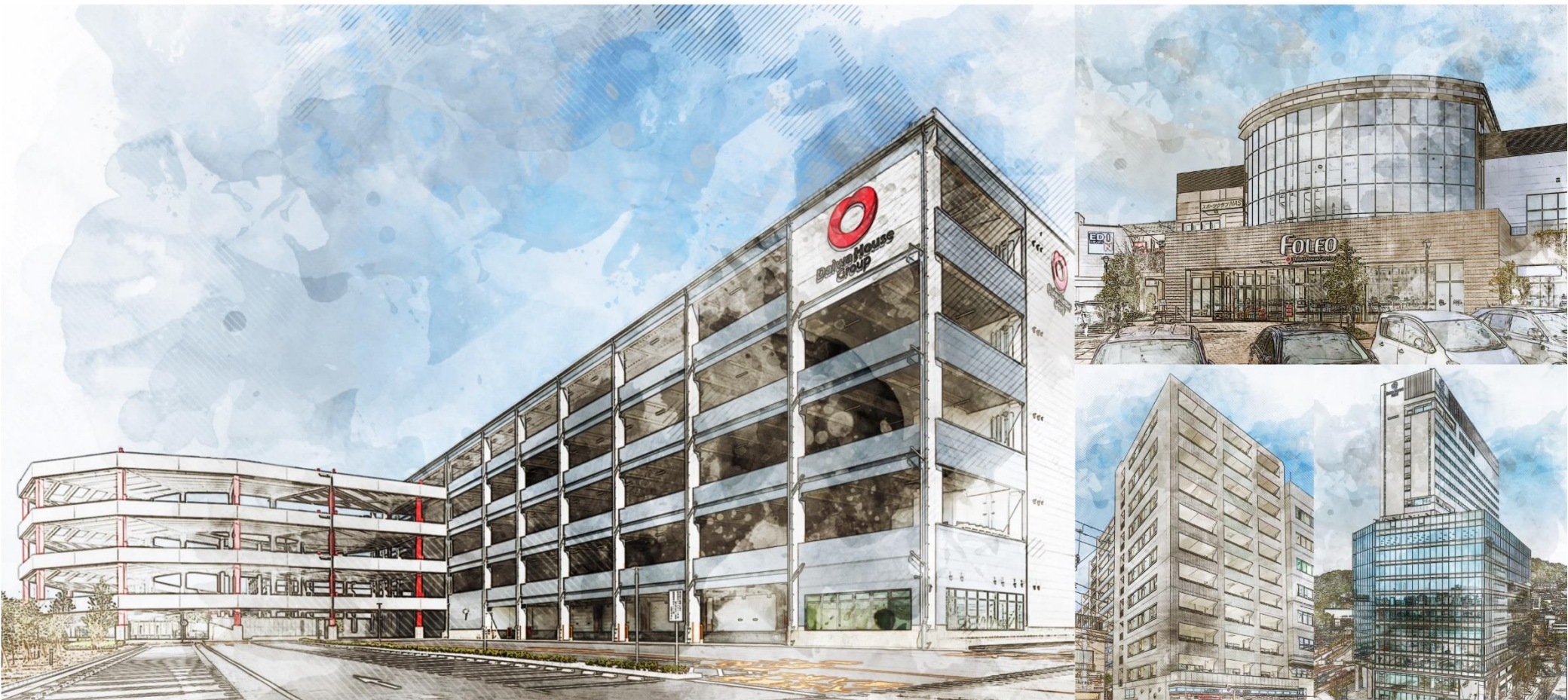


## 2022年2月期（第32期）決算説明資料

2022年4月15日



## 1. 決算概要 ページ

■ 2022年2月期 決算ハイライト	3
■ 2022年2月期 損益計算書 (P/L)	4
■ 2022年2月期 貸借対照表 (B/S)	5
■ 2022年8月期及び2023年2月期 業績予想	6
■ 1口当たり分配金の内訳	7

## 2. 成長への取り組み

■ 成長戦略	9
■ 大和ハウスグループのパイプライン	10

## 3. 運用状況

■ ポートフォリオ・サマリー (2022年2月28日現在)	12
■ 2022年2月取得資産	13
■ 物流施設の運用状況	14
■ 居住施設の運用状況	15
■ 商業施設・ホテルの運用状況	16

## 4. 財務状況

■ 財務状況	18-19
■ 投資法人債の発行	20

## 5. ESGへの取り組み

■ ESGに関する先進的な取り組み	22
■ ESGの取り組み推進による外部評価の向上	23
■ 賛同するイニシアティブ	24

## 6. TCFD提言に基づく開示 ページ

■ TCFD提言に基づく開示	26
■ ガバナンス	27
■ 戦略	28-30
■ リスク管理	31
■ 指標と目標	32-36

## Appendix

■ 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	38
■ 資産規模と1口当たり分配金の推移	39
■ 財務指標の推移	40
■ 業績推移	41
■ ポートフォリオ推移	42
■ 貸借対照表	43
■ 損益計算書	44
■ 物流施設の事業環境	45
■ 居住施設・商業施設・ホテルの事業環境	46
■ ポートフォリオ一覧	47-50
■ 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

**5,822 円**

予想比 **+72 円**

## 運用状況

- ◆ **5 物件 737 億円**を取得
- 1 物件 37 億円**を売却
- ◆ NOI利回り **5.0 %**  
(前期比 ±0.0 ポイント)
- ◆ 償却後NOI利回り **3.8 %**  
(前期比 +0.1 ポイント)
- ◆ 稼働率 **99.7 %**  
(前期比 +0.4 ポイント)

## 財務状況

- ◆ 新規調達 エクイティ **374 億円**  
借入金 **290 億円**
- ◆ サステナビリティボンド発行 (借入金返済) **40 億円**
- ◆ リファイナンス 借入金 **138 億円**  
投資法人債 **40 億円**
- ◆ 1口当たり NAV **296,098 円**  
(前期比 +9,022 円)
- ◆ LTV (のれんを除く) **44.9 %**  
(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 (注1)	償却後 NOI利回り (注1)
物流施設	11,561	470,121	5.0 %	3.9 %
居住施設 (注2)	6,252	241,043	5.3 %	3.6 %
商業施設	3,293	123,219	5.4 %	4.3 %
ホテル (注3)	▲90	19,110	▲1.0 %	▲2.1 %
その他資産	1,096	41,660	5.3 %	3.9 %
合計 (注2)	22,112	895,153	5.0 %	3.8 %

(注1) NOI利回り及び償却後NOI利回りは2022年2月期の実績値を年換算して計算しています。

(注2) 2021年9月30日付売却物件を除きます。

(注3) ホテルについては、ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口において大規模修繕工事を実施したことにより、一時的にNOIがマイナスとなっています。

### 期末稼働率

用途	2021年8月期	2022年2月期	増減
物流施設	100.0 %	100.0 %	—
居住施設	95.6 %	98.4 %	2.8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 %	99.7 %	▲0.1ポイント
合計	99.3 %	99.7 %	0.4ポイント

# 2022年2月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 物件売却益が前期比で減少も、新規取得 4物件の収益寄与等により、分配金 5,822円
- ◆ 物件売却益の一部を活用し、修繕工事を戦略的に前倒しで実施

(単位：百万円)

	2021年8月期 実績	2022年2月期 実績	前期比	2022年2月期 予想	予想比
営業収益	29,571	30,264	692	30,142	121
賃貸事業収益	27,362	28,928	1,565	28,806	121
不動産等売却益	2,208	1,335	▲872	1,335	-
営業費用	16,455	16,854	399	16,840	14
賃貸事業費用	12,081	12,431	349	12,388	42
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	6,810	6,805	▲4	6,742	63
減価償却費	5,271	5,625	353	5,646	▲20
その他の営業費用	4,373	4,423	49	4,452	▲28
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	13,116	13,409	293	13,301	107
営業外収益	17	21	4	10	11
営業外費用	1,513	1,745	231	1,791	▲45
支払利息・融資関連費用	1,511	1,569	58	1,595	▲25
経常利益	11,619	11,685	65	11,520	165
当期純利益	11,619	11,685	65	11,520	165
前期繰越利益	676	553	▲122	553	-
利益超過分配 (一時差異等調整引当額)	1,693	1,637	55	1,818	▲180
分配金総額	13,435	13,507	71	13,340	167
次期繰越利益	553	369	▲184	552	▲182
					(単位：円)
1口当たり分配金	6,118	5,822	▲296	5,750	72
利益分配	5,347	5,116	▲231	4,966	150
利益超過分配	771	706	▲65	784	▲78
一時差異等調整引当額の分配	771	706	▲65	784	▲78
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 121 百万円
  - ・ 新型コロナによる賃料減免額の減少
  - ・ 居住施設の賃料収入の増加
- ◆ 営業費用の増加 ▲14 百万円
  - ・ 修繕工事前倒し実施による修繕費の増加
  - ・ 減価償却費の減少
- ◆ 営業外費用の減少 45 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 692 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
  - ・ 2021年9月売却 1物件の収益減少
- ◆ 営業費用の増加 ▲399 百万円
  - ・ 2021年9月・10月取得 4物件の費用発生
- ◆ 営業外費用の増加 ▲231 百万円
  - ・ 新投資口発行費用の発生

## ■ Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位：百万円)

	2021年8月期	2022年2月期
Capex	2,645	2,492
修繕費	1,571	1,575
原状回復工事費	374	290
合計	4,592	4,358

# 2022年2月期 貸借対照表 (B/S)

- ◆ LTV (のれんを除く) 44.9% (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 +219億円)

(単位：百万円)

	2021年8月期	2022年2月期	前期比
総資産	900,310	964,669	64,359
流動資産	48,327	46,258	▲2,068
固定資産	851,823	918,210	66,387
有形固定資産	781,047	849,307	68,259
無形固定資産	65,345	63,315	▲2,029
のれん	59,466	57,484	▲1,982
総負債	410,843	440,491	29,648
流動負債	48,439	50,181	1,741
有利子負債	39,858	42,500	2,642
固定負債	362,403	390,310	27,906
有利子負債	338,700	365,050	26,350
純資産	489,467	524,178	34,710
出資総額	231,766	268,042	36,276
出資剰余金 (純額)	245,959	244,265	▲1,693
LTV (のれんを除く)	45.0 %	44.9 %	▲0.1 ポイント
LTV (のれんを含む)	42.0 %	42.2 %	0.2 ポイント
発行済投資口数	2,196,000 口	2,320,000 口	124,000 口
1口当たり純資産	222,890 円	225,938 円	3,048 円
1口当たりNAV (注)	287,076 円	296,098 円	9,022 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)

- ◆ 総資産の増加 64,359 百万円
  - ・ 2021年9月・10月 4物件、2022年2月 1物件の取得
  - ・ 2021年9月 1物件の売却
- ◆ 有利子負債の増加 28,992 百万円
  - ・ 新規借入れ
- ◆ 純資産の増加 34,710 百万円
  - ・ 公募増資による出資総額の増加
  - ・ のれんの償却にともなう一時差異等調整引当額の計上

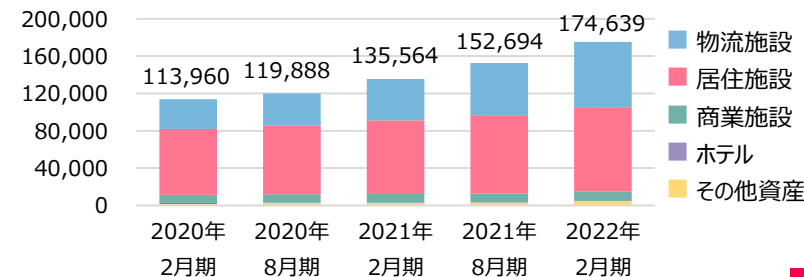
## ◆ 用途別含み益

(百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	455,500	525,390	69,889
居住施設	218,257	308,728	90,470
商業施設	121,116	131,109	9,992
ホテル	19,671	19,150	▲521
その他資産	40,591	45,400	4,808
合計	855,137	1,029,777	174,639

## ◆ 含み益推移

(百万円)



# 2022年8月期及び2023年2月期 業績予想

◆ 2022年8月期予想分配金 5,600円 (2021年取得物件の固定資産税等発生後の巡航ベース)

◆ 2023年2月期予想分配金 5,600円 (巡航ベース)

	2022年2月期 実績	2022年8月期 予想	2022年2月期 実績比	2023年2月期 予想	2022年8月期 予想比
営業収益	30,264	29,125	▲1,138	29,121	▲4
賃貸事業収益	28,928	29,125	197	29,121	▲4
不動産等売却益	1,335	-	▲1,335	-	-
営業費用	16,854	16,494	▲359	16,464	▲30
固定資産税等	2,158	2,386	227	2,386	0
減価償却費	5,625	5,649	23	5,649	0
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	13,409	12,630	▲778	12,656	26
支払利息・融資関連費用	1,569	1,624	55	1,649	24
投資口交付費	173	-	▲173	-	-
経常利益	11,685	11,011	▲674	11,012	1
当期純利益	11,685	11,011	▲674	11,012	1
前期繰越利益	553	369	▲184	367	▲2
利益超過分配 (一時差異等調整引当額)	1,637	1,835	197	1,849	13
利益超過分配 (その他の利益超過分配)	-	143	143	122	▲20
分配金総額	13,507	12,992	▲515	12,992	-
次期繰越利益	369	367	▲2	359	▲7
					(単位：円)
1口当たり分配金	5,822	5,600	▲222	5,600	-
利益分配	5,116	4,747	▲369	4,750	3
利益超過分配	706	853	147	850	▲3
一時差異等調整引当額の分配	706	791	85	797	6
その他の利益超過分配	-	62	62	53	▲9

## 2022年8月期予想の主な変動要因 (2022年2月期実績比)

- (対利益)
- ◆ 営業収益の減少 ▲1,138 百万円
    - ・不動産等売却益の未発生
    - ・2021年9月・10月取得 4物件の通期収益寄与
  - ◆ 営業費用の減少 359 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
  - ◆ 新投資口発行費用の未発生 173 百万円

## 2023年2月期予想の主な変動要因 (2022年8月期予想比)

- (対利益)
- ◆ 営業収益の減少 ▲4 百万円
  - ◆ 営業費用の減少 30 百万円
    - ・居住施設の原状回復費の減少
  - ◆ 支払利息・融資関連費用の増加 ▲24 百万円

## Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

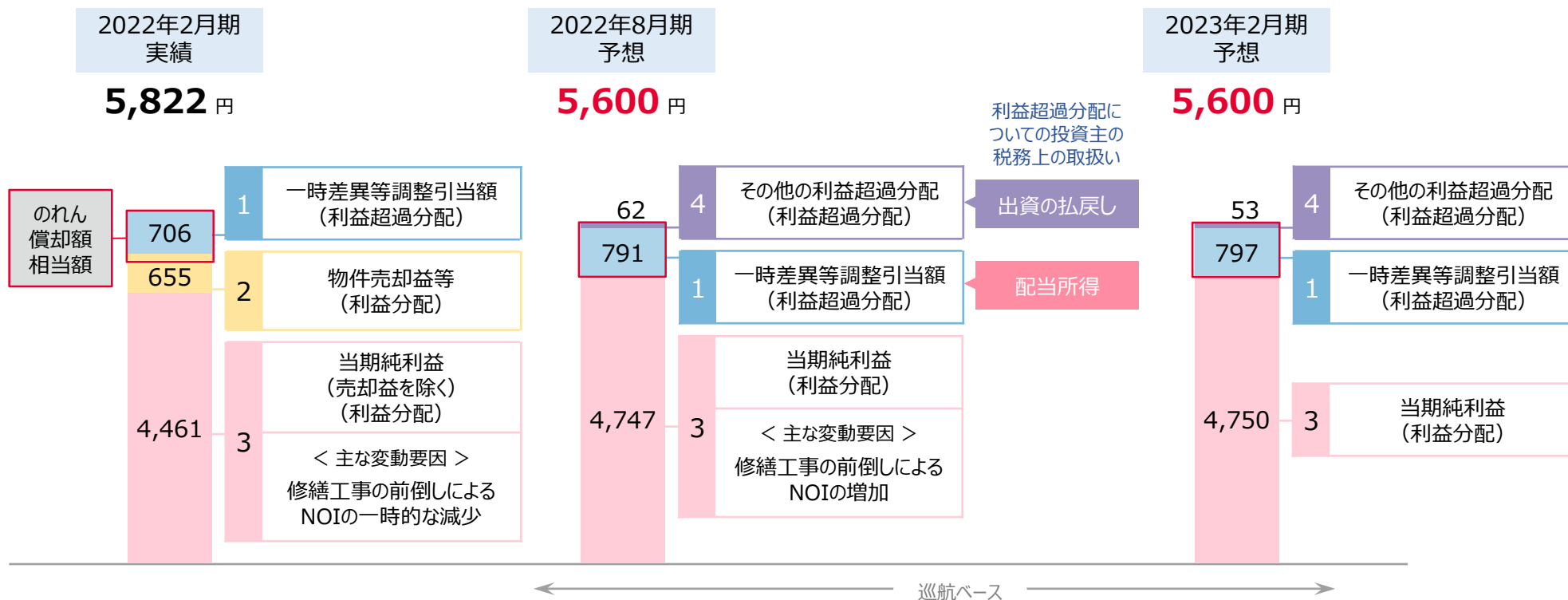
(単位：百万円)

	2022年 2月期 実績	2022年 8月期 予想	2023年 2月期 予想
Capex	2,492	815	1,500
修繕費	1,575	755	794
原状回復工事費	290	369	311
合計	4,358	1,940	2,607

# 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
- ◆ 2022年8月期以降は、2022年2月期までに戦略的に実施した修繕工事費が平準化

## 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

- ◆ 2022年2月期
    - ・ 一時差異等調整引当額<sup>(注)</sup>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～2023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

---

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

## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年 7月	4階建	121,223 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
DPL横浜戸塚	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年 3月	4階建	125,571 m <sup>2</sup>
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年 3月	4階建	178,712 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
DPLつくば谷田部	マルチテナント型	茨城県つくば市	2021年 6月	2階建	96,497 m <sup>2</sup>
DPL広島観音	マルチテナント型	広島県広島市	2021年 11月	5階建	37,188 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

Dプロジェクト城南島



DPL広島観音



DPL流山IV



## 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 <sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>

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

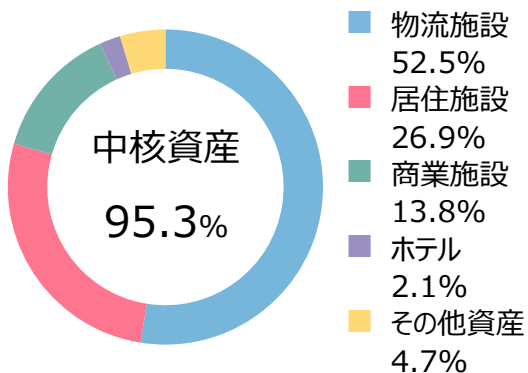
---

# ポートフォリオ・サマリー (2022年2月28日現在)

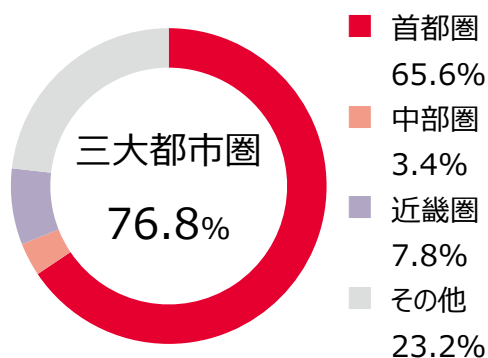
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	895,153 百万円	470,121 百万円	241,043 百万円	123,219 百万円	19,110 百万円	41,660 百万円
物件数	230 物件	66 物件	130 物件	23 物件	5 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注)	5.0 %	5.0 %	5.3 %	5.4 %	▲1.0 %	5.3 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注)	3.8 %	3.9 %	3.6 %	4.3 %	▲2.1 %	3.9 %
平均築年数	11.3 年	8.9 年	16.0 年	14.0 年	9.6 年	5.0 年
稼働率	99.7 %	100.0 %	98.4 %	99.8 %	100.0 %	99.7 %
地域別比率	首都圏 65.6 % 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 85.8 % 中部圏 3.1 % 近畿圏 9.0 % 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9月売却物件を除く2022年2月期の実績値を年換算したNOI(固定資産税等控除後)を用いて計算しています。  
また、ホテルについては、ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口において大規模修繕工事を実施したことにより、一時的にNOIがマイナスとなっています。

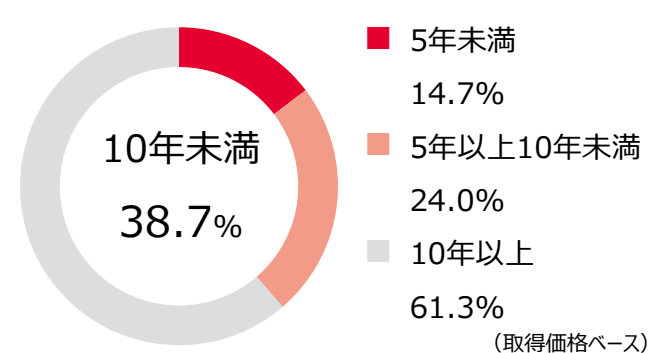
## 用途別ポートフォリオ



## 地域別ポートフォリオ



## 築年数別ポートフォリオ



## RE-144 カスタリア住吉Ⅱ

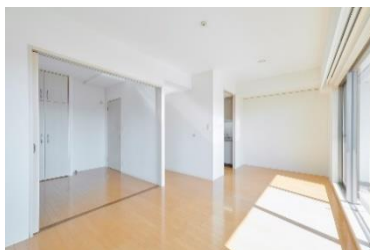
◆ 東京駅 5km圏内に所在する交通利便性が優れた居住施設を取得



### 居住施設



- カスタリア住吉Ⅱ（新規取得物件）
- カスタリア住吉、カスタリア菊川（既保有物件）



取得日	2022年2月21日
所在地	東京都江東区
建築時期	2003年2月26日
取得価格	1,420 百万円
鑑定評価額	1,480 百万円
鑑定NOI利回り	4.0%
償却後鑑定NOI利回り	3.1%
階数	11 階建
賃貸可能戸数	31 戸 (住居 30 戸、店舗 1 区画)
賃貸可能面積	1,687.89 m <sup>2</sup>
稼働率	97.2% (2022年2月末)
マスターリース会社	大和リビング (パススルー型)

- ◆ 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅から徒歩約3分に位置し、東京メトロ半蔵門線「住吉」駅から「大手町」駅までは4駅、約11分と、交通利便性が高く都心接近性に優れる
- ◆ 周辺にはスーパーマーケットや飲食店等が所在し、徒歩圏にあるJR総武本線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅周辺は大型商業施設が集積しており、生活利便性も良好
- ◆ 住戸の平均面積は約51m<sup>2</sup>で、通勤利便性を重視するDINKs世帯のみならずファミリー世帯といった幅広い需要者層からのニーズに対応することが可能

## <運用状況>

- ◆ 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 1 物件 CAPEX投資 (LED化) → 賃貸収入の増加

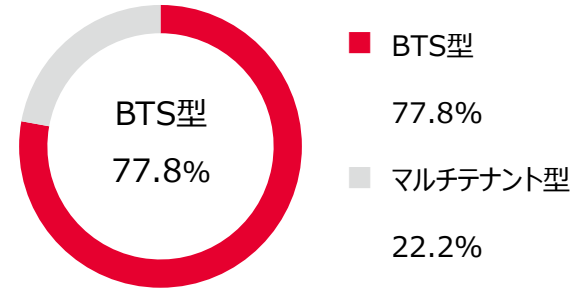
## <賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定: BTS型 2 物件 → 同条件にて改定
- ◆ 契約更改: BTS型 1 物件 → 同条件にて再契約  
マルチテナント型 1 テナント → 増額にて再契約

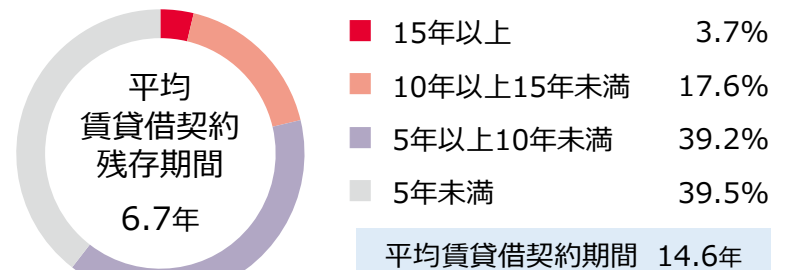
## 【今後の予定】

	2022年8月期	2023年2月期
◆ 賃料改定:	5 テナント → 同条件にて改定の予定	3 テナント
◆ 契約満了:	4 テナント → 増額再契約 2、再契約予定 2	4 テナント

## タイプ別 (取得価格ベース)

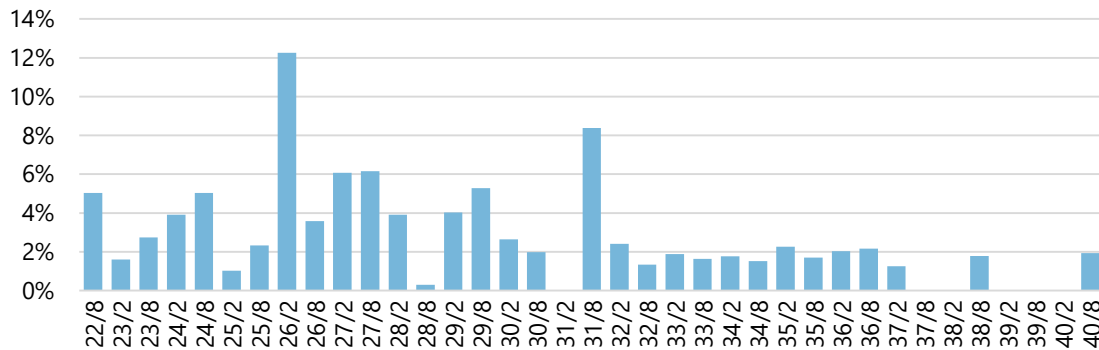


## 賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)

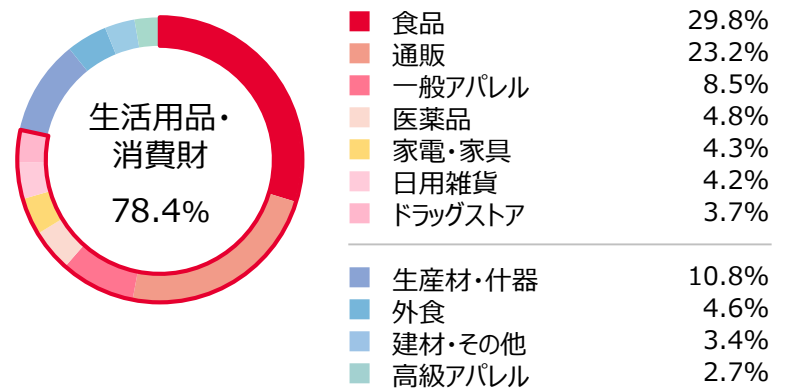


## 賃貸借契約満了時期の分散状況 (年間賃料ベース)

- ◆ 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



## 取り扱い荷物分類別比率 (年間賃料ベース)



2022年2月28日現在

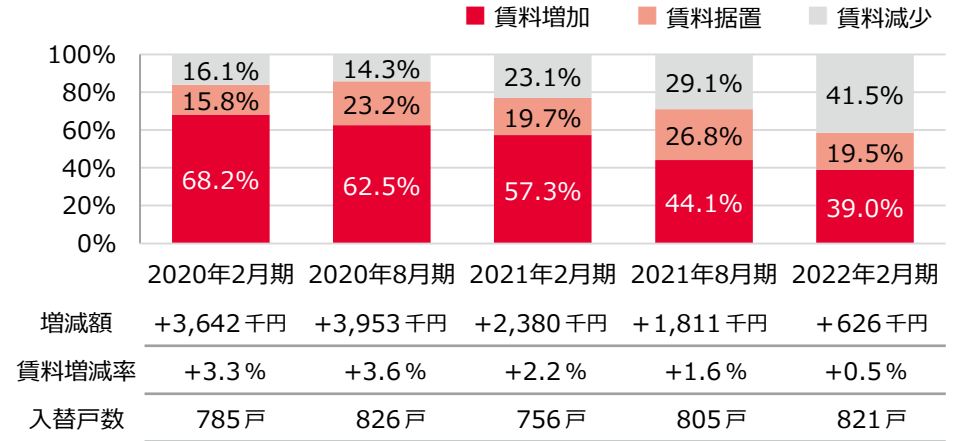
## <運用状況>

- ◆ 2021年9月 1 物件売却 (売却価格 3,740 百万円)
- ◆ 2022年2月 1 物件取得 (取得価格 1,420 百万円)
- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.0%に対し 97.6% (+0.6 ポイント)
- ◆ 8 物件で大規模修繕工事を実施

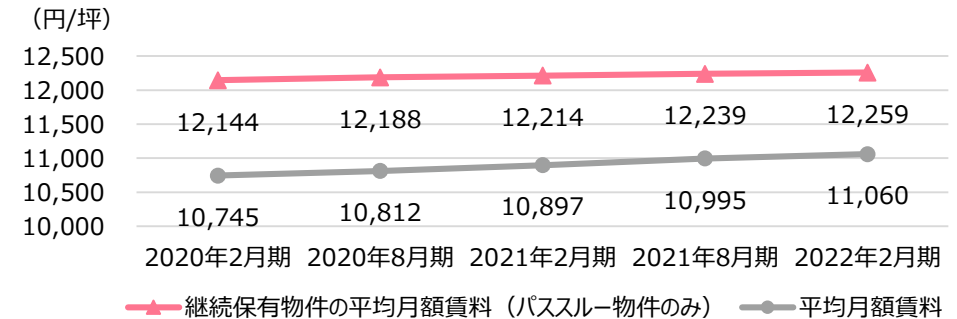
## <賃料の状況>

- ◆ 14期連続でテナント入替時の賃料増額
  - 月額賃料【全体】 +626 千円 (入替前賃料対比 +0.5%)
  - 【うち主要5区】 +694 千円 (入替前賃料対比 +1.3%)
- ◆ テナント更新時の賃料増額
  - 月額賃料 +670 千円
- ◆ 19 物件 43 戸で専有部バリューアップ工事を実施
  - ⇒ 期末時点で 37 戸が契約済み、賃料が従前より 7.5%増加

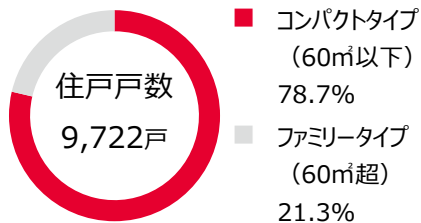
## ■ テナント入替時の月額賃料の状況 (テナント入替戸数の比率)



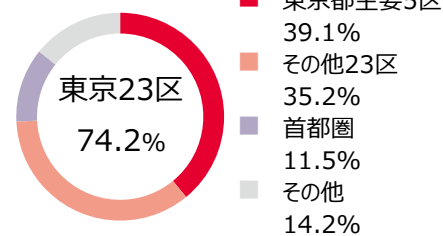
## ■ 平均月額賃料の状況



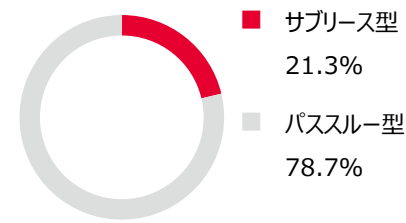
## ■ 住戸タイプ別 (戸数ベース)



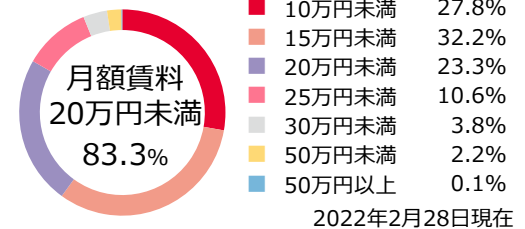
## ■ 地域別 (取得価格ベース)



## ■ 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>

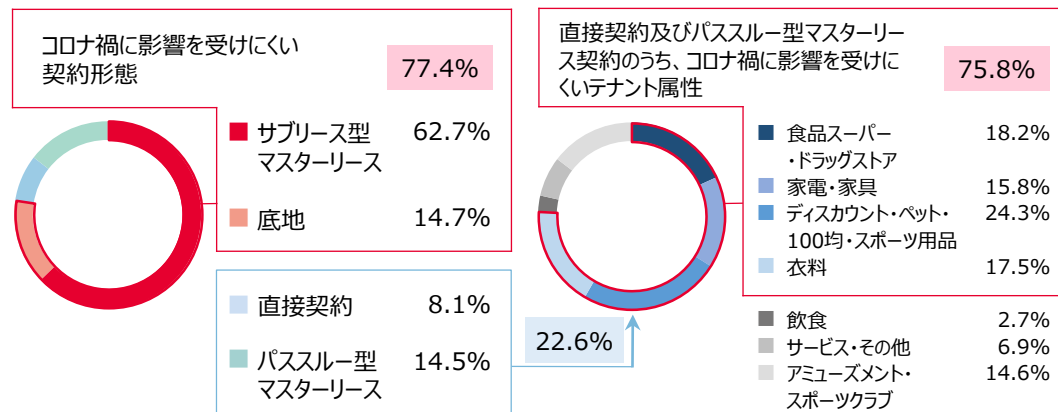
- ◆ 期末稼働率 99.8%と高い水準を維持

テナント退去：核テナント（賃貸面積 2,000㎡以上）の異動はなし

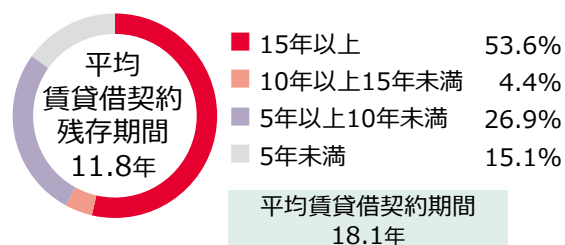
## <主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定：3テナント ⇒ 増額にて改定（固定資産税等連動）  
4テナント ⇒ 同条件にて改定

## 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）



## <ホテルの運用状況>

- ◆ ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口：  
2021年8月～2022年2月 リニューアル工事を実施

## <賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ アゴーラ・金沢：  
2022年4月に現オペレーターと合意解約済  
（明け渡し予定日：6月30日）  
後継オペレーター候補とは基本合意に基づき、協議中

## <賃料減免の状況>

- ◆ 2022年2月期：一部のテナントにて賃料を減免

## <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

## 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
- ◆ グリーンローンやサステナビリティボンド等のサステナブルファイナンスを推進

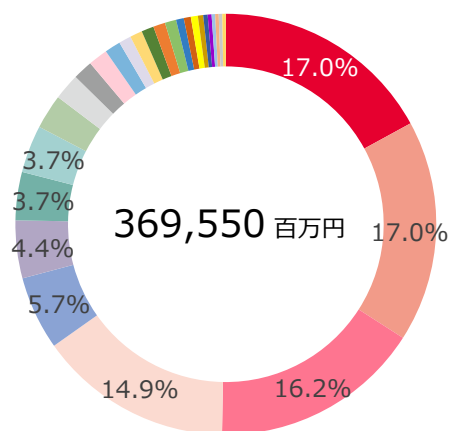
## 有利子負債の状況（2022年2月28日現在）

有利子負債	407,550 百万円	
借入金	369,550 百万円	
投資法人債	38,000 百万円	
うち、グリーンローン	10,500 百万円	
うち、グリーンボンド	15,000 百万円	うち、サステナビリティボンド
	4,000 百万円	

長期負債比率	平均利率	LTV (のれんを除く)	JCR
89.6%	0.66%	44.9%	AA（安定的）
固定金利比率	平均残存年数	LTV (のれんを含む)	R&I
97.4%	4.6年	42.2%	AA-（安定的）

## 格付

## 借入先の内訳



三井住友信託銀行	62,980	日本生命保険	5,600	京都銀行	2,000
三井住友銀行	62,954	信金中央金庫	5,500	山梨中央銀行	1,500
三菱UFJ銀行	59,907	三井住友海上火災保険	4,500	静岡銀行	1,260
みずほ銀行	55,117	福岡銀行	3,500	かんぽ生命保険	1,100
日本政策投資銀行	20,900	西日本シティ銀行	3,500	太陽生命保険	1,000
農林中央金庫	16,400	第一生命保険	3,500	山口銀行	1,000
あおぞら銀行	13,692	千葉銀行	3,415	関西みらい銀行	1,000
りそな銀行	13,500	七十七銀行	3,200	京葉銀行	1,000
みずほ信託銀行	9,824	中国銀行	2,200		
新生銀行	7,500	伊予銀行	2,000		

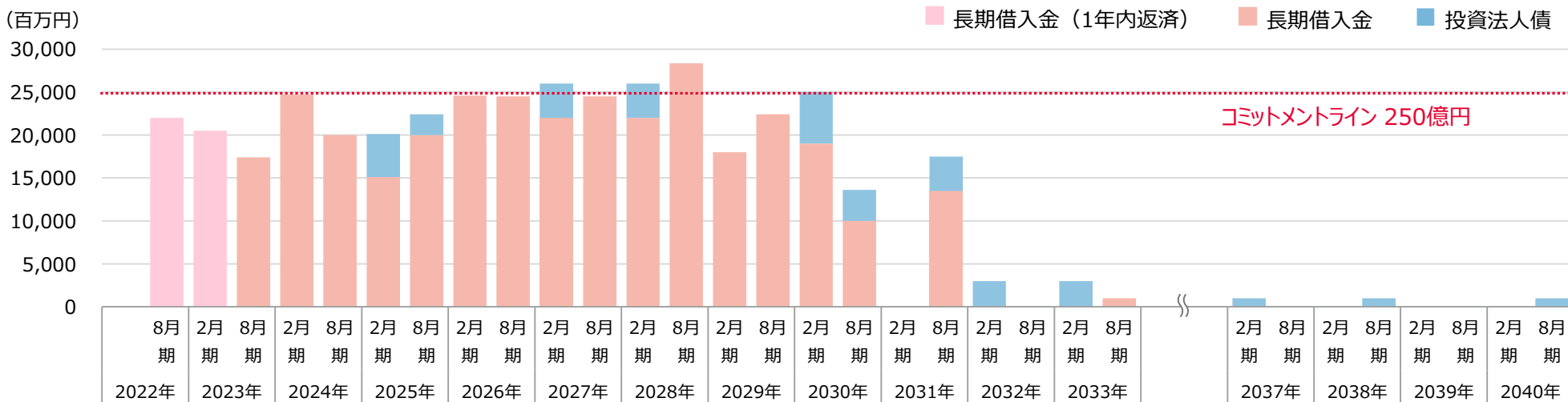
2022年2月28日現在

- ◆ 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

## 2022年2月期のファイナンス

	2021年9月・10月	2021年11月		2021年12月		2021年11月・2022年1月	
	新規借入金	借入金返済	サステナビリティ ボンド発行	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)	29,000	4,000	4,000	4,000	4,000	13,858	13,850
平均利率	0.43 %	0.25 %	0.47 %	0.24 %	0.24 %	0.56 %	0.44 %
平均調達年数	7.2 年	1.0 年	11.3 年	5.0 年	6.0 年	6.5 年	7.0 年

## 返済期限の分散



- ◆ 本投資法人初となるサステナビリティボンドを発行（2021年11月）
- ◆ 2か月連続となる起債も実施し、償還を迎える投資法人債と同利率で期間長期化を実現（2021年12月）

## サステナビリティボンドの発行

- サステナビリティボンドを好感する需要を捉え、合計40億円の起債に成功
- 本投資法人の10年債として最低利率を更新し、超長期となる15年債も発行
- ESGに積極的な投資家の皆様から10件の投資表明を獲得

### 2021年11月発行

回号	第15回債	第16回債
発行総額	30億円	10億円
年限	10年	15年
利率	0.400%	0.660%

### サステナビリティ適格資産

#### GRANODE広島



グリーン適格

+

ソーシャル適格



## 投資法人債のリファイナンス

- 金利ボラティリティが上昇する環境ながら、投資家需要を捉え2か月連続40億円の起債
- 償還を迎える5年債と同利率で、長期化且つ期限分散化にも資する6年債を発行
- オッド年限である6年債においても好条件での起債を実現

### リファイナンス対象

回号	第5回債	第17回債
発行総額	40億円	40億円
年限	5年	6年
利率	0.240%	<b>0.240%</b>

同利率で長期化

### 2021年12月発行

## 投資表明投資家（五十音順）

- ・朝日新聞信用組合
- ・一般財団法人郵政福祉
- ・大阪信用保証協会
- ・株式会社七十七銀行
- ・株式会社山梨中央銀行
- ・北おおさか信用金庫
- ・興産信用金庫
- ・しずおか焼津信用金庫
- ・諏訪信用金庫
- ・三菱商事従業員組合

## 本投資法人の10年債の発行利率

回号	条件決定	利率
1	2014年 12月	0.826%
3	2015年 1月	0.670%
6	2016年 12月	0.570%
9	2019年 11月	0.530%
11	2020年 5月	0.640%
14	2021年 4月	0.500%
<b>15</b>	<b>2021年 11月</b>	<b>0.400%</b>

## 2か月連続の短い間隔でも発行を実現する資金調達力

月	火	水	木	金	土	日
11/8	9	10	11 条件決定	12	13	14
15	16	17 払込	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	12/1	2	3	4	5
6	7	8	9	10 条件決定	11	12
13	14	15	16 払込	17	18	19

## 5. ESGへの取り組み

---

# ESGに関する先進的な取り組み

## J-REITとして初の外部評価・認証の取得や先進的なESGの取り組みを実践

外部評価・認証の取得

- J-REITで初めて  
サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボードに選出（2020年度にCDP気候変動プログラムに参加）
- 2021年度にも 2年連続で  
J-REITで唯一選出



→P.23

- J-REITで初めて  
最高評価である「Aリスト」  
企業に認定（CDP気候変動プログラム）



→P.23

- J-REITで初めて  
『ZEB』の最高評価を取得、BELS  
の最高評価である5つ星も取得



→P.33

- J-REITで初めて  
国際機関 SBTイニシアティブ（SBTi）による  
認定を取得

（併せて、2021年10月に一部改訂されたTCFD提言内容及び新たなガイダンスを参考に情報を開示）



項目	GHG排出削減目標
Scope 1+2	総排出量を 42%削減 (2020年度比)
Scope 3	総排出量を算定し削減

→P.36

2021年2月

2021年10月

2021年12月

2022年2月

2022年3月

先進的な取り組み

- J-REITで初めて  
「サステナビリティ指標連動報酬」を導入

GHG排出量削減量  
GRESB評価  
CDP評価

各指標の達成度合いに応じて運用報酬を算出

従来よりも減額となった分は、GHG排出量削減及び環境評価向上施策に活用を検討

- 投資法人執行役員の報酬にも連動

→P.34

- J-REITで初めて  
再エネ価値取引市場において  
FIT非化石証書を購入

GHG排出量約 5,629t 削減済  
(2021年度GHG排出見込量  
(Scope 2) の約 8 割相当量)

排出全量削減の方針

→P.32

- サステナビリティ委員会  
・正式な会議体に引き上げ  
・毎月 1 回以上開催  
・外部アドバイザーを選任
- サステナビリティ推進部  
・新設

ESGの取り組みを推進

→P.27

- J-REITで初めて  
「Race to Zero」、「再エネ100  
宣言 RE Action」へ参加  
(併せて、気候変動、人権、ダイ  
バーシティ&インクルージョン、生物  
多様性に係る計 9 つのイニシアティブへ署名・参加)



→P.24

(注) 時系列は、公表日を基準としています。

## CDP気候変動プログラム



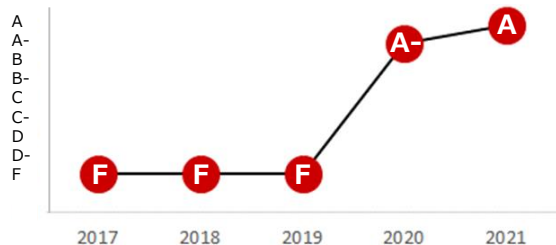
CLIMATE



2021

- 2021年のCDP気候変動プログラム評価において、最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動「Aリスト」企業にJ-REITで初めて単独で認定<sup>(注)</sup>
- CDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、2年連続で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J-REITで唯一選出

<CDPスコアの推移>



## GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価



G R E S B<sup>®</sup>  
Public Disclosure 2021

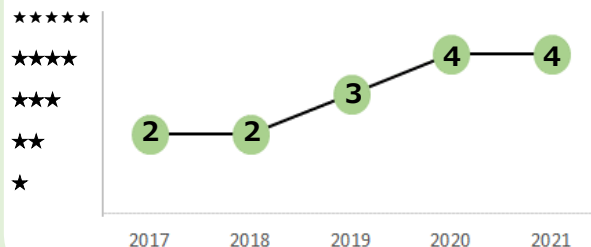


G R E S B  
★★★★☆ 2021

- 2021年のGRESBリアルエステイト評価において、2年連続で「4スター」を取得
- GRESB開示評価においては、5段階のうち最上位の「A」の評価を3年連続で取得

それぞれのESG外部評価が向上

<GRESBリアルエステイト評価の推移>



## MSCI ESG格付

MSCI  
ESG RATINGS

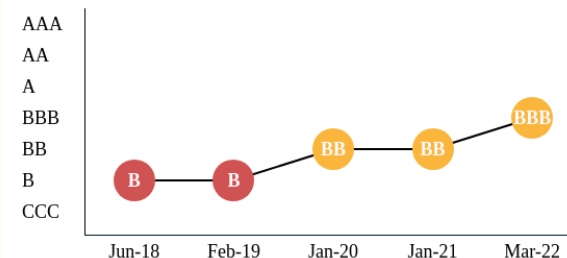


CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
-----	---	----	-----	---	----	-----

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>

- 2022年3月に「BB」→「BBB」評価に格上げ
- グリーンビル認証取得割合の増加、テナント・PM会社とのエンゲージメントの向上、従業員の女性比率上昇等により評価が向上

<MSCI ESG格付の推移>



(注) グループ親会社による回答での参加を除きます。



## イニシアティブへの賛同・参加方針

特に重要な社会課題

・気候変動 ・人権 ・ダイバーシティ&インクルージョン (多様性の尊重) ・生物多様性

上記に係るイニシアティブへ参加することで今後も社会課題の解決に積極的に取り組む方針であり、本頁のイニシアティブへ署名・参加



(注) 「DHR」は本投資法人を、「資産運用会社」は本資産運用会社を各々表します。

## 6. TCFD提言に基づく開示

---

- ◆ 本資産運用会社は、TCFDによる提言に賛同を表明し、同提言に基づく気候変動に係るリスク管理や取り組みを推進
- ◆ 2021年10月に一部改訂されたTCFD提言内容及び新たなガイダンスを参考に情報を開示

項目	主な内容
<b>ガバナンス</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本資産運用会社は、「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、社内体制やステークホルダーとの協働、情報開示方針等について定め、適切なサステナビリティ推進体制の確保を図っています。</li> <li>取締役会は、サステナビリティ委員会から気候関連等の地球環境問題への配慮、自然災害等への危機管理等について報告を受け、モニタリングを行います。</li> <li>本資産運用会社の代表取締役社長は、取締役会における気候関連の最高責任者ならびにサステナビリティ委員会の最高責任者として、気候関連の各種目標・施策の最終的な承認や取組状況の評価、見直しの指示等を行っています。</li> </ul> <p style="text-align: center;">ガバナンスについては→P.27</p>
<b>戦略</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本資産運用会社は、気候変動により引き起こされる異常気象や気候変動対策への社会要請が高まってきていることを受け、将来的に本投資法人に及ぼすリスクと機会を把握するとともに、現状の気候変動対策の有効性を検証し、分析を実施しました。</li> </ul> <p style="text-align: center;">シナリオ分析については→P.28～29</p> <p style="text-align: center;">ロードマップについては→P.30</p>
<b>リスク管理</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本資産運用会社では、気候変動リスクを中長期的に事業への大きな影響を与えるリスクの一つと認識するとともに、リスクを機会としても捉え、全社的なリスク管理プロセスに統合し管理しています。業務に内在する気候変動を含む種々のリスク及び機会を正確に把握し、これらのリスク及び機会が実現することにより生じ得る損失及び利益を適切に管理するための体制を整備し、経営の健全性を確保し、業務の適正な運営に資することを目的として、「リスク管理規程」及び「リスク管理実施要領」を社内規定として定めています。</li> <li>取締役会は、別途定める戦略目標を踏まえ、リスクの所在と性質等を認識したうえで、「リスク管理方針」に基づき、適切なリスク管理体制の整備を統括するものとしています。</li> <li>代表取締役社長は、「大和ハウスグループ・リスク管理規程」の定めにより、全てのリスクについて責任を全うするとともに、適切にリスク管理体制を整備し、リスク管理を推進及び実施すべき責務を負うものとしています。</li> <li>また、リスク管理に関する責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、リスク管理方針に沿って、リスクの種類に応じた測定・モニタリング・管理等の手法を構築し、その実効性を確保するための社内規定を整備するものとしています。</li> </ul> <p style="text-align: center;">リスク管理については→P.31</p>
<b>指標と目標</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人では、2030年度に2020年度比でGHG総排出量を42%削減することを目標に掲げ、SBTi 1.5°C目標としてSBTiからJ-REITで初めて認定されました。更に、2050年度にネットゼロを長期目標に掲げています。</li> <li>また、内部炭素価格を10,000円/t-CO<sub>2</sub>で設定し、低炭素化推進工事へのインセンティブ、投資の意思決定の指針及び将来のコスト増に関するリスクの特定の参考指標として活用します。</li> </ul> <p style="text-align: center;">指標と目標については→P.32-36</p>

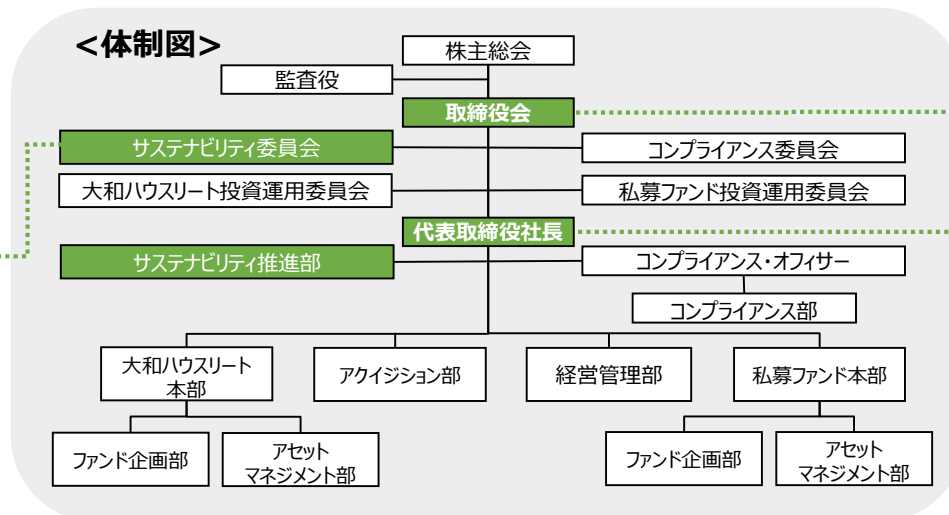
## サステナビリティ推進体制と取締役会の監督、経営者の役割

- 資産運用業務全般の更なる向上を図ること及びサステナビリティへの取り組みの推進等を目的として、2022年4月1日に以下の組織変更を行っています。

- サステナビリティに関する業務の所管部署としてサステナビリティ推進部を設置
- 2017年5月に発足したサステナビリティ委員会を、正式な会議体引き上げ、毎月1回以上開催
- サステナビリティ委員会に、サステナビリティに関する高い見識及び経験を有する社外専門アドバイザーを選任
- 経営財務委員会を廃止し、大和ハウスリート投資運用委員会に統合

### サステナビリティ委員会

- サステナビリティ関連の方針、戦略立案に関する審議及び決議を行う
- サステナビリティ関連の業務の執行に関する審議及び決議を行う



### 取締役会の監督

サステナビリティ委員会から気候関連等の地球環境問題への配慮、自然災害等への危機管理等について報告を受け、モニタリングを行う

### 代表取締役社長の役割

取締役会における気候関連の最高責任者ならびにサステナビリティ委員会の最高責任者として、気候関連の各種目標・施策の最終的な承認や取組状況の評価、見直しの指示等を行う

## 取締役会規則の改定

- 東京証券取引所が2021年6月に公表した「改訂コーポレートガバナンス・コード」原則2-3を参考に、取締役会規則に以下の内容を追加

### <取締役会規則>

- 取締役会への報告事項  
サステナビリティ委員会審議事項のうち、気候変動等の地球環境問題への配慮、人権の尊重、従業員の健康・労働環境への配慮や公正・適切な処遇、取引先との公正・適正な取引、自然災害等への危機管理等に関して、取締役会に報告が必要と認められる事項

## 資産運用報酬、投資法人執行役員及び資産運用会社取締役報酬

- 2021年11月に、資産運用会社に対する資産運用報酬につき、**サステナビリティ指標に連動して資産運用報酬の額を増減させる旨の規定をJ-REITで初めて追加**
- 投資法人の総資産額にGHG排出量削減量割合、GRESB評価及びCDP評価を指数化した倍率を積算し、資産運用報酬の額を増減させるものであり、ESG課題へのコミットメント強化及びガバナンスの向上を企図
- **投資法人執行役員及び資産運用会社取締役の報酬についてもGHG排出量削減量割合、GRESB評価及びCDP評価等に応じた報酬体系に変更**

## シナリオ分析のプロセス

- 異なるシナリオ下（下表参照）における事業への影響を評価するとともに、気候関連リスク・機会に対する戦略のレジリエンスを評価することを目的として、下記のステップに沿ってシナリオ分析を実施しています。

### シナリオとして定義

#### 2°C 未満シナリオ

脱炭素社会の実現へ向けた政策・規制が実施され、世界全体の産業革命前からの気温上昇幅を2°C未満に抑えられるシナリオ。移行リスクは高いが、物理リスクは4°Cシナリオと比較すると低く抑えられる。

#### 4°C シナリオ

パリ協定における国別目標など、公表済み目標が達成されることを前提としたシナリオ。新たな政策・規制は導入されず、世界のエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量は継続的に増加する。移行リスクは低い、物理リスクは高くなる。

## シナリオ分析のステップ

### Step 1

重要な気候関連リスク・機会の特定、パラメータの設定

- 気候関連リスク・機会の抽出
- 重要性の高いリスク・機会の評価
- 重要性の高いリスク・機会に関連するパラメータの設定

### Step 2

気候関連シナリオの設定

- Step 1の情報等をふまえ、既存シナリオの内、関連性の深いシナリオを特定
- 気候関連シナリオ（社会像）の設定

### Step 3

各シナリオにおける事業への影響の評価

- Step 2で設定した各シナリオと、Step 1で特定した重要な気候関連リスク・機会と関連パラメータを踏まえ、各シナリオにおける事業への影響を分析

### Step 4

気候関連リスク・機会に対する戦略のレジリエンスの評価・更なる対応策の検討

- 気候関連リスク・機会に対する当社戦略のレジリエンスの評価
- 更なる対応策の検討

## 重要な気候関連リスク・機会

- 気候変動により引き起こされる異常気象や気候変動対策への社会要請が高まっていることを受け、将来的に本投資法人に及ぼすリスクと機会を特定しています。

区分	タイプ	内容	
リスク	政策・規制	炭素税の導入及び排出量取引制度の拡大によるコストの増加、建設資材の調達コストの増加	
	技術	太陽光発電設備設置による設置費用及びメンテナンス費用の増加	
	移行リスク	テナントの需要変化（気候変動への対応をしていない物件に対するニーズの低下）による賃料収入の減少	
	評判	気候変動リスクへの対応遅れによるステークホルダーの懸念又はマイナスのフィードバックの増加による資金調達コストの増加	
	物理的リスク	急性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮が増加し建築物が浸水することによる営業機会の損失、修繕コスト及び損害保険料の増加
		慢性	平均気温の上昇による水道光熱費の増加
	機会	製品及びサービス	テナントへの低炭素排出設備・サービス提供による賃料収入（高稼働、高賃料）の増加

## 気候関連リスク・機会に伴う事業への影響及び対応

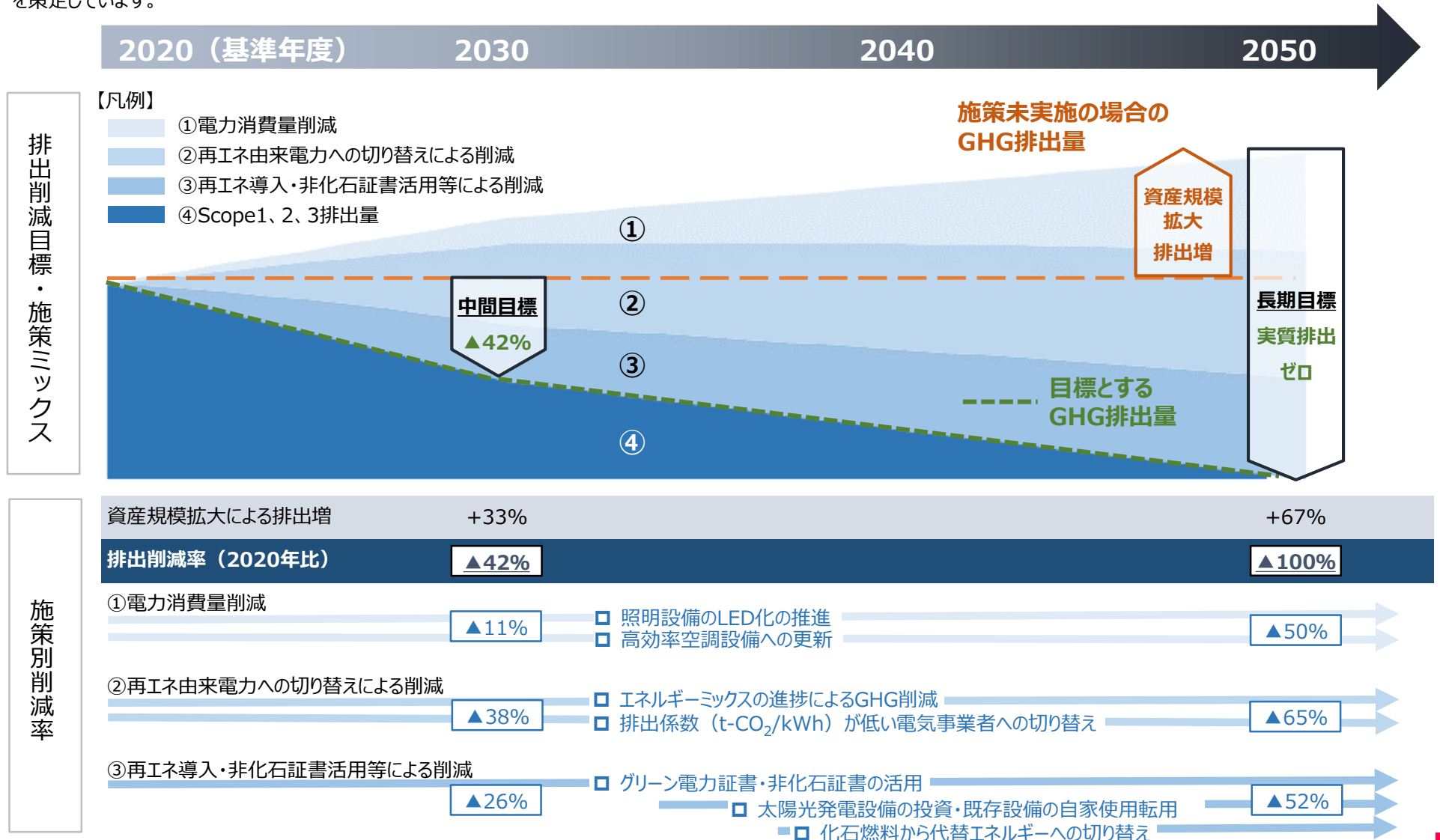
- 2030年を想定した、気候関連リスク・機会に伴う本投資法人の事業への影響を分析し、それに対する対応及びレジリエンスを策定しています。

区分	シナリオ分析結果の概要	事業への影響 (注)		本投資法人の対応/レジリエンス
		2°C未満シナリオ	4°Cシナリオ	
移行 リスク	政策・規制 炭素税の導入により、事業活動に伴うGHG排出に係る間接費が増加	35 百万円	29 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー（グリーン電力の調達を含む）比率の向上</li> <li>省エネ機器やエネルギー管理システムの導入</li> <li>保有物件のエネルギー消費/GHG排出削減目標（SBT）の設定</li> <li>インターナルカーボンプライシングの導入によるGHG排出削減の推進</li> </ul>
	移行リスク 炭素税の導入により、修繕・改修工事に伴うGHG排出に係るサービス購入コストが間接的に増加	94 百万円	42 百万円	同上
	技術 太陽光発電設備設置により設置費用及びメンテナンス費用が増加	798 百万円	798 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画的な改修工事の実施</li> <li>新技術導入済みの新規物件取得</li> </ul>
	市場 環境認証の取得が計画通りに進まなかった場合、賃料収入が減少	914 百万円	914 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件のグリーンビル認証の取得</li> <li>環境性能に関する情報開示</li> </ul>
	評判 ESG対応の遅れに伴い投資口価格が下落、資金調達コストが増加	48 百万円	48 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESG評価の向上</li> <li>サステナブルファイナンスの実行</li> </ul>
物理 リスク	急性 洪水等の自然災害の増加に伴い、建築物の修繕コストが増加	427 百万円	854 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>リスクアセスメントに基づく保険付保等の適切な対応</li> <li>防水工事、外壁工事、シーリング工事の前倒し</li> <li>気候変動リスクチェックシステムの利用等によるレジリエンスの高い物件の保有、入替</li> <li>土嚢、止水板、防潮板の設置</li> </ul>
	急性 建築物の浸水リスクの増加に伴い、家賃収入が減少	42～1,000 百万円	84～2,000 百万円	同上
	急性 水害リスクの増加に伴い、損害保険料が増加	22 百万円	45 百万円	同上
	慢性 平均気温の上昇に伴い、水道料金及び電気料金が増加	①水道料金の増加 42 百万円 ②電気料金の増加 271 百万円	①水道料金の増加 45 百万円 ②電気料金の増加 272 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ機器やエネルギー管理システムの導入</li> <li>灌水設備や節水機器の導入</li> <li>在来種植栽の採用</li> <li>テナントとの協働による省エネルギー活動の推進</li> <li>グリーンリースの推進</li> </ul>

(注) 本資産運用会社が、過去の運用実績等を基に一般に開示されているパラメータを参考に試算した年間の影響額であり、数値の正確性を保証するものではありません。

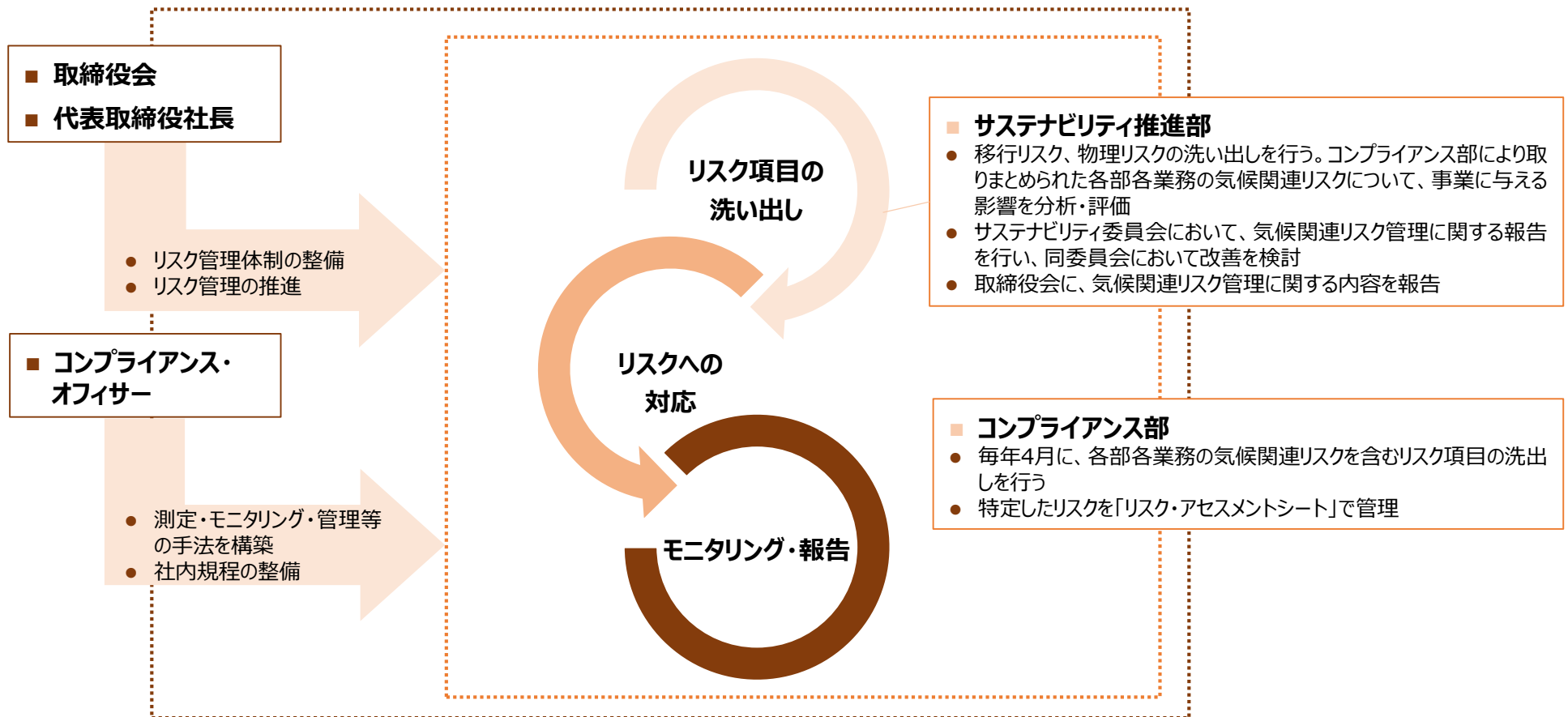
## 排出削減及びSBTi認定目標の達成に向けたロードマップ

- 本投資法人では、2030年度に2020年度比でGHG総排出量を42%削減すること及び2050年のネットゼロを長期目標に掲げ、その達成に向けた施策別削減率を含めたロードマップを策定しています。



## リスク管理体制

- 本資産運用会社では、気候変動リスクを中長期的に大きな影響を与えるリスクの一つと認識するとともに、リスクを機会としても捉え、全社的なリスク管理プロセスに統合し管理しています。業務に内在する気候変動を含む種々のリスク及び機会を正確に把握し、これらのリスク及び機会が実現することにより生じ得る損失及び利益を適切に管理するための体制を整備し、経営の健全性を確保し、業務の適正な運営に資することを目的として、「リスク管理規程」及び「リスク管理実施要領」を社内規定として定めています。
- 取締役会は、別途定める戦略目標を踏まえ、リスクの所在と性質等を認識したうえで、「リスク管理方針」に基づき、適切なリスク管理体制の整備を統括するものとし、代表取締役社長は、「大和ハウスグループ・リスク管理規程」の定めにもとづき、全てのリスクについて責任を全うするとともに、適切にリスク管理体制を整備し、リスク管理を推進及び実施すべき責務を負うものとしています。また、リスク管理に関する責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、リスク管理方針に沿ってリスクの種類に応じた測定・モニタリング・管理等の手法を構築し、その実効性を確保するための社内規定を整備するものとしています。





# 指標と目標 ① GHG排出量、②-1 気候変動に関連する指標

## 保有物件のGHG排出量 (Scope 1、2、3)

項目	2018年度	2019年度	2020年度
物件数	152	190	202
Scope 1+2 (t-CO <sub>2</sub> )		84,808	91,873
Scope 3 (t-CO <sub>2</sub> )	38,449	78,147	85,051

用途	2018年度	2019年度	2020年度
物流施設	6,540	41,266	49,738
居住施設	5,466	6,295	6,059
商業施設	20,811	30,344	27,842
ホテル	854	2,100	1,577
その他	4,778	4,803	6,657
合計	38,449	84,808	91,873

(注) 上の表は、本投資法人が保有する物件のうち、テナントによるGHG排出量のデータを取得できた物件を対象としており、2019年度及び2020年度における排出量の増加の主な要因は、データを取得できた物件数の増加によるものです。

## カテゴリー別GHG排出量 (Scope 3) バウンダリー：本投資法人、保有物件 単位 (t-CO<sub>2</sub>)

	カテゴリー	2020年度
上流	1. 購入した製品・サービス	227
	2. 資本財	18,814
	3. Scope 1、2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	1,063
	5. 事業から出る廃棄物	6,677
	7. 雇用者の通勤	0
下流	13. リース資産 (下流) ※保有物件	85,051

(注) 環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出量の算定に関するガイドライン」に基づき算出しています。上記に記載のないカテゴリーは、排出源が存在しない、若しくはScope 1・2に含めて算定しています。

## 非化石証書の購入

- 本投資法人は、仲介業者を通じて、再エネ価値取引市場のオークションに参加し、2021年度FIT非化石証書1,300万kWhを調達。本調達による CO<sub>2</sub> 排出量の削減効果は約5,629トン (t-CO<sub>2</sub> 換算) で、2021年度の本投資法人における電気由来のGHG排出量 (Scope 2) の約 8 割削減を見込んでいます (注)。
- 2022年5月に実施予定のオークションにおいて追加でFIT非化石証書の購入を予定しており、保有物件の実質再生可能エネルギー100%電力の導入と併せて2021年度の本投資法人における電気由来の温室効果ガス排出量 (Scope 2) の全量削減を目指しています。

(注) 2020年度実績を基に算出した想定数値を記載しています。

<再エネ価値取引市場のオークションによるFIT非化石証書調達の仕組み>



## 内部炭素価格 (インターナル・カーボン・プライシング)

- 内部炭素価格を 10,000円/t-CO<sub>2</sub> で設定し、低炭素化推進工事へのインセンティブ、投資の意思決定の指針及び将来のコスト増に関するリスクの特定の参考指標として活用します。

- ① 低炭素化推進工事へのインセンティブ  
照明LED化・空調更新等工事の実施により削減が見込まれるGHG排出量を算出できる場合、内部炭素価格を適用した換算額を考慮したうえで、工事実施判断の参考とします。
- ② 投資の意思決定の指針  
対象物件のGHG排出量に内部炭素価格を適用した換算額により収支を算出したうえで、投資判断の参考とします (排出量を算出できる場合)。
- ③ 将来のコスト増に関するリスクの特定  
排出量の低いサプライヤーを選定することで、将来炭素税が導入された際の調達コスト増のリスクを抑えることを目指します。

# 指標と目標 ②-2 気候変動に関連する指標

## 気候関連の機会（保有物件の環境認証の取得状況）

- 保有物件の環境認証の取得割合は **67.7%**（延床面積ベース）に向上

	BELS	DBJ Green Building	CASBEE
★★★★★ 『ZEB』	1 物件	—	—
★★★★★ ZEB Ready	6 物件	—	—
★★★★★	6 物件	6 物件	14 物件
★★★★★	7 物件	6 物件	6 物件
★★★★	6 物件	9 物件	—
★★★	14 物件	4 物件	—
★★	6 物件	—	—
★	—	—	—
認証取得物件数	46 物件	25 物件	20 物件
認証取得割合 (延床面積ベース)	57.7 %	37.8 %	35.2 %

2022年3月31日現在

### DPL流山Ⅲ

- BELSの最高評価である「★★★★★」に加えて、J-REITで初めてZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の最高評価である『ZEB』を取得

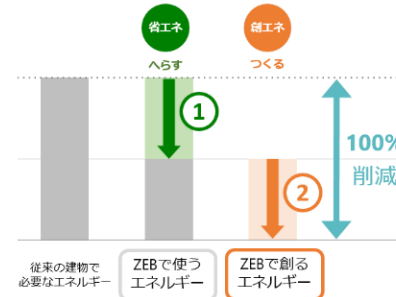


### パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

- DBJ Green Building 認証の更新において、3年前の評価「★★」から「★★★★★」に向上



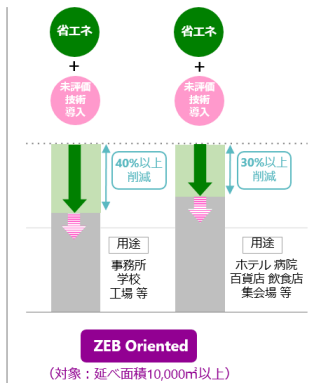
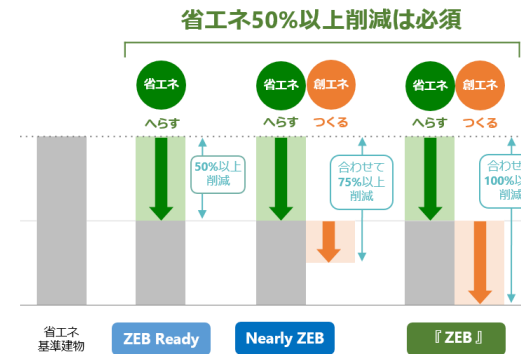
## ZEBの考え方・定義



① まず、使うエネルギーを省エネでへらす  
② 使うエネルギーを創エネでつくる

つまり

従来の建物に必要なエネルギーを  
省エネと創エネで**100%削減**



- 『ZEB』** ZEB Readyの要件を満たし、かつ、再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から**100%以上**の一次エネルギー消費量を削減した建物
- Nearly ZEB** ZEB Readyの要件を満たし、かつ、再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から**75%以上100%未満**の一次エネルギー消費量を削減した建物
- ZEB Ready** 再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から**50%以上**の一次エネルギー消費量を削減した建物
- ZEB Oriented** 建築物の延べ面積10,000㎡以上の建築物で、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から用途毎に規定する一次エネルギー消費量を削減、かつ、未評価技術を導入したもの

出所：大和ハウス工業株式会社（環境省 ZEB PORTAL を参考に作成）

# 指標と目標 ②-3 気候変動に関連する指標

J-REIT初

- ◆ サステナビリティ指標連動型の報酬（資産運用報酬 3）を新設
- ◆ 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

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



(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-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)  
 (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-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

<表2>

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

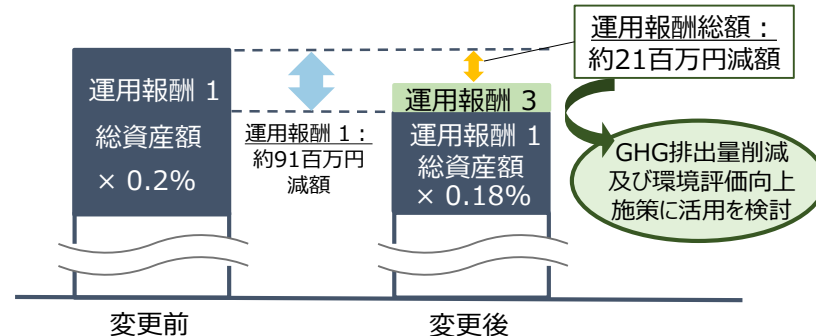
※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定

<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2021年のCDP評価を基に算出しています。

# 指標と目標 ②-4 気候変動に関連する指標

## ■ サステナブルファイナンスのフレームワーク策定

- 本投資法人は、サステナブルファイナンスによる資金調達を通じ、ESG活動を一層推進するとともに、ESG投融資に関心を持つ投資家層の拡大及び安定的な資金調達を目指しています。
- 2019年10月に、グリーンファイナンス実施のためグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。更に2021年11月には、サステナビリティファイナンス実施のためにサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定しました。このように、本投資法人はサステナブルファイナンスへの取り組みを進化させるとともに、サステナブルファイナンスにおける資金調達の実行を着実に進めています。

2019年10月

グリーンファイナンス・  
フレームワーク

グリーン適格クライテリア  
環境 (E) 課題の課題に資する物件が対象

2021年11月

サステナビリティファイ  
ナンス・フレームワーク

グリーン適格クライテリア  
環境 (E) 課題の課題に資する物件が対象



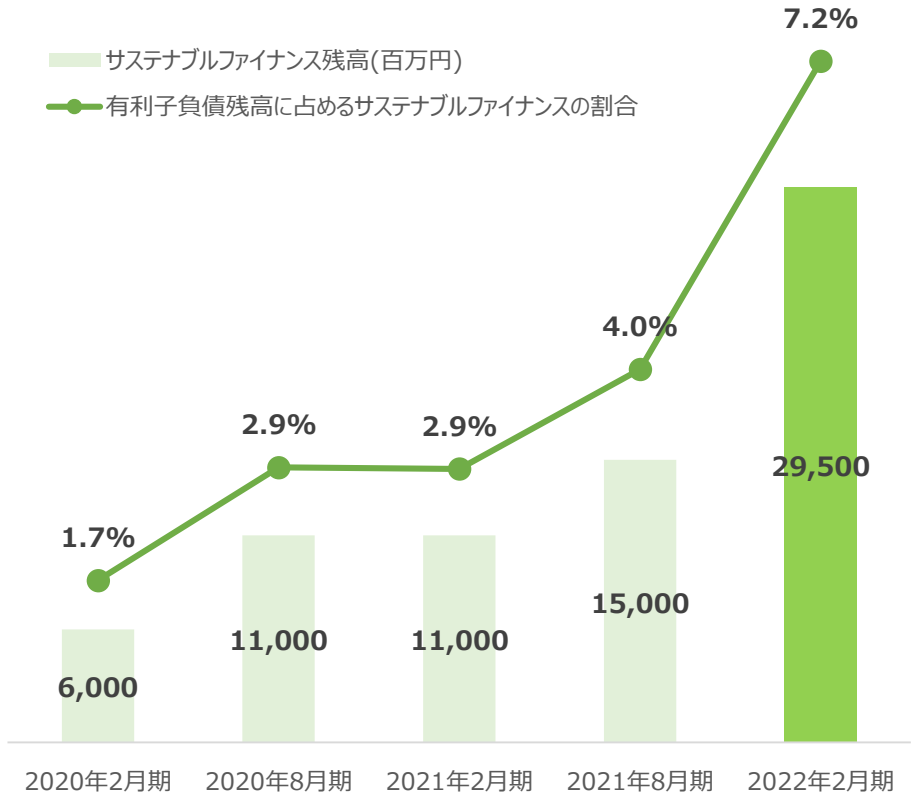
ソーシャル適格クライテリア  
社会 (S) 課題の課題に資する物件が対象

グリーンファイナンスのみならず、サステナビリティファイナンスも  
実行可能にすることで、より競争力のある、安定的かつ継続的  
な資金調達の実現をめざす

## ■ サステナブルファイナンスの実行

- 本投資法人は、左記のフレームワークに基づき、グリーンボンド、グリーンローンおよびサステナビリティボンドを通じて295億円（2022年2月期）のサステナブルファイナンスを実行しています。
- 継続的にサステナブルファイナンスを実行することで、本投資法人の有利子負債に占めるおけるサステナブルファイナンスの割合も高まっています。

### <サステナブルファイナンス残高と割合の推移>

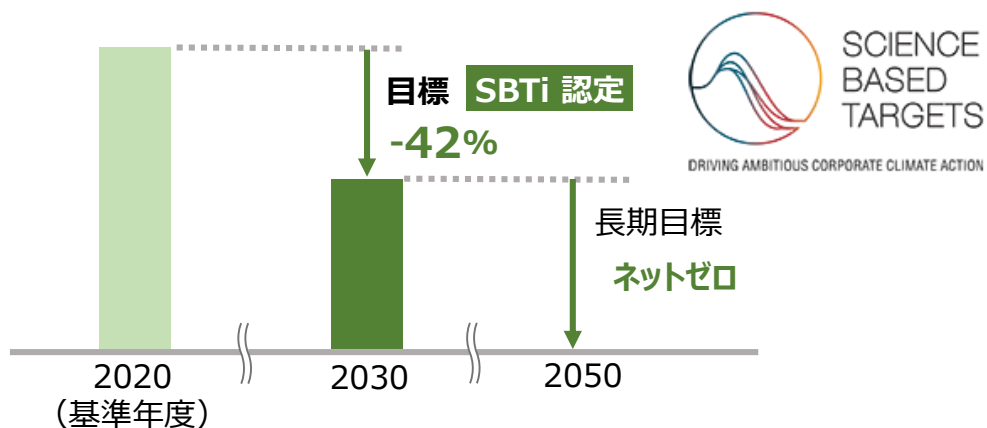


# 指標と目標 ③ 気候変動に関連する目標

## GHG排出量及びエネルギー関連目標

- 本投資法人では、2030年度に2020年度比でGHG総排出量を42%削減することを目標に掲げ、SBT1.5°C目標としてSBTiからJ-REITで初めて認定されました。また、2050年度にネットゼロを長期目標に掲げています。

項目	対象範囲	基準年度	目標年度	目標
GHG排出量 (Scope 1+2)	全物件	2020年	2030年	総排出量を 42%削減 <b>SBTi 認定</b>
		-	2050年	ネットゼロ
GHG排出量 (Scope 3)	把握可能な物件	2020年	2030年	総排出量を算定し削減 <b>SBTi 認定</b>
		-	2050年	ネットゼロ
エネルギー使用量	把握可能な物件	2017年	2027年	原単位を10%削減
水使用量	把握可能な物件	2017年	2027年	原単位以下に削減
廃棄物管理	把握可能な物件	2017年	2027年	リサイクル率向上



## 気候関連の機会（保有物件の環境認証の取得目標）

- 保有物件の環境負荷低減の取り組みについての客観性、信頼性を高め、中長期的な資産価値向上を企図して、第三者による外部認証及び評価の取得を進めています。
- 保有物件における環境認証の取得割合（延床面積ベース）を2030年度までに70%以上に引き上げていく方針です。

## 物理的リスク

- 急性及び慢性の物理リスクにさらされる保有物件について、リスク低減の対応をするとともに、保有割合を低減します。

## 資本展開（非化石証書の購入及び太陽光発電設備の投資等）

- 再エネ価値取引市場のオークションに参加によるFIT非化石証書等を調達することで、GHG排出量（Scope 2）を削減します。
- 太陽光発電設備への投資及び既存設備を自家使用に転用することで、GHG排出量を削減します。

## 内部炭素価格（インターナル・カーボン・プライシング）

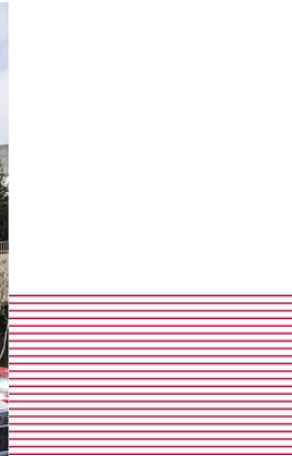
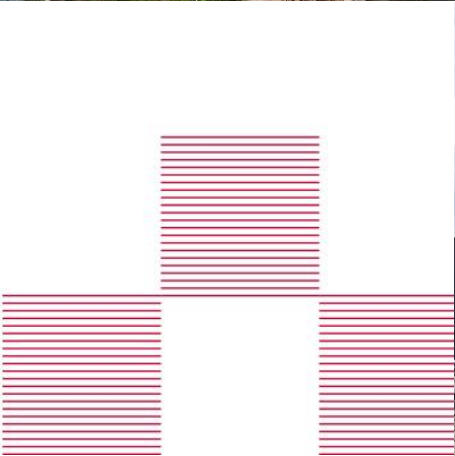
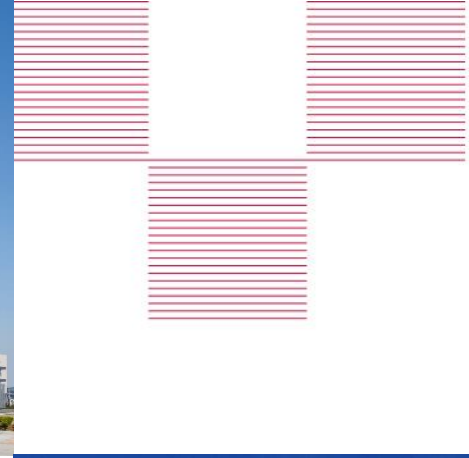
- 内部炭素価格の目標は設定していませんが、政策の潜在的な変更を反映し、価格を適宜見直します。

## 報酬

- 投資法人執行役員及び資産運用会社取締役の報酬のうち気候変動関連の指標に連動した額の目標は設定していませんが、報酬体系について、適宜見直します。



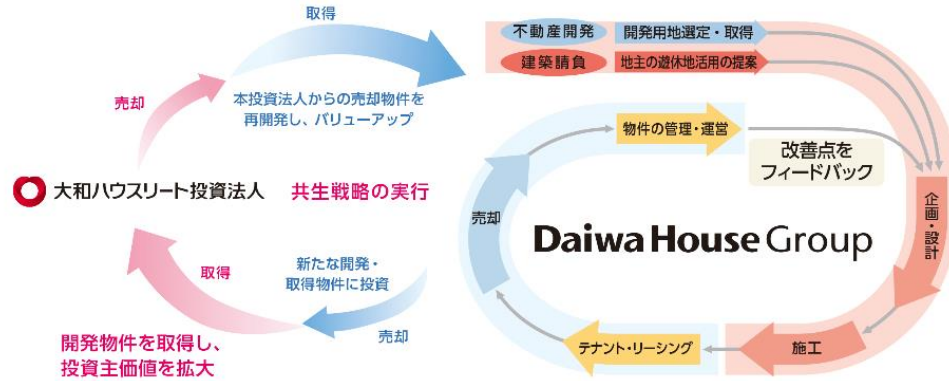
# Appendix



# 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気通貫



## 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、1兆円の不動産開発投資（うち、6,500億円は物流施設を中心とした事業施設事業への投資）と6,700億円の不動産売却を計画

(億円)

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

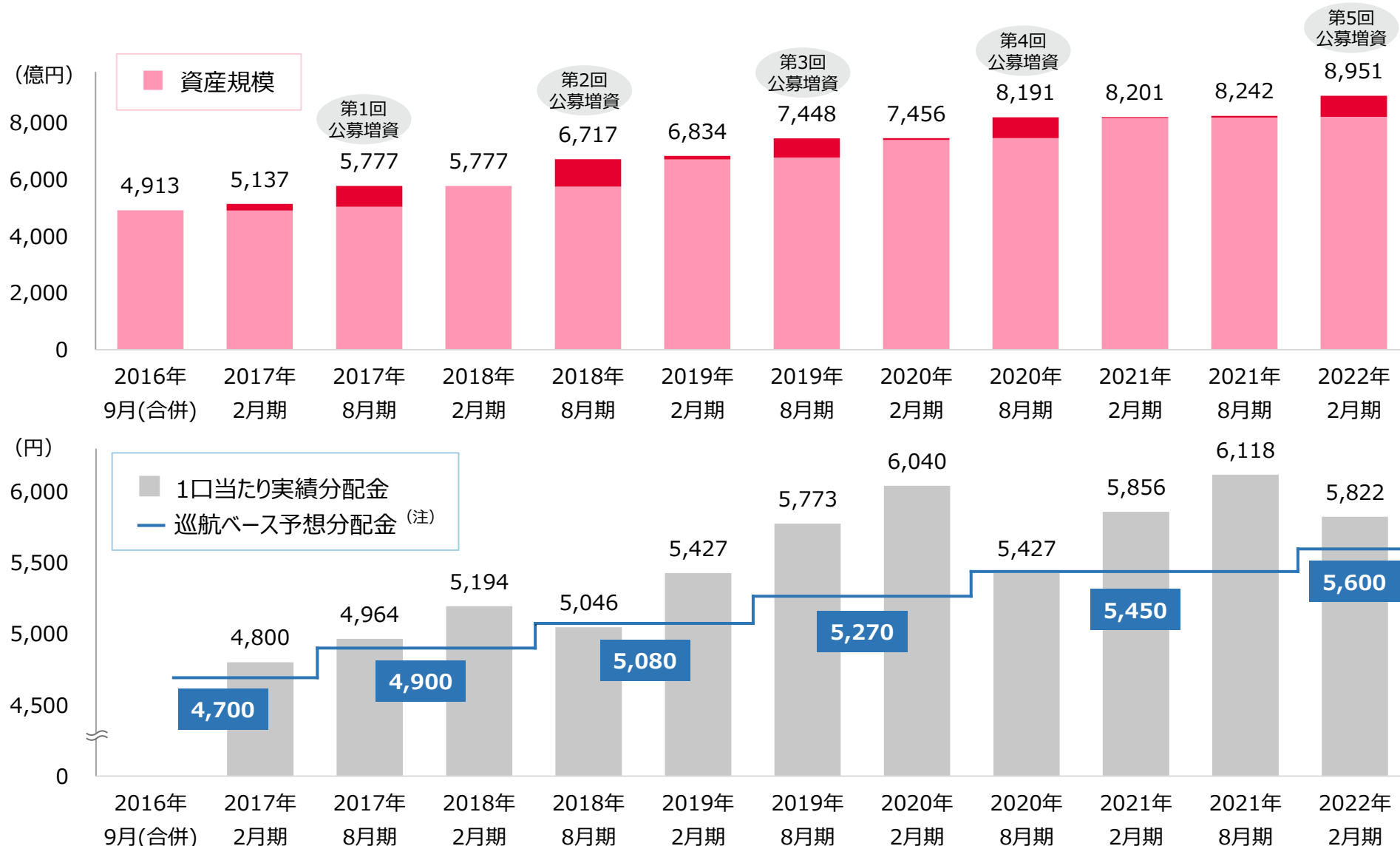
## 大和ハウスグループの流動化不動産(注)の内訳

(億円)

	2021年12月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設		1,496	5,237	6,734
賃貸住宅		214	202	417
商業施設		628	516	1,145

(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。

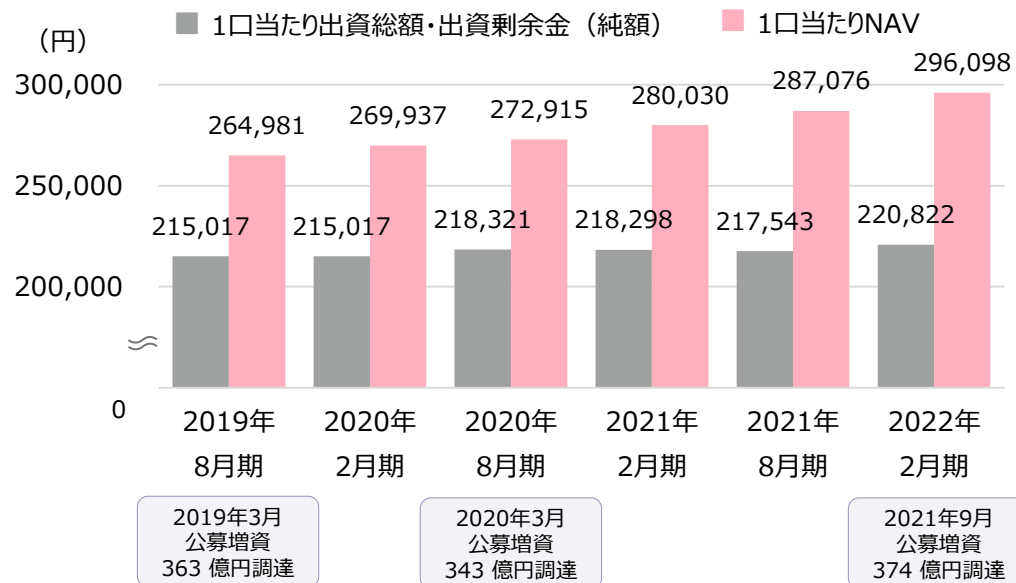
# 資産規模と1口当たり分配金の推移



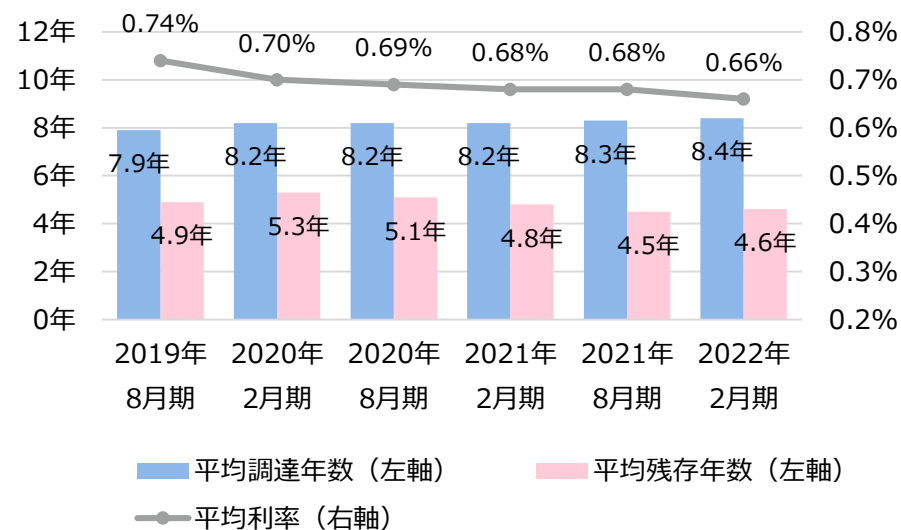
(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。



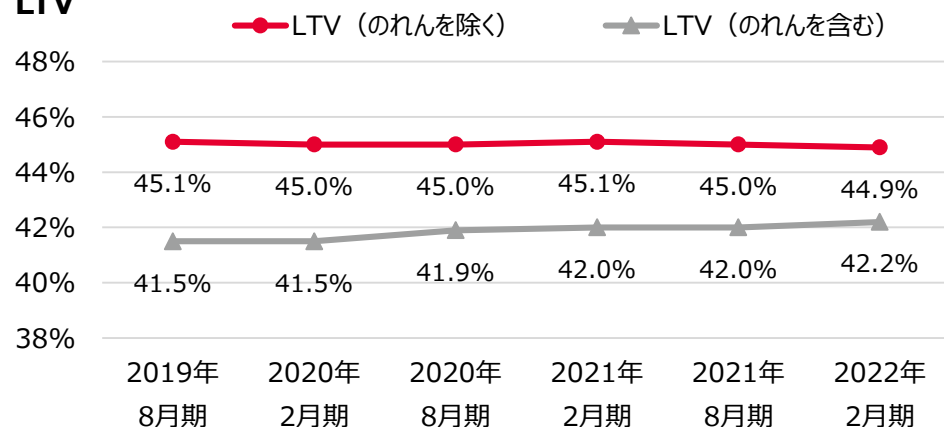
## 1口当たりNAV



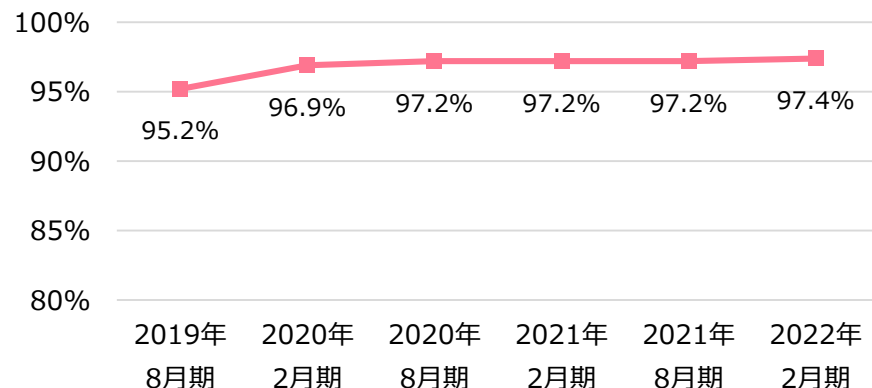
## 平均調達年数・平均残存年数・平均利率



## LTV



## 固定金利比率



	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2021年8月期 (A)	2022年2月期 (B)	増減 (B - A)
運用日数	182日	184日	181日	184日	181日	▲3日
営業収益	25,018百万円	26,613百万円	28,097百万円	29,571百万円	30,264百万円	692百万円
営業利益	10,559百万円	11,574百万円	12,571百万円	13,116百万円	13,409百万円	293百万円
(内、不動産売却損益)	306百万円	-百万円	836百万円	2,208百万円	1,335百万円	▲872百万円
経常利益	9,126百万円	9,936百万円	11,099百万円	11,619百万円	11,685百万円	65百万円
当期純利益	9,125百万円	9,936百万円	11,098百万円	11,619百万円	11,685百万円	65百万円
1口当たり分配金	6,040円	5,427円	5,856円	6,118円	5,822円	▲296円
発行済投資口の総口数	2,075,000口	2,196,000口	2,196,000口	2,196,000口	2,320,000口	124,000口
配当性向	137.3%	119.4%	100.9%	101.1%	101.5%	0.4ポイント
総資産	839,931百万円	899,579百万円	901,386百万円	900,310百万円	964,669百万円	64,359百万円
純資産	460,341百万円	491,302百万円	490,586百万円	489,467百万円	524,178百万円	34,710百万円
出資総額	198,492百万円	231,766百万円	231,766百万円	231,766百万円	268,042百万円	36,276百万円
出資剰余金(純額)	247,667百万円	247,667百万円	247,617百万円	245,959百万円	244,265百万円	▲1,693百万円
有利子負債	348,758百万円	376,558百万円	378,558百万円	378,558百万円	407,550百万円	28,992百万円
LTV (のれんを除く)	45.0%	45.0%	45.1%	45.0%	44.9%	▲0.1ポイント
LTV (のれんを含む)	41.5%	41.9%	42.0%	42.0%	42.2%	0.2ポイント
1口当たり純資産	221,851円	223,725円	223,400円	222,890円	225,938円	3,048円
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	269,937円	272,915円	280,030円	287,076円	296,098円	9,022円
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	7,526円	7,789円	7,982円	7,594円	7,746円	152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

	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2021年8月期 (A)	2022年2月期 (B)	増減 (B - A)	
物件数	225 物件	228 物件	227 物件	227 物件	230 物件	3 物件	
取得価格合計	745,625 百万円	819,114 百万円	820,103 百万円	824,293 百万円	895,153 百万円	70,860 百万円	
物流施設比率	50.1 %	49.6 %	49.5 %	50.0 %	52.5 %	2.5 ポイント	
居住施設比率	33.0 %	30.1 %	29.8 %	29.4 %	26.9 %	▲2.5 ポイント	
商業施設比率	13.0 %	15.0 %	15.0 %	14.9 %	13.8 %	▲1.1 ポイント	
ホテル比率	2.1 %	1.9 %	2.3 %	2.3 %	2.1 %	▲0.2 ポイント	
その他資産比率	1.7 %	3.3 %	3.3 %	3.3 %	4.7 %	1.4 ポイント	
取得物件数・取得価格	2 物件 6,600 百万円	4 物件 <sup>(注1)</sup> 73,489 百万円	1 物件 3,140 百万円	1 物件 5,930 百万円	5 物件 <sup>(注2)</sup> 73,770 百万円	4 物件 67,840 百万円	
売却物件数・売却価格	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 3,740 百万円	- 物件 225 百万円	
含み損益	113,960 百万円	119,888 百万円	135,564 百万円	152,694 百万円	174,639 百万円	21,944 百万円	
賃貸可能面積	2,734 千㎡	2,980 千㎡	2,979 千㎡	2,983 千㎡	3,200 千㎡	216 千㎡	
稼働率	99.5 %	99.4 %	99.4 %	99.3 %	99.7 %	0.4 ポイント	
不動産賃貸事業	収益	24,712 百万円	26,613 百万円	27,260 百万円	27,362 百万円	28,928 百万円	1,565 百万円
	費用	10,278 百万円	10,737 百万円	11,179 百万円	12,081 百万円	12,431 百万円	349 百万円
	損益	14,433 百万円	15,876 百万円	16,080 百万円	15,281 百万円	16,497 百万円	1,215 百万円
減価償却費	4,806 百万円	5,174 百万円	5,271 百万円	5,271 百万円	5,625 百万円	353 百万円	
NOI <sup>(注3)</sup>	19,239 百万円	21,050 百万円	21,352 百万円	20,552 百万円	22,122 百万円	1,569 百万円	
NOI利回り <sup>(注4)</sup>	5.2 %	5.2 %	5.2 %	5.0 %	5.0 %	-	

(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) GRANODE広島の準共有持分50%の追加取得を含みます。

(注3) 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4) 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8月期	2022年2月期
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	30,285,987	22,560,614
信託現金及び信託預金	17,036,123	19,351,482
営業未収入金	331,493	330,122
前払費用	637,149	638,140
未収消費税等	—	3,370,380
その他	36,645	10,163
貸倒引当金	▲274	▲2,080
流動資産合計	48,327,124	46,258,824
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	20,016,971	19,806,736
構築物（純額）	186,666	183,709
機械及び装置（純額）	288,476	280,516
工具、器具及び備品（純額）	277,892	287,456
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物（純額）	337,918,486	374,402,289
信託構築物（純額）	7,970,586	8,383,035
信託機械及び装置（純額）	1,249,302	1,316,630
信託工具、器具及び備品（純額）	940,776	946,334
信託土地	389,983,140	421,989,027
信託建設仮勘定	504,011	—
有形固定資産合計	781,047,636	849,307,062
無形固定資産		
のれん	59,466,797	57,484,571
信託借地権	5,877,635	5,830,223
商標権	667	388
無形固定資産合計	65,345,100	63,315,182
投資その他の資産		
投資有価証券	9,446	9,463
長期前払費用	1,874,253	2,031,814
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,547,353	3,547,353
投資その他の資産合計	5,431,152	5,588,730
固定資産合計	851,823,888	918,210,976
繰延資産		
投資法人債発行費	159,880	200,100
繰延資産合計	159,880	200,100
資産合計	900,310,893	964,669,900

(単位：千円)

	2021年8月期	2022年2月期
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,683,411	1,777,779
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	35,858,000	42,500,000
未払金	89,369	98,921
未払費用	1,676,979	1,784,954
未払法人税等	605	605
未払消費税等	325,919	—
前受金	3,293,588	3,603,785
前受収益	182,962	157,957
預り金	246,831	177,977
デリバティブ債務	14,569	11,882
その他	67,520	67,520
流動負債合計	48,439,755	50,181,383
固定負債		
投資法人債	30,000,000	38,000,000
長期借入金	308,700,000	327,050,000
長期前受収益	308,816	236,320
預り敷金及び保証金	333,710	330,755
信託預り敷金及び保証金	21,857,568	23,664,971
資産除去債務	664,585	670,889
デリバティブ債務	539,144	357,567
固定負債合計	362,403,826	390,310,503
負債合計	410,843,582	440,491,887
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	231,766,153	268,042,601
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
一時差異等調整引当額	▲1,708,488	▲3,401,604
出資剰余金（純額）	245,959,075	244,265,959
当期末処分利益	12,295,795	12,238,902
剰余金合計	258,254,871	256,504,861
投資主資本合計	490,021,024	524,547,463
繰延ヘッジ損益	▲553,713	▲369,449
純資産合計	489,467,310	524,178,013
負債純資産合計	900,310,893	964,669,900

# 損益計算書

	(単位：千円)	
	2021年8月期	2022年2月期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	26,103,268	27,756,601
その他賃貸事業収入	1,259,726	1,171,703
不動産等売却益	2,208,587	1,335,737
<b>営業収益合計</b>	<b>29,571,582</b>	<b>30,264,042</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	12,081,795	12,431,148
資産運用報酬	1,775,306	1,864,782
資産保管手数料	39,730	37,932
一般事務委託手数料	99,332	95,300
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	-	2,056
その他営業費用	470,572	434,808
<b>営業費用合計</b>	<b>16,455,564</b>	<b>16,854,856</b>
<b>営業利益</b>	<b>13,116,017</b>	<b>13,409,185</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	177	189
貸倒引当金戻入額	1,222	-
未払分配金除斥益	5,409	4,830
債務勘定整理益	10,326	6,404
固定資産税等精算金	-	58
補助金収入	-	10,225
その他	17	92
<b>営業外収益合計</b>	<b>17,152</b>	<b>21,800</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,100,508	1,136,690
投資法人債利息	94,446	99,679
投資法人債発行費償却	13,096	13,997
投資口交付費	-	173,618
融資関連費用	303,260	319,251
その他	2,000	2,025
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,513,311</b>	<b>1,745,263</b>
<b>経常利益</b>	<b>11,619,858</b>	<b>11,685,723</b>
特別利益	17,679	-
特別損失	17,328	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>11,620,208</b>	<b>11,685,723</b>
法人税等合計	605	605
<b>当期純利益</b>	<b>11,619,603</b>	<b>11,685,118</b>
前期繰越利益	676,191	553,783
<b>当期末処分利益</b>	<b>12,295,795</b>	<b>12,238,902</b>

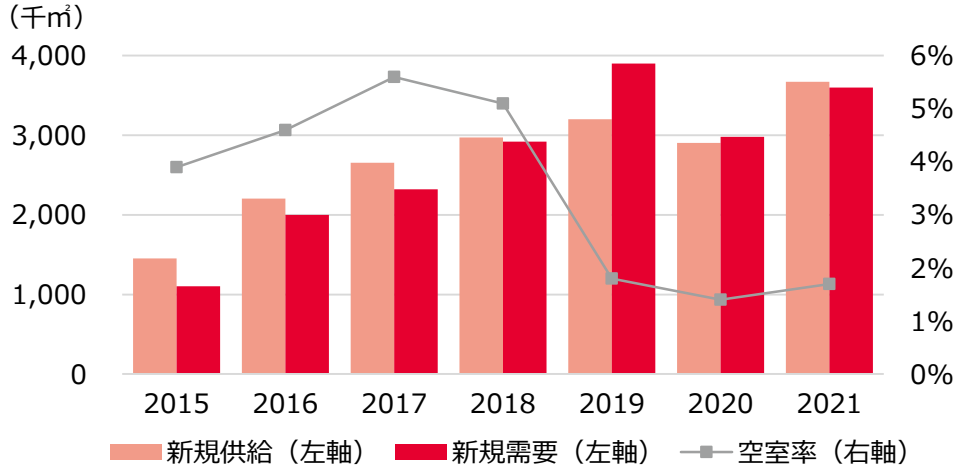
## 金銭の分配に係る計算書

	(単位：円)	
	2021年8月期	2022年2月期
<b>I 当期末処分利益</b>	<b>12,295,795,753</b>	<b>12,238,902,254</b>
<b>II 利益超過分配金加算額</b>		
一時差異等調整引当額	1,693,116,000	1,637,920,000
<b>III 分配金の額</b>	<b>13,435,128,000</b>	<b>13,507,040,000</b>
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,118)	(5,822)
うち利益分配金	11,742,012,000	11,869,120,000
(うち1口当たり利益分配金)	(5,347)	(5,116)
うち一時差異等調整引当額	1,693,116,000	1,637,920,000
(うち1口当たり利益超過分配金	(771)	(706)
(一時差異等調整引当額に係るもの)	(771)	(706)
<b>IV 次期繰越利益</b>	<b>553,783,753</b>	<b>369,782,254</b>

## 不動産賃貸事業損益の内訳

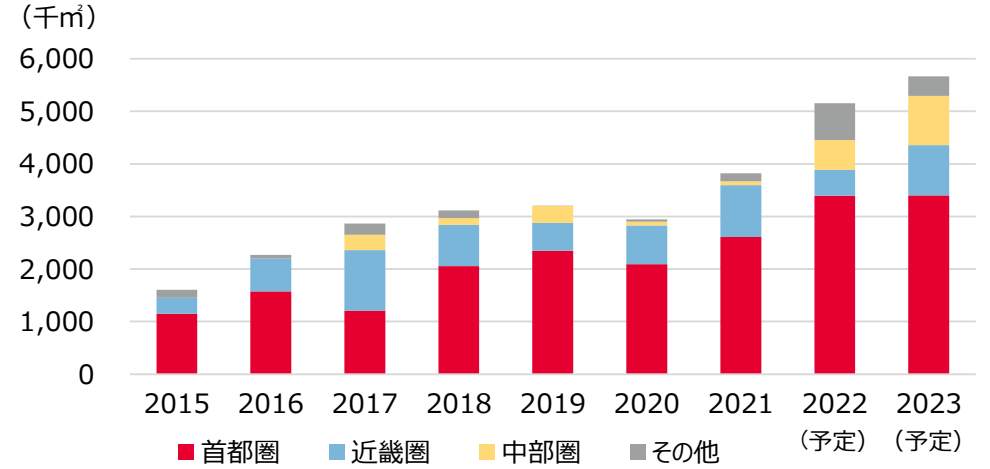
	(単位：千円)	
	2021年8月期	2022年2月期
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃貸収入	25,546,684	27,199,040
共益費収入	556,584	557,560
賃貸事業収入計	26,103,268	27,756,601
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	431,429	482,672
付帯収益	411,211	433,495
その他賃貸事業収益	417,084	255,535
その他賃貸事業収入計	1,259,726	1,171,703
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>27,362,994</b>	<b>28,928,305</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,529,941	1,560,618
水道光熱費	428,069	479,766
公租公課	2,166,782	2,158,531
修繕費	1,571,777	1,575,809
原状回復工事費	374,684	290,664
保険料	32,849	34,685
信託報酬	57,964	59,021
減価償却費	5,271,752	5,625,565
その他営業費用	647,973	646,485
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>12,081,795</b>	<b>12,431,148</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>15,281,199</b>	<b>16,497,156</b>

## 三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



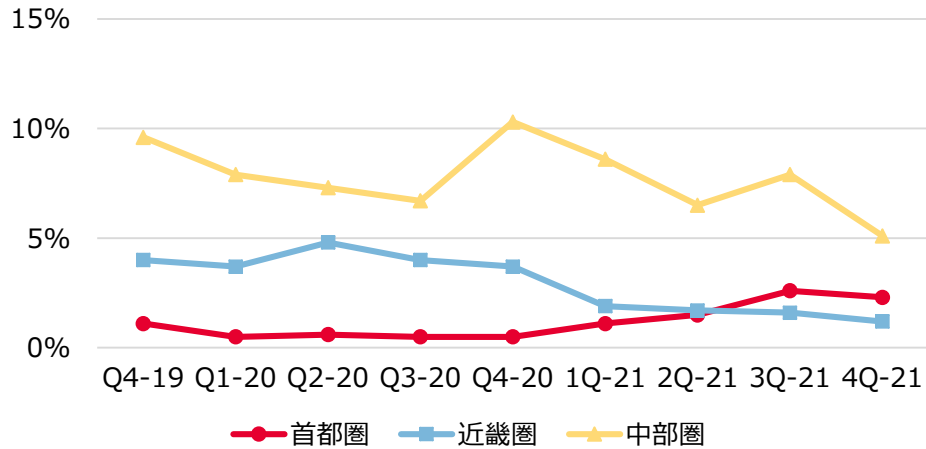
出所：シービーアールイー株式会社

## 中大型物流施設の開発動向 (全国)



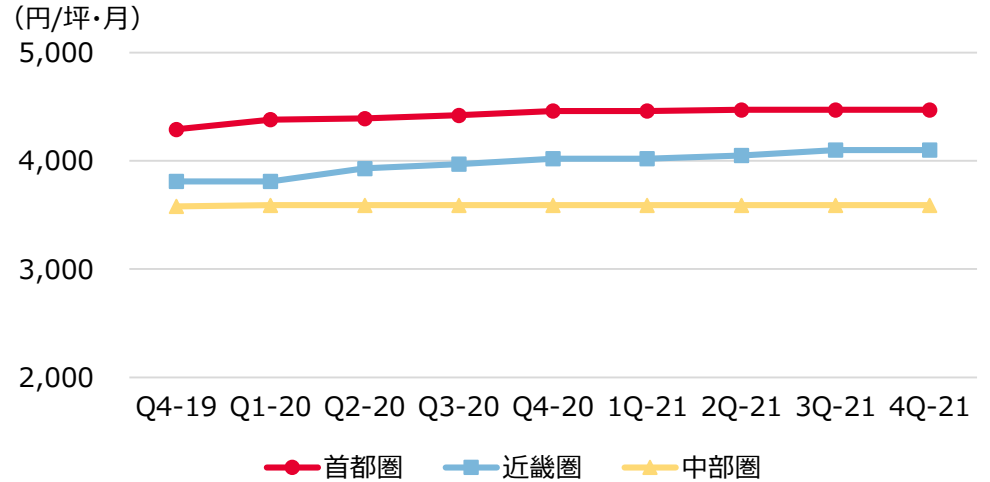
出所：シービーアールイー株式会社

## 大型マルチテナント型物流施設の空室率



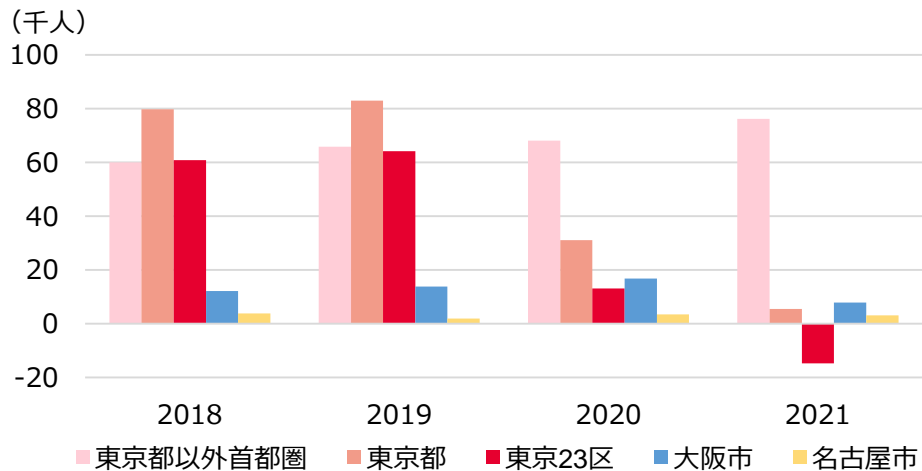
出所：シービーアールイー株式会社

## 大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



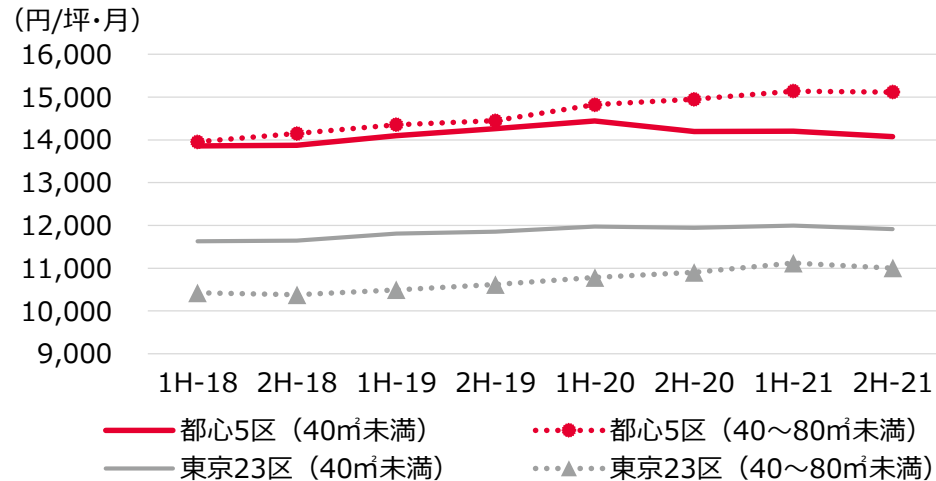
出所：シービーアールイー株式会社

## 都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



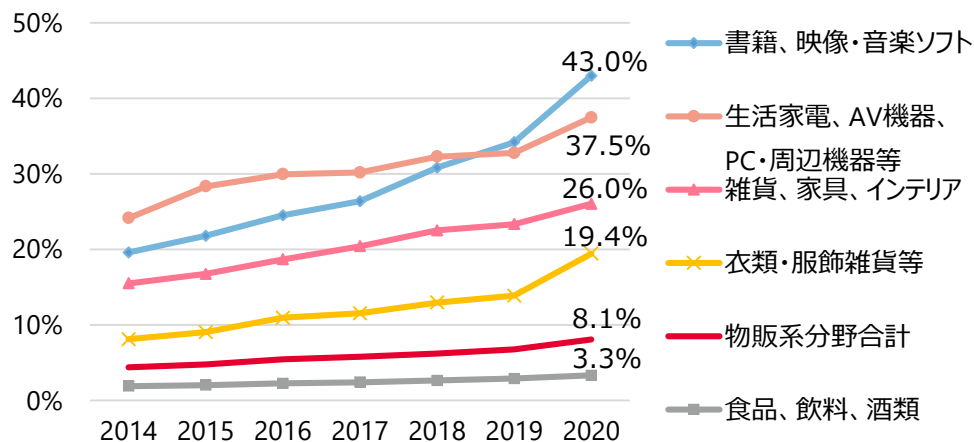
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 東京23区のマンション賃料の動向



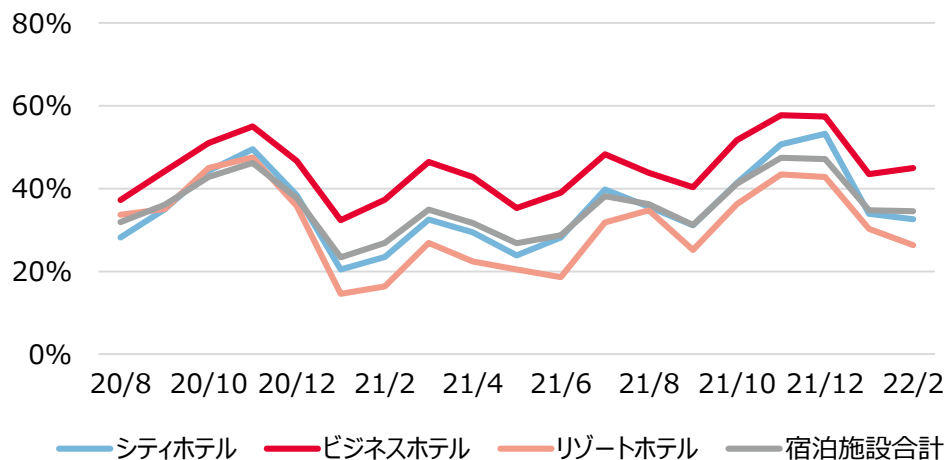
出所：一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

## 物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

## 宿泊施設の客室稼働率



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

# ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.0%	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	0.9%	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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
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)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.9%	5,230.39	96.8%	RE-037	カスターア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	93.3%
RE-002	カスターア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.5%	3,492.93	96.8%	RE-038	カスターア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	96.6%
RE-003	カスターア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	91.6%	RE-039	カスターア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	100.0%
RE-004	カスターア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	98.7%	RE-040	カスターア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	97.1%
RE-005	カスターア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	97.6%	RE-041	カスターア新宿	東京都新宿区	2,950	0.3%	3,150.80	100.0%
RE-006	カスターア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	93.3%	RE-042	カスターア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	96.5%
RE-007	カスターア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	96.9%	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	96.9%
RE-008	カスターア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	95.9%	RE-044	カスターア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	98.7%
RE-009	カスターア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	88.4%	RE-045	カスターア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	98.0%
RE-010	カスターア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	96.1%	RE-046	カスターア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	95.7%
RE-011	カスターア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	98.7%	RE-047	カスターア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.5%	4,967.97	97.9%
RE-012	カスターア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	92.6%	RE-048	カスターア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	96.9%
RE-013	カスターア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	94.0%	RE-049	カスターア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	95.5%
RE-014	カスターアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	100.0%	RE-050	カスターア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	92.3%
RE-015	カスターア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	100.0%	RE-051	カスターア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	100.0%
RE-016	カスターア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	98.7%	RE-052	カスターア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	91.7%
RE-017	カスターア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	94.9%	RE-053	カスターア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	96.7%
RE-018	カスターア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	97.6%	RE-054	カスターア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	97.9%
RE-019	カスターア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	94.5%	RE-055	カスターア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	90.6%
RE-020	カスターア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	95.1%	RE-056	カスターア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	100.0%
RE-021	カスターア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-057	カスターア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	97.3%
RE-022	カスターア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	100.0%	RE-058	カスターア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	91.8%
RE-023	カスターア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%	RE-059	カスターアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	0.8%	12,732.35	98.7%
RE-024	カスターア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	96.8%	RE-060	カスターア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-025	カスターア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	97.7%	RE-061	カスターア戸越駅前	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	カスターア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	97.5%
RE-027	カスターア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	98.8%	RE-063	カスターア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	100.0%
RE-028	カスターア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	98.2%	RE-064	カスターア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-029	カスターア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	100.0%	RE-065	カスターア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	89.2%
RE-030	カスターア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.3%	3,594.16	100.0%	RE-066	カスターア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	100.0%
RE-031	カスターア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	100.0%	RE-067	カスターア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	95.4%
RE-032	カスターア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%	RE-068	カスターア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	96.7%
RE-033	カスターア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	100.0%	RE-069	カスターア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	94.9%
RE-034	カスターア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	95.0%	RE-070	カスターア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	97.1%
RE-035	カスターア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	98.0%	RE-071	カスターア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	92.6%
RE-036	カスターア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	100.0%	RE-072	カスターア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	100.0%

# ポートフォリオ一覧 ③

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)
RE-073	カスティア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	97.1%	RE-116	カスティア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	97.0%
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	100.0%	RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	96.8%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	98.3%	RE-118	カスティア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	100.0%
RE-076	カスティア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	100.0%	RE-119	カスティア栄	愛知県名古屋	1,010	0.1%	2,836.00	96.1%
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.2%	3,038.98	100.0%	RE-123	カスティア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	97.6%
RE-078	カスティア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	100.0%	RE-124	カスティアアワ—長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	100.0%
RE-079	カスティア蔵前	東京都台東区	1,260	0.1%	1,994.93	100.0%	RE-125	カスティア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	100.0%
RE-080	カスティア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	100.0%	RE-126	カスティア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	95.2%
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-127	カスティア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	96.9%
RE-082	カスティア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	95.0%	RE-128	カスティア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	98.6%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	95.4%	RE-129	カスティア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	5,415.39	98.6%
RE-084	カスティア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	98.5%	RE-130	カスティアアワ—肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	97.7%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	100.0%	RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.3%	7,022.69	95.6%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.9%	RE-133	カスティア名駅南	愛知県名古屋	720	0.1%	1,822.10	95.8%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	99.3%	RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	98.3%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	94.9%	RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	100.0%
RE-089	カスティア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.2%	2,123.77	87.2%	RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	100.0%
RE-090	カスティア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	96.4%	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-091	カスティア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	96.8%	RE-139	カスティア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.2%	5,086.69	98.1%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	100.0%	RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	100.0%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.5%	17,269.74	100.0%	RE-141	カスティア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	99.0%
RE-095	カスティア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	97.4%	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-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-143	カスティア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	1,800	0.2%	4,425.46	100.0%
RE-097	カスティア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	96.9%	RE-144	カスティア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,420	0.2%	1,687.89	97.2%
RE-098	カスティア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	98.9%	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%
RE-099	カスティア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	97.5%	RM-002	フレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.5%	16,390.96	94.0%
RE-105	カスティア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	100.0%	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%
RE-106	カスティア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	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%
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%	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%
RE-108	カスティア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	98.5%	RM-006	ドリムタウンALI	青森県青森市	8,100	0.9%	22,196.81	99.1%
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%	RM-007	ASOBOX (底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	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%	RM-008	フレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.4%	8,637.91	100.0%
RE-111	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	100.0%	RM-009	フレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	0.9%	62,917.73	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%	RM-010	フレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.4%	23,230.77	100.0%

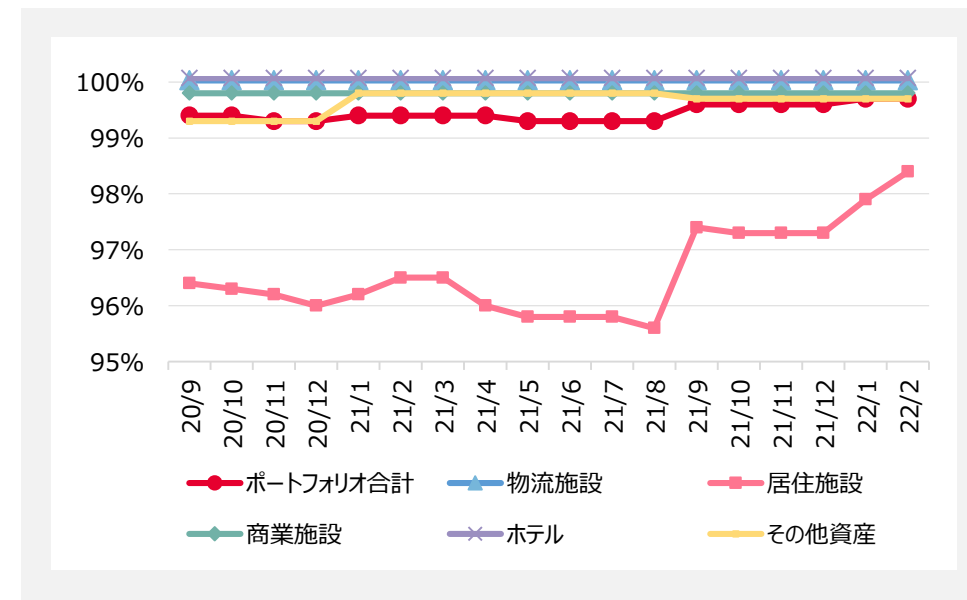
# ポートフォリオ一覧 ④

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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
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%
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	フロオセんだい宮の杜	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	フロオ菖蒲	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	0.5%	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	愛知県名古屋市中区	4,500	0.5%	7,605.41	100.0%
HO-004	アゴラ・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	0.8%	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アーベア-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(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
物流施設	66 物件	470,121	52.5%	2,095,298.05	100.0%
居住施設	130 物件	241,043	26.9%	446,435.62	98.4%
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	230 物件	895,153	100.0%	3,200,598.08	99.7%

(注1) 稼働率は2022年2月末の数値を記載しています。

## 月末稼働率



# 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	2022年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2021年8月期			2022年2月期			前期比					
					2021年 8月期	2022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	9,168	1,431	10,300	10,600	300	4.1	4.0/4.1	4.3	4.0	3.9/4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,793	3,106	17,500	17,900	400	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,656	1,023	4,690	4,680	▲10	4.3	4.3	4.5	4.3	4.3/4.5	4.5	-	-	-			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,159	940	10,100	10,100	-	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	-	-	-			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	25,324	2,975	28,200	28,300	100	3.8	3.8/3.9	4.0	3.8	3.8/3.9	4.0	-	-	-			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,928	251	3,170	3,180	10	4.2	4.3	4.4	4.2	4.3	4.4	-	-	-			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,086	853	6,720	6,940	220	4.4	4.3/4.4	4.6	4.3	4.2/4.3	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,216	2,323	12,290	12,540	250	4.5	4.4/4.5	4.7	4.4	4.3/4.4	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,713	1,056	6,620	6,770	150	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,186	23	1,150	1,210	60	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	-	-	-			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,132	567	3,700	3,700	-	4.9	4.8/4.9	5.1	4.9	4.8/4.9	5.1	-	-	-			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,039	1,170	5,080	5,210	130	4.7	4.4/4.6	4.9	4.6	4.3/4.5	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,241	1,198	6,300	6,440	140	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,682	987	4,570	4,670	100	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,540	1,919	9,250	9,460	210	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,352	777	4,040	4,130	90	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,616	1,133	5,620	5,750	130	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,699	810	4,410	4,510	100	4.5	4.4/4.5	4.7	4.4	4.3/4.4	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,119	800	4,810	4,920	110	4.4	4.3	4.6	4.3	4.2	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	7,136	1,903	8,840	9,040	200	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,163	1,306	6,320	6,470	150	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	7,786	3,313	9,400	11,100	1,700	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	4,786	1,173	5,830	5,960	130	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,246	803	6,900	7,050	150	4.3	3.8	4.6	4.2	3.7	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,630	2,469	11,900	12,100	200	4.5	4.2	4.7	4.4	4.1	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,035	1,244	8,060	8,280	220	4.2	3.9	4.3	4.1	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,936	263	2,150	2,200	50	5.5	5.4/5.6	5.7	5.4	5.3/5.5	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	1,280	1,197	122	1,320	1,320	-	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	-	-	-			
LB-035	Dプロジェクト川越 III	7,200	6,812	1,557	8,180	8,370	190	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,173	656	3,760	3,830	70	4.6	4.6/4.7	4.8	4.5	4.5/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	8,500	8,438	1,521	9,950	9,960	10	3.8	3.7/3.8/ 3.9	4.0	3.8	3.7/3.9	4.0	-	-	-			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,671	928	5,500	5,600	100	4.6	4.6/4.7	4.8	4.5	4.5/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			

# 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	2022年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2021年8月期			2022年2月期			前期比					
					2021年 8月期	2022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-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,375	634	3,950	4,010	60	5.2	4.8	5.5	5.1	4.7	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,414	235	1,620	1,650	30	5.1	4.8	5.3	5.0	4.7	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,880	199	2,080	2,080	-	5.3	5.4	5.5	5.3	5.4	5.5	-	-	-			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,652	227	1,880	1,880	-	5.3	5.3/5.4	5.5	5.3	5.3/5.4	5.5	-	-	-			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,901	428	3,330	3,330	-	5.3	5.3/5.4	5.5	5.3	5.3/5.4	5.5	-	-	-			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,682	577	6,150	6,260	110	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,616	643	4,210	4,260	50	5.2	4.7	5.6	5.1	4.6	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,582	427	1,970	2,010	40	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,429	970	6,260	6,400	140	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,021	208	1,200	1,230	30	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,437	1,452	8,670	8,890	220	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,926	1,183	8,870	9,110	240	4.2	3.9	4.3	4.1	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,576	963	7,380	7,540	160	4.6	4.6/4.7	4.8	4.5	4.5/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,533	786	4,350	4,320	▲30	4.6	4.4/4.5/ 4.8	-	4.6	4.4/4.5/ 4.8	-	-	-	-			
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,893	1,096	7,830	7,990	160	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,540	669	8,200	8,210	10	5.4	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	-	-	-			
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,416	293	3,650	3,710	60	5.6	5.4	5.9	5.5	5.3	5.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,738	1,261	9,820	10,000	180	4.9	4.8/5.0	5.1	4.8	4.7/4.9	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,232	547	4,670	4,780	110	4.3	3.9	4.5	4.2	3.8	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,616	683	6,160	6,300	140	4.3	4.0	4.5	4.2	3.9	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,191	928	7,930	8,120	190	4.3	3.9	4.5	4.2	3.8	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,367	1,232	13,300	13,600	300	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,804	475	4,180	4,280	100	4.1	4.1	4.3	4.0	4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,935	714	6,500	6,650	150	4.4	4.3	4.6	4.3	4.2	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,457	102	1,530	1,560	30	5.2	5.1/5.2	5.4	5.1	5.0/5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,932	357	4,290	4,290	-	4.9	4.9	5.1	4.9	4.9	5.1	-	-	-			
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,764	735	11,200	11,500	300	3.8	3.5	4.1	3.7	3.4	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	15,212	487	15,200	15,700	500	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,301	3,098	19,400	19,400	-	3.9	3.9/4.0	4.1	3.8	3.8/3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,848	2,351	14,900	15,200	300	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-003	DPL北九州	3,510	3,320	439	3,700	3,760	60	5.3	5.2/5.3/ 5.4	5.5	5.2	5.1/5.2/ 5.3	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	32,250	2,749	34,500	35,000	500	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			

# 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	2022年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2021年8月期			2022年2月期			前期比		
					2021年 8月期	2022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	CR	DR	TCR
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,925	354	6,160	6,280	120	4.8	4.2	5.3	4.7	4.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	32,045	1,754	32,100	33,800	1,700	4.3	4.2/4.4	4.5	4.1	4.0/4.2	4.3	▲0.2	▲0.2	▲0.2
<b>物流施設 合計</b>		<b>470,121</b>	<b>455,500</b>	<b>69,889</b>	<b>513,770</b>	<b>525,390</b>	<b>11,620</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,360	2,739	9,720	10,100	380	3.5	3.7	3.7	3.4	3.6	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,097	722	4,690	4,820	130	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-003	カスティア芝公園	2,630	2,376	203	2,520	2,580	60	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,268	351	2,530	2,620	90	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,025	174	2,130	2,200	70	3.6	3.7	3.8	3.5	3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,063	256	1,270	1,320	50	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,017	542	2,470	2,560	90	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,760	249	2,930	3,010	80	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,495	274	2,740	2,770	30	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-010	カスティア新宿夏目坂	1,865	1,759	10	1,720	1,770	50	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	1,800	1,610	369	1,920	1,980	60	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,343	26	1,320	1,370	50	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,298	401	2,700	2,700	-	3.7	3.8	3.9	3.7	3.8	3.9	-	-	-
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,650	909	2,480	2,560	80	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-015	カスティア参宮橋	1,393	1,452	377	1,740	1,830	90	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,171	498	1,650	1,670	20	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,054	425	1,460	1,480	20	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-018	カスティア新富町	932	876	353	1,200	1,230	30	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	789	300	1,060	1,090	30	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-020	カスティア原宿	887	861	308	1,080	1,170	90	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-021	カスティア代々木上原	608	637	201	797	839	42	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	553	189	714	743	29	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-023	カスティア新宿7丁目	464	427	183	598	611	13	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-024	カスティア人形町	947	861	708	1,510	1,570	60	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	955	724	1,620	1,680	60	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-026	カスティア新御茶ノ水	914	829	420	1,210	1,250	40	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,241	718	1,910	1,960	50	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,081	598	1,630	1,680	50	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2

# 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	2022年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2021年8月期			2022年2月期			前期比		
					2021年 8月期	2022年 2月期	前期比	直選法			DCF法			前期比		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	675	587	299	863	887	24	3.8	3.5	4.1	3.7	3.4	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-030	カスティア新宿御苑	2,720	2,530	1,139	3,570	3,670	100	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-031	カスティア高輪台	860	803	416	1,180	1,220	40	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	666	608	304	892	913	21	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	454	155	591	610	19	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	384	184	556	569	13	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,128	501	1,560	1,630	70	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-036	カスティア南麻布	642	603	270	841	874	33	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	2,880	2,712	717	3,350	3,430	80	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,468	1,221	3,570	3,690	120	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,298	2,451	9,390	9,750	360	3.7	4.0	3.9	3.6	3.9	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,213	1,316	4,440	4,530	90	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-041	カスティア新宿	2,950	2,770	1,029	3,710	3,800	90	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	849	630	1,440	1,480	40	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	6,137	3,542	9,500	9,680	180	-	3.4	5.6	-	3.3	5.5	-	▲0.1	▲0.1
RE-044	カスティア初台	2,030	1,946	683	2,560	2,630	70	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,823	546	2,370	2,370	-	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	-	-	-
RE-046	カスティア恵比寿	1,420	1,371	418	1,790	1,790	-	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	-	-	-
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	4,500	3,971	1,128	4,960	5,100	140	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-048	カスティア都立大学	648	563	▲11	548	552	4	4.7	4.5	5.0	4.6	4.4	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-049	カスティア雪谷	1,110	970	289	1,230	1,260	30	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,306	143	1,410	1,450	40	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,331	438	1,730	1,770	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-052	カスティア菊川	817	716	210	896	927	31	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-053	カスティア目黒	844	860	439	1,270	1,300	30	3.8	3.5	4.0	3.7	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	946	563	1,460	1,510	50	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-055	カスティア自由が丘	1,200	1,166	463	1,560	1,630	70	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-056	カスティア目白	988	928	291	1,180	1,220	40	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,370	869	3,160	3,240	80	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-058	カスティア斐町	1,140	1,068	341	1,380	1,410	30	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	7,380	6,687	3,312	9,780	10,000	220	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-060	カスティア八雲	857	814	105	891	920	29	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1

# 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	2022年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2021年8月期			2022年2月期			前期比					
					2021年 8月期	2022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-061	カスティア戸越駅前	1,560	1,421	918	2,320	2,340	20	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.0	-	-	▲0.1			
RE-062	カスティア本所吾妻橋	996	945	424	1,320	1,370	50	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-063	カスティア北沢	742	732	202	922	935	13	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-064	カスティア門前仲町	503	456	222	644	679	35	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-065	カスティア上池台	198	175	64	242	240	▲2	4.4	4.0	4.6	4.4	4.0	4.5	-	-	▲0.1			
RE-066	カスティア森下	832	765	424	1,170	1,190	20	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-067	カスティア若林公園	776	758	200	934	959	25	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-068	カスティア浅草橋	792	710	359	1,040	1,070	30	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-069	カスティア入谷	546	501	230	715	732	17	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-070	カスティア北上野	2,641	2,381	868	3,140	3,250	110	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-071	カスティア森下Ⅱ	686	586	352	917	939	22	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-072	カスティア三ノ輪	1,430	1,286	473	1,720	1,760	40	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-073	カスティア尾山台	533	505	150	629	656	27	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-074	カスティア中野	1,060	967	442	1,370	1,410	40	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-075	カスティア用賀	923	851	388	1,210	1,240	30	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-076	カスティア住吉	948	833	306	1,110	1,140	30	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	2,160	1,908	1,141	3,020	3,050	30	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.8	-	-	▲0.1			
RE-078	カスティア押上	1,100	939	360	1,270	1,300	30	4.1	4.4/4.2	4.3	4.0	4.3/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,088	571	1,610	1,660	50	4.0	4.2/4.1	4.2	3.9	4.1/4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-080	カスティア中延	1,790	1,623	956	2,540	2,580	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,528	5,471	10,800	11,000	200	4.3	4.0	4.6	4.2	3.9	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-082	カスティア戸越	1,770	1,511	1,068	2,550	2,580	30	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-083	カスティア大井町	1,181	1,100	609	1,710	1,710	-	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	-	-	-			
RE-084	カスティア大森	1,500	1,387	542	1,900	1,930	30	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-085	カスティア三宿	1,900	1,757	792	2,470	2,550	80	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-086	カスティア荒川	1,660	1,499	900	2,360	2,400	40	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-087	カスティア大森Ⅱ	2,370	2,252	907	3,160	3,160	-	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	-	-	-			
RE-088	カスティア中目黒	3,800	3,718	1,281	5,000	5,000	-	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	-	-	-			
RE-089	カスティア目黒長者丸	2,030	1,975	704	2,650	2,680	30	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	-	-	-			
RE-090	カスティア目黒鷹番	1,750	1,717	402	2,120	2,120	-	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	-	-	-			
RE-091	カスティア大森Ⅲ	1,520	1,431	468	1,900	1,900	-	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	-	-	-			
RE-093	カスティア目黒平町	1,165	1,171	258	1,420	1,430	10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	-	-	-			



# 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	2022年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2021年8月期			2022年2月期			前期比					
					2021年 8月期	2022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-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,799	1,390	5,180	5,190	10	4.9	4.7/5.1	-	4.9	4.7/5.1	-	-	-	-			
RE-095	カストリア本駒込	1,520	1,465	504	1,970	1,970	-	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	-	-	-			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,643	636	2,210	2,280	70	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-097	カストリア鶴見	666	565	250	804	816	12	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-098	カストリア船橋	704	660	198	839	859	20	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-099	カストリア西船橋	783	714	315	1,010	1,030	20	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-105	カストリア野毛山	325	298	90	347	389	42	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-106	カストリア市川	461	404	194	583	599	16	4.6	4.5	4.9	4.5	4.4	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,500	2,359	6,730	6,860	130	4.7	4.5/4.9	-	4.6	4.4/4.8	-	▲0.1	▲0.1	-			
RE-108	カストリア武蔵小杉	1,680	1,598	421	2,010	2,020	10	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	-	-	-			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,475	1,424	4,870	4,900	30	4.9	4.7/5.1	-	4.8	4.6/5.0	-	▲0.1	▲0.1	-			
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	7,444	4,255	11,700	11,700	-	4.4	4.2/4.6	-	4.4	4.2/4.6	-	-	-	-			
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,595	704	2,230	2,300	70	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	904	465	1,380	1,370	▲10	4.4	4.2/4.6	-	4.4	4.2/4.6	-	-	-	-			
RE-116	カストリア堺筋本町	1,490	1,255	724	1,930	1,980	50	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-117	カストリア新梅田	1,376	1,215	574	1,740	1,790	50	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-118	カストリア阿倍野	4,368	4,003	1,996	5,860	6,000	140	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-119	カストリア栄	1,010	889	440	1,300	1,330	30	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-123	カストリア東比恵	960	840	319	1,130	1,160	30	4.5	4.7	4.7	4.4	4.6	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-124	カストリアタワー長堀橋	3,400	2,815	2,184	4,900	5,000	100	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-125	カストリア三宮	1,230	1,064	565	1,580	1,630	50	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-126	カストリア勾当台公園	481	388	207	588	596	8	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-127	カストリア一番町	783	663	321	979	985	6	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-128	カストリア大町	656	574	285	847	860	13	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-129	カストリア上町台	2,190	1,977	1,022	2,930	3,000	70	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-130	カストリアタワー肥後橋	2,670	2,302	1,497	3,720	3,800	80	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-132	カストリア伏見	2,260	1,862	1,377	3,200	3,240	40	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-133	カストリア名駅南	720	626	372	1,010	999	▲11	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	-	-	-			
RE-134	カストリア薬院	930	850	419	1,270	1,270	-	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	-	-	-			
RE-135	カストリア壬生	1,193	1,030	589	1,580	1,620	40	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.2			
RE-136	カストリア榴ヶ岡	1,208	1,107	772	1,880	1,880	-	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	-	-	-			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,423	576	2,970	3,000	30	5.1	5.0/5.4	-	5.0	4.9/5.3	-	▲0.1	▲0.1	-			

# 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	2022年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2021年8月期			2022年2月期			前期比		
					2021年 8月期	2022年 2月期	前期比	直選法			DCF法			前期比		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-139	カスティア志賀本通	1,730	1,491	828	2,300	2,320	20	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.5	-	-	▲0.1
RE-140	カスティア京都西大路	973	960	159	1,120	1,120	-	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	-	-	-
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	2,000	1,930	999	2,820	2,930	110	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.2
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,830	629	2,170	2,460	290	4.9	4.7/5.1	-	4.9	4.7/5.1	-	-	-	-
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,763	296	2,020	2,060	40	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,512	▲32	1,480	1,480	-	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	-	-	-
<b>居住施設 合計</b>		<b>241,043</b>	<b>218,257</b>	<b>90,470</b>	<b>302,017</b>	<b>308,728</b>	<b>6,711</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,273	1,416	8,690	8,690	-	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	-	-	-
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,334	335	4,670	4,670	-	5.8	5.3	5.9	5.8	5.3	5.9	-	-	-
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,093	456	4,460	4,550	90	5.3	4.9	5.4	5.3	4.9	5.4	-	-	-
RM-004	ウニクス高崎	3,000	2,882	337	3,220	3,220	-	5.9	5.6	6.1	5.9	5.6	6.1	-	-	-
RM-005	アクロスプラザ三芳 (底地)	3,740	3,740	200	3,960	3,940	▲20	-	4.2	-	-	4.2	-	-	-	-
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,774	385	8,240	8,160	▲80	5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	-	-	-
RM-007	ASOBOX (底地)	1,600	1,617	362	1,960	1,980	20	-	4.8	-	-	4.8	-	-	-	-
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,668	281	3,950	3,950	-	5.1	4.6	5.4	5.1	4.6	5.4	-	-	-
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,993	756	8,750	8,750	-	5.3	5.1	5.6	5.3	5.1	5.6	-	-	-
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,095	654	3,720	3,750	30	4.7	4.5	5.0	4.7	4.5	5.0	-	-	-
RM-011	アクロスモール泉北 (底地)	3,250	3,383	496	3,880	3,880	-	-	4.3	-	-	4.3	-	-	-	-
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,802	497	34,300	34,300	-	5.0	4.8	5.3	5.0	4.8	5.3	-	-	-
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,637	212	1,850	1,850	-	4.6	4.1	4.6	4.6	4.1	4.6	-	-	-
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,836	683	7,520	7,520	-	5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	-	-	-
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	2,390	2,390	190	2,600	2,580	▲20	-	4.9	-	-	5.0	-	-	0.1	-
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	2,230	2,104	355	2,460	2,460	-	6.0	6.1	6.2	6.0	6.1	6.2	-	-	-
RR-005	平塚商業施設 (底地)	5,620	5,857	832	6,700	6,690	▲10	-	4.0	-	-	4.0	-	-	-	-
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	4,500	4,541	748	5,280	5,290	10	-	4.0	-	-	4.0	-	-	-	-
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	764	14	779	779	-	4.2	3.8	4.3	4.2	3.8	4.3	-	-	-
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,921	218	5,120	5,140	20	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	-	-	-
RR-009	ハビアス海田 (底地)	1,400	1,471	48	1,530	1,520	▲10	-	4.8	-	-	4.8	-	-	-	-
RU-001	COMBOX310	4,480	4,245	424	4,670	4,670	-	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	-	-	-
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,683	86	2,770	2,770	-	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	-	-	-
<b>商業施設 合計</b>		<b>123,219</b>	<b>121,116</b>	<b>9,992</b>	<b>131,079</b>	<b>131,109</b>	<b>30</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# 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	2022年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2021年8月期			2022年2月期			前期比		
					2021年 8月期	2022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	4,668	361	5,030	5,030	-	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	-	-	-
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,423	56	1,480	1,480	-	4.8	4.7	5.0	4.8	4.7	5.0	-	-	-
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,418	▲1,038	4,320	4,380	60	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	-	-	-
HO-004	アゴーラ・金沢	5,200	5,068	51	5,210	5,120	▲90	5.4	5.2	5.6	5.5	5.3	5.7	0.1	0.1	0.1
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	3,092	47	3,140	3,140	-	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	-	-	-
<b>ホテル 合計</b>		<b>19,110</b>	<b>19,671</b>	<b>▲521</b>	<b>19,180</b>	<b>19,150</b>	<b>▲30</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	789	480	1,280	1,270	▲10	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1
OT-002	油壺マリーナビルズ	1,100	1,025	254	1,230	1,280	50	6.3	5.9	6.3	6.0	5.8	6.2	▲0.3	▲0.1	▲0.1
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	7,084	1,015	8,120	8,100	▲20	5.3	5.1	5.5	5.4	5.2	5.6	0.1	0.1	0.1
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,791	178	1,950	1,970	20	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1
OT-005	ナーサリールームベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	1,380	1,381	▲1	1,380	1,380	-	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	-	-	-
OT-006	GRANODE広島 (追加取得を含む)	28,800	28,519	2,880	30,700	31,400	700	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1
<b>その他資産 合計</b>		<b>41,660</b>	<b>40,591</b>	<b>4,808</b>	<b>44,660</b>	<b>45,400</b>	<b>740</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ポートフォリオ 合計</b>		<b>895,153</b>	<b>855,137</b>	<b>174,639</b>	<b>1,010,706</b>	<b>1,029,777</b>	<b>19,071</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 2022年2月期に取得した物件の2021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、2022年2月期に売却した物件の鑑定評価額は、2021年8月期の鑑定評価額から控除しています。

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2021年8月期				2022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	16,656	93.4	94,310	4.3	17,054	93.4	97,363	4.2
金融機関	216	1.2	1,191,645	54.3	222	1.2	1,223,663	52.7
銀行・信託銀行	74	0.4	1,050,227	47.8	72	0.4	1,072,713	46.2
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	60	0.3	138,620	6.3	59	0.3	129,488	5.6
信託銀行	14	0.1	911,607	41.5	13	0.1	943,225	40.7
生命保険会社	9	0.1	34,255	1.6	8	0.0	36,067	1.6
損害保険会社	1	0.0	100	0.0	—	—	—	—
その他金融	132	0.7	107,063	4.9	142	0.8	114,883	5.0
信用金庫	69	0.4	33,908	1.5	78	0.4	37,813	1.6
その他	63	0.4	73,155	3.3	64	0.4	77,070	3.3
その他国内法人	367	2.1	225,832	10.3	385	2.1	232,875	10.0
外国人	574	3.2	522,816	23.8	579	3.2	579,297	25.0
証券会社	26	0.1	161,397	7.3	24	0.1	186,802	8.1
<b>合計</b>	<b>17,839</b>	<b>100.0</b>	<b>2,196,000</b>	<b>100.0</b>	<b>18,264</b>	<b>100.0</b>	<b>2,320,000</b>	<b>100.0</b>

## 主要投資主

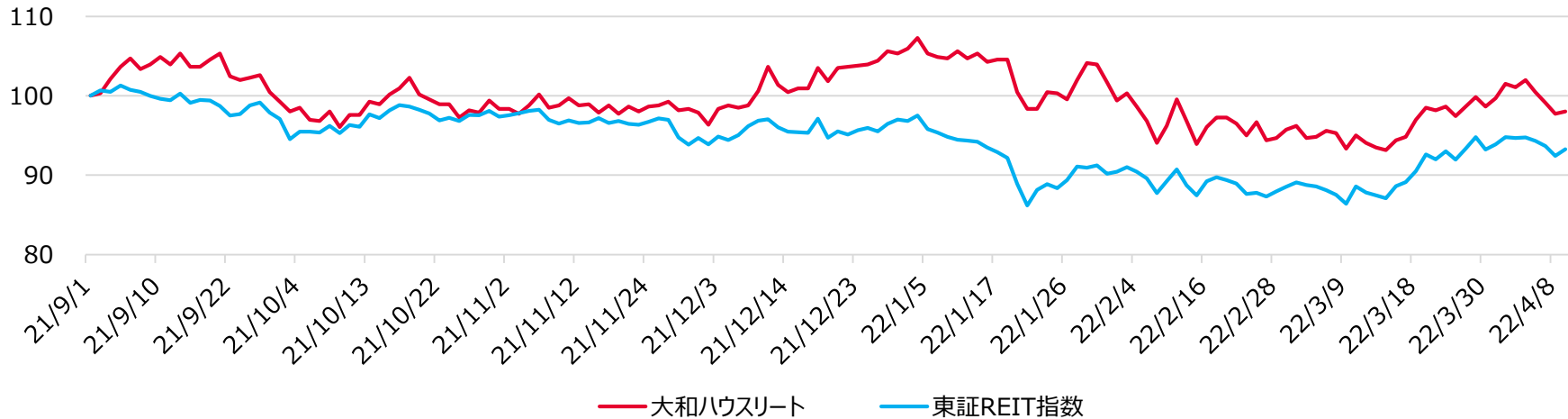
氏名又は名称	2022年2月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	402,963	17.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	344,884	14.9%
大和ハウス工業株式会社	191,200	8.2%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	88,448	3.8%
SMBC日興証券株式会社	65,953	2.8%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	65,746	2.8%
みずほ証券株式会社	46,353	2.0%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアン トリーティー 505234	43,212	1.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	39,352	1.7%
日本証券金融株式会社	34,240	1.5%
<b>合計</b>	<b>1,322,351</b>	<b>57.0%</b>

## 投資口価格及び売買高の推移



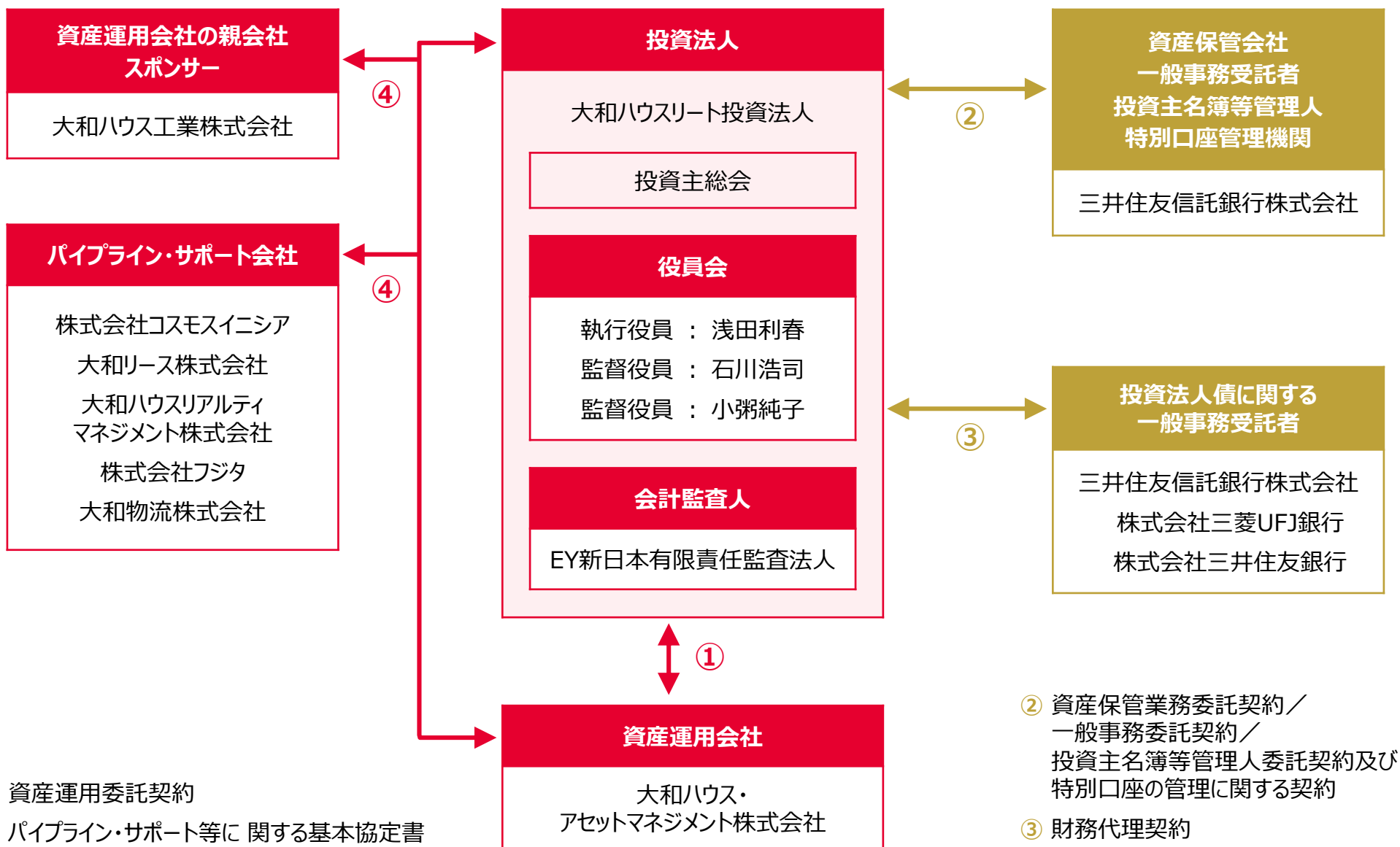
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

## 相対価格の推移



(注) 2022年2月期の期初（2021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
- ④ パイプライン・サポート等に関する基本協定書

- 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

## 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。