

2022年8月期（第33期）決算説明資料

2022年10月18日



1. 決算概要 ページ

■ 2022年8月期 決算ハイライト	3
■ 2022年8月期 損益計算書 (P/L)	4
■ 2022年8月期 貸借対照表 (B/S)	5
■ 2023年2月期及び2023年8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とグループカ	10

3. 運用状況

■ ポートフォリオ・サマリー (2022年8月31日現在)	12
■ 物流施設の運用状況	13
■ 居住施設の運用状況	14
■ 商業施設・ホテルの運用状況	15

4. 財務状況

■ 財務状況	17-18
■ サステナビリティ・リンク・ボンドの発行	19

5. ESGへの取り組み

■ ESGの取り組み推進による外部評価の向上	21
------------------------	----

6. TCFD提言に基づく開示 ページ

■ TCFD提言に基づく開示	23
■ ガバナンス	24
■ 戦略	25-27
■ リスク管理	28
■ 指標と目標	29-33

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	35
■ 大和ハウスグループの強固なパイプライン・サポート	36
■ 資産規模と1口当たり分配金の推移	37
■ 財務指標の推移	38
■ 業績推移	39
■ ポートフォリオ推移	40
■ 貸借対照表	41
■ 損益計算書	42
■ ESGへの取り組み	43-46
■ 物流施設の事業環境	47
■ 居住施設・商業施設・ホテルの事業環境	48
■ ポートフォリオ一覧	49-52
■ 不動産鑑定評価額 比較表	53-60
■ 投資主の状況	61
■ 投資口価格の推移	62
■ 投資法人の仕組み図	63

1. 決算概要

1口当たり分配金

5,617 円

予想比 **+17 円**

運用状況

◆ NOI利回り **5.1 %**
(前期比 +0.1 ポイント)

◆ 償却後
NOI利回り **3.8 %**
(前期比 ±0.0 ポイント)

◆ 稼働率 **99.7 %**
(前期比 ±0.0 ポイント)

財務状況

◆ サステナビリティ・リンク・
ボンド発行 (借入金返済)
(アニュアルパフォーマンス型) **40 億円**

◆ 借入金リファイナンス **200 億円**

◆ 1口当たり NAV **304,496 円**
(前期比 +8,398 円)

◆ LTV (のれんを除く) **44.9 %**
(前期比 ±0.0 ポイント)

ESG

◆ 2022年 GRESB評価
最高位「5スター」取得
「セクターリーダー」選出
(アジア・上場総合型セクター)

◆ **ネットゼロ達成** (スコープ2) (注)
2月に続き5月にも非化石証書を購入

総量 9,195 t-CO₂ 削減
(注) 本投資法人における電気由来のGHG排出量

NOI利回り

用途	NOI (百万円)	取得価格 (百万円)	NOI利回り (注)	償却後 NOI利回り (注)
物流施設	11,694	470,121	4.9 %	3.8 %
居住施設	6,361	241,043	5.2 %	3.6 %
商業施設	3,371	123,219	5.4 %	4.4 %
ホテル	326	19,110	3.4 %	2.1 %
その他資産	1,085	41,660	5.2 %	3.8 %
合計	22,839	895,153	5.1 %	3.8 %

期末稼働率

用途	2022年2月期	2022年8月期	増減
物流施設	100.0 %	100.0 %	—
居住施設	98.4 %	98.1 %	▲0.3 ポイント
商業施設	99.8 %	99.8 %	—
ホテル	100.0 %	100.0 %	—
その他資産	99.7 %	99.7 %	—
合計	99.7 %	99.7 %	—

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは2022年8月期の実績値を年換算して計算しています。

2022年8月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 主に居住施設の稼働好調により分配金 5,617円 (巡航ベース)
- ◆ 物件売却益は未発生も、前期に修繕工事を戦略的に前倒して実施したことにより営業費用が減少

(単位：百万円)

	2022年2月期 実績	2022年8月期 実績	前期比	2022年8月期 予想	予想比
営業収益	30,264	29,368	▲895	29,125	243
賃貸事業収益	28,928	29,368	440	29,125	243
不動産等売却益	1,335	-	▲1,335	-	-
営業費用	16,854	16,707	▲147	16,494	212
賃貸事業費用	12,431	12,183	▲247	11,998	185
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	6,805	6,529	▲275	6,349	180
減価償却費	5,625	5,654	28	5,649	4
その他の営業費用	4,423	4,523	100	4,496	27
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	13,409	12,661	▲747	12,630	30
営業外収益	21	15	▲5	8	7
営業外費用	1,745	1,626	▲118	1,627	0
支払利息・融資関連費用	1,569	1,622	53	1,624	▲1
投資口交付費	173	-	▲173	-	-
経常利益	11,685	11,050	▲635	11,011	38
当期純利益	11,685	11,049	▲635	11,011	38
前期繰越利益	553	369	▲184	369	0
利益超過分配	1,637	1,883	245	1,978	▲95
分配金総額	13,507	13,031	▲475	12,992	39
次期繰越利益	369	271	▲97	367	▲95
				(単位：円)	
1口当たり分配金	5,822	5,617	▲205	5,600	17
利益分配	5,116	4,805	▲311	4,747	58
利益超過分配	706	812	106	853	▲41
一時差異等調整引当額の分配	706	793	87	791	2
その他の利益超過分配	-	19	19	62	▲43

▼ 主な変動要因 (予想比) (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 243 百万円
 - ・ 居住施設の賃料収入の増加
 - ・ 水道光熱費収入の増加
- ◆ 営業費用の増加 ▲212 百万円
 - ・ 修繕費の増加
 - ・ 水道光熱費の増加

▼ 主な変動要因 (前期比) (対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲895 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
 - ・ 居住施設の賃料収入の増加
 - ・ 水道光熱費収入の増加
- ◆ 営業費用の減少 147 百万円
 - ・ 修繕費の平準化
 - ・ 2021年取得物件の固定資産税等の発生
 - ・ 水道光熱費の増加
- ◆ 営業外費用の減少 118 百万円
 - ・ 新投資口発行費用の未発生
 - ・ 支払利息の増加

▼ Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位：百万円)

	2022年2月期	2022年8月期
Capex	2,492	1,136
修繕費	1,575	892
原状回復工事費	290	268
合計	4,358	2,296

2022年8月期 貸借対照表 (B/S)

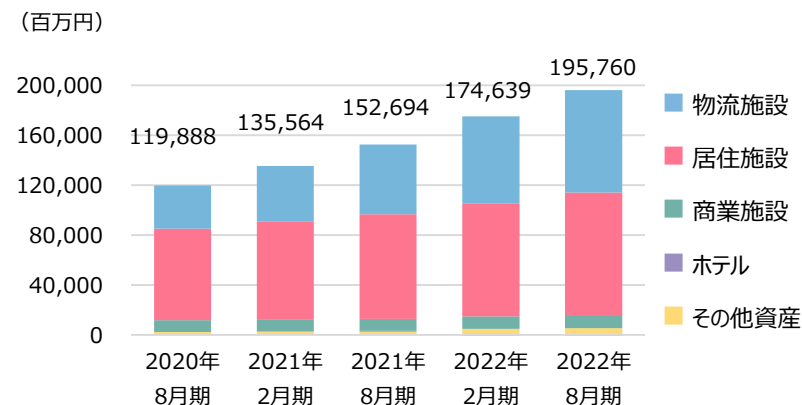
- ◆ LTV (のれんを除く) 44.9% (前期比 変動なし)
- ◆ 鑑定キャップレート低下を主因とする含み益の増加 (前期比 + 211億円)

(単位: 百万円)

	2022年2月期	2022年8月期	前期比
総資産	964,669	963,566	▲1,103
流動資産	46,258	51,078	4,819
固定資産	918,210	912,278	▲5,932
有形固定資産	849,307	845,032	▲4,274
無形固定資産	63,315	61,285	▲2,029
のれん	57,484	55,502	▲1,982
総負債	440,491	441,745	1,253
流動負債	50,181	45,125	▲5,056
有利子負債	42,500	35,900	▲6,600
固定負債	390,310	396,620	6,310
有利子負債	365,050	371,650	6,600
純資産	524,178	521,820	▲2,357
出資総額	268,042	268,042	-
出資剰余金 (純額)	244,265	242,628	▲1,637
LTV (のれんを除く)	44.9 %	44.9 %	- ポイント
LTV (のれんを含む)	42.2 %	42.3 %	0.1 ポイント
発行済投資口数	2,320,000 口	2,320,000 口	- 口
1口当たり純資産	225,938 円	224,922 円	▲1,016 円
1口当たりNAV (注)	296,098 円	304,496 円	8,398 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

含み益推移



用途別含み益

(単位: 百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	452,916	535,040	82,123
居住施設	217,058	315,177	98,118
商業施設	120,792	131,199	10,406
ホテル	19,547	19,120	▲427
その他資産	40,300	45,840	5,539
合計	850,615	1,046,376	195,760

2023年2月期及び2023年8月期 業績予想

◆ 2023年2月期予想分配金 5,600円（巡航ベース）

◆ 2023年8月期予想分配金 5,600円

(単位：百万円)

	2022年8月期 実績	2023年2月期 予想	2022年8月期 実績比	2023年8月期 予想	2023年2月期 予想比
営業収益	29,368	29,253	▲115	29,222	▲30
賃貸事業収益	29,368	29,253	▲115	29,222	▲30
営業費用	16,707	16,619	▲88	16,496	▲122
固定資産税等	2,396	2,395	0	2,400	5
減価償却費	5,654	5,611	▲42	5,561	▲50
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	12,661	12,634	▲27	12,725	91
支払利息・融資関連費用	1,622	1,629	6	1,715	86
経常利益	11,050	11,010	▲39	11,011	0
当期純利益	11,049	11,010	▲39	11,011	0
前期繰越利益	369	271	▲98	268	▲2
利益超過分配	1,883	1,978	95	1,960	▲18
分配金総額	13,031	12,992	▲39	12,992	-
次期繰越利益	271	268	▲3	247	▲21
					(単位：円)
1口当たり分配金	5,617	5,600	▲17	5,600	-
利益分配	4,805	4,747	▲58	4,755	8
利益超過分配	812	853	41	845	▲8
一時差異等調整引当額の分配	793	797	4	802	5
その他の利益超過分配	19	56	37	43	▲13

2023年2月期予想の主な変動要因 (2022年8月期実績比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲115 百万円
 - ・ 居住施設の賃料収入の減少
 - ・ 居住施設の更新料収入の減少
- ◆ 営業費用の減少 88 百万円
 - ・ 修繕費の減少

2023年8月期予想の主な変動要因 (2023年2月期予想比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲30 百万円
- ◆ 営業費用の減少 122 百万円
 - ・ 修繕費の減少
 - ・ 減価償却費の減少

Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

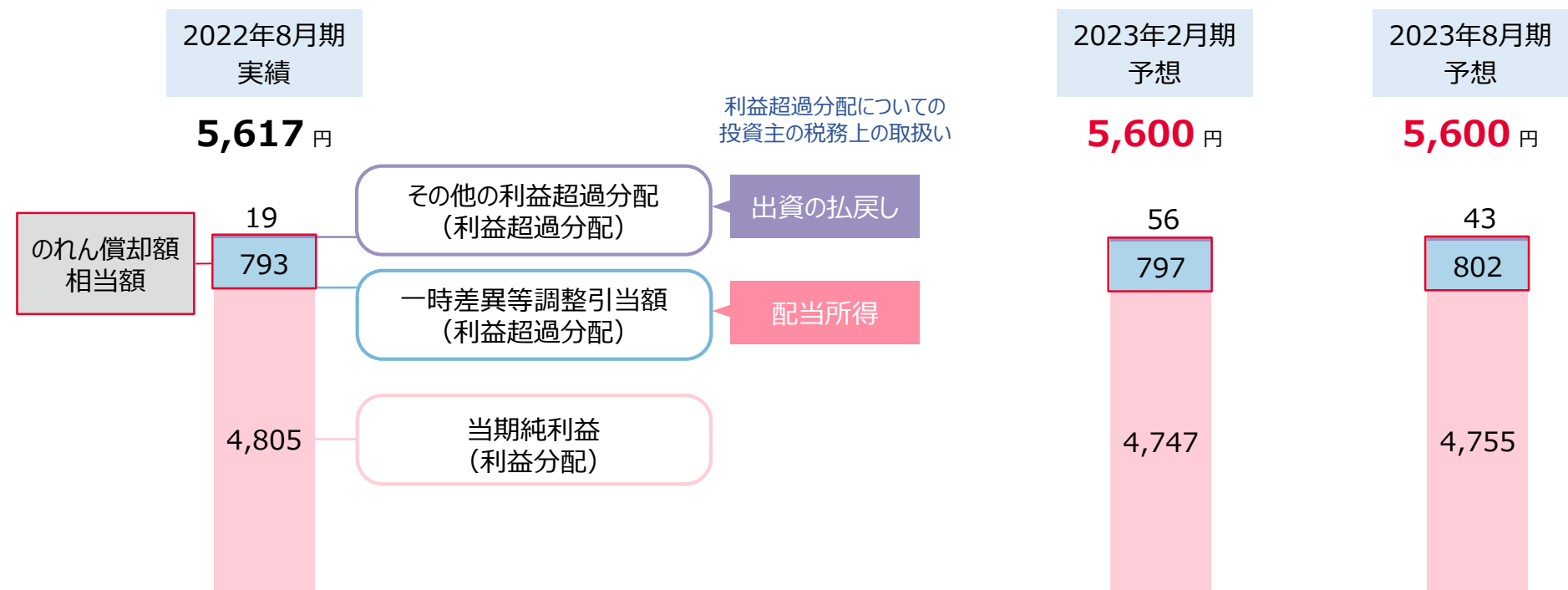
(単位：百万円)

	2022年 8月期 実績	2023年 2月期 予想	2023年 8月期 予想
Capex	1,136	1,206	793
修繕費	892	816	716
原状回復工事費	268	310	311
合計	2,296	2,333	1,821

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月期は、一時差異等調整引当額の分配に加え、その他の利益超過分配を実施

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

- ◆ 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際は、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）として分配する場合がある
- ◆ 物件売却益等の特別な利益が発生した際は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する場合がある

(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

- ◆ 大和ハウスグループは第7次中期経営計画で2.2兆円の投資を計画、潤沢なパイプラインが継続
- ◆ ESGの観点でもカーボンニュートラルを目指した目標を設定する等、スポンサー及び本投資法人ともに取り組みを推進

大和ハウスグループのパイプライン

物件名称 (物流施設)	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年4月	5階建	49,878 m ²
Dプロジェクト伊勢原	BTS型	神奈川県伊勢原市	2021年12月	5階建	61,910 m ²
Dプロジェクト門真 I	BTS型	大阪府門真市	2019年2月	4階建	10,843 m ²
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年5月	5階建	73,980 m ²
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年7月	4階建	121,223 m ²
DPL新横浜 I	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年3月	6階建	101,134 m ²
DPL横浜戸塚	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年3月	4階建	127,571 m ²
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 ²
DPL三郷 II	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2021年10月	5階建	67,058 m ²
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年5月	5階建	87,312 m ²
DPL千葉四街道	マルチテナント型	千葉県四街道市	2022年2月	4階建	142,535 m ²
DPL流山IV	マルチテナント型	千葉県流山市	2021年10月	4階建	270,795 m ²

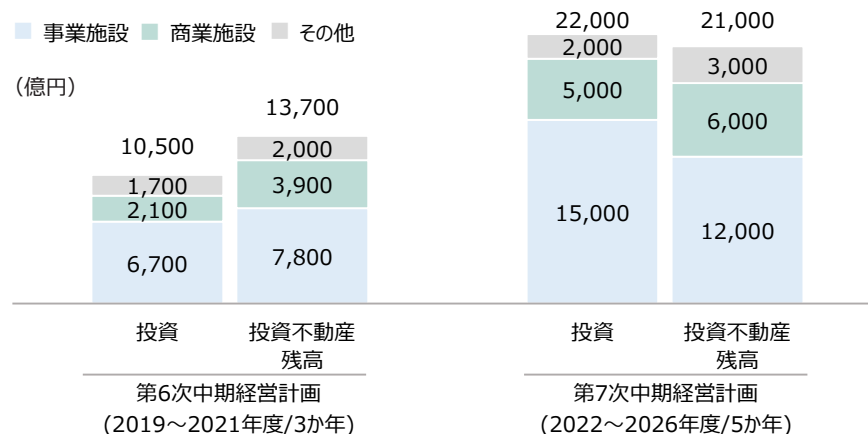
物件名称 (商業施設)	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市	2020年3月	4階建	135,000 m ²
COTOE流山おおたかの森	モール型	千葉県流山市	2022年4月	3階建	30,930 m ²

物件名称 (ホテル)	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
ダイワロイネットホテル 東京有明	ホテル/商業施設/コンベンション	東京都江東区	2018年9月	地下1階・17階建	21,600 m ²

(出所) 大和ハウス工業株式会社

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

大和ハウスグループの投資計画と投資不動産残高



(出所) 大和ハウス工業株式会社

大和ハウスグループの脱炭素化によるカーボンニュートラルの実現

- 2030年度に国内では原則ZEB・ZEH率100%を目指す
- 全事業を通じ原則すべての新築する建物の屋根に太陽光パネルを設置し、カーボンニュートラル実現を目指す



2030年度目標
原則ZEB・ZEH率100%

全事業を通じ、原則全ての屋根に太陽光パネルを設置

(出所) 大和ハウス工業株式会社

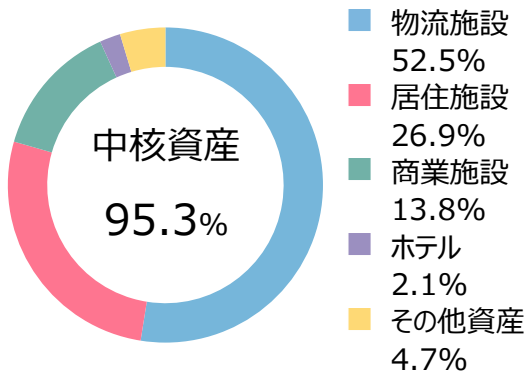
3. 運用状況

ポートフォリオ・サマリー (2022年8月31日現在)

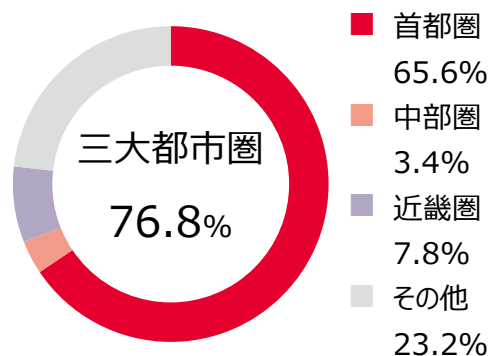
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	895,153 百万円	470,121 百万円	241,043 百万円	123,219 百万円	19,110 百万円	41,660 百万円
物件数	230 物件	66 物件	130 物件	23 物件	5 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注)	5.1 %	4.9 %	5.2 %	5.4 %	3.4 %	5.2 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注)	3.8 %	3.8 %	3.6 %	4.4 %	2.1 %	3.8 %
平均築年数	11.8 年	9.4 年	16.5 年	14.5 年	10.1 年	5.5 年
稼働率	99.7 %	100.0 %	98.1 %	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、2022年8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。

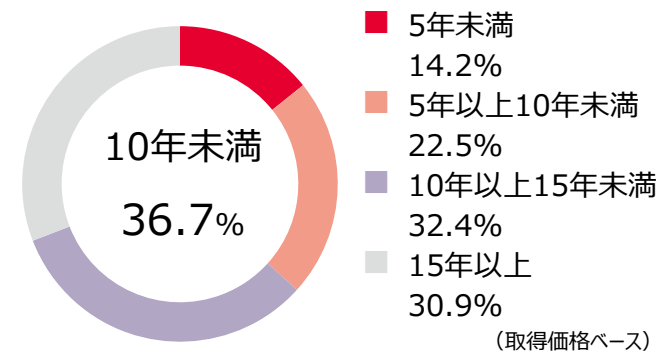
用途別ポートフォリオ



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>

- ◆ 期末稼働率 100.0%
- ◆ BTS型 2 物件 CAPEX投資 (LED化・冷蔵設備改修) → 賃貸収入の増加

<賃料改定・契約更改の状況>

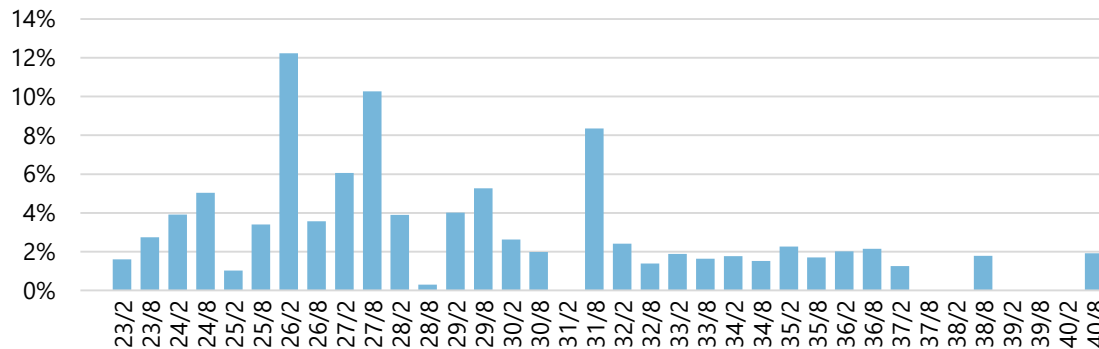
- ◆ 賃料改定: BTS型 5 テナント → 同条件にて改定
- ◆ 契約更改: BTS型 3 テナント → 2 増額、1 同条件にて再契約
マルチテナント型 1 テナント → 増額にて再契約

【今後の予定】

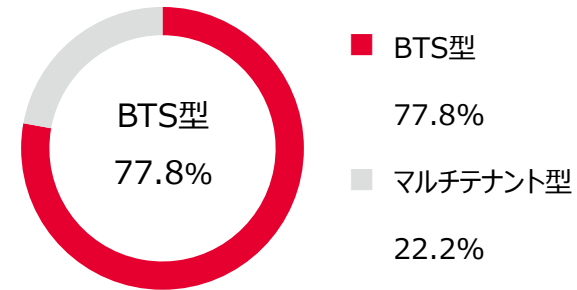
	2023年2月期	2023年8月期
◆ 賃料改定:	3 テナント → 同条件にて改定の予定	3 テナント
◆ 契約満了:	4 テナント → 増額再契約済 1、再契約予定 2、 入替予定 1	4 テナント

▼ 賃貸借契約満了時期の分散状況 (年間賃料ベース)

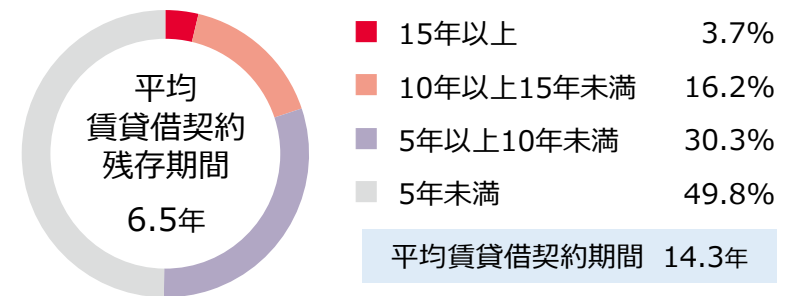
- ◆ 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



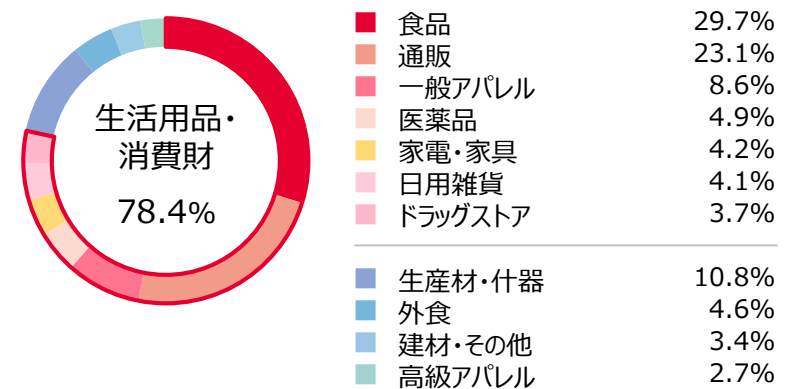
▼ タイプ別 (取得価格ベース)



▼ 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)



2022年8月31日現在

<運用状況>

- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.0%に対し 97.7% (+0.7 ポイント)
- ◆ 6 物件で大規模修繕工事を実施

<賃料の状況>

- ◆ 15期連続でテナント入替時の賃料増額

月額賃料【全体】 +737 千円 (入替前賃料対比 +0.7%)
 【うち主要5区】 +716 千円 (入替前賃料対比 +1.6%)

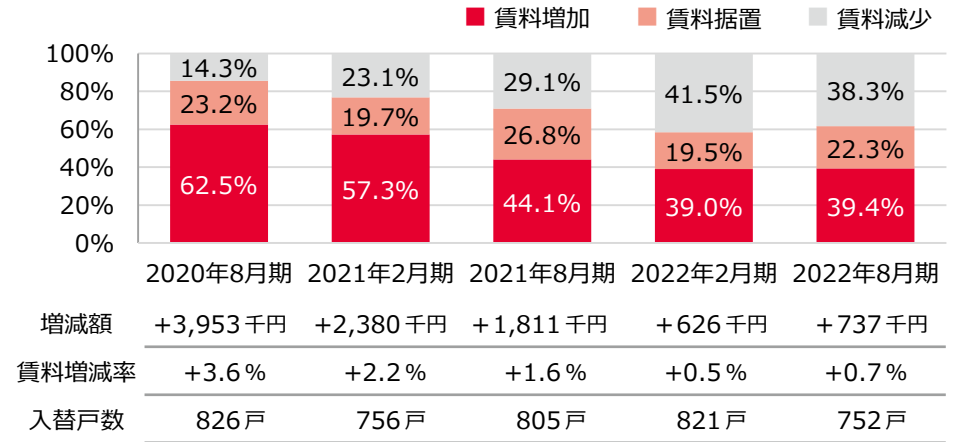
- ◆ テナント更新時の賃料増額

月額賃料 +489 千円

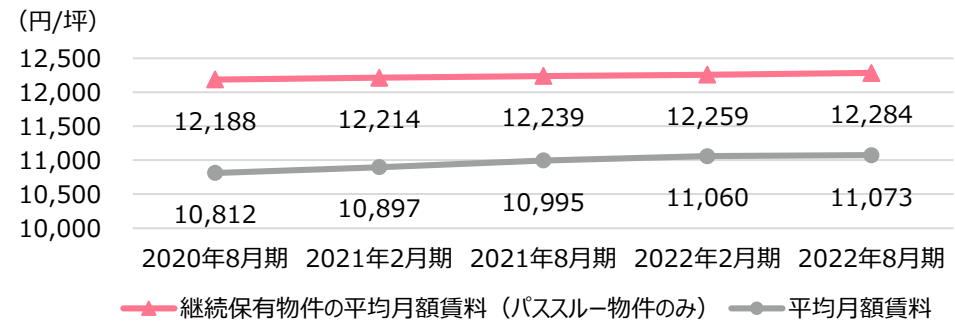
- ◆ 19 物件 42 戸で専有部バリューアップ工事を実施

⇒ 期末時点で 42 戸が契約済み、賃料が従前より 6.6%増加

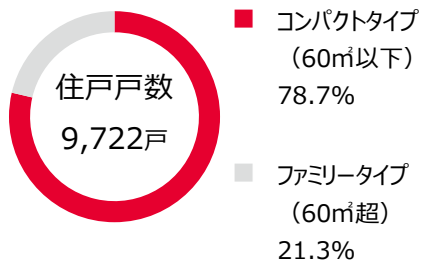
テナント入替時の月額賃料の状況 (テナント入替戸数の比率)



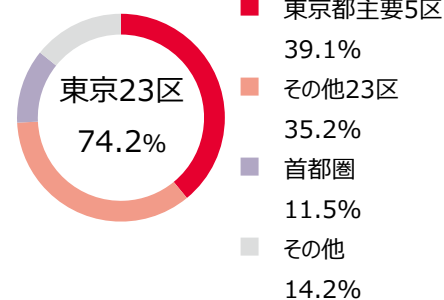
平均月額賃料の状況



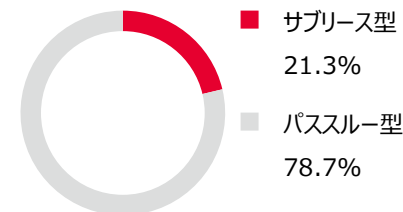
住戸タイプ別 (戸数ベース)



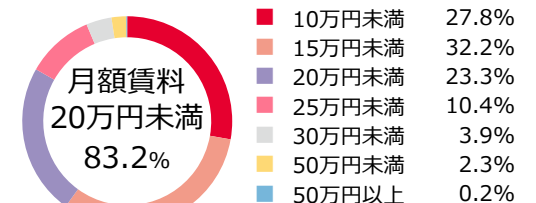
地域別 (取得価格ベース)



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)



2022年8月31日現在

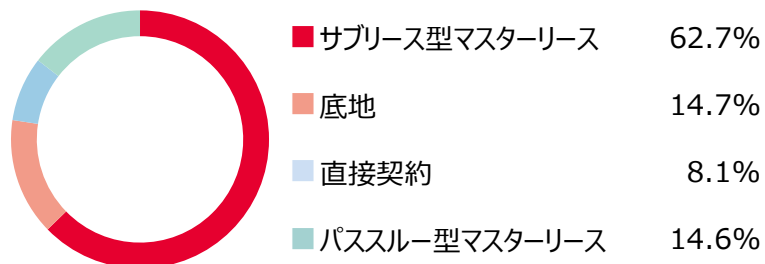
<商業施設の運用状況>

- ◆ 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

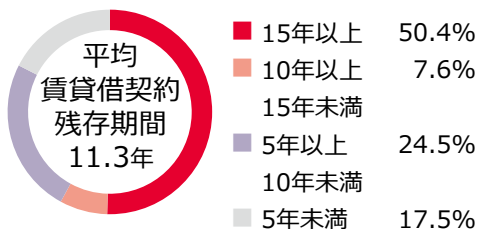
<主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定：対象テナントなし

契約形態別（年間賃料ベース）

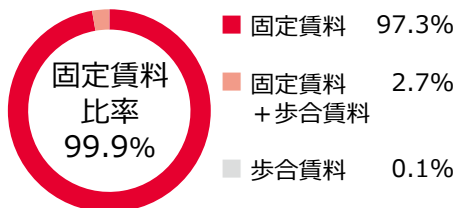


賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



平均賃貸借契約期間
18.0年

賃料形態別（賃貸面積ベース）



2022年8月31日現在

<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：
2022年3月 リニューアルオープン

<賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ アマネク金沢（旧名称：アゴーラ・金沢）
2022年7月にオペレーター変更し、8月にリブランドオープン
- ◆ カンデオホテルズ長崎新地中華街
コロナ下においても安定した運営を行った実績から、
2022年9月に大和ハウスとのサブリース契約終了
→ 大和ハウスグループとのパススルー型マスターリース契約

<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（COMBOX310） | 固定賃料 |
| ◆ ダイワロイネットホテル那覇おもろまち（那覇新都心センタービル） | 固定賃料 + 歩合賃料 |
| ◆ ダイワロイネットホテル広島駅前（GRANODE広島） | 固定賃料 |
| ◆ スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り | 非開示 |
| ◆ アマネク金沢 | 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多様なサステナブルファイナンスを推進

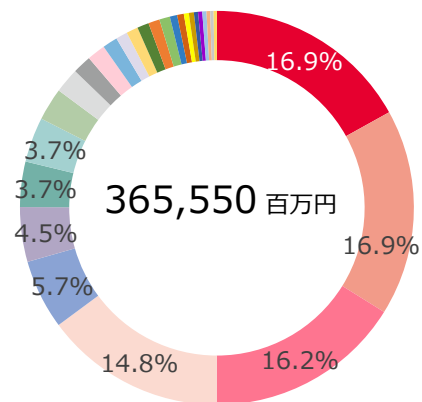
有利子負債の状況（2022年10月3日現在）

有利子負債	うち、サステナブルファイナンス		
407,550 百万円	33,500 百万円	8.2%	有利子負債に占めるサステナブルファイナンスの割合
(内訳)			
借入金	うち、グリーンローン		
365,550 百万円	10,500 百万円		
投資法人債	うち、グリーンボンド	うち、サステナビリティボンド	うち、サステナビリティ・リンク・ボンド
42,000 百万円	15,000 百万円	4,000 百万円	4,000 百万円

格付

長期負債比率	平均利率	LTV（のれんを除く）	JCR
87.6%	0.67%	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
98.4%	4.7年	42.3%	AA- (安定的)

借入先の内訳



三井住友信託銀行	61,900	日本生命保険	5,600	京都銀行	1,500
三井住友銀行	61,900	信金中央金庫	5,500	山梨中央銀行	1,500
三菱UFJ銀行	59,050	三井住友海上火災保険	4,500	静岡銀行	1,250
みずほ銀行	54,250	福岡銀行	3,500	山口銀行	1,250
日本政策投資銀行	20,900	西日本シティ銀行	3,500	京葉銀行	1,250
農林中央金庫	16,400	第一生命保険	3,500	かんぽ生命保険	1,100
あおぞら銀行	13,600	千葉銀行	3,400	太陽生命保険	1,000
りそな銀行	13,500	七十七銀行	3,200	関西みらい銀行	1,000
みずほ信託銀行	9,800	中国銀行	2,200		
新生銀行	7,500	伊予銀行	2,000		

2022年10月3日現在

- ◆ 有利子負債の長期固定化・返済期限の分散を推進
- ◆ リファイナンスにおいて調達期間を長期化するとともに、変動金利の借入金を固定金利の投資法人債に借換え

2022年8月期のファイナンス

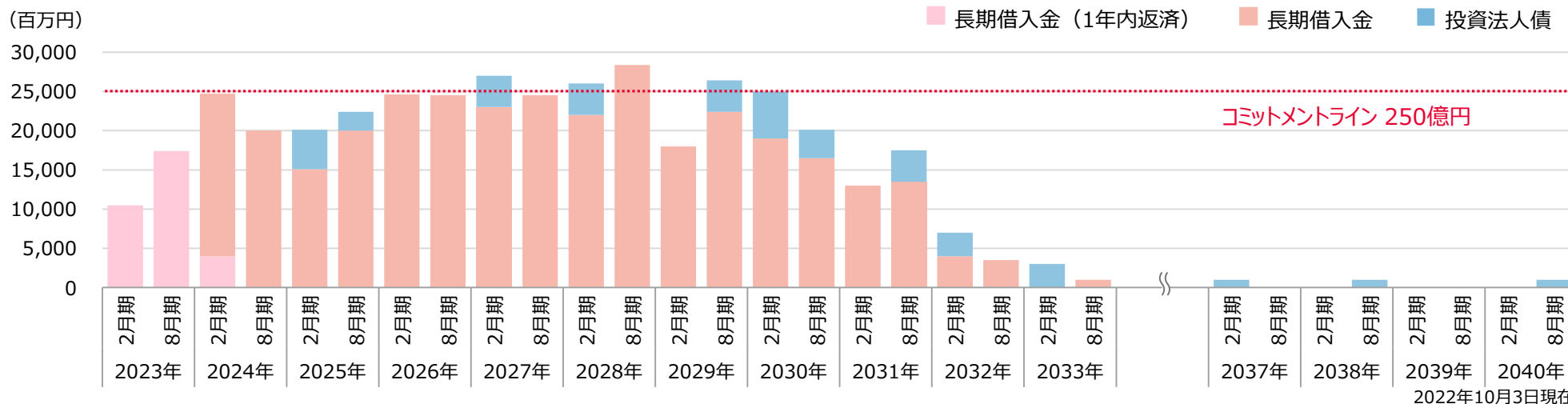
	2022年4月	
	借入金 返済	借入金 リファイナンス
金額 (百万円)	20,000	20,000
平均利率	0.68 %	0.80 %
固定／変動	固定	固定
平均調達年数	6.2 年	8.6 年

2023年2月期のファイナンス

	2022年5月		2022年9月・10月	
	借入金 返済	サステナビリティ・ リンク・ボンド発行	借入金 返済	借入金 リファイナンス
金額 (百万円)	4,000	4,000	8,000	8,000
平均利率	0.28 %	0.575 % ^(注)	0.71 %	0.87 %
固定／変動	変動	固定	固定	固定
平均調達年数	3.5 年	7.0 年	6.9 年	8.0 年

(注) 当初適用利率です。

返済期限の分散



- ◆ 公募債市場において世界初となるアニュアルパフォーマンス型サステナビリティ・リンク・ボンドを発行
- ◆ 事業価値と社会価値の両面の成長により、投資主価値最大化を目指す本投資法人の成長戦略をさらに推進

概要

名称	第18回無担保投資法人債 (愛称：DHRサステナビリティ・リンク・ボンド)								
発行日	2022年5月25日								
発行額/年限	40億円 / 7年								
SPT	CDP気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価であるAリスト企業に認定されること								
利率	<p>当初利率：年0.575% (2022年5月25日の翌日から2023年5月25日)</p> <p>SPT判定後の利率：各年の達成度に応じた下記利率 (2023年5月25日の翌日以降)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CDP評価</th> <th>利率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>年0.550% (当初利率-2.5bp)</td> </tr> <tr> <td>A-</td> <td>年0.585% (当初利率+1.0bp)</td> </tr> <tr> <td>B/B-/C/C-/D/D-/F</td> <td>年0.600% (当初利率+2.5bp)</td> </tr> </tbody> </table>	CDP評価	利率	A	年0.550% (当初利率-2.5bp)	A-	年0.585% (当初利率+1.0bp)	B/B-/C/C-/D/D-/F	年0.600% (当初利率+2.5bp)
CDP評価	利率								
A	年0.550% (当初利率-2.5bp)								
A-	年0.585% (当初利率+1.0bp)								
B/B-/C/C-/D/D-/F	年0.600% (当初利率+2.5bp)								

* SPT (サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット)：あらかじめ定めたサステナビリティに関する目標を指します。

債券特性とストラクチャー

<毎年SPTの達成状況を判定し、達成度に応じ利率が変化>

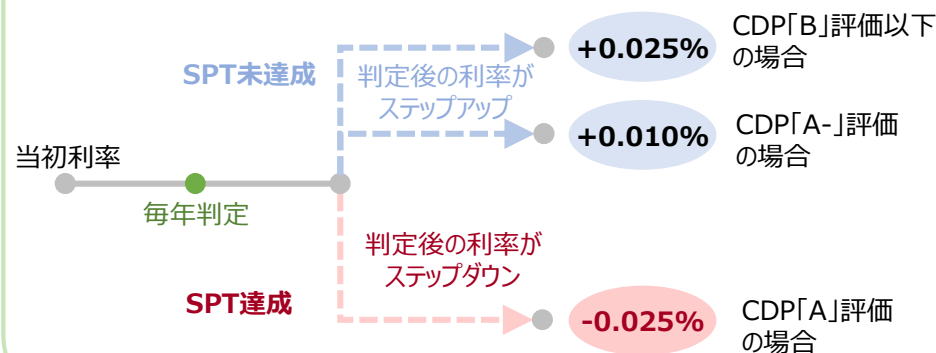
世界初

アニュアルパフォーマンス型



グローバルな最新動向やステークホルダーからの要請を反映したクオリティの高い外部評価として認知されているCDP気候変動プログラムを、本件のSPTに活用することが、本投資法人のサステナビリティへの取り組み推進を通じた投資主価値向上にも資すると考え、本SPTを選定

<SPTの達成状況の判定による利率変動の適用>



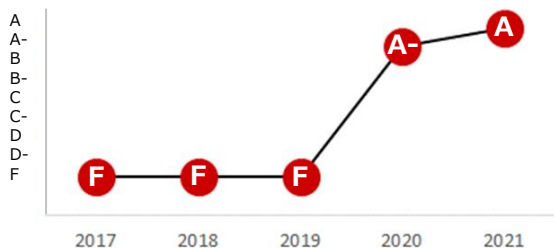
5. ESGへの取り組み

CDP気候変動プログラム



- 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で初めて認定^(注)
- 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>



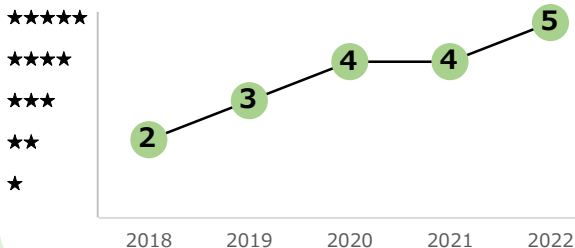
GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価



- 2022年のGRESBリアルエステイト評価において、初めて最上位の「5スター」を取得（ピアグループ14者中、1位のスコア）
- アジア・上場総合型セクターにおいてセクターリーダーに選出
- 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4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

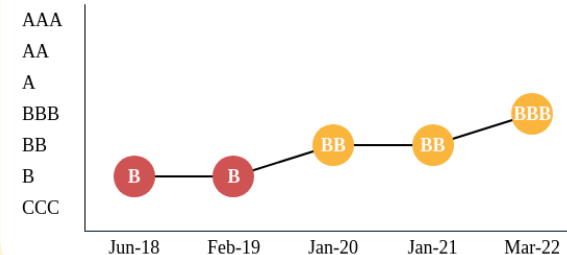


CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
-----	---	----	-----	---	----	-----

- 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

Disclaimer
The use by DHR of any MSCI ESG Research LLC or its affiliates ("MSCI") data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of DHR by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI or its information providers and are provided "as-is" and without warranty. MSCI names and logos are trademarks or service marks of MSCI.

<MSCI ESG格付の推移>



(注) J-REITのスポンサーやそのグループ会社を含めて「Aリスト」企業に認定された事例を除きます。

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
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 <p style="text-align: center;">ガバナンスについては→P.24</p>
戦略	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <p style="text-align: center;">シナリオ分析については→P.25～26</p> <ul style="list-style-type: none"> TCFD提言に従い、2°C未満シナリオ及び4°Cシナリオの複数シナリオに基づく分析を行い、更にSBTi認定目標の達成に向けたロードマップを策定しています。 <p style="text-align: center;">ロードマップについては→P.27</p>
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <p style="text-align: center;">リスク管理については→P.28</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、また、2050年度にネットゼロをすることを目標に掲げてSBT1.5°C目標としてSBTからJ-REITで初めて認定されました。 また、内部炭素価格を10,000円/t-CO₂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ています。 <p style="text-align: center;">指標と目標については→P.29-33</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。

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

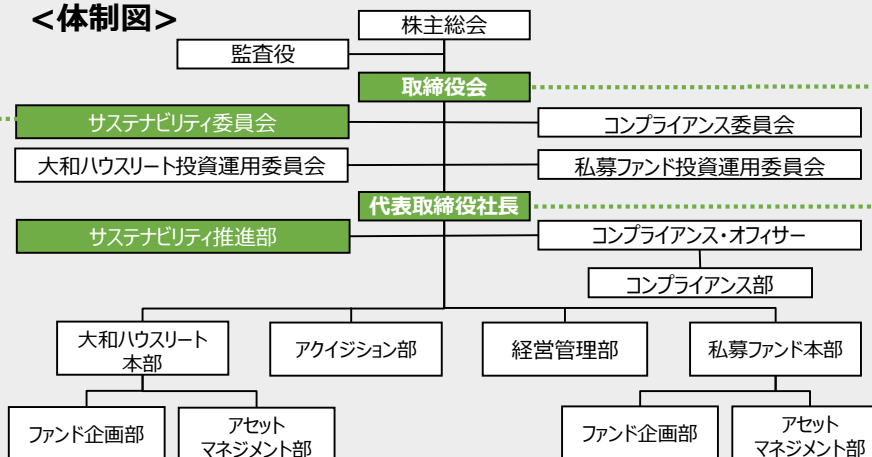
- 資産運用業務全般の更なる向上を図ること及びサステナビリティへの取り組みの推進等を目的として、2022年4月1日に以下の組織変更を行っています。

- 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、正式な会議体へ引き上げ、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

<体制図>



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**

詳細については→P.31

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CO₂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	移行リスク	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
		市場	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

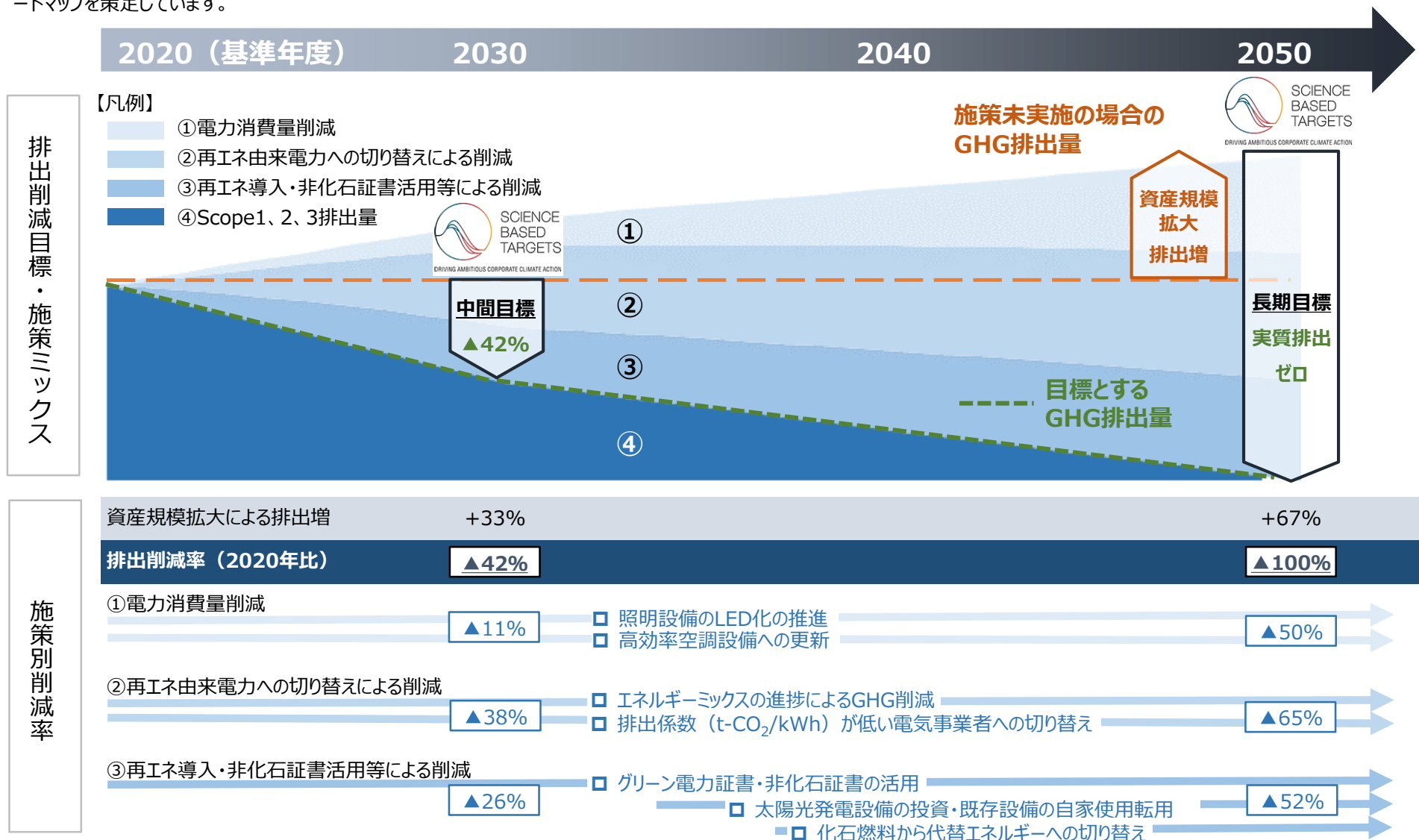
- 2030年を想定した、気候関連リスク・機会に伴う本投資法人の事業への影響を分析し、それに対する対応及びレジリエンスを策定しています。

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"> 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 省エネ機器やエネルギー管理システムの導入 保有物件のエネルギー消費/GHG排出削減目標（SBT）の設定 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
	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"> 計画的な改修工事の実施 新技術導入済みの新規物件取得
	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"> 保有物件のグリーンビル認証の取得 環境性能に関する情報開示
	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"> ESG評価の向上 サステナブルファイナンスの実行
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"> リスクアセスメントに基づく保険付保等の適切な対応 防水工事、外壁工事、シーリング工事の前倒し 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 土嚢、止水板、防潮板の設置
	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"> 省エネ機器やエネルギー管理システムの導入 灌水設備や節水機器の導入 在来種植栽の採用 テナントとの協働による省エネルギー活動の推進 グリーンリースの推進

(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。

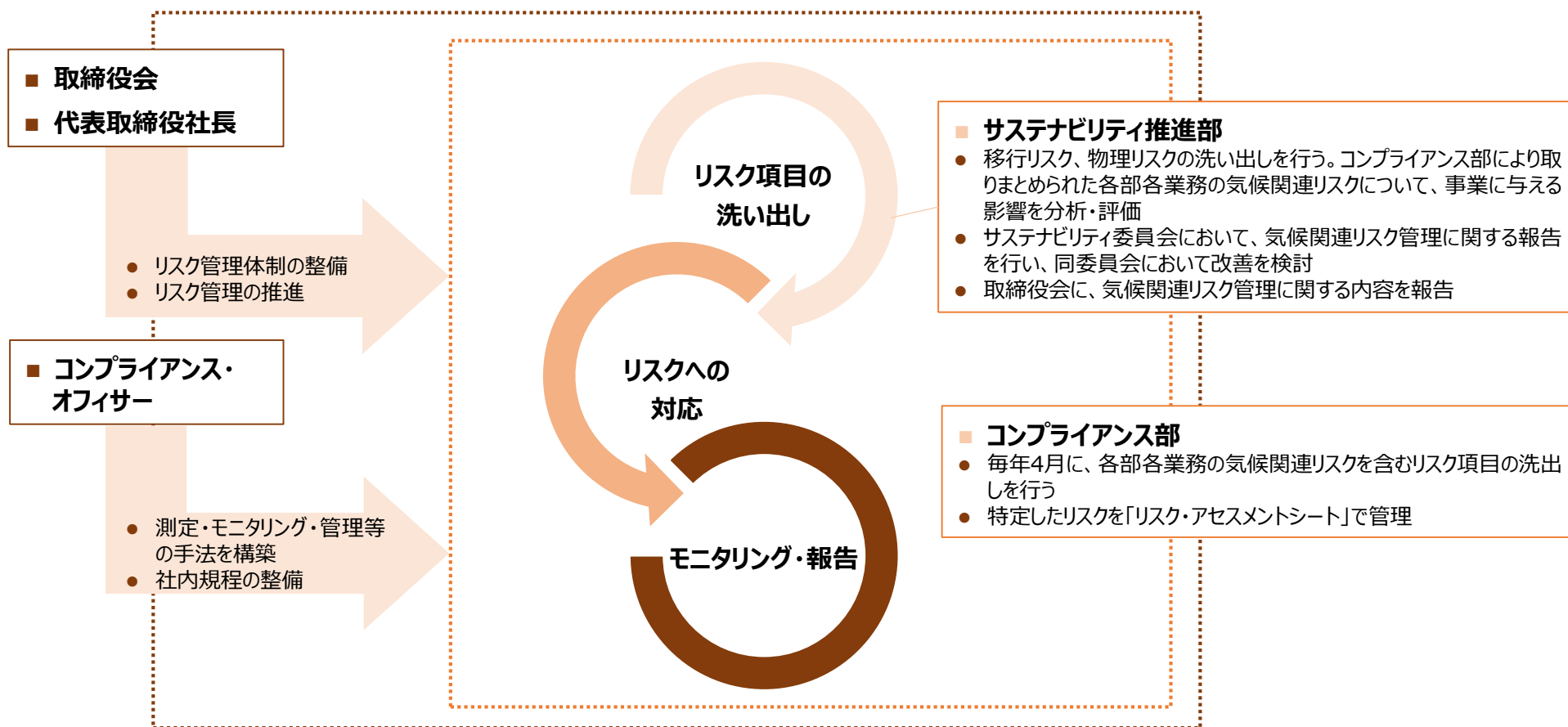
排出削減及びSBTi認定目標の達成に向けたロードマップ

- 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、また、2050年度にネットゼロをすることを目標に掲げ、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	2019年度	2020年度	2021年度
物件数	190	201	211
Scope 1+2 (t-CO ₂)	84,808 6,661	96,636 6,712	104,615 6,558
Scope 3 (t-CO ₂)	78,147	89,924	98,057

用途	2019年度	2020年度	2021年度
物流施設	41,266	51,727	62,650
居住施設	6,321	6,490	6,292
商業施設	30,318	30,415	29,481
ホテル	2,100	1,828	2,164
その他	4,803	6,176	4,028
合計	84,808	96,636	104,615

(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、2020年度及び2021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-CO₂)

	カテゴリー	2020年度	2021年度
上流	1. 購入した製品・サービス	160	185
	2. 資本財	18,310	29,477
	3. Scope 1、2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	1,067	1,068
	5. 事業から出る廃棄物	130	142
	6. 出張	0	0
	7. 雇用者の通勤	0	0
	下流	13. リース資産 (下流) ※保有物件	95,263

(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

2021年度分として
2021年度 FIT非化石証書
合計 **1,800万kWh 調達**

再エネ価値取引市場

2022年2月開催オークション (初参加)
1,300万kWh調達

+

2022年5月開催オークション
500万kWh調達

GHG排出量の削減効果

約 **9,195 t-CO₂**

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GHG排出量 (Scope 2) の
全量を削減

<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-CO₂ 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ています。

- 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 **68.5%**（延床面積ベース）に向上

	BELS	DBJ Green Building	CASBEE
★★★★★ 『ZEB』	1 物件	—	—
★★★★★ ZEB Ready	7 物件	—	—
★★★★★	6 物件	7 物件	14 物件
★★★★★	8 物件	6 物件	6 物件
★★★★	7 物件	7 物件	—
★★★	14 物件	—	—
★★	6 物件	—	—
認証取得物件数	49 物件	20 物件	20 物件
認証取得割合 (延床面積ベース)	60.6 %	32.1 %	35.2 %

2022年9月30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

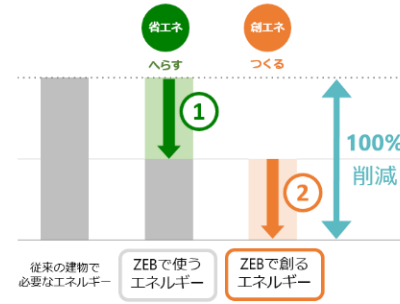


DPL北九州

- 2022年7月に2棟とも「ZEB Ready」を取得

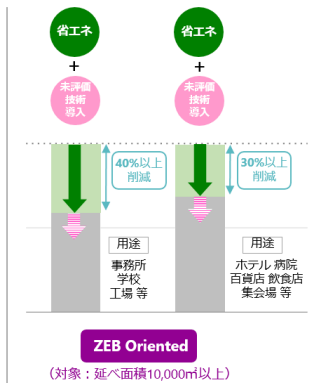
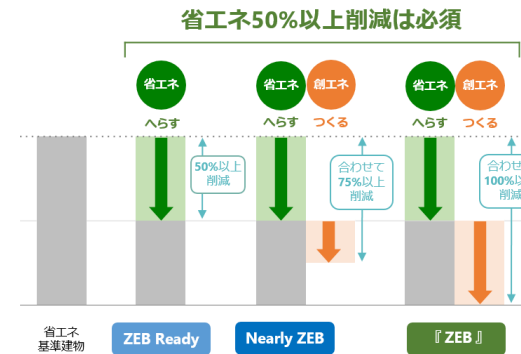


ZEBの考え方・定義



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：環境省ZEB PORTALを基に本資産運用会社にて作成

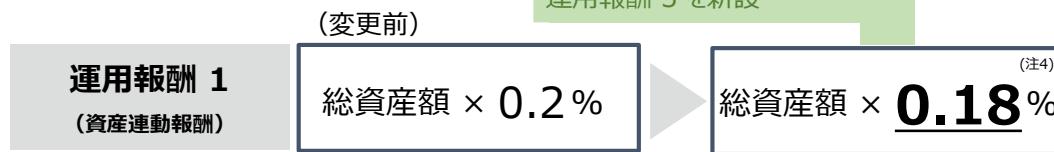
指標と目標 ②-3 気候変動に関連する指標

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（2022年8月期から適用開始）



(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
	※2021年度は▲32.6% (倍率は1.326)

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

<表2>

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

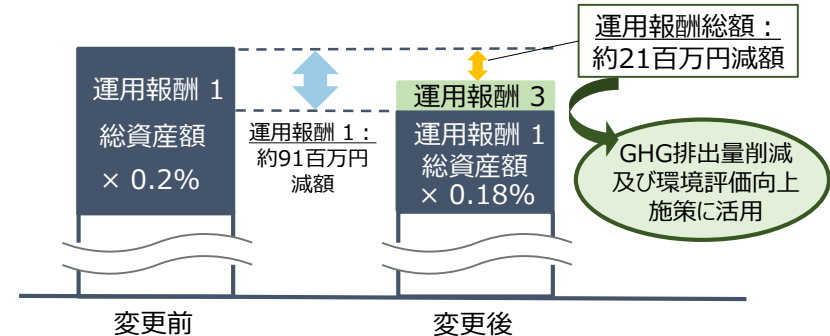
※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定

<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

2022年8月期実績（変更前との比較）



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、サステナビリティ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) 課題の解決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) 課題の解決に資する物件が対象



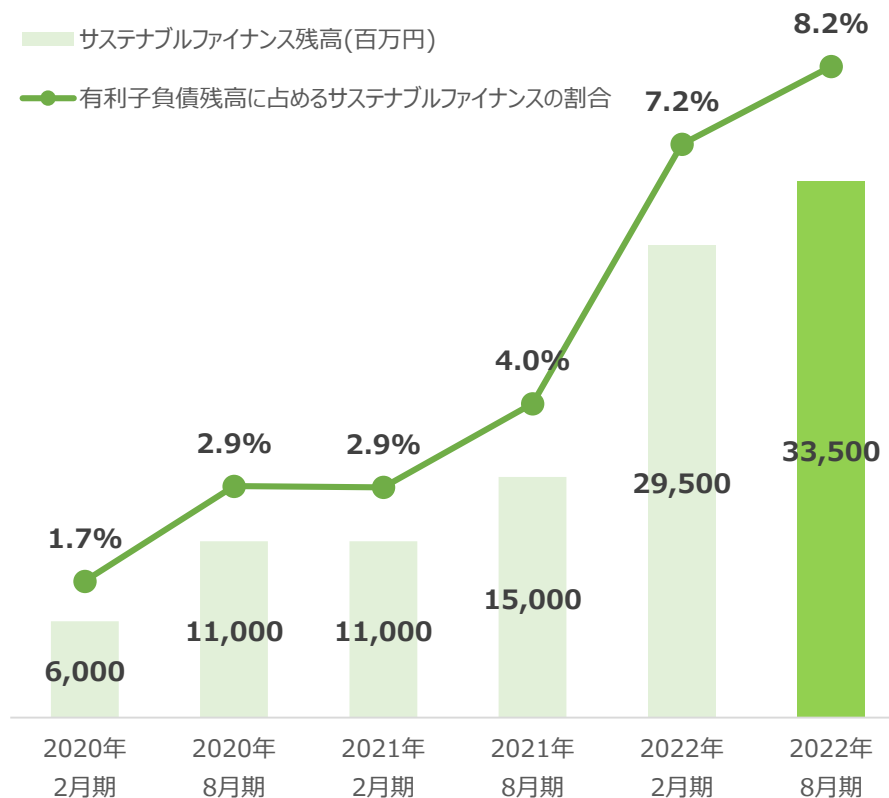
ソーシャル適格クライテリア
社会 (S) 課題の解決に資する物件が対象

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、グリーンローン、グリーンボンド、サステナビリティボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドを通じて335億円（2022年8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>

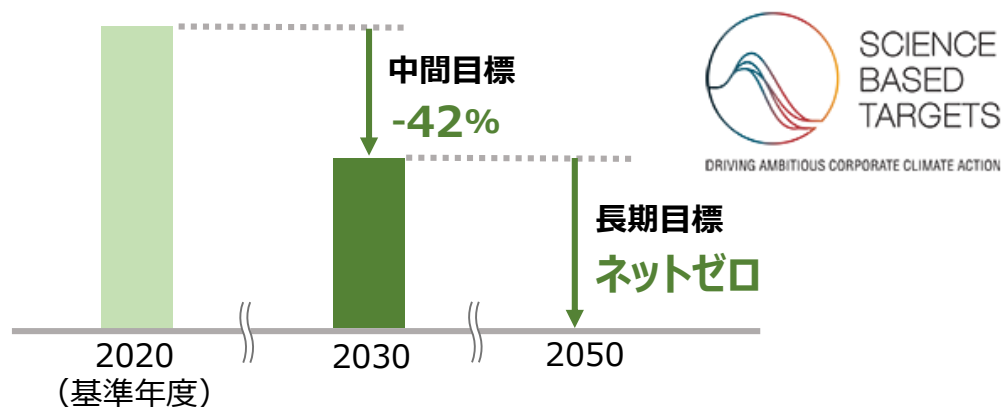


指標と目標 ③ 気候変動に関連する目標

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、また、2050年度にネットゼロにすることを目標に掲げてSBT1.5°C目標としてSBTiからJ-REITで初めて認定されました。

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 SBTi 認定 (2022年2月)
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 SBTi 認定 (2022年2月)
GHG排出量 (バリューチェーン)	全物件	2020年	2050年	ネットゼロ SBTi 認定 (2022年8月)
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（非化石証券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非化石証券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）

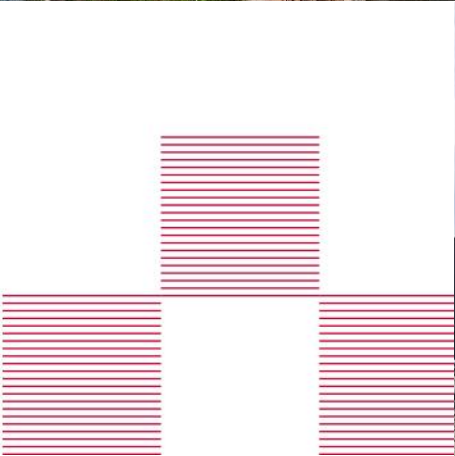
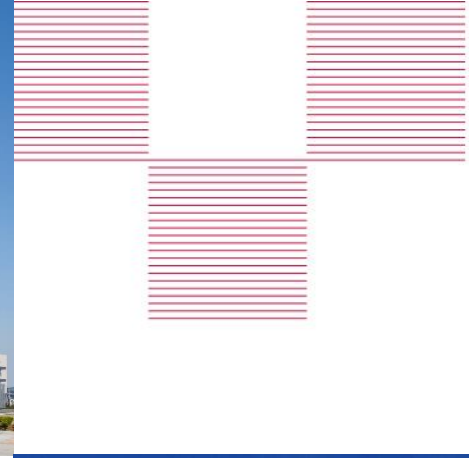
- 内部炭素価格の目標は設定していませんが、政策の潜在的な変更を反映し、価格を適宜見直します。

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。



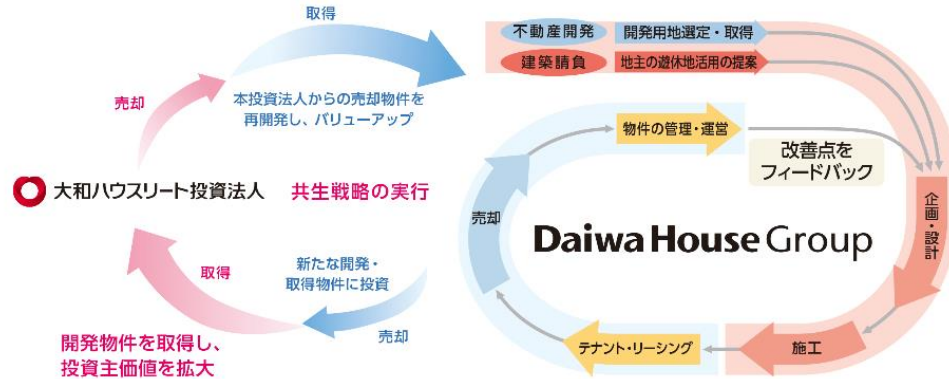
Appendix



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7次中期経営計画における開発投資計画

- ◆ 大和ハウスグループは、2022年度から2026年度まで5か年の第7次中期経営計画において、2.2兆円規模の開発投資を計画

	投資			(億円)
投資	物流施設・事業施設 15,000	商業施設 5,000	その他 2,000	22,000
投資不動産 残高	物流施設・事業施設 12,000	商業施設 6,000	その他 3,000	21,000

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)			
	2022年6月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設		1,814	5,750	7,564
賃貸住宅		209	213	423
商業施設		831	483	1,314

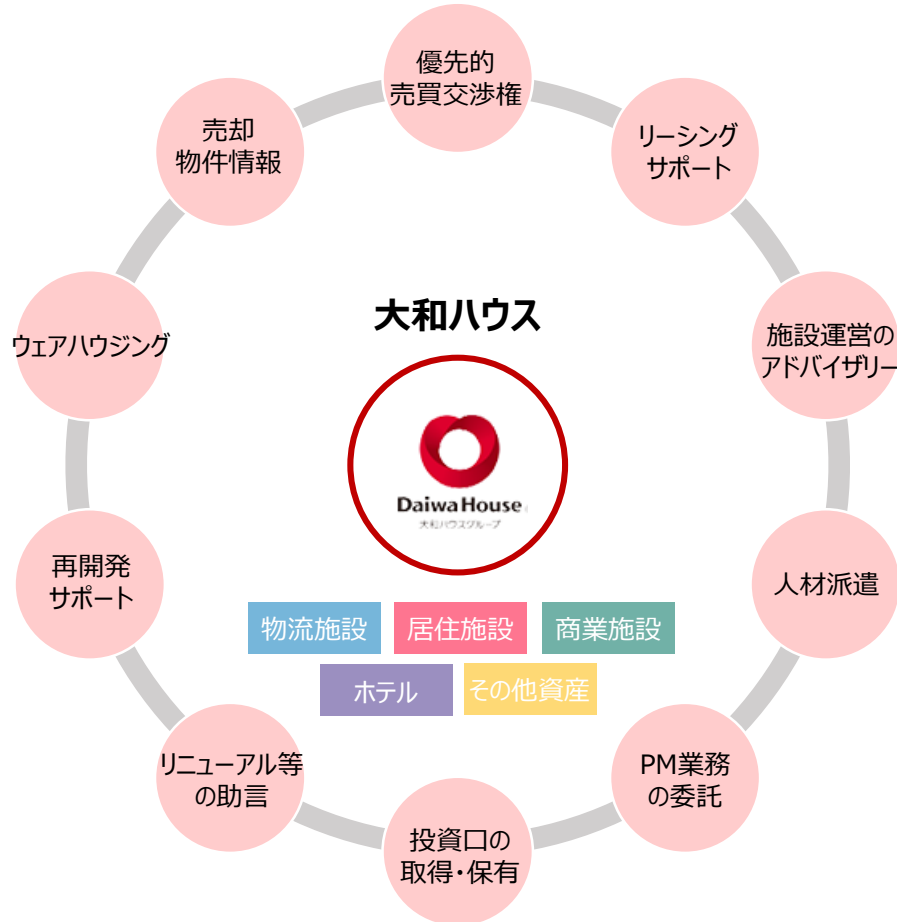
(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注) 流動化不動産とは、早期に売却可能な不動産です。

大和ハウスグループの強固なパイプライン・サポート

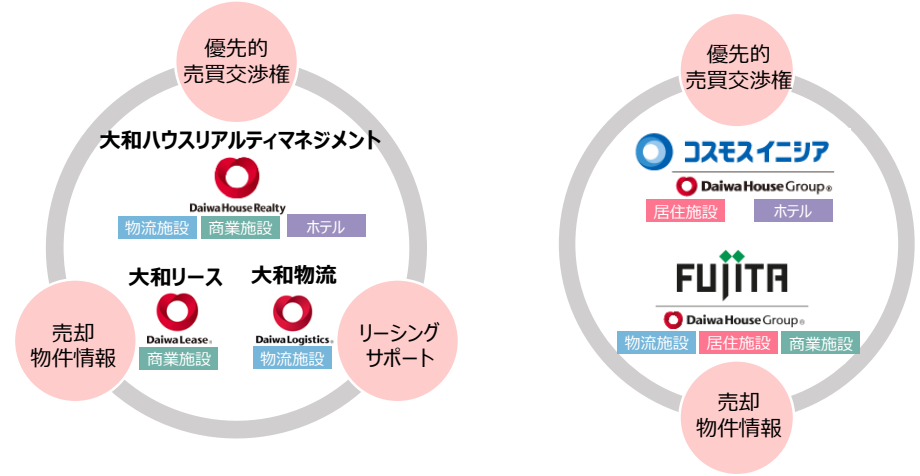
- ◆ 大和ハウスグループによる、優先的売買交渉権の付与等の多様なサポートを最大限に活用
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

大和ハウスの多様なパイプライン・サポート



(注) 優先的売買交渉権の主な対象資産を記載しています。

グループ各社からのサポートでパイプラインをより強固に

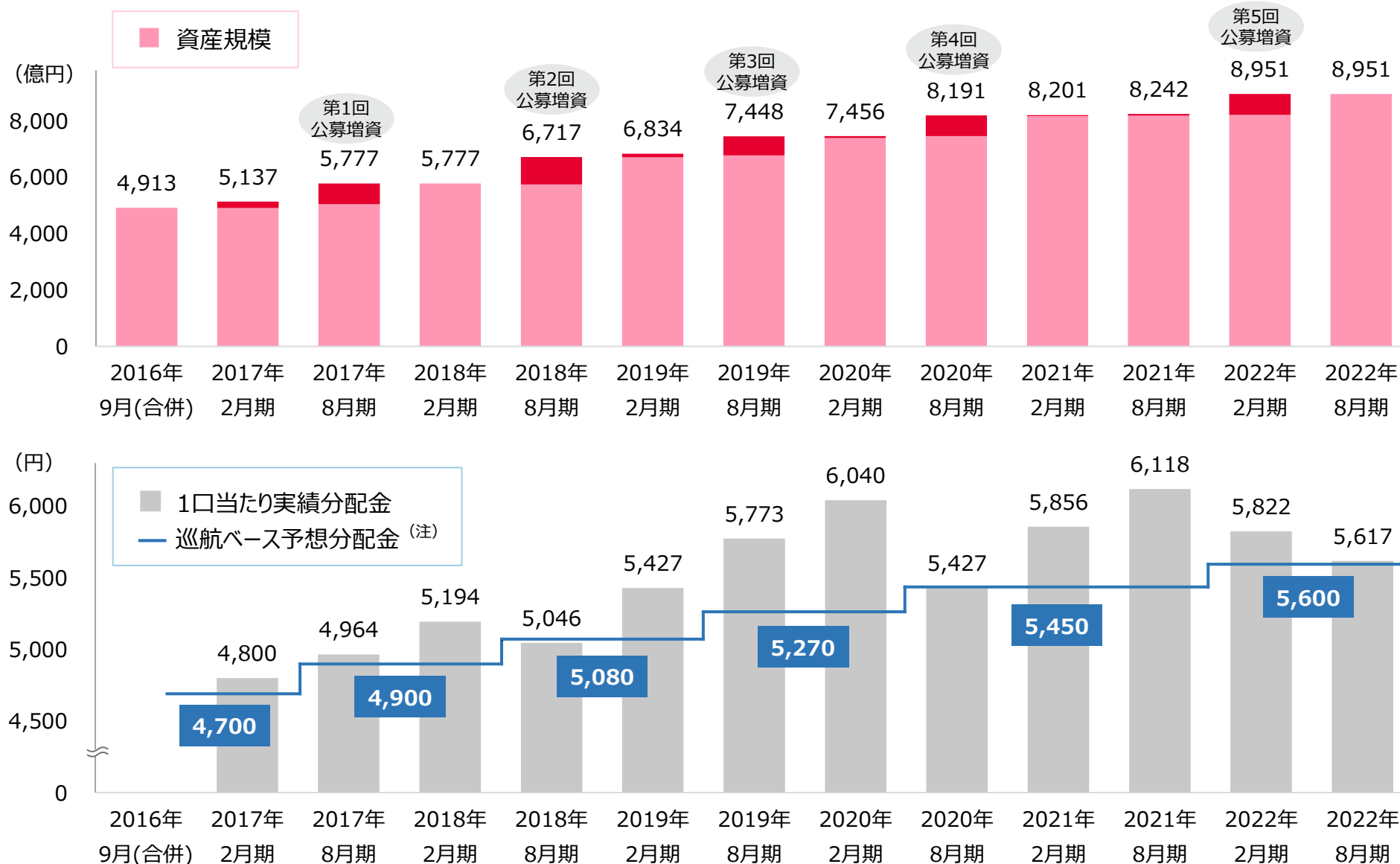


大和ハウスをスポンサーとする主な投資法人・ファンドの投資対象

法人名	大和ハウスリート投資法人	大和ハウスグローバルリート投資法人	大和ハウスロジスティクスコアファンド	Daiwa House Logistics Trust
分類	上場REIT (日本)	私募REIT	私募コアファンド	上場REIT(シンガポール)
投資対象	総合型	総合型	物流施設特化型	物流施設・事業施設
投資エリア	日本国内	日本国内・海外	日本国内	日本国内・海外(アジア)
優先交渉権	第1順位	<国内不動産の優先交渉権の順位>		

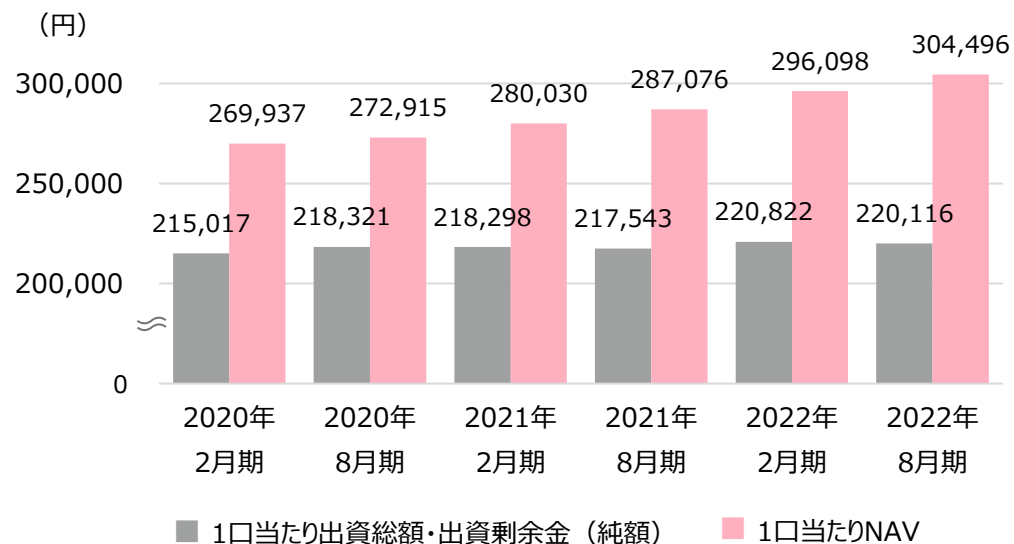
(出所) 大和ハウス工業株式会社

資産規模と1口当たり分配金の推移

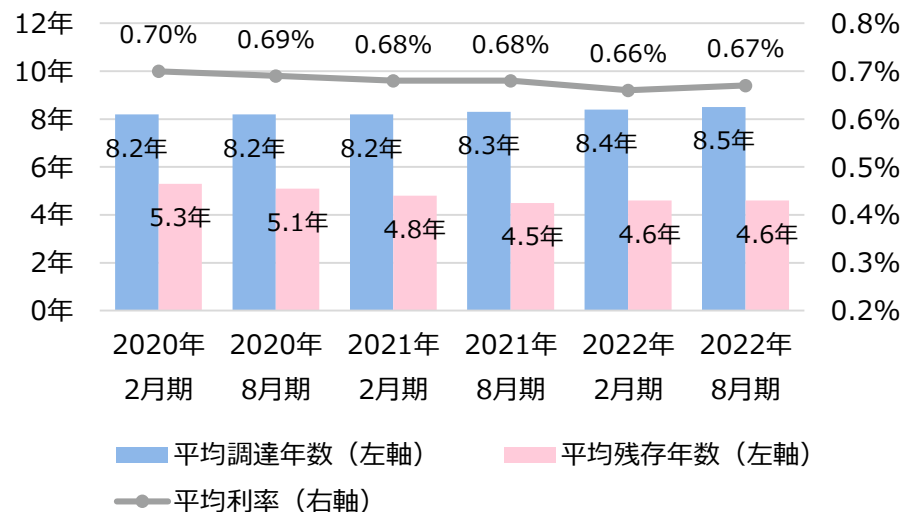


(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

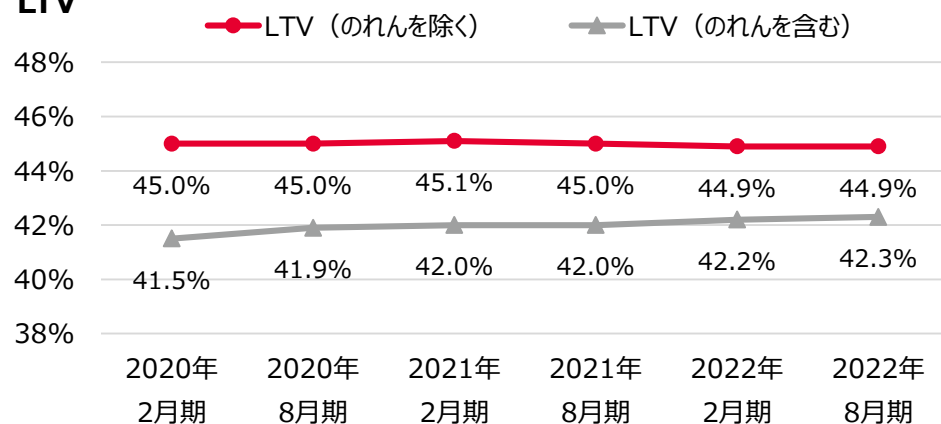
1口当たりNAV



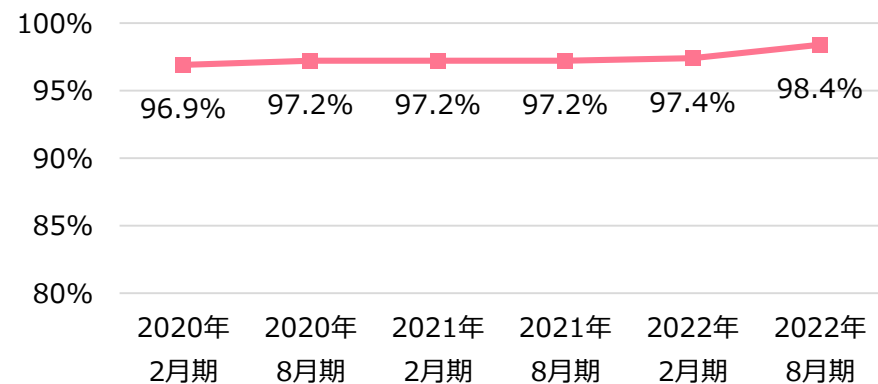
平均調達年数・平均残存年数・平均利率



LTV



固定金利比率



	2020年8月期	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期 (A)	2022年8月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	3日
営業収益	26,613百万円	28,097百万円	29,571百万円	30,264百万円	29,368百万円	▲895百万円
営業利益	11,574百万円	12,571百万円	13,116百万円	13,409百万円	12,661百万円	▲747百万円
(内、不動産売却損益)	-百万円	836百万円	2,208百万円	1,335百万円	-百万円	▲1,335百万円
経常利益	9,936百万円	11,099百万円	11,619百万円	11,685百万円	11,050百万円	▲635百万円
当期純利益	9,936百万円	11,098百万円	11,619百万円	11,685百万円	11,049百万円	▲635百万円
1口当たり分配金	5,427円	5,856円	6,118円	5,822円	5,617円	▲205円
発行済投資口の総口数	2,196,000口	2,196,000口	2,196,000口	2,320,000口	2,320,000口	-
配当性向	119.4%	100.9%	101.1%	101.5%	100.9%	▲0.6ポイント
総資産	899,579百万円	901,386百万円	900,310百万円	964,669百万円	963,566百万円	▲1,103百万円
純資産	491,302百万円	490,586百万円	489,467百万円	524,178百万円	521,820百万円	▲2,357百万円
出資総額	231,766百万円	231,766百万円	231,766百万円	268,042百万円	268,042百万円	-
出資剰余金(純額)	247,667百万円	247,617百万円	245,959百万円	244,265百万円	242,628百万円	▲1,637百万円
有利子負債	376,558百万円	378,558百万円	378,558百万円	407,550百万円	407,550百万円	-
LTV(のれんを除く)	45.0%	45.1%	45.0%	44.9%	44.9%	-
LTV(のれんを含む)	41.9%	42.0%	42.0%	42.2%	42.3%	0.1ポイント
1口当たり純資産	223,725円	223,400円	222,890円	225,938円	224,922円	▲1,016円
1口当たりNAV ^(注1)	272,915円	280,030円	287,076円	296,098円	304,496円	8,398円
1口当たりFFO ^(注2)	7,789円	7,982円	7,594円	7,746円	8,061円	315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8月期	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期 (A)	2022年8月期 (B)	増減 (B - A)	
物件数	228 物件	227 物件	227 物件	230 物件	230 物件	-	
取得価格合計	819,114 百万円	820,103 百万円	824,293 百万円	895,153 百万円	895,153 百万円	-	
物流施設比率	49.6 %	49.5 %	50.0 %	52.5 %	52.5 %	-	
居住施設比率	30.1 %	29.8 %	29.4 %	26.9 %	26.9 %	-	
商業施設比率	15.0 %	15.0 %	14.9 %	13.8 %	13.8 %	-	
ホテル比率	1.9 %	2.3 %	2.3 %	2.1 %	2.1 %	-	
その他資産比率	3.3 %	3.3 %	3.3 %	4.7 %	4.7 %	-	
取得物件数・取得価格	4 物件 ^(注1) 73,489 百万円	1 物件 3,140 百万円	1 物件 5,930 百万円	5 物件 ^(注2) 73,770 百万円	- 物件 - 百万円	-	
売却物件数・売却価格	- 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 - 百万円	-	
含み損益	119,888 百万円	135,564 百万円	152,694 百万円	174,639 百万円	195,760 百万円	21,120 百万円	
賃貸可能面積	2,980 千㎡	2,979 千㎡	2,983 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	-	
稼働率	99.4 %	99.4 %	99.3 %	99.7 %	99.7 %	-	
不動産賃貸事業	収益	26,613 百万円	27,260 百万円	27,362 百万円	28,928 百万円	29,368 百万円	440 百万円
	費用	10,737 百万円	11,179 百万円	12,081 百万円	12,431 百万円	12,183 百万円	▲247 百万円
	損益	15,876 百万円	16,080 百万円	15,281 百万円	16,497 百万円	17,185 百万円	688 百万円
減価償却費	5,174 百万円	5,271 百万円	5,271 百万円	5,625 百万円	5,654 百万円	28 百万円	
NOI ^(注3)	21,050 百万円	21,352 百万円	20,552 百万円	22,122 百万円	22,839 百万円	717 百万円	
NOI利回り ^(注4)	5.2 %	5.2 %	5.0 %	5.0 %	5.1 %	0.1 ポイント	

(注1) イーアスつくばの準共有持分70%の追加取得を含みます。

(注2) 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)

	2022年2月期	2022年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,560,614	30,043,112
信託現金及び信託預金	19,351,482	19,987,061
営業未収入金	330,122	314,491
前払費用	638,140	731,649
未収消費税等	3,370,380	-
その他	10,163	4,087
貸倒引当金	▲2,080	▲2,035
流動資産合計	46,258,824	51,078,366
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	19,806,736	19,670,659
構築物（純額）	183,709	187,412
機械及び装置（純額）	280,516	274,700
工具、器具及び備品（純額）	287,456	300,269
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物（純額）	374,402,289	370,282,033
信託構築物（純額）	8,383,035	8,213,278
信託機械及び装置（純額）	1,316,630	1,247,399
信託工具、器具及び備品（純額）	946,334	955,367
信託土地	421,989,027	421,990,449
信託建設仮勘定	-	199,950
有形固定資産合計	849,307,062	845,032,844
無形固定資産		
のれん	57,484,571	55,502,344
信託借地権	5,830,223	5,782,810
商標権	388	161
無形固定資産合計	63,315,182	61,285,315
投資その他の資産		
投資有価証券	9,463	9,480
長期前払費用	2,031,814	2,403,601
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	5,588,730	5,960,534
固定資産合計	918,210,976	912,278,695
繰延資産		
投資法人債発行費	200,100	209,212
繰延資産合計	200,100	209,212
資産合計	964,669,900	963,566,274

(単位：千円)

	2022年2月期	2022年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,777,779	1,693,807
1年内返済予定の長期借入金	42,500,000	35,900,000
未払金	98,921	137,152
未払費用	1,784,954	1,818,619
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	1,549,216
前受金	3,603,785	3,628,679
前受収益	157,957	132,825
預り金	177,977	173,587
デリバティブ債務	11,882	23,350
その他	67,520	67,520
流動負債合計	50,181,383	45,125,362
固定負債		
投資法人債	38,000,000	42,000,000
長期借入金	327,050,000	329,650,000
長期前受収益	236,320	175,991
預り敷金及び保証金	330,755	330,939
信託預り敷金及び保証金	23,664,971	23,539,868
資産除去債務	670,889	677,259
デリバティブ債務	357,567	246,460
固定負債合計	390,310,503	396,620,519
負債合計	440,491,887	441,745,882
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	268,042,601	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	▲3,401,604	▲5,039,524
出資剰余金（純額）	244,265,959	242,628,039
当期末処分利益	12,238,902	11,419,562
剰余金合計	256,504,861	254,047,602
投資主資本合計	524,547,463	522,090,203
繰延ヘッジ損益	▲369,449	▲269,810
純資産合計	524,178,013	521,820,392
負債純資産合計	964,669,900	963,566,274

損益計算書

	(単位：千円)	
	2022年2月期	2022年8月期
営業収益		
賃貸事業収入	27,756,601	28,085,530
その他賃貸事業収入	1,171,703	1,283,457
不動産等売却益	1,335,737	-
営業収益合計	30,264,042	29,368,987
営業費用		
賃貸事業費用	12,431,148	12,183,764
資産運用報酬	1,864,782	1,921,674
資産保管手数料	37,932	38,338
一般事務委託手数料	95,300	94,587
役員報酬	6,600	6,660
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
貸倒引当金繰入額	2,056	1,577
その他営業費用	434,808	478,750
営業費用合計	16,854,856	16,707,579
営業利益	13,409,185	12,661,408
営業外収益		
受取利息	189	185
未払分配金除斥益	4,830	5,249
債務勘定整理益	6,404	7,473
固定資産税等精算金	58	-
還付加算金	-	2,920
補助金収入	10,225	-
その他	92	23
営業外収益合計	21,800	15,852
営業外費用		
支払利息	1,136,690	1,169,396
投資法人債利息	99,679	112,622
投資法人債発行費償却	13,997	15,394
投資口交付費	173,618	-
融資関連費用	319,251	325,546
その他	2,025	3,913
営業外費用合計	1,745,263	1,626,875
経常利益	11,685,723	11,050,385
税引前当期純利益	11,685,723	11,050,385
法人税等合計	605	605
当期純利益	11,685,118	11,049,780
前期繰越利益	553,783	369,782
当期末処分利益	12,238,902	11,419,562

金銭の分配に係る計算書

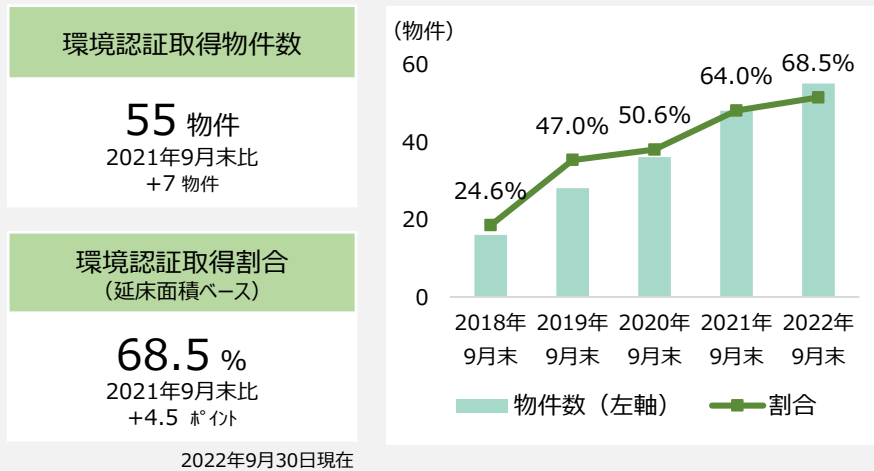
	(単位：円)			
	2022年2月期		2022年8月期	
	1口当たり		1口当たり	
I 当期末処分利益	12,238,902,254		11,419,562,690	
II 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額	1,637,920,000		1,839,760,000	
その他の出資剰余金控除額	-		44,080,000	
III 分配金の額	13,507,040,000	5,822	13,031,440,000	5,617
うち利益分配金	11,869,120,000	5,116	11,147,600,000	4,805
うち利益超過分配金				
一時差異等調整引当額	1,637,920,000	706	1,839,760,000	793
その他の利益超過分配金	-	-	44,080,000	19
IV 次期繰越利益	369,782,254		271,962,690	

不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	2022年2月期	2022年8月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	27,199,040	27,524,798
共益費収入	557,560	560,731
賃貸事業収入計	27,756,601	28,085,530
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	482,672	483,228
付帯収益	433,495	530,924
その他賃貸事業収益	255,535	269,304
その他賃貸事業収入計	1,171,703	1,283,457
不動産賃貸事業収益合計	28,928,305	29,368,987
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,560,618	1,614,583
水道光熱費	479,766	581,659
公租公課	2,158,531	2,396,533
修繕費	1,575,809	892,040
原状回復工事費	290,664	268,558
保険料	34,685	51,584
信託報酬	59,021	58,006
減価償却費	5,625,565	5,654,048
その他営業費用	646,485	666,750
不動産賃貸事業費用合計	12,431,148	12,183,764
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,497,156	17,185,223

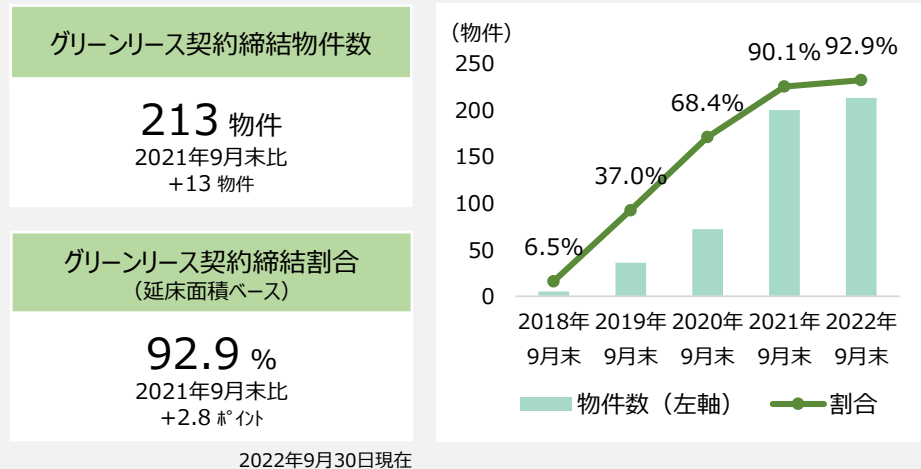
環境認証の取得推進

◆ 保有物件の環境認証の取得割合の向上



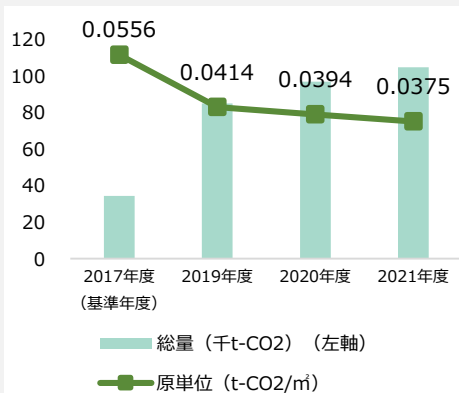
グリーンリース契約の締結推進

◆ テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施

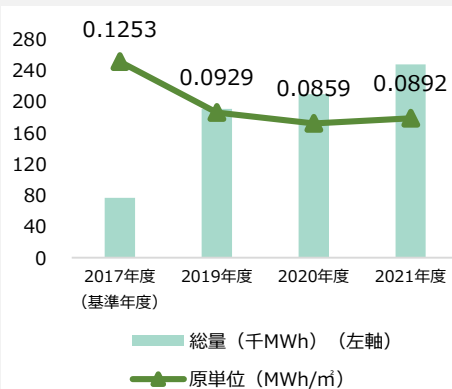


環境パフォーマンスの向上

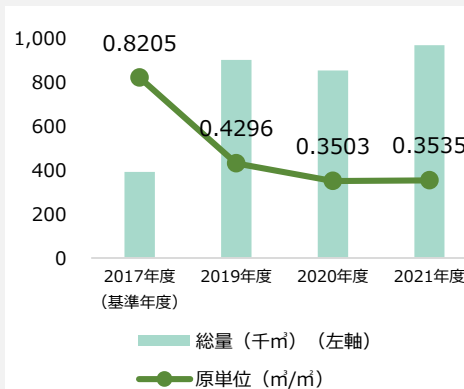
◆ GHG排出量



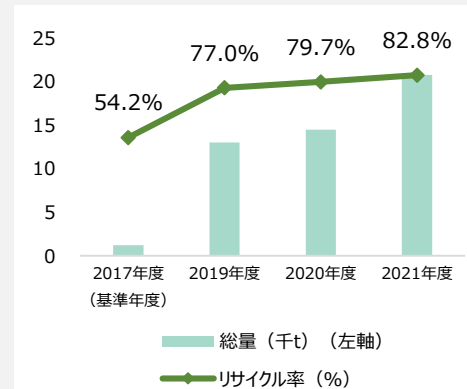
◆ エネルギー消費量



◆ 水消費量



◆ 廃棄物管理 (リサイクル率)



※集計期間 各4月～3月

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

社会貢献に向けた取り組み

- ◆ 環境保全に対する寄付機能付自販機を設置
(スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り)
 - 近畿大学生の団体「灯(ひ)と奈菜(なな)」と協働して、奈良市の猿沢池や周辺の環境保全に対する寄付機能付自販機を設置しました。



スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り

- ◆ 本資産運用会社における防災備蓄品の寄贈
 - 本資産運用会社における地域共生活動として、これまで公共公園施設管理事務所の呼びかけに応じての清掃活動や中国からの帰国者の方への日本語会話支援等のボランティア活動を定期的を実施してきました。
 - 2022年度は、コロナ禍においても実施できる活動として、本資産運用会社の防災備蓄品を寄贈しました。

寄贈先	フードバンクおりなす江戸川 *主にひとり親家庭や生活困窮の方に 無償提供しています
寄贈品	防災備蓄用 ライス 200食 ビスケット 50食



投資家に向けた取り組み

- ◆ サステナビリティレポート2022 の発行
 - 投資主をはじめとするステークホルダーの皆様に対して、これまでに本投資法人及び本資産運用会社実践してきたESGに関する様々な取り組みや考え方を、広く知っていただくことを目的として、サステナビリティレポート2022 を発行しました。



https://www.daiwahouse-reit.co.jp/file/esg_reports-20220719.pdf

- ◆ Webサイトのリニューアル
 - ESGへの取り組みに特化したWebサイトをリニューアルしました
 - 今後も積極的な情報開示を行っていきます。



<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html>

- ◆ IR活動実績 (オンライン開催、電話/Web会議を含む)

(2021年4月～2022年3月)

・国内機関投資家・アナリスト等向け決算説明会	2回
・国内機関投資家・アナリスト等向けIRミーティング	193回
・海外機関投資家等向けIRミーティング	68回

資産運用会社の健康経営に関する取り組み

◆ 健康経営の取り組み

- 本資産運用会社では、従業員の健康づくりに取り組むことは、従業員の活
力向上や生産性の向上など、組織全体の活性化をもたらすと考えます。
- 「健康宣言」に基づき、一人ひとりが健康で安心していきいきと働けるよう健
康づくりや働きやすい環境づくりのための取り組みをしています。

◆ 健康宣言（2022年9月）

- ワーク・ライフ・バランスの推進
- 健康リテラシーの向上
- 定期健康診断の受診促進および二次健診未受診者への個別受診推奨
の実施
- 感染症予防の徹底

◆ 本資産運用会社の健康関連の主なデータ

	2020年	2021年	2022年	KPI
定期健康診断受診率	100%	100%	100%	100%
特定保健指導受診率 (※1)	100%	該当者 なし	該当者 なし	100%
喫煙率	18%	10%	9%	8%
運動習慣率(※2)	29%	19%	20%	30%
適量飲酒該当率(※3)	51%	62%	51%	65%
十分な睡眠が取れている人 の割合	76%	85%	77%	85%

※1 特定保健指導実施率：健診結果に基づき実施した特定保健指導の終了者の割合
 ※2 運動習慣率：1回30分以上の運動を週二回以上、1年以上実施している人の割合
 ※3 適量飲酒該当率：飲酒日の1回あたりの飲酒量が1合(適正量)未満の人の割合

資産運用会社の従業員に向けた取り組み（2022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

◆ ワークライフバランス

- ・平均残業時間 15 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 9 名

< 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

◆ 役職員向け業務研修

- ・研修実施回数 25 回

◆ ダイバーシティ

- ・女性社員比率 39 %

2021年4月1日時点

◆ 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 28 名
- ・宅地建物取引士 66 名
- ・不動産鑑定士 2 名
- ・一級建築士 2 名
- ・公認 不動産コンサルティング
マスター 7 名
- ・ビル経営管理士 9 名
- ・CASBEE建築評価員 2 名
- ・CASBEE不動産評価員 3 名

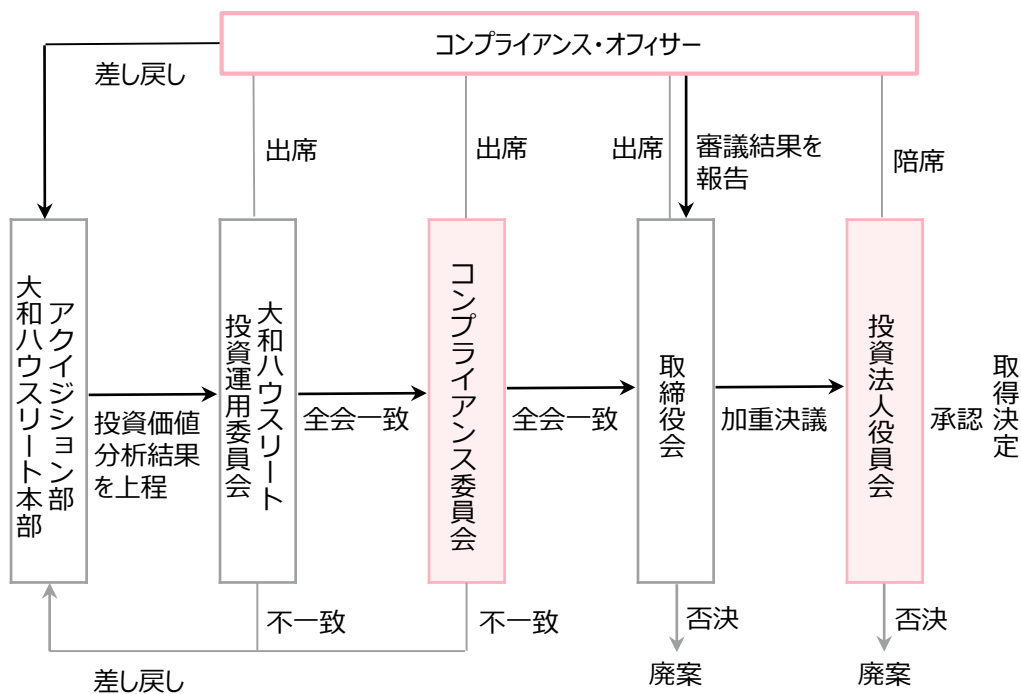
役職員総数 72名、2022年3月31日時点

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



2022年8月期 執行役員及び監督役員の役員会への出席率	100% (8回/8回)
---------------------------------	--------------

大和ハウスによる投資口の保有（セムポート出資）

- ◆ 投資口の保有（セムポート出資）

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

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

2022年8月31日現在

サステナビリティ指標連動報酬の導入

- ◆ 資産運用報酬（2022年3月～）

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動

詳細については→P.31

- ◆ 執行役員の報酬（2022年3月～）

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動

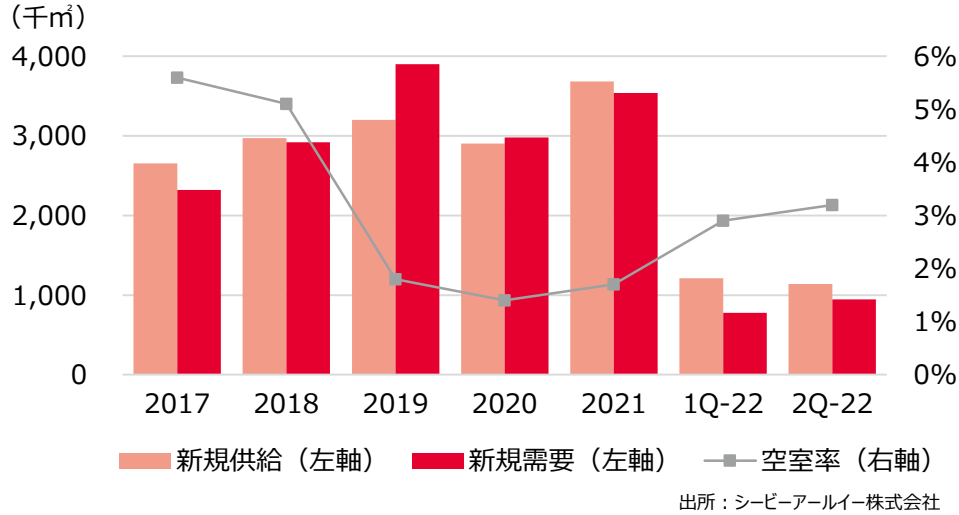
- ③CDP評価向上により
2022年2月期 400千円/月→2022年8月期 410千円/月に変更

※2021年10月開催の役員会において予め承認された計算式を基に2021年12月に取得したCDP評価により算出しています。

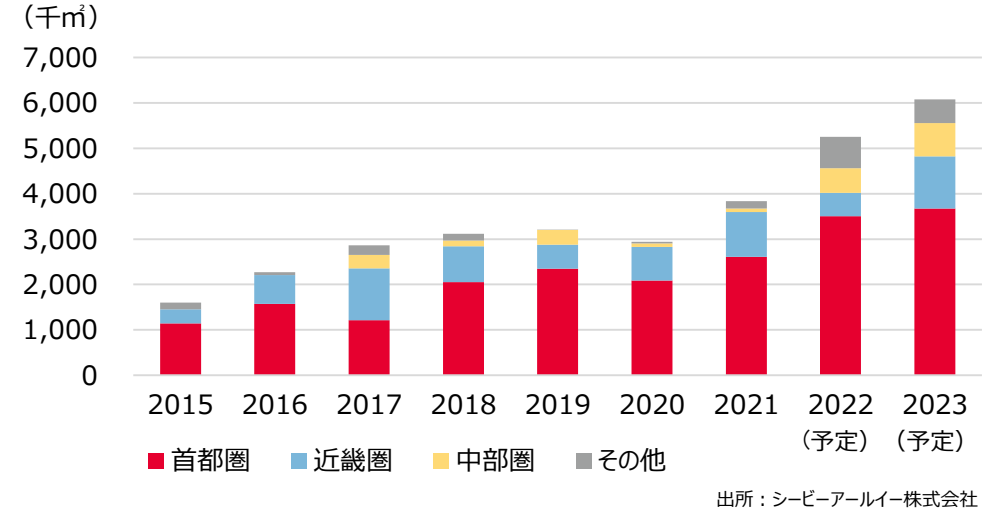
- ◆ 資産運用会社取締役の報酬（2022年4月～）

- ①GRESB評価、②CDP評価、③環境法令遵守状況 に連動

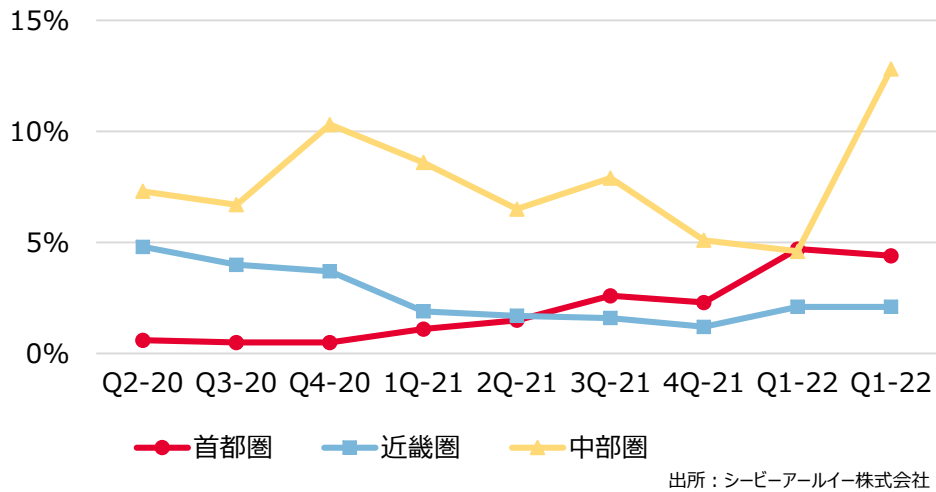
三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



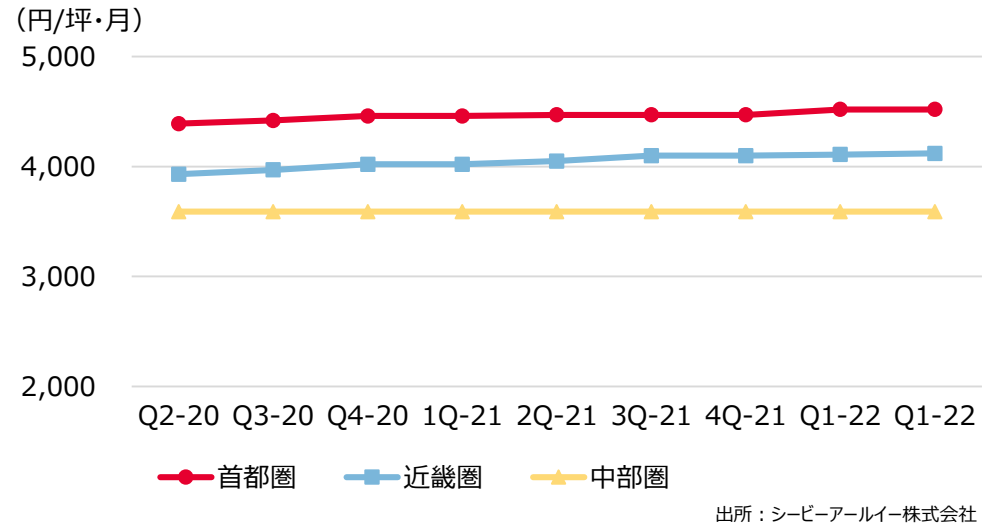
中大型物流施設の開発動向 (全国)



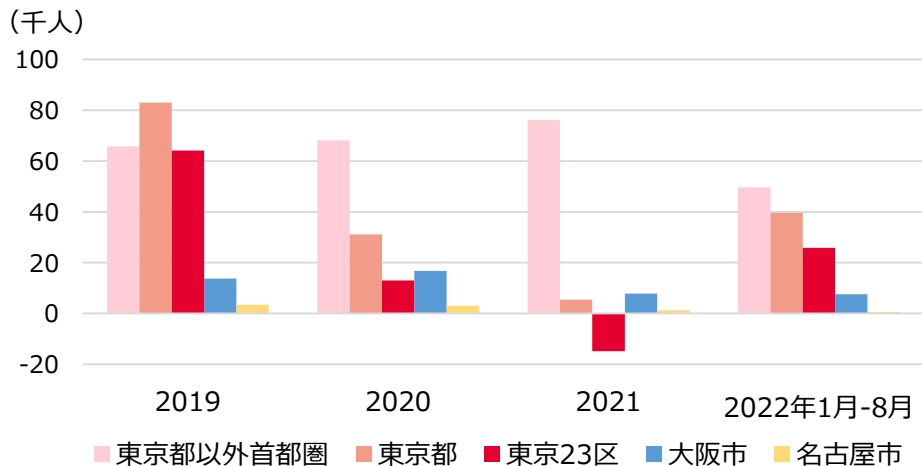
大型マルチテナント型物流施設の空室率



大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数

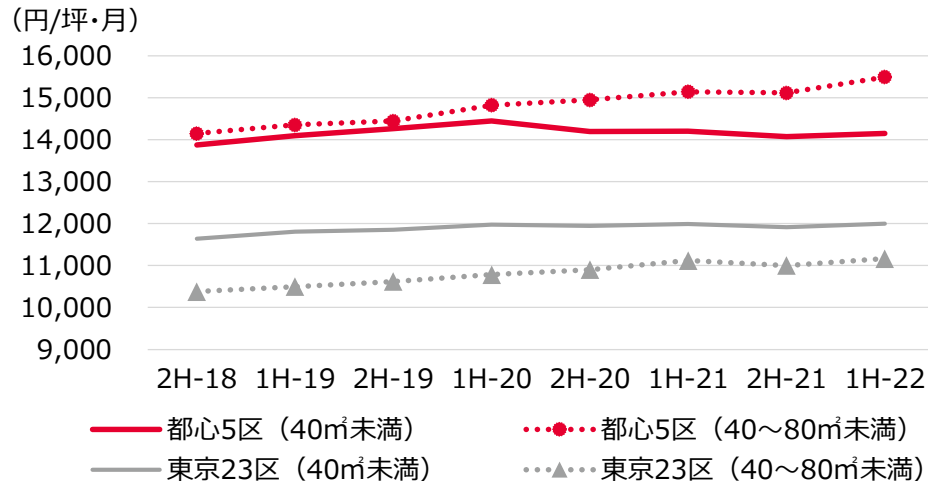


都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



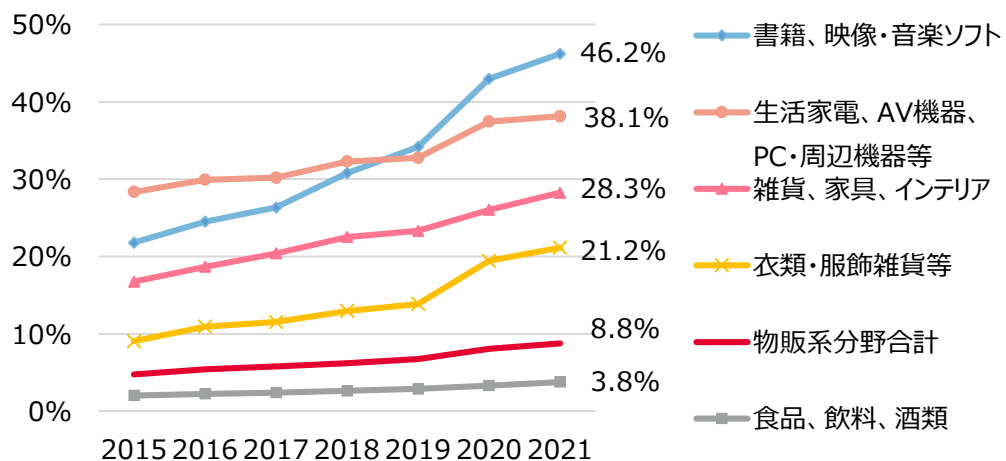
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

東京23区のマンション賃料の動向



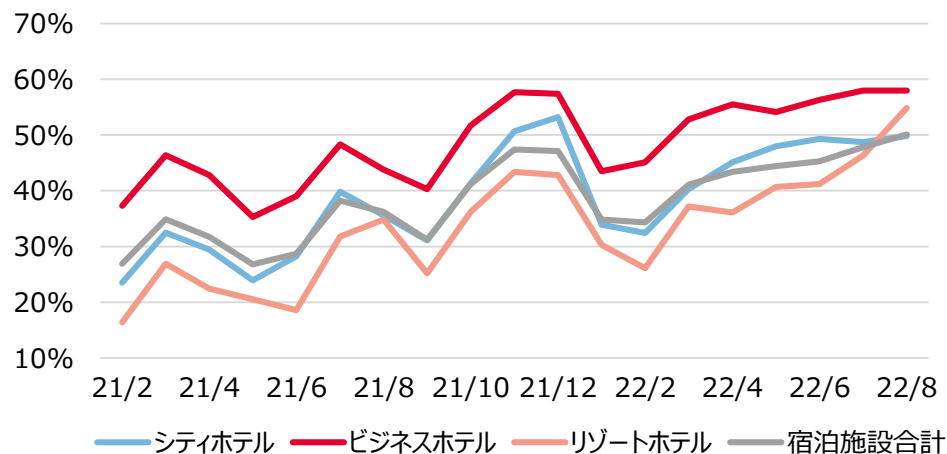
出所：一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

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)	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)	稼働率
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
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.9%	5,230.39	98.8%	RE-037	カスターア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	95.4%
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	93.0%	RE-038	カスターア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	98.8%
RE-003	カスターア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	97.6%	RE-039	カスターア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	98.5%
RE-004	カスターア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	97.3%	RE-040	カスターア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	98.9%
RE-005	カスターア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	100.0%	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	93.1%	RE-042	カスターア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	93.3%
RE-007	カスターア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	90.3%	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	97.4%
RE-008	カスターア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	96.7%	RE-044	カスターア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	96.4%
RE-009	カスターア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	95.7%	RE-045	カスターア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	96.9%
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	90.5%	RE-046	カスターア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	95.1%
RE-011	カスターア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	97.1%	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	97.0%
RE-012	カスターア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	88.6%	RE-048	カスターア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	94.3%
RE-013	カスターア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	100.0%	RE-049	カスターア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	96.4%
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	97.1%	RE-050	カスターア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	92.5%
RE-015	カスターア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	95.4%	RE-051	カスターア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	95.9%
RE-016	カスターア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	98.4%	RE-052	カスターア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	95.8%
RE-017	カスターア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	98.3%	RE-053	カスターア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	95.8%
RE-018	カスターア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	97.7%	RE-054	カスターア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	94.5%
RE-019	カスターア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	97.3%	RE-055	カスターア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	97.9%
RE-020	カスターア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	100.0%	RE-056	カスターア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	92.4%
RE-021	カスターア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	96.2%	RE-057	カスターア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	97.4%
RE-022	カスターア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	91.7%	RE-058	カスターア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	97.3%
RE-023	カスターア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	94.8%	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	96.6%
RE-024	カスターア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	100.0%	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	100.0%	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	91.8%	RE-062	カスターア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	96.5%
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	100.0%	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	96.7%	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	93.0%	RE-065	カスターア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	82.2%
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	93.5%	RE-067	カスターア若林公園	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	100.0%
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	100.0%
RE-034	カスターア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	100.0%	RE-070	カスターア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	97.8%
RE-035	カスターア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	100.0%	RE-071	カスターア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	97.6%
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	99.0%

ポートフォリオ一覧 ③

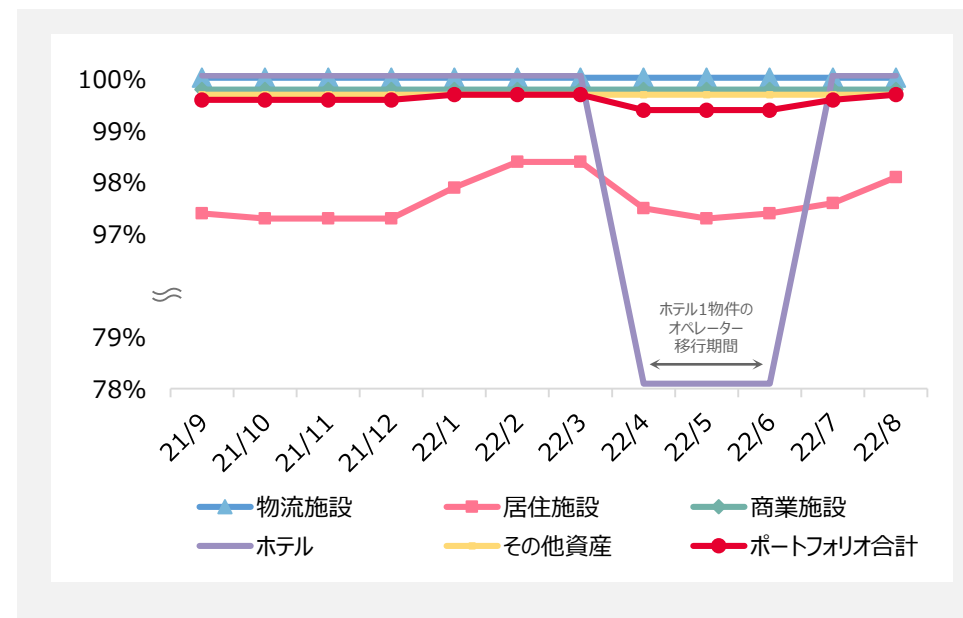
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率
RE-073	カスティア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	100.0%	RE-116	カスティア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	95.9%
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	100.0%	RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	99.1%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	94.3%	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	96.9%	RE-119	カスティア栄	愛知県名古屋	1,010	0.1%	2,836.00	96.3%
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	98.0%
RE-078	カスティア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	94.0%	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	98.6%
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	94.8%
RE-080	カスティア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	96.2%	RE-126	カスティア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	100.0%
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	100.0%
RE-082	カスティア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	96.7%	RE-128	カスティア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	94.4%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	96.9%	RE-129	カスティア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	5,415.39	100.0%
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	95.6%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	93.7%	RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.3%	7,022.69	92.9%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.4%	RE-133	カスティア名駅南	愛知県名古屋	720	0.1%	1,822.10	95.6%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	96.5%	RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	100.0%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	97.5%	RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	92.1%
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	98.6%	RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	97.6%
RE-090	カスティア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	98.4%	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	91.9%	RE-139	カスティア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.2%	5,086.69	100.0%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	98.0%	RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	96.3%
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	98.1%
RE-095	カスティア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	95.9%	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	100.0%	RE-144	カスティア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,420	0.2%	1,687.89	93.8%
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%	16,385.56	94.3%
RE-105	カスティア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	93.3%	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	98.9%	RM-006	ドリムタウンALI	青森県青森市	8,100	0.9%	22,196.81	99.7%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.5%	21,367.93	100.0%	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 ²)	稼働率 (注)
RM-011	アクロモール泉北(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	フロオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.8%	19,845.72	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.2%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.6%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.5%	6,669.74	100.0%
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	0.1%	1,066.95	100.0%
RR-008	フロオ菖蒲	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	アマネク金沢	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	アーバンピング稲毛	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	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 ²)	稼働率
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	98.1%
商業施設	23 物件	123,219	13.8%	571,008.21	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%	3,200,592.68	99.7%

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 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2022年2月期			2022年8月期			前期比					
					2022年 2月期	2022年 8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	9,144	1,655	10,600	10,800	200	4.0	3.9/4.0	4.2	3.9	3.8/3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,711	3,288	17,900	18,000	100	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,634	1,045	4,680	4,680	0	4.3	4.3/4.5	4.5	4.3	4.3/4.5	4.5	0.0	0.0	0.0			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,124	1,275	10,100	10,400	300	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	25,259	3,740	28,300	29,000	700	3.8	3.8/3.9	4.0	3.7	3.7/3.8	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,914	325	3,180	3,240	60	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,050	1,019	6,940	7,070	130	4.3	4.2/4.3	4.5	4.2	4.1/4.2	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,157	2,632	12,540	12,790	250	4.4	4.3/4.4	4.6	4.3	4.2/4.3	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,688	1,211	6,770	6,900	130	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,176	33	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,107	652	3,700	3,760	60	4.9	4.8/4.9	5.1	4.8	4.7/4.8	5.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,012	1,317	5,210	5,330	120	4.6	4.3/4.5	4.8	4.5	4.2/4.4	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,210	1,409	6,440	6,620	180	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,661	1,118	4,670	4,780	110	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,483	2,196	9,460	9,680	220	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,335	894	4,130	4,230	100	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,593	1,286	5,750	5,880	130	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,677	932	4,510	4,610	100	4.4	4.3/4.4	4.6	4.3	4.2/4.3	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,095	904	4,920	5,000	80	4.3	4.2	4.5	4.2	4.1/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	7,091	2,138	9,040	9,230	190	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,128	1,471	6,470	6,600	130	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	7,735	3,764	11,100	11,500	400	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.1/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	4,750	1,349	5,960	6,100	140	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,210	999	7,050	7,210	160	4.2	3.7	4.5	4.1	3.6	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,569	2,830	12,100	12,400	300	4.4	4.1	4.6	4.3	4.0	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,004	1,475	8,280	8,480	200	4.1	3.8	4.2	4.0	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,915	314	2,200	2,230	30	5.4	5.3/5.5	5.6	5.3	5.2/5.4	5.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	1,280	1,189	130	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			
LB-035	Dプロジェクト川越 III	7,200	6,766	1,803	8,370	8,570	200	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,150	769	3,830	3,920	90	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	8,500	8,390	1,709	9,960	10,100	140	3.8	3.7/3.9	4.0	3.7	3.6/3.8	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,632	1,087	5,600	5,720	120	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 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 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2022年2月期			2022年8月期			前期比					
					2022年 2月期	2022年 8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	3,353	716	4,010	4,070	60	5.1	4.7	5.4	5.0	4.6	5.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,402	287	1,650	1,690	40	5.0	4.7	5.2	4.9	4.6	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,866	253	2,080	2,120	40	5.3	5.4	5.5	5.2	5.3	5.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,636	283	1,880	1,920	40	5.3	5.3/5.4	5.5	5.2	5.2/5.3	5.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,878	521	3,330	3,400	70	5.3	5.3/5.4	5.5	5.2	5.2/5.3	5.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,640	729	6,260	6,370	110	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,591	748	4,260	4,340	80	5.1	4.6	5.5	5.0	4.5	5.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,568	481	2,010	2,050	40	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,402	887	6,400	6,290	▲ 110	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,016	233	1,230	1,250	20	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,398	1,491	8,890	8,890	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,884	1,435	9,110	9,320	210	4.1	3.8	4.2	4.0	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,527	1,182	7,540	7,710	170	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,486	803	4,320	4,290	▲ 30	4.6	4.4/4.5/ 4.8	-	4.6	4.4/4.5/ 4.8	-	0.0	0.0	-			
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,834	1,175	7,990	8,010	20	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.0	0.0	0.0	▲ 0.1			
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,487	▲ 917	8,210	6,570	▲ 1,640	5.4	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	0.0	0.0	0.0			
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,388	391	3,710	3,780	70	5.5	5.3	5.8	5.4	5.2	5.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,671	1,528	10,000	10,200	200	4.8	4.7/4.9	5.0	4.7	4.6/4.8	4.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,211	578	4,780	4,790	10	4.2	3.8	4.4	4.1	3.7	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,594	845	6,300	6,440	140	4.2	3.9	4.4	4.1	3.8	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,161	1,158	8,120	8,320	200	4.2	3.8	4.4	4.1	3.7	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,314	1,685	13,600	14,000	400	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,782	607	4,280	4,390	110	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,900	899	6,650	6,800	150	4.3	4.2	4.5	4.2	4.1	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,449	140	1,560	1,590	30	5.1	5.0/5.1	5.3	5.0	4.9/5.0	5.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,906	473	4,290	4,380	90	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,723	1,076	11,500	11,800	300	3.7	3.4	4.0	3.6	3.3	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	15,130	669	15,700	15,800	100	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.0/4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,225	3,474	19,400	19,700	300	3.8	3.8/3.9	4.0	3.7	3.7/3.8	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,754	3,545	15,200	16,300	1,100	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LM-003	DPL北九州	3,510	3,289	540	3,760	3,830	70	5.2	5.1/5.2/ 5.3	5.4	5.1	5.0/5.1/ 5.2	5.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	32,089	3,810	35,000	35,900	900	4.0	4.0/4.1	4.2	3.9	3.9/4.0	4.1	▲ 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 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2022年2月期			2022年8月期			前期比		
					2022年 2月期	2022年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法	
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,893	676	6,280	6,570	290	4.7	4.1	5.2	4.6	4.0	5.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	31,877	2,922	33,800	34,800	1,000	4.1	4.0/4.2	4.3	4.0	3.9/4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
物流施設 合計		470,121	452,916	82,123	525,390	535,040	9,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,342	3,057	10,100	10,400	300	3.4	3.6	3.6	3.3	3.5	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,088	841	4,820	4,930	110	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-003	カスティア芝公園	2,630	2,370	369	2,580	2,740	160	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,259	400	2,620	2,660	40	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,018	241	2,200	2,260	60	3.5	3.6	3.7	3.4	3.5	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,059	290	1,320	1,350	30	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,057	602	2,560	2,660	100	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,757	322	3,010	3,080	70	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,492	327	2,770	2,820	50	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-010	カスティア新宿夏目坂	1,865	1,758	31	1,770	1,790	20	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	1,800	1,609	430	1,980	2,040	60	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,339	60	1,370	1,400	30	3.5	3.7	3.7	3.4	3.6	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,291	518	2,700	2,810	110	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,649	930	2,560	2,580	20	3.7	3.5	3.8	3.6	3.4	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-015	カスティア参宮橋	1,393	1,446	463	1,830	1,910	80	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,163	556	1,670	1,720	50	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,047	482	1,480	1,530	50	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-018	カスティア新富町	932	869	360	1,230	1,230	0	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	785	304	1,090	1,090	0	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-020	カスティア原宿	887	858	341	1,170	1,200	30	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-021	カスティア代々木上原	608	636	226	839	863	24	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	552	210	743	763	20	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-023	カスティア新宿7丁目	464	429	195	611	625	14	3.9	3.7	4.0	3.8	3.6	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-024	カスティア人形町	947	855	754	1,570	1,610	40	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	949	780	1,680	1,730	50	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-026	カスティア新御茶ノ水	914	825	464	1,250	1,290	40	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,233	776	1,960	2,010	50	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,076	643	1,680	1,720	40	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1

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 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2022年2月期			2022年8月期			前期比					
					2022年 2月期	2022年 8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-029	カスティア新富町Ⅲ	675	589	319	887	909	22	3.7	3.4	3.9	3.6	3.3	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-030	カスティア新宿御苑	2,720	2,519	1,120	3,670	3,640	▲ 30	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-031	カスティア高輪台	860	818	451	1,220	1,270	50	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	666	604	309	913	914	1	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	451	162	610	614	4	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	386	180	569	567	▲ 2	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,128	551	1,630	1,680	50	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-036	カスティア南麻布	642	616	282	874	899	25	3.4	3.2	3.5	3.3	3.1	3.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	2,880	2,706	823	3,430	3,530	100	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,498	1,341	3,690	3,840	150	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,279	2,920	9,750	10,200	450	3.6	3.9	3.8	3.5	3.8	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,200	1,409	4,530	4,610	80	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-041	カスティア新宿	2,950	2,764	1,135	3,800	3,900	100	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	843	666	1,480	1,510	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	6,082	3,797	9,680	9,880	200	-	3.3	5.5	-	3.2	5.4	-	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-044	カスティア初台	2,030	1,934	695	2,630	2,630	0	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,818	611	2,370	2,430	60	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-046	カスティア恵比寿	1,420	1,363	476	1,790	1,840	50	3.4	3.2	3.6	3.3	3.1	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	4,500	3,950	1,149	5,100	5,100	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-048	カスティア都立大学	648	560	▲ 7	552	553	1	4.6	4.4	4.9	4.5	4.3	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-049	カスティア雪谷	1,110	966	323	1,260	1,290	30	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,300	179	1,450	1,480	30	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,323	456	1,770	1,780	10	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-052	カスティア菊川	817	714	248	927	963	36	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-053	カスティア目黒	844	858	481	1,300	1,340	40	3.7	3.4	3.8	3.6	3.3	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	941	608	1,510	1,550	40	3.7	3.5	3.8	3.6	3.4	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-055	カスティア自由が丘	1,200	1,162	517	1,630	1,680	50	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-056	カスティア目白	988	923	316	1,220	1,240	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,365	874	3,240	3,240	0	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-058	カスティア斐町	1,140	1,065	384	1,410	1,450	40	3.8	4.0	4.0	3.7	3.9	3.9	▲ 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	6,664	3,535	10,000	10,200	200	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-060	カスティア八雲	857	811	131	920	943	23	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲ 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 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2022年2月期			2022年8月期			前期比					
					2022年 2月期	2022年 8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	1,417	982	2,340	2,400	60	3.9	3.7	4.0	3.8	3.6	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-062	カスティア本所吾妻橋	996	938	431	1,370	1,370	0	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-063	カスティア北沢	742	728	231	935	960	25	3.7	3.5	3.8	3.6	3.4	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-064	カスティア門前仲町	503	452	242	679	695	16	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-065	カスティア上池台	198	173	71	240	245	5	4.4	4.0	4.5	4.3	3.9	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-066	カスティア森下	832	760	459	1,190	1,220	30	3.7	3.5	3.8	3.6	3.4	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-067	カスティア若林公園	776	756	220	959	977	18	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-068	カスティア浅草橋	792	712	367	1,070	1,080	10	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-069	カスティア入谷	546	498	238	732	737	5	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-070	カスティア北上野	2,641	2,367	1,072	3,250	3,440	190	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-071	カスティア森下Ⅱ	686	582	378	939	961	22	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-072	カスティア三ノ輪	1,430	1,277	522	1,760	1,800	40	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-073	カスティア尾山台	533	504	169	656	674	18	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-074	カスティア中野	1,060	964	485	1,410	1,450	40	3.7	3.5	3.8	3.6	3.4	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-075	カスティア用賀	923	849	430	1,240	1,280	40	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-076	カスティア住吉	948	829	330	1,140	1,160	20	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	2,160	1,896	1,233	3,050	3,130	80	3.7	3.5	3.8	3.6	3.4	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-078	カスティア押上	1,100	932	387	1,300	1,320	20	4.0	4.3/4.1	4.2	3.9	4.2/4.0	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,084	615	1,660	1,700	40	3.9	4.1/4.0	4.1	3.8	4.0/3.9	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-080	カスティア中延	1,790	1,610	1,029	2,580	2,640	60	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,429	5,770	11,000	11,200	200	4.2	3.9	4.5	4.1	3.8	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-082	カスティア戸越	1,770	1,496	1,123	2,580	2,620	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-083	カスティア大井町	1,181	1,092	657	1,710	1,750	40	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-084	カスティア大森	1,500	1,374	595	1,930	1,970	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-085	カスティア三宿	1,900	1,744	845	2,550	2,590	40	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-086	カスティア荒川	1,660	1,487	962	2,400	2,450	50	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-087	カスティア大森Ⅱ	2,370	2,238	1,021	3,160	3,260	100	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-088	カスティア中目黒	3,800	3,707	1,442	5,000	5,150	150	3.4	3.2	3.6	3.3	3.1	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-089	カスティア目黒長者丸	2,030	1,970	779	2,680	2,750	70	3.4	3.2	3.6	3.3	3.1	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-090	カスティア目黒鷹番	1,750	1,711	468	2,120	2,180	60	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-091	カスティア大森Ⅲ	1,520	1,422	527	1,900	1,950	50	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-093	カスティア目黒平町	1,165	1,167	302	1,430	1,470	40	3.4	3.2	3.6	3.3	3.1	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			

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 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2022年2月期			2022年8月期			前期比					
					2022年 2月期	2022年 8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	3,722	1,497	5,190	5,220	30	4.9	4.7/5.1	-	4.8	4.6/5.0	-	▲ 0.1	▲ 0.1	-			
RE-095	カスタリア本駒込	1,520	1,456	553	1,970	2,010	40	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,641	678	2,280	2,320	40	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-097	カスタリア鶴見	666	587	249	816	837	21	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-098	カスタリア船橋	704	654	221	859	876	17	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-099	カスタリア西船橋	783	710	339	1,030	1,050	20	4.7	4.5	4.8	4.6	4.4	4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-105	カスタリア野毛山	325	300	96	389	397	8	4.6	4.4	4.7	4.5	4.3	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-106	カスタリア市川	461	401	243	599	645	46	4.5	4.4	4.7	4.4	4.3	4.6	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,452	2,367	6,860	6,820	▲ 40	4.6	4.4/4.8	-	4.6	4.4/4.8	-	0.0	0.0	-			
RE-108	カスタリア武蔵小杉	1,680	1,588	481	2,020	2,070	50	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,402	1,427	4,900	4,830	▲ 70	4.8	4.6/5.0	-	4.8	4.6/5.0	-	0.0	0.0	-			
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	9,100	7,263	4,536	11,700	11,800	100	4.4	4.2/4.6	-	4.3	4.1/4.5	-	▲ 0.1	▲ 0.1	-			
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,577	772	2,300	2,350	50	4.3	4.1	4.4	4.2	4.0	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	885	494	1,370	1,380	10	4.4	4.2/4.6	-	4.3	4.1/4.5	-	▲ 0.1	▲ 0.1	-			
RE-116	カスタリア堺筋本町	1,490	1,290	759	1,980	2,050	70	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-117	カスタリア新梅田	1,376	1,208	671	1,790	1,880	90	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-118	カスタリア阿倍野	4,368	4,019	2,400	6,000	6,420	420	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-119	カスタリア栄	1,010	886	453	1,330	1,340	10	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-123	カスタリア東比恵	960	837	342	1,160	1,180	20	4.4	4.6	4.6	4.3	4.5	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-124	カスタリアタワー長堀橋	3,400	2,798	2,231	5,000	5,030	30	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-125	カスタリア三宮	1,230	1,052	577	1,630	1,630	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0			
RE-126	カスタリア勾当台公園	481	385	209	596	595	▲ 1	4.8	4.8	5.0	4.8	4.8	5.0	0.0	0.0	0.0			
RE-127	カスタリア一番町	783	658	326	985	985	0	4.8	4.8	5.0	4.8	4.8	5.0	0.0	0.0	0.0			
RE-128	カスタリア大町	656	570	289	860	860	0	4.8	4.8	5.0	4.8	4.8	5.0	0.0	0.0	0.0			
RE-129	カスタリア上町台	2,190	1,971	1,028	3,000	3,000	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-130	カスタリアタワー肥後橋	2,670	2,282	1,587	3,800	3,870	70	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-132	カスタリア伏見	2,260	1,839	1,410	3,240	3,250	10	4.2	4.0	4.3	4.1	3.9	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-133	カスタリア名駅南	720	621	388	999	1,010	11	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-134	カスタリア薬院	930	845	454	1,270	1,300	30	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-135	カスタリア壬生	1,193	1,020	639	1,620	1,660	40	4.2	4.0	4.3	4.1	3.9	4.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-136	カスタリア榴ヶ岡	1,208	1,094	825	1,880	1,920	40	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,391	588	3,000	2,980	▲ 20	5.0	4.9/5.3	-	5.0	4.9/5.3	-	0.0	0.0	-			

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 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2022年2月期			2022年8月期			前期比					
					2022年 2月期	2022年 8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-139	カスティア志賀本通	1,730	1,473	896	2,320	2,370	50	4.4	4.2	4.5	4.3	4.1	4.4	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-140	カスティア京都西大路	973	951	178	1,120	1,130	10	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	2,000	1,918	1,101	2,930	3,020	90	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,806	663	2,460	2,470	10	4.9	4.7/5.1	-	4.8	4.6/5.0	-	▲ 0.1	▲ 0.1	-			
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,750	309	2,060	2,060	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0			
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,511	▲ 11	1,480	1,500	20	3.7	3.5	3.8	3.6	3.4	3.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
居住施設 合計		241,043	217,058	98,118	308,728	315,177	6,449	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,230	1,449	8,690	8,680	▲ 10	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,297	372	4,670	4,670	0	5.8	5.3	5.9	5.8	5.3	5.9	0.0	0.0	0.0			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,064	485	4,550	4,550	0	5.3	4.9	5.4	5.3	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0			
RM-004	ウニクス高崎	3,000	2,881	338	3,220	3,220	0	5.9	5.6	6.1	5.9	5.6	6.1	0.0	0.0	0.0			
RM-005	アクロスプラザ三芳 (底地)	3,740	3,740	200	3,940	3,940	0	-	4.2	-	-	4.2	-	-	0.0	-			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,745	384	8,160	8,130	▲ 30	5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	0.0	0.0	0.0			
RM-007	ASOBOX (底地)	1,600	1,617	392	1,980	2,010	30	-	4.8	-	-	4.8	-	-	0.0	-			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,650	259	3,950	3,910	▲ 40	5.1	4.6	5.4	5.1	4.6	5.4	0.0	0.0	0.0			
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,921	818	8,750	8,740	▲ 10	5.3	5.1	5.6	5.3	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,076	663	3,750	3,740	▲ 10	4.7	4.5	5.0	4.7	4.5	5.0	0.0	0.0	0.0			
RM-011	アクロスモール泉北 (底地)	3,250	3,383	506	3,880	3,890	10	-	4.3	-	-	4.3	-	-	0.0	-			
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,787	512	34,300	34,300	0	5.0	4.8	5.3	5.0	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,634	255	1,850	1,890	40	4.6	4.1	4.6	4.5	4.0	4.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,869	660	7,520	7,530	10	5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	0.0	0.0	0.0			
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	2,390	2,390	220	2,580	2,610	30	-	5.0	-	-	4.9	-	-	▲ 0.1	-			
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インナー店	2,230	2,092	367	2,460	2,460	0	6.0	6.1	6.2	6.0	6.1	6.2	0.0	0.0	0.0			
RR-005	平塚商業施設 (底地)	5,620	5,857	842	6,690	6,700	10	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-			
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	4,500	4,541	748	5,290	5,290	0	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-			
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	763	15	779	779	0	4.2	3.8	4.3	4.2	3.8	4.3	0.0	0.0	0.0			
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,896	243	5,140	5,140	0	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0			
RR-009	ハビース海田 (底地)	1,400	1,471	58	1,520	1,530	10	-	4.8	-	-	4.8	-	-	0.0	-			
RU-001	COMBOX310	4,480	4,205	514	4,670	4,720	50	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0			
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,673	96	2,770	2,770	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0			
商業施設 合計		123,219	120,792	10,406	131,109	131,199	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

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 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額 (注)			2022年2月期			2022年8月期			前期比		
					2022年 2月期	2022年 8月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法	
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,646	373	5,030	5,020	▲ 10	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,415	64	1,480	1,480	0	4.8	4.7	5.0	4.8	4.7	5.0	0.0	0.0	0.0
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,381	▲ 1,001	4,380	4,380	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0
HO-004	アマネク金沢	5,200	5,035	▲ 135	5,120	4,900	▲ 220	5.5	5.3	5.7	5.2	4.7	5.1	▲ 0.3	▲ 0.6	▲ 0.6
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	3,068	271	3,140	3,340	200	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
ホテル 合計		19,110	19,547	▲ 427	19,150	19,120	▲ 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	777	512	1,270	1,290	20	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
OT-002	油壺マリーナビルズ	1,100	1,008	291	1,280	1,300	20	6.0	5.8	6.2	5.9	5.7	6.0	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.2
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	7,029	1,070	8,100	8,100	0	5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,783	186	1,970	1,970	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	1,380	1,379	0	1,380	1,380	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
OT-006	GRANODE広島 (追加取得を含む)	28,800	28,321	3,478	31,400	31,800	400	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
その他資産 合計		41,660	40,300	5,539	45,400	45,840	440	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計		895,153	850,615	195,760	1,029,777	1,046,376	16,599	-	-	-	-	-	-	-	-	-

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2022年2月期				2022年8月期			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	17,054	93.4	97,363	4.2	16,735	93.4	96,901	4.2
金融機関	222	1.2	1,223,663	52.7	210	1.2	1,242,065	53.5
銀行・信託銀行	72	0.4	1,072,713	46.2	67	0.4	1,086,696	46.8
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	59	0.3	129,488	5.6	56	0.3	101,380	4.4
信託銀行	13	0.1	943,225	40.7	11	0.1	985,316	42.5
生命保険会社	8	0.0	36,067	1.6	9	0.1	43,930	1.9
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	142	0.8	114,883	5.0	134	0.7	111,439	4.8
信用金庫	78	0.4	37,813	1.6	72	0.4	37,028	1.6
その他	64	0.4	77,070	3.3	62	0.3	74,411	3.2
その他国内法人	385	2.1	232,875	10.0	376	2.1	232,841	10.0
外国人	579	3.2	579,297	25.0	569	3.2	592,227	25.5
証券会社	24	0.1	186,802	8.1	25	0.1	155,966	6.7
合計	18,264	100.0	2,320,000	100.0	17,915	100.0	2,320,000	100.0

主要投資主

氏名又は名称	2022年8月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	495,777	21.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	361,851	15.6
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)	93,039	4.0
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	45,685	2.0
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	44,471	1.9
みずほ証券株式会社	39,796	1.7
SMBC日興証券株式会社	37,828	1.6
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	32,460	1.4
日本証券金融株式会社	31,750	1.4
合計	1,373,857	59.2

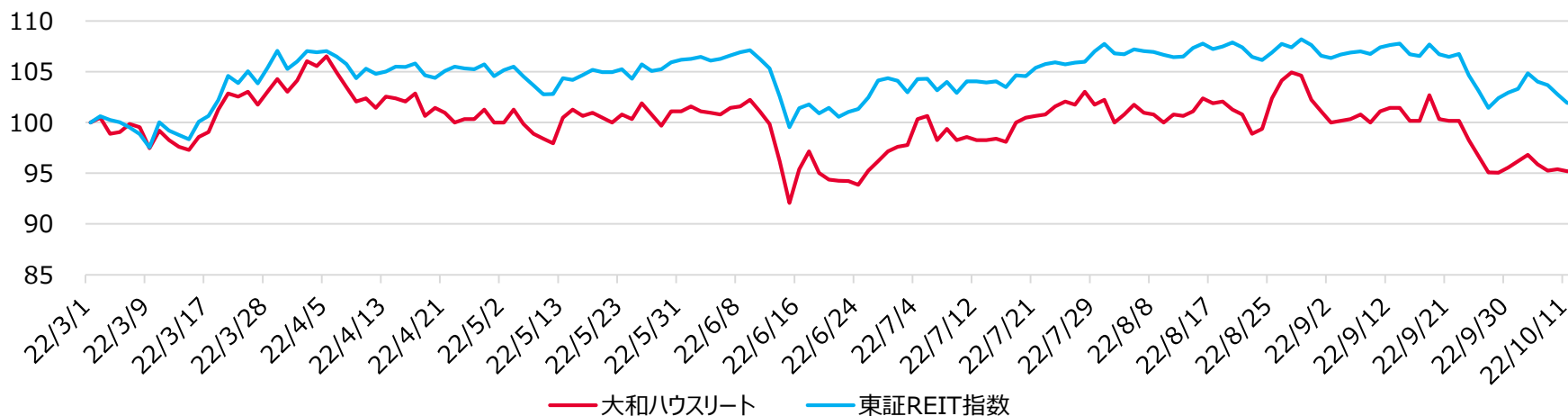
投資口価格の推移

投資口価格及び売買高の推移



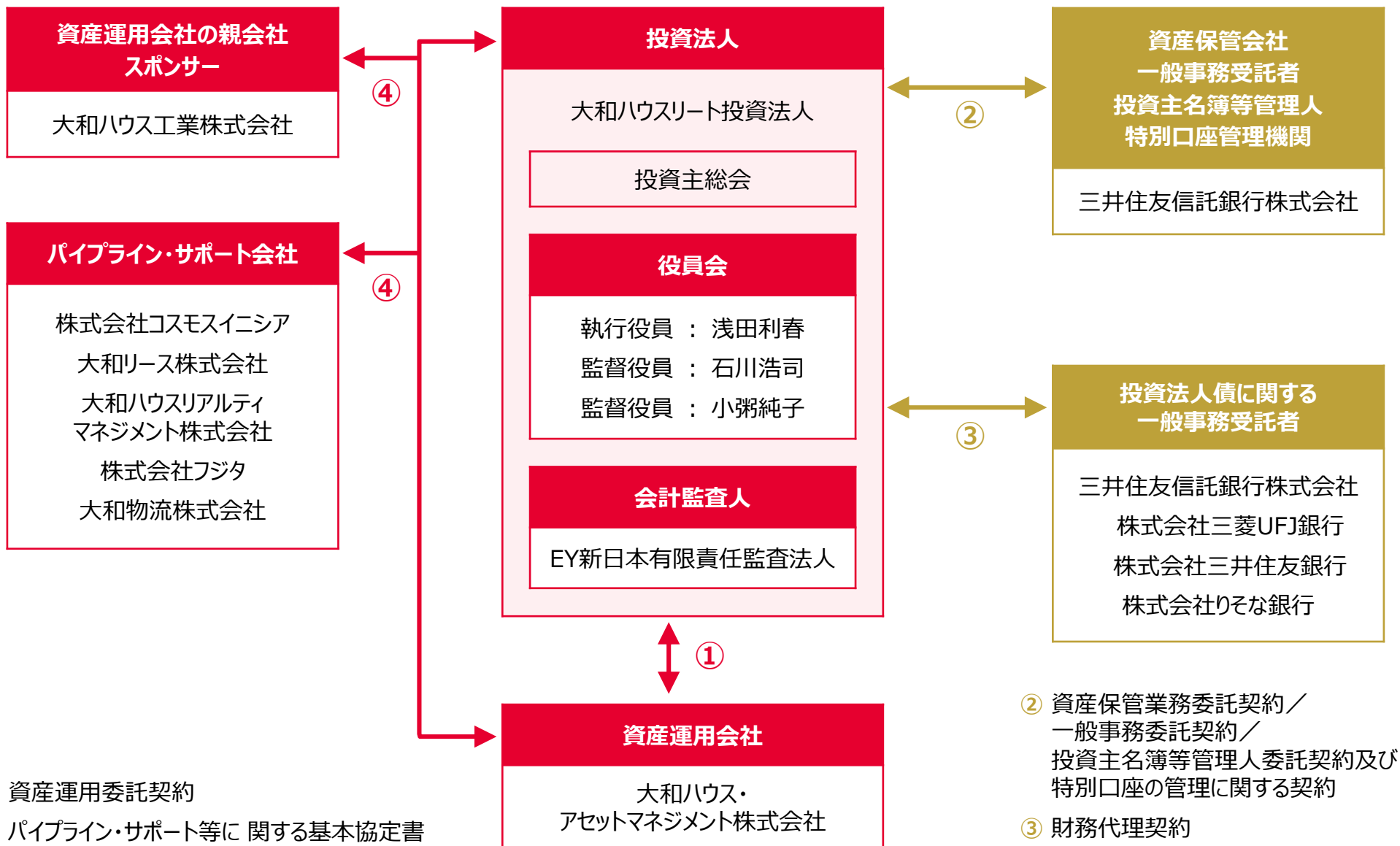
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

相対価格の推移



(注) 2022年8月期の期初(2022年3月1日)の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

投資法人の仕組み図



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。