

2021年2月期(第30期)決算説明資料

2021年4月20日



1. 決算概要 ページ

■ 2021年2月期 決算ハイライト	3
■ 新型コロナウイルスの業績への影響	4
■ 2021年2月期 損益計算書(P/L)	5
■ 2021年2月期 貸借対照表(B/S)	6
■ 2021年8月期及び2022年2月期 業績予想	7
■ 1口当たり分配金の内訳	8

2. 成長への取り組み

■ 巡航ベース予想分配金	10
■ 大和ハウスグループのパイプライン	11

3. 運用状況

■ 2021年4月取得物件・ 2021年2月期及び2021年8月期売却物件	13
■ ポートフォリオ・サマリー(2021年4月1日現在)	14
■ 物流施設の運用状況	15
■ 居住施設の運用状況	16
■ 商業施設・ホテルの運用状況	17
■ ESGへの取り組み	18

4. 財務状況

■ 財務状況	20-21
--------	-------

Appendix ページ

■ 中期成長戦略(2019年10月公表)	23
■ 資産規模の推移	24
■ 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	25
■ 財務指標の推移	26
■ 業績推移	27
■ ポートフォリオ推移	28
■ 貸借対照表	29
■ 損益計算書	30
■ ESGへの取り組み	31-34
■ 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	38-41
■ 物流施設の賃料改定時期	42-44
■ 商業施設の賃料改定時期	45
■ 不動産鑑定評価額 比較表	46-53
■ 投資主の状況	54
■ 投資口価格の推移	55
■ 投資法人の仕組み図	56

1. 決算概要

1口当たり分配金

5,856 円

予想比
(2020年12月時点) **+106 円**

前期比 **+429 円**

運用状況

- ◆ 1 物件 31 億円を取得
2 物件 27 億円を売却
- ◆ NOI利回り **5.2 %**
(前期比 ±0 ポイント)
- ◆ 償却後NOI利回り **3.9 %**
(前期比 ±0 ポイント)
- ◆ 稼働率 **99.4 %**
(前期比 ±0 ポイント)

財務状況

- ◆ 新規借入れ **20 億円**
- ◆ 投資法人債 償還・発行 **30 億円**
- ◆ 借換え **35 億円**
- ◆ 1口当たり NAV **280,030 円**
(前期比 +7,115 円)
- ◆ LTV (のれんを除く) **45.1 %**
(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	10,195	406,241	5.1 %	3.9 %
居住施設	6,624	244,273	5.4 %	3.8 %
商業施設	3,355	123,219	5.5 %	4.5 %
ホテル	395	19,110	4.3 %	3.2 %
その他資産	780	27,260	5.8 %	4.4 %
ポートフォリオ	21,352	820,103	5.2 %	3.9 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは2021年2月期の実績値を年換算して計算しています。

期末稼働率

用途	2020年8月期	2021年2月期	増減
物流施設	100.0 %	100.0 %	—
居住施設	96.4 %	96.5 %	0.1 ポイント
商業施設	99.8 %	99.8 %	—
ホテル	100.0 %	100.0 %	—
その他資産	99.4 %	99.8 %	0.4 ポイント
ポートフォリオ	99.4 %	99.4 %	—

新型コロナウイルスの業績への影響

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

2021年2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	49.5%	79.3%	影響なし
居住施設	29.8%		
商業施設	15.0%	20.7%	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
- ◆ ホテルの一部のテナントにて賃料を減免

賃料減免実施状況

	テナント総数		減免要望有		減免実施 (テナント数)		減免額	
	2020年8月期	2021年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2020年8月期	2021年2月期
居住施設内商業テナント	116	116	26	3	4	1	8 百万円	0 百万円
商業施設	94	94	32	4	13	2	26 百万円	1 百万円
ホテル(商業テナント含む)	14	14	4	2	2	2	41 百万円	75 百万円
その他資産	82	82	15	5	6	4	6 百万円	2 百万円
合計	306	306	77	14	25	9	83 百万円	79 百万円

業績予想への影響

	2021年8月期予想	2022年2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	47 円	47 円
1口当たり分配金予想	6,050 円	5,500 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2月期 損益計算書(P/L)

- ◆ 居住施設 2物件の売却益計上、新規取得物件の収益寄与等により、分配金 5,856円
- ◆ 新型コロナウイルスの影響は限定的にとどまり、賃貸事業収益・賃貸事業損益は予想比で増収・増益

(単位:百万円)

	2020年8月期 実績	2021年2月期 実績	前期比	2021年2月期	
				2020/12/18時点予想	予想比
営業収益	26,613	28,097	1,483	28,017	79
賃貸事業収益	26,613	27,260	646	27,181	79
不動産等売却益	—	836	836	836	—
営業費用	15,039	15,525	486	15,664	▲138
賃貸事業費用	10,737	11,179	442	11,312	▲132
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,562	5,908	345	6,020	▲112
減価償却費	5,174	5,271	97	5,291	▲20
その他営業費用	4,302	4,346	43	4,351	▲5
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
営業利益	11,574	12,571	997	12,353	217
営業外収益	15	18	3	14	4
営業外費用	1,652	1,490	▲162	1,497	▲7
支払利息・融資関連費用	1,491	1,488	▲2	1,495	▲7
経常利益	9,936	11,099	1,162	10,869	229
当期純利益	9,936	11,098	1,162	10,869	229
前期繰越利益	—	779	779	779	—
任意積立金取崩額	2,710	—	▲2,710	—	—
利益超過分配(一時差異等調整引当額)	50	1,657	1,607	1,756	▲98
分配金総額	11,917	12,859	942	12,627	232
次期繰越利益	779	676	▲103	778	▲102
				(単位:円)	
1口当たり分配金	5,427	5,856	429	5,750	106
利益分配	5,404	5,101	▲303	4,950	151
利益超過分配	23	755	732	800	▲45
一時差異等調整引当額の分配	23	755	732	800	▲45
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 79 百万円
 - ・居住施設の賃料収入の増加
 - ・新型コロナウイルス関連の賃料減免額の減少
 - ・水道光熱費収入の減少
 - ・保険金収入の増加
- ◆ 営業費用の減少 138 百万円
 - ・修繕費・原状回復工事費の減少
 - ・水道光熱費の減少

◆ 主な変動要因(前期比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の増加 1,483 百万円
 - ・不動産等売却益の発生
 - ・新規取得物件の収益寄与
- ◆ 営業費用の増加 ▲486 百万円
 - ・新規取得物件の費用発生
 - ・修繕工事の前倒し実施による修繕費の増加
- ◆ 営業外費用の減少 162 百万円
 - ・新投資口発行費用の未発生

◆ Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位:百万円)

	2020年8月期	2021年2月期
Capex	1,416	1,734
修繕費	862	1,021
原状回復工事費	301	279
合計	2,580	3,035

2021年2月期 貸借対照表(B/S)

- ◆ 新規借入れにより LTV (のれんを除く) 45.1% (前期比 +0.1ポイント)
- ◆ 鑑定キャップレート低下による含み益の増加 (前期比 +156億円)

	(単位: 百万円)		
	2020年8月期	2021年2月期	前期比
総資産	899,579	901,386	1,806
流動資産	43,538	49,565	6,026
固定資産	855,902	851,674	▲4,228
有形固定資産	780,843	778,754	▲2,088
無形固定資産	69,278	67,375	▲1,903
のれん	63,431	61,449	▲1,982
総負債	408,277	410,800	2,522
流動負債	26,722	38,810	12,087
有利子負債	19,000	30,358	11,358
固定負債	381,554	371,989	▲9,564
有利子負債	357,558	348,200	▲9,358
純資産	491,302	490,586	▲715
出資総額	231,766	231,766	—
出資剰余金(純額)(注1)	247,667	247,617	▲50
任意積立金	2,710	—	▲2,710
LTV(のれんを除く)	45.0 %	45.1 %	0.1 ポイント
LTV(のれんを含む)	41.9 %	42.0 %	0.1 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	223,725 円	223,400 円	▲325 円
1口当たりNAV(注2)	272,915 円	280,030 円	7,115 円

(注1) 2021年2月期の出資剰余金(純額)は、控除項目である一時差異等調整引当額計上前の金額であり、分配金支払い後は245,959百万円です。

(注2) 1口当たりNAV: (出資総額 + 出資剰余金 + 鑑定評価含み損益) / 期末発行済投資口数

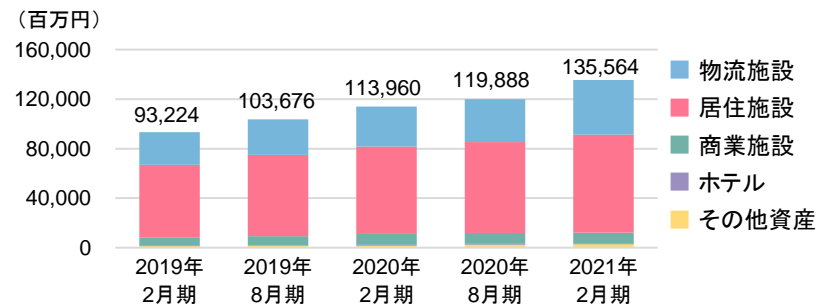
主な変動要因(前期比)

- ◆ 総資産の増加 1,806 百万円
 - ・ 2020年9月 1物件の取得
 - ・ 2020年12月・2021年1月 2物件の売却
- ◆ 有利子負債の増加 2,000 百万円
 - ・ 新規借入れ
- ◆ 純資産の減少 ▲715 百万円
 - ・ 任意積立金の取崩しの完了
 - ・ 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	394,846	439,270	44,423
居住施設	222,074	301,084	79,009
商業施設	121,880	130,820	8,939
ホテル	18,940	19,380	439
その他資産	26,547	29,300	2,752
ポートフォリオ	784,289	919,854	135,564

含み益推移



2021年8月期及び2022年2月期 業績予想

- ◆ 2021年8月期は、居住施設 1物件の売却益計上
- ◆ 2021年8月期予想分配金 6,050円、2022年2月期予想分配金 5,500円

	2021年2月期 実績	2021年8月期 予想	2021年2月期 実績比	2022年2月期 予想	2021年8月期 予想比
営業収益	28,097	29,411	1,314	27,210	▲2,201
賃貸事業収益	27,260	27,202	▲57	27,210	7
不動産等売却益	836	2,209	1,372	—	▲2,209
営業費用	15,525	16,433	907	15,588	▲844
固定資産税等	1,978	2,190	211	2,189	▲0
減価償却費	5,271	5,295	24	5,337	42
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
営業利益	12,571	12,978	407	11,621	▲1,356
支払利息・融資関連費用	1,488	1,525	36	1,531	6
経常利益	11,099	11,466	366	10,098	▲1,367
当期純利益	11,098	11,465	366	10,097	▲1,367
前期繰越利益	779	676	▲103	628	▲47
利益超過分配(一時差異等調整引当額)	1,657	1,772	114	1,820	48
利益超過分配(その他の利益超過分配)	—	—	—	160	160
分配金総額	12,859	13,285	426	12,078	▲1,207
次期繰越利益	676	628	▲47	628	—
					(単位:円)
1口当たり分配金	5,856	6,050	194	5,500	▲550
利益分配	5,101	5,243	142	4,598	▲645
利益超過分配	755	807	52	902	95
一時差異等調整引当額の分配	755	807	52	829	22
その他の利益超過分配	—	—	—	73	73

2021年8月期予想の主な変動要因 (2021年2月期実績比)

- ◆ 営業収益の増加 (対利益) 1,314 百万円
 - ・ 不動産等売却益の増加
 - ・ 2021年4月取得 1物件の収益寄与
 - ・ 2020年12月・2021年1月・3月売却 3物件の収益減少
- ◆ 営業費用の増加 ▲907 百万円
 - ・ 修繕工事の前倒し実施
 - ・ 2020年取得物件の固定資産税等の発生
 - ・ 2021年4月取得 1物件の費用発生
 - ・ 2020年12月・2021年1月・3月売却 3物件の費用減少

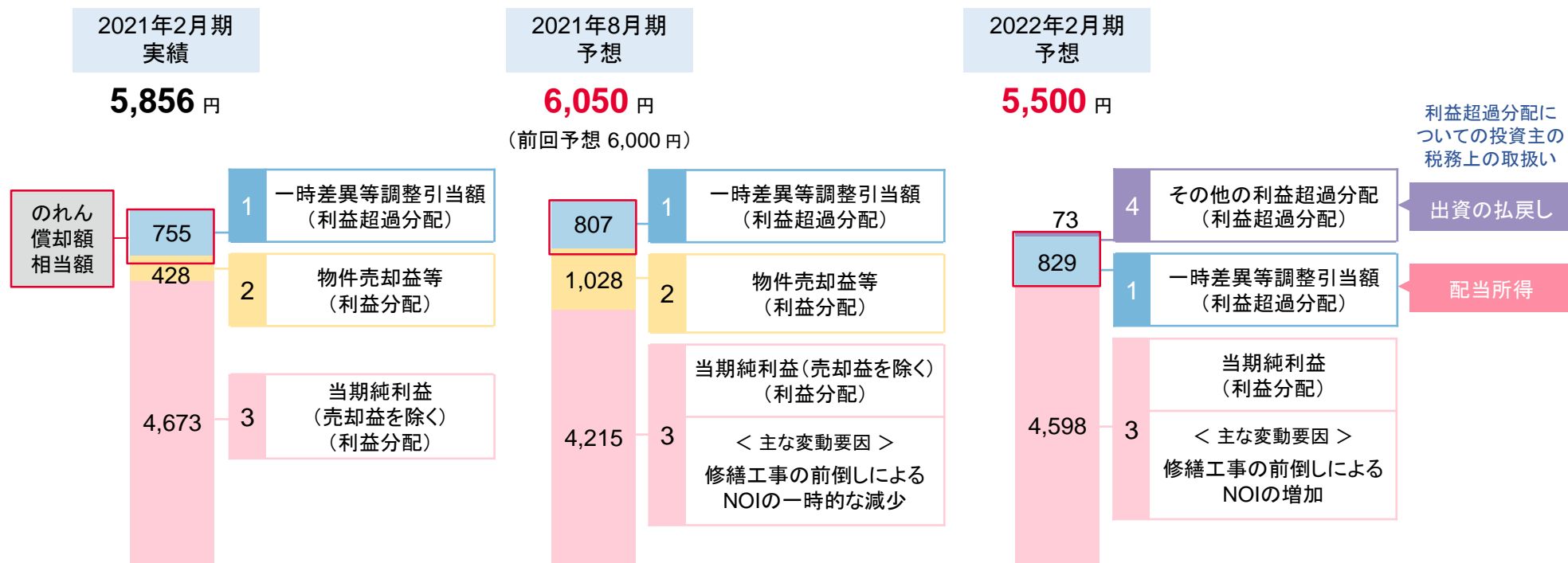
2022年2月期予想の主な変動要因 (2021年8月期予想比)

- ◆ 営業収益の減少 ▲2,201 百万円 (対利益)
 - ・ 不動産等売却益の未発生
 - ・ 2021年4月取得 1物件の通期収益寄与
- ◆ 営業費用の減少 844 百万円
 - ・ 修繕費の減少
 - ・ 居住施設のリーシングフィー・原状回復費の減少
 - ・ 2021年4月取得 1物件の通期費用発生

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2月期と2021年8月期の2期に分けて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2月期 ~ 2021年8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2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

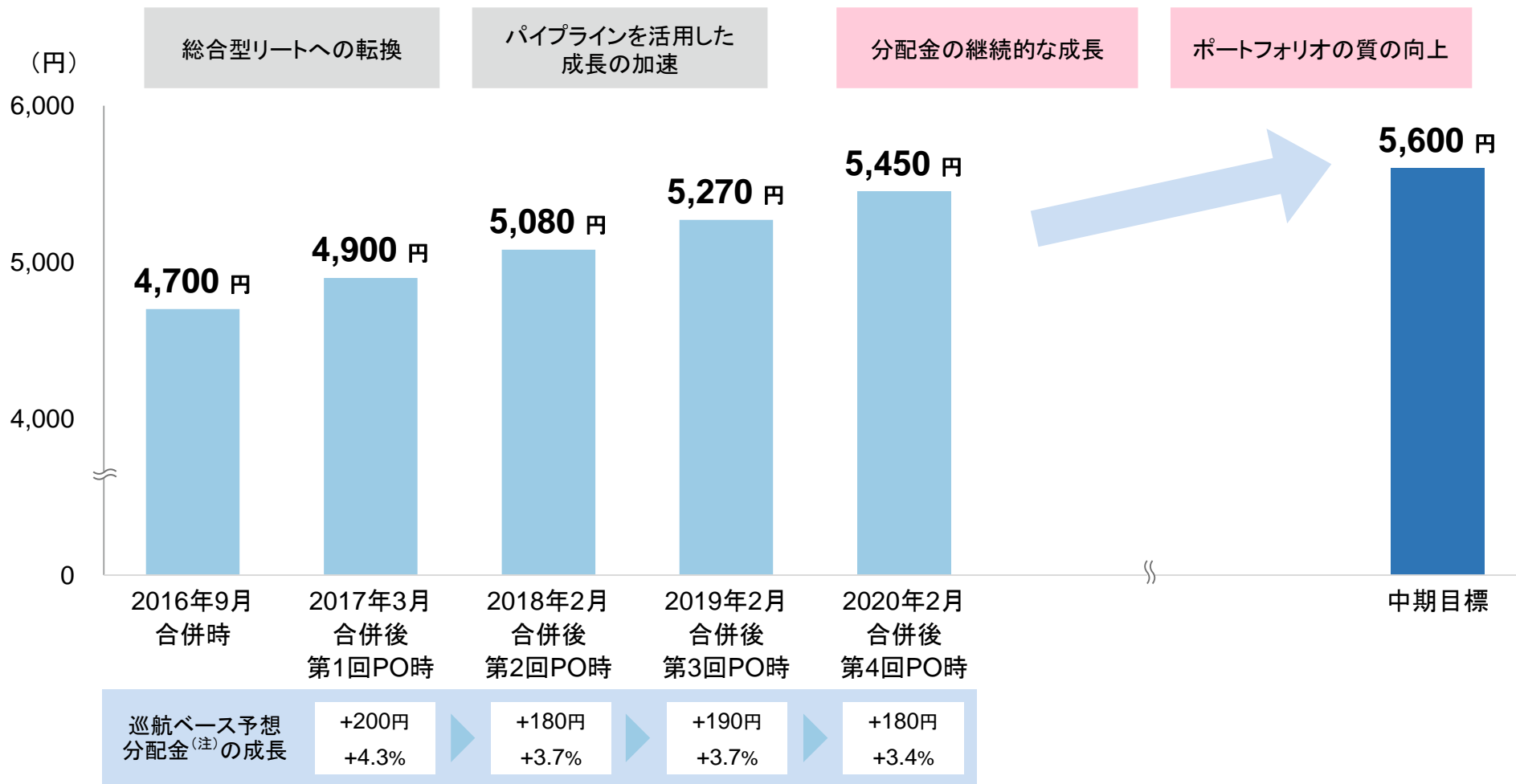
(注)一時差異等調整引当額の分配は、税会不一致額及び評価・換算差額等により変動します。

2. 成長への取り組み

巡航ベース予想分配金



目標 資産規模 **8,000 億円** → **巡航ベース分配金 5,600 円**



(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。

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5月	8階建	49,739 ㎡
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 ㎡
Dプロジェクト平塚	BTS型	神奈川県平塚市	2021年5月	4階建	65,485 ㎡
Dプロジェクト伊勢原	BTS型	神奈川県伊勢原市	2021年3月	5階建	54,529 ㎡
Dプロジェクト茨木A棟	BTS型	大阪府茨木市	2017年9月	6階建	90,486 ㎡
Dプロジェクト茨木B棟	BTS型	大阪府茨木市	2018年4月	4階建	65,341 ㎡
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 ㎡
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 ㎡
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年1月	4階建	178,712 ㎡
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 ㎡
DPL流山Ⅲ	マルチテナント型	千葉県流山市	2020年9月	4階建	122,064 ㎡
DPL流山Ⅳ	マルチテナント型	千葉県流山市	2021年10月	5階建	270,795 ㎡

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 ㎡

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 ㎡

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 ㎡
GRANODE広島(準共有持分50%)	オフィス／ホテル／商業施設	広島県広島市	2019年3月	地下2階・20階建	46,995 ㎡
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	5階建	57 戸

Dプロジェクト城南島



Dプロジェクト茨木B棟



DPL相模原



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

2021年4月取得物件・2021年2月期及び2021年8月期売却物件

- ◆ 築浅のマルチテナント型物流施設 1物件を取得し、ポートフォリオの質を向上
- ◆ 鑑定評価額を大きく上回る価格で居住施設 3物件を売却し、売却代金を取得資金に充当

取得 DPL新習志野

物流施設(マルチテナント型)

- ◆ 首都圏広域へのアクセスに優れた冷凍・冷蔵物流施設



- ◆ 東関東自動車道「谷津船橋IC」へ約0.6km、京葉道路「花輪IC」へ約1.6km、国道357号至近に立地し、アクセス性に優れる
- ◆ 最寄りのJR京葉線「新習志野」駅から約0.9kmと徒歩圏にあり、従業員を集めやすい環境
- ◆ 延床面積約4,156坪、4階建の冷凍・冷蔵物流施設で、食品会社と食品スーパーが利用

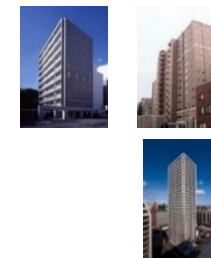
取得日	2021年4月1日
所在地	千葉県習志野市
建築時期	2018年11月15日
取得価格	5,930 百万円
取得時鑑定評価額	6,170 百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	4.0%
賃貸可能面積	12,686.32 m ²
賃借人	非開示

売却

札幌市に所在する居住施設 3物件

居住施設

- ◆ 居住施設 3物件を **62 億円**で売却し、**30 億円**の売却益を2期にわけて計上
- ◆ 鑑定評価額を大きく上回る価格で売却



売却価格 対 鑑定価額 **+19.3%**
対 帳簿価格 **+108.0%**

(単位: 百万円)

	カスターリア 円山裏参道	カスターリア 円山表参道	ビッグタワー 南3条	合計
売却日	2020年 12月21日	2021年 1月29日	2021年 3月1日	-
鑑定評価額	511	2,000	2,760	5,271
売却価格	720	2,055	3,515	6,290
売却益	344	492	2,209	3,045
年間平均稼働率	92.4%	90.7%	92.7%	
築年数	13.4年	13.0年	13.5年	

◆ 売却の背景

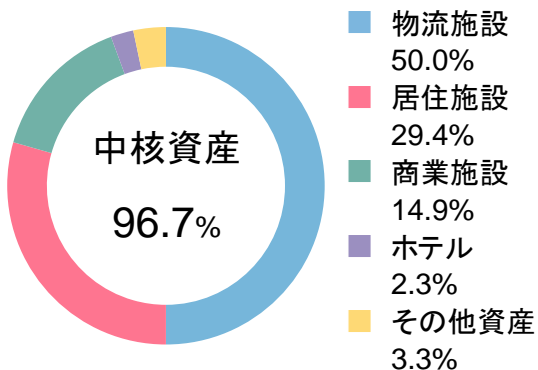
- カスターリア円山裏参道・カスターリア円山表参道
→ 稼働率の低下と将来的な賃料減額リスクを考慮
- ビッグタワー南3条
→ 今後予定されている大規模修繕工事等による費用の増加を考慮

ポートフォリオ・サマリー (2021年4月1日現在)

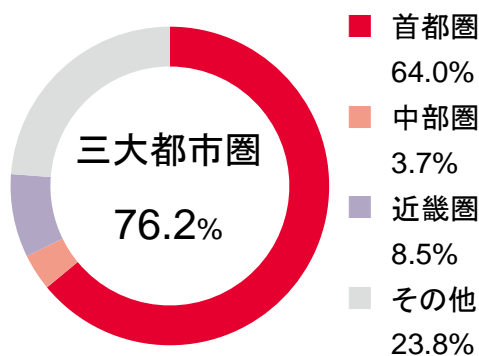
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	824,293 百万円	412,171 百万円	242,533 百万円	123,219 百万円	19,110 百万円	27,260 百万円
物件数	227 物件	63 物件	130 物件	23 物件	5 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後)	5.2 %	5.0 %	5.4 %	5.4 %	4.2 %	5.5 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後)	3.9 %	3.9 %	3.8 %	4.3 %	3.0 %	4.0 %
平均築年数	11.2 年	8.9 年	15.1 年	13.1 年	8.7 年	5.2 年
稼働率	99.4 %	100.0 %	96.5 %	99.8 %	100.0 %	99.8 %
地域別比率	首都圏 64.0 % 中部圏 3.7 % 近畿圏 8.5 % その他 23.8 %	首都圏 68.3 % 中部圏 3.9 % 近畿圏 5.7 % その他 22.1 %	首都圏 84.7 % 中部圏 3.1 % 近畿圏 9.0 % その他 3.3 %	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 12.5 % その他 87.5 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2021年2月期の実績値を年換算したNOI(固定資産税等控除後)と2021年4月取得物件の鑑定NOIを用いて計算しています。
稼働率は2021年3月末時点の数値を、また、2021年4月取得のDPL新習志野については取得日である2021年4月1日時点の数値を用いて計算しています。

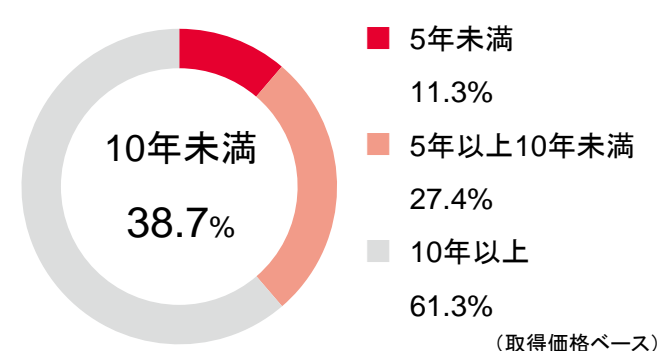
用途別ポートフォリオ



地域別ポートフォリオ



築年数別ポートフォリオ



<運用状況>

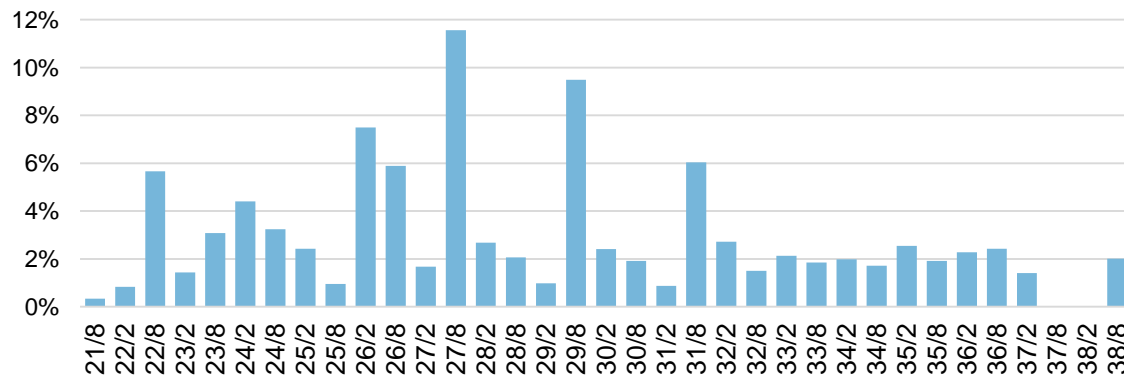
- ◆ 2021年4月 1 物件取得 (取得価格 5,930 百万円)
- ◆ 期末稼働率 100.0%
- ◆ 【Dプロジェクト福岡宇美】テナント再契約 ⇒ 賃料の増額
- ◆ 【DPL三郷】テナント再契約 ⇒ 賃料の増額
- ◆ 【BTS型 3物件】CAPEX投資(LED化) ⇒ 賃貸収入の増加
- ◆ 【Dプロジェクト加須】危険物倉庫の新設(増床) ⇒ 賃料収入の増加

<賃料改定・契約更改の状況>

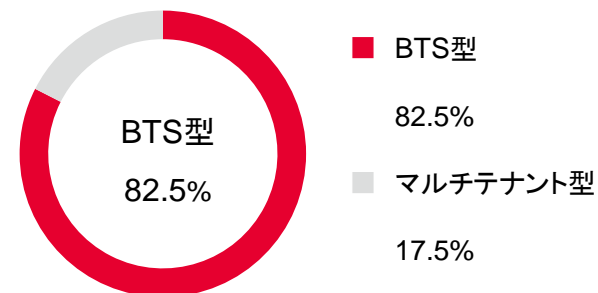
- ◆ 【Dプロジェクト西淀川】
転貸先との直接契約に変更済み ⇒ 賃料の増額・契約期間の延長

■ 賃貸借契約満了時期の分散状況 (年間賃料ベース)

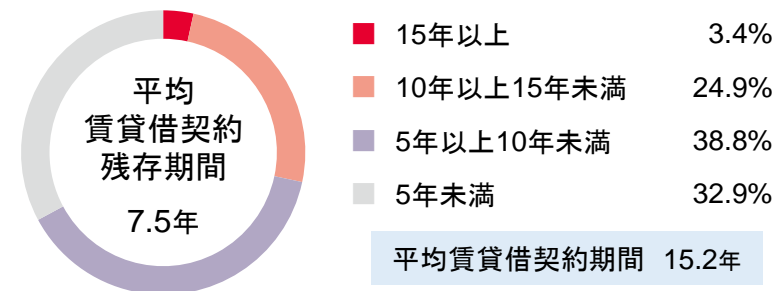
- ◆ 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



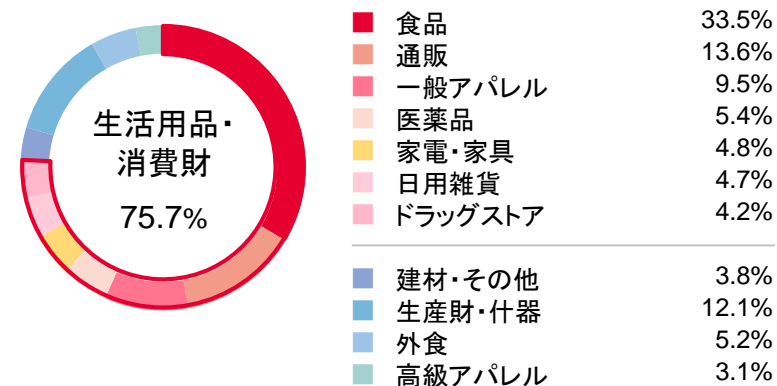
■ タイプ別 (取得価格ベース)



■ 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)



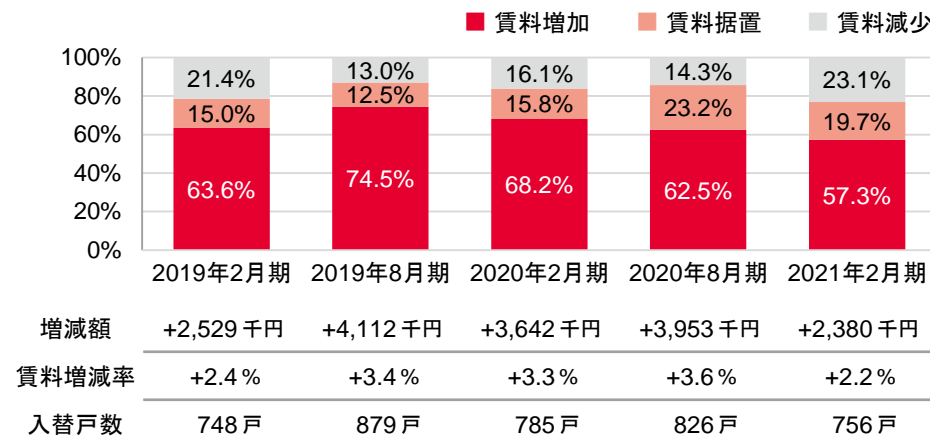
<運用状況>

- ◆ 2020年12月・2021年1月・3月 3 物件売却（売却価格 6,290 百万円）
- ◆ 期中平均稼働率 96.3%を確保し予想の 96.3%と同水準で推移
- ◆ 7 物件で大規模修繕工事を実施

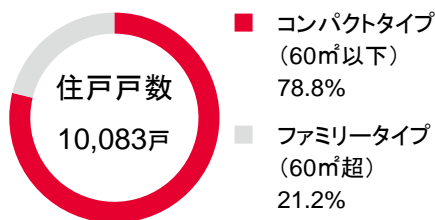
<賃料の状況>

- ◆ 12期連続でテナント入替時の賃料増額
 - 【全体】 月額賃料 +2,380 千円（入替前賃料対比 +2.2%）
 - 【うち主要5区】 +1,398 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 +1,156 千円
- ◆ 14 物件 34 戸で専有部バリューアップ工事を実施
 - ⇒ 期末時点で 32 戸が契約済み、賃料が従前より 6.3%増加

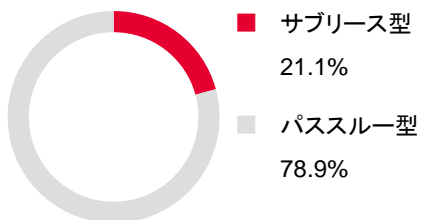
■ テナント入替時の月額賃料の状況（テナント入替戸数の比率）



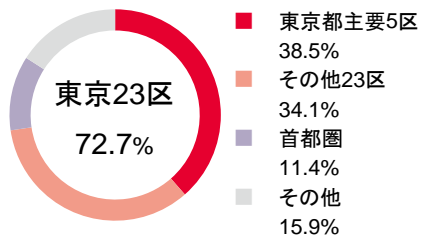
■ 住戸タイプ別（戸数ベース）



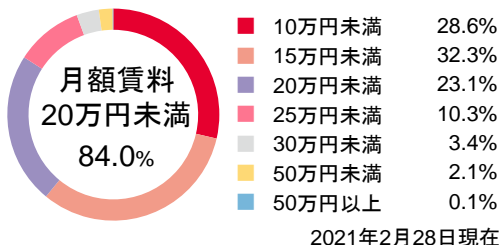
■ マスターリースタイプ別（年間賃料ベース）



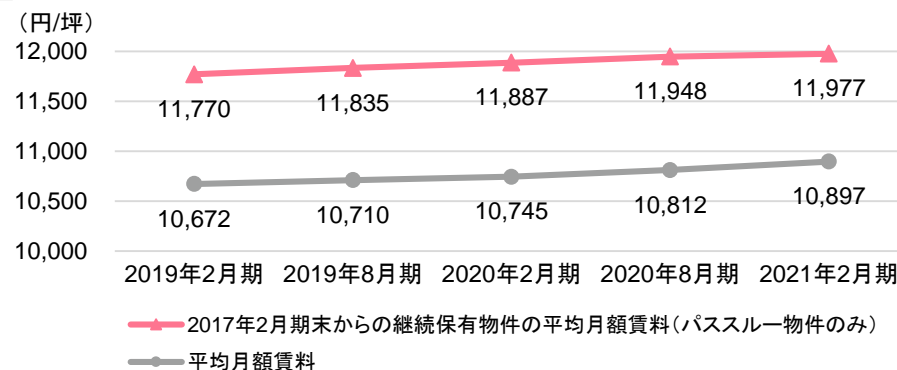
■ 地域別（取得価格ベース）



■ 月額賃料別（戸数ベース）



■ 平均月額賃料の状況



■ バリューアップ工事事例



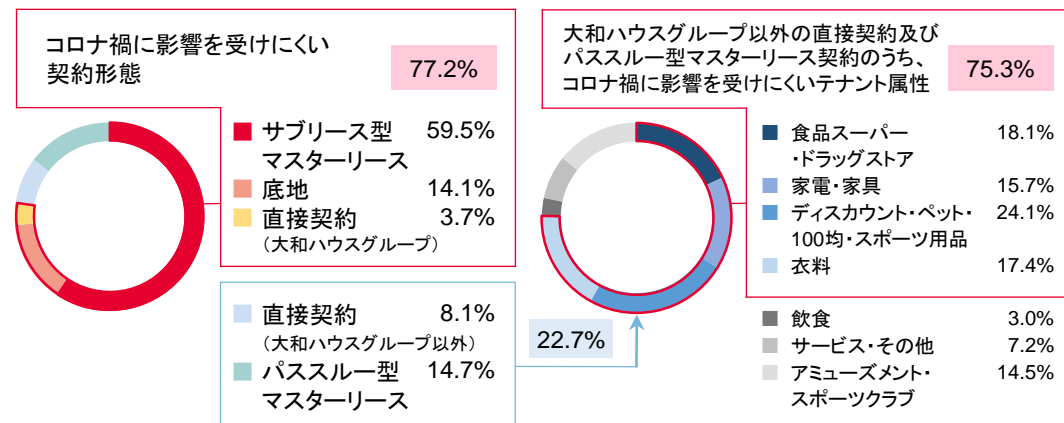
<商業施設の運用状況>

- ◆ 期末稼働率 99.8%と高い水準を維持
- テナント退去: 3 区画 (エステ、衣料、その他サービス)
- テナント入居: 3 区画 (ゲームセンター、衣料、美容室)

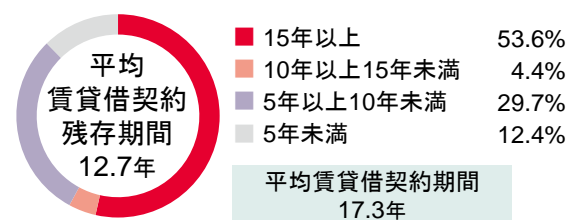
<主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定: 6物件 ⇒ 同条件にて改定済み

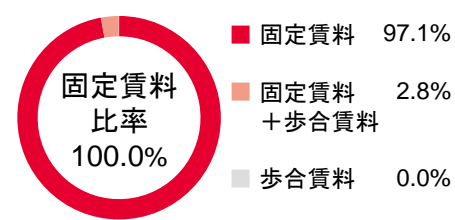
契約形態別 (年間賃料ベース)



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2月28日現在

<ホテルの運用状況>

- ◆ 2020年9月 1 物件取得 (取得価格 3,140 百万円)

<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2月期: 一部のテナントにて賃料を減免
- ◆ 2021年8月期・2022年2月期: 2021年2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

- ◆ 気候変動に対する取り組みが評価され、上場リートとして初の CDP サプライヤー・エンゲージメント・リーダーボード選出
- ◆ 2020年 GRESBレーティングにおいて、前年から1ランクアップの「4 Stars」を獲得

2020年CDP 評価 (初参加)



GRESB 評価の向上



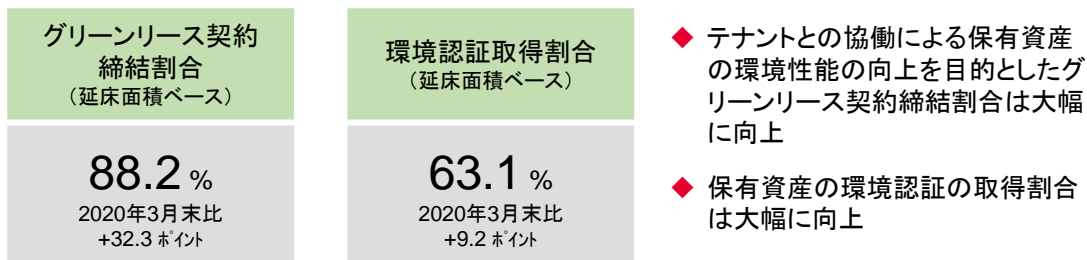
責任投資原則 (PRI) への署名

- ◆ 国連が支持するPRIは、ESGの課題を投資の意思決定に取り組むことを提唱
- ◆ 本資産運用会社はPRIの基本的な考え方に賛同し、2021年2月に署名機関として認証

Signatory of:



グリーンリース契約締結・環境認証取得の状況



2021年3月31日現在

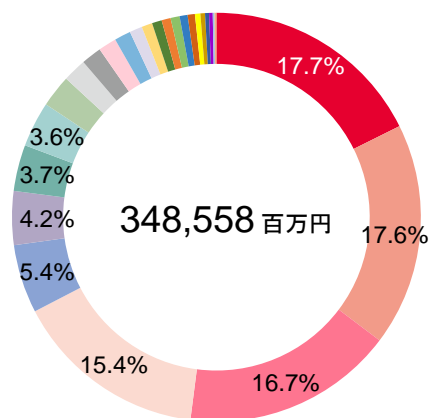
4. 財務狀況

◆ LTV(のれんを除く)は 45%前後の水準でコントロール

有利子負債の状況 (2021年4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
378,558 百万円	91.8 %	0.68 %	45.1 %	JCR AA (安定的)
借入金				
348,558 百万円	固定金利比率	平均残存年数	LTV(のれんを含む)	R&I
投資法人債	97.2 %	4.7 年	42.0 %	AA- (安定的)
30,000 百万円				

借入先の内訳



借入先	金額 (百万円)	借入先	金額 (百万円)	借入先	金額 (百万円)
三井住友信託銀行	61,529	新生銀行	6,500	中国銀行	2,200
三井住友銀行	61,490	日本生命保険	5,600	伊予銀行	2,000
三菱UFJ銀行	58,344	信金中央金庫	5,000	京都銀行	1,500
みずほ銀行	53,520	三井住友海上火災保険	4,500	静岡銀行	1,260
日本政策投資銀行	18,900	福岡銀行	3,500	かんぽ生命保険	1,100
農林中央金庫	14,810	千葉銀行	2,965	太陽生命保険	1,000
あおぞら銀行	12,761	七十七銀行	2,700	山口銀行	500
りそな銀行	12,500	西日本シティ銀行	2,500	山梨中央銀行	500
みずほ信託銀行	8,878	第一生命保険	2,500		

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

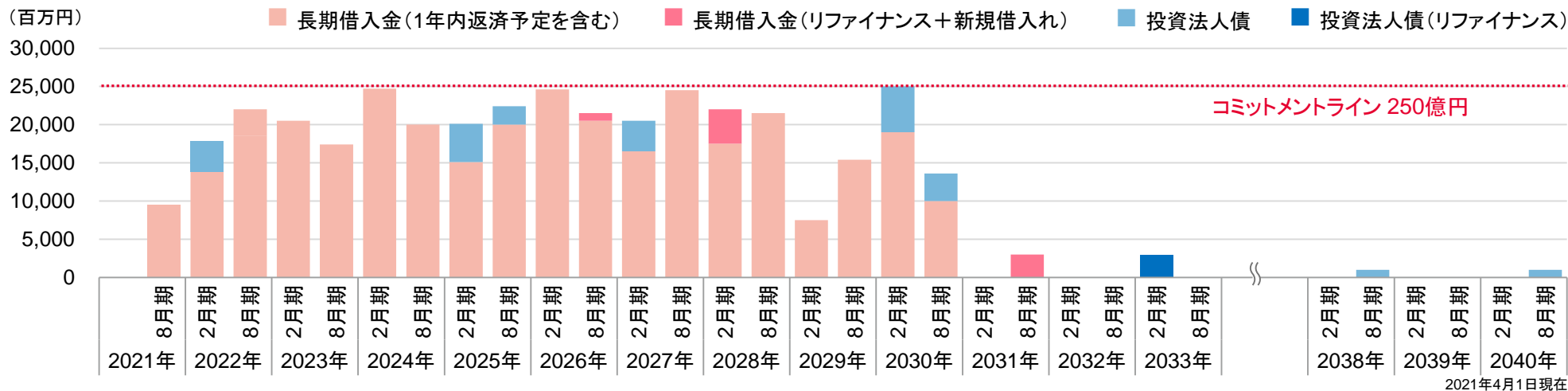
2021年2月期のファイナンス

	2020年9月	2020年12月・2021年1月		2021年1月	
	新規借入れ	投資法人債償還	投資法人債リファイナンス	借入金返済	借入金リファイナンス
金額(百万円)	2,000	3,000	3,000	3,500	3,500
利率	0.45%	0.35%	0.60%	0.90%	0.37%
調達年数	6.3年	6.0年	12.0年	7.0年	7.0年

2021年8月期のファイナンス

	2021年4月	
	借入金返済	借入金リファイナンス
金額(百万円)	3,000	3,000
利率	1.05%	0.70%
調達年数	7.0年	10.0年

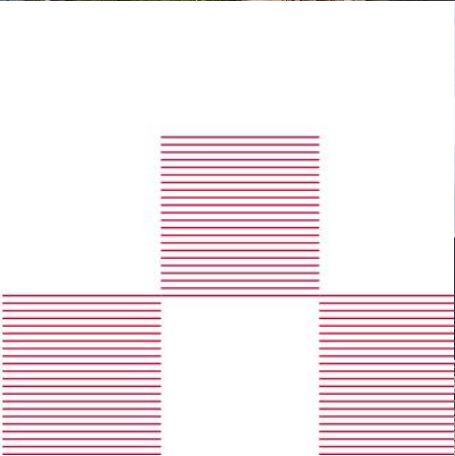
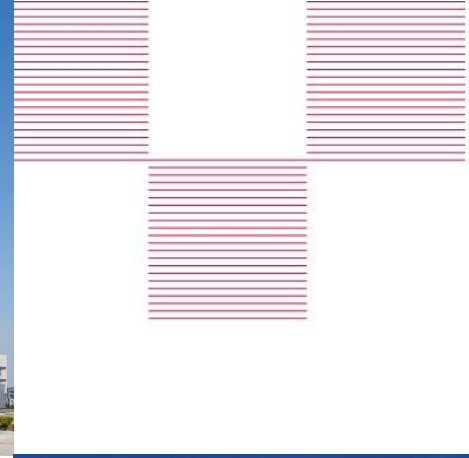
返済期限の分散



2021年4月1日現在



Appendix



分配金の継続的な成長

巡航ベース目標分配金

5,600 円

外部成長戦略

- 三大都市圏及び地方中核都市を中心とした競争力の高い物件の厳選取得
- パイプラインの活用、物件入替の推進
- 多様な物件取得スキームの活用

分配金成長に資する物件取得

内部成長戦略

- 都心部の居住施設を中心とした着実な賃料増額
- LED化工事等の追加投資
- 計画的な大規模修繕工事の実施
- 再開発(建替え)の推進

収益性の向上

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
- デット調達コストの低減
- 手許資金の有効活用

財務規律の維持

ESG

- GRESB、MSCI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2030年度までに70%以上^(注)へ向上

(注) 2021年4月付で、環境認証取得割合の目標を「50%以上」から「70%以上」に引き上げた上で、新たに目標年度を公表

資産規模の推移

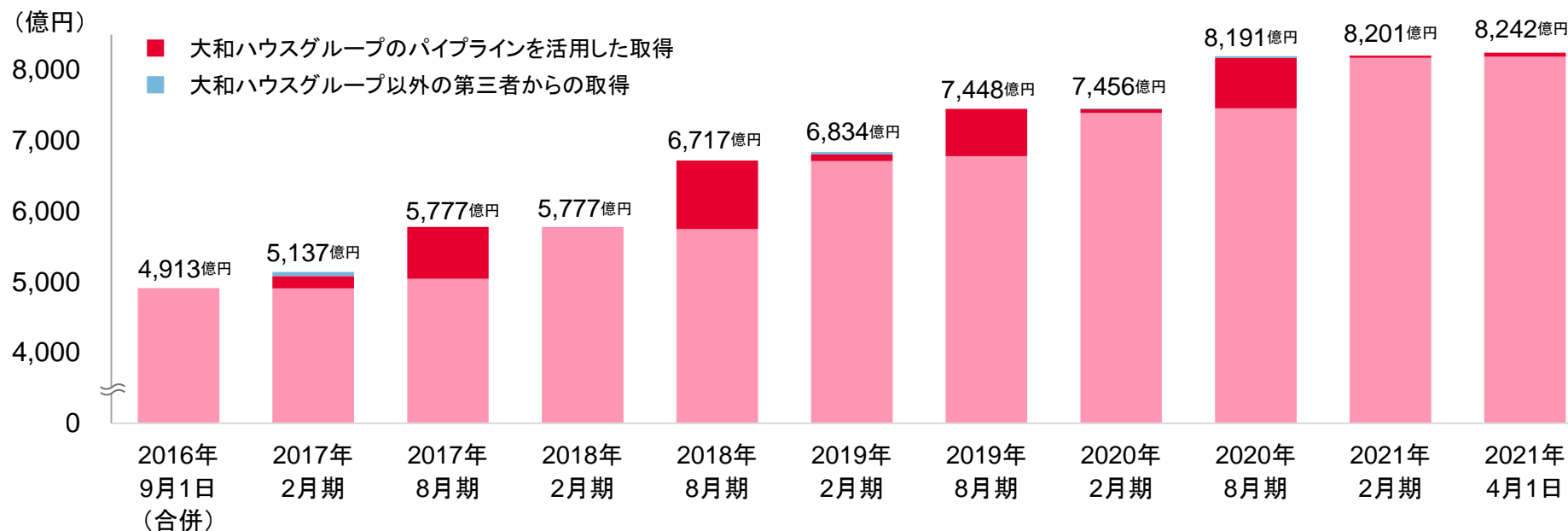
合併後取得価格合計
64物件 **3,620**億円

合併後資産規模成長率
+67.8%
 合併後資産規模増加額 **3,329**億円

合併後における大和ハウスグループの
 パイプラインを活用した取得比率
96.4% (60物件 / 64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
95.9% (60物件 / 64物件)
 (取得価格ベース)

資産規模(取得価格)



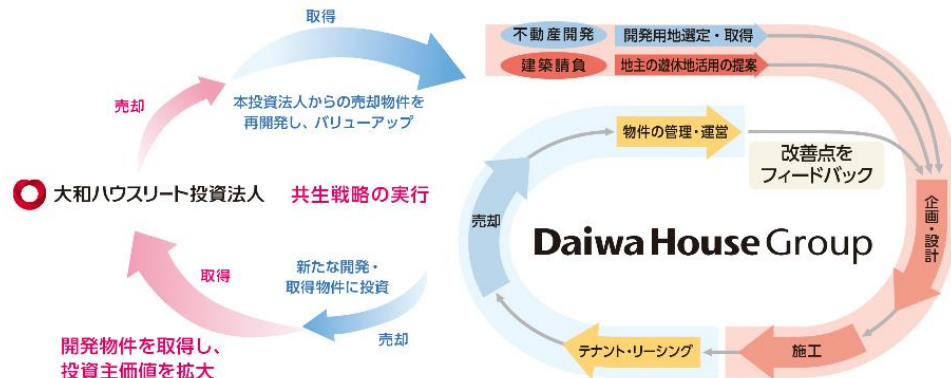
取得時期	2016年9月1日(合併)	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2021年4月1日
NOI利回り (固定資産税等控除後)	5.2%	5.3%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	5.1%	5.2%	5.2%

取得時期	2016年9月1日(合併)	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2021年4月1日
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%	3.9%

(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4月1日現在のNOIは、2021年3月売却物件を除く2021年2月期のNOIと2021年4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
売却計画

不動産売却 6,700

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

Daiwa House

Daiwa LogiTech

物流 IT企業のホールディングス

Frameworx

ACCQ

GROUND / Butler

Hacobu / MOVO

MOVO

物流領域

保管

作業

搬送

配車

輸配送

大和ハウスグループの流動化不動産(注)の内訳

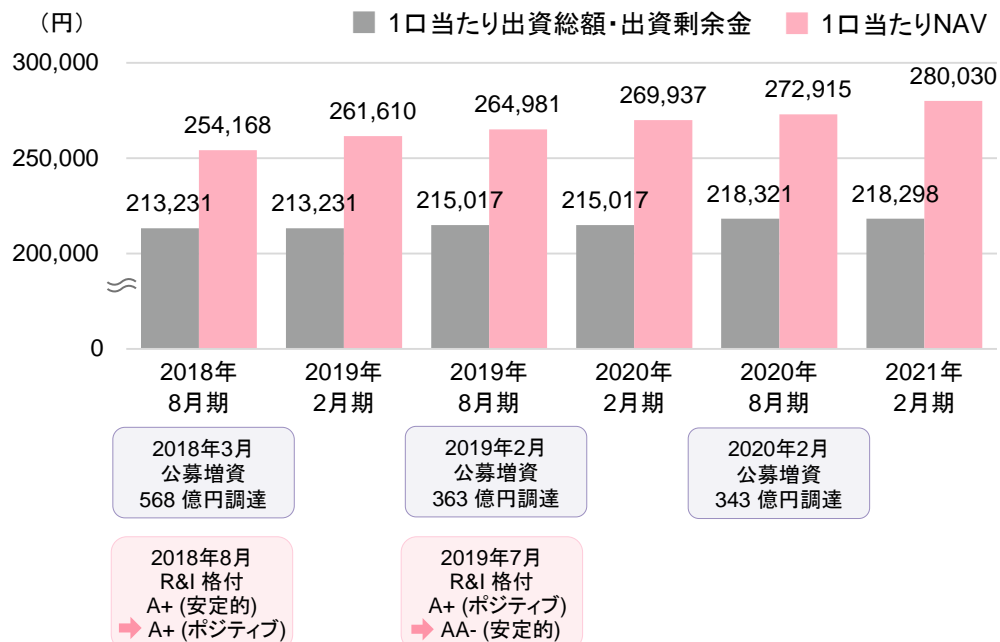
(億円)

2020年12月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	1,689	4,989	6,679
賃貸住宅	252	176	428
商業施設	741	267	1,009

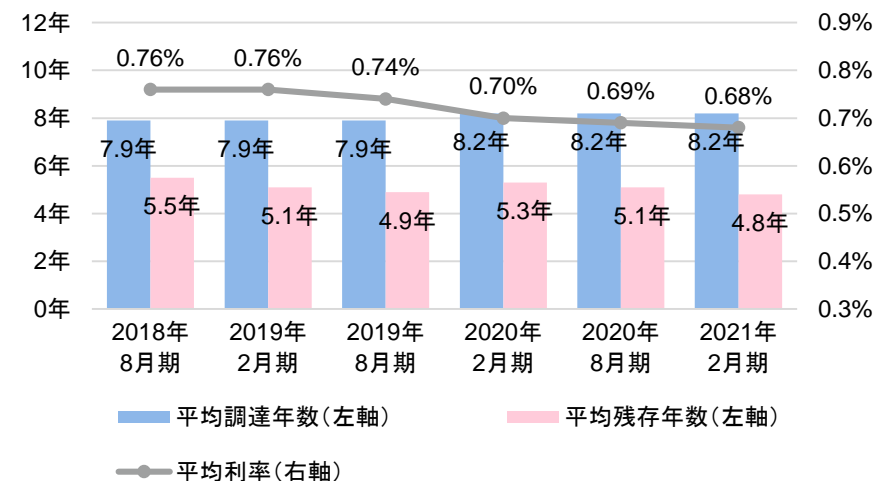
(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注) 流動化不動産とは、早期に売却可能な不動産です。

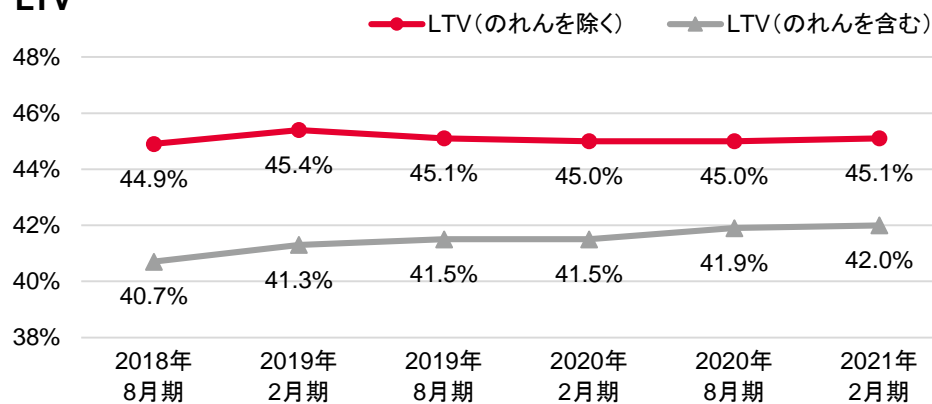
1口当たりNAV



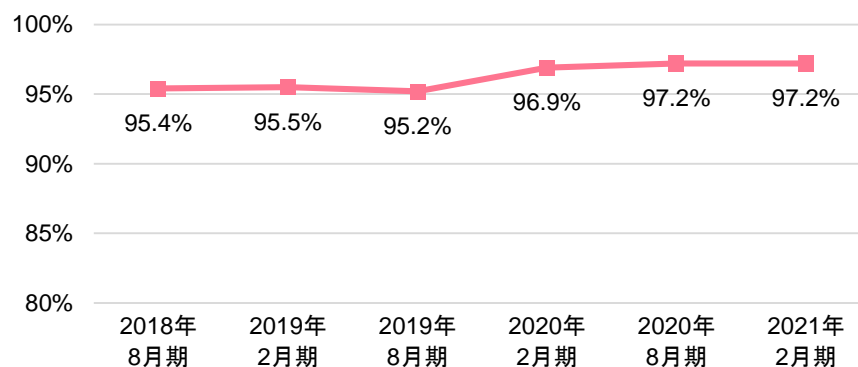
平均調達年数・平均残存年数・平均利率



LTV



固定金利比率



	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期 (A)	2021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	23,127百万円	24,877百万円	25,018百万円	26,613百万円	28,097百万円	1,483百万円
営業利益	9,960百万円	10,702百万円	10,559百万円	11,574百万円	12,571百万円	997百万円
(内、不動産売却損益)	113百万円	154百万円	306百万円	－百万円	836百万円	836百万円
経常利益	8,597百万円	9,166百万円	9,126百万円	9,936百万円	11,099百万円	1,162百万円
当期純利益	8,597百万円	9,166百万円	9,125百万円	9,936百万円	11,098百万円	1,162百万円
1口当たり分配金	5,427円	5,773円	6,040円	5,427円	5,856円	429円
発行済投資口数	1,927,000口	2,075,000口	2,075,000口	2,196,000口	2,196,000口	－
配当性向	121.7%	130.6%	137.3%	119.4%	100.9%	▲18.5ポイント
総資産	777,727百万円	841,236百万円	839,931百万円	899,579百万円	901,386百万円	1,806百万円
純資産	429,223百万円	463,170百万円	460,341百万円	491,302百万円	490,586百万円	▲715百万円
出資総額	163,230百万円	198,492百万円	198,492百万円	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	247,667百万円	247,617百万円	▲50百万円
有利子負債	321,268百万円	348,768百万円	348,758百万円	376,558百万円	378,558百万円	2,000百万円
LTV(のれんを除く)	45.4%	45.1%	45.0%	45.0%	45.1%	0.1ポイント
LTV(のれんを含む)	41.3%	41.5%	41.5%	41.9%	42.0%	0.1ポイント
1口当たり純資産	222,741円	223,214円	221,851円	223,725円	223,400円	▲325円
1口当たりNAV ^(注1)	261,610円	264,981円	269,937円	272,915円	280,030円	7,115円
1口当たりFFO ^(注2)	7,747円	7,598円	7,526円	7,789円	7,982円	193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) / 発行済投資口数

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

	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期 (A)	2021年2月期 (B)	増減 (B-A)	
物件数	216 物件	228 物件	225 物件	228 物件	227 物件	▲1 物件	
取得価格合計	683,443 百万円	744,823 百万円	745,625 百万円	819,114 百万円	820,103 百万円	989 百万円	
物流施設比率	49.7%	50.9%	50.1%	49.6%	49.5%	▲0.1ポイント	
居住施設比率	36.1%	33.1%	33.0%	30.1%	29.8%	▲0.3ポイント	
商業施設比率	11.6%	12.8%	13.0%	15.0%	15.0%	—	
ホテル比率	0.9%	1.4%	2.1%	1.9%	2.3%	0.4ポイント	
その他資産比率	1.7%	1.7%	1.7%	3.3%	3.3%	—	
取得物件数・取得価格	4 物件 12,710 百万円	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	▲3 物件 ▲70,349 百万円	
売却物件数・売却価格	1 物件 1,200 百万円	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	2 物件 2,775 百万円	
含み損益	93,224 百万円	103,676 百万円	113,960 百万円	119,888 百万円	135,564 百万円	15,676 百万円	
賃貸可能面積	2,517 千㎡	2,751 千㎡	2,734 千㎡	2,980 千㎡	2,979 千㎡	▲1 千㎡	
稼働率	99.5%	99.4%	99.5%	99.4%	99.4%	—	
不動産賃貸事業	収益	23,013 百万円	24,722 百万円	24,712 百万円	26,613 百万円	27,260 百万円	646 百万円
	費用	9,184 百万円	10,062 百万円	10,278 百万円	10,737 百万円	11,179 百万円	442 百万円
	損益	13,828 百万円	14,660 百万円	14,433 百万円	15,876 百万円	16,080 百万円	204 百万円
減価償却費	4,454 百万円	4,764 百万円	4,806 百万円	5,174 百万円	5,271 百万円	97 百万円	
NOI ^(注2)	18,283 百万円	19,424 百万円	19,239 百万円	21,050 百万円	21,352 百万円	301 百万円	
NOI利回り ^(注3)	5.4%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	—	

(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)

	2020年8月期	2021年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,071,169	32,327,392
信託現金及び信託預金	18,311,263	16,299,065
営業未収入金	313,256	264,766
前払費用	682,002	672,881
未収消費税等	3,156,408	-
その他	5,334	2,561
貸倒引当金	▲1,061	▲1,498
流動資産合計	43,538,373	49,565,169
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	21,185,130	19,971,367
構築物(純額)	195,392	180,364
機械及び装置(純額)	322,484	294,845
工具、器具及び備品(純額)	293,414	260,353
土地	22,350,209	21,711,324
信託建物(純額)	339,899,895	338,518,240
信託構築物(純額)	8,168,051	8,053,306
信託機械及び装置(純額)	1,436,775	1,369,566
信託工具、器具及び備品(純額)	854,617	903,465
信託土地	385,966,267	387,101,719
信託建設仮勘定	170,792	389,488
有形固定資産合計	780,843,030	778,754,043
無形固定資産		
のれん	63,431,250	61,449,024
信託借地権	5,845,688	5,925,048
商標権	1,224	945
無形固定資産合計	69,278,163	67,375,018
投資その他の資産		
投資有価証券	9,411	9,428
長期前払費用	2,282,730	2,036,722
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,488,978	3,498,978
投資その他の資産合計	5,781,220	5,545,228
固定資産合計	855,902,414	851,674,290
繰延資産		
投資法人債発行費	138,915	147,124
繰延資産合計	138,915	147,124
資産合計	899,579,703	901,386,584

(単位:千円)

	2020年8月期	2021年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,143,668	1,731,563
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	16,000,000	26,358,000
未払金	156,568	88,102
未払費用	1,704,215	1,706,448
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	1,191,971
前受金	3,209,021	3,196,677
前受収益	214,721	202,267
預り金	211,758	254,618
デリバティブ債務	-	10,302
その他	82,101	69,603
流動負債合計	26,722,660	38,810,159
固定負債		
投資法人債	27,000,000	26,000,000
長期借入金	330,558,000	322,200,000
長期前受収益	491,779	394,277
預り敷金及び保証金	347,135	333,342
信託預り敷金及び保証金	21,727,786	21,739,562
資産除去債務	652,172	658,347
デリバティブ債務	777,986	664,385
固定負債合計	381,554,861	371,989,915
負債合計	408,277,521	410,800,075
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
出資剰余金(純額)	247,667,563	247,617,055
任意積立金		
一時差異等調整積立金	496,382	-
分配準備積立金	2,214,027	-
任意積立金合計	2,710,410	-
当期未処分利益	9,936,041	11,877,987
剰余金合計	260,314,014	259,495,043
投資主資本合計	492,080,168	491,261,196
繰延ヘッジ損益	▲777,986	▲674,687
純資産合計	491,302,181	490,586,508
負債純資産合計	899,579,703	901,386,584

損益計算書

(単位:千円)

	2020年8月期	2021年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	25,499,339	26,102,923
その他賃貸事業収入	1,114,193	1,157,287
不動産等売却益	-	836,795
営業収益合計	26,613,533	28,097,006
営業費用		
賃貸事業費用	10,737,121	11,179,703
資産運用報酬	1,764,808	1,792,206
資産保管手数料	38,860	39,665
一般事務委託手数料	95,528	98,381
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	213	626
その他営業費用	414,127	426,506
営業費用合計	15,039,486	15,525,917
営業利益	11,574,046	12,571,089
営業外収益		
受取利息	198	165
未払分配金除斥益	4,428	4,552
債務勘定整理益	10,740	9,624
還付加算金	-	4,390
その他	17	17
営業外収益合計	15,384	18,750
営業外費用		
支払利息	1,100,321	1,093,457
投資法人債利息	75,787	82,887
投資法人債発行費償却	11,895	12,663
投資口交付費	159,202	-
融資関連費用	303,424	299,505
その他	2,154	2,000
営業外費用合計	1,652,785	1,490,514
経常利益	9,936,646	11,099,325
税引前当期純利益	9,936,646	11,099,325
法人税等合計	605	605
当期純利益	9,936,041	11,098,720
前期繰越利益	-	779,267
当期未処分利益	9,936,041	11,877,987

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	2020年8月期	2021年2月期
I 当期未処分利益	9,936,041,002	11,877,987,944
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	496,382,622	-
分配準備積立金取崩額	2,214,027,723	-
III 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	50,508,000	1,657,980,000
IV 分配金の額	11,917,692,000	12,859,776,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,427)	(5,856)
うち利益分配金	11,867,184,000	11,201,796,000
(うち1口当たり利益分配金)	(5,404)	(5,101)
うち一時差異等調整引当額	50,508,000	1,657,980,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(23)	(755)
(一時差異等調整引当額に係るもの)		
V 次期繰越利益	779,267,347	676,191,944

不動産賃貸事業損益の内訳

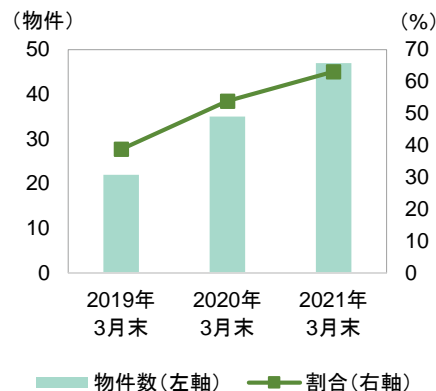
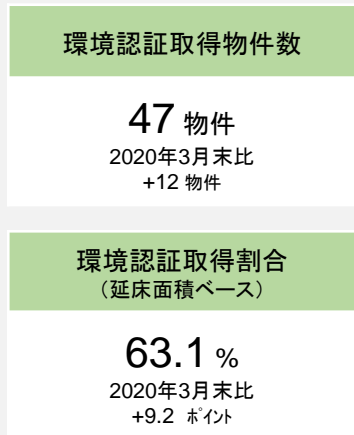
(単位:千円)

	2020年8月期	2021年2月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	24,961,747	25,543,608
共益費収入	537,592	559,314
賃貸事業収入計	25,499,339	26,102,923
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	424,316	437,506
付帯収益	266,029	362,007
その他賃貸事業収益	423,847	357,773
その他賃貸事業収入計	1,114,193	1,157,287
不動産賃貸事業収益合計	26,613,533	27,260,211
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,414,808	1,500,676
水道光熱費	299,940	404,932
公租公課	1,978,238	1,978,501
修繕費	862,949	1,021,181
原状回復工事費	301,527	279,613
保険料	32,211	32,477
信託報酬	57,050	62,247
減価償却費	5,174,575	5,271,595
その他営業費用	615,819	628,476
不動産賃貸事業費用合計	10,737,121	11,179,703
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	15,876,411	16,080,507

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

◆ 環境認証取得割合の向上

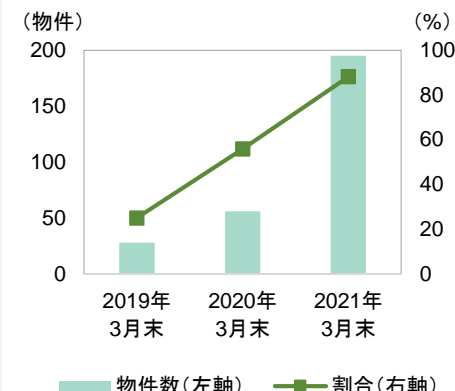
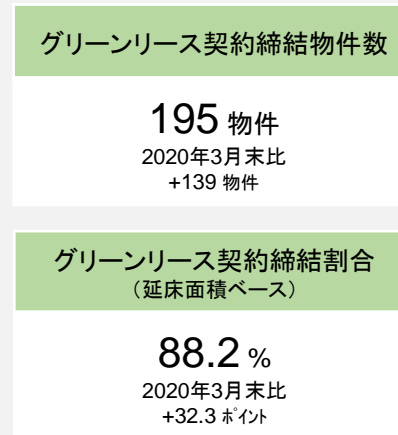


	DBJ Green Building	BELS	CASBEE
★★★★★	5 物件	11 物件	7 物件
★★★★☆	10 物件	4 物件	5 物件
★★★☆☆	10 物件	3 物件	
★★☆☆☆	5 物件	14 物件	
★☆☆☆☆		4 物件	
認証取得物件数	30 物件	36 物件	12 物件
認証取得割合 (延床面積ベース)	49.7 %	50.0 %	27.6 %
認証取得割合 2020年3月末比	+5.0 ポイント	+15.4 ポイント	+13.6 ポイント

2021年3月31日現在

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



2021年3月31日現在

環境への配慮

◆ 照明のLED化工事実施によりCO₂排出を大幅に削減



社会貢献に向けた取組み

◆ 国連UNHCR協会から感謝状を受領

難民支援活動に賛同し、モール型商業施設「フォレオ大津一里山」において、国連難民サポーター募集、募金活動等のスペースを継続して無償提供したことにより、2020年12月に国連UNHCR協会から感謝状を受領



コロナ禍における資産運用会社の従業員への支援

◆ オフィス環境の整備

資産運用会社では、従業員が働きやすい環境を目指し、各種施策を実施

- ・テレワーク制度の導入
- ・ノートPC・モバイルルーター・ディスプレイの貸与
- ・勤務時間選択制度の拡大
- ・大型加湿空気清浄器の設置
- ・各会議室に大型モニターの設置



◆ 緊急事態手当の支給

新型コロナウイルスの感染予防対策としてテレワークの推進を含めて対応を行う中で、従業員の経済的・精神的負担を軽減するため、緊急事態手当を新設し支給

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	26 名	・公認 不動産コンサルティングマスター	5 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

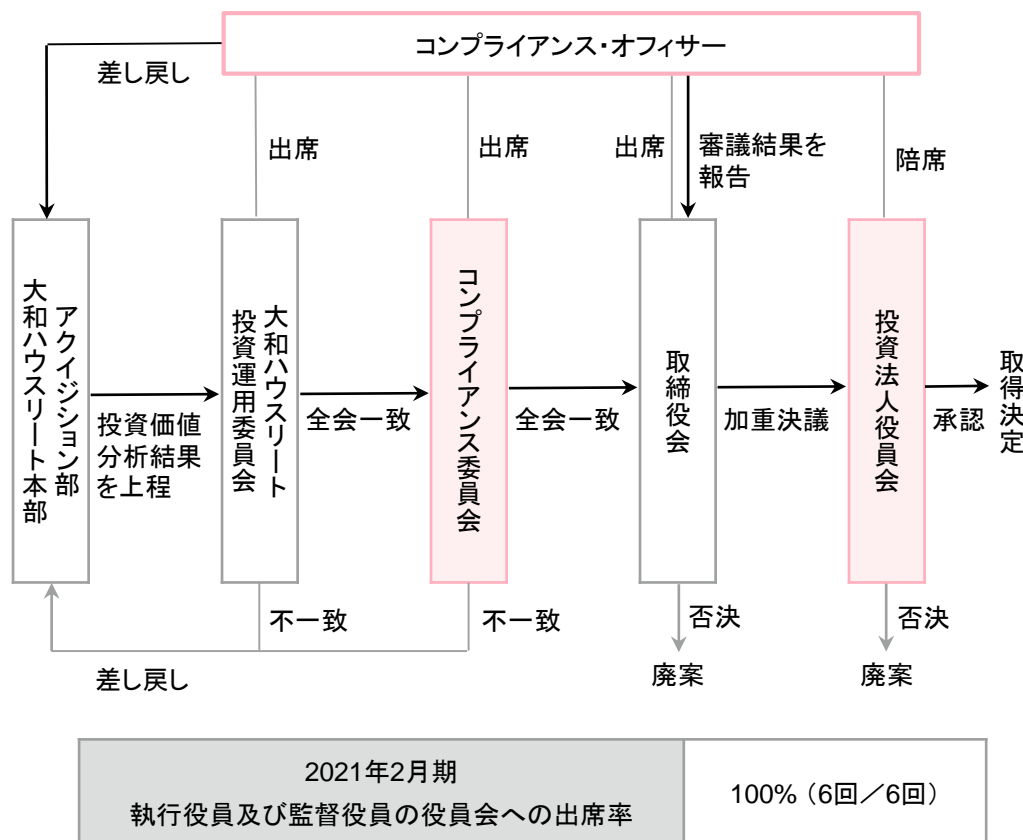
役職員総数 66名、2021年3月31日現在

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)	189,200 口 (8.6%)
------------------------	---------------------

2021年2月28日現在

資産運用会社の私募ファンドの投資助言葉の開始及び物件取得における競合防止ルールの制定

◆ 私募ファンドの投資助言葉の開始

- ・ 本投資法人のスポンサーである大和ハウスは、2020年に、大和ハウスグループが開発する国内物流施設を投資対象とする私募ファンドを設立
- ・ 本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業に加えて本私募ファンドの投資助言葉を開始

◆ 物件取得における競合防止ルールの制定

- (1) 大和ハウスグループからの物件取得
パイプライン・サポート契約により、引き続き本投資法人が優先的売買交渉権を有する
- (2) 第三者からの物件取得
第三者からの全ての物件取得機会において、本投資法人による取得の検討を優先的に行う

本資産運用会社の投資助言葉開始による
本投資法人の物件取得機会への影響はなし

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150カ国、190業種5万社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

※2020年12月現在

◆ 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

※2020年12月現在

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



出所: 大和ハウス工業株式会社

大和ハウスグループの環境への取り組み

◆ 「Challenge ZERO 2055」

- 大和ハウスグループが策定した環境長期ビジョン「Challenge ZERO 2055」の気候変動に関する目標が認められ、2018年に大和ハウスは温室効果ガス排出量削減に関する国際イニシアティブ「SBT」の認定を取得
- サステナブルな社会の実現を目指し、4つの環境重点テーマに関して3つの段階を通じ、環境負荷ゼロに挑戦



◆ 再エネ電気100%のまちづくりの推進

- 大和ハウスは、2018年にエネルギー効率及び再生可能エネルギーに関する国際イニシアティブ「EP100」と「RE100」に加盟
- 再生可能エネルギーの普及を図るため、2019年7月には、「施工」から「暮らし」まで再生可能エネルギー由来の電気で100%賄うまちづくり「船橋グランオアシス」(千葉県)を開始

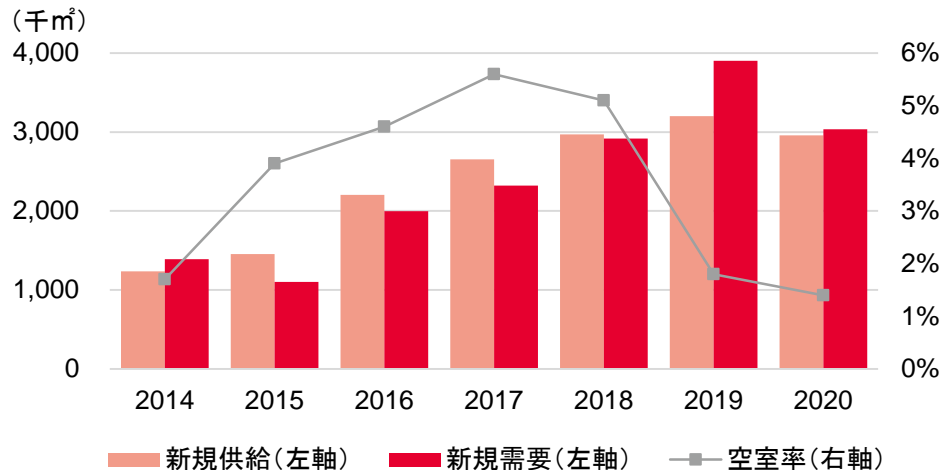


「船橋グランオアシス」

- これらの取り組みが評価され、大和ハウスは「令和2年度気候変動アクション環境大臣表彰」と「第3回エコプロアワード」奨励賞を受賞

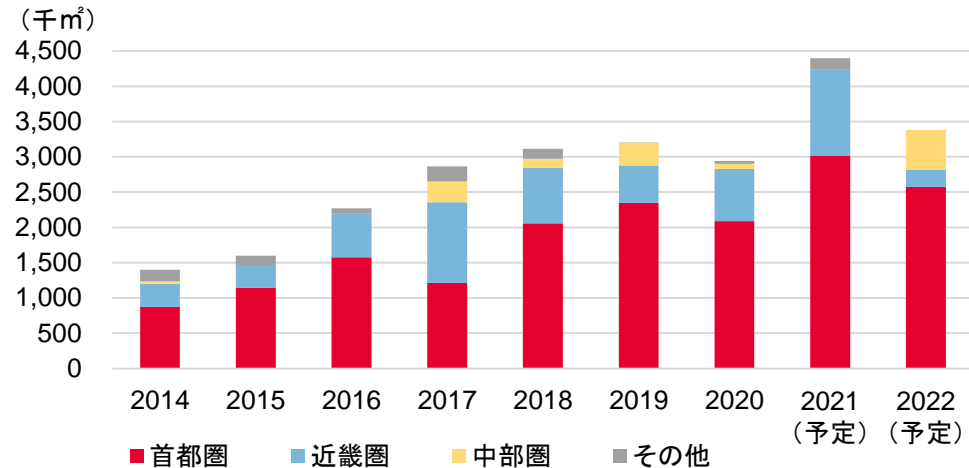


三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



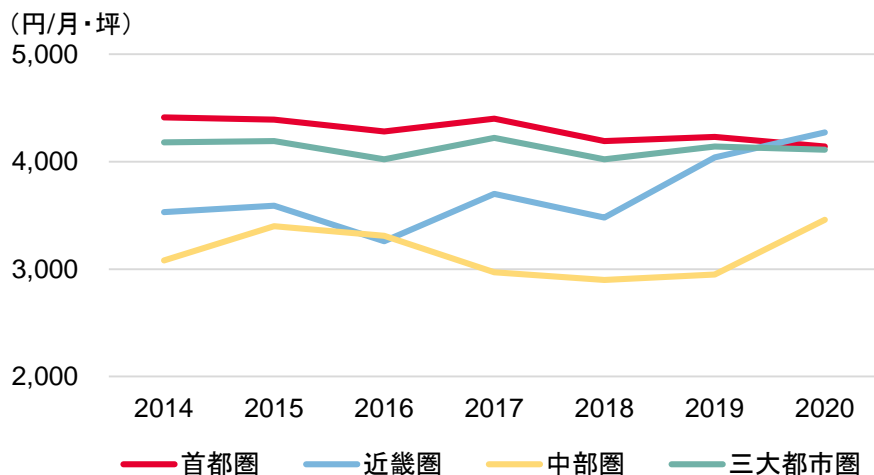
出所:シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向



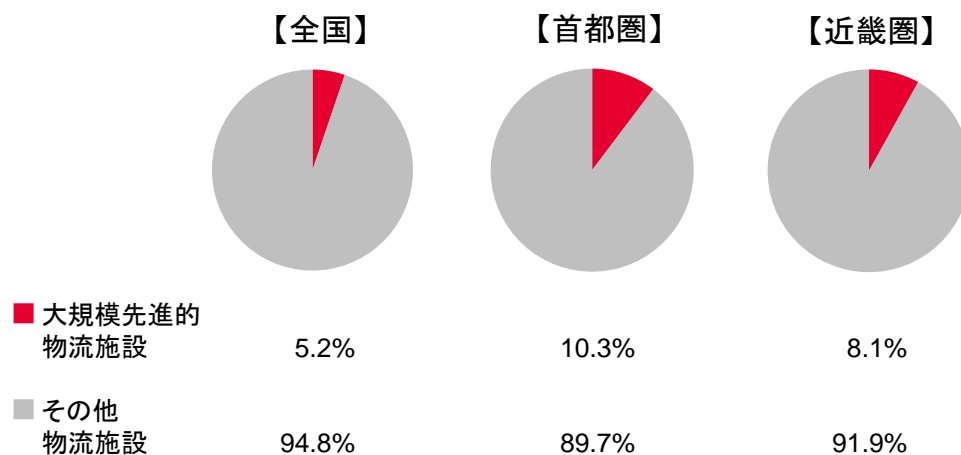
出所:シービーアールイー株式会社

三大都市圏における中大型物流施設の募集賃料動向



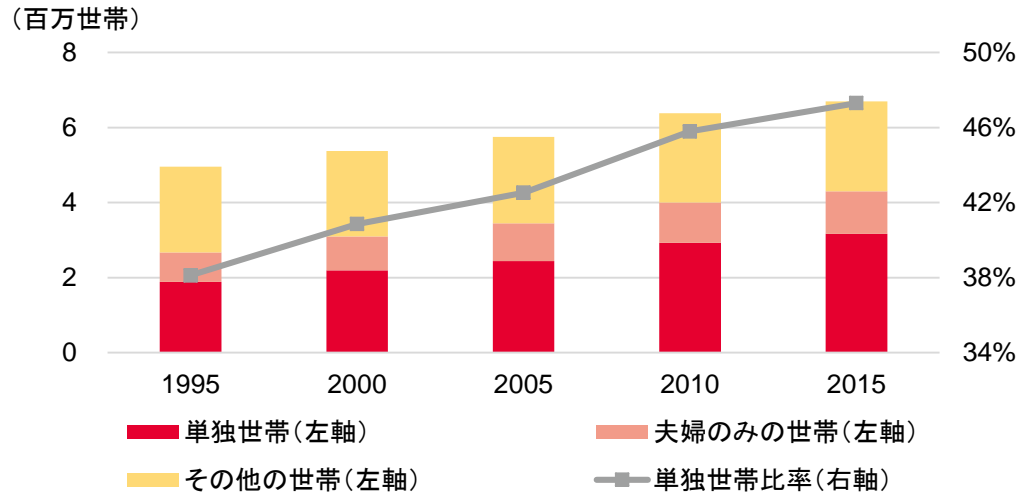
出所:シービーアールイー株式会社

大規模先進的物流施設が市場量に占める割合

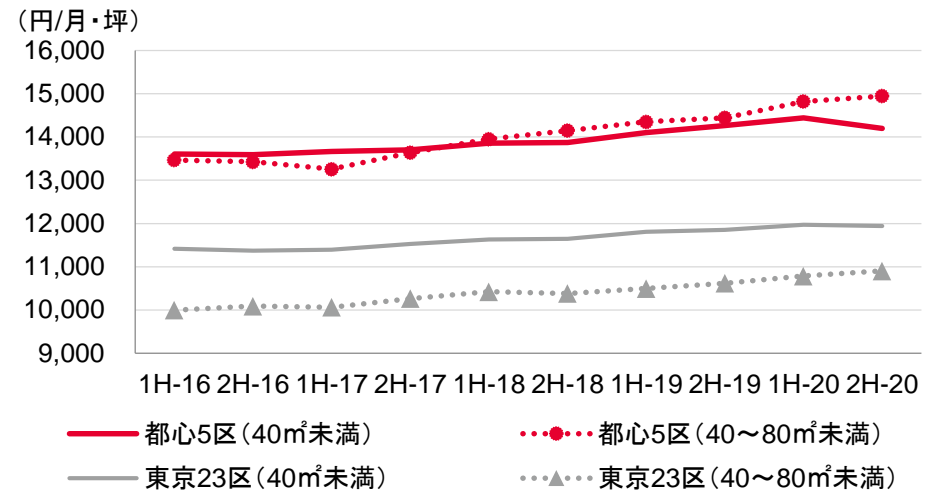


出所:シービーアールイー株式会社

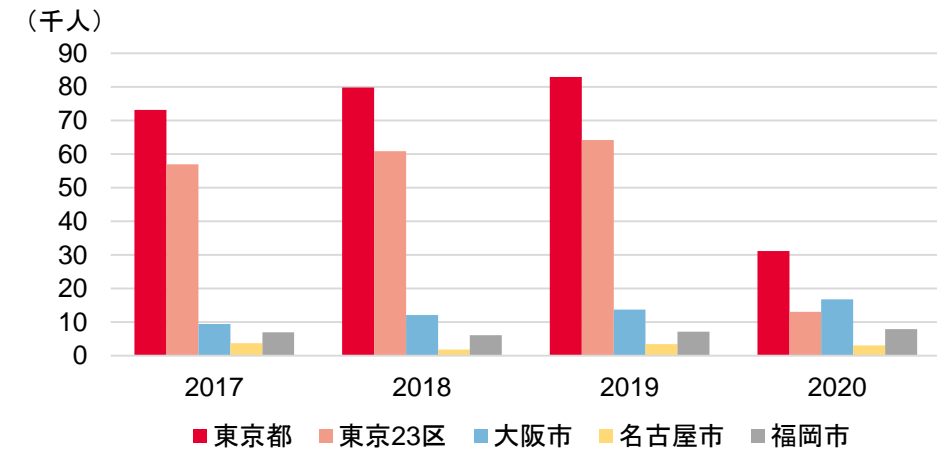
東京都の世帯数



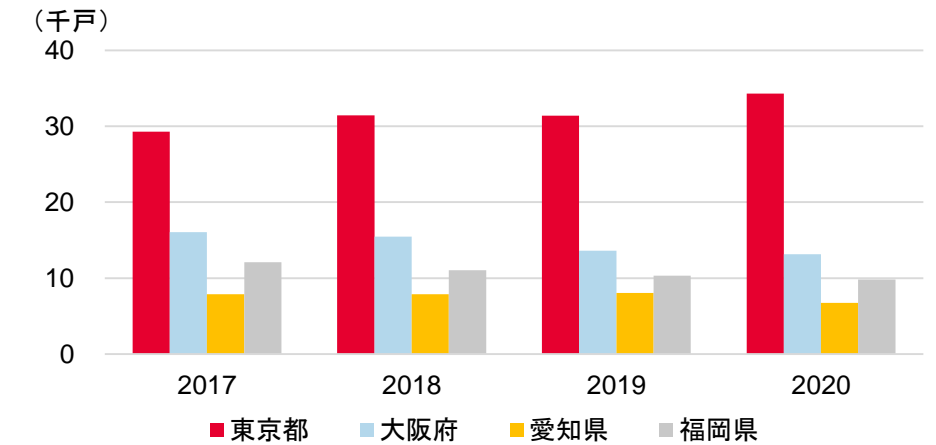
東京23区のマンション賃料の動向



都道府県間移動者の転入超過数(日本人及び外国人)



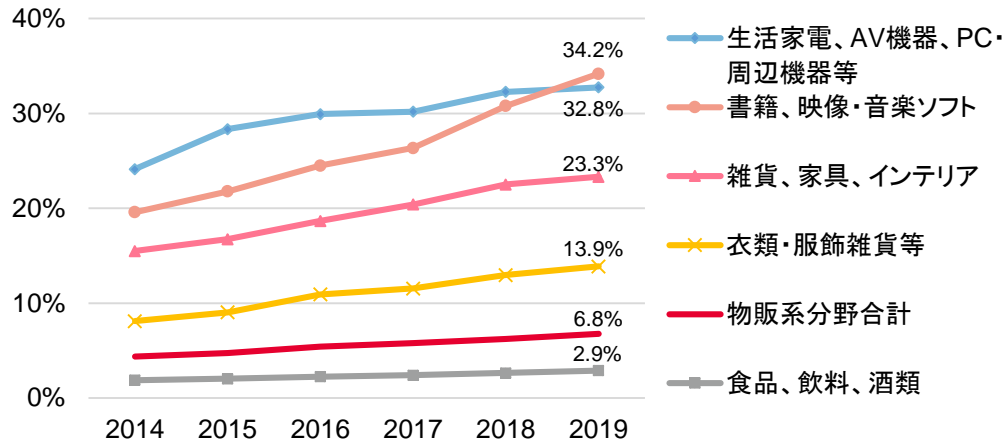
賃貸マンションの着工戸数



(注) 鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の賃貸のうち、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。

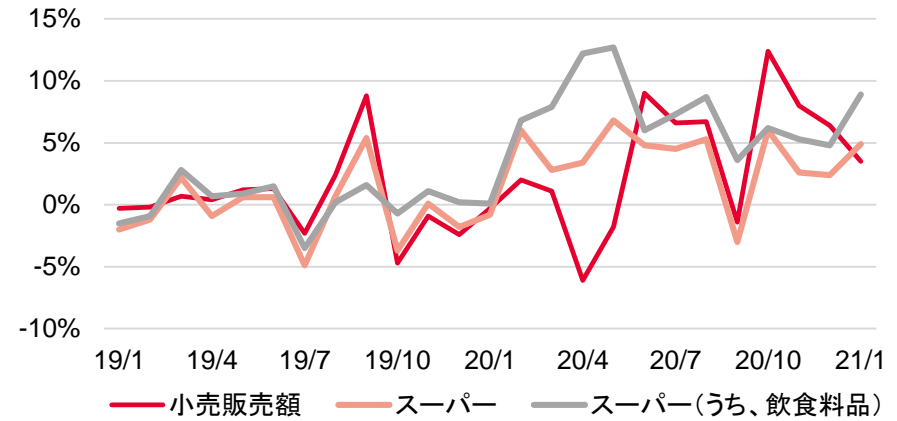
出所: 国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

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」

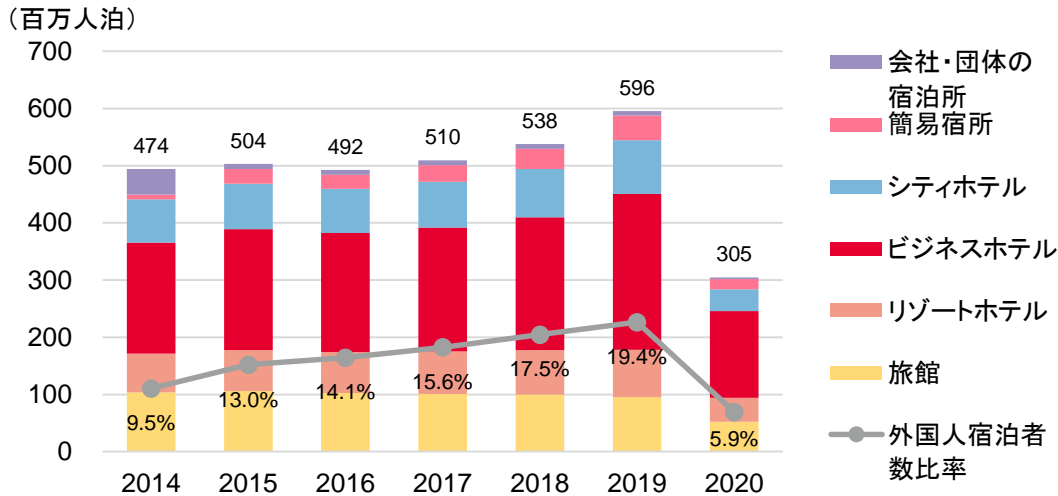
小売月次売上高の前年同月比推移



(注)小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。

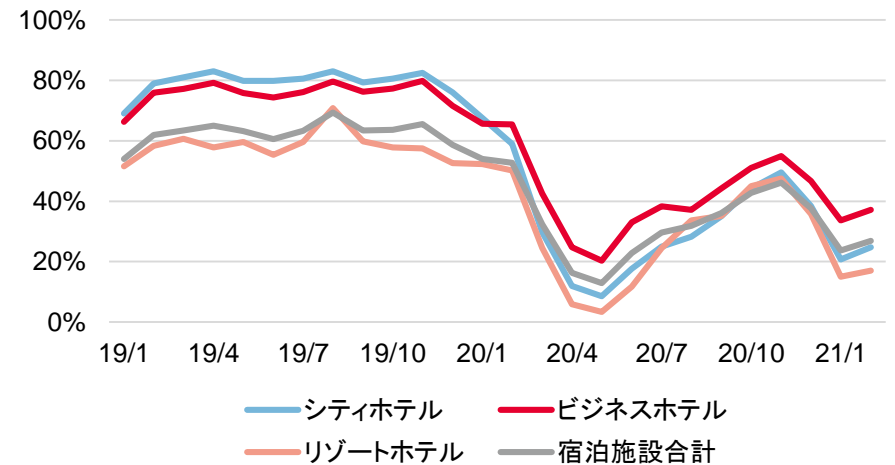
出所: 経済産業省「商業動態統計」

宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数・外国人宿泊者数比率



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	1.1%	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	1.9%	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	1.1%	36,515.81	100.0%
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	千葉県浦安市	26,000	3.2%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.4%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.8%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.3%	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	0.7%	17,858.01	100.0%
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	埼玉県久喜市	3,900	0.5%	22,708.72	100.0%
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	埼玉県久喜市	8,120	1.0%	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	0.6%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.5%	21,628.50	100.0%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.5%	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	0.7%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	埼玉県久喜市	8,280	1.0%	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	0.8%	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	0.9%	26,776.67	100.0%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.3%	23,933.75	100.0%
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	岩手県滝沢市	1,280	0.2%	4,481.00	100.0%
LB-035	Dプロジェクト川越 III	埼玉県川越市	7,200	0.9%	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	0.4%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.7%	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	0.5%	19,004.72	100.0%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖 II	佐賀県鳥栖市	1,700	0.2%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越 IV	埼玉県川越市	5,600	0.7%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜 VII	埼玉県久喜市	1,040	0.1%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	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	1.0%	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	0.9%	39,580.46	100.0%
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	1.0%	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	1.1%	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	0.7%	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	0.9%	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	1.5%	33,763.46	100.0%
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	0.5%	16,599.30	100.0%
LB-062	Dプロジェクト久喜 VIII	埼玉県久喜市	6,100	0.7%	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%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	2.0%	55,864.47	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.6%	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	4.0%	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%

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)	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	92.0%	RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	91.8%
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	91.5%	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	97.8%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	93.3%	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	0.9%	10,408.26	100.0%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	92.5%	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	97.4%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.3%	1,621.59	97.5%	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.4%	3,150.80	100.0%
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	84.3%	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	95.3%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	90.8%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	0.9%	16,849.50	97.6%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.4%	2,400.00	98.5%	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	91.7%
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	100.0%	RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	97.9%
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	96.9%	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	95.7%
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	95.9%	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	95.1%
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	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	86.6%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.3%	2,779.77	95.4%	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	96.5%
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	100.0%	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	97.4%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	96.9%	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	93.6%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%	1,940.94	98.4%	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	97.8%
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	96.0%	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	95.8%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	91.7%	RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	92.2%
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	97.3%	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	94.9%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	100.0%	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	100.0%
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	87.0%	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	97.9%
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	100.0%	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	97.3%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	97.3%	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	0.9%	12,732.35	98.4%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	100.0%	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	88.5%
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	100.0%	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	100.0%	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	100.0%
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	96.8%	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	93.3%
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	94.7%	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-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	97.7%	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	92.9%
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-066	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	97.1%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	93.3%	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	100.0%
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	90.0%	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	96.3%
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	97.2%	RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	97.4%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	90.0%	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	94.2%

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	100.0%
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	97.7%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	98.3%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	96.6%
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.3%	3,038.98	100.0%
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	97.7%
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%	1,994.93	100.0%
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	97.7%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	0.9%	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	97.6%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	98.5%
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	94.9%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	94.1%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.4%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	97.1%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.5%	3,166.71	97.5%
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	94.5%
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	98.4%
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	90.3%
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	96.0%
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	94.7%
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	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	100.0%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	93.3%
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	99.0%
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	1.1%	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	カスターリア塚筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	99.1%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	95.0%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	97.0%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市	1,010	0.1%	2,836.00	90.2%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	99.2%
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	99.4%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	99.1%
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	95.2%
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	100.0%
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	88.9%
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.3%	5,415.39	100.0%
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	98.2%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.3%	7,022.69	94.5%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%	1,822.10	94.2%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	99.2%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	98.8%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	97.4%
RE-137	カスターリア大濠ベイツタワー	福岡県福岡市	2,910	0.4%	11,089.75	42.2%
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	1,730	0.2%	5,086.69	98.6%
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	96.2%
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	99.0%
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	1,800	0.2%	4,425.46	100.0%

ポートフォリオ一覧 ④

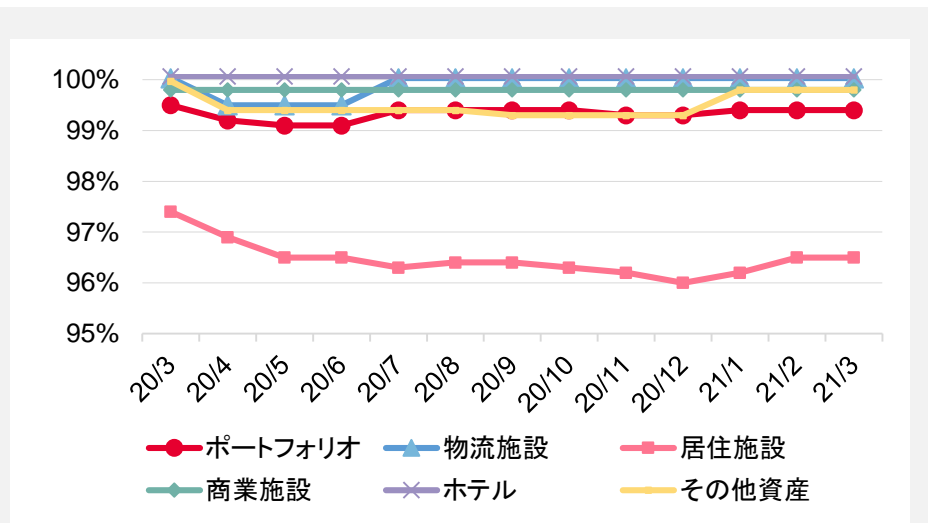
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注1)
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.9%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.6%	16,390.96	93.4%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.5%	9,720.49	100.0%
RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.4%	9,277.08	100.0%
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.5%	24,018.00	100.0%
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.0%	22,196.81	100.0%
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.5%	8,637.91	100.0%
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	1.0%	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	4.1%	138,900.39	100.0%
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フォレオせんだい宮の社	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	0.3%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.7%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.5%	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	フォレオ菖蒲	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	0.6%	7,932.37	100.0%
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	奈良県奈良市	1,470	0.2%	2,637.18	100.0%
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	愛知県名古屋	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	油壺マリナーヒルズ	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%

用途	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)
OT-005	ナーサリールームベリーベアー 大森西・ウエルシア大田大森 西店	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	14,400	1.7%	14,962.23	99.5%

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2)
物流施設	63 物件	412,171	50.0%	1,883,908.31	100.0%
居住施設	130 物件	242,533	29.4%	455,837.48	96.5%
商業施設	23 物件	123,219	14.9%	571,013.61	99.8%
ホテル	5 物件	19,110	2.3%	31,957.19	100.0%
その他資産	6 物件	27,260	3.3%	40,931.38	99.8%
ポートフォリオ合計	227 物件	824,293	100.0%	2,983,647.97	99.4%

(注1) 各個別物件は2021年2月末の数値を、DPL新習志野は取得日である2021年4月1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3月末の数値を記載しています。なお、物流施設合計及びポートフォリオ合計にはDPL新習志野を含みます。

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	2021年	2022年		2023年		2024年		2025年		2026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		
LB-001	Dプロジェクト町田	三菱HCキャピタル㈱											改定なし	2027/2/28
LB-002	Dプロジェクト八王子	三菱食品㈱											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㈱											2024/2/27	2029/2/28
LB-003	Dプロジェクト愛川町	㈱トワード											非開示	2032/7/31
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	㈱ナカノ商会											改定なし	2026/2/28
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	㈱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㈱										満了	—	2025/10/10
LB-008	Dプロジェクト野田	三菱食品㈱											2022/10/1	非開示
LB-009	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー㈱											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㈱											2022/4/1	2032/3/31
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム㈱											2021/8/1	非開示
LB-013	Dプロジェクト盛岡	三菱食品㈱											改定なし	非開示
LB-015	Dプロジェクト土浦	ヤマト運輸㈱											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㈱										満了	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㈱											改定なし	2022/4/15
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美C棟	㈱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	㈱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㈱											—	非開示
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(増築棟)	日本ハム㈱											改定なし	非開示
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	トランコム㈱											2021/10/5	2031/10/4
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	㈱セブン&アイ・ホールディングス											2023/6/21	2023/6/30
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	大和物流㈱											2021/5/1	2026/4/30
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	大和物流㈱											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㈱											2023/10/1	2028/9/30
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	㈱ナカノ商会											改定なし	2032/9/30
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	㈱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㈱											改定なし	2029/6/30
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	㈱日立物流											—	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㈱											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	㈱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㈱											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㈱											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	2021年	2022年		2023年		2024年		2025年		2026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		
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)	満了										改定なし	2021/9/30
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	(株)ニチレイロジグループ本社											—	2035/10/31
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	(株)日立物流関東							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)											2022/6/1	2025/8/31
LB-038	Dプロジェクト富里	東京納品代行(株)											改定なし	2026/1/31
LB-039	Dプロジェクト京田辺	(株)ヒューテックノオリン											2022/9/28	2032/10/31
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	三菱食品(株)											—	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											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											—	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	2021年	2022年		2023年		2024年		2025年		2026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		
LM-001	DPL三郷	国分グループ本社(株)											2023/10/15	2033/11/14
LM-001	DPL三郷	(株)あらた											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						満了					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

物流施設の賃料改定・契約更改

2021年8月期

賃料改定 5テナント

→ 3テナント 同条件にて改定済み

契約満了 なし

2022年2月期

賃料改定 2テナント

契約満了 1テナント

2021年4月20日現在

商業施設の賃料改定時期

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2021年	2022年		2023年		2024年		2025年		2026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		
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和情報サービス(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)	大和情報サービス(株)	固定											2021/10/1	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	満了										改定なし	2021/6/30
RM-007	ASOBOX(底地)	大和情報サービス(株)	固定											2021/9/1	2037/8/31
RM-008	フォレオ青梅今井	(株)ベルク	固定											非開示	非開示
RM-008	フォレオ青梅今井	(株)ヤマダ電機	固定											非開示	2037/6/8
RM-009	フォレオ大津一里山	大和情報サービス(株)	固定											2028/4/3	2038/4/30
RM-010	フォレオ博多	大和情報サービス(株)	固定											2028/4/3	2038/4/30
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大和情報サービス(株)	固定											2021/9/1	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	フォレオせんだい宮の杜	大和ハウス工業(株)	固定											改定なし	2022/11/30
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	大和情報サービス(株)	固定											改定なし	2034/2/24
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	(株)アルペン	固定											非開示	2027/11/28
RR-005	平塚商業施設(底地)	非開示	非開示											非開示	非開示
RR-006	ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)	ロイヤルホームセンター(株)	固定											2021/9/1	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)	大和情報サービス(株)	固定											2021/9/1	2039/12/31
RU-001	COMBOX310	ダイワロイヤル(株)	固定											—	2028/12/31
RU-002	スポーツプラザ茨木	大和情報サービス(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

2021年8月期

賃料改定 なし

契約満了 1テナント

2022年2月期

賃料改定 7テナント

契約満了 なし

2021年4月20日現在

不動産鑑定評価額 比較表 ①

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2021年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年8月期			2021年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 8月期	2021年 2月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
LB-001	Dプロジェクト町田	9,200	9,214	785	9,860	10,000	140	4.3	4.2/4.3	4.5	4.2	4.1/4.2	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,956	2,043	17,100	17,000	▲100	4.2	4.2	4.4	4.2	4.2	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,701	868	4,470	4,570	100	4.5	4.5	4.7	4.4	4.4	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,227	872	9,730	10,100	370	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	25,296	2,903	28,100	28,200	100	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	2,835	214	3,080	3,050	▲30	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	5,937	552	6,550	6,490	▲60	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-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,348	1,671	11,760	12,020	260	4.7	4.6/4.7	4.9	4.6	4.5/4.6	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,761	698	6,320	6,460	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-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,148	61	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,182	447	3,560	3,630	70	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-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,089	890	4,850	4,980	130	4.9	4.6/4.7 /4.8	5.1	4.8	4.5/4.7	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,332	797	6,130	6,130	0	4.9	4.9/5.0	5.1	4.9	4.9/5.0	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,723	626	4,220	4,350	130	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-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,613	1,526	8,830	9,140	310	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-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,384	575	3,880	3,960	80	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-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,663	816	5,380	5,480	100	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-024	DPL犬山	3,940	3,742	577	4,240	4,320	80	4.7	4.6/4.7	4.9	4.6	4.5/4.6	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,167	532	4,610	4,700	90	4.6	4.5	4.8	4.5	4.4	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	7,226	1,413	8,420	8,640	220	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-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,233	966	6,080	6,200	120	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-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	7,887	1,292	9,020	9,180	160	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-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	4,858	831	5,590	5,690	100	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-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,119	780	6,750	6,900	150	4.4	3.9	4.7	4.3	3.8	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,752	1,347	10,900	11,100	200	4.7	4.4	4.9	4.6	4.3	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,096	813	7,740	7,910	170	4.4	4.1	4.5	4.3	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,943	166	2,190	2,110	▲80	5.7	5.6/5.8	5.9	5.6	5.5/5.7	5.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	1,280	1,215	104	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	6,905	1,104	7,860	8,010	150	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-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,218	471	3,610	3,690	80	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	8,500	8,526	1,453	9,750	9,980	230	3.9	3.8/3.9 /4.0	4.1	3.8	3.7/3.8/ 3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,747	642	5,300	5,390	90	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	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 ②

(単位:百万円)

(単位:%)

物件番号	物件名称	取得価格	2021年2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年8月期			2021年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2020年 8月期	2021年 2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	
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,406	453	3,790	3,860	70	5.4	5.0	5.7	5.3	4.9	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	1,510	1,438	181	1,590	1,620	30	5.3	5.0	5.5	5.2	4.9	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,909	180	2,050	2,090	40	5.5	5.6	5.7	5.4	5.5	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,683	166	1,830	1,850	20	5.5	5.5/5.6	5.7	5.4	5.4/5.5	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,948	331	3,220	3,280	60	5.5	5.5/5.6	5.7	5.4	5.4/5.5	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,767	372	6,150	6,140	▲10	5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,665	444	4,050	4,110	60	5.4	4.9	5.8	5.3	4.8	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,610	329	1,910	1,940	30	5.0	5.0/5.1	5.2	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,482	637	5,930	6,120	190	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,026	143	1,150	1,170	20	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-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,515	954	8,300	8,470	170	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	8,011	668	8,490	8,680	190	4.4	4.1	4.5	4.3	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,673	546	7,100	7,220	120	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,549	690	4,250	4,240	▲10	4.7	4.6/4.7 /4.9	—	4.7	4.5/4.6 /4.9	—	0.0	▲0.1	—	谷澤
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	7,300	7,012	657	7,520	7,670	150	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,646	563	8,070	8,210	140	5.5	5.5/5.6	5.7	5.4	5.5	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,471	168	3,640	3,640	0	5.6	5.4	5.9	5.6	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,872	757	9,470	9,630	160	5.1	5.0/5.2	5.3	5.0	4.9/5.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,254	275	4,450	4,530	80	4.5	4.1	4.7	4.4	4.0	4.6	▲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	5,660	339	5,870	6,000	130	4.5	4.2	4.7	4.4	4.1	4.6	▲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	7,243	486	7,570	7,730	160	4.5	4.1	4.7	4.4	4.0	4.6	▲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	12,207	492	12,400	12,700	300	4.2	4.2	4.4	4.1	4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,849	230	3,990	4,080	90	4.3	4.3	4.5	4.2	4.2	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	6,007	342	6,240	6,350	110	4.6	4.5	4.8	4.5	4.4	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,474	25	1,500	1,500	0	5.4	5.3/5.4	5.6	5.3	5.2/5.3	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,985	214	4,130	4,200	70	5.1	5.1	5.3	5.0	5.0	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LM-001	DPL三郷	16,831	16,434	2,565	18,000	19,000	1,000	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	13,030	869	13,600	13,900	300	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
LM-003	DPL北九州	3,510	3,383	246	3,580	3,630	50	5.5	5.4/5.5 /5.6	5.7	5.4	5.3/5.4/ 5.5	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	32,566	1,233	33,000	33,800	800	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
物流施設 合計		406,241	394,846	44,423	431,250	439,270	8,020	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年8月期			2021年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 8月期	2021年 2月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,397	2,052	9,420	9,450	30	3.6	3.8	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,103	506	4,510	4,610	100	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-003	カスターリア芝公園	2,630	2,372	127	2,460	2,500	40	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-004	カスターリア銀座	2,520	2,285	124	2,350	2,410	60	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-005	カスターリア広尾	2,220	2,038	31	2,030	2,070	40	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-006	カスターリア日本橋	1,200	1,064	185	1,230	1,250	20	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-007	カスターリア八丁堀	2,300	2,025	384	2,360	2,410	50	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-008	カスターリア麻布十番	2,910	2,720	139	2,780	2,860	80	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,504	235	2,670	2,740	70	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,765	▲65	1,660	1,700	40	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,616	213	1,790	1,830	40	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,345	▲85	1,210	1,260	50	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,303	336	2,590	2,640	50	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-014	カスターリアお茶の水	1,770	1,664	745	2,380	2,410	30	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-015	カスターリア参宮橋	1,393	1,459	230	1,660	1,690	30	4.0	4.2	4.2	3.9	4.1	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-016	カスターリア水天宮	1,279	1,186	443	1,590	1,630	40	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,068	381	1,410	1,450	40	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-018	カスターリア新富町	932	889	290	1,150	1,180	30	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	825	797	242	1,010	1,040	30	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-020	カスターリア原宿	887	866	183	1,020	1,050	30	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-021	カスターリア代々木上原	608	640	135	776	776	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	555	544	139	683	684	1	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-023	カスターリア新宿7丁目	464	430	152	568	583	15	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-024	カスターリア人形町	947	870	609	1,420	1,480	60	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	962	607	1,520	1,570	50	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	914	835	344	1,150	1,180	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,253	616	1,820	1,870	50	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-028	カスターリア神保町	1,160	1,060	549	1,580	1,610	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	675	594	252	823	847	24	4.0	3.7	4.3	3.9	3.6	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-030	カスターリア新宿御苑	2,720	2,550	939	3,400	3,490	90	4.0	4.2	4.2	3.9	4.1	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-031	カスターリア高輪台	860	803	346	1,110	1,150	40	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	590	279	870	870	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	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2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年8月期			2021年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 8月期	2021年 2月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	459	119	564	579	15	4.0	4.2	4.2	3.9	4.1	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	400	385	152	538	538	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,134	365	1,460	1,500	40	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-036	カスターリア南麻布	642	606	211	794	818	24	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,692	527	3,160	3,220	60	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-038	カスターリア茅場町	2,707	2,470	999	3,380	3,470	90	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-039	カスターリア高輪	7,430	7,300	1,889	8,960	9,190	230	3.9	4.2	4.1	3.8	4.1	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,235	1,084	4,210	4,320	110	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-041	カスターリア新宿	2,950	2,787	832	3,540	3,620	80	4.0	4.2	4.2	3.9	4.1	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-042	カスターリア市ヶ谷	940	860	549	1,400	1,410	10	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲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	6,312	3,127	9,260	9,440	180	-	3.8	5.9	-	3.5	5.6	-	▲0.3	▲0.3	不動研			
RE-044	カスターリア初台	2,030	1,972	527	2,510	2,500	▲10	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,829	500	2,290	2,330	40	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,379	390	1,720	1,770	50	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	3,944	885	4,830	4,830	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-048	カスターリア都立大学	648	567	▲24	538	543	5	4.9	4.7	5.2	4.8	4.6	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-049	カスターリア雪谷	1,110	983	216	1,180	1,200	20	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-050	カスターリア祐天寺	1,450	1,297	82	1,350	1,380	30	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-051	カスターリア大塚	1,480	1,279	430	1,690	1,710	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-052	カスターリア菊川	817	724	157	852	882	30	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-053	カスターリア目黒	844	859	370	1,190	1,230	40	4.0	3.7	4.2	3.9	3.6	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	955	464	1,370	1,420	50	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,145	364	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-056	カスターリア目白	988	907	242	1,130	1,150	20	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-057	カスターリア池袋	2,570	2,381	708	3,090	3,090	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,075	264	1,310	1,340	30	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲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	6,699	2,850	9,320	9,550	230	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-060	カスターリア八雲	857	814	54	854	869	15	4.0	4.2	4.2	3.9	4.1	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-061	カスターリア戸越駅前	1,560	1,429	840	2,220	2,270	50	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	996	958	321	1,250	1,280	30	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-063	カスターリア北沢	742	740	175	890	916	26	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-064	カスターリア門前仲町	503	462	167	616	630	14	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲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2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年8月期			2021年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 8月期	2021年 2月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-065	カスターア上池台	198	176	60	231	237	6	4.6	4.2	4.8	4.5	4.1	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-066	カスターア森下	832	774	365	1,110	1,140	30	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-067	カスターア若林公園	776	734	172	907	907	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-068	カスターア浅草橋	792	715	294	1,010	1,010	0	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-069	カスターア入谷	546	505	197	685	703	18	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-070	カスターア北上野	2,641	2,407	672	2,990	3,080	90	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-071	カスターア森下Ⅱ	686	594	300	874	895	21	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-072	カスターア三ノ輪	1,430	1,258	391	1,630	1,650	20	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-073	カスターア尾山台	533	509	105	612	615	3	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-074	カスターア中野	1,060	979	350	1,330	1,330	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-075	カスターア用賀	923	854	325	1,170	1,180	10	4.0	4.2	4.2	3.9	4.1	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-076	カスターア住吉	948	846	243	1,030	1,090	60	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-077	カスターア門前仲町Ⅱ	2,160	1,930	1,009	2,870	2,940	70	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-078	カスターア押上	1,100	952	287	1,200	1,240	40	4.3	4.6/4.4	4.5	4.2	4.5/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-079	カスターア蔵前	1,260	1,103	466	1,540	1,570	30	4.2	4.4/4.3	4.4	4.1	4.3/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-080	カスターア中延	1,790	1,642	847	2,470	2,490	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,727	4,872	10,400	10,600	200	4.5	4.2	4.8	4.4	4.1	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-082	カスターア戸越	1,770	1,540	969	2,490	2,510	20	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-083	カスターア大井町	1,181	1,115	584	1,650	1,700	50	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-084	カスターア大森	1,500	1,364	505	1,830	1,870	40	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-085	カスターア三宿	1,900	1,780	639	2,360	2,420	60	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-086	カスターア荒川	1,660	1,520	799	2,280	2,320	40	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-087	カスターア大森Ⅱ	2,370	2,205	884	3,040	3,090	50	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-088	カスターア中目黒	3,800	3,739	1,140	4,810	4,880	70	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-089	カスターア目黒長者丸	2,030	1,972	637	2,510	2,610	100	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-090	カスターア目黒鷹番	1,750	1,726	263	1,950	1,990	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-091	カスターア大森Ⅲ	1,520	1,439	410	1,820	1,850	30	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-093	カスターア目黒平町	1,165	1,181	238	1,400	1,420	20	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,787	1,432	5,150	5,220	70	5.1	4.9/5.3	-	5.0	4.8/5.2	-	▲0.1	▲0.1	-	森井			
RE-095	カスターア本駒込	1,520	1,480	449	1,880	1,930	50	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,650	519	2,110	2,170	60	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-097	カスターア鶴見	666	573	215	774	789	15	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲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2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年8月期			2021年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 8月期	2021年 2月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-098	カスターリア船橋	704	670	159	815	830	15	4.8	4.8/4.6	5.0	4.7	4.7/4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-099	カスターリア西船橋	783	723	274	998	998	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-105	カスターリア野毛山	325	290	38	329	329	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-106	カスターリア市川	461	410	161	561	572	11	4.8	4.7	5.1	4.7	4.6	5.0	▲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	4,645	1,974	6,620	6,620	0	4.8	4.6/5.0	-	4.8	4.6/5.0	-	0.0	0.0	-	大和			
RE-108	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,607	412	1,970	2,020	50	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,621	1,208	4,830	4,830	0	5.0	4.8/5.2	-	5.0	4.8/5.2	-	0.0	0.0	-	大和			
RE-110	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	9,100	7,787	3,912	11,500	11,700	200	4.6	4.4/4.8	-	4.5	4.3/4.7	-	▲0.1	▲0.1	-	森井			
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,630	559	2,150	2,190	40	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲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	939	440	1,360	1,380	20	4.6	4.4/4.8	-	4.5	4.3/4.7	-	▲0.1	▲0.1	-	森井			
RE-116	カスターリア塚筋本町	1,490	1,268	631	1,850	1,900	50	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-117	カスターリア新梅田	1,376	1,224	465	1,660	1,690	30	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-118	カスターリア阿倍野	4,368	4,037	1,622	5,430	5,660	230	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-119	カスターリア栄	1,010	897	372	1,260	1,270	10	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-123	カスターリア東比恵	960	815	264	1,060	1,080	20	4.7	4.9	4.9	4.6	4.8	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	3,400	2,846	1,943	4,700	4,790	90	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-125	カスターリア三宮	1,230	1,028	531	1,560	1,560	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-126	カスターリア勾当台公園	481	397	182	581	580	▲1	5.0	5.0	5.2	5.0	5.0	5.2	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-127	カスターリア一番町	783	672	294	967	967	0	5.0	5.0	5.2	5.0	5.0	5.2	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-128	カスターリア大町	656	583	263	847	847	0	5.0	5.0	5.2	5.0	5.0	5.2	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-129	カスターリア上町台	2,190	1,971	888	2,860	2,860	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,299	1,350	3,580	3,650	70	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-131	ビッグタワー南3条(注3)	1,740	1,183	1,576	2,760	2,760	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-132	カスターリア伏見	2,260	1,874	1,375	3,250	3,250	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RE-133	カスターリア名駅南	720	633	366	982	1,000	18	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-134	カスターリア薬院	930	845	394	1,210	1,240	30	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-135	カスターリア壬生	1,193	1,054	495	1,530	1,550	20	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,125	724	1,820	1,850	30	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	2,910	2,434	1,305	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	2,384	565	3,050	2,950	▲100	5.2	5.1/5.5	-	5.2	5.1/5.5	-	0.0	0.0	-	大和			
RE-139	カスターリア志賀本通	1,730	1,513	686	2,160	2,200	40	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-140	カスターリア京都西大路	973	974	125	1,070	1,100	30	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			

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2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年8月期			2021年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2020年 8月期	2021年 2月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
RE-141	カスターア人形町Ⅲ	2,000	1,952	777	2,640	2,730	90	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,878	291	2,170	2,170	0	5.0	4.8/5.2	—	5.0	4.8/5.2	—	0.0	0.0	—	森井			
RE-143	カスターア新栄Ⅱ	1,800	1,788	191	2,030	1,980	▲50	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
居住施設 合計		244,273	222,074	79,009	295,959	301,084	5,125	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,380	1,269	8,660	8,650	▲10	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	4,395	274	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	4,129	320	4,450	4,450	0	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	2,905	314	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	3,970	3,960	▲10	—	4.2	—	—	4.2	—	—	0.0	—	谷澤			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,853	396	8,250	8,250	0	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	1,950	1,960	10	—	4.8	—	—	4.8	—	—	0.0	—	不動研			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,702	237	3,950	3,940	▲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	7,936	813	8,770	8,750	▲20	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	3,105	594	3,700	3,700	0	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	486	3,880	3,870	▲10	—	4.3	—	—	4.3	—	—	0.0	—	谷澤			
RM-012	イーアスつくば	34,120	34,143	156	34,400	34,300	▲100	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	1,643	206	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	6,797	682	7,490	7,480	▲10	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	2,130	269	2,400	2,400	0	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	822	6,680	6,680	0	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—	谷澤			
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	4,500	4,541	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	767	2	766	770	4	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	4,957	192	5,150	5,150	0	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	48	1,520	1,520	0	—	4.8	—	—	4.8	—	—	0.0	—	谷澤			
RU-001	COMBOX310	4,480	4,327	332	4,680	4,660	▲20	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	2,704	5	2,720	2,710	▲10	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	121,880	8,939	131,006	130,820	▲186	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

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2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2020年8月期			2021年2月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2020年 8月期	2021年 2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	
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,712	307	5,030	5,020	▲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	1,441	38	1,500	1,480	▲20	4.8	4.6	5.0	4.8	4.7	5.0	0.0	0.1	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	4,512	▲112	4,420	4,400	▲20	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	5,134	155	5,490	5,290	▲200	5.1	4.9	5.3	5.3	5.1	5.5	0.2	0.2	0.2	大和
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	3,138	51	3,180	3,190	10	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	18,940	439	19,620	19,380	▲240	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	810	469	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	1,021	208	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	7,176	933	8,150	8,110	▲40	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	1,806	143	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	1,385	▲5	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	14,345	1,004	15,250	15,350	100	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	26,547	2,752	29,240	29,300	60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ポートフォリオ 合計		820,103	784,289	135,564	907,075	919,854	12,779	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 2021年2月期に取得した物件の2020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。また、2021年2月期に売却した物件の鑑定評価額は、2020年8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3月1日に譲渡済みです。

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2020年8月期				2021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	16,820	93.3	99,330	4.5	17,847	93.6	103,882	4.7
金融機関	215	1.2	1,241,077	56.5	221	1.2	1,236,011	56.3
銀行・信託銀行	69	0.4	1,111,353	50.6	73	0.4	1,097,017	50.0
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	54	0.3	135,715	6.2	58	0.3	141,875	6.5
信託銀行	15	0.1	975,638	44.4	15	0.1	955,142	43.5
生命保険会社	9	0.0	37,462	1.7	9	0.0	34,859	1.6
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	137	0.8	92,262	4.2	139	0.7	104,135	4.7
信用金庫	71	0.4	33,059	1.5	75	0.4	37,025	1.7
その他	66	0.4	59,203	2.7	64	0.3	67,110	3.1
その他国内法人	426	2.4	226,520	10.3	410	2.2	226,364	10.3
外国人	538	3.0	488,697	22.3	554	2.9	507,413	23.1
証券会社	25	0.1	140,376	6.4	27	0.1	122,330	5.6
合計	18,024	100.0	2,196,000	100.0	19,059	100.0	2,196,000	100.0

主要投資主

氏名又は名称	2021年2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)	417,722	19.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	328,637	15.0
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)	93,834	4.3
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	72,030	3.3
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	54,332	2.5
SMBC日興証券株式会社	48,148	2.2
日本証券金融株式会社	28,586	1.3
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	25,109	1.1
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	22,535	1.0
合計	1,280,133	58.3

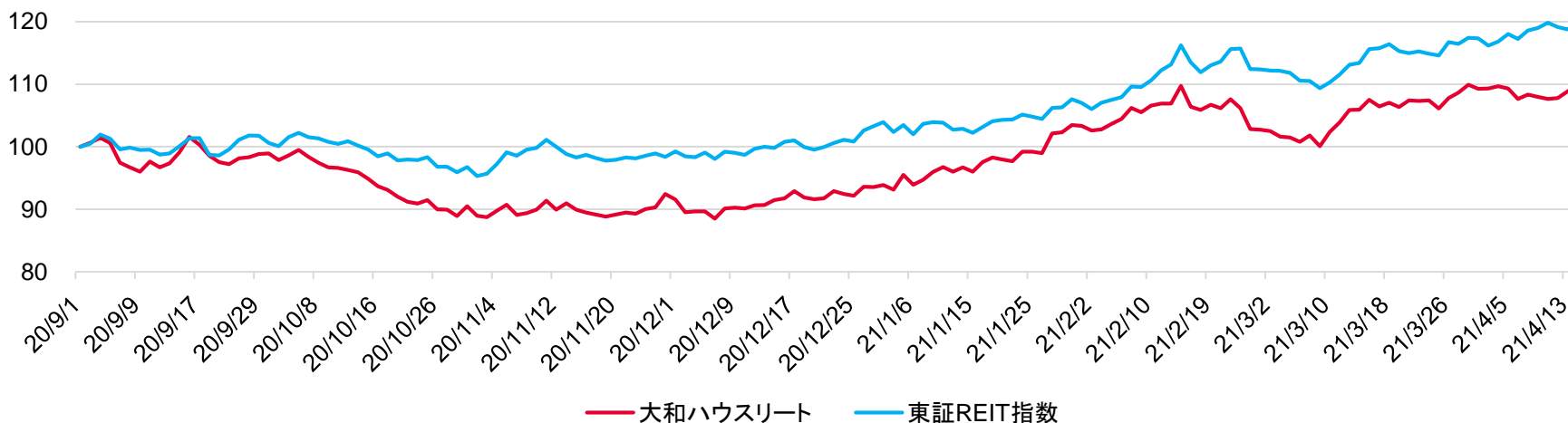
投資口価格の推移

投資口価格及び売買高の推移



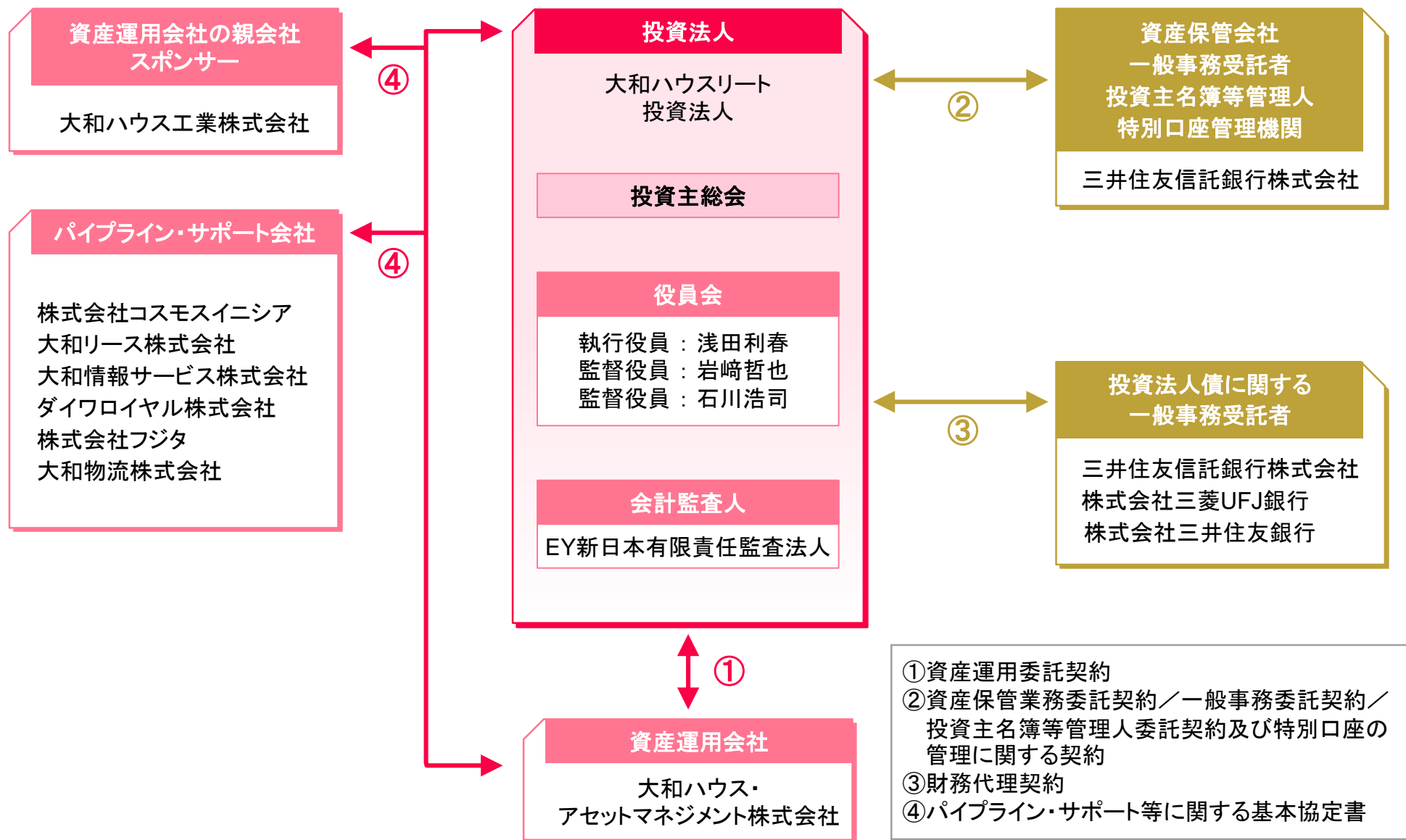
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

相対価格の推移



(注) 2021年2月期の期初(2020年9月1日)の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

投資法人の仕組み図



- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管業務委託契約／一般事務委託契約／投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
- ③ 財務代理契約
- ④ パイプライン・サポート等に関する基本協定書

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。