策を整備。最大1,200人の受け入れが可能で、防災品の備蓄も500人分を用意
- 災害時利用の機能性向上のため、備蓄用キャビネット増設工事を実施(2021年8月)



備蓄用キャビネット増設工事



DPL流山 I

資産運用会社の従業員に向けた取組み(2021年3月期実績)

◆ 職場環境の整備

< 休暇制度 >

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

< 福利厚生 >

- ・資格取得支援制度
- ・投資口累積投資制度
- ・持投資口会制度
- ・大和ハウスグループ従業員持株制度
- ・緊急事態手当制度

◆ ワークライフバランス

・平均残業時間	13 時間 / 月
・有給休暇取得率	71 %
・育児・介護休業制度利用者数	3 名
・看護休暇制度利用者数	6 名

◆ 全役職員向け業務研修

・研修実施回数	62 回
---------	------

◆ ダイバーシティ

・女性社員比率	39 %
---------	------

◆ 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	27 名	・公認 不動産コンサルティングマスター	6 名
・宅地建物取引士	58 名	・ビル経営管理士	9 名
・不動産鑑定士	2 名	・CASBEE建築評価員	2 名
・一級建築士	2 名	・CASBEE不動産評価員	1 名

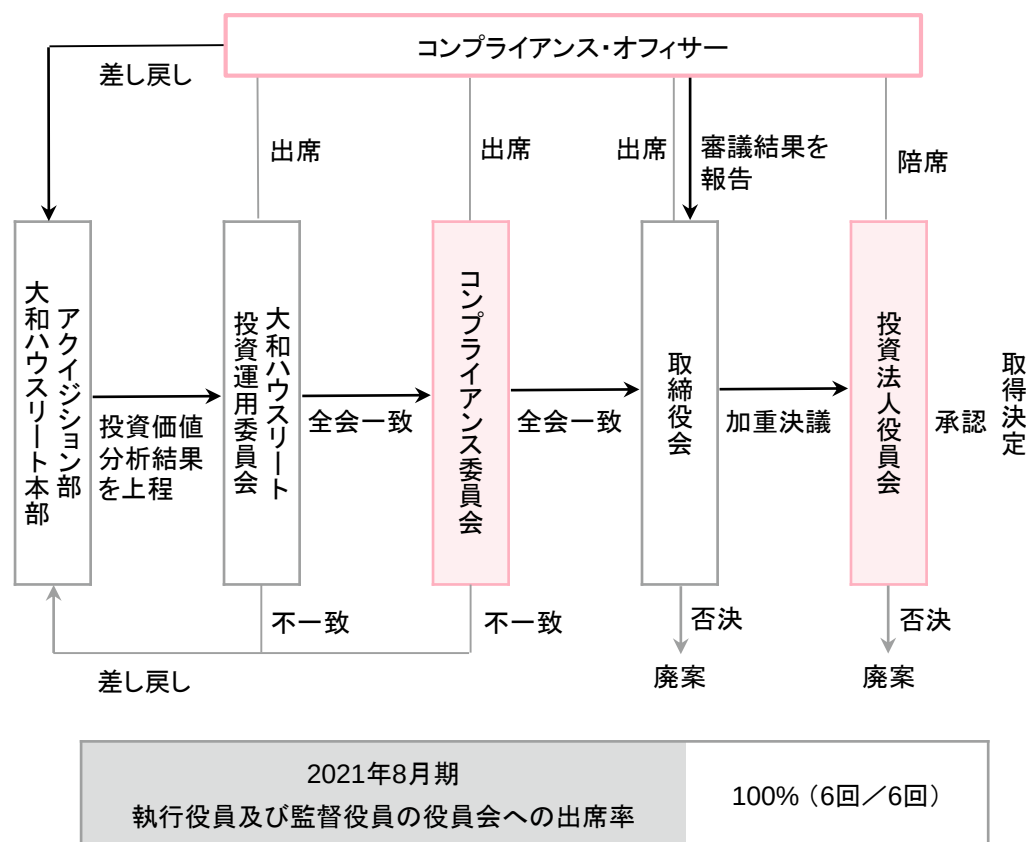
役職員総数 66名、2021年9月30日現在

ESGへの取り組み ③ ガバナンスに関する取り組み

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ポート出資)

◆ 投資口の保有(セიმポート出資)

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

大和ハウスの保有投資口数 (保有比率)	191,200 口 (8.2%)
------------------------	---------------------

2021年9月28日現在

2021年11月30日開催予定 第13回投資主総会の主な付議事項

◆ サステナビリティ指標連動報酬の導入

- 資産連動報酬である資産運用報酬 1を引き下げるとともに、サステナビリティ指標連動報酬の資産運用報酬 3を新設
→ ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価に連動

◆ 役員の選任

	現任	候補者
執行役員	浅田 利春	浅田 利春 現任
監督役員	岩崎 哲也 石川 浩司	小粥 純子 新任 石川 浩司 現任
男性/女性比率	100% / 0%	67% / 33%
平均在任期間	8.6年 (2021年11月30日時点)	3.3年 (2021年12月1日時点)

(注) これらの付議事項は、投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

サステナビリティ指標連動報酬の導入

- ◆ サステナビリティ指標連動報酬(資産運用報酬 3)を新設予定※
- ◆ 投資法人執行役員及び資産運用会社役員の報酬にも連動予定

J-REIT初

ESG課題へのコミットメント強化
ガバナンスの向上

資産運用報酬体系(変更案)

※2021年11月30日開催予定の投資主総会での承認可決をもって、
2022年3月1日以降に生じる資産運用報酬から適用されます。

新設

運用報酬 3
(サステナビリティ指標
連動報酬)

① 総資産額 × 0.008% × **GHG排出量削減量**
(右記表1記載の倍率)

② 総資産額 × 0.002% × **GRESB評価**
(右記表2記載の倍率)

③ 総資産額 × 0.002% × **CDP評価**
(右記表3記載の倍率)

運用報酬1を引き下げるとともに
運用報酬 3 を新設

(変更前)

運用報酬 1
(資産連動報酬)

総資産額 × 0.2%

総資産額 × **0.18%**

(変更なし)

運用報酬 2
(利益連動報酬)

NOI × 4.5%

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

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

<表1>

倍率	1-GHG排出量削減割合
	※2020年度は▲32.2%(倍率は1.322)

※GHG排出量削減割合 = (b) - (a) / (a)
(a): 2017年度(2017年4月～2018年3月)の原単位GHG排出量 0.0556(t-CO₂/㎡)
(b): 各計算期間の直前の年度(4月～3月)の原単位GHG排出量(t-CO₂/㎡)

<表2>

GRESB評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

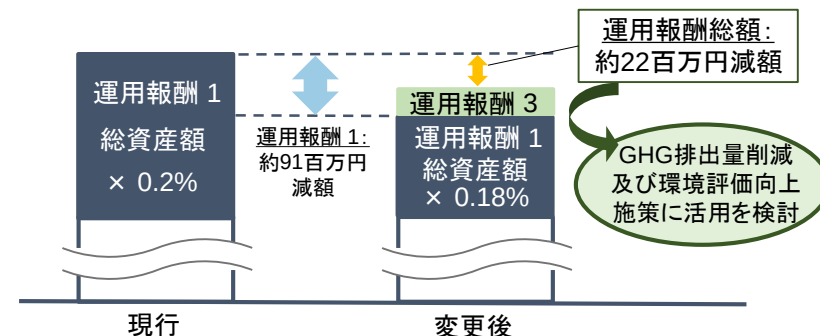
※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定

<表3>

CDP評価	D-	D	C-	C	B-	B	A-	A
倍率	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3

※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定

計算シミュレーション(2022年8月期ベース)



(注) 2020年度のGHG排出量、2021年のGRESB評価及び2020年のCDP評価を基に算出しています。

ESGへの取り組み ④ 大和ハウスグループの取り組み

大和ハウスグループの外部評価

EcoVadisサステナビリティ評価

世界の160カ国、200業種75,000社以上のサプライヤーが参加するESG評価プラットフォーム「EcoVadis」のESG評価において、2019年度から継続して、世界の建設業界内で上位5%のスコアを獲得し、最高位「Gold」評価を獲得

ブルームバーク男女平等指数

企業のジェンダー平等に関連した行動指針や統計、人事制度、商品開発、情報開示などで優れた企業として選定



FTSE4Good Index Series FTSE Blossom Japan Index

組み入れ済み



MSCI World ESG Leaders Index MSCI Japan ESG Select Leaders Index MSCI日本株女性活躍指数

組み入れ済み



MSCIに関する使用ロゴの説明については下記URLリンクをご参照ください。
<https://www.daiwahouse.com/sustainable/csr/esg/evaluation/index.html>

S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数

組み入れ済み 十分位数分類:2
※「不動産」カテゴリ内10段階評価の第2位



Dow Jones Sustainability Indices

「DJSI Asia Pacific」構成銘柄に選定

※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



CDP 気候変動2020

最高評価の「気候変動Aリスト」企業に3年連続で認定



CDPサプライヤー・エンゲージメント評価

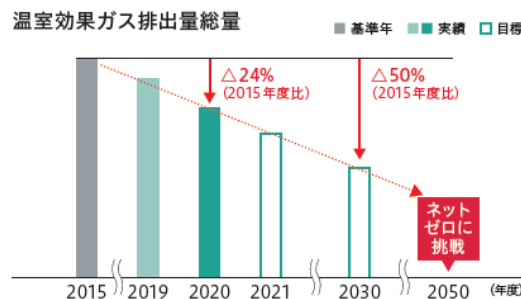
最高評価の「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に2年連続で選出



大和ハウスグループの環境への取り組み

環境長期ビジョンを改定し、気候変動では2050年カーボンニュートラルを目指す

- 大和ハウスグループでは、2016年に環境長期ビジョンを策定
- 創業100周年となる2055年に「環境負荷ゼロ」を目指し、取り組みを推進
- 気候変動に関しては、国の方針を受け、大和ハウスグループも2050年カーボンニュートラルを目指すとの目標に更新



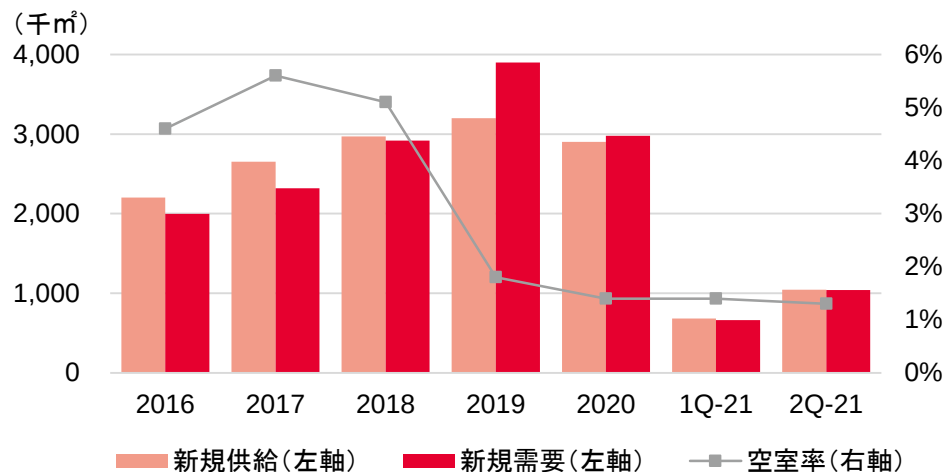
ZEBを実現した研修施設「みらい価値共創センター」(奈良県)

- 2021年10月に開所予定の日本最大級となる研修施設「みらい価値共創センター」は、「風・光・水を採り入れた自然を感じる研修施設」をコンセプトに設計
- 日本で初めて3つの国際認証「LEED」(環境)、「SITES」(ランドスケープ)、「WELL」(健康)を取得予定
- 国内認証の「JHEP」(生物多様性)、「BELS」(省エネ)を取得した先進的な建物



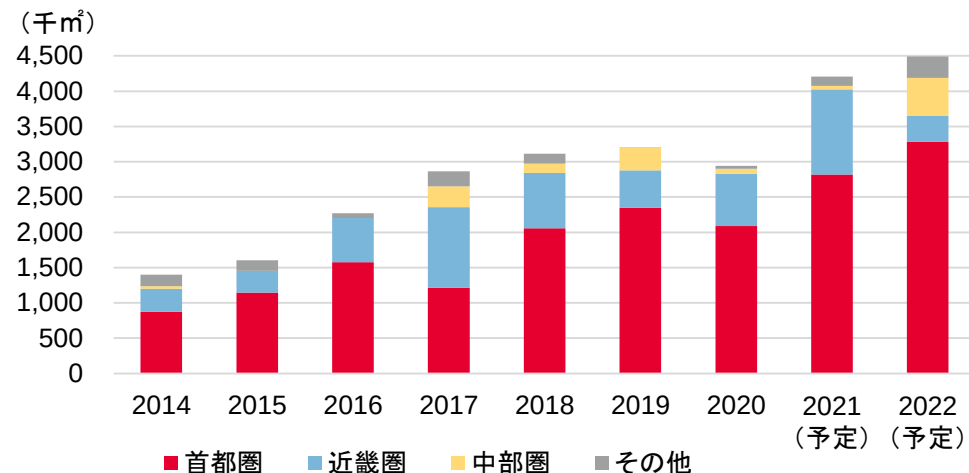
物流施設の事業環境

三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



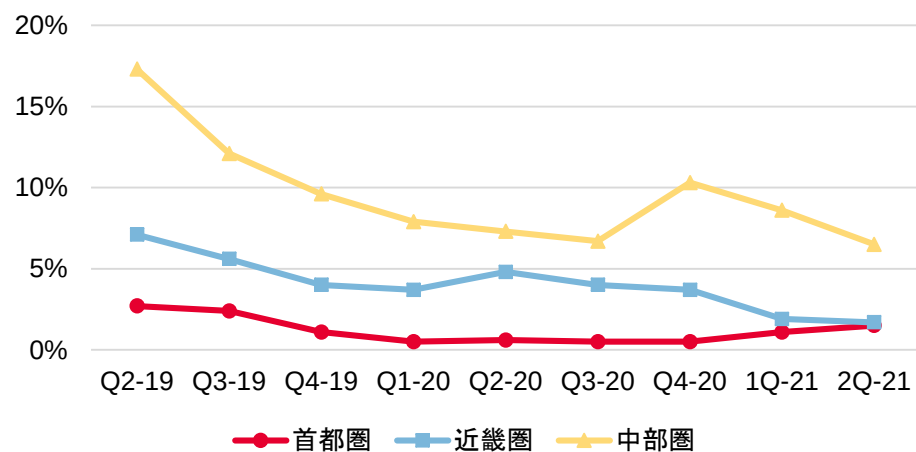
出所: シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向



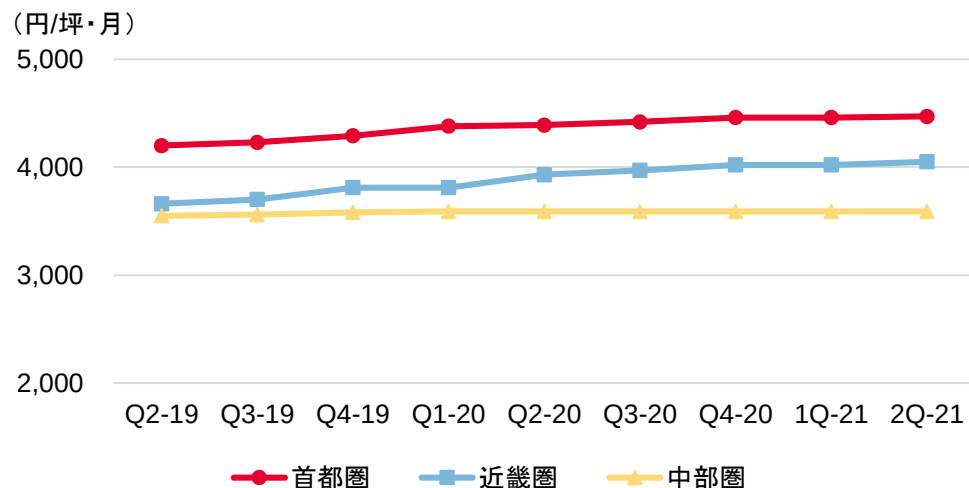
出所: シービーアールイー株式会社

大型マルチテナント型物流施設の空室率



出所: シービーアールイー株式会社

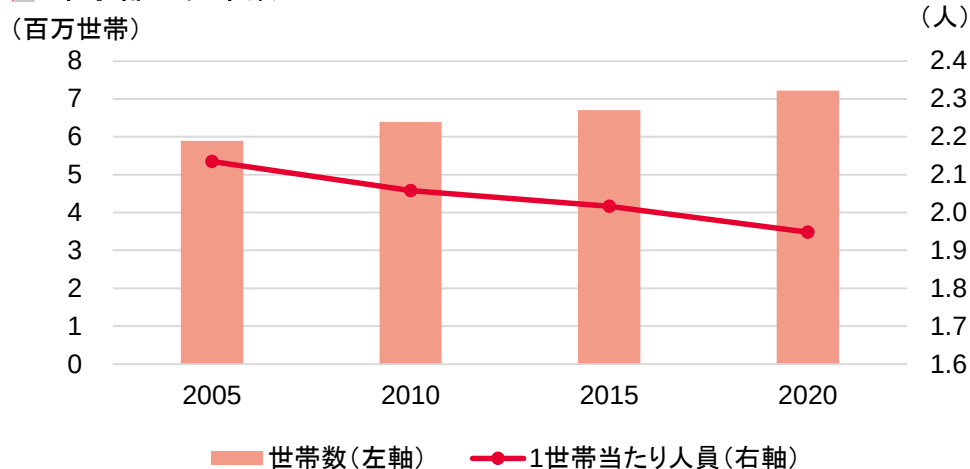
大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



出所: シービーアールイー株式会社

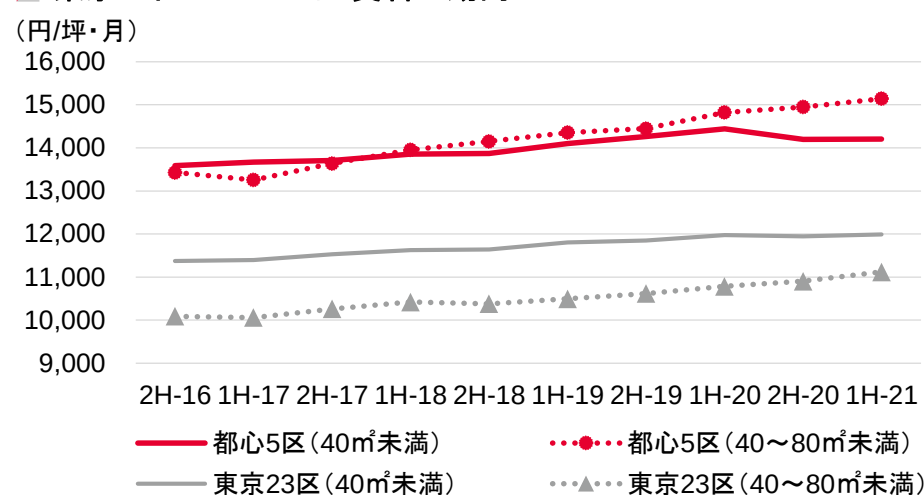
居住施設の事業環境

東京都の世帯数



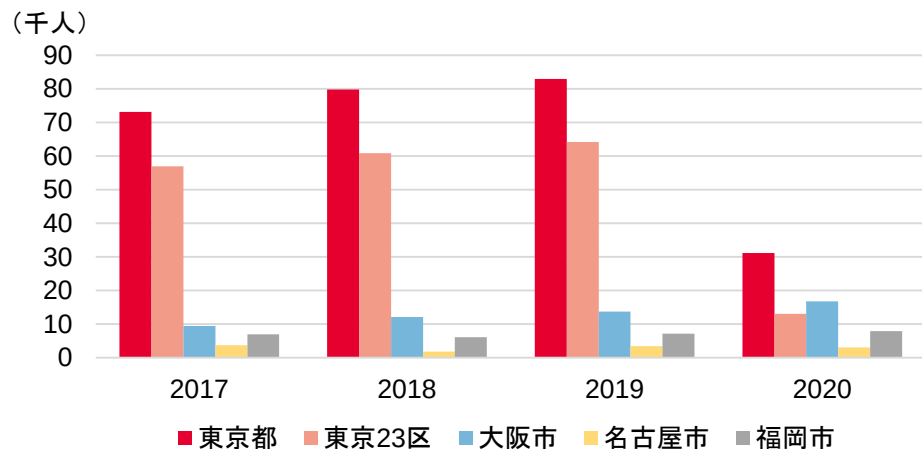
出所: 総務省統計局「国勢調査」

東京23区のマンション賃料の動向



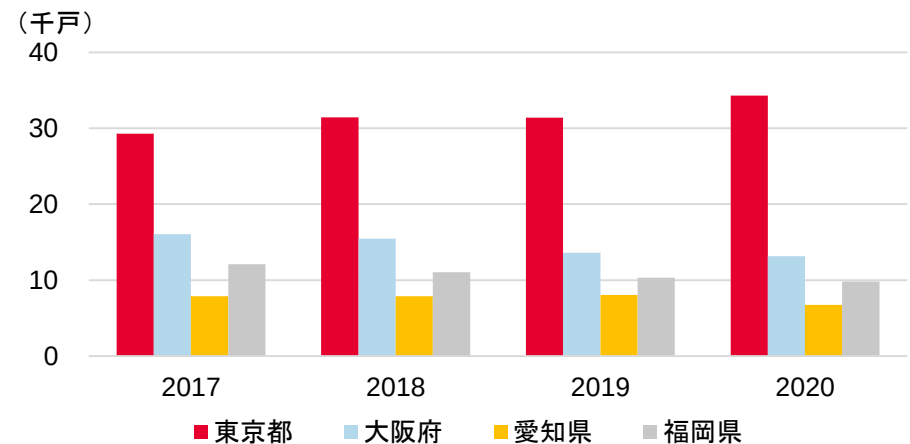
出所: 一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

都道府県間移動者の転入超過数(日本人及び外国人)



出所: 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

賃貸マンションの着工戸数

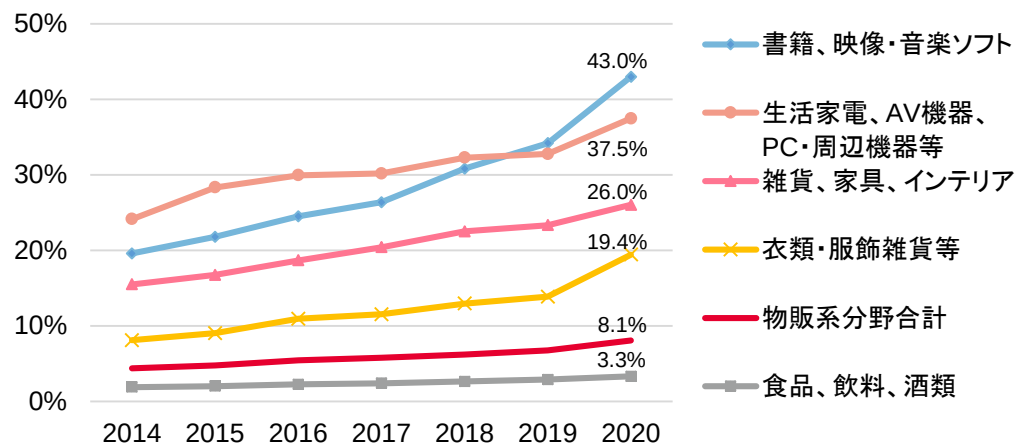


(注) 鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の貸家のうち、共同住宅の着工戸数を合計した数値に基づき作成しています。

出所: 国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

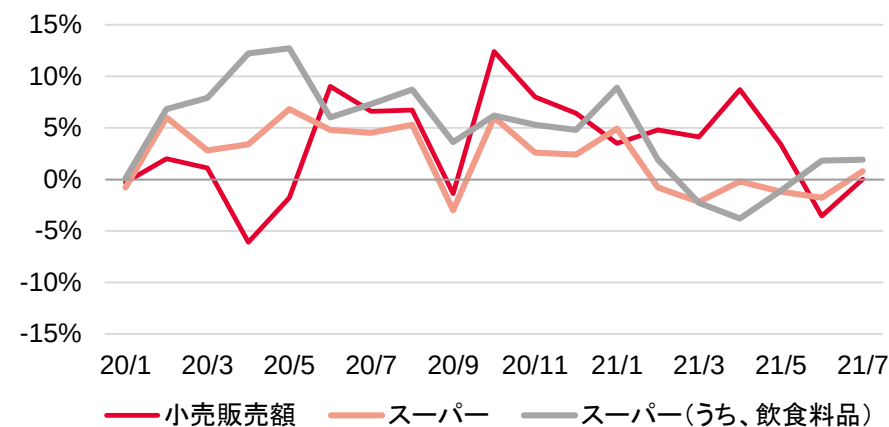
商業施設・ホテルの事業環境

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」

小売月次売上高の前年同月比推移

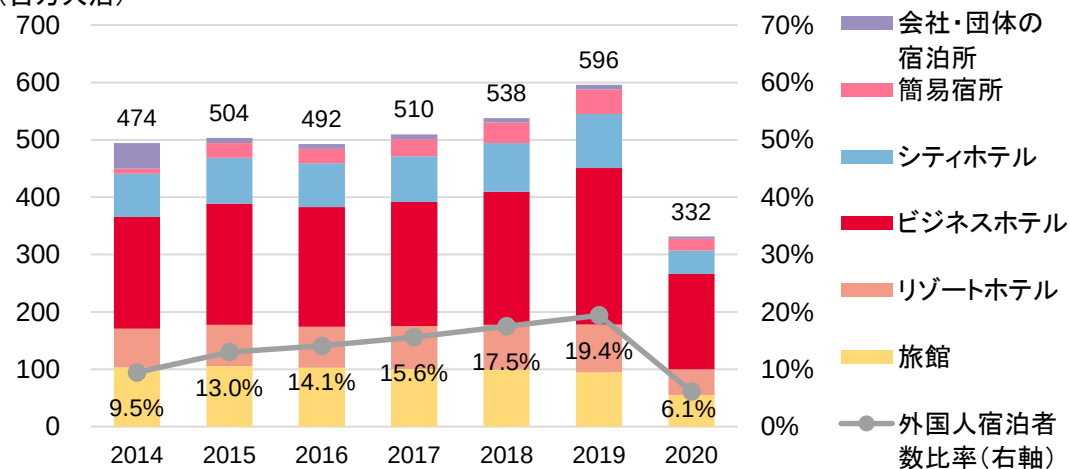


(注) 小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。

出所: 経済産業省「商業動態統計」

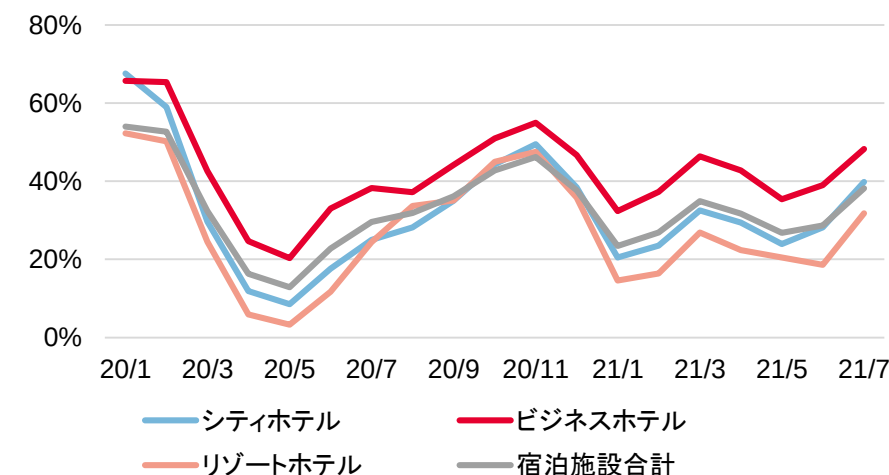
宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数・外国人宿泊者数比率

(百万人泊)



出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

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1)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.0%	50,490.39	100.0%
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	1.7%	62,394.17	100.0%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.4%	14,240.84	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	9,280	1.0%	36,515.81	100.0%
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	26,000	2.9%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.3%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.7%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.2%	54,197.80	100.0%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	0.7%	11,151.51	100.0%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.1%	9,558.32	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.4%	17,448.86	100.0%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.5%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.6%	17,858.01	100.0%
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	3,900	0.4%	22,708.72	100.0%
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	8,120	0.9%	50,490.00	100.0%
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	3,530	0.4%	16,150.88	100.0%
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	4,850	0.5%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.4%	21,628.50	100.0%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.5%	34,710.80	100.0%
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	7,630	0.9%	26,937.41	100.0%
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	5,520	0.6%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	8,280	0.9%	47,320.89	100.0%
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	5,140	0.6%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.7%	21,965.04	100.0%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.2%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	0.8%	26,776.67	100.0%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.2%	23,933.75	100.0%
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	1,280	0.1%	4,481.00	100.0%
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	7,200	0.8%	39,572.32	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.4%	18,437.60	100.0%
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	8,500	1.0%	39,441.32	100.0%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.6%	36,113.25	100.0%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,520	0.4%	10,965.68	100.0%
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.2%	10,764.05	100.0%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.2%	14,106.91	100.0%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.2%	15,668.44	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注1)
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.3%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.7%	39,341.44	100.0%
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.4%	19,004.72	100.0%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	1,700	0.2%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	5,600	0.6%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	1,040	0.1%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	0.9%	24,368.86	100.0%
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	8,200	0.9%	25,305.82	100.0%
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	6,900	0.8%	40,870.56	100.0%
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	0.4%	22,485.08	100.0%
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	7,300	0.8%	39,580.46	100.0%
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	0.9%	52,239.75	100.0%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.4%	23,795.40	100.0%
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	9,200	1.0%	65,215.07	100.0%
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	4,300	0.5%	16,523.82	100.0%
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	5,700	0.6%	21,402.20	100.0%
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	7,300	0.8%	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	1.4%	33,763.46	100.0%
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	0.4%	16,599.30	100.0%
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	6,100	0.7%	29,410.54	100.0%
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	0.2%	6,185.46	100.0%
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	0.5%	24,493.54	100.0%
LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	10,750	1.2%	39,258.06	100.0%
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	15,200	1.7%	65,272.52	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	1.9%	55,864.47	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.5%	73,754.20	100.0%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.4%	26,672.98	100.0%
LM-004	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市	32,600	3.6%	124,489.93	100.0%
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	5,930	0.7%	12,686.32	100.0%
LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	32,000	3.6%	106,859.16	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1)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.9%	5,230.39	93.8%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.5%	3,492.93	96.0%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	95.5%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	86.2%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	100.0%
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	86.3%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	93.3%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	96.7%
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	90.5%
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	98.5%
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	92.1%
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	85.9%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	88.2%
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-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-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	92.3%
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	85.3%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	94.2%
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	88.3%
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-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	96.0%
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	91.7%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	97.3%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	100.0%
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	97.4%
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	97.1%
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	89.8%
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	90.2%
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	86.9%
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.3%	3,594.16	100.0%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	91.3%
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-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	88.9%
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	95.0%
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	95.1%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	88.3%

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1)
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	94.4%
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	95.5%
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	92.6%
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	99.4%
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.3%	3,150.80	100.0%
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	93.5%
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	0.8%	16,849.50	96.7%
RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	97.2%
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	89.5%
RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	88.1%
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.5%	4,967.97	96.4%
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-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	97.1%
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-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	96.2%
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-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	85.7%
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	94.9%
RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	95.6%
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-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	98.8%
RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	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	0.8%	12,732.35	98.3%
RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	79.7%
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-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	98.4%
RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	100.0%
RE-064	カスターリア門仲仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	85.6%
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-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	96.5%
RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	100.0%
RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	94.9%
RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	96.6%
RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	97.6%
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%

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1)
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	94.1%
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	98.4%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	100.0%
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.2%	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	97.7%
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.1%	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	95.3%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	0.8%	18,112.03	100.0%
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	98.3%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	96.9%
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	90.8%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	97.0%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.9%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	92.7%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	94.0%
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.2%	2,123.77	93.1%
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	93.3%
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	96.7%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.5%	17,269.74	100.0%
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	94.5%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.2%	4,208.83	100.0%
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	100.0%
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	91.0%
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	95.1%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	96.7%
RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.6%	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	93.7%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.5%	21,367.93	100.0%
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.0%	26,294.49	100.0%
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1)
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	96.0%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	97.9%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	100.0%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市中区	1,010	0.1%	2,836.00	97.7%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	92.7%
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	97.3%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	94.4%
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	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	98.4%
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	93.1%
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	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	0.3%	6,230.20	93.3%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区	2,260	0.3%	7,022.69	88.9%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市中区	720	0.1%	1,822.10	91.3%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	95.8%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	100.0%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	95.7%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.3%	10,354.15	100.0%
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市中区	1,730	0.2%	5,086.69	95.8%
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	95.0%
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	98.3%
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.2%	6,828.78	100.0%
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区	1,800	0.2%	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	0.9%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.5%	16,390.96	94.0%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.5%	9,720.49	100.0%
RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.3%	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	0.4%	24,018.00	100.0%
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	0.9%	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	0.4%	8,637.91	100.0%
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	0.9%	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	34,120	3.8%	138,900.39	100.0%

ポートフォリオ一覧 ④

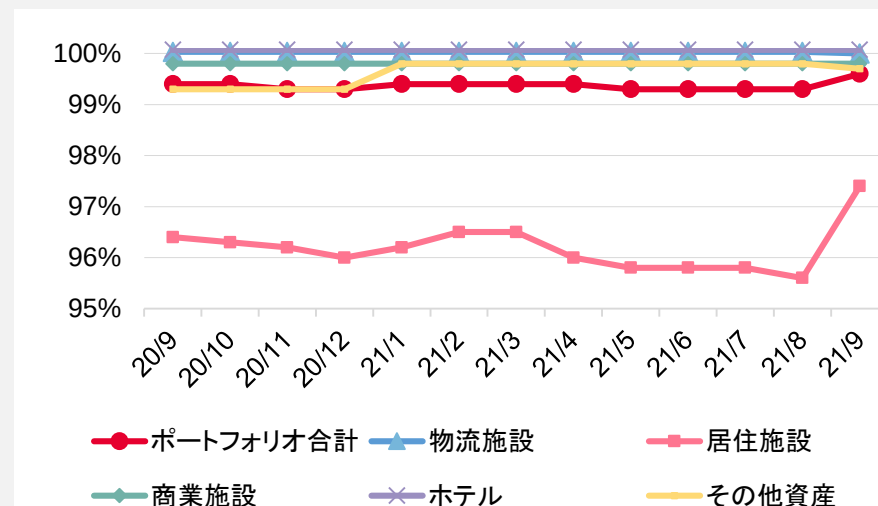
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (注1)
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.8%	19,845.72	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.2%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.6%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.5%	6,669.74	100.0%
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	0.1%	1,066.95	100.0%
RR-008	フォレオ苅蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.6%	19,104.17	100.0%
RR-009	ハピアス海田(底地)	広島県安芸郡	1,400	0.2%	13,415.52	100.0%
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	0.5%	30,517.69	100.0%
RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	2,689	0.3%	9,470.27	100.0%
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	0.5%	7,932.37	100.0%
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	奈良県奈良市	1,470	0.2%	2,637.18	100.0%
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	愛知県名古屋市	4,500	0.5%	7,605.41	100.0%
HO-004	アゴーラ・金沢	石川県金沢市	5,200	0.6%	7,011.58	100.0%
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華 街	長崎県長崎市	3,140	0.4%	6,770.65	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.1%	4,177.52	100.0%
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.1%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル(ダイワ ロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	0.9%	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ル 大森西・ウエルシア大田大森 西店	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	28,800	3.2%	29,924.46	99.5%

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (注2)
物流施設	66 物件	470,121	52.6%	2,095,298.05	100.0%
居住施設	129 物件	239,623	26.8%	444,747.73	97.4%
商業施設	23 物件	123,219	13.8%	571,013.61	99.8%
ホテル	5 物件	19,110	2.1%	31,957.19	100.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.7%	55,893.61	99.7%
ポートフォリオ合計	229 物件	893,733	100.0%	3,198,910.19	99.6%

(注1) 各個別物件については2021年8月末の数値を、2021年9月・10月取得物件については取得日時点の数値を記載しています。

(注2) 用途別合計及びポートフォリオ合計は、2021年9月末の数値を記載しています。
なお、物流施設合計、その他資産合計及びポートフォリオ合計には2021年9月・10月取得物件を含みます。

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	2022年		2023年		2024年		2025年		2026年		賃料改定時期	契約満了時期
			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	8月期		
LB-001	Dプロジェクト町田	三菱HC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-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	(株)住友倉庫											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)									満了		—	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)											2025/1/1	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-011	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)											2024/8/1	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-015	Dプロジェクト土浦	ヤマト運輸(株)											2024/4/1	2029/4/14
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美A棟	日本通運(株)											改定なし	2026/1/20
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美B棟	クリエイト(株)	満了										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											—	2026/5/31
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)											—	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											—	2023/6/30
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	大和物流(株)											—	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	満了										—	2022/6/30
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	佐川グローバルロジスティクス(株)											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	荒木運輸(株)											改定なし	2036/3/31
LB-032	Dプロジェクト松戸	アサヒロジスティクス(株)											2023/4/9	2031/4/30

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	2022年		2023年		2024年		2025年		2026年		賃料改定時期	契約満了時期
			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	8月期		
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)	満了 → 再契約済										改定なし	2026/9/30
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						満了					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)							満了				—	2025/2/28
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	大和物流(株)								満了			2022/6/1	2025/8/31
LB-038	Dプロジェクト富里	東京納品代行(株)									満了		改定なし	2026/1/31
LB-039	Dプロジェクト京田辺	(株)ヒューテックノオリン											2022/9/28	2032/10/31
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	三菱食品(株)											—	非開示
LB-041	Dプロジェクト小山	三菱食品(株)											非開示	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											2025/9/1	2030/8/31
LB-044	Dプロジェクト掛川	(株)日立物流中部											2024/8/1	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)										満了	—	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										満了	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プロジェクト仙台泉Ⅱ	国分グループ本社(株)											非開示	非開示
LB-054	Dプロジェクト上三川	(株)日立物流関東											非開示	非開示
LB-055	Dプロジェクト富士	(株)日立物流中部											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										満了	—	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
LB-061	Dプロジェクト相模原	大和物流(株)											2025/4/1	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

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	2022年		2023年		2024年		2025年		2026年		賃料改定時期	契約満了時期
			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	8月期		
LB-065	Dプロジェクト和光A	日本郵便(株)											非開示	非開示
LB-066	Dプロジェクト平塚	日本ロジテム(株)											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	国分グループ本社(株)											2023/10/15	2023/11/14
LM-001	DPL三郷	(株)あらた											改定なし	2027/2/28
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											改定なし	2023/10/31
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ユニクロ、三井物産グローバルロジスティクス(株)ほか											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	ヤマエ久野(株)、(株)九倉ほか											非開示	非開示
LM-004	DPL流山 I	ヤマト運輸(株)、センコー(株)ほか											非開示	非開示
LM-005	DPL新習志野	非開示											非開示	非開示
LM-006	DPL流山Ⅲ	非開示											非開示	非開示

物流施設の賃料改定・契約更改

2022年2月期

賃料改定 2 テナント

契約満了 1 テナント

→ 1 テナント 同条件にて再契約済み

2022年8月期

賃料改定 5 テナント

契約満了 2 テナント

2021年10月15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	2022年		2023年		2024年		2025年		2026年		賃料改定時期	契約満了時期
				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	8月期		
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											2022/12/12	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											2023/3/27	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											2023/12/9	2028/11/19
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											2022/10/1	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	2028/6/30
RM-007	ASOBOX(底地)	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											2022/9/1	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	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											2028/4/3	2038/4/30
RM-010	フォレオ博多	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											2028/4/3	2038/4/30
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											2022/9/1	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											2022/5/22	2027/5/21
RR-002	フォレオせんない宮の杜	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)	大和ハウスリアルティマネジメント(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											2022/9/1	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
RR-009	ハピアス海田(底地)	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											2022/9/1	2039/12/31
RU-001	COMBOX310	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											—	2028/12/31
RU-002	スポーツプラザ茨木	大和ハウスリアルティマネジメント(株)	固定											改定なし	2040/8/31

商業施設の主要テナントの賃料改定・契約更改

2022年2月期

賃料改定 7 テナント

→ 3 テナント 増額にて改定済み(固定資産税等連動)

→ 2 テナント 同条件にて改定済み

契約満了 なし

2022年8月期

賃料改定 1 テナント

契約満了 なし

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	2021年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2021年2月期			2021年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)	
					2021年 2月期	2021年 8月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法			
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR		CR
LB-001	Dプロジェクト町田	9,200	9,213	1,086	10,000	10,300	300	4.2	4.1/4.2	4.4	4.1	4.0/4.1	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,878	2,621	17,000	17,500	500	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,678	1,011	4,570	4,690	120	4.4	4.4	4.6	4.3	4.3	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	9,280	9,192	907	10,100	10,100	0	3.8	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	25,404	2,795	28,200	28,200	0	3.8	3.8/3.9	4.0	3.8	3.8/3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	谷澤	
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,943	226	3,050	3,170	120	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	5,903	816	6,490	6,720	230	4.5	4.4/4.5	4.7	4.4	4.3/4.4	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,282	2,007	12,020	12,290	270	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-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,737	882	6,460	6,620	160	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,138	11	1,210	1,150	▲ 60	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤	
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,157	542	3,630	3,700	70	5.0	4.9/5.0	5.2	4.9	4.8/4.9	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,066	1,013	4,980	5,080	100	4.8	4.5/4.7	5.0	4.7	4.4/4.6	4.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,287	1,012	6,130	6,300	170	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-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,900	3,702	867	4,350	4,570	220	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	8,120	7,597	1,652	9,140	9,250	110	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,530	3,368	671	3,960	4,040	80	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,850	4,640	979	5,480	5,620	140	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-024	DPL犬山	3,940	3,721	688	4,320	4,410	90	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-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,143	666	4,700	4,810	110	4.5	4.4	4.7	4.4	4.3	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,630	7,181	1,658	8,640	8,840	200	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	5,198	1,121	6,200	6,320	120	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,280	7,836	1,563	9,180	9,400	220	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	4,822	1,007	5,690	5,830	140	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,085	814	6,900	6,900	0	4.3	3.8	4.6	4.3	3.8	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研	
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,691	2,208	11,100	11,900	800	4.6	4.3	4.8	4.5	4.2	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研	
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,065	994	7,910	8,060	150	4.3	4.0	4.4	4.2	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研	
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,956	193	2,110	2,150	40	5.6	5.5/5.7	5.8	5.5	5.4/5.6	5.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,206	113	1,320	1,320	0	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤	
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	6,859	1,320	8,010	8,180	170	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤	
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,196	563	3,690	3,760	70	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-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,487	1,462	9,980	9,950	▲ 30	3.8	3.7/3.8/ 3.9	4.0	3.8	3.7/3.8/ 3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	谷澤	
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,709	790	5,390	5,500	110	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 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	2021年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2021年2月期			2021年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)						
					2021年 2月期	2021年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法								
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR		CR	DR	TCR			
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,398	551	3,860	3,950	90	5.3	4.9	5.6	5.2	4.8	5.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,426	193	1,620	1,620	0	5.2	4.9	5.4	5.1	4.8	5.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,894	185	2,090	2,080	▲ 10	5.4	5.5	5.6	5.3	5.4	5.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,667	212	1,850	1,880	30	5.4	5.4/5.5	5.6	5.3	5.3/5.4	5.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,925	404	3,280	3,330	50	5.4	5.4/5.5	5.6	5.3	5.3/5.4	5.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,725	424	6,140	6,150	10	5.7	5.5	5.9	5.6	5.4	5.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,640	569	4,110	4,210	100	5.3	4.8	5.7	5.2	4.7	5.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,596	373	1,940	1,970	30	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-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,456	803	6,120	6,260	140	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,026	173	1,170	1,200	30	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-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,476	1,193	8,470	8,670	200	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和						
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,969	900	8,680	8,870	190	4.3	4.0	4.4	4.2	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,624	755	7,220	7,380	160	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-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,580	769	4,240	4,350	110	4.7	4.5/4.6/ 4.9	—	4.6	4.4/4.5/ 4.8	—	▲ 0.1	▲ 0.1	—	谷澤						
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,952	877	7,670	7,830	160	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,593	606	8,210	8,200	▲ 10	5.4	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤						
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,443	206	3,640	3,650	10	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	8,805	1,014	9,630	9,820	190	5.0	4.9/5.1	5.2	4.9	4.8/5.0	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,253	416	4,530	4,670	140	4.4	4.0	4.6	4.3	3.9	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,638	521	6,000	6,160	160	4.4	4.1	4.6	4.3	4.0	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,220	709	7,730	7,930	200	4.4	4.0	4.6	4.3	3.9	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,420	879	12,700	13,300	600	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,827	352	4,080	4,180	100	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,971	528	6,350	6,500	150	4.5	4.4	4.7	4.4	4.3	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,466	63	1,500	1,530	30	5.3	5.2/5.3	5.5	5.2	5.1/5.2	5.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,959	330	4,200	4,290	90	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LM-001	DPL三郷	16,831	16,369	3,030	19,000	19,400	400	4.0	4.0/4.1	4.2	3.9	3.9/4.0	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,937	1,962	13,900	14,900	1,000	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研						
LM-003	DPL北九州	3,510	3,351	348	3,630	3,700	70	5.4	5.3/5.4/ 5.5	5.6	5.3	5.2/5.3/ 5.4	5.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	32,413	2,086	33,800	34,500	700	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤						
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,957	202	6,170	6,160	▲ 10	4.8	4.2	5.3	4.8	4.2	5.3	0.0	0.0	0.0	不動研						
物流施設 合計		412,171	399,345	55,924	445,440	455,270	9,830	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—						

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	2021年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2021年2月期			2021年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2021年 2月期	2021年 8月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,381	2,338	9,450	9,720	270	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-002	カスターア麻布十番七面坂	4,500	4,108	581	4,610	4,690	80	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-003	カスターア芝公園	2,630	2,372	147	2,500	2,520	20	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-004	カスターア銀座	2,520	2,278	251	2,410	2,530	120	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-005	カスターア広尾	2,220	2,032	97	2,070	2,130	60	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-006	カスターア日本橋	1,200	1,065	204	1,250	1,270	20	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-007	カスターア八丁堀	2,300	2,017	452	2,410	2,470	60	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-008	カスターア麻布十番	2,910	2,766	163	2,860	2,930	70	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-009	カスターア麻布十番Ⅱ	2,690	2,496	243	2,740	2,740	0	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-010	カスターア新宿夏目坂	1,865	1,765	▲ 45	1,700	1,720	20	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-011	カスターア銀座Ⅱ	1,800	1,611	308	1,830	1,920	90	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-012	カスターア渋谷櫻丘	1,400	1,344	▲ 24	1,260	1,320	60	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-013	カスターア西麻布霞町	2,143	2,297	402	2,640	2,700	60	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-014	カスターアお茶の水	1,770	1,657	822	2,410	2,480	70	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-015	カスターア参宮橋	1,393	1,457	282	1,690	1,740	50	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-016	カスターア水天宮	1,279	1,178	471	1,630	1,650	20	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-017	カスターア水天宮Ⅱ	1,138	1,061	398	1,450	1,460	10	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-018	カスターア新富町	932	883	316	1,180	1,200	20	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-019	カスターア新富町Ⅱ	825	793	266	1,040	1,060	20	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-020	カスターア原宿	887	864	215	1,050	1,080	30	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-021	カスターア代々木上原	608	640	156	776	797	21	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-022	カスターア千駄ヶ谷	555	542	171	684	714	30	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-023	カスターア新宿7丁目	464	428	169	583	598	15	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-024	カスターア人形町	947	865	644	1,480	1,510	30	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-025	カスターア人形町Ⅱ	1,070	961	658	1,570	1,620	50	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-026	カスターア新御茶ノ水	914	833	376	1,180	1,210	30	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-027	カスターア東日本橋Ⅱ	1,370	1,247	662	1,870	1,910	40	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-028	カスターア神保町	1,160	1,085	544	1,610	1,630	20	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-029	カスターア新富町Ⅲ	675	590	272	847	863	16	3.9	3.6	4.2	3.8	3.5	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-030	カスターア新宿御苑	2,720	2,540	1,029	3,490	3,570	80	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-031	カスターア高輪台	860	806	373	1,150	1,180	30	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-032	カスターア東日本橋Ⅲ	666	587	304	870	892	22	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和

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	2021年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2021年2月期			2021年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2021年 2月期	2021年 8月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	456	134	579	591	12	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	400	386	169	538	556	18	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,131	428	1,500	1,560	60	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-036	カスターリア南麻布	642	604	236	818	841	23	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,722	627	3,220	3,350	130	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-038	カスターリア茅場町	2,707	2,481	1,088	3,470	3,570	100	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-039	カスターリア高輪	7,430	7,313	2,076	9,190	9,390	200	3.8	4.1	4.0	3.7	4.0	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,230	1,209	4,320	4,440	120	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-041	カスターリア新宿	2,950	2,779	930	3,620	3,710	90	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-042	カスターリア市ヶ谷	940	856	583	1,410	1,440	30	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	6,225	3,274	9,440	9,500	60	－	3.5	5.6	－	3.4	5.6	－	▲ 0.1	0.0	不動研
RE-044	カスターリア初台	2,030	1,960	599	2,500	2,560	60	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,825	544	2,330	2,370	40	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,376	413	1,770	1,790	20	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	3,989	970	4,830	4,960	130	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和
RE-048	カスターリア都立大学	648	564	▲ 16	543	548	5	4.8	4.6	5.1	4.7	4.5	5.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-049	カスターリア雪谷	1,110	975	254	1,200	1,230	30	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-050	カスターリア祐天寺	1,450	1,290	119	1,380	1,410	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-051	カスターリア大塚	1,480	1,337	392	1,710	1,730	20	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-052	カスターリア菊川	817	720	175	882	896	14	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-053	カスターリア目黒	844	857	412	1,230	1,270	40	3.9	3.6	4.1	3.8	3.5	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	950	509	1,420	1,460	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,170	389	1,510	1,560	50	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-056	カスターリア目白	988	903	276	1,150	1,180	30	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-057	カスターリア池袋	2,570	2,374	785	3,090	3,160	70	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,071	308	1,340	1,380	40	4.0	4.2	4.2	3.9	4.1	4.1	▲ 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	6,690	3,089	9,550	9,780	230	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-060	カスターリア八雲	857	817	73	869	891	22	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-061	カスターリア戸越駅前	1,560	1,425	894	2,270	2,320	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	996	951	368	1,280	1,320	40	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-063	カスターリア北沢	742	736	185	916	922	6	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-064	カスターリア門前仲町	503	459	184	630	644	14	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤

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	2021年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2021年2月期			2021年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2021年 2月期	2021年 8月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-065	カスターア上池台	198	175	66	237	242	5	4.5	4.1	4.7	4.4	4.0	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-066	カスターア森下	832	770	399	1,140	1,170	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-067	カスターア若林公園	776	732	201	907	934	27	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和
RE-068	カスターア浅草橋	792	713	326	1,010	1,040	30	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-069	カスターア入谷	546	501	213	703	715	12	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-070	カスターア北上野	2,641	2,397	742	3,080	3,140	60	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-071	カスターア森下Ⅱ	686	590	326	895	917	22	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-072	カスターア三ノ輪	1,430	1,293	426	1,650	1,720	70	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-073	カスターア尾山台	533	507	121	615	629	14	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-074	カスターア中野	1,060	974	395	1,330	1,370	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-075	カスターア用賀	923	853	356	1,180	1,210	30	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-076	カスターア住吉	948	840	269	1,090	1,110	20	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-077	カスターア門前仲町Ⅱ	2,160	1,919	1,100	2,940	3,020	80	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研
RE-078	カスターア押上	1,100	946	323	1,240	1,270	30	4.2	4.5/4.3	4.4	4.1	4.4/4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-079	カスターア蔵前	1,260	1,096	513	1,570	1,610	40	4.1	4.3/4.2	4.3	4.0	4.2/4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤
RE-080	カスターア中延	1,790	1,632	907	2,490	2,540	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,627	5,172	10,600	10,800	200	4.4	4.1	4.7	4.3	4.0	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-082	カスターア戸越	1,770	1,525	1,024	2,510	2,550	40	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-083	カスターア大井町	1,181	1,108	601	1,700	1,710	10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0	森井
RE-084	カスターア大森	1,500	1,397	502	1,870	1,900	30	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-085	カスターア三宿	1,900	1,769	700	2,420	2,470	50	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-086	カスターア荒川	1,660	1,512	847	2,320	2,360	40	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-087	カスターア大森Ⅱ	2,370	2,191	968	3,090	3,160	70	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井
RE-088	カスターア中目黒	3,800	3,729	1,270	4,880	5,000	120	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井
RE-089	カスターア目黒長者丸	2,030	1,977	672	2,610	2,650	40	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井
RE-090	カスターア目黒鷹番	1,750	1,722	397	1,990	2,120	130	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井
RE-091	カスターア大森Ⅲ	1,520	1,436	463	1,850	1,900	50	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井
RE-093	カスターア目黒平町	1,165	1,176	243	1,420	1,420	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0	森井
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,868	1,311	5,220	5,180	▲ 40	5.0	4.8/5.2	－	4.9	4.7/5.1	－	▲ 0.1	▲ 0.1	－	森井
RE-095	カスターア本駒込	1,520	1,472	497	1,930	1,970	40	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,648	561	2,170	2,210	40	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央
RE-097	カスターア鶴見	666	568	235	789	804	15	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央

不動産鑑定評価額 比較表 ⑥

(単位: 百万円)																		(単位: %)		
物件番号	物件名称	取得価格	2021年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2021年2月期			2021年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2021年 2月期	2021年 8月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法					
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-098	カスターア船橋	704	666	172	830	839	9	4.7	4.7/4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-099	カスターア西船橋	783	718	291	998	1,010	12	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-105	カスターア野毛山	325	300	46	329	347	18	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-106	カスターア市川	461	407	175	572	583	11	4.7	4.6	5.0	4.6	4.5	4.9	▲ 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	4,576	2,153	6,620	6,730	110	4.8	4.6/5.0	－	4.7	4.5/4.9	－	▲ 0.1	▲ 0.1	－	大和			
RE-108	カスターア武蔵小杉	1,680	1,606	403	2,020	2,010	▲ 10	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,548	1,321	4,830	4,870	40	5.0	4.8/5.2	－	4.9	4.7/5.1	－	▲ 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	7,621	4,078	11,700	11,700	0	4.5	4.3/4.7	－	4.4	4.2/4.6	－	▲ 0.1	▲ 0.1	－	森井			
RE-111	エルプレース新子安	1,720	1,612	617	2,190	2,230	40	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲ 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	921	458	1,380	1,380	0	4.5	4.3/4.7	－	4.4	4.2/4.6	－	▲ 0.1	▲ 0.1	－	森井			
RE-116	カスターア塚筋本町	1,490	1,261	668	1,900	1,930	30	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-117	カスターア新梅田	1,376	1,223	516	1,690	1,740	50	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-118	カスターア阿倍野	4,368	4,027	1,832	5,660	5,860	200	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-119	カスターア栄	1,010	895	404	1,270	1,300	30	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央			
RE-123	カスターア東比恵	960	846	283	1,080	1,130	50	4.6	4.8	4.8	4.5	4.7	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	谷澤			
RE-124	カスターアタワー長堀橋	3,400	2,840	2,059	4,790	4,900	110	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央			
RE-125	カスターア三宮	1,230	1,074	505	1,560	1,580	20	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-126	カスターア勾当台公園	481	393	194	580	588	8	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-127	カスターア一番町	783	668	310	967	979	12	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-128	カスターア大町	656	579	267	847	847	0	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-129	カスターア上町台	2,190	1,976	953	2,860	2,930	70	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
RE-130	カスターアタワー肥後橋	2,670	2,290	1,429	3,650	3,720	70	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	中央			
RE-132	カスターア伏見	2,260	1,873	1,326	3,250	3,200	▲ 50	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-133	カスターア名駅南	720	630	379	1,000	1,010	10	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-134	カスターア薬院	930	860	409	1,240	1,270	30	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-135	カスターア壬生	1,193	1,042	537	1,550	1,580	30	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-136	カスターア榴ヶ岡	1,208	1,118	761	1,850	1,880	30	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-137	カスターア大濠ペイタワ―(注3)	2,910	2,391	1,348	3,740	3,740	0	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,375	594	2,950	2,970	20	5.2	5.1/5.5	－	5.1	5.0/5.4	－	▲ 0.1	▲ 0.1	－	大和			
RE-139	カスターア志賀本通	1,730	1,505	794	2,200	2,300	100	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			
RE-140	カスターア京都西大路	973	967	152	1,100	1,120	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	森井			
RE-141	カスターア人形町Ⅲ	2,000	1,941	878	2,730	2,820	90	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	不動研			

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	2021年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2021年2月期			2021年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2021年 2月期	2021年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法					
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,855	314	2,170	2,170	0	5.0	4.8/5.2	－	4.9	4.7/5.1	－	▲ 0.1	▲ 0.1	－	森井			
RE-143	カスタリア新栄Ⅱ	1,800	1,775	244	1,980	2,020	40	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大和			
居住施設 合計		242,533	220,279	83,997	298,324	304,277	5,953	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,326	1,363	8,650	8,690	40	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,373	296	4,670	4,670	0	5.8	5.3	5.9	5.8	5.3	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,122	337	4,450	4,460	10	5.3	4.9	5.4	5.3	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-004	ユニクス高崎	3,000	2,893	326	3,220	3,220	0	5.9	5.6	6.1	5.9	5.6	6.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	3,740	3,740	220	3,960	3,960	0	－	4.2	－	－	4.2	－	－	0.0	－	谷澤			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,812	427	8,250	8,240	▲ 10	5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-007	ASOBOX(底地)	1,600	1,617	342	1,960	1,960	0	－	4.8	－	－	4.8	－	－	0.0	－	不動研			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,686	263	3,940	3,950	10	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	8,031	718	8,750	8,750	0	5.3	5.1	5.6	5.3	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,081	638	3,700	3,720	20	4.7	4.5	5.0	4.7	4.5	5.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	3,250	3,383	496	3,870	3,880	10	－	4.3	－	－	4.3	－	－	0.0	－	谷澤			
RM-012	イーアスつくば	34,120	34,015	284	34,300	34,300	0	5.0	4.8	5.3	5.0	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,640	209	1,850	1,850	0	4.6	4.1	4.6	4.6	4.1	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,818	701	7,480	7,520	40	5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	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	210	2,600	2,600	0	－	4.9	－	－	4.9	－	－	0.0	－	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	2,117	342	2,400	2,460	60	6.0	6.1	6.2	6.0	6.1	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RR-005	平塚商業施設(底地)	5,620	5,857	842	6,680	6,700	20	－	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	738	5,280	5,280	0	－	4.0	－	－	4.0	－	－	0.0	－	谷澤			
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	765	13	770	779	9	4.2	3.8	4.3	4.2	3.8	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,934	185	5,150	5,120	▲ 30	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0	不動研			
RR-009	ハピアス海田(底地)	1,400	1,471	58	1,520	1,530	10	－	4.8	－	－	4.8	－	－	0.0	－	谷澤			
RU-001	COMBOX310	4,480	4,286	383	4,660	4,670	10	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0	大和			
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,693	76	2,710	2,770	60	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
商業施設 合計		123,219	121,602	9,476	130,820	131,079	259	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－			

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	2021年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2021年2月期			2021年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2021年 2月期	2021年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,691	338	5,020	5,030	10	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	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	1,432	47	1,480	1,480	0	4.8	4.7	5.0	4.8	4.7	5.0	0.0	0.0	0.0	大和
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	4,494	▲ 174	4,400	4,320	▲ 80	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	大和
HO-004	アゴーラ・金沢	5,200	5,101	108	5,290	5,210	▲ 80	5.3	5.1	5.5	5.4	5.2	5.6	0.1	0.1	0.1	大和
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	3,115	24	3,190	3,140	▲ 50	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	大和
ホテル 合計		19,110	18,835	344	19,380	19,180	▲ 200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	799	480	1,280	1,280	0	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	大和
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,006	223	1,230	1,230	0	6.3	5.9	6.3	6.3	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	7,120	999	8,110	8,120	10	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	大和
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,798	151	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
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	1,383	▲ 3	1,380	1,380	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	大和
OT-006	GRANODE広島	14,400	14,249	1,100	15,350	15,350	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
その他資産 合計		27,260	26,358	2,951	29,300	29,310	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ポートフォリオ 合計		824,293	786,421	152,694	923,264	939,116	15,852	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
【2021年9月・10月取得物件】																	
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	—	—	—	11,200	—	—	—	—	3.8	3.5	4.1	—	—	—	不動研
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	—	—	—	15,200	—	—	—	—	4.3	4.3/4.4	4.5	—	—	—	谷澤
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	—	—	—	32,100	—	—	—	—	4.3	4.2/4.4	4.5	—	—	—	谷澤
OT-006	GRANODE広島(追加取得)	14,400	—	—	—	15,350	—	—	—	—	4.4	4.2	4.6	—	—	—	不動研
2021年9月・10月取得物件 合計		72,350	—	—	—	73,850	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 2021年8月期に取得した物件の2021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。また、2021年8月期に売却した物件の鑑定評価額は、2021年2月期の鑑定評価額から控除しています。

(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

(注3) 2021年9月30日付で売却済みです。

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2021年2月期				2021年8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	17,847	93.6	103,882	4.7	16,656	93.4	94,310	4.3
金融機関	221	1.2	1,236,011	56.3	216	1.2	1,191,645	54.3
銀行・信託銀行	73	0.4	1,097,017	50.0	74	0.4	1,050,227	47.8
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	58	0.3	141,875	6.5	60	0.3	138,620	6.3
信託銀行	15	0.1	955,142	43.5	14	0.1	911,607	41.5
生命保険会社	9	0.0	34,859	1.6	9	0.1	34,255	1.6
損害保険会社	—	—	—	—	1	0.0	100	0.0
その他金融	139	0.7	104,135	4.7	132	0.7	107,063	4.9
信用金庫	75	0.4	37,025	1.7	69	0.4	33,908	1.5
その他	64	0.3	67,110	3.1	63	0.4	73,155	3.3
その他国内法人	410	2.2	226,364	10.3	367	2.1	225,832	10.3
外国人	554	2.9	507,413	23.1	574	3.2	522,816	23.8
証券会社	27	0.1	122,330	5.6	26	0.1	161,397	7.3
合計	19,059	100.0	2,196,000	100.0	17,839	100.0	2,196,000	100.0

主要投資主

氏名又は名称	2021年8月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	404,347	18.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	298,936	13.6
大和ハウス工業株式会社	189,200	8.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	82,031	3.7
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	66,784	3.0
SMBC日興証券株式会社	60,838	2.8
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリートリー 505234	45,235	2.1
日本証券金融株式会社	33,334	1.5
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	26,669	1.2
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	24,973	1.1
合計	1,232,347	56.1

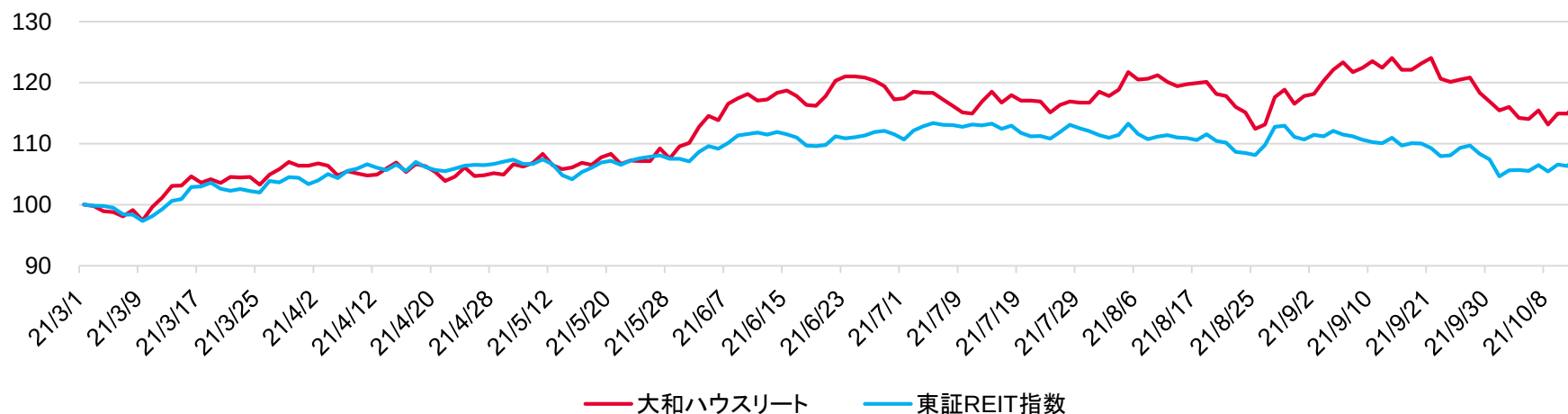
投資口価格の推移

投資口価格及び売買高の推移



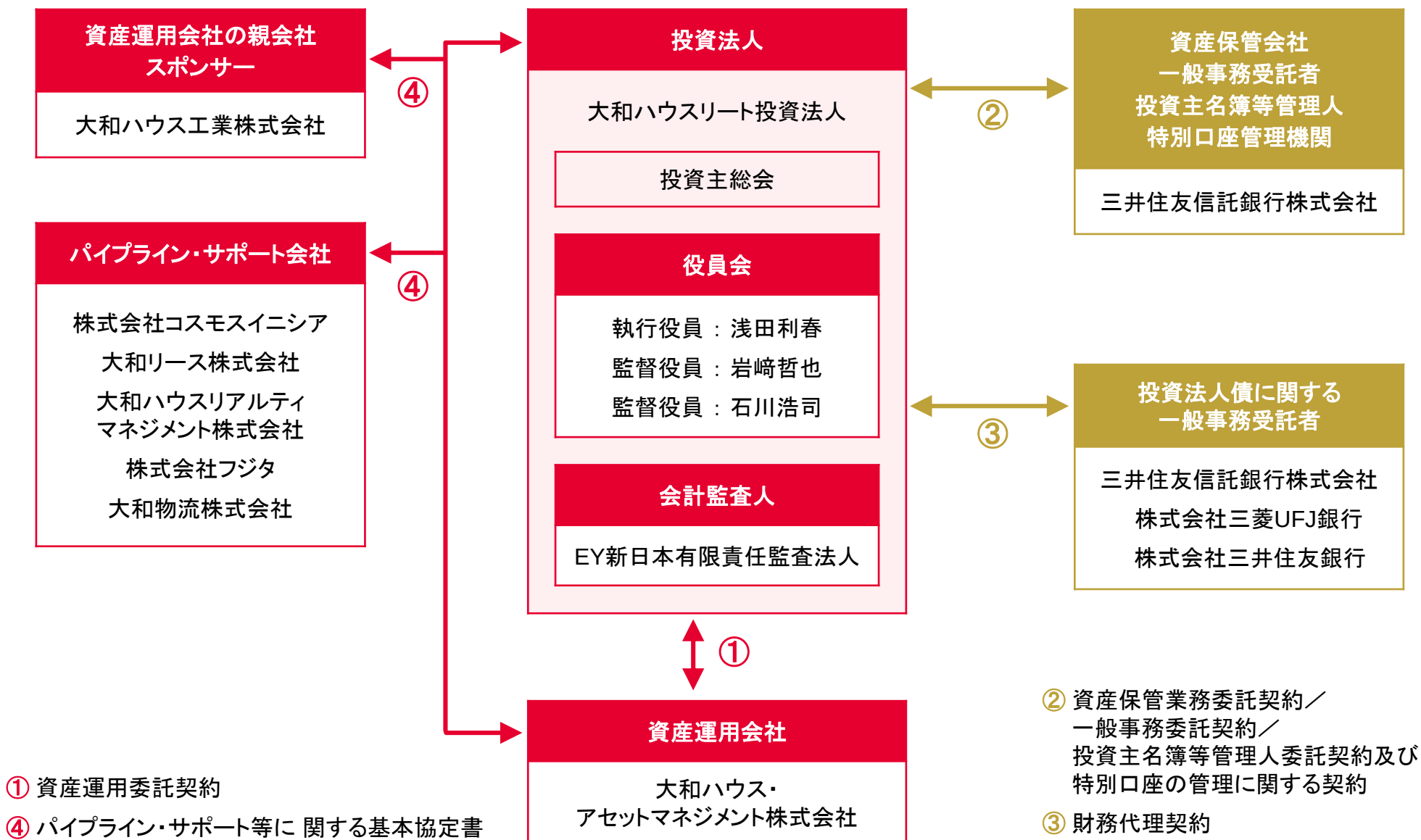
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

相対価格の推移



(注) 2021年8月期の期初(2021年3月1日)の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

投資法人の仕組み図



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。