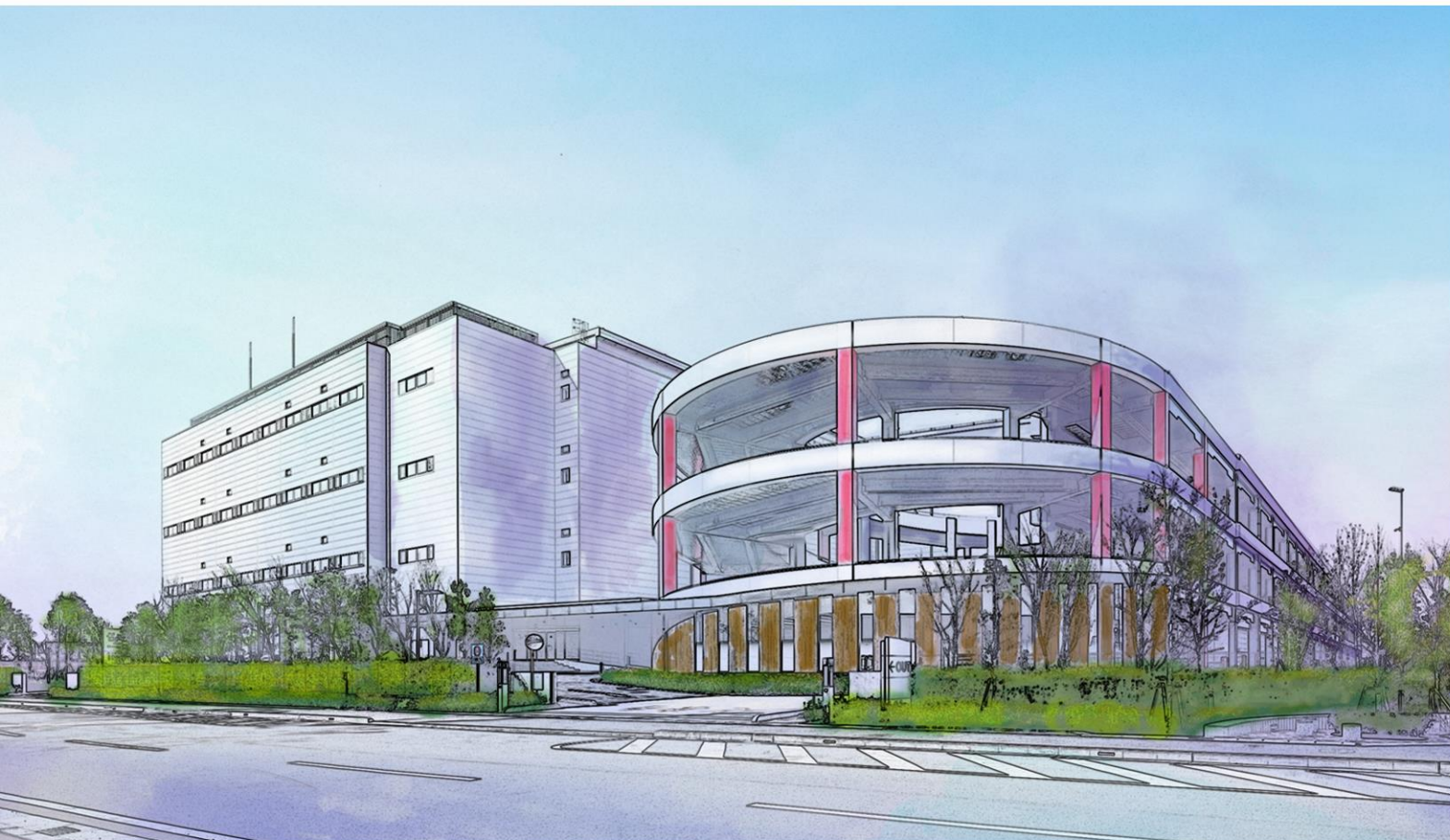


2023年2月期（第34期）決算説明資料

2023年4月18日



1. 決算ハイライトと今後の戦略 ページ

- ◆ 2023年2月期 決算ハイライト 3
- ◆ 2023年2月期 運用状況 4
- ◆ 物件入替の概要（2023年3月） 5
- ◆ 安定的な分配金のコントロール 6
- ◆ 大和ハウスグループのパイプライン 7
- ◆ 成長戦略 8

2. 決算概要

- ◆ 2023年2月期 損益計算書（P/L） 10
- ◆ 2023年2月期 貸借対照表（B/S） 11
- ◆ 2023年8月期及び2024年2月期 業績予想 12

3. 運用状況

- ◆ 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

5. ESGへの取り組み

- ◆ ESGに関する先進的な取り組み 21
- ◆ ESGトレンドを先取りする取り組み 22-23

Appendix ページ

- ◆ 大和ハウスグループの総合力による
バリューチェーンの活用 25
- ◆ 大和ハウスグループの強固なパイプライン・サポート 26
- ◆ 資産規模と1口当たり分配金の推移 27
- ◆ 財務指標の推移 28
- ◆ 業績推移 29
- ◆ ポートフォリオ推移 30
- ◆ 貸借対照表 31
- ◆ 損益計算書 32
- ◆ ESGの取り組み推進による外部評価の向上 33
- ◆ 賛同するイニシアティブ 34
- ◆ ESGへの取り組み 35-38
- ◆ 物流施設の事業環境 39
- ◆ 居住施設・商業施設・ホテルの事業環境 40
- ◆ ポートフォリオ・サマリー（2023年3月31日現在） 41
- ◆ ポートフォリオ一覧 42-45
- ◆ 不動産鑑定評価額 比較表 46-53
- ◆ 投資主の状況 54
- ◆ 投資口価格の推移 55
- ◆ 投資法人の仕組み図 56

1. 決算ハイライトと今後の戦略

2023年2月期 決算ハイライト

2023年2月期は安定的に推移し、分配金は予想比+49円で着地

決算ハイライト

1口当たり分配金
5,649円

予想比
+49円

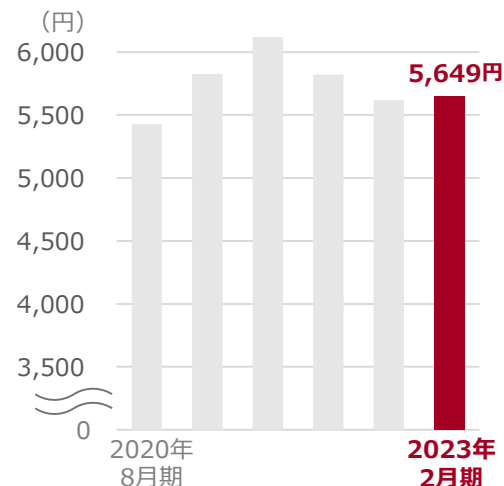
1口当たりNAV
313,716円

前期比
+9,220円

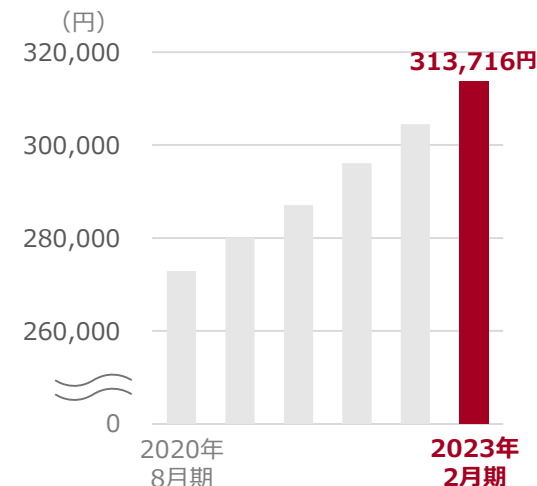
LTV (のれんを除く)
44.9%

前期比
±0.0%

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



ESGハイライト



- ◆ 2022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リスト」企業に2年連続で認定
- ◆ ESGファイナンス・アワード・ジャパンにおいて、「環境サステナブル企業」にJ-REITで初めて選出
- ◆ 本資産運用会社が「健康経営優良法人 2023 (中小規模法人部門)」の上位500法人である「プライム500」に認定

2023年2月期 運用状況

総合型REITとしてポートフォリオの安定性が継続

ポートフォリオの運用状況

取得価格合計(百万円)

895,153

前期比

—

稼働率

99.7%

前期比

±0.0_{ポイント}

NOI利回り

5.1%

償却後NOI利回り

3.9%

前期比

±0.0_{ポイント}

+0.1_{ポイント}

用途別の内訳

中核資産比率

95.3%

物流施設		居住施設	
取得価格(百万円)	比率	取得価格(百万円)	比率
470,121	52.5%	241,043	26.9%
稼働率	前期比	稼働率	前期比
100.0%	±0.0 _{ポイント}	98.3%	+0.2 _{ポイント}
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
5.0%	3.9%	5.4%	3.8%
商業施設		ホテル	
取得価格(百万円)	比率	取得価格(百万円)	比率
123,219	13.8%	19,110	2.1%
稼働率	前期比	稼働率	前期比
99.8%	±0.0 _{ポイント}	100.0%	±0.0 _{ポイント}
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
5.3%	4.3%	3.8%	2.4%
その他資産			
取得価格(百万円)	比率		
41,660	4.7%		
稼働率	前期比		
99.7%	±0.0 _{ポイント}		
NOI利回り	償却後		
5.1%	3.7%		

物件入替の概要（2023年3月）

- ◆ スポンサーサポートを活用し、プライム立地である港区赤坂のホテルを取得
- ◆ 名古屋市所在の小規模な居住施設を売却し、349百万円の売却益を計上する見込み



取得

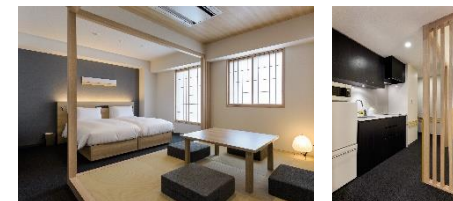
MIMARU東京赤坂



売却

カスタリア名駅南

取得日	2023年3月23日
所在地	東京都港区赤坂
建築時期	2018年2月
取得価格	3,116 百万円
鑑定評価額（注1）	3,330 百万円
NOI利回り（注2）	3.9%
償却後NOI利回り（注2）	3.4%



- 中長期滞在に適した「アパートメントホテル」
- ダイニングとキッチンがあり、食器・調理器具も常備



- ✓ 築浅物件の取得により、ポートフォリオの若返りに寄与
- ✓ コスモスイニシア（大和ハウスグループ）との長期固定契約

ポートフォリオの質の向上

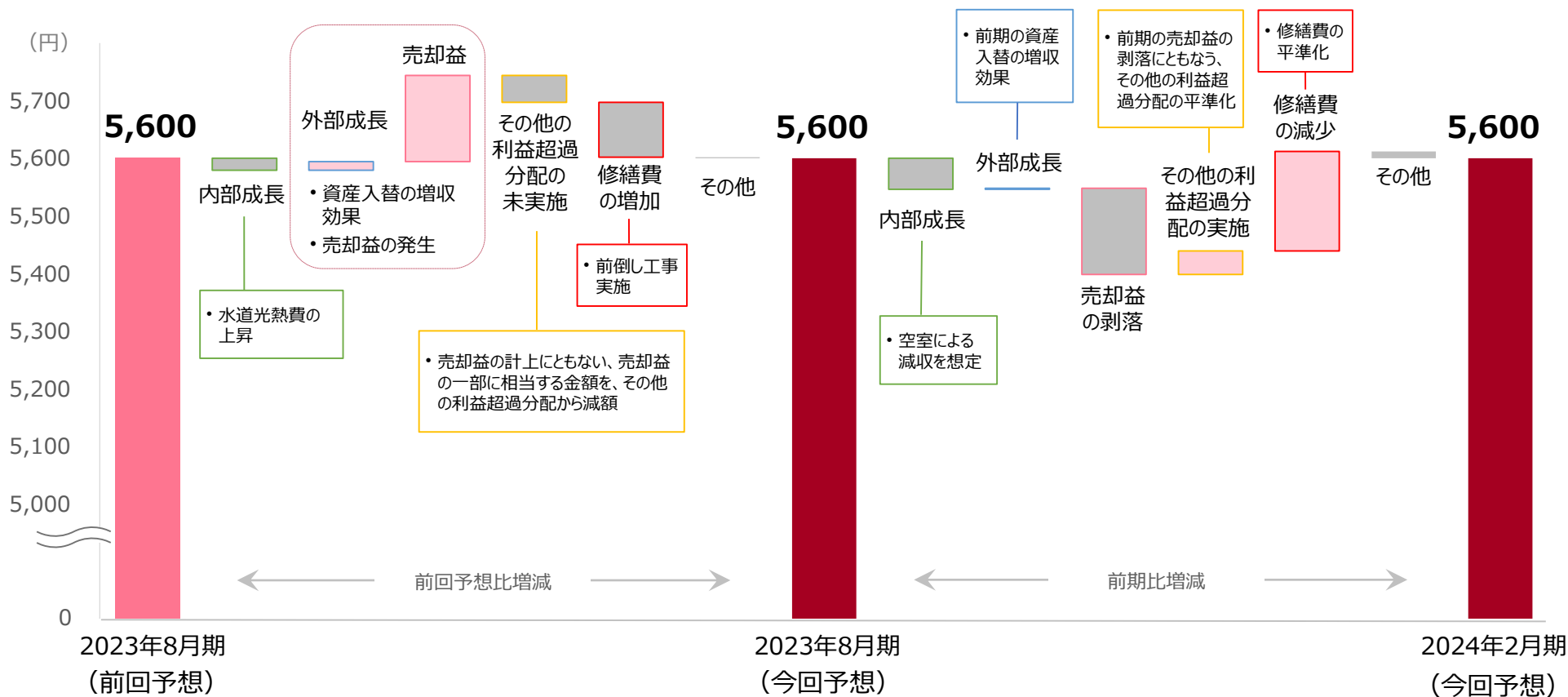
- ✓ 取得価格が10億円未満と小規模の居住施設で、周辺の賃貸需要は弱含み基調
- ✓ 築年数は約16年、今後の資本的支出や修繕費の増加が見込まれるタイミング

売却日	2023年3月30日
所在地	愛知県名古屋市中村区
建築時期	2007年1月
売却価格	1,001 百万円
想定帳簿価格（注3）	615 百万円
NOI利回り（注4）	3.7%
償却後NOI利回り（注4）	2.3%

(注1) 取得物件の「鑑定評価額」は、2023年2月28日時点です。
 (注2) 取得物件の「NOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法の運営純収益（NOI）を取得価格で除して算出、また、「償却後NOI利回り」は、上記NOIから減価償却費（試算値）を控除した額を取得価格で除して算出しています。
 (注3) 売却物件の「想定帳簿価格」は、売却日時点における想定帳簿価格を記載しています。
 (注4) 売却物件の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、2023年2月期実績のNOI及び償却後NOIを、それぞれ年換算した上で、売却価格で除して算出しています。

- ◆ 物件入替を通じ、1口当たり分配金を安定的にコントロール
- ◆ 空室が発生する物件のテナント入替については、保守的に想定

1口当たり予想分配金の増減要因



のれん償却額相当額についての分配方針

- 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です。
- 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ります。
- 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ります。

（注）その他の利益超過分配の分配は、税会不一致額及び評価・換算差額等により変動します。

◆ 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

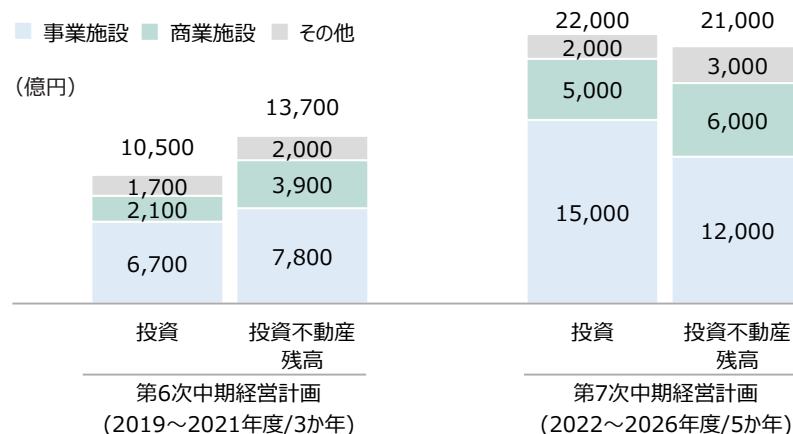
▼ 大和ハウスグループのパイプライン

物件名称 (物流施設)	分類	所在地	竣工 (予定)	階数	延床面積
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新横浜 II	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年9月	5階建	101,699 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 III	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2022年7月	5階建	85,593 m ²
DPL浦安 III	マルチテナント型	千葉県浦安市	2022年9月	5階建	76,416 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 II	マルチテナント型	千葉県流山市	2023年4月	4階建	143,134 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
DPL広島観音	マルチテナント型	広島県広島市	2021年10月	5階建	78,160 m ²

物件名称 (商業施設)	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
イーアス高尾	モール型	東京都八王子市	2017年6月	4階建	80,758 m ²
COTOE流山おたかの森	モール型	千葉県流山市	2022年4月	3階建	30,930 m ²
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

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
MIMARU東京八丁堀	ホテル (アパートメント型)	東京都中央区	2019年2月	11階建	3,665 m ²

▼ 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

(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。

(出所) 大和ハウス工業株式会社

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

- GRESB、CDPなど第三者機関からのESG評価の向上
- 温室効果ガス（GHG）排出量の削減
- **生物多様性保全の推進**
- **本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進による資産運用リスクの低減**
- サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進のコミットメント

2. 決算概要

2023年2月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 居住施設の稼働好調や物流施設の賃料増額により賃料収入が増加し、分配金 5,649円
- ◆ 修繕工事を戦略的に前倒しで実施

(単位：百万円)

	2022年8月期 実績	2023年2月期 実績	前期比	2023年2月期 予想	予想比
営業収益	29,368	29,489	120	29,253	236
賃貸事業収益	29,368	29,489	120	29,253	236
営業費用	16,707	16,748	41	16,619	129
賃貸事業費用	12,183	12,283	99	12,128	154
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	6,529	6,657	128	6,517	140
減価償却費	5,654	5,625	▲28	5,611	14
その他の営業費用	4,523	4,465	▲58	4,490	▲25
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	12,661	12,740	79	12,634	106
営業外収益	15	12	▲3	9	2
営業外費用	1,626	1,628	1	1,633	▲4
支払利息・融資関連費用	1,622	1,626	3	1,629	▲2
経常利益	11,050	11,124	74	11,010	113
当期純利益	11,049	11,123	74	11,010	113
前期繰越利益	369	271	▲97	271	-
利益超過分配	1,883	1,844	▲39	1,978	▲134
分配金総額	13,031	13,105	74	12,992	113
次期繰越利益	271	134	▲137	268	▲134
				(単位：円)	
1口当たり分配金	5,617	5,649	32	5,600	49
利益分配	4,805	4,854	49	4,747	107
利益超過分配	812	795	▲17	853	▲58
一時差異等調整引当額の分配	793	795	2	797	▲2
その他の利益超過分配	19	-	▲19	56	▲56

▶ 主な変動要因 (予想比) (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 236 百万円
 - ・ 居住施設の賃料収入・更新料収入の増加
 - ・ 水道光熱費収入の増加
- ◆ 営業費用の増加 ▲129 百万円
 - ・ 修繕費の増加
 - ・ 水道光熱費の増加
 - ・ 居住施設の原状回復費の減少

▶ 主な変動要因 (前期比) (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 120 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
 - ・ 物流施設の賃料収入の増加
- ◆ 営業費用の増加 ▲41 百万円
 - ・ 修繕費の増加
 - ・ 水道光熱費の増加
 - ・ 再契約手数料の減少

▶ Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位：百万円)

	2022年8月期	2023年2月期
Capex	1,136	1,589
修繕費	892	1,021
原状回復工事費	268	240
合計	2,296	2,851

2023年2月期 貸借対照表 (B/S)

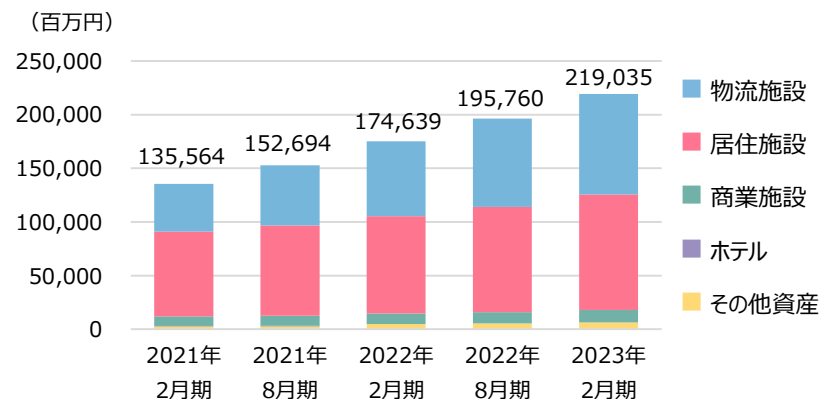
- ◆ LTV (のれんを除く) 44.9% (前期比 変動なし)
- ◆ 鑑定キャップレート低下を主因とする含み益の増加 (前期比 +232億円)

(単位: 百万円)

	2022年8月期	2023年2月期	前期比
総資産	963,566	960,621	▲2,944
流動資産	51,078	54,485	3,407
固定資産	912,278	905,928	▲6,349
有形固定資産	845,032	840,813	▲4,219
無形固定資産	61,285	59,255	▲2,029
のれん	55,502	53,520	▲1,982
総負債	441,745	440,571	▲1,174
流動負債	45,125	50,335	5,210
有利子負債	35,900	42,100	6,200
固定負債	396,620	390,236	▲6,384
有利子負債	371,650	365,450	▲6,200
純資産	521,820	520,049	▲1,770
出資総額	268,042	268,042	-
出資剰余金 (純額)	242,628	240,744	▲1,883
LTV (のれんを除く)	44.9 %	44.9 %	- ポイント
LTV (のれんを含む)	42.3 %	42.4 %	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	224,922 円	224,159 円	▲763 円
1口当たりNAV (注)	304,496 円	313,716 円	9,220 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	450,714	544,460	93,745
居住施設	215,947	323,681	107,733
商業施設	120,409	131,819	11,409
ホテル	19,429	19,090	▲339
その他資産	40,043	46,530	6,486
合計	846,544	1,065,580	219,035

2023年8月期及び2024年2月期 業績予想

◆ 2023年8月期予想分配金 5,600円

◆ 2024年2月期予想分配金 5,600円

(単位：百万円)

	2023年2月期 実績	2023年8月期 予想	2023年2月期 実績比	2024年2月期 予想	2023年8月期 予想比
営業収益	29,489	29,937	447	29,296	▲641
賃貸事業収益	29,489	29,588	98	29,296	▲291
不動産等売却益	-	349	349	-	▲349
営業費用	16,748	17,095	346	16,522	▲573
固定資産税等	2,395	2,402	7	2,401	▲1
減価償却費	5,625	5,583	▲41	5,549	▲34
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	12,740	12,841	101	12,773	▲68
支払利息・融資関連費用	1,626	1,724	98	1,765	40
経常利益	11,124	11,123	0	11,012	▲111
当期純利益	11,123	11,123	0	11,011	▲111
前期繰越利益	271	134	▲137	126	▲8
利益超過分配	1,844	1,860	16	1,972	111
分配金総額	13,105	12,992	113	12,992	-
次期繰越利益	134	126	▲8	118	▲8

(単位：円)

1口当たり分配金	5,649	5,600	▲49	5,600	-
利益分配	4,854	4,798	▲56	4,750	▲48
利益超過分配	795	802	7	850	48
一時差異等調整引当額の分配	795	802	7	809	7
その他の利益超過分配	-	-	-	41	41

2023年8月期予想の主な変動要因 (2023年2月期実績比)

- ◆ 営業収益の増加 (対利益) 447 百万円
 - ・ 不動産等売却益の発生
 - ・ 2023年3月 1物件の取得
 - ・ 水道光熱費収入の増加
- ◆ 営業費用の増加 ▲346 百万円
 - ・ 水道光熱費の増加
 - ・ 原状回復工事費の増加
- ◆ 営業外費用の増加 ▲100 百万円
 - ・ 支払利息等の増加

2024年2月期予想の主な変動要因 (2023年8月期予想比)

- ◆ 営業収益の減少 (対利益) ▲641 百万円
 - ・ 不動産等売却益の未発生
 - ・ 物流施設の賃料収入の減少
- ◆ 営業費用の減少 573 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)

	2023年 2月期 実績	2023年 8月期 予想	2024年 2月期 予想
Capex	1,589	1,038	1,618
修繕費	1,021	934	532
原状回復工事費	240	296	275
合計	2,851	2,270	2,426

3. 運用状況

<運用状況>

- ◆ 期末稼働率 100.0%
- ◆ BTS型 2 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>

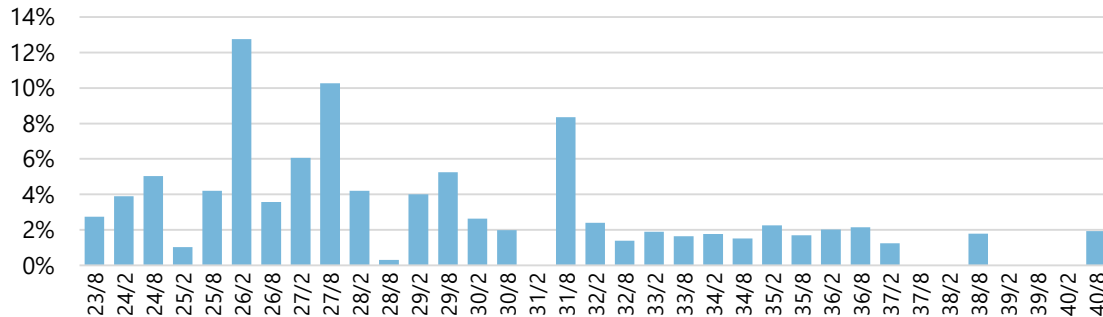
- ◆ 賃料改定: BTS型 3 テナント → 同条件にて改定
- ◆ 契約更改: BTS型 1 テナント → 同条件にて再契約
マルチテナント型 2 テナント → 増額にて再契約
マルチテナント型 1 テナント → 増額にてテナント入替

【今後の予定】

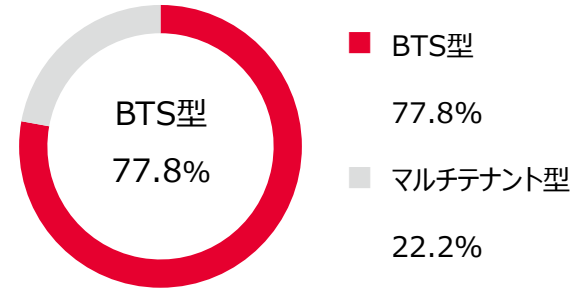
	2023年8月期	2024年2月期
◆ 賃料改定:	3 テナント → 同条件にて改定の予定	5 テナント
◆ 契約満了:	4 テナント → 増額再契約済 2、 再契約予定 1、退去 1	5 テナント

▼ 賃貸借契約満了時期の分散状況 (年間賃料ベース)

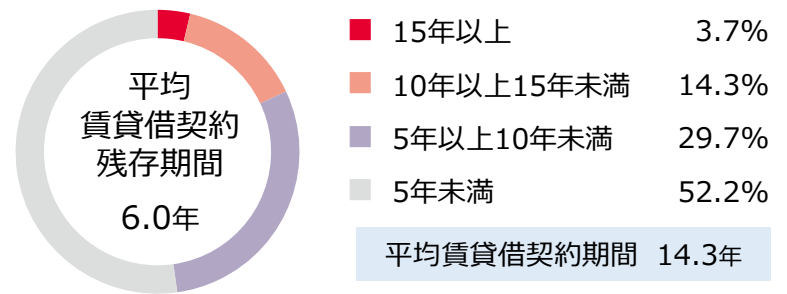
- ◆ 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



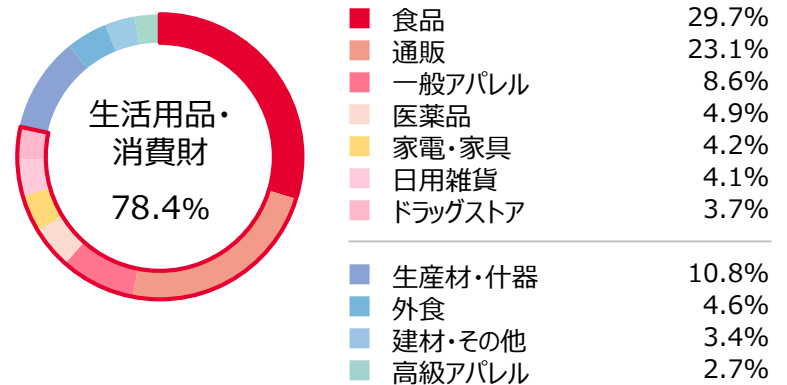
▼ タイプ別 (取得価格ベース)



▼ 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)



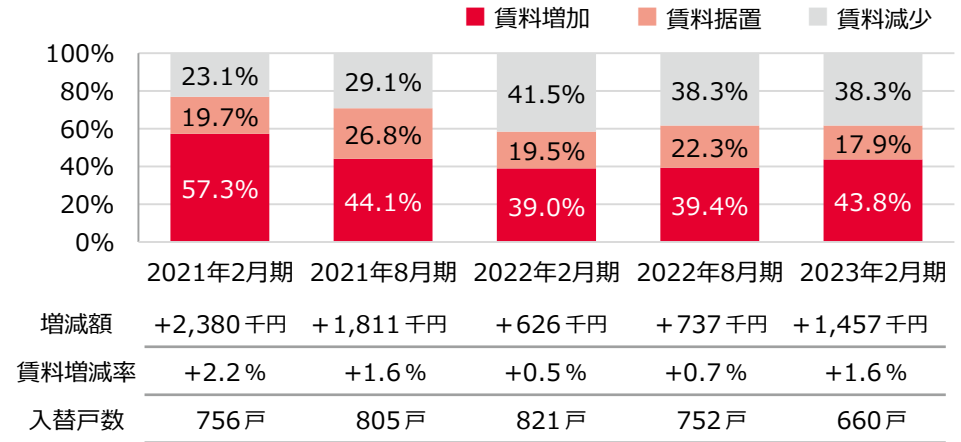
<運用状況>

- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.0%に対し 98.2% (+1.2 ポイント)
- ◆ 4 物件で大規模修繕工事を実施
- ◆ 2023年3月 1 物件売却 (売却価格 1,001 百万円)

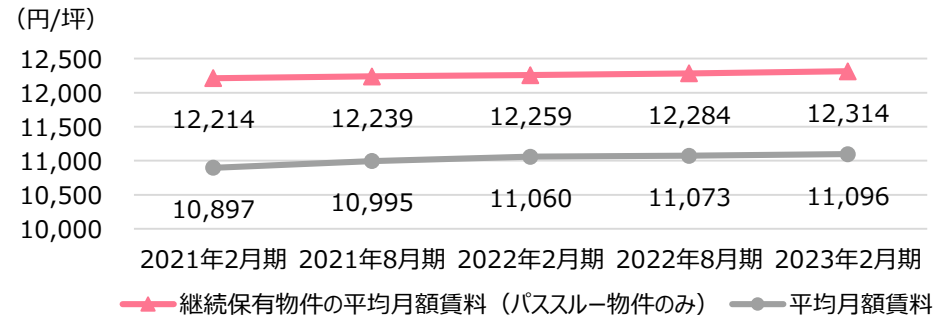
<賃料の状況>

- ◆ 16期連続でテナント入替時の賃料増額
 - 月額賃料【全体】 +1,457 千円 (入替前賃料対比 +1.6%)
 - 【うち主要5区】 +1,296 千円 (入替前賃料対比 +3.4%)
- ◆ テナント更新時の賃料増額
 - 月額賃料 +682 千円
- ◆ 16 物件 36 戸で専有部バリューアップ工事を実施
 - ⇒ 期末時点で 33 戸が契約済み、賃料が従前より 5.2%増加

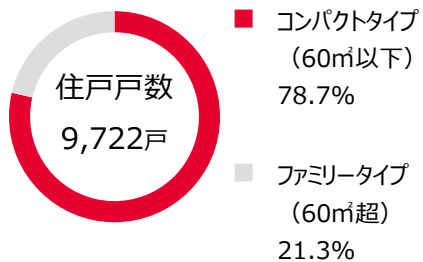
テナント入替時の月額賃料の状況 (テナント入替戸数の比率)



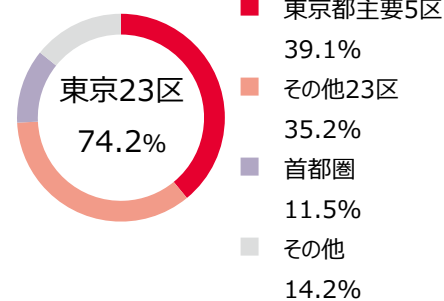
平均月額賃料の状況



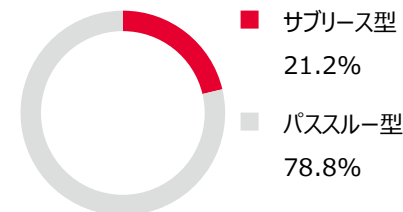
住戸タイプ別 (戸数ベース)



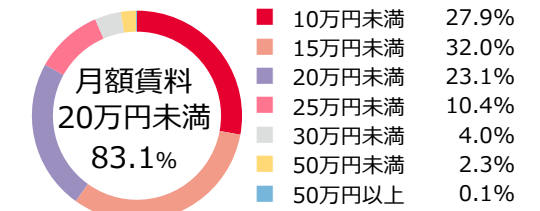
地域別 (取得価格ベース)



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)



2023年2月28日現在

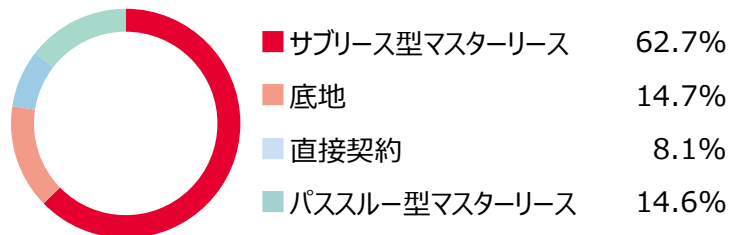
<商業施設の運用状況>

- ◆ 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
- ◆ 1 物件 CAPEX投資（LED化） → 賃貸収入の増加

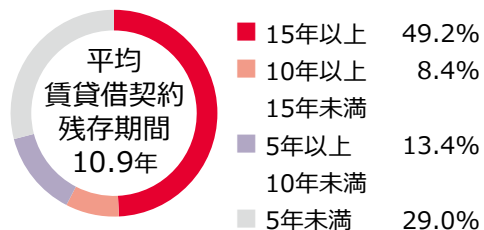
<主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定： 2 テナント → 同条件にて改定
- ◆ 契約更改： 1 テナント → 契約期間延長

契約形態別（年間賃料ベース）

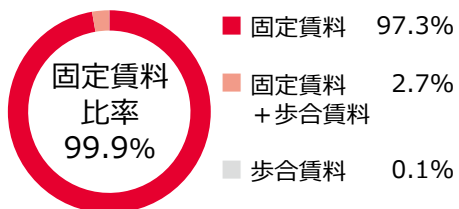


賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



平均賃貸借契約期間
18.0年

賃料形態別（賃貸面積ベース）



2023年2月28日現在

<ホテルの運用状況>

- ◆ 2023年3月 1 物件取得（取得価格 3,116 百万円）
- ◆ 稼働・ADRは概ねコロナ前の水準に回復

<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
- ◆ MIMARU東京赤坂 固定賃料

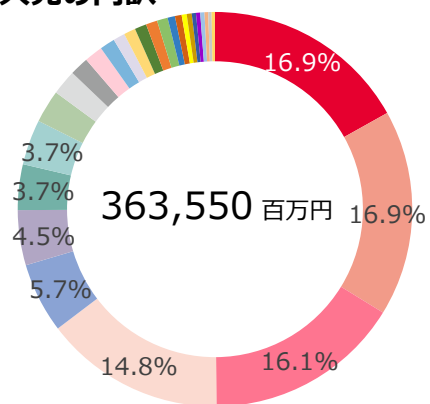
4. 財務狀況

- ◆ 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（2023年3月31日現在）

有利子負債	うち、サステナブルファイナンス			長期負債比率	平均利率	LTV (のれんを除く)	格付
407,550 百万円 (内訳)	33,500 百万円 8.2% <small>有利子負債に占めるサステナブルファイナンスの割合</small>			90.0%	0.70%	44.9%	JCR AA (安定的)
借入金	うち、グリーンローン			固定金利比率	平均残存年数	LTV (のれんを含む)	R&I
363,550 百万円	10,500 百万円			98.4%	4.7 年	42.4%	AA- (安定的)
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				
44,000 百万円	15,000 百万円	4,000 百万円	4,000 百万円				

借入先の内訳



三井住友信託銀行	61,400	日本生命保険	5,600	京都銀行	1,500
三井住友銀行	61,400	信金中央金庫	5,500	山梨中央銀行	1,500
三菱UFJ銀行	58,550	三井住友海上火災保険	4,500	静岡銀行	1,250
みずほ銀行	53,750	西日本シティ銀行	3,500	京葉銀行	1,250
日本政策投資銀行	20,900	福岡銀行	3,500	山口銀行	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	関西みらい銀行	1,000
りそな銀行	13,500	七十七銀行	3,200	太陽生命保険	1,000
みずほ信託銀行	9,800	中国銀行	2,200		
SBI新生銀行	7,500	伊予銀行	2,000		

2023年3月31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、多様な資金調達手段により金利をコントロールしつつ、調達期間を長期化

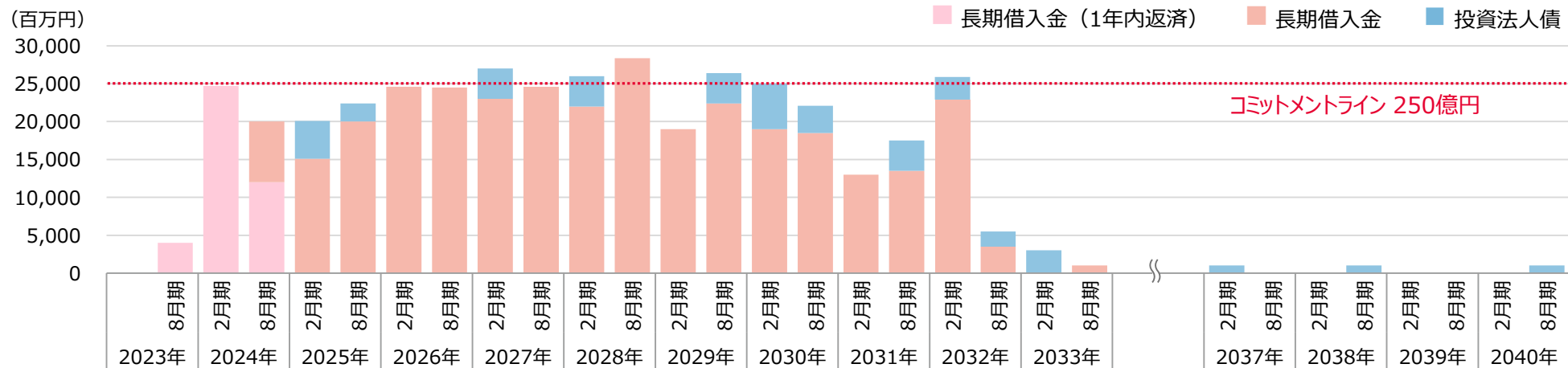
2023年2月期のファイナンス

	2022年9月・10月	
	借入金 返済	借入金 リファイナンス
金額 (百万円)	8,000	8,000
平均利率	0.71 %	0.87 %
固定/変動	固定	固定
平均調達年数	6.9年	8.0年

2023年8月期のファイナンス

	2022年12月		2023年3月	
	借入金 返済	投資法人債 発行	借入金 返済	借入金 リファイナンス
金額 (百万円)	10,500	2,000	13,400	13,400
平均利率	0.59 %	0.77 %	0.57 %	0.93 %
固定/変動	固定	固定	固定	固定
平均調達年数	7.0年	9.5年	6.9年	8.1年

返済期限の分散



2023年3月31日現在

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

- 3年連続でJ-REITで唯一選出



- J-REITで初めて
『ZEB』の最高評価を取得



- 本投資法人で初めて
「5スター」の最高評価を取得、
アジア・上場総合型セクターに
おける「セクターリーダー」に選出



- J-REITで初めて
「ESG ファイン
ス・アワード・ジャパ
ン」における
「環境サステナブル
企業」に選出



- 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)

- 2年連続で認定



- 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
- TCFD提言に基づく情報開示



- 本資産運用会社で初めて
「健康経営優良法人 2023 (中小
規模法人部門)」の上位500法人
である「ブライト 500」に認定



2021年2月 2021年10月 2021年12月 2022年3月 2022年4月 2022年10月 2023年1月 2023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

- 投資法人執行役員の報酬にも連動

- 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

Scope 2
ネットゼロを達成

- J-REITで初めて
「Race to Zero」、
「再エネ100宣言 RE Action」へ参加
- 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



- J-REITの資産運用会社で初めて
「企業と生物多様性イニシアティブ
(JBIB)」、「生物多様性のための
30 by 30 アライアンス」へ参加
(本資産運用会社)



(注) 時系列は、公表日を基準としています。

ESGトレンドを先取りする取り組み ①

国内外の主要な外部評価獲得に加え、新しいESGテーマである人的資本に関する外部評価も獲得



CDP気候変動プログラム評価

気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢を評価（世界的な環境情報開示システムを運営するCDPによる評価）

- **2年連続**で最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動「**A リスト**」企業に認定（2022年 CDP気候変動プログラム評価）
- **3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（2022年 CDP サプライヤー・エンゲージメント評価）



ESGファイナンス・アワード・ジャパン

環境課題に関する開示充実度を評価（ESG 金融の普及・拡大に向けて、環境省により創設された表彰制度）

- **J-REIT**で初めて、「**環境サステナブル企業**」に選出
- 第4回ESG ファイナンス・アワード・ジャパンにおいて、開示充実度が一定の基準を満たしている企業として選出



健康経営優良法人認定制度（本資産運用会社）

優良な健康経営を実践している法人を認定（経済産業省と日本健康会議が推進する認定制度）

- 「**健康経営優良法人 2023（中小規模法人部門）**」の**上位500法人**である「**ブライト500**」に認定

ESGトレンドを先取りする取り組み ②

テーマの拡がり：気候変動から自然資本へ

生物多様性に関するイニシアティブへ J-REITの資産運用会社として初めて参加



企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB)

- JBIB (ジェイビブ) は、「生物多様性の保全を目指して積極的に行動する企業のネットワーク」で、多様な企業が共同で研究を進めることにより、単独の企業活動のみでは成し遂げられない成果を生み出し、真に国内外の生物多様性の保全に貢献することを目指して活動を行っている



生物多様性のための30 by 30アライアンス

- 30 by 30 (サーティ・バイ・サーティ) は、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる (ネイチャーポジティブ) というゴールに向け、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標
- 「生物多様性のための30 by 30アライアンス」は、この目標達成に向けた取り組みを進めていくために発足された有志連合

本投資法人の保有物件において 生物多様性に関する認証を取得



ロイヤルパークス豊洲

- JHEP (ジェイヘップ) は、生物多様性の保全への貢献度を、客観的・定量的に評価、認証し、可視化できる国内唯一の認証制度
- ロイヤルパークス豊洲は、「豊かな植栽による生物多様性の確保」「都市部の緑を繋ぐネットワークの構築」といったポイントが評価され「A」評価を取得

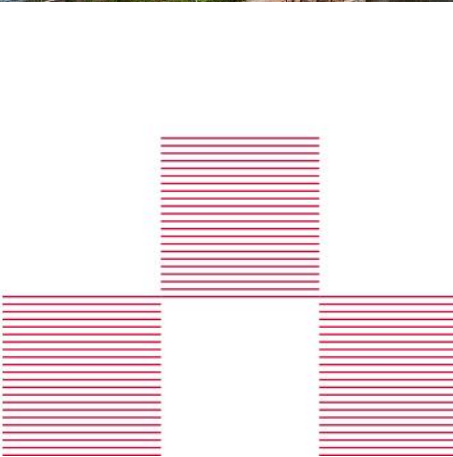
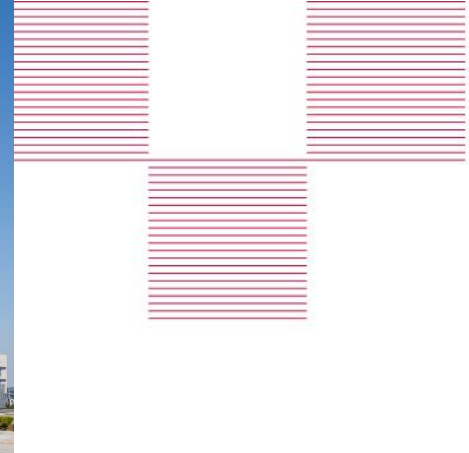


ロイヤルパークス花小金井

- ABINC (エイビंक) は、JBIBが開発した、いきもの共生事業所®推進ガイドラインに基づき、生物多様性に配慮した取り組みを評価、認証する制度
- ロイヤルパークス花小金井は、「樹林、草地、水辺が揃っている、比較的大きな樹木が生育しているなど、多様な環境が維持されている点」「レインガーデンが作られており雨水循環に配慮した取り組みがなされている点」といったポイントが評価を受けた



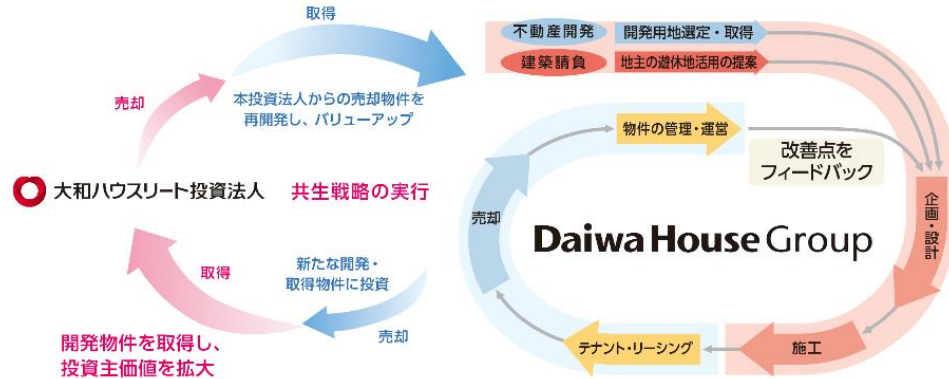
Appendix



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

	流動化不動産(注)の内訳			(億円)
	2022年12月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設		2,980	5,636	8,616
賃貸住宅		207	249	456
商業施設		771	944	1,715

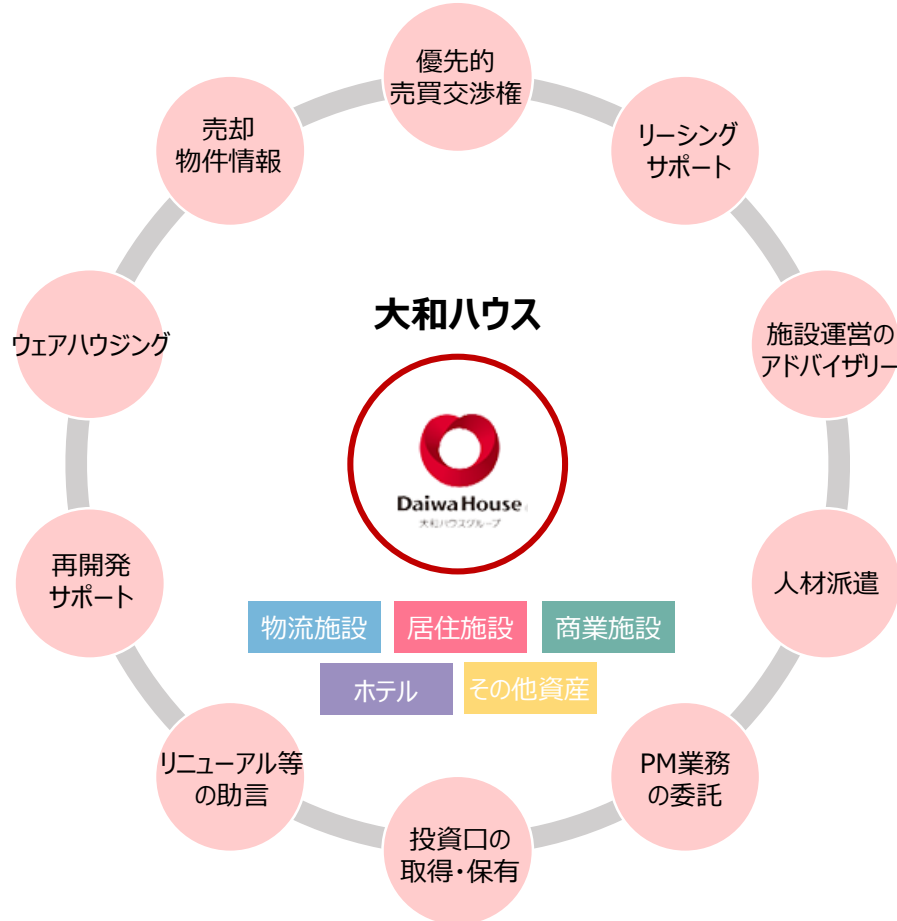
(出所) 大和ハウス工業株式会社

(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

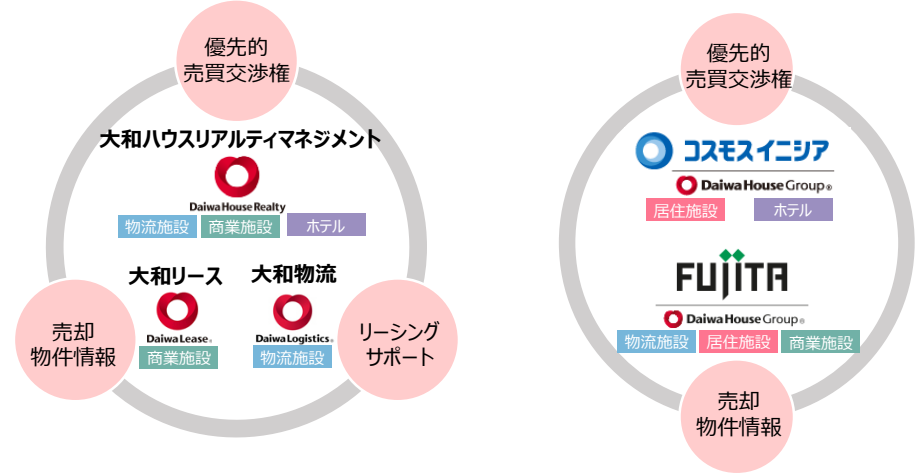
- ◆ 大和ハウスグループによる、優先的売買交渉権の付与等の多様なサポートを最大限に活用
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

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

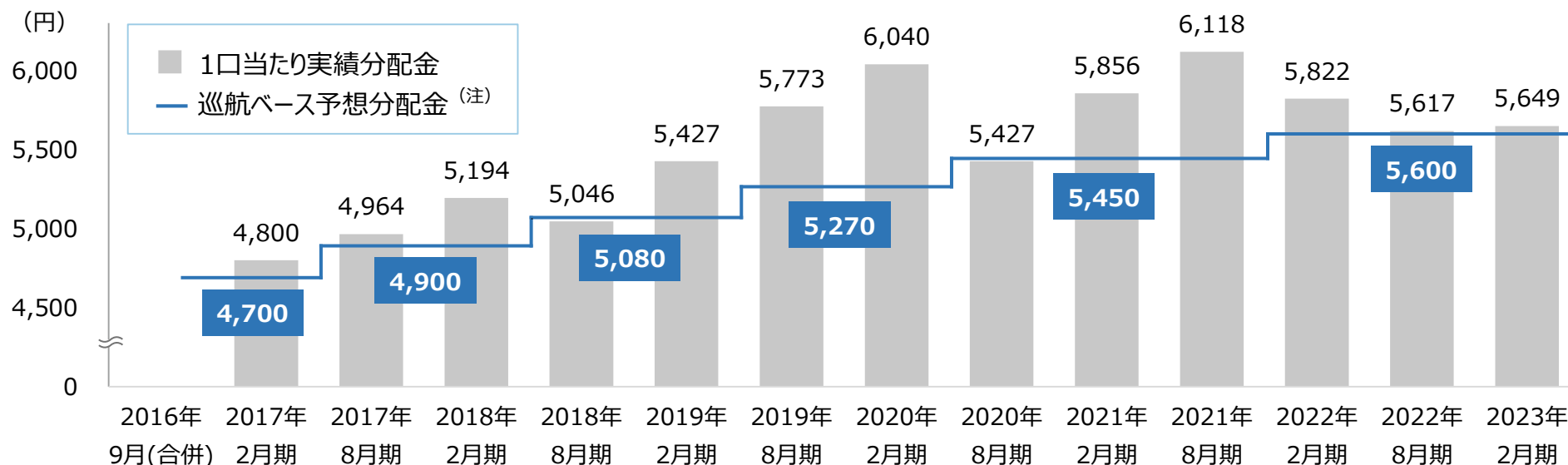
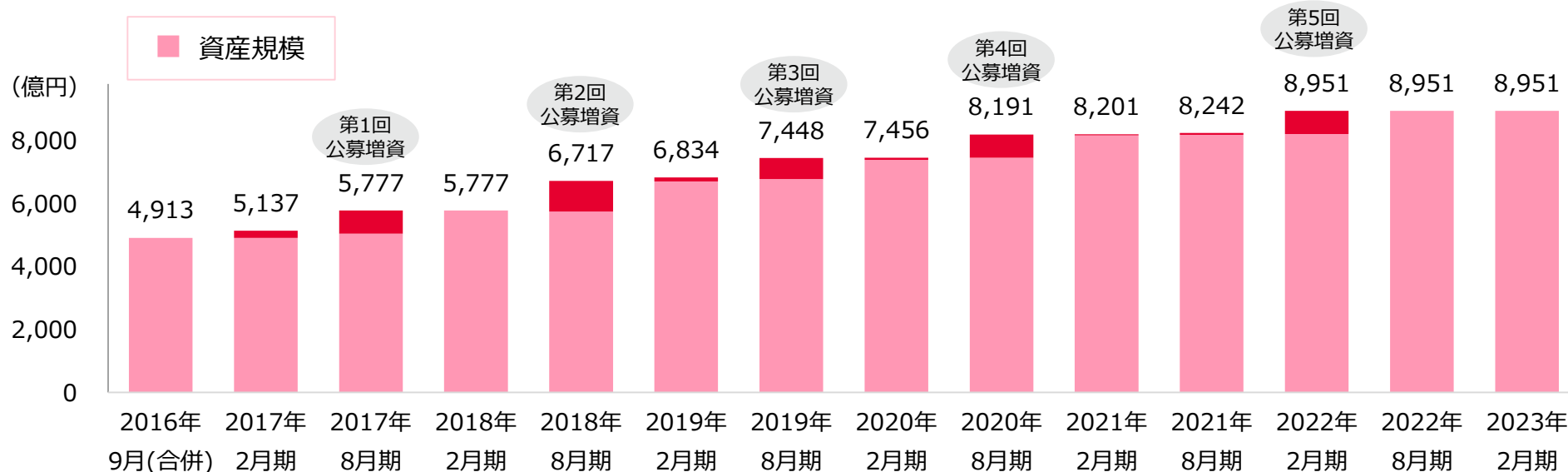


大和ハウスをスポンサーとする主な投資法人・ファンドの投資対象

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>		

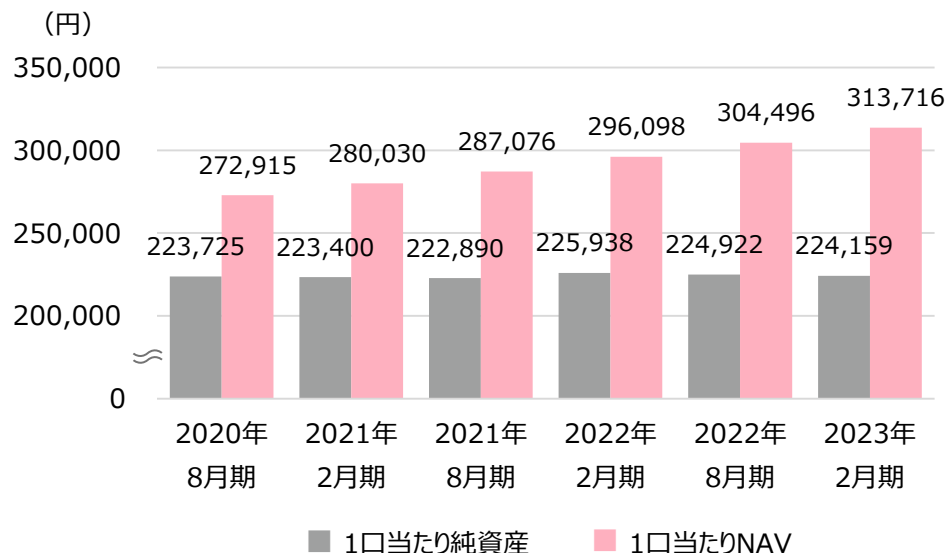
(出所) 大和ハウス工業株式会社

資産規模と1口当たり分配金の推移

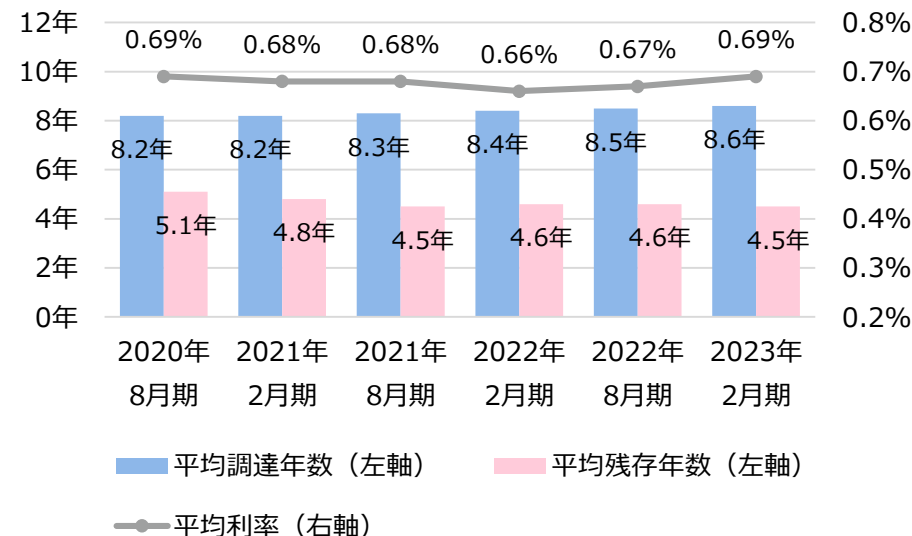


(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

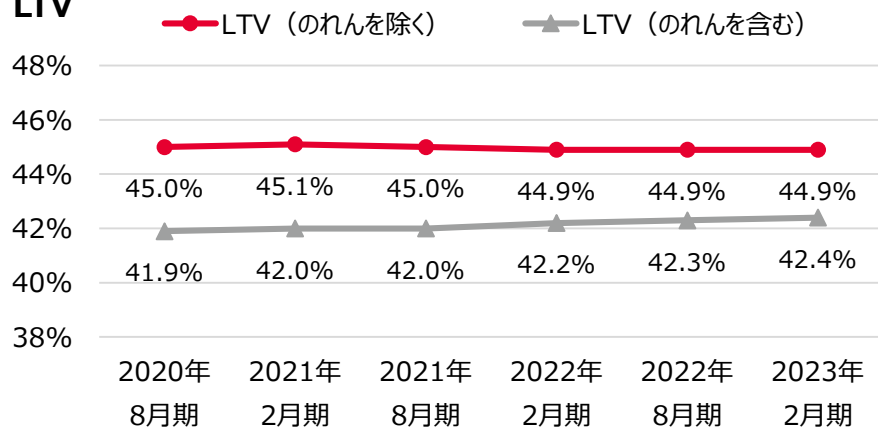
1口当たりNAV



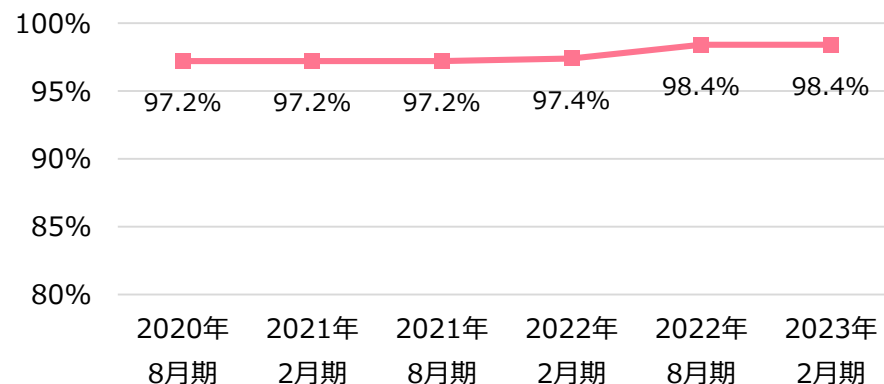
平均調達年数・平均残存年数・平均利率



LTV



固定金利比率



	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期 (A)	2023年2月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	▲3日
営業収益	28,097百万円	29,571百万円	30,264百万円	29,368百万円	29,489百万円	120百万円
営業利益	12,571百万円	13,116百万円	13,409百万円	12,661百万円	12,740百万円	79百万円
(内、不動産売却損益)	836百万円	2,208百万円	1,335百万円	-百万円	-百万円	-
経常利益	11,099百万円	11,619百万円	11,685百万円	11,050百万円	11,124百万円	74百万円
当期純利益	11,098百万円	11,619百万円	11,685百万円	11,049百万円	11,123百万円	74百万円
1口当たり分配金	5,856円	6,118円	5,822円	5,617円	5,649円	32円
発行済投資口の総口数	2,196,000口	2,196,000口	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	-
配当性向	100.9%	101.1%	101.5%	100.9%	101.3%	0.4ポイント
総資産	901,386百万円	900,310百万円	964,669百万円	963,566百万円	960,621百万円	▲2,944百万円
純資産	490,586百万円	489,467百万円	524,178百万円	521,820百万円	520,049百万円	▲1,770百万円
出資総額	231,766百万円	231,766百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	-
出資剰余金(純額)	247,617百万円	245,959百万円	244,265百万円	242,628百万円	240,744百万円	▲1,883百万円
有利子負債	378,558百万円	378,558百万円	407,550百万円	407,550百万円	407,550百万円	-
LTV(のれんを除く)	45.1%	45.0%	44.9%	44.9%	44.9%	-
LTV(のれんを含む)	42.0%	42.0%	42.2%	42.3%	42.4%	0.1ポイント
1口当たり純資産	223,400円	222,890円	225,938円	224,922円	224,159円	▲763円
1口当たりNAV ^(注1)	280,030円	287,076円	296,098円	304,496円	313,716円	9,220円
1口当たりFFO ^(注2)	7,982円	7,594円	7,746円	8,061円	8,081円	20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±不動産等売却損益±特別損益) / 発行済投資口の総口数

	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期 (A)	2023年2月期 (B)	増減 (B - A)	
物件数	227 物件	227 物件	230 物件	230 物件	230 物件	-	
取得価格合計	820,103 百万円	824,293 百万円	895,153 百万円	895,153 百万円	895,153 百万円	-	
物流施設比率	49.5 %	50.0 %	52.5 %	52.5 %	52.5 %	-	
居住施設比率	29.8 %	29.4 %	26.9 %	26.9 %	26.9 %	-	
商業施設比率	15.0 %	14.9 %	13.8 %	13.8 %	13.8 %	-	
ホテル比率	2.3 %	2.3 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %	-	
その他資産比率	3.3 %	3.3 %	4.7 %	4.7 %	4.7 %	-	
取得物件数・取得価格	1 物件 3,140 百万円	1 物件 5,930 百万円	5 物件 ^(注1) 73,770 百万円	- 物件 - 百万円	- 物件 - 百万円	-	
売却物件数・売却価格	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	- 物件 - 百万円	-	
含み損益	135,564 百万円	152,694 百万円	174,639 百万円	195,760 百万円	219,035 百万円	23,275 百万円	
賃貸可能面積	2,979 千㎡	2,983 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	-	
稼働率	99.4 %	99.3 %	99.7 %	99.7 %	99.7 %	-	
不動産賃貸事業	収益	27,260 百万円	27,362 百万円	28,928 百万円	29,368 百万円	29,489 百万円	120 百万円
	費用	11,179 百万円	12,081 百万円	12,431 百万円	12,183 百万円	12,283 百万円	99 百万円
	損益	16,080 百万円	15,281 百万円	16,497 百万円	17,185 百万円	17,206 百万円	20 百万円
減価償却費	5,271 百万円	5,271 百万円	5,625 百万円	5,654 百万円	5,625 百万円	▲28 百万円	
NOI ^(注2)	21,352 百万円	20,552 百万円	22,122 百万円	22,839 百万円	22,831 百万円	▲7 百万円	
NOI利回り ^(注3)	5.2 %	5.0 %	5.0 %	5.1 %	5.1 %	-	

(注1) GRANODE広島の準共有持分50%の追加取得を含みます。

(注2) NOI：不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注3) NOI利回りは期中売却物件の影響を控除して記載しています。また、NOIを年換算して計算しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	2022年8月期	2023年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,043,112	34,095,523
信託現金及び信託預金	19,987,061	19,368,951
営業未収入金	314,491	281,261
前払費用	731,649	729,739
その他	4,087	11,372
貸倒引当金	▲2,035	▲1,454
流動資産合計	51,078,366	54,485,394
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	19,670,659	19,541,519
構築物（純額）	187,412	201,378
機械及び装置（純額）	274,700	269,752
工具、器具及び備品（純額）	300,269	308,933
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物（純額）	370,282,033	366,505,261
信託構築物（純額）	8,213,278	8,069,655
信託機械及び装置（純額）	1,247,399	1,179,129
信託工具、器具及び備品（純額）	955,367	1,031,508
信託土地	421,990,449	421,990,449
信託建設仮勘定	199,950	4,580
有形固定資産合計	845,032,844	840,813,493
無形固定資産		
のれん	55,502,344	53,520,117
信託借地権	5,782,810	5,735,397
商標権	161	144
無形固定資産合計	61,285,315	59,255,659
投資その他の資産		
投資有価証券	9,480	9,497
長期前払費用	2,403,601	2,302,615
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	5,960,534	5,859,566
固定資産合計	912,278,695	905,928,719
繰延資産		
投資法人債発行費	209,212	207,624
繰延資産合計	209,212	207,624
資産合計	963,566,274	960,621,737

(単位：千円)

	2022年8月期	2023年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,693,807	1,844,875
1年内返済予定の長期借入金	35,900,000	42,100,000
未払金	137,152	92,099
未払費用	1,818,619	1,810,661
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,549,216	484,068
前受金	3,628,679	3,644,153
前受収益	132,825	108,530
預り金	173,587	166,337
デリバティブ債務	23,350	16,678
その他	67,520	67,520
流動負債合計	45,125,362	50,335,530
固定負債		
投資法人債	42,000,000	44,000,000
長期借入金	329,650,000	321,450,000
長期前受収益	175,991	127,789
預り敷金及び保証金	330,939	332,205
信託預り敷金及び保証金	23,539,868	23,526,583
資産除去債務	677,259	683,696
デリバティブ債務	246,460	116,006
固定負債合計	396,620,519	390,236,281
負債合計	441,745,882	440,571,812
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	▲5,039,524	▲6,879,284
その他の出資剰余金控除額	–	▲44,080
出資剰余金（純額）	242,628,039	240,744,199
当期末処分利益	11,419,562	11,395,808
剰余金合計	254,047,602	252,140,008
投資主資本合計	522,090,203	520,182,609
繰延ヘッジ損益	▲269,810	▲132,684
純資産合計	521,820,392	520,049,925
負債純資産合計	963,566,274	960,621,737

損益計算書

(単位：千円)

	2022年8月期	2023年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	28,085,530	28,167,848
その他賃貸事業収入	1,283,457	1,321,890
営業収益合計	29,368,987	29,489,738
営業費用		
賃貸事業費用	12,183,764	12,283,588
資産運用報酬	1,921,674	1,908,944
資産保管手数料	38,338	38,362
一般事務委託手数料	94,587	94,036
役員報酬	6,660	6,660
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
貸倒引当金繰入額	1,577	-
その他営業費用	478,750	435,118
営業費用合計	16,707,579	16,748,936
営業利益	12,661,408	12,740,801
営業外収益		
受取利息	185	229
貸倒引当金戻入額	-	103
未払分配金除斥益	5,249	7,357
債務勘定整理益	7,473	4,249
固定資産受贈益	-	531
還付加算金	2,920	-
その他	23	17
営業外収益合計	15,852	12,488
営業外費用		
支払利息	1,169,396	1,176,845
投資法人債利息	112,622	117,779
投資法人債発行費償却	15,394	16,367
融資関連費用	325,546	315,847
その他	3,913	2,000
営業外費用合計	1,626,875	1,628,839
経常利益	11,050,385	11,124,451
税引前当期純利益	11,050,385	11,124,451
法人税等合計	605	605
当期純利益	11,049,780	11,123,846
前期繰越利益	369,782	271,962
当期末処分利益	11,419,562	11,395,808

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	2022年8月期		2023年2月期	
	1口当たり		1口当たり	
I 当期末処分利益	11,419,562,690		11,395,808,822	
II 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額	1,839,760,000		1,844,400,000	
その他の出資剰余金控除額	44,080,000		-	
III 分配金の額	13,031,440,000	5,617	13,105,680,000	5,649
うち利益分配金	11,147,600,000	4,805	11,261,280,000	4,854
うち利益超過分配金				
一時差異等調整引当額	1,839,760,000	793	1,844,400,000	795
その他の利益超過分配金	44,080,000	19	-	-
IV 次期繰越利益	271,962,690		134,528,822	

不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

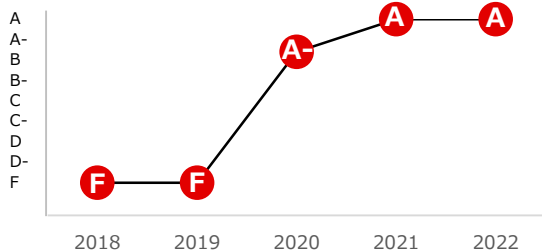
	2022年8月期	2023年2月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	27,524,798	27,603,668
共益費収入	560,731	564,179
賃貸事業収入計	28,085,530	28,167,848
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	483,228	482,648
付帯収益	530,924	571,765
その他賃貸事業収益	269,304	267,476
その他賃貸事業収入計	1,283,457	1,321,890
不動産賃貸事業収益合計	29,368,987	29,489,738
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,614,583	1,493,274
水道光熱費	581,659	698,672
公租公課	2,396,533	2,395,903
修繕費	892,040	1,021,773
原状回復工事費	268,558	240,089
保険料	51,584	53,899
信託報酬	58,006	61,602
減価償却費	5,654,048	5,625,660
その他営業費用	666,750	692,711
不動産賃貸事業費用合計	12,183,764	12,283,588
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	17,185,223	17,206,150

CDP気候変動プログラム



- 2022年のCDP気候変動プログラム評価において、**2年連続で最高評価である「A」のスコア**を取得し、気候変動「Aリスト」企業に認定
- 2022年のCDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、3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>



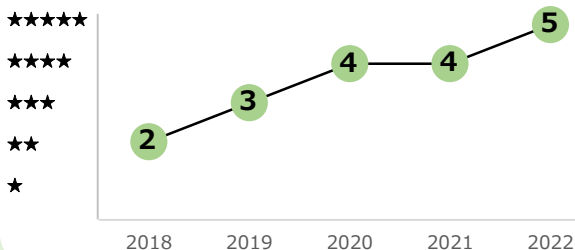
GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価



- 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>



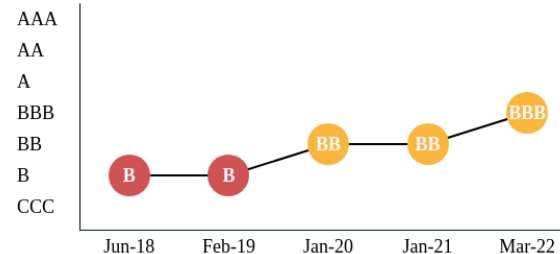
MSCI ESG格付



- 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>

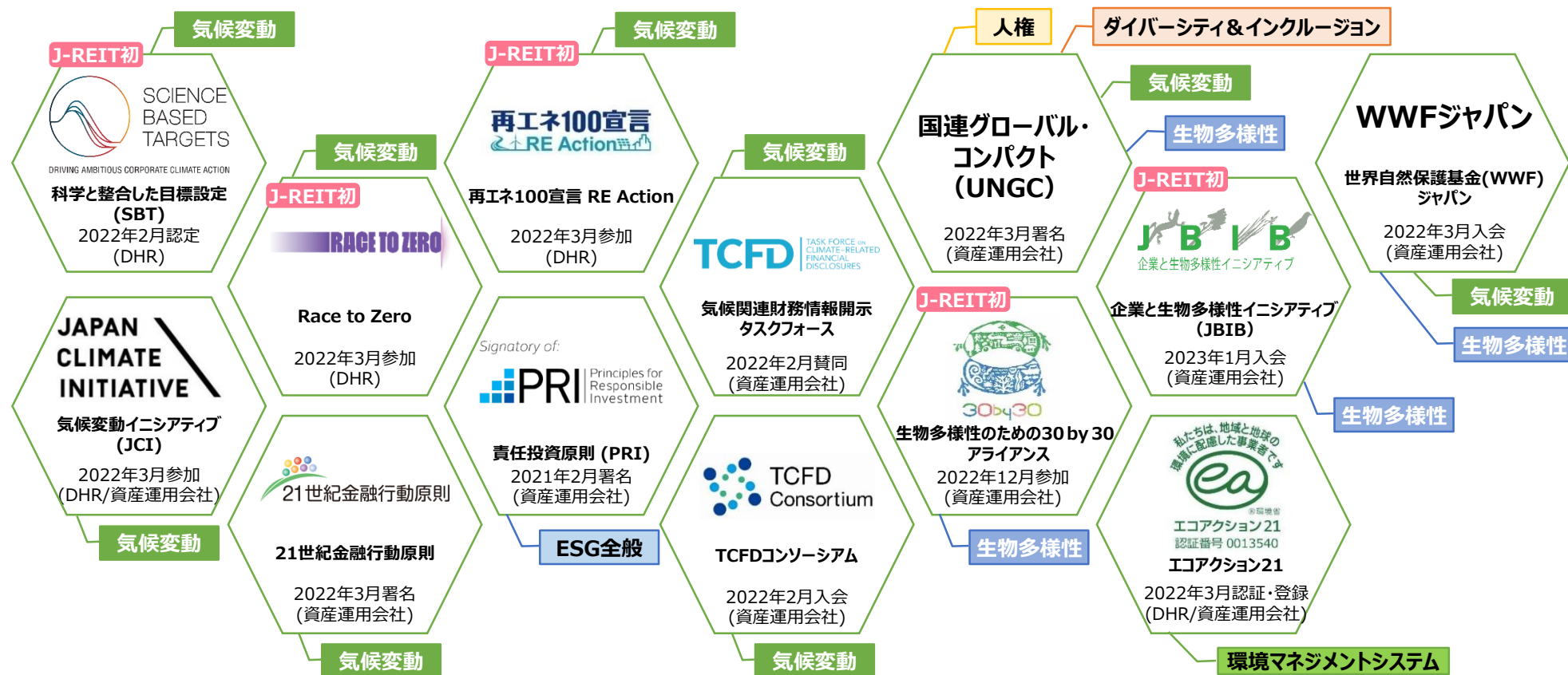


イニシアティブへの賛同・参加方針

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

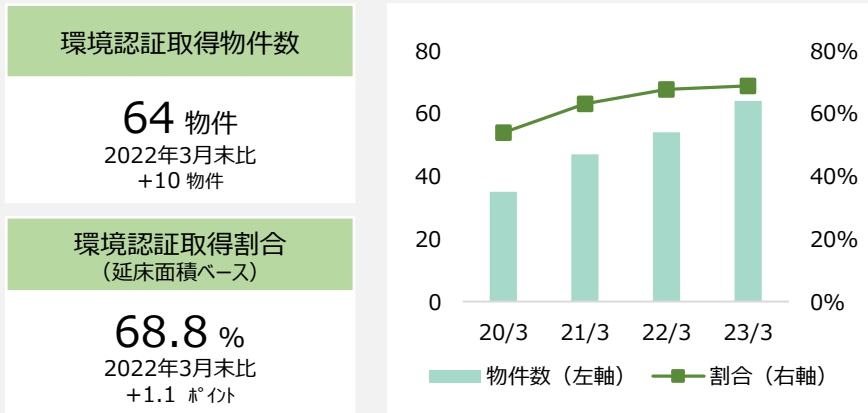
上記に係るイニシアティブへ参加することで今後も社会課題の解決に積極的に取り組む方針であり、本頁のイニシアティブへ署名・参加



(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。

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

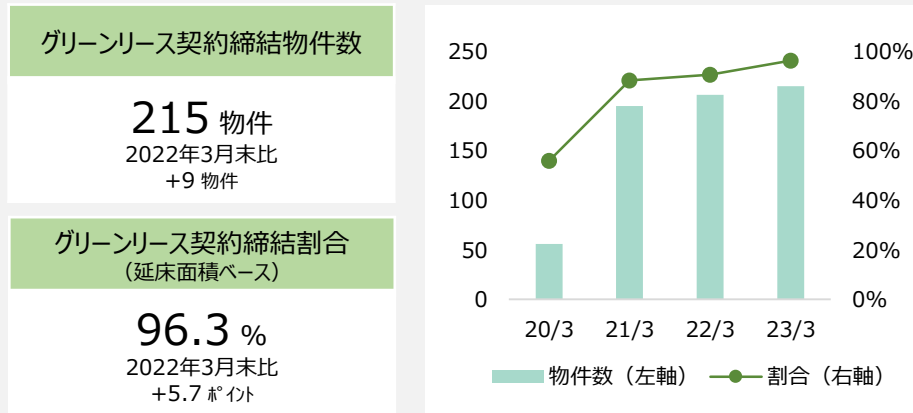


	DBJ Green Building	BELS	CASBEE
★★★★★ 『ZEB』		1 物件	
★★★★★ ZEB Ready		7 物件	
★★★★★	7 物件	6 物件	17 物件
★★★★	6 物件	9 物件	12 物件
★★★	7 物件	9 物件	
★★		16 物件	
★		7 物件	
認証取得物件数	20 物件	55 物件	29 物件
認証取得割合 (延床面積ベース)	32.3 %	59.4 %	39.4 %

2023年3月31日現在

グリーンリース契約の締結推進

◆ テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施



2023年3月31日現在

環境への配慮

◆ 照明のLED化工事実施によりCO₂排出量を大幅に削減

【工事例】
2023年2月実施

Dプロジェクト川越Ⅲ
の照明をLED化



想定CO₂削減量 (注)

▲472.9 t/年
(▲53.1%)

想定削減ランニングコスト

▲20,372 千円/年
(▲53.1%)




(注) 排出係数 0.000441 t-CO₂/kWh として計算

社会貢献に向けた取り組み

◆ 子ども食堂開催の場の提供 (カスタリア目黒かむろ坂)

- 集会室からパーティールームに改修したスペース（約65㎡）を有効に利用する目的で、品川区社会福祉協議会と協議し、2022年12月から子ども食堂開催の場として提供
- 子ども食堂は、地域の子どもや住民に安価で栄養のある食事とともに、利用者同士の温かい交流の場を提供する社会福祉活動の一環
- 地域の子どもや住民、および子ども食堂の開催者の橋渡しをすることで、地域活動を支援



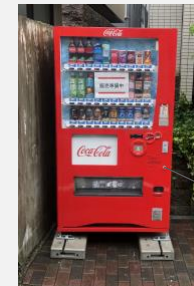
◆ 行政及び地域活動の場を提供 (フォレオ大津一里山)

- 献血、行政相談所、期日前投票所、マイナンバーカードPR・出張申請受付、大津警察署交通安全啓発活動、火災予防運動 啓発活動、サイバー犯罪対策啓発活動等、行政及び地域の活動の場として、施設の一部を提供



◆ 災害用ベンダーの設置 (カスタリアタワー品川シーサイド等複数物件)

- 災害時に入居者に飲料を無償提供できる自動販売機を設置
- 災害時の物資支援に貢献することで、BCP対応及びテナント満足度向上を企図



◆ AEDの設置 (カスタリア中目黒等複数物件)

- 居住施設においてもAEDを設置し、入居者や地域の方々の安心・安全の向上に貢献



◆ 施設周辺清掃活動の実施 (フォレオ大津一里山)

- 毎月30名程度の施設で働く有志により、施設周辺の清掃活動を実施



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

- 初めて「健康優良法人」に認定されたことに加え、中小規模法人部門の健康経営優良法人上位 500 法人である「プライト 500」にも認定



(出所) 経済産業省ヘルスケア産業課「健康経営の推進について (2022年6月)」

◆ 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	100%	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 (2023年3月期実績)

◆ 職場環境の整備

< 休暇制度 >

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

< 福利厚生 >

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

◆ ワークライフバランス

・平均残業時間	16 時間 / 月
・有給休暇取得率	72 %
・育児・介護休業制度利用者数	10 名
・看護休暇制度利用者数	12 名

◆ 役職員向け業務研修

・研修実施回数	38 回
---------	------

◆ ダイバーシティ

・女性社員比率	38 %
---------	------

2023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	33 名	・公認 不動産コンサルティングマスター	8 名
・宅地建物取引士	64 名	・ビル経営管理士	9 名
・不動産鑑定士	2 名	・CASBEE建築評価員	2 名
・一級建築士	2 名	・CASBEE不動産評価員	4 名

役職員総数 72名、2023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

サステナビリティ指標連動報酬の導入

J-REIT初

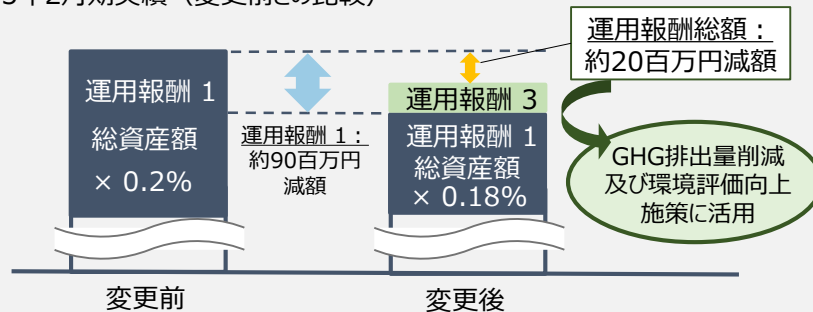
◆ 資産運用報酬 (2022年3月～)

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動

運用報酬 1 (資産連動報酬)	総資産額 × 0.18 % ^(注1)
運用報酬 2 (利益連動報酬)	NOI × 4.5 % ^(注1)
運用報酬 3 (サステナビリティ指標連動報酬)	① 総資産額 × 0.008 % × GHG排出量削減量 ^(注2)
	② 総資産額 × 0.002 % × GRESB評価 ^(注3)
	③ 総資産額 × 0.002 % × CDP評価 ^(注4)

(注1) 運用報酬1の上限は0.4%、運用報酬2の上限は5.0%です。 (注3) 運用報酬3の上記②に係る上限は、0.004%です。
 (注2) 運用報酬3の上記①に係る上限は、0.012%です。 (注4) 運用報酬3の上記③に係る上限は、0.004%です。

- 2023年2月期実績 (変更前との比較)



◆ 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

役員報酬及び役員会への出席状況 (2023年2月期)

◆ 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(「A-」→「A」)により

2022年2月期 400千円/月→2022年3月から 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。

役職名	氏名	報酬の総額 (千円)	役員会出席状況
執行役員	浅田 利春	2,460	100% (7回/7回)
	石川 浩司	2,100	100% (7回/7回)
監督役員	小粥 純子	2,100	100% (7回/7回)

大和ハウスによる投資口の保有 (セიმボート出資)

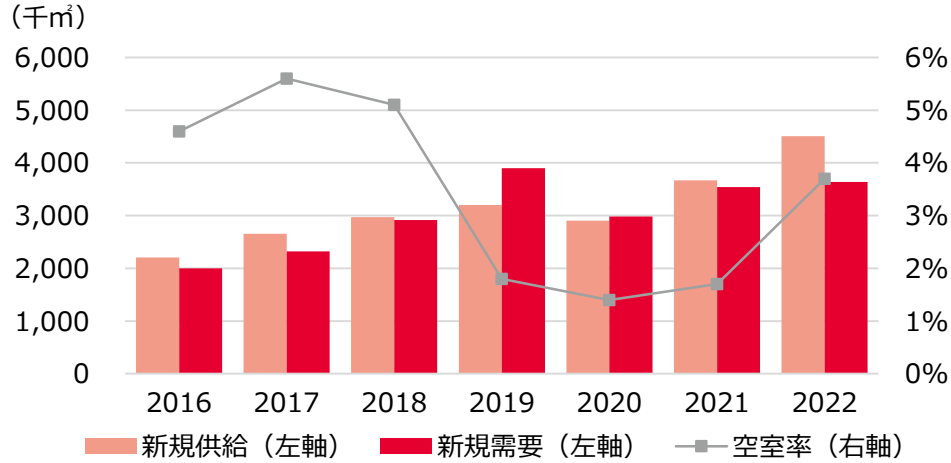
◆ 投資口の保有 (セიმボート出資)

- 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%)
------------------------	---------------------

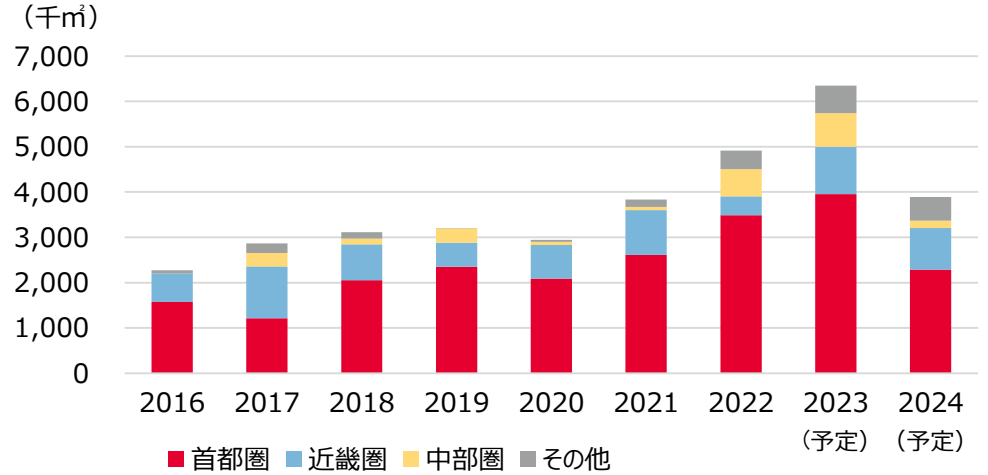
2023年2月28日現在

三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



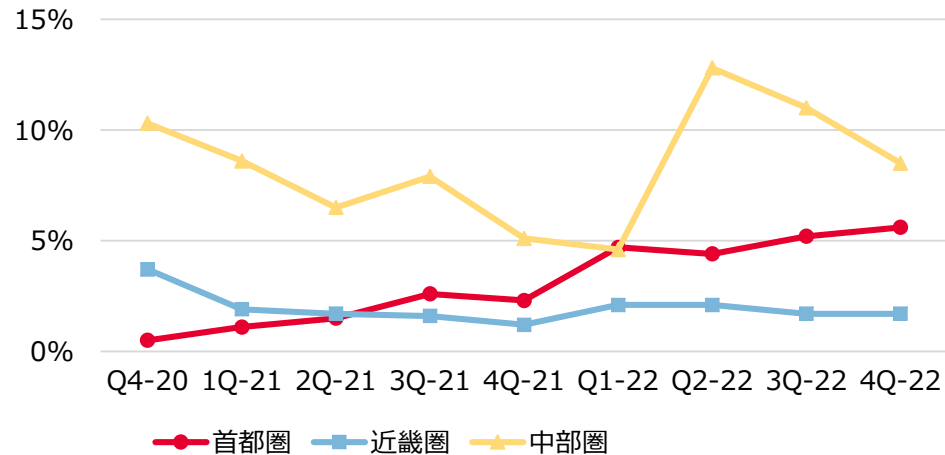
出所：シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向 (全国)



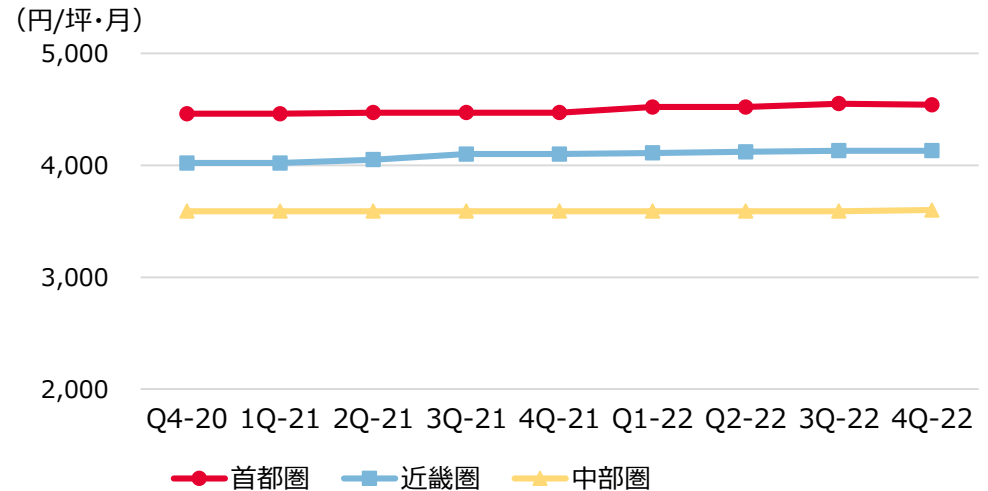
出所：シービーアールイー株式会社

大型マルチテナント型物流施設の空室率



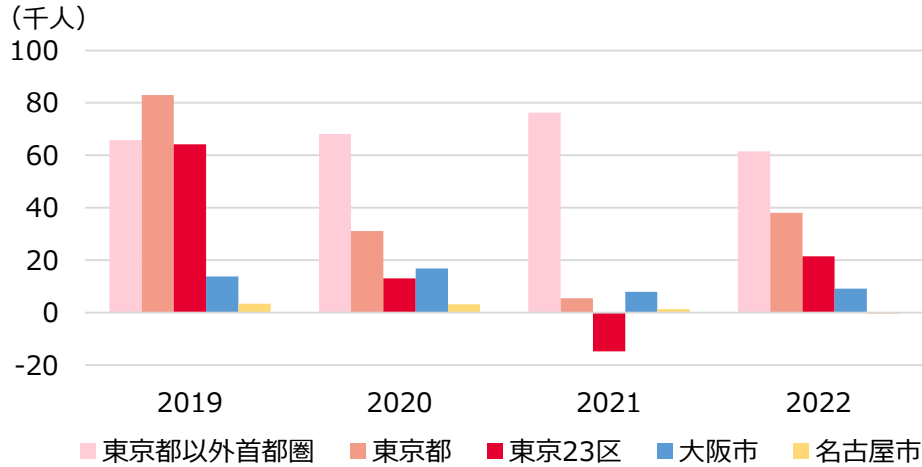
出所：シービーアールイー株式会社

大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



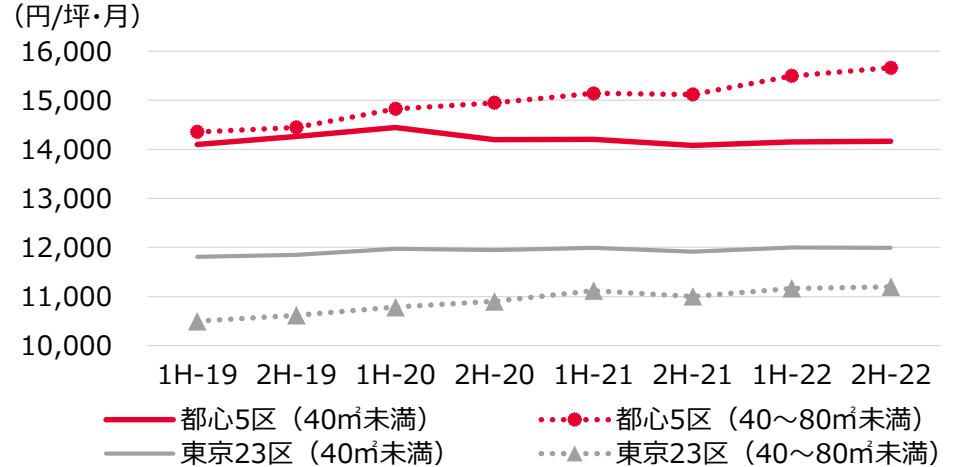
出所：シービーアールイー株式会社

都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



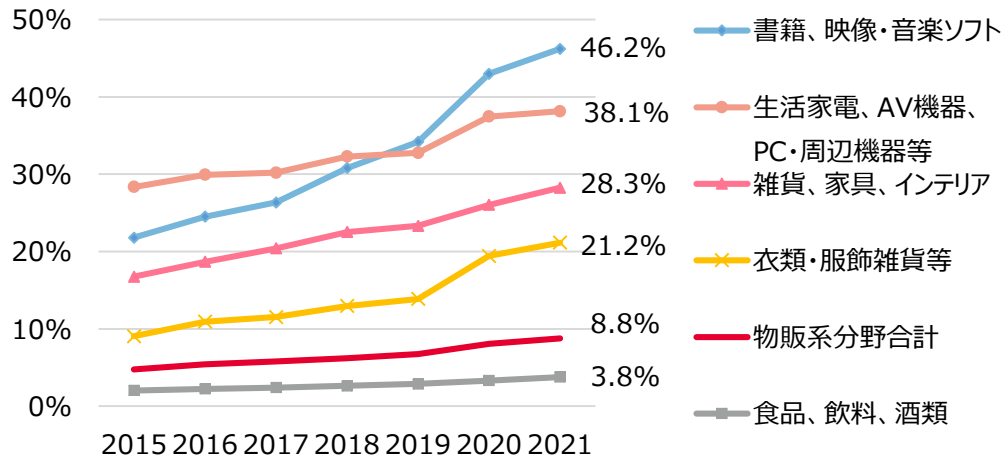
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

東京23区のマンション賃料の動向



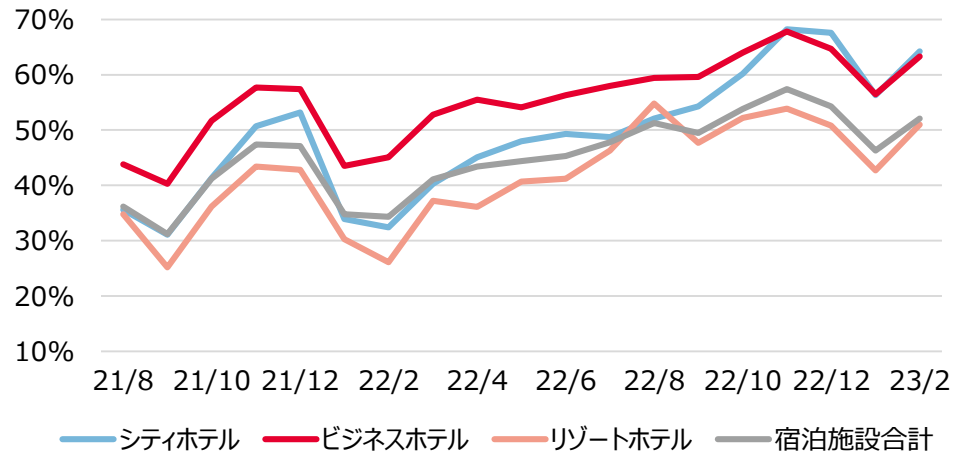
出所：一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

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



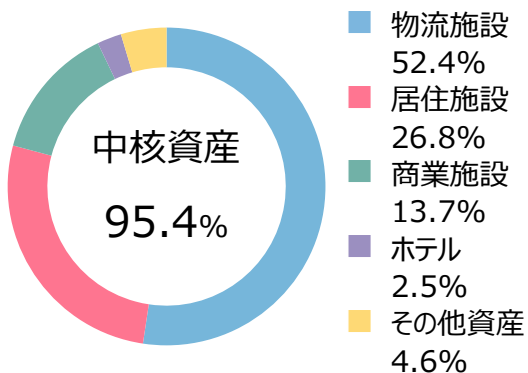
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

ポートフォリオ・サマリー (2023年3月31日現在)

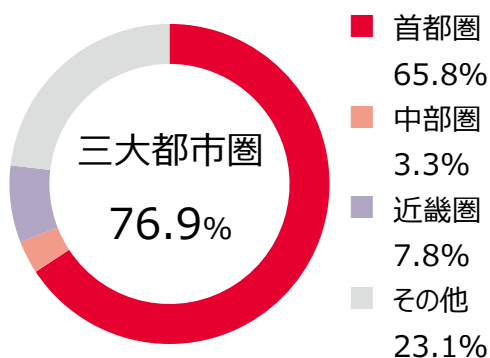
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	897,549 百万円	470,121 百万円	240,323 百万円	123,219 百万円	22,226 百万円	41,660 百万円
物件数	230 物件	66 物件	129 物件	23 物件	6 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注)	5.1 %	5.0 %	5.4 %	5.3 %	3.8 %	5.1 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注)	3.9 %	3.9 %	3.8 %	4.3 %	2.4 %	3.7 %
平均築年数	12.3 年	9.9 年	17.0 年	15.0 年	9.8 年	6.0 年
稼働率	99.7 %	100.0 %	98.3 %	99.8 %	100.0 %	99.7 %
地域別比率	首都圏 65.8 % 中部圏 3.3 % 近畿圏 7.8 % その他 23.1 %	首都圏 72.2 % 中部圏 3.5 % 近畿圏 5.0 % その他 19.4 %	首都圏 86.0 % 中部圏 2.8 % 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 35.6 % 中部圏 20.2 % 近畿圏 6.6 % その他 37.5 %	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、2023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。

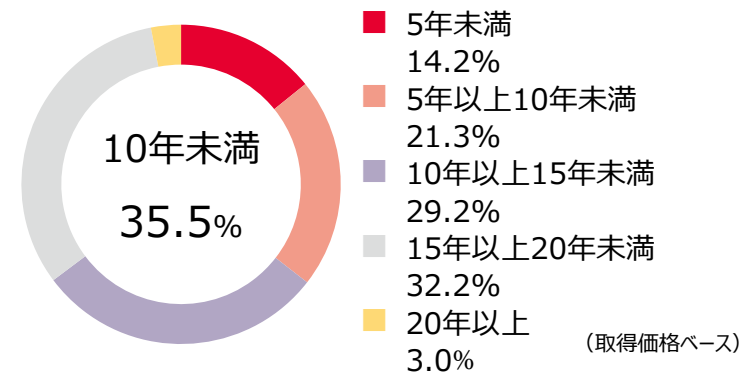
用途別ポートフォリオ



地域別ポートフォリオ



築年数別ポートフォリオ



ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
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	1.1%	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 ²)	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%	12,686.30	100.0%
LM-006	DPL流山 III	千葉県流山市	32,000	3.6%	106,859.16	100.0%

ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.9%	5,230.39	98.1%	RE-037	カスティア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	100.0%
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.5%	3,492.93	96.8%	RE-038	カスティア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	97.8%
RE-003	カスティア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	94.2%	RE-039	カスティア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	99.1%
RE-004	カスティア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	91.3%	RE-040	カスティア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	98.8%
RE-005	カスティア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	97.5%	RE-041	カスティア新宿	東京都新宿区	2,950	0.3%	3,150.80	100.0%
RE-006	カスティア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	100.0%	RE-042	カスティア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	93.3%
RE-007	カスティア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	96.8%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	0.8%	16,849.50	98.1%
RE-008	カスティア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	100.0%	RE-044	カスティア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	95.6%
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	92.8%	RE-045	カスティア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	97.7%
RE-010	カスティア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	92.9%	RE-046	カスティア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	100.0%
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	98.6%	RE-047	カスティア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.5%	4,967.97	94.6%
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	91.4%	RE-048	カスティア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	100.0%
RE-013	カスティア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	98.1%	RE-049	カスティア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	100.0%
RE-014	カスティアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	92.4%	RE-050	カスティア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	95.8%
RE-015	カスティア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	96.2%	RE-051	カスティア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	97.5%
RE-016	カスティア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	98.4%	RE-052	カスティア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	94.0%
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	100.0%	RE-053	カスティア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	100.0%
RE-018	カスティア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	95.2%	RE-054	カスティア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	98.3%
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	93.8%	RE-055	カスティア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	94.5%
RE-020	カスティア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	100.0%	RE-056	カスティア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	97.5%
RE-021	カスティア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-057	カスティア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	95.0%
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	100.0%	RE-058	カスティア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	100.0%
RE-023	カスティア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%	RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	0.8%	12,732.35	98.5%
RE-024	カスティア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	100.0%	RE-060	カスティア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	100.0%	RE-061	カスティア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-026	カスティア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	97.3%	RE-062	カスティア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	98.2%
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	97.4%	RE-063	カスティア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	100.0%
RE-028	カスティア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	100.0%	RE-064	カスティア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	97.7%	RE-065	カスティア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	82.2%
RE-030	カスティア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.3%	3,594.16	100.0%	RE-066	カスティア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	97.1%
RE-031	カスティア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	97.3%	RE-067	カスティア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	100.0%
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%	RE-068	カスティア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	93.1%
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	96.3%	RE-069	カスティア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	100.0%
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	100.0%	RE-070	カスティア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	99.1%
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	90.3%	RE-071	カスティア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	97.6%
RE-036	カスティア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	96.9%	RE-072	カスティア三ノ輪	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 (注)
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	96.7%
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	97.7%	RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	95.5%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	93.2%	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	93.1%	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	99.2%
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	カスティアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	97.3%
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	98.2%
RE-080	カスティア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	95.9%	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	96.9%
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	95.8%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	98.5%	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	96.9%	RE-130	カスティアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	96.5%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	97.5%	RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.3%	7,022.69	95.0%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	100.0%	RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	99.2%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	97.1%	RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	91.5%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	100.0%	RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	95.0%
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	92.4%	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-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-139	カスティア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.2%	5,086.69	93.3%
RE-091	カスティア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	96.6%	RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	95.2%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	96.7%	RE-141	カスティア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	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-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-095	カスティア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	96.2%	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-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-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-097	カスティア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	100.0%	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.9%	41,742.84	100.0%
RE-098	カスティア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	94.4%	RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.5%	16,385.56	94.3%
RE-099	カスティア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	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-105	カスティア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	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-106	カスティア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	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-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-006	ドリムタウンALi	青森県青森市	8,100	0.9%	22,196.81	99.7%
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	97.7%	RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.5%	21,367.93	100.0%	RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.4%	8,637.91	100.0%
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-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	0.9%	62,917.73	100.0%
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-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.4%	23,230.77	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-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%

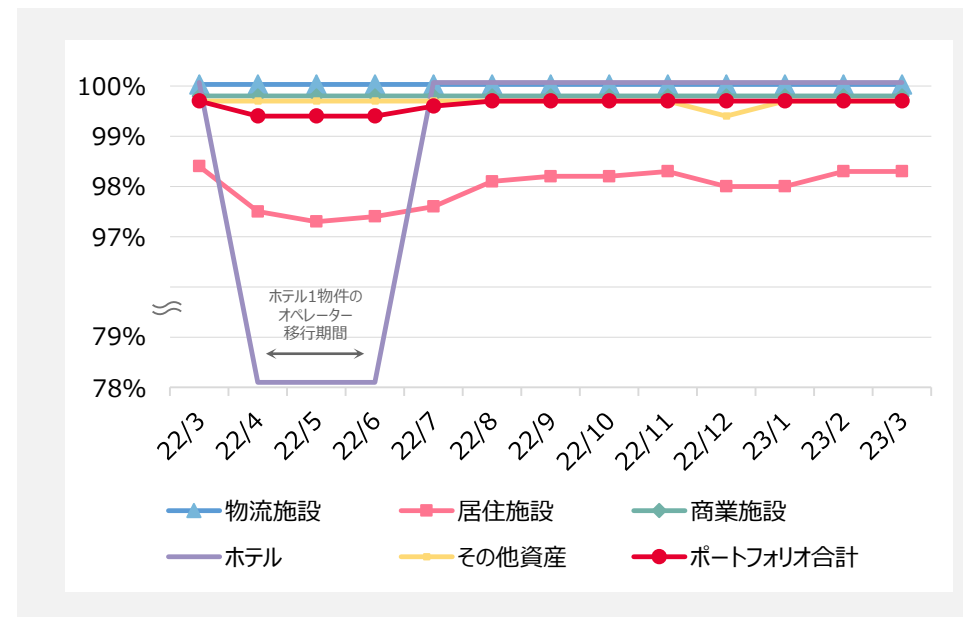
ポートフォリオ一覧 ④

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)
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 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	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	0.3%	6,770.65	100.0%
HO-006	MIMARU東京赤坂	東京都港区	3,116	0.3%	1,909.44	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リーベアー大森 西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	28,800	3.2%	29,915.08	99.5%

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
物流施設	66 物件	470,121	52.4%	2,095,298.03	100.0%
居住施設	129 物件	240,323	26.8%	444,613.52	98.3%
商業施設	23 物件	123,219	13.7%	571,008.21	99.8%
ホテル	6 物件	22,226	2.5%	33,866.63	100.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.6%	55,884.23	99.7%
ポートフォリオ合計	230 物件	897,549	100.0%	3,200,670.62	99.7%

(注) 稼働率は、各個別物件については2023年2月末の数値を、2023年3月23日付で取得したMIMARU東京赤坂、用途別合計及びポートフォリオ合計については2023年3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	2023年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2022年8月期			2023年2月期			前期比					
					2022年 8月期	2023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	9,098	2,001	10,800	11,100	300	3.9	3.8/3.9	4.1	3.8	3.7/3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,641	4,058	18,000	18,700	700	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,611	1,118	4,680	4,730	50	4.3	4.3/4.5	4.5	4.2	4.2/4.4	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	9,280	9,113	1,486	10,400	10,600	200	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	25,170	4,429	29,000	29,600	600	3.7	3.7/3.8	3.9	3.6	3.6/3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,919	360	3,240	3,280	40	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,013	1,196	7,070	7,210	140	4.2	4.1/4.2	4.4	4.1	4.0/4.1	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,091	2,708	12,790	12,800	10	4.3	4.2/4.3	4.5	4.3	4.2/4.3	4.5	0.0	0.0	0.0			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,664	1,415	6,900	7,080	180	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,168	31	1,210	1,200	▲10	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	3,082	757	3,760	3,840	80	4.8	4.7/4.8	5.0	4.7	4.6/4.7	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	3,984	1,435	5,330	5,420	90	4.5	4.2/4.4	4.7	4.4	4.1/4.2/ 4.3	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,164	1,575	6,620	6,740	120	4.6	4.6/4.7	4.8	4.5	4.5/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,900	3,641	1,248	4,780	4,890	110	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	8,120	7,426	2,473	9,680	9,900	220	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,530	3,319	1,000	4,230	4,320	90	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,850	4,569	1,440	5,880	6,010	130	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,655	964	4,610	4,620	10	4.3	4.2/4.3	4.5	4.3	4.2/4.3	4.5	0.0	0.0	0.0			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,071	998	5,000	5,070	70	4.2	4.1/4.3	4.4	4.1	4.0/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,630	7,075	2,194	9,230	9,270	40	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	5,093	1,626	6,600	6,720	120	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,280	7,685	4,114	11,500	11,800	300	4.2	4.1/4.3	4.4	4.1	4.0/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	4,714	1,525	6,100	6,240	140	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,173	1,046	7,210	7,220	10	4.1	3.6	4.4	4.1	3.6	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,508	2,891	12,400	12,400	0	4.3	4.0	4.5	4.3	4.0	4.5	0.0	0.0	0.0			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	6,973	1,506	8,480	8,480	0	4.0	3.7	4.1	4.0	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-033	Dプロジェクトびびき灘	2,080	1,898	391	2,230	2,290	60	5.3	5.2/5.4	5.5	5.2	5.1/5.3	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,180	139	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	6,769	2,030	8,570	8,800	230	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,128	871	3,920	4,000	80	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,391	1,808	10,100	10,200	100	3.7	3.6/3.8	3.9	3.6	3.5/3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,594	1,275	5,720	5,870	150	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲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	2023年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2022年8月期			2023年2月期			前期比					
					2022年 8月期	2023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	3,331	818	4,070	4,150	80	5.0	4.6	5.3	4.9	4.5	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,390	329	1,690	1,720	30	4.9	4.6	5.1	4.8	4.5	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,852	307	2,120	2,160	40	5.2	5.3	5.4	5.1	5.2	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,621	338	1,920	1,960	40	5.2	5.2/5.3	5.4	5.1	5.1/5.2	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,855	614	3,400	3,470	70	5.2	5.2/5.3	5.4	5.1	5.1/5.2	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,598	911	6,370	6,510	140	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,567	862	4,340	4,430	90	5.0	4.5	5.4	4.9	4.4	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,554	535	2,050	2,090	40	4.6	4.6/4.7	4.8	4.5	4.5/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,603	896	6,290	6,500	210	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,011	268	1,250	1,280	30	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,359	1,750	8,890	9,110	220	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,843	1,356	9,320	9,200	▲120	4.0	3.7	4.1	4.0	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,479	1,390	7,710	7,870	160	4.4	4.4/4.5	4.6	4.3	4.3/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,439	880	4,290	4,320	30	4.6	4.4/4.5/ 4.8	-	4.5	4.3/4.4/ 4.7	-	▲0.1	▲0.1	-			
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,774	1,545	8,010	8,320	310	4.9	4.7	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.2	▲0.2	▲0.1			
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,434	▲1,024	6,570	6,410	▲160	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	3,360	419	3,780	3,780	0	5.4	5.2	5.7	5.3	5.1	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,604	1,795	10,200	10,400	200	4.7	4.6/4.8	4.9	4.6	4.5/4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,191	598	4,790	4,790	0	4.1	3.7	4.3	4.1	3.7	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,573	876	6,440	6,450	10	4.1	3.8	4.3	4.1	3.8	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,132	1,197	8,320	8,330	10	4.1	3.7	4.3	4.1	3.7	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,261	2,038	14,000	14,300	300	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,760	739	4,390	4,500	110	3.9	3.9	4.1	3.8	3.8	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,864	1,115	6,800	6,980	180	4.2	4.1	4.4	4.1	4.0	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,440	169	1,590	1,610	20	5.0	4.9/5.0	5.2	4.9	4.8/4.9	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,879	590	4,380	4,470	90	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,682	1,167	11,800	11,850	50	3.6	3.3	3.9	3.6	3.3	3.9	0.0	0.0	0.0			
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	15,049	1,150	15,800	16,200	400	4.1	4.0/4.2	4.3	4.0	3.9/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,182	3,717	19,700	19,900	200	3.7	3.7/3.8	3.9	3.6	3.6/3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,660	4,539	16,300	17,200	900	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-003	DPL北九州	3,510	3,258	641	3,830	3,900	70	5.1	5.0/5.1/ 5.2	5.3	5.0	5.0/5.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	31,929	4,370	35,900	36,300	400	3.9	3.9/4.0	4.1	3.8	3.8/3.9	4.0	▲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	2023年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2022年8月期			2023年2月期			前期比					
					2022年 8月期	2023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
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,861	718	6,570	6,580	10	4.6	4.0	5.1	4.6	4.0	5.1	0.0	0.0	0.0			
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	31,709	3,990	34,800	35,700	900	4.0	3.9/4.1	4.2	3.9	3.8/4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
物流施設 合計		470,121	450,714	93,745	535,040	544,460	9,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,322	3,577	10,400	10,900	500	3.3	3.5	3.5	3.2	3.4	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,083	1,026	4,930	5,110	180	3.6	3.4	3.8	3.4	3.2	3.6	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-003	カスティア芝公園	2,630	2,366	463	2,740	2,830	90	3.6	3.7	3.8	3.5	3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,251	498	2,660	2,750	90	3.6	3.6	3.8	3.5	3.5	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,010	299	2,260	2,310	50	3.4	3.5	3.6	3.3	3.4	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,054	335	1,350	1,390	40	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,058	681	2,660	2,740	80	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,748	491	3,080	3,240	160	3.6	3.4	3.8	3.4	3.2	3.6	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,491	348	2,820	2,840	20	3.5	3.3	3.7	3.3	3.1	3.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-010	カスティア新宿夏目坂	1,865	1,757	102	1,790	1,860	70	3.7	3.5	3.9	3.5	3.3	3.7	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	1,800	1,605	504	2,040	2,110	70	3.6	3.6	3.8	3.5	3.5	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,334	115	1,400	1,450	50	3.4	3.6	3.6	3.3	3.5	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,277	582	2,810	2,860	50	3.6	3.7	3.8	3.5	3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,650	1,069	2,580	2,720	140	3.6	3.4	3.7	3.4	3.2	3.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-015	カスティア参宮橋	1,393	1,441	528	1,910	1,970	60	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,155	584	1,720	1,740	20	3.7	3.7	3.9	3.7	3.7	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,041	508	1,530	1,550	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-018	カスティア新富町	932	863	396	1,230	1,260	30	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	780	339	1,090	1,120	30	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-020	カスティア原宿	887	856	413	1,200	1,270	70	3.4	3.2	3.5	3.2	3.0	3.3	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-021	カスティア代々木上原	608	635	261	863	897	34	3.5	3.3	3.6	3.3	3.1	3.4	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	549	235	763	785	22	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-023	カスティア新宿7丁目	464	429	212	625	642	17	3.8	3.6	3.9	3.7	3.5	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-024	カスティア人形町	947	850	749	1,610	1,600	▲10	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	943	786	1,730	1,730	0	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-026	カスティア新御茶ノ水	914	854	475	1,290	1,330	40	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,235	834	2,010	2,070	60	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,072	687	1,720	1,760	40	3.5	3.3	3.6	3.4	3.2	3.5	▲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	2023年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2022年8月期			2023年2月期			前期比					
					2022年 8月期	2023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-029	カスティア新富町Ⅲ	675	622	308	909	931	22	3.6	3.3	3.8	3.5	3.2	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-030	カスティア新宿御苑	2,720	2,512	1,107	3,640	3,620	▲20	3.6	3.8	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-031	カスティア高輪台	860	816	513	1,270	1,330	60	3.5	3.3	3.6	3.3	3.1	3.4	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	666	601	332	914	934	20	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	449	180	614	630	16	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	384	194	567	579	12	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,124	555	1,680	1,680	0	3.4	3.2	3.5	3.3	3.1	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-036	カスティア南麻布	642	615	308	899	924	25	3.3	3.1	3.4	3.2	3.0	3.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	2,880	2,704	925	3,530	3,630	100	3.6	3.6	3.8	3.5	3.5	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,484	1,445	3,840	3,930	90	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,282	3,217	10,200	10,500	300	3.5	3.8	3.7	3.4	3.7	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,183	1,646	4,610	4,830	220	3.9	3.7	4.1	3.7	3.5	3.9	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-041	カスティア新宿	2,950	2,754	1,265	3,900	4,020	120	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	839	720	1,510	1,560	50	3.8	3.6	4.0	3.6	3.4	3.8	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	6,007	3,992	9,880	10,000	120	-	3.2	5.4	-	3.1	5.3	-	▲0.1	▲0.1			
RE-044	カスティア初台	2,030	1,929	850	2,630	2,780	150	3.7	3.5	3.9	3.5	3.3	3.7	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,815	604	2,430	2,420	▲10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-046	カスティア恵比寿	1,420	1,357	482	1,840	1,840	0	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	4,500	3,939	1,450	5,100	5,390	290	3.6	3.4	3.8	3.4	3.2	3.6	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-048	カスティア都立大学	648	560	▲7	553	553	0	4.5	4.3	4.8	4.4	4.2	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-049	カスティア雪谷	1,110	962	367	1,290	1,330	40	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,293	236	1,480	1,530	50	3.6	3.4	3.8	3.4	3.2	3.6	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,315	534	1,780	1,850	70	3.7	3.5	3.9	3.5	3.3	3.7	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-052	カスティア菊川	817	717	265	963	983	20	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-053	カスティア目黒	844	852	547	1,340	1,400	60	3.6	3.3	3.7	3.4	3.1	3.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	945	624	1,550	1,570	20	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-055	カスティア自由が丘	1,200	1,159	570	1,680	1,730	50	3.4	3.2	3.5	3.3	3.1	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-056	カスティア目白	988	920	379	1,240	1,300	60	4.0	3.8	4.2	3.8	3.6	4.0	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,366	1,043	3,240	3,410	170	3.7	3.5	3.9	3.5	3.3	3.7	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-058	カスティア斐町	1,140	1,062	427	1,450	1,490	40	3.7	3.9	3.9	3.6	3.8	3.8	▲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	6,628	3,871	10,200	10,500	300	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-060	カスティア八雲	857	809	154	943	964	21	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲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	2023年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2022年8月期			2023年2月期			前期比					
					2022年 8月期	2023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	1,413	1,056	2,400	2,470	70	3.8	3.6	3.9	3.7	3.5	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-062	カスティア本所吾妻橋	996	944	475	1,370	1,420	50	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-063	カスティア北沢	742	723	276	960	1,000	40	3.6	3.4	3.7	3.4	3.2	3.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-064	カスティア門前仲町	503	449	262	695	712	17	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-065	カスティア上池台	198	173	80	245	254	9	4.3	3.9	4.4	4.1	3.7	4.2	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-066	カスティア森下	832	756	473	1,220	1,230	10	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-067	カスティア若林公園	776	754	245	977	1,000	23	3.7	3.5	3.9	3.6	3.4	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-068	カスティア浅草橋	792	706	403	1,080	1,110	30	3.9	3.7	4.1	3.7	3.5	3.9	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-069	カスティア入谷	546	497	263	737	761	24	4.3	4.1	4.5	4.1	3.9	4.3	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-070	カスティア北上野	2,641	2,369	1,200	3,440	3,570	130	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-071	カスティア森下Ⅱ	686	577	391	961	969	8	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-072	カスティア三ノ輪	1,430	1,269	580	1,800	1,850	50	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-073	カスティア尾山台	533	502	193	674	696	22	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-074	カスティア中野	1,060	959	580	1,450	1,540	90	3.6	3.4	3.7	3.4	3.2	3.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-075	カスティア用賀	923	848	461	1,280	1,310	30	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-076	カスティア住吉	948	824	345	1,160	1,170	10	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	2,160	1,912	1,387	3,130	3,300	170	3.6	3.4	3.7	3.4	3.2	3.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-078	カスティア押上	1,100	925	414	1,320	1,340	20	3.9	4.2/4.0	4.1	3.8	4.1/3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,077	642	1,700	1,720	20	3.8	4.0/3.9	4.0	3.7	3.9/3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-080	カスティア中延	1,790	1,596	1,133	2,640	2,730	90	3.7	3.5	3.9	3.5	3.3	3.7	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,328	6,371	11,200	11,700	500	4.1	3.8	4.4	3.9	3.6	4.2	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-082	カスティア戸越	1,770	1,489	1,260	2,620	2,750	130	3.8	3.6	4.0	3.6	3.4	3.8	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-083	カスティア大井町	1,181	1,084	665	1,750	1,750	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-084	カスティア大森	1,500	1,361	708	1,970	2,070	100	3.8	3.6	4.0	3.6	3.4	3.8	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-085	カスティア三宿	1,900	1,734	1,005	2,590	2,740	150	3.8	3.6	4.0	3.6	3.4	3.8	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-086	カスティア荒川	1,660	1,481	1,098	2,450	2,580	130	4.0	3.8	4.2	3.8	3.6	4.0	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-087	カスティア大森Ⅱ	2,370	2,226	1,023	3,260	3,250	▲10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-088	カスティア中目黒	3,800	3,698	1,451	5,150	5,150	0	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-089	カスティア目黒長者丸	2,030	1,966	783	2,750	2,750	0	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-090	カスティア目黒鷹番	1,750	1,705	474	2,180	2,180	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-091	カスティア大森Ⅲ	1,520	1,415	534	1,950	1,950	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-093	カスティア目黒平町	1,165	1,163	306	1,470	1,470	0	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			

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	2023年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2022年8月期			2023年2月期			前期比					
					2022年 8月期	2023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	3,647	1,592	5,220	5,240	20	4.8	4.6/5.0	-	4.8	4.6/5.0	-	0.0	0.0	-			
RE-095	カスタリア本駒込	1,520	1,447	562	2,010	2,010	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,636	793	2,320	2,430	110	4.3	4.1	4.5	4.1	3.9	4.3	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-097	カスタリア鶴見	666	584	283	837	868	31	4.6	4.4	4.8	4.4	4.2	4.6	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-098	カスタリア船橋	704	654	237	876	892	16	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-099	カスタリア西船橋	783	716	383	1,050	1,100	50	4.6	4.4	4.7	4.4	4.2	4.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-105	カスタリア野毛山	325	298	113	397	412	15	4.5	4.3	4.6	4.3	4.1	4.4	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-106	カスタリア市川	461	397	260	645	658	13	4.4	4.3	4.6	4.3	4.2	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,414	2,585	6,820	7,000	180	4.6	4.4/4.8	-	4.4	4.2/4.6	-	▲0.2	▲0.2	-			
RE-108	カスタリア武蔵小杉	1,680	1,577	492	2,070	2,070	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,328	1,631	4,830	4,960	130	4.8	4.6/5.0	-	4.6	4.4/4.8	-	▲0.2	▲0.2	-			
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	7,087	4,712	11,800	11,800	0	4.3	4.1/4.5	-	4.3	4.1/4.5	-	0.0	0.0	-			
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,559	850	2,350	2,410	60	4.2	4.0	4.3	4.1	3.9	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	870	499	1,380	1,370	▲10	4.3	4.1/4.5	-	4.3	4.1/4.5	-	0.0	0.0	-			
RE-116	カスタリア堺筋本町	1,490	1,302	797	2,050	2,100	50	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-117	カスタリア新梅田	1,376	1,199	730	1,880	1,930	50	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-118	カスタリア阿倍野	4,368	3,999	2,530	6,420	6,530	110	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-119	カスタリア栄	1,010	881	518	1,340	1,400	60	4.3	4.1	4.5	4.1	3.9	4.3	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-123	カスタリア東比恵	960	830	379	1,180	1,210	30	4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-124	カスタリアタワー長堀橋	3,400	2,790	2,489	5,030	5,280	250	4.2	4.0	4.4	4.0	3.8	4.2	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-125	カスタリア三宮	1,230	1,042	657	1,630	1,700	70	4.5	4.3	4.7	4.3	4.1	4.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-126	カスタリア勾当台公園	481	381	234	595	616	21	4.8	4.8	5.0	4.6	4.6	4.8	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-127	カスタリア一番町	783	654	365	985	1,020	35	4.8	4.8	5.0	4.6	4.6	4.8	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-128	カスタリア大町	656	564	326	860	891	31	4.8	4.8	5.0	4.6	4.6	4.8	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-129	カスタリア上町台	2,190	1,960	1,179	3,000	3,140	140	4.2	4.0	4.4	4.0	3.8	4.2	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-130	カスタリアタワー肥後橋	2,670	2,324	1,735	3,870	4,060	190	4.2	4.0	4.4	4.0	3.8	4.2	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-132	カスタリア伏見	2,260	1,833	1,496	3,250	3,330	80	4.1	3.9	4.2	3.9	3.7	4.0	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-133	カスタリア名駅南 (注1)	720	616	393	1,010	1,010	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0			
RE-134	カスタリア薬院	930	842	457	1,300	1,300	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0			
RE-135	カスタリア壬生	1,193	1,010	699	1,660	1,710	50	4.1	3.9	4.2	3.9	3.7	4.0	▲0.2	▲0.2	▲0.2			
RE-136	カスタリア榴ヶ岡	1,208	1,079	840	1,920	1,920	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,371	678	2,980	3,050	70	5.0	4.9/5.3	-	4.8	4.7/5.1	-	▲0.2	▲0.2	-			

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	2023年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2022年8月期			2023年2月期			前期比		
					2022年 8月期	2023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	1,465	1,014	2,370	2,480	110	4.3	4.1	4.4	4.1	3.9	4.2	▲0.2	▲0.2	▲0.2
RE-140	カスティア京都西大路	973	960	169	1,130	1,130	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	2,000	1,907	1,182	3,020	3,090	70	3.4	3.2	3.5	3.3	3.1	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,782	677	2,470	2,460	▲10	4.8	4.6/5.0	—	4.8	4.6/5.0	—	0.0	0.0	—
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,739	380	2,060	2,120	60	4.5	4.3	4.7	4.3	4.1	4.5	▲0.2	▲0.2	▲0.2
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,507	12	1,500	1,520	20	3.6	3.4	3.7	3.5	3.3	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
居住施設 合計		241,043	215,947	107,733	315,177	323,681	8,504	—	—	—	—	—	—	—	—	—
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,213	1,636	8,680	8,850	170	5.3	5.0	5.5	5.2	4.9	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,259	410	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	4,040	509	4,550	4,550	0	5.3	4.9	5.4	5.2	4.8	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RM-004	ウニクス高崎	3,000	2,887	332	3,220	3,220	0	5.9	5.6	6.1	5.8	5.5	6.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
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	7,709	550	8,130	8,260	130	5.5	5.2	5.7	5.4	5.1	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RM-007	ASOBOX (底地)	1,600	1,617	442	2,010	2,060	50	—	4.8	—	—	4.7	—	—	▲0.1	—
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,632	357	3,910	3,990	80	5.1	4.6	5.4	5.0	4.5	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,835	724	8,740	8,560	▲180	5.3	5.1	5.6	5.2	5.0	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,082	707	3,740	3,790	50	4.7	4.5	5.0	4.6	4.4	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RM-011	アクロスモール泉北 (底地)	3,250	3,383	526	3,890	3,910	20	—	4.3	—	—	4.3	—	—	0.0	—
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,680	619	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	1,631	258	1,890	1,890	0	4.5	4.0	4.5	4.5	4.0	4.5	0.0	0.0	0.0
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,850	819	7,530	7,670	140	5.5	5.2	5.7	5.4	5.1	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	2,390	2,390	230	2,610	2,620	10	—	4.9	—	—	4.9	—	—	0.0	—
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	2,230	2,079	370	2,460	2,450	▲10	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	862	6,700	6,720	20	—	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	758	5,290	5,300	10	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	761	17	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	4,871	378	5,140	5,250	110	5.1	4.8	5.3	5.0	4.7	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RR-009	ハピアス海田 (底地)	1,400	1,471	68	1,530	1,540	10	—	4.8	—	—	4.8	—	—	0.0	—
RU-001	COMBOX310	4,480	4,199	590	4,720	4,790	70	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	36	2,770	2,710	▲60	4.7	4.5	4.9	4.8	4.6	5.0	0.1	0.1	0.1
商業施設 合計		123,219	120,409	11,409	131,199	131,819	620	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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	2023年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2022年8月期			2023年2月期			前期比		
					2022年 8月期	2023年 2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	4,630	309	5,020	4,940	▲80	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	1,406	93	1,480	1,500	20	4.8	4.7	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	▲0.1	0.0
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,344	▲954	4,380	4,390	10	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	5,002	▲102	4,900	4,900	0	5.2	4.7	5.1	5.2	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	3,045	314	3,340	3,360	20	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	19,429	▲339	19,120	19,090	▲30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	771	548	1,290	1,320	30	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	998	321	1,300	1,320	20	5.9	5.7	6.0	5.8	5.6	5.9	▲0.1	▲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	6,990	1,149	8,100	8,140	40	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,775	194	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	1,377	2	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	28,130	4,269	31,800	32,400	600	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1
その他資産 合計		41,660	40,043	6,486	45,840	46,530	690	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計		895,153	846,544	219,035	1,046,376	1,065,580	19,204	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2023年3月取得物件

HO-006	MIMARU東京赤坂 (注2)	3,116	-	-	-	3,330	-	-	-	-	3.5	3.5/3.6	3.7	-	-	-
--------	-----------------	-------	---	---	---	-------	---	---	---	---	-----	---------	-----	---	---	---

(注1) カスタリア名駅南は、2023年3月30日付で売却済みです。

(注2) 2023年3月23日付で取得したMIMARU東京赤坂の2023年2月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2022年8月期				2023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	16,735	93.4	96,901	4.2	16,429	93.4	97,324	4.2
金融機関	210	1.2	1,242,065	53.5	203	1.2	1,267,362	54.6
銀行・信託銀行	67	0.4	1,086,696	46.8	62	0.4	1,119,258	48.2
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	56	0.3	101,380	4.4	51	0.3	100,315	4.3
信託銀行	11	0.1	985,316	42.5	11	0.1	1,018,943	43.9
生命保険会社	9	0.1	43,930	1.9	9	0.1	42,647	1.8
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	134	0.7	111,439	4.8	132	0.8	105,457	4.5
信用金庫	72	0.4	37,028	1.6	70	0.4	32,434	1.4
その他	62	0.3	74,411	3.2	62	0.4	73,023	3.1
その他国内法人	376	2.1	232,841	10.0	371	2.1	233,247	10.1
外国人	569	3.2	592,227	25.5	565	3.2	588,376	25.4
証券会社	25	0.1	155,966	6.7	23	0.1	133,691	5.8
合計	17,915	100.0	2,320,000	100.0	17,591	100.0	2,320,000	100.0

主要投資主

氏名又は名称	2023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)	520,267	22.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	367,129	15.8
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)	98,814	4.3
SMBC日興証券株式会社	54,546	2.4
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	45,081	1.9
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	40,797	1.8
日本証券金融株式会社	29,551	1.3
ステート ストリート バンク アンド トラスト カン パニー 505103	27,308	1.2
みずほ証券株式会社	26,373	1.1
合計	1,401,066	60.4

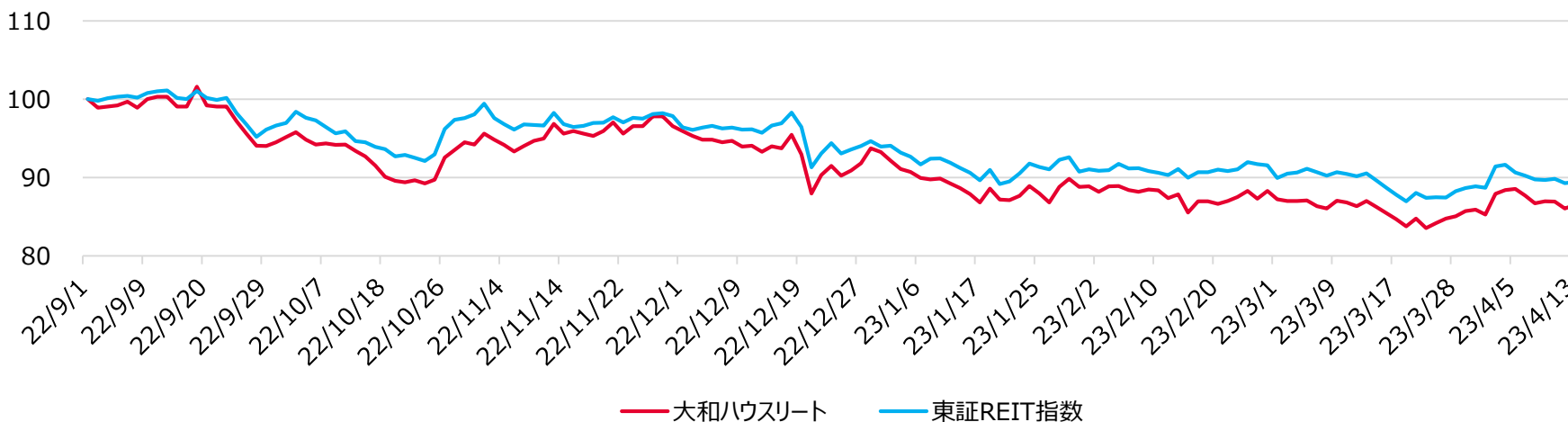
投資口価格の推移

投資口価格及び売買高の推移



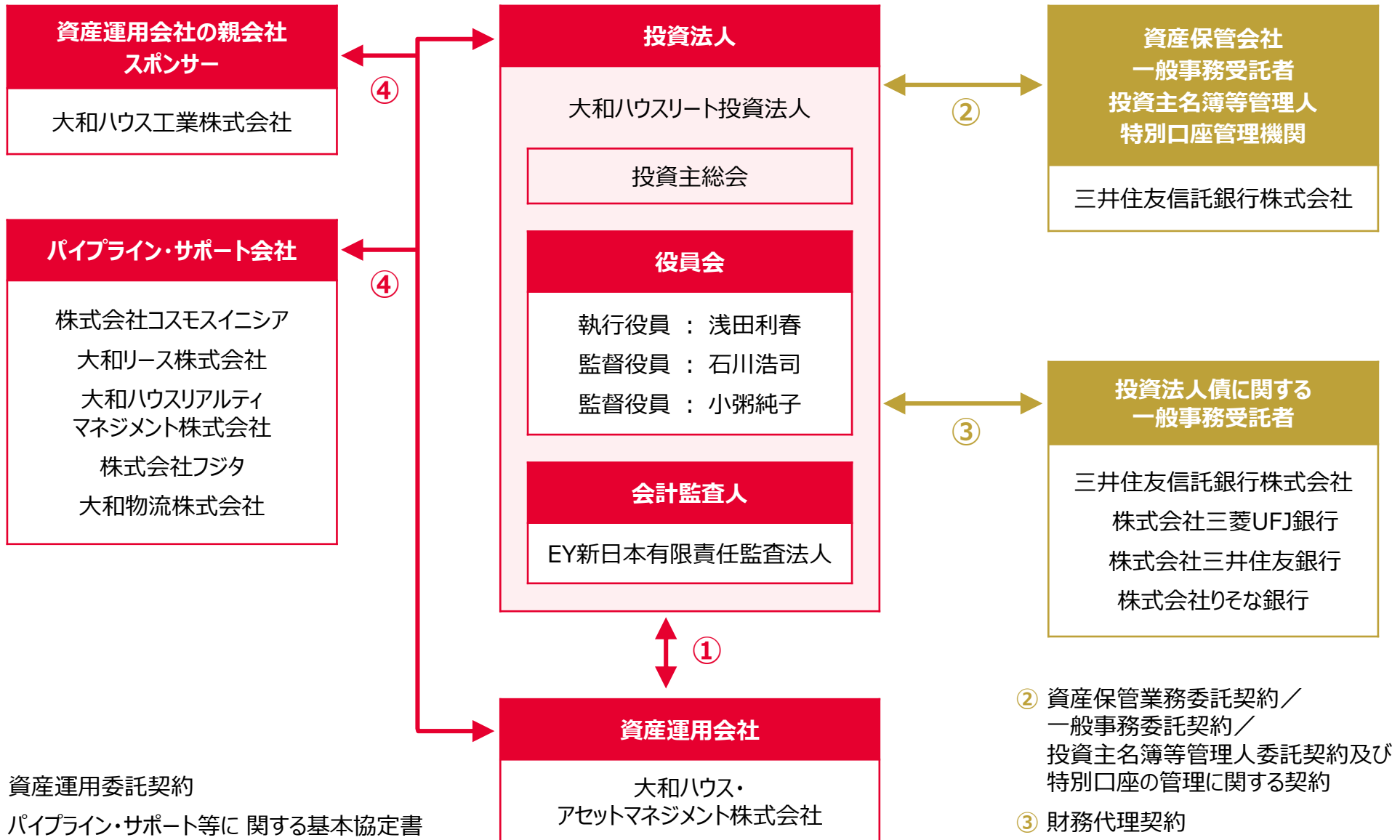
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

相対価格の推移



(注) 2023年2月期の期初(2022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。