

2024年8月期（第37期）決算説明資料

2024年10月17日



1. 決算ハイライトと今後の戦略 ページ

◆ 2024年8月期 決算ハイライト	3
◆ 2024年8月期 運用状況	4
◆ スポンサーグループグループとの物件入替	5
◆ 足元の取組	6
◆ スポンサーへの物件売却とキャッシュマネジメントの考え方	7
◆ 外部成長戦略	8

2. 決算概要

◆ 2024年8月期 損益計算書 (P/L)	10
◆ 2024年8月期 貸借対照表 (B/S)	11
◆ 2025年2月期及び2025年8月期 業績予想	12
◆ 1口当たり予想分配金の増減要因	13

3. 運用状況

◆ 物流施設の運用状況	15
◆ 居住施設の運用状況	16
◆ 商業施設 ホテルの運用状況	17

4. 財務状況

◆ 財務状況	19-20
--------	-------

5. ESGへの取り組み ページ

◆ ESGに関する先進的な取組	22-23
◆ 賛同するイニシアティブ	24
◆ ESG外部評価	25
◆ ESGへの取組 ①環境に関する取組	26-28
◆ ESGへの取組 ②社会に関する取組	29-30
◆ ESGへの取組 ③ガバナンスに関する取組	31

Appendix

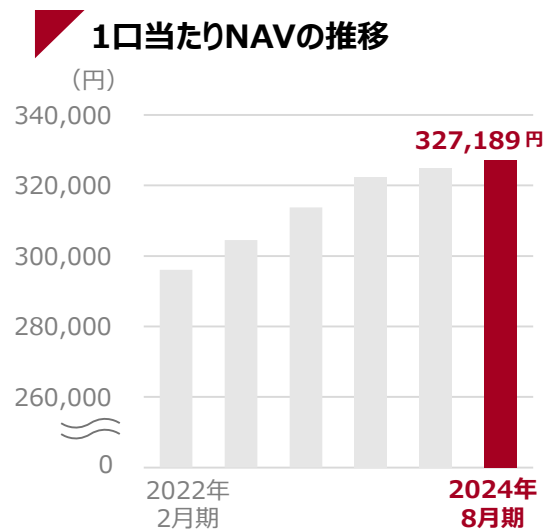
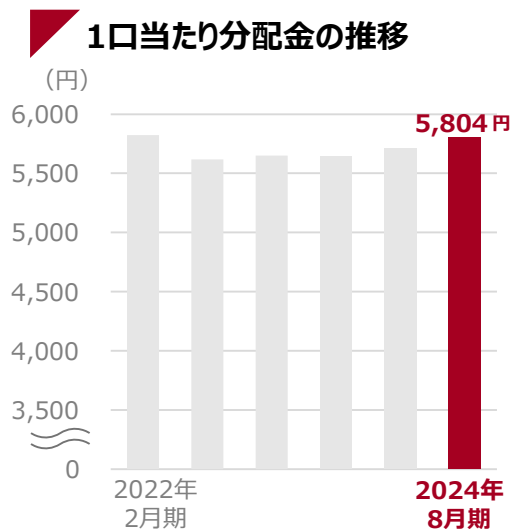
◆ 環境変化に応じた成長戦略の実施	33
◆ 投資主価値向上に資する一連の取組	34
◆ 大和ハウスグループの強固なスポンサーサポート	35
◆ 資産規模と1口当たり分配金の推移	36
◆ 財務指標の推移	37
◆ 業績推移	38
◆ ポートフォリオ推移	39
◆ 貸借対照表	40
◆ 損益計算書	41
◆ 物流施設の事業環境	42
◆ 居住施設 商業施設 ホテルの事業環境	43
◆ ポートフォリオ・サマリー (2024年9月2日現在)	44
◆ ポートフォリオ一覧	45-48
◆ 不動産鑑定評価額 比較表	49-56
◆ 投資主の状況	57
◆ 投資口価格の推移	58
◆ 投資法人の仕組み図	59

1. 決算ハイライトと今後の戦略

2024年8月期 決算ハイライト

2024年8月期は安定的に推移し、分配金は前期比+93円、予想比+54円

決算ハイライト	
1口当たり分配金 5,804円	前期比 +93円 予想比 +54円
1口当たりNAV 327,189円	前期比 +2,387円
LTV (のれんを除く) 45.9%	前期比 +0.8% ₁



トピックス

◆ スポンサーグループとの物件入替

取得： マルチテナント型物流施設 1 物件 300 億円

売却： BTS型物流施設 3 物件 225 億円 (うち1物件は9月売却)

◆ 本投資法人初となる自己投資口取得の実施

取得金額： 約 30 億円

取得/消却投資口数： 11,784 口 (発行済口数比 0.51%)

2024年8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)

922,879

前期比
+17,098百万円

稼働率

99.5%

前期比
▲0.3ポイント

NOI利回り(注)

5.0%

前期比
▲0.1ポイント

償却後NOI利回り(注)

3.8%

▲0.1ポイント

(注) 期中売却物件を除きます。

用途別の内訳

中核資産比率
95.5%

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
490,339	53.1%	240,323	26.0%
稼働率	前期比	稼働率	前期比
100.0%	±0.0ポイント	98.2%	-0.3ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
4.9%	3.8%	5.3%	3.9%
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
123,217	13.4%	27,340	3.0%
稼働率	前期比	稼働率	前期比
98.7%	-1.1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
5.1%	4.1%	4.5%	3.4%
その他資産			
取得価格(百万円)	比率		
41,660	4.5%		
稼働率	前期比		
99.9%	-0.1ポイント		
NOI利回り	償却後		
5.3%	3.9%		

- ◆ 首都圏好立地に所在するマルチテナント型の物流施設をスポンサーから取得
- ◆ 3物件のBTS型物流施設（225億円）をスポンサーグループが組成したファンドへ売却

取得

DPL浦安Ⅲ

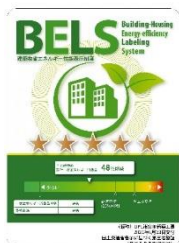


- 首都高速湾岸線「浦安出入口」約3kmで、首都圏全域をカバーできる利便性の高い好立地
- 周辺は大型物流施設や工場が集積する県内有数のエリアで、24時間操業が可能な物流適地
- マルチテナント利用が可能な汎用性が高い物件で、1階部分は冷蔵倉庫を備えた施設
- BELS評価5つ星に加え、CASBEE-建築(新築)Aランクを取得



所在地	千葉県浦安市
建築時期	2022年9月9日
取得価格	30,000 百万円
鑑定評価額	31,100 百万円
取得日	2024年3月1日
NOI利回り(注)	4.0%

(注) 2024年8月期における年換算NOI(固定資産税等控除後)÷取得価格



売却

3物件のBTS型物流施設

Dプロジェクト富里



Dプロジェクト上三川



Dプロジェクト久喜Ⅱ

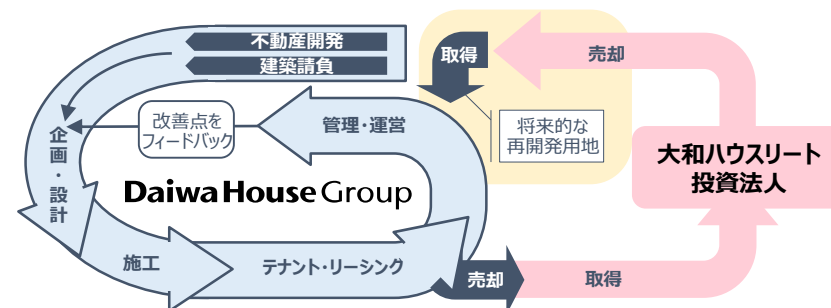


所在地	千葉県富里市	栃木県河内郡	埼玉県久喜市
建築時期	2015年4月23日	2010年12月24日	2013年6月21日
売却価格	5,970 百万円	6,510 百万円	10,100 百万円
(予定) 売却損益	1,430 百万円	- (注1)	2,330 百万円
売却日	2024年8月30日	2024年8月30日	2024年9月2日
NOI利回り(注2)	4.6%	3.5%	3.1%

(注1) Dプロジェクト上三川については、2024年2月期に889百万円の減損損失を計上しています。
 (注2) 2024年2月期実績における年換算NOI÷売却価格

<本売却の意義>

- スポンサーグループが組成したファンドに鑑定価格で売却
- ポートフォリオの質の向上を図るため、**大和ハウスグループのバリューチェーンを活かした物件入替を実施**



- ◆ 豊富な含み益を活かした売却益の還元とポートフォリオの質の向上を推進
- ◆ 資本効率を意識した柔軟な財務戦略を実施

取り組み方針

ポートフォリオストラクチャリング

売却益の還元（含み益の有効活用）

バリューアップ工事 → 内部成長

ポートフォリオの
質の向上



資本効率を
意識した
取り組み

自己投資口の取得

有利子負債の返済

足元の取り組み

ポートフォリオストラクチャリング

物件売却

売却益の還元

Dプロジェクト富里
(売却済)



Dプロジェクト上三川
(売却済)



Dプロジェクト久喜Ⅱ
(売却済)



フォレオひらかた
(売却予定)



BTS型物流施設
(売却候補物件)



物件取得

DPL浦安Ⅲ（取得済）



ダイワロイネットホテル
西新宿 PREMIER
(取得候補物件)



MIMARU
東京 池袋
(取得候補物件)



バリューアップ工事 → 内部成長

テナントのニーズに沿ったレイアウト変更



柔軟な財務戦略の実施

2期連続の自己投資口の取得

NAVディスカウントでの
2期連続の自己投資口の取得・消却

年間で発行済比1.0%以上の
自己投資口を取得予定

有利子負債の返済

130億円返済予定
(2024年8月~2025年2月)

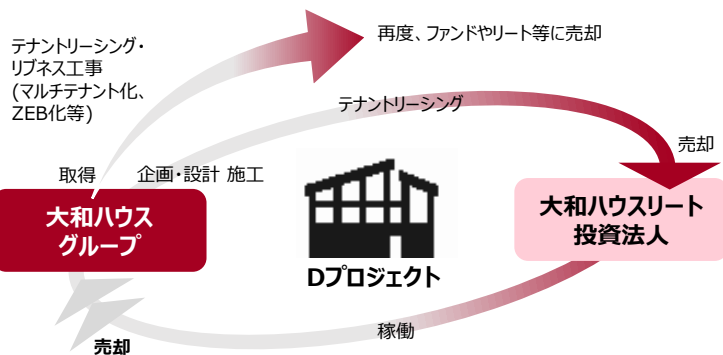
LTVの引き下げ

スポンサーグループへの物件売却とキャッシュマネジメントの考え方

- ◆ スポンサーと協同したDプロジェクトのリブネス事業
- ◆ 売却資金は、投資口価格水準を踏まえ投資主利益の最大化に資する用途を検討

過去にスポンサーが開発したDプロジェクトのリブネス事業

過去にスポンサーがリートに売却したBTS型物流施設をスポンサーが再度取得し、リブネス工事(マルチテナント化やZEB化等)実施後、再度、ファンドやリート等へ売却する取り組み



+ 大和ハウス（スポンサー）グループにとってのメリット

- ✓ リブネス事業による新たな事業機会の創出
- ✓ 本投資法人への新規開発物件の供給（売却）

+ 本投資法人にとってのメリット

- ✓ 一定期間経過した稼働物件を売却し、新たな物件を取得することによるポートフォリオの質の向上

+ 環境、社会にとってのメリット

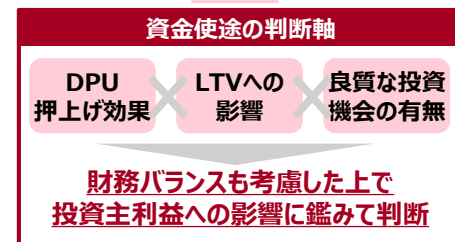
- ✓ マルチテナント化による多くのテナント需要への対応
- ✓ ZEB化によるGHG排出量の削減および、既存建築物の再利用による資材、資源の節約（建替え比）

スポンサーとの強固な
リレーションを活かし、
さらなる成長へ

自己投資口の取得



物件取得と自己投資口の取得の
組み合わせ



自己投資口の取得に充当

直近2回の自己投資口の取得原資として、減価償却費相当の資金を継続的に活用（合計約60億円）

投資口価格が割安な水準にとどまり、自己投資口取得による投資主利益の向上効果が大きくなる場合、

2024年8月期 取得・消却済	約30億円	11,784口	(発行済比: 0.51%)
+			
2024年10月決議	約30億円	14,000口(上限)	(発行済比: 0.61%)
取得期間: 2024/10/18から2025/1/15			



売却資金を自己投資口の
取得に充当することを
優先的に検討

- ◆ 内部成長が期待できる優良物件を含む豊富なパイプライン
- ◆ 収益性の低下が懸念される物件の売却活動を継続

居住施設・ホテルアセットの取得機会

- ✓ 将来的に内部成長を追求できる物件の取得を推進



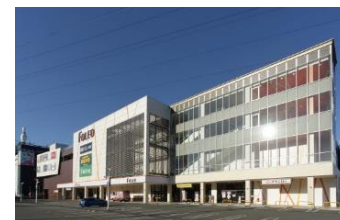
大和ハウスグループの主なパイプライン

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月(予定)	階数/戸数	延床面積
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	73,661 ㎡
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	121,317 ㎡
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	141,018 ㎡
DPL久喜宮代	マルチテナント型	埼玉県南埼玉郡	2022年11月	4階建	164,834 ㎡
(仮称)カスターリア西船橋II	居住施設	千葉県船橋市	2025年12月	60戸	5,816 ㎡
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 ㎡
ダイワロイネットホテル西新宿 PREMIER	ホテル	東京都新宿区	2018年2月	地下1階、14階建	11,384 ㎡
MIMARU東京 池袋	ホテル	東京都豊島区	2022年4月	14階建	5,958 ㎡
キングスカイフロント殿町プロジェクト	研究棟 2棟 ホテル	神奈川県川崎市	研究棟 I 2017年6月 研究棟 II 2018年2月 ホテル 2018年2月	研究棟 I 4階建 研究棟 II 4階建 ホテル 5階建	研究棟 I 2,842 ㎡ 研究棟 II 10,769 ㎡ ホテル 7,543 ㎡

(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。

物件売却活動の開始 (フォレオひらかた)

- ✓ 大阪府枚方市のシネコンを核とするロードサイド型商業施設
- ✓ 2025年2月までに全テナント退去予定
- ✓ テナントの退去を反映した鑑定評価額と同額まで減損損失を計上済み
- ✓ 現在、売却に向けて活動中



本投資法人による初の建替え実施 (カスターリア上池台)

- ✓ 東京都大田区で東急池上線・大井町線「旗の台」駅徒歩5分と交通利便性の高い立地の居住施設
- ✓ 小規模のため、建替え中もポートフォリオ全体への影響は限定的
- ✓ 建替えにより、ポートフォリオの質の向上を図る



(注) 本書の日付現在における完成イメージ

建替え前

- 過去の漏水により劣化した建物
- シングルタイプ中心
- 戸数 12戸
- 2024年7月より解体工事实施

建替え後

- ZEH*仕様の高断熱建物
- 競争力の高いコンパクトタイプ中心
- 戸数 8戸
- 2025年7月に新規運用開始予定

*ZEH (ゼッチ)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称)

2. 決算概要

2024年8月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 物件売却益、新規物件取得、居住施設の賃料収入増加等により、分配金 5,804円
- ◆ フォレオひらかたの今後の売却に向けて減損損失を計上

	2024年2月期 実績	2024年8月期 実績	前期比	(単位：百万円)	
				2024年8月期 予想	予想比
営業収益	29,643	32,253	2,610	31,974	279
賃貸事業収益	29,643	30,822	1,179	30,543	278
不動産等売却益	0	1,431	1,431	1,430	0
営業費用	17,505	20,330	2,824	17,925	2,404
賃貸事業費用	12,145	13,506	1,361	12,774	732
賃貸事業費用（減価償却費除く）	6,495	7,804	1,309	7,000	804
減価償却費	5,650	5,702	51	5,773	▲71
その他の営業費用	5,359	6,823	1,463	5,151	1,672
減損損失	889	2,326	1,437	-	2,326
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	12,138	11,923	▲214	14,049	▲2,125
営業外収益	11	14	3	8	5
営業外費用	1,770	1,881	111	1,872	9
支払利息・融資関連費用	1,767	1,876	108	1,870	5
経常利益	10,378	10,056	▲322	12,185	▲2,128
当期純利益	10,378	10,055	▲322	12,184	▲2,128
前期繰越利益	127	86	▲40	86	-
利益超過分配	2,830	3,254	424	1,153	2,101
分配金総額	13,249	13,396	147	13,340	56
次期繰越利益	86	0	▲86	84	▲83
(単位：円)					
1口当たり分配金	5,711	5,804	93	5,750	54
利益分配	4,491	4,394	▲97	5,253	▲859
利益超過分配	1,220	1,410	190	497	913
一時差異等調整引当額の分配	1,197	1,410	213	435	975
その他の利益超過分配	23	-	▲23	62	▲62

主要変動要因（前期比）

(対利益)

- ◆ 営業収益の増加 2,610 百万円
 - ・ 2024年8月売却 プロジェクト富里の不動産等売却益
 - ・ 2024年3月取得 DPL浦安Ⅲの収益寄与
- ◆ 営業費用の増加 ▲2,824 百万円
 - ・ フォレオひらかたにかかる減損損失
 - ・ 2024年8月売却 プロジェクト上三川にかかる修繕費の増加
 - ・ 2024年3月取得 DPL浦安Ⅲの費用増加
- ◆ 営業外費用の増加 ▲111 百万円
 - ・ 支払利息等の増加

主要変動要因（予想比）

(対利益)

- ◆ 営業収益の増加 279 百万円
 - ・ 居住施設の賃料収入の増加
 - ・ ホテルの歩合賃料の増加
- ◆ 営業費用の増加 ▲2,404 百万円
 - ・ フォレオひらかたにかかる減損損失
- ◆ 利益超過分配の増加 2,101 百万円
 - ・ 減損損失計上に伴う一時差異等調整引当額の分配

Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位：百万円)

	2024年2月期	2024年8月期
Capex	2,368	1,802
修繕費	913	1,703 (注)
原状回復工事費	225	270
合計	3,507	3,776

(注) 売却済みのプロジェクト上三川にかかる修繕費686百万円が含まれます。

2024年8月期 貸借対照表 (B/S)

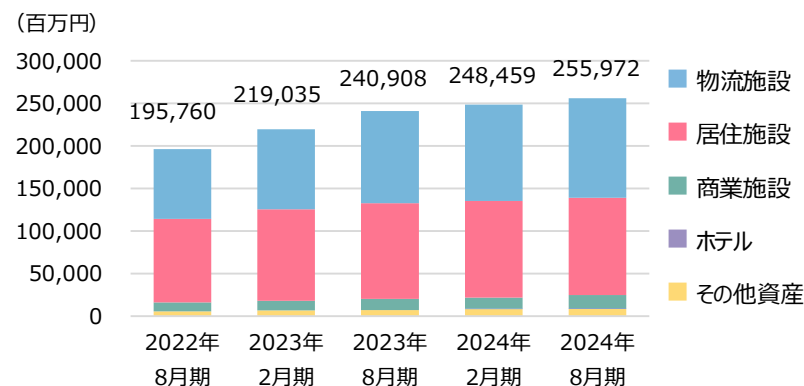
- ◆ LTV (のれんを除く) 45.9% (前期比 +0.8ポイント)、含み益の増加 (前期比 +75億円)
- ◆ 2024年4月~7月に取得した自己投資口 (発行済投資口数の0.5%) を消却

(単位: 百万円)

	2024年2月期	2024年8月期	前期比
総資産	957,752	963,486	5,734
流動資産	52,490	47,873	▲4,617
固定資産	905,087	915,456	10,368
有形固定資産	843,348	855,685	12,336
無形固定資産	56,034	54,004	▲2,029
のれん	49,555	47,573	▲1,982
総負債	442,250	454,115	11,865
流動負債	51,822	61,126	9,304
有利子負債	44,100	52,500	8,400
固定負債	390,427	392,989	2,561
有利子負債	365,450	368,050	2,600
純資産	515,502	509,370	▲6,131
出資総額	268,042	268,042	-
出資剰余金 (純額)	237,039	231,208	▲5,830
LTV (のれんを除く)	45.1 %	45.9 %	0.8 ポイント
LTV (のれんを含む)	42.8 %	43.6 %	0.8 ポイント
発行済投資口数	2,320,000 口	2,308,216 口	▲11,784 口
1口当たり純資産	222,199 円	220,677 円	▲1,522 円
1口当たりNAV (注)	324,802 円	327,189 円	2,387 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	465,777	582,920	117,142
居住施設	212,307	326,680	114,372
商業施設	117,370	132,566	15,195
ホテル	27,310	28,200	889
その他資産	39,236	47,610	8,373
合計	862,003	1,117,976	255,972

2025年2月期及び2025年8月期 業績予想

- ◆ 2025年2月期予想分配金 6,300円（不動産等売却益の還元）
- ◆ 2025年8月期予想分配金 5,700円（2024年取得物件の固定資産税等発生後）

(単位：百万円)

	2024年8月期 実績	2025年2月期 予想	2024年8月期 実績比	2025年8月期 予想	2025年2月期 予想比
営業収益	32,253	32,271	17	29,773	▲2,497
賃貸事業収益	30,822	29,940	▲881	29,773	▲167
不動産等売却益	1,431	2,330	898	-	▲2,330
営業費用	20,330	17,420	▲2,909	16,579	▲841
減損損失	2,326	-	▲2,326	-	-
固定資産税等	2,517	2,442	▲74	2,499	56
減価償却費	5,702	5,525	▲176	5,510	▲15
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	11,923	14,850	2,926	13,194	▲1,656
支払利息・融資関連費用	1,876	1,897	21	2,023	126
経常利益	10,056	12,960	2,904	11,176	▲1,784
当期純利益	10,055	12,960	2,904	11,176	▲1,784
前期繰越利益	86	0	▲86	0	0
利益超過分配	3,254	1,581	▲1,673	1,980	399
分配金総額	13,396	14,541	1,144	13,156	▲1,384
次期繰越利益	0	0	0	0	0
(単位：円)					
1口当たり分配金	5,804	6,300	496	5,700	▲600
利益分配	4,394	5,615	1,221	4,842	▲773
利益超過分配	1,410	685	▲725	858	173
一時差異等調整引当額の分配	1,410	685	▲725	827	142
その他の利益超過分配	-	-	-	31	31

2025年2月期予想の主な変動要因 (2024年8月期実績比) (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 17 百万円
 - ・ 2024年9月売却 プロジェクト久喜Ⅱの不動産等売却益
 - ・ 2024年8月・9月売却 3物件の収益減少
- ◆ 営業費用の減少 2,909 百万円
 - ・ 前期の減損損失の影響
 - ・ 2024年8月・9月売却 3物件の費用減少
 - ・ 修繕費の減少
- ◆ 利益超過分配の減少 ▲1,673 百万円
 - ・ 前期の減損損失計上に伴う利益超過分配の減少

2025年8月期予想の主な変動要因 (2025年2月期予想比) (対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲2,497 百万円
 - ・ 前期の不動産等売却益の影響
- ◆ 営業費用の減少 841 百万円
 - ・ 修繕費の減少
- ◆ 利益超過分配の増加（平準化） 399 百万円

Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

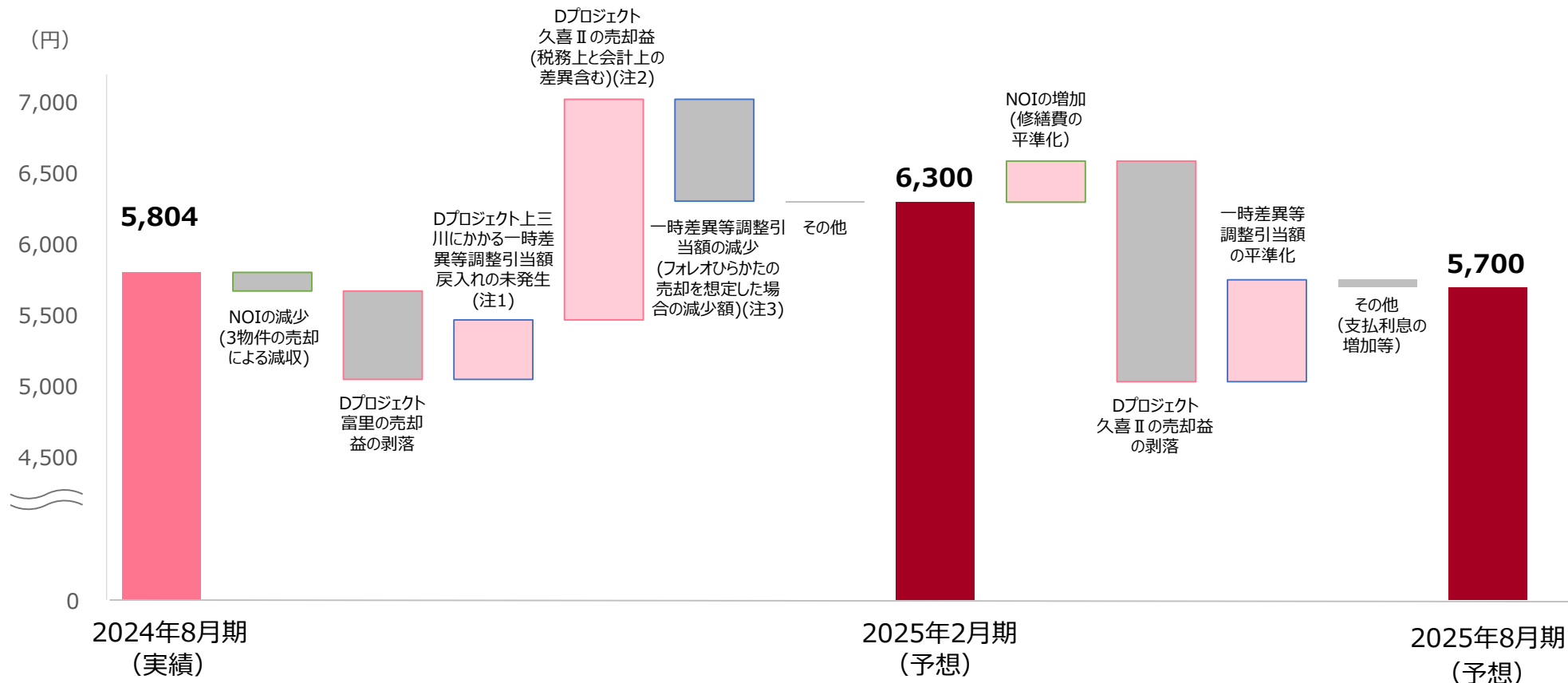
(単位：百万円)

	2024年 8月期 実績	2025年 2月期 予想	2025年 8月期 予想
Capex	1,802	1,846	2,699
修繕費	1,703	1,497	720
原状回復工事費	270	264	289
合計	3,776	3,608	3,709

1口当たり予想分配金の増減要因

- ◆ 物件入替を通じ、1口当たり分配金をコントロール
- ◆ 含み益を有する物件を売却することにより、含み益を具現化し、分配金として投資主に還元

1口当たり予想分配金の増減要因



(注1) 2024年8月30日付で売却済みのDプロジェクト上三川については、2024年2月期において売却決定による減損損失の計上に伴い所得超過税会不一致が発生したことから、導管性要件を満たすことで法人税等の発生を軽減する目的で追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を実施しています。2024年8月期においては、売却の実現により、2024年2月期に計上した一時差異等調整引当額の戻入れを行っています。

(注2) 2024年9月2日付で売却済みのDプロジェクト久喜IIについては、2016年9月に旧大和ハウスリート投資法人を吸収合併した際に、資産を会計上は時価（鑑定評価額）で、税務上は簿価で引き継いだため、会計上と税務上の簿価が異なります。このため、2025年2月期において、物件売却に伴う会計上と税務上の不動産等売却益に差異が生じる見込みです。

(注3) 現在、売却に向けて活動中のフォレオひらかたについては、2024年8月期において減損損失の計上に伴い所得超過税会不一致が発生したことから、導管性要件を満たすことで法人税等の発生を軽減する目的で追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を実施しています。

3. 運用状況

<運用状況>

- ◆ 期末稼働率 100.0%
- ◆ BTS型 4 物件 CAPEX投資（危険物倉庫増設、LED化等）
→ 賃貸収入の増加（投資利回り 10.2%）
- ◆ 2024年3月 マルチテナント型 1物件取得（取得価格 30,000百万円）
- ◆ 2024年8月・9月 BTS型 3物件売却（売却価格 22,580百万円）

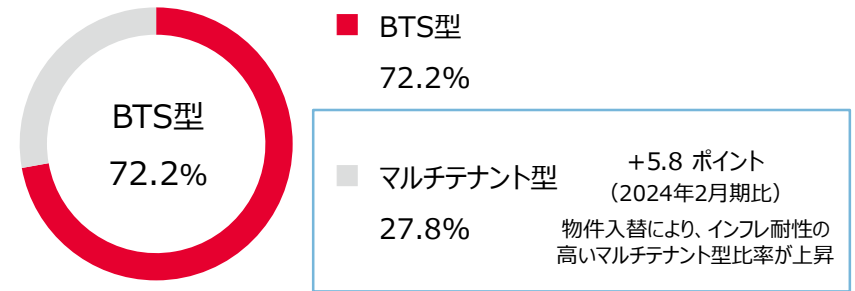
<賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定： 2 テナント 増額改定 +4,045千円/月（+5.4%）
5 テナント 同条件改定
- ◆ 契約満了： 4 テナント 増額再契約 +2,309千円/月（+5.8%）
1 テナント 同条件再契約
2 テナント 退去
→ 既入居テナントにて増床 +808千円/月（+2.2%）

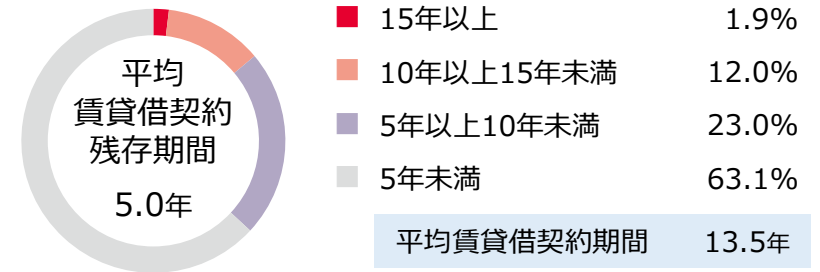
【今後の予定】 2025年2月期 2025年8月期

- ◆ 賃料改定： 3 テナント → 同条件改定済 3 6 テナント
増額再契約済 1
- ◆ 契約満了： 3 テナント → （賃料 +4.9%） 4 テナント
退去予定 2

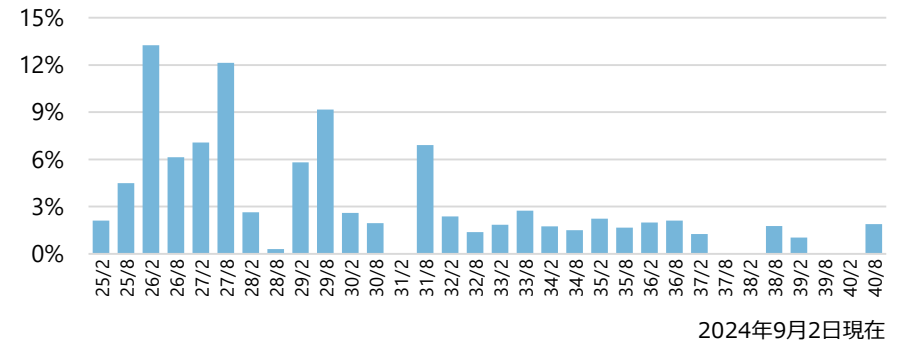
タイプ別（取得価格ベース）



賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



賃貸借契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）



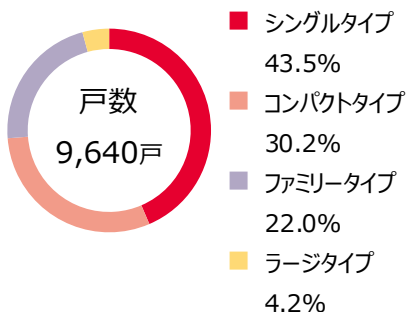
<運用状況>

- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.5%に対し 98.2% (+0.7 ポイント)
- ◆ 1 物件で大規模修繕工事を実施
(築10年以上の126 物件中、104 物件で実施済み)
- ◆ カスタリア上池台 (戸数 12戸の小規模物件)
→ 2025年7月の新規運用開始に向けて、2024年7月から建替え工事中

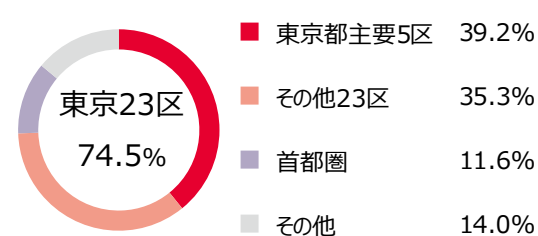
<賃料の状況>

- ◆ 19 期連続でテナント入替時の賃料増額
全体 +4,084 千円/月 (+4.3%)
うち主要5区 +2,132 千円/月 (+5.7%)
- ◆ テナント更新時の賃料増額
+1,755 千円/月 (+0.7%)
- ◆ 20 物件 60 戸で専有部バリューアップ工事を実施
→ 期末時点で 55 戸が契約済み、賃料増額 (+8.9%)

住戸タイプ別 (戸数ベース)

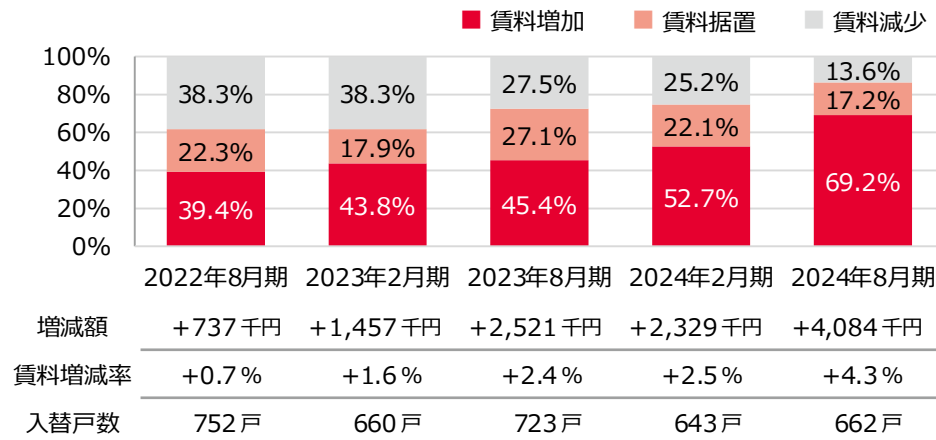


地域別 (取得価格ベース)

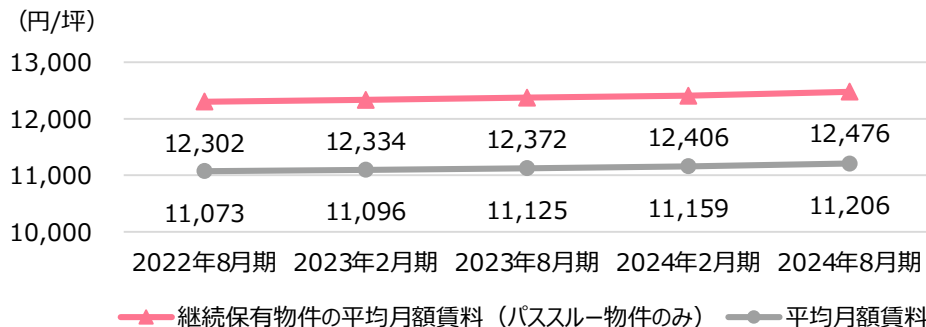


2024年8月31日現在

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



バリューアップ工事例

- ◆ キッチン交換、バスルーム交換、LED照明への交換、壁タイル設置、プロジェクター設置等を実施



<商業施設の運用状況>

◆ 期末稼働率 98.7% (前期比 ▲1.1ポイント)

フォレオひらかたのテナント退去による影響以外は変動なし

◆ フォレオひらかた 期末稼働率 55.3%、2025年2月までに全テナント退去予定

→ テナントの退去を反映した鑑定評価額と同額まで減損損失を計上済み、

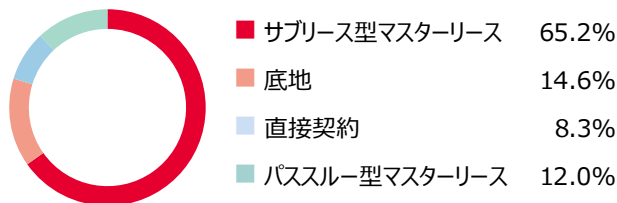
現在、売却に向けて活動中

<主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

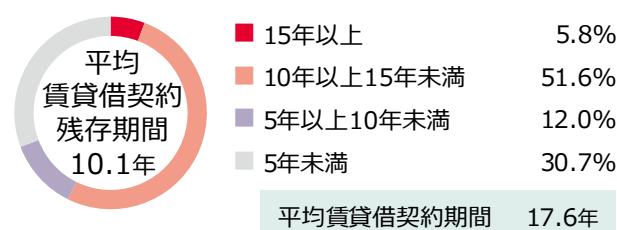
◆ COMBOX310 ダイワロイネットホテル水戸の大規模リニューアル工事実施予定

→ 2025年6月以降のサブリース賃料増額で再契約 +5,800千円/月 (+22.9%)

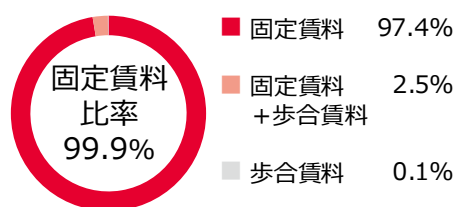
契約形態別 (年間賃料ベース)



賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)



賃料形態別 (賃貸面積ベース)



2024年8月31日現在

<ホテルの運用状況>

◆ ADR・稼働率とも好調に推移

<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

◆ ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口

◆ ダイワロイネットホテル水戸 (COMBOX310)

◆ ダイワロイネットホテル広島駅前 (GRANODE広島)

◆ カンデオホテルズ長崎新地中華街

◆ MIMARU東京 赤坂

◆ MIMARU東京 八丁堀

◆ アマネク金沢

◆ 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)

◆ スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り

固定賃料

固定賃料 + 歩合賃料

非開示

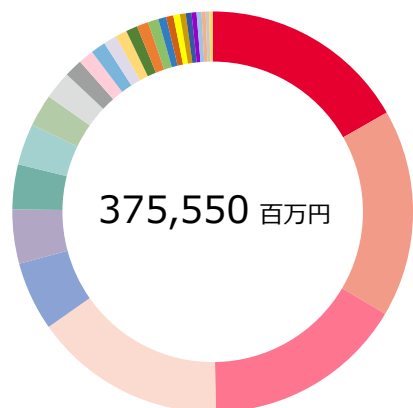
4. 財務狀況

- ◆ 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（2024年9月30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 JCR
419,550 百万円 (内訳)	52,500 百万円	83.5 %	0.75 %	45.9 %	AA (安定的)
借入金					
375,550 百万円	有利子負債に占める サステナブルファイナンスの割合	固定金利比率	平均残存年数	LTV (のれんを含む)	R&I
投資法人債	12.5 %	96.4 %	4.0 年	43.6 %	AA- (安定的)
44,000 百万円					

借入先の内訳



三井住友信託銀行	62,900	信金中央金庫	5,500	伊予銀行	2,000
三井住友銀行	62,900	日本生命保険	4,600	京葉銀行	1,750
三菱UFJ銀行	61,050	三井住友海上火災保険	4,500	山口銀行	1,750
みずほ銀行	58,250	千葉銀行	4,000	京都銀行	1,500
日本政策投資銀行	20,900	第一生命保険	3,500	山梨中央銀行	1,500
農林中央金庫	16,400	西日本シティ銀行	3,500	静岡銀行	1,250
あおぞら銀行	13,600	福岡銀行	3,500	かんぼ生命保険	1,100
りそな銀行	12,500	七十七銀行	3,200	太陽生命保険	1,000
みずほ信託銀行	9,800	関西みらい銀行	2,400		
SBI新生銀行	8,500	中国銀行	2,200		

2024年9月30日現在

- ◆ 有利子負債の長期固定化を基本に、柔軟に短期・変動金利の借入れも一部組み入れ
- ◆ 物件売却による手元資金を活用して借入金を返済し、金利コストを抑制

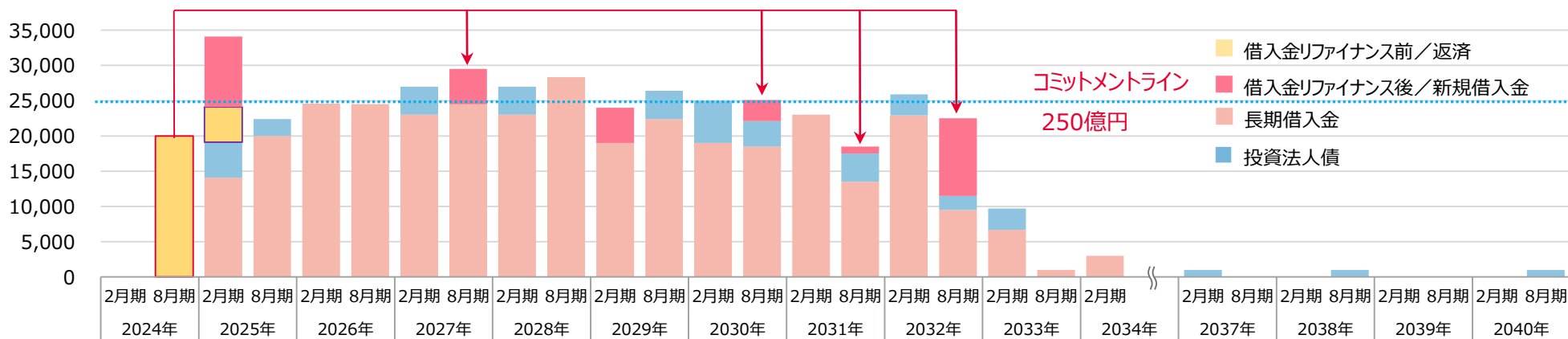
2024年8月期のファイナンス

	2024年3月	2024年3月・4月		2024年4月		2024年8月	2024年9月
	新規借入金 (一部グリーンローン)	借入金 返済	借入金リファイナンス (一部サステナビリティ・ リンク・ローン)	借入金 返済	借入金 リファイナンス	借入金 期限前弁済	借入金 返済
金額 (百万円)	15,000	15,000	15,000	5,000	5,000	4,000	1,000
平均利率	0.60 % ^(注)	0.69 %	1.10 %	0.52 %	0.55 % ^(注)	0.40 % ^(注)	0.73 %
固定／変動	変動／一部固定	固定	固定	固定	変動	変動	固定
平均調達年数	2.3 年	8.0 年	7.5 年	6.1 年	3.0 年	1.0 年	9.0 年

2025年2月期のファイナンス

(注) 変動金利については、返済済みの借入金は返済時の利率、それ以外は2024年9月30日現在の利率を記載しています。

返済期限の分散



2024年9月30日現在

5. ESGへの取り組み

ESGに関する先進的な取り組み ①

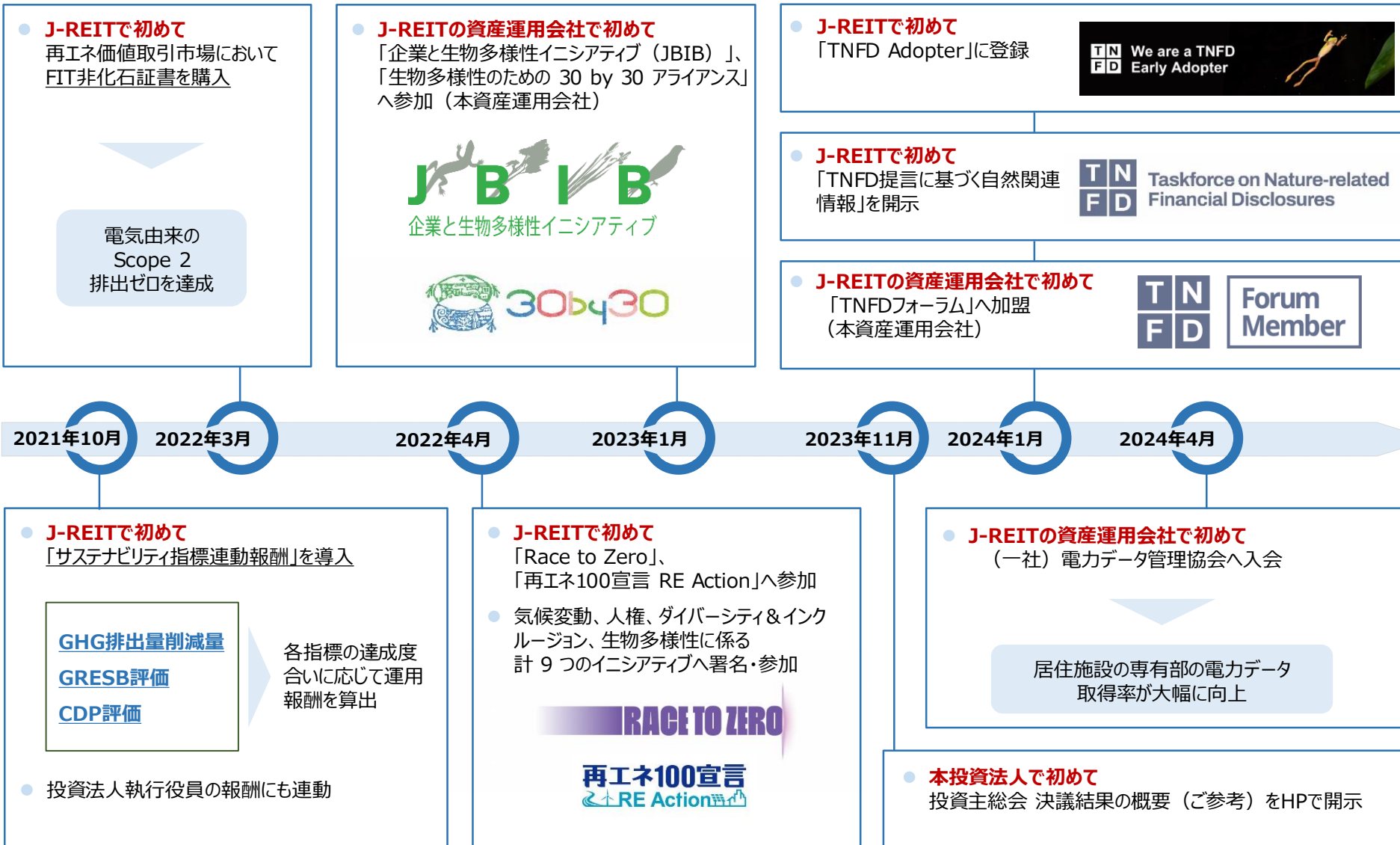
外部評価・認証の取得

<ul style="list-style-type: none"> 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 4年連続で選出 	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人で初めて 「5スター」の最高評価を取得、 上場・総合型セクターにおける 「アジア・セクターリーダー」に選出 	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人で初めて 上場・総合型セクターにおける 「グローバル・セクターリーダー」に選出 	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人で初めて ARES ESGアワード2023における 「ベストレコメンド賞ガバナンス部門」を受賞 						
<ul style="list-style-type: none"> 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) 3年連続で認定 	<ul style="list-style-type: none"> J-REITで初めて 「ESG ファイナンス・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 2年連続でJ-REITで唯一選出 	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人で初めて 「Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index」構成銘柄 に選定 	<ul style="list-style-type: none"> J-REITで初めて 「ESG ファイナンス・アワード・ ジャパン」における「環境開示 プログレス企業」に選出 						
2021年2月	2021年12月	2022年3月	2022年10月	2023年3月	2023年10月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年4月
<ul style="list-style-type: none"> J-REITで初めて 『ZEB』の最高評価を取得  <p>この建物のエネルギー消費量100%削減 2024年12月1日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>DPL 流山Ⅲ</p>	<ul style="list-style-type: none"> J-REITで初めて SBTイニシアティブによる認定を取得 TCFD提言に基づく情報開示  <p>DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 2年連続で認定 	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社で初めて PRI年次報告書を提出 <p>ポリシー、ガバナンス、戦略 ★★★★★ 不動産 ★★★★★ 信頼醸成措置 ★★★★★☆</p> <p>Signatory of:</p> 						

(注) 時系列は、公表日を基準としています。

ESGに関する先進的な取り組み ②

先進的な取り組み



(注) 時系列は、公表日を基準としています。

イニシアティブへの賛同・参加方針

特に重要な社会課題

・気候変動 ・人権 ・ダイバーシティ&インクルージョン（多様性の尊重） ・生物多様性
 上記に係るイニシアティブへ参加することで今後も社会課題の解決に積極的に取り組む方針であり、本頁のイニシアティブへ署名・参加



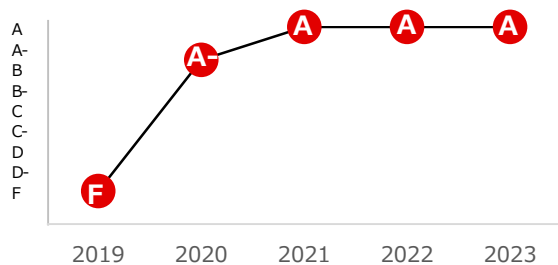
(注) 「DHR」は本投資法人を、「資産運用会社」は本資産運用会社を各々表します。

CDP気候変動プログラム



- 2023年のCDP気候変動プログラム評価において、**3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**
- 2023年のCDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、4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」に選出

＜CDPスコアの推移＞



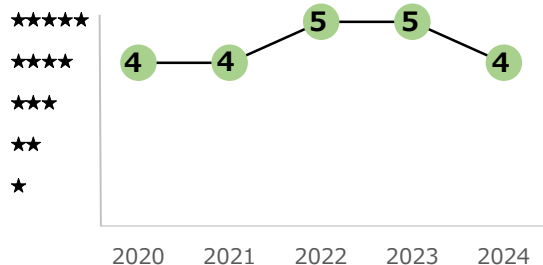
GRESBリアルエステイト評価



GRESB
★★★★☆ 2024

- 2024年のGRESB リアルエステイト評価において、「**4スター**」を取得

＜GRESBリアルエステイト評価の推移＞



S&P Global ESG 評価

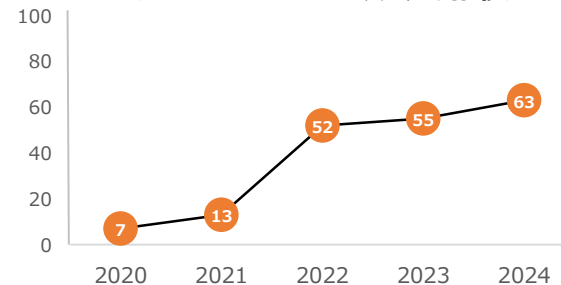
Member of

Dow Jones Sustainability Indices

Powered by the S&P Global CSA

- 2023年のS&P Global ESG 評価において、環境面で高い評価を獲得し、「**Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index**」の構成銘柄に初めて選定
- 2024年のS&P Global ESG 評価において、社会、ガバナンス面で評価が向上し、全体のスコアも向上

＜S&P Global ESGスコアの推移＞

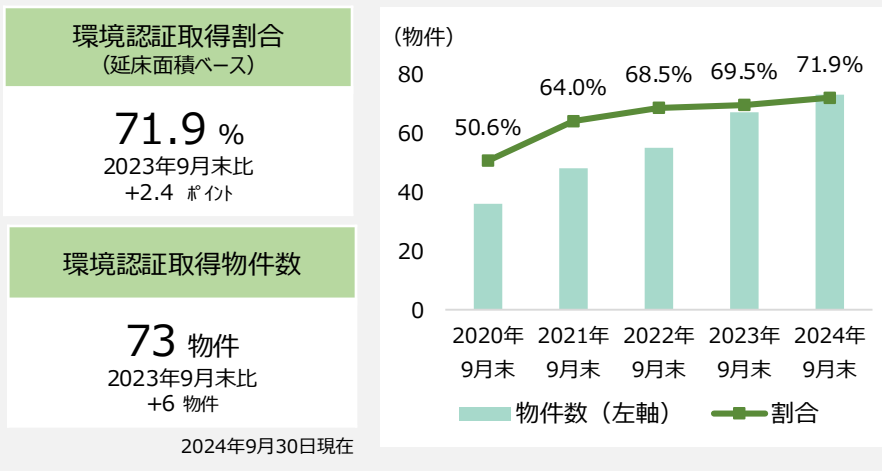


ESGへの取り組み ①-1 環境に関する取り組み

環境認証の取得推進

◆ 保有物件の環境認証の取得割合の向上

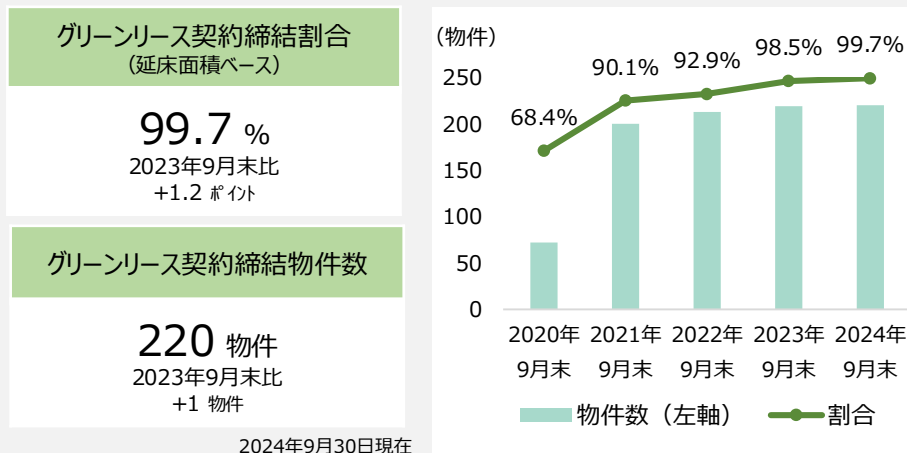
➢ 75%以上（2030年度目標）



グリーンリース契約の締結推進

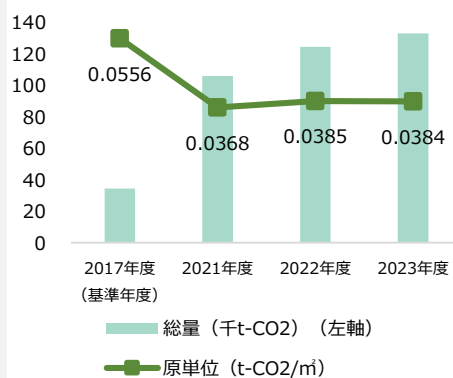
◆ テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施

➢ 100%（2030年度目標）

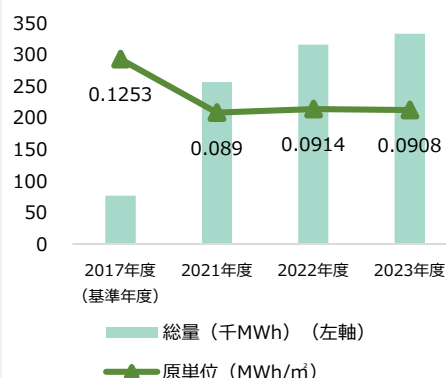


環境パフォーマンスの向上

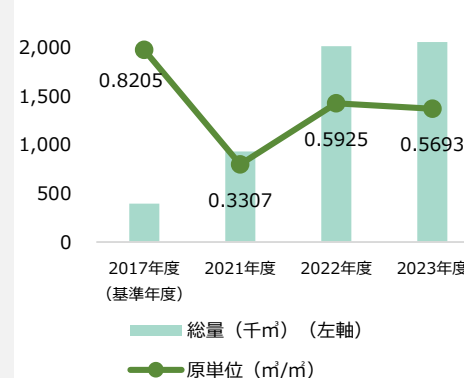
◆ GHG排出量



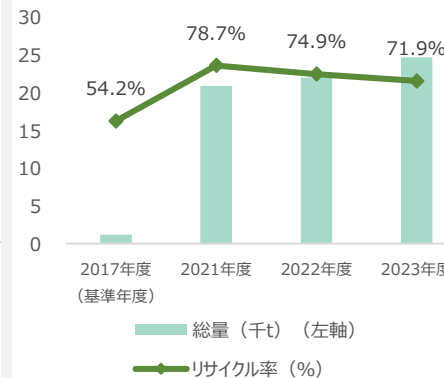
◆ エネルギー消費量



◆ 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、(GHG排出量やエネルギー消費量等)÷原単位分母(延床面積(m²))として計算しています。

ESGへの取り組み ①-2 環境に関する取り組み

環境認証の取得推進

DBJ Green Building 認証



CASBEE 不動産評価認証



BELS評価



ZEB評価



LEED認証



JHEP認証



ABINC認証



DBJ Green Building	CASBEE	BELS	ZEB	LEED	JHEP	ABINC
12 物件	43 物件	59 物件	8 物件	1 物件	1 物件	1 物件
★★★★★ 7 物件	S ランク 23 物件	★★★★★ 16 物件	『ZEB』 1 物件	標準認証 1 物件	A 1 物件	1 物件
★★★★ 4 物件	A ランク 19 物件	★★★★ 10 物件	ZEB Ready 7 物件			
★★★ 1 物件	B+ ランク 1 物件	★★★ 8 物件				
		★★ 17 物件				
		★ 8 物件				

2024年9月30日現在

環境認証取得済み物件の取得 (DPL浦安Ⅲ)

◆ グリーンローンの調達

- 適格クライテリアを満たすグリーン適格資産であり、取得資金の一部をグリーンローンで調達

DPL浦安Ⅲ



CASBEE建築 (新築) 評価



この建物のエネルギー消費量 48%削減
2021年6月23日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

BELS評価

◆ 太陽光パネルの設置

- 取得後に屋根全体に太陽光パネルを設置し、本物件の電気使用者に電力を供給 (自家消費)



→ ZEB化工事完了し、
『ZEB』申請中

電力及び水使用量データ取得率の向上

- 居住施設の専有部はテナントの各戸に電力や水道メーターが設置
- オーナーである本投資法人が専有部の各使用量を把握することは困難

以下の取り組みを実施

居住施設の専有部合計の電力及び水使用量データ取得率が大幅に向上

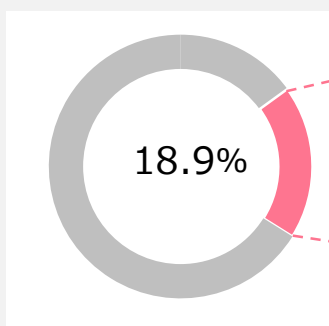
電力データ

J-REIT資産運用会社初

専有部のデータ取得方法 電力データ管理協会への入会

- 本資産運用会社は、2023年6月に J-REITの資産運用会社として初めて電力データ管理協会に入会
- 電気事業法の改正により、認定協会制度の下、一般送配電事業者が保有する電力データの提供が2023年10月に開始
- 本投資法人の保有する居住施設の専有部の2022年度と2023年度の電力データを取得

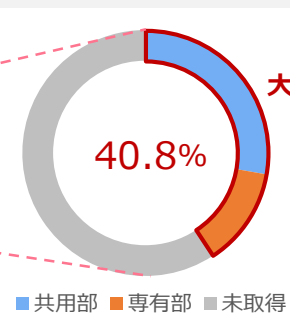
ポートフォリオにおける居住施設の面積割合



2024年3月31日現在

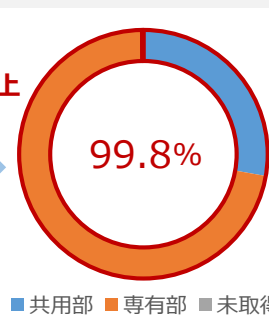
居住施設の電力データ取得率（2023年度分）

<入会前>

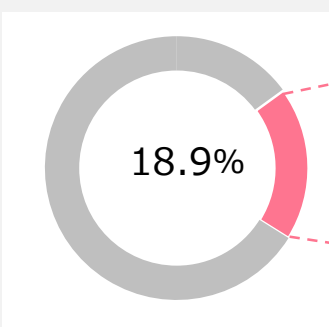


大幅に向上

<入会后>



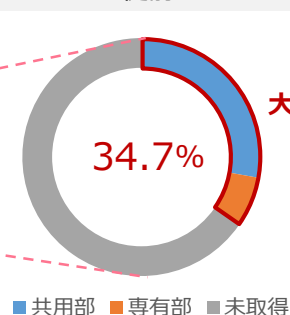
ポートフォリオにおける居住施設の面積割合



2024年3月31日現在

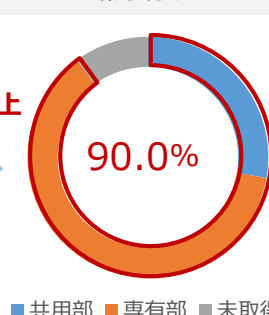
居住施設の水使用量データ取得率（2023年度分）

<従前>



大幅に向上

<照会后>



水使用量データ

専有部のデータ取得方法 水道局への照会

- 本投資法人の保有する居住施設について、水道局に物件全体の水使用量データを照会
- 照会した物件全体の数値から共用部の数値を差し引くことで、専有部合計の水使用量を算出

投資家に向けた取り組み

- ◆ 2024年8月に「サステナビリティレポート 2024」を発行、HP「ESGへの取り組み」を更新



サステナビリティレポート2024



HP「ESGへの取り組み」

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

資産運用会社の従業員に向けた取り組み

- ◆ ウェルネス休暇制度の導入
 - 現行の「生理休暇」について、ダイバーシティの観点から、女性社員だけではなく男性社員も取得できる休暇になるよう名称及び内容を改定

適用範囲（申請時に休暇目的の明記は不要）	限度日数
・生理休暇（※1） ・不妊治療 ・健康診断に係る二次健診及び婦人科健診、検診 ・予防接種	15日/年(有給)(※2)

※1 限度を超えた期間又は時間は無給として取得することができます

※2 年次有給休暇とは別に付与されます

- ◆ 出産祝金の支給
 - 祝金として出生児1名につき、30万円を支給

- ◆ サンキューサポート一時金制度の導入
 - 育児休業、介護休業及び傷病休職等の長期休業者の休業中に業務を代替する社員に対して、1人あたり月額5万円を上限に支給
 - 長期休業者は同僚への気兼ねが和らぎ、代わりに職場を支える社員にも相応の手当が支給されることとなり、職場全体の納得感と一体感を高めるもの

◆ 復職祝金の支給

- 育休取得後の女性社員の復職を推進

対象：育休を取得し、復職した女性社員

内容：	復職時期	復職祝金
	出産後3ヶ月未満	100万円
	出産後3ヶ月以上1年未満	50万円
	出産後1年以上	30万円

◆ 育休取得金の支給

- 男性社員の育休取得を推進

対象：育休を取得した男性社員

内容：	育休取得日数	育休取得金
	30日以上	30万円
	10日から30日未満	20万円
	1日から10日未満	10万円

資産運用会社の従業員に向けた取り組み（2024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
- ・ウェルネス休暇

< 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

- ・テレワーク制度
- ・フレックスタイム制度

- ・平均残業時間 14 時間 / 月
- ・有給休暇取得率 74.9 %
- ・育児・介護休業制度利用者数 6 名
- ・看護休暇制度利用者数 8 名

◆ 役職員向け業務研修

- ・研修実施回数 53 回

◆ ダイバーシティ

- ・女性社員比率 40 %

2024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 35 名 | ・ビル経営管理士 12 名 |
| ・宅地建物取引士 69 名 | ・CASBEE建築評価員 2 名 |
| ・不動産鑑定士 2 名 | ・CASBEE不動産評価員 4 名 |
| ・一級建築士 2 名 | ・公認内部監査人 2 名 |
| ・公認 不動産コンサルティングマスター 9 名 | |

役職員総数 80名、2024年3月31日時点

資産運用会社の取り組み

◆ 地域共生の取り組み

- 資産運用会社事務所の防災備蓄品を寄贈

寄贈先	フードバンクいたばし * 主にひとり親家庭や生活困窮の方に無償提供	
寄贈品	防災備蓄用 ライス 60食 ビスケット 35食	

◆ 本資産運用会社の健康関連の主なデータ

	2022年	2023年	2024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%	100%	100%	100%
喫煙率	9%	14%	12%	8%
運動習慣率(※2)	20%	33%	26%	30%
適量飲酒該当率(※3)	51%	48%	39%	65%
十分な睡眠が取れている人の割合	77%	81%	83%	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

ESGへの取り組み ③ ガバナンスに関する取り組み

J-REIT初

サステナビリティ指標連動報酬

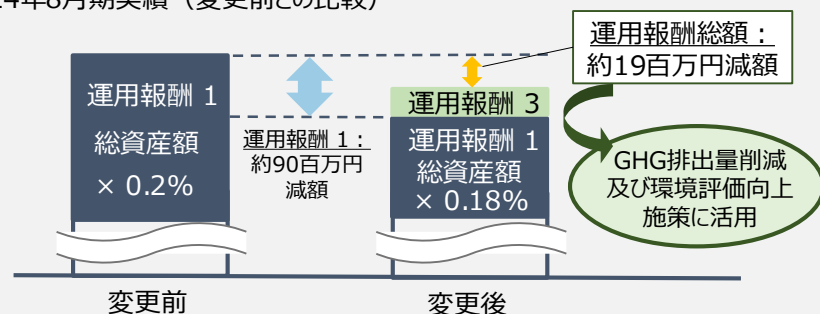
◆ 資産運用報酬 (2022年3月～)

- 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。

- 2024年8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 (2024年8月期)

◆ 執行役員の報酬 (2024年3月～)

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動
- ②GRESB 2023 評価 (「5★」) と ③CDP 2023 評価 (「A」) の継続により

420千円/月 (標準額+20千円/月)

役職名	氏名	報酬の総額 (千円)	役員会出席状況
執行役員	斉藤 毅	2,522	100% (6回/6回)
	石川 浩司	2,100	100% (6回/6回)
監督役員	小粥 純子	2,100	100% (6回/6回)

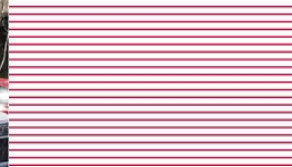
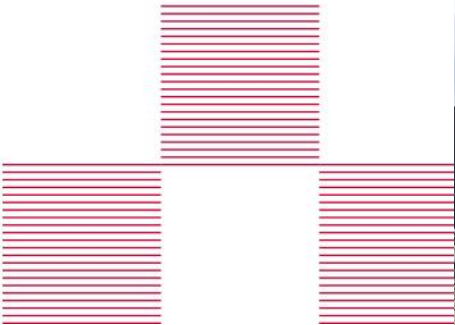
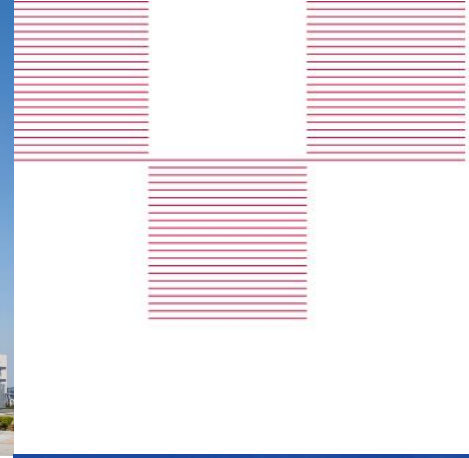
サステナビリティ委員会外部専門アドバイザー

- ◆ 本資産運用会社の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

氏名	主な兼職等	委員会出席状況 (2024年8月期)
松川 恵美	(一社) コレティブ・アクション 代表理事 (株) プロネクサス 外部顧問 (一社) CDP Worldwide Japan シニア・マネジャー	100% (6回/6回)



Appendix



- ◆ 金融環境や経済動向の変化に応じて柔軟な成長戦略を実施
- ◆ 資産規模の拡大よりもポートフォリオの質の向上を優先し、継続的な分配金水準の向上を目指す

<環境認識>

外部成長

- ✓ 金利上昇局面においても、国内外投資家の不動産投資意欲は高く、キャップレートは横ばい
- ✓ スポンサーパイプラインは潤沢ながら、物件取得にはこれまで以上に厳しい選定が必要

内部成長

- ✓ 居住施設において首都圏を中心に賃料増額ペースが加速
- ✓ 物流施設において再契約時の賃料増額事例が増加
- ✓ インバウンド需要の好調を背景に、ホテルの変動賃料が増加

財務戦略

- ✓ 日銀の金融政策見直しにより中長期的な金利変動リスクが増加
- ✓ 投資口価格が低迷している現状を踏まえ、資本コストを意識した施策の実行が急務

<現在の施策>

ポートフォリオストラクチャリング

- ✓ 収益性の低下が懸念される物件を売却
- ✓ 内部成長に資する物件を厳選して取得
- ✓ 開発・建替え案件に取り組み、ポートフォリオの質の向上を図る

内部成長力の強化

- ✓ 居住施設中心に安定的な内部成長を継続
- ✓ ホテル歩合賃料による内部成長力の追求
- ✓ 戦略的なCAPEX・修繕の実施

マーケット環境を捉えた財務戦略の実施

- ✓ リファイナンス時の金利コスト抑制
- ✓ 適切なLTVコントロール
- ✓ 売却益還元によるDPU上乘せ
- ✓ 自己投資口の取得

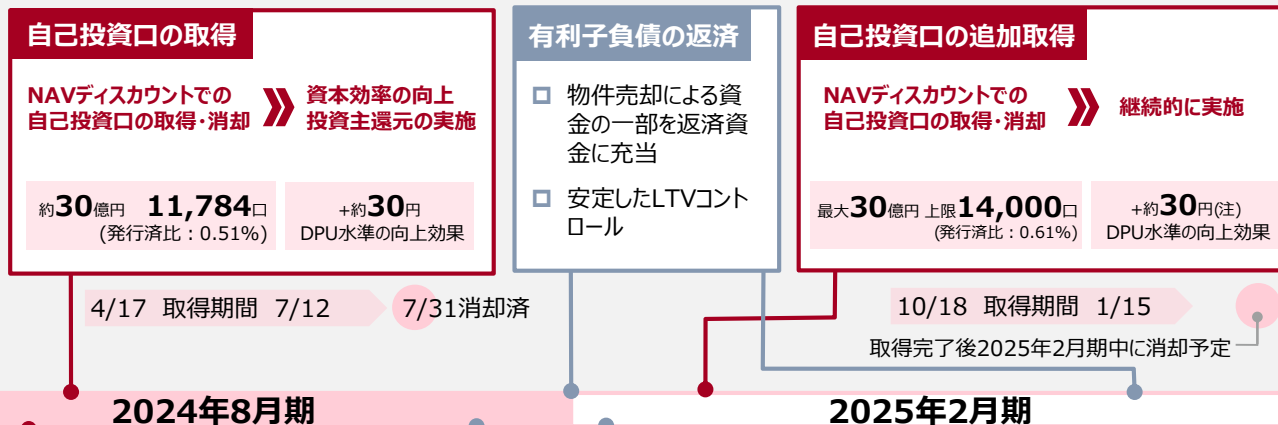
投資主価値向上に資する一連の取り組み

- ◆ 2期連続で自己投資口の取得を実施し、年間で発行済比1%以上の自己投資口を取得見込み
- ◆ 物件入替によるポートフォリオの質向上と、柔軟な資本政策による一連の取り組みで投資主価値の向上を追求

効果

- 資本効率の向上と投資主還元：1口当たりNAV・1口当たり分配金（DPU）が向上
- LTVコントロール：有利子負債の返済により、金利コスト削減と一時的に上昇したLTVを引き下げ

財務戦略 ・ 資本政策



資本コストを意識した柔軟な施策を今後も継続

投資主価値の向上に資する取り組みを実施

外部成長 ・ 物件入替



内部成長力の強化に繋がる物件入替を推進

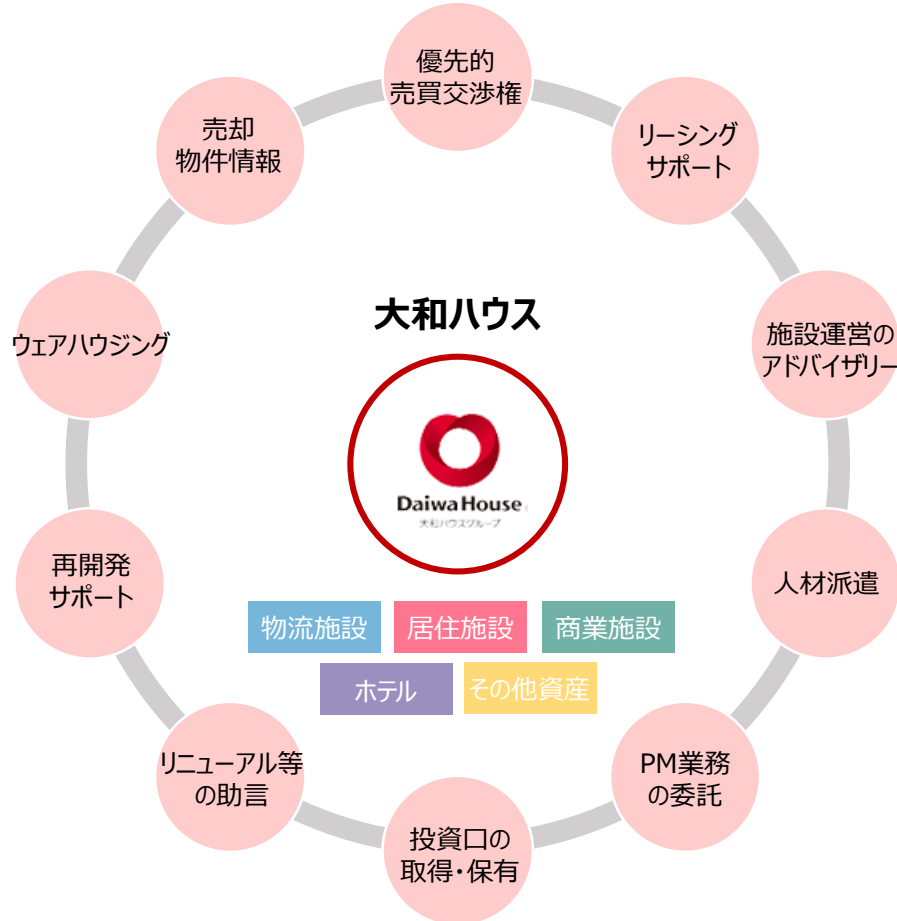
効果

- ポートフォリオの質の向上：築年数の若返り・競争力ある物件の取得
- 売却益の確保：含み損の処理をしながら、売却益を確保し投資主へ還元

(注) 2024年8月期の本投資法人の業績を前提に、2024年9月末時点の投資口価格を平均取得価格と仮定した場合の試算であり、実際の取得価額の総額および取得投資口の総数によって変動します。

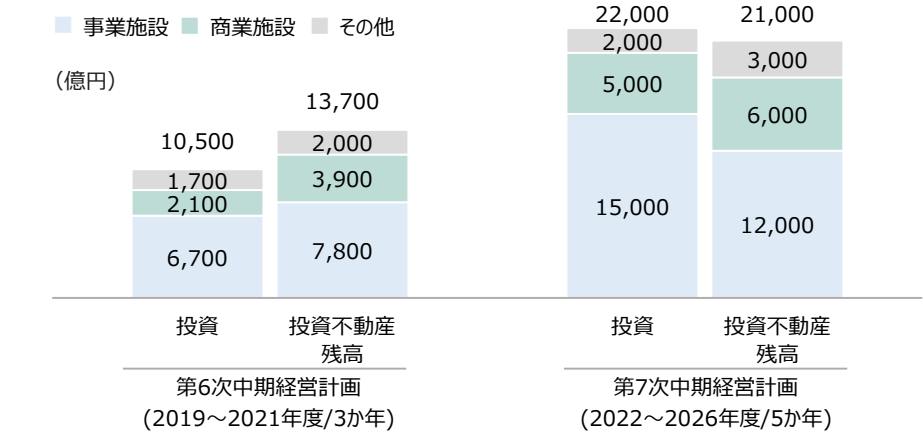
- ◆ 大和ハウスグループによる、優先的売買交渉権の付与等の多様なサポートを最大限に活用
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

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。

大和ハウスグループの投資計画と投資不動産残高



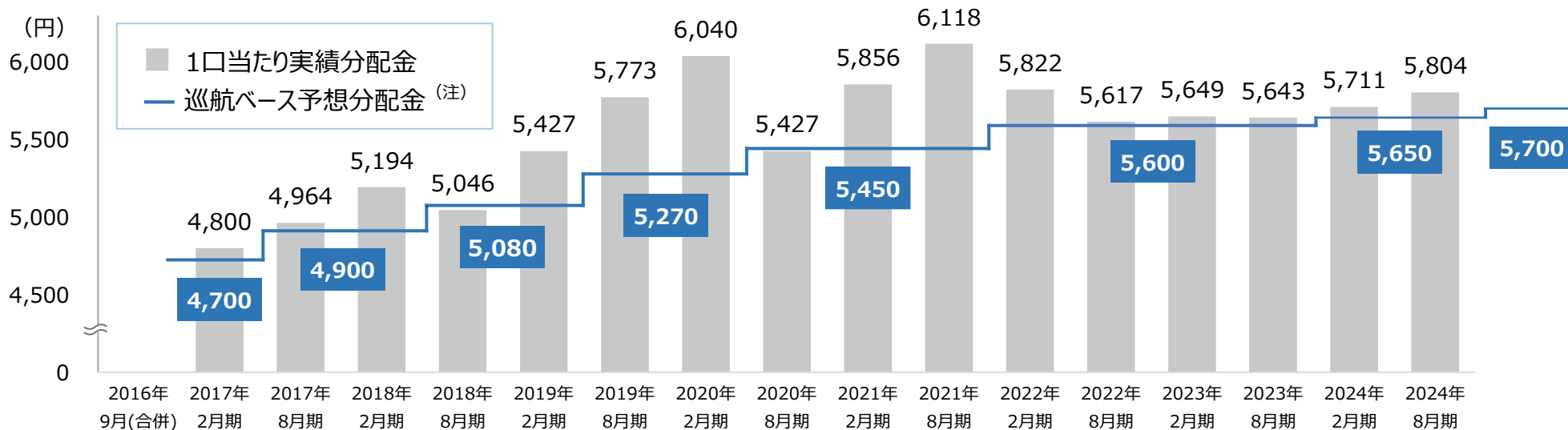
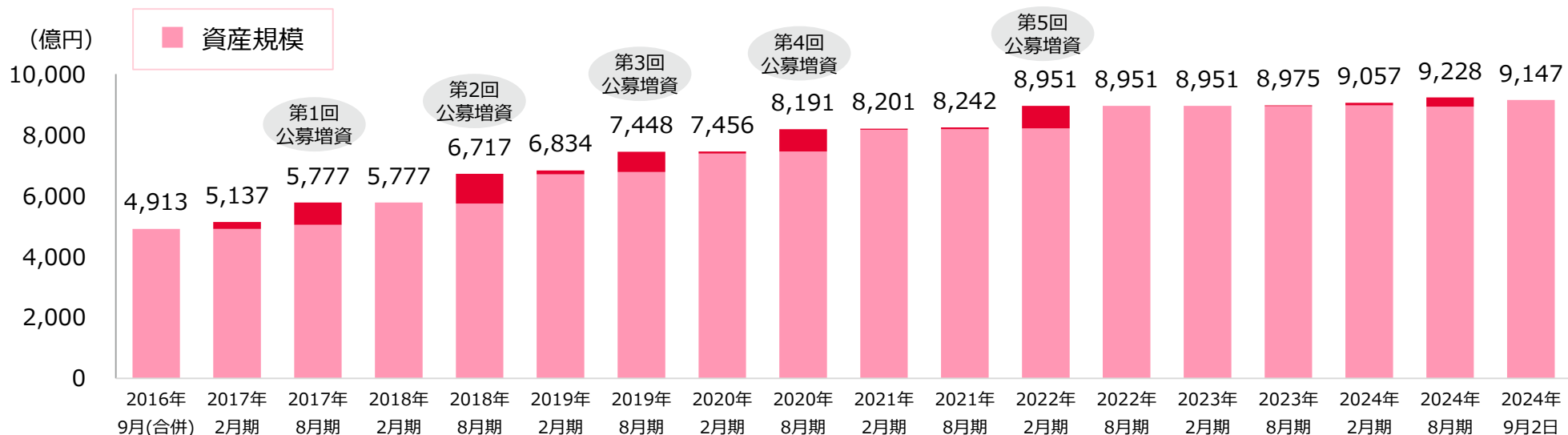
(出所) 大和ハウス工業株式会社

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>		

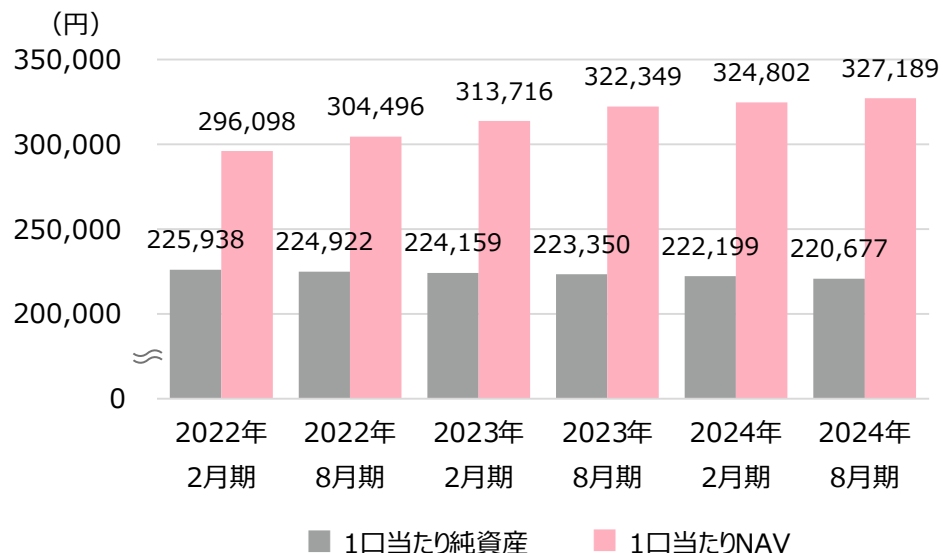
(出所) 大和ハウス工業株式会社

資産規模と1口当たり分配金の推移

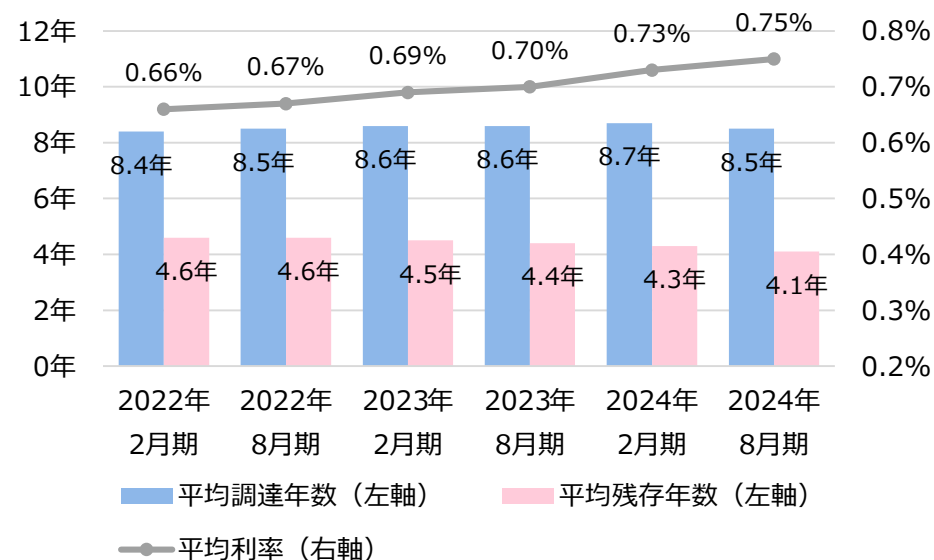


(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

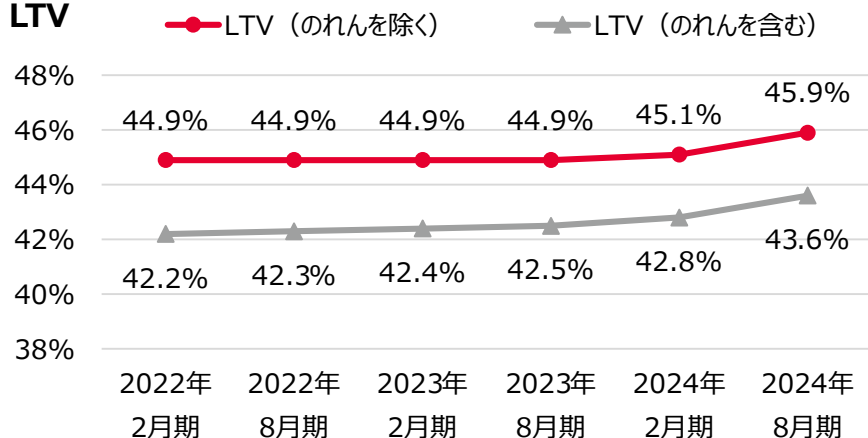
1口当たりNAV



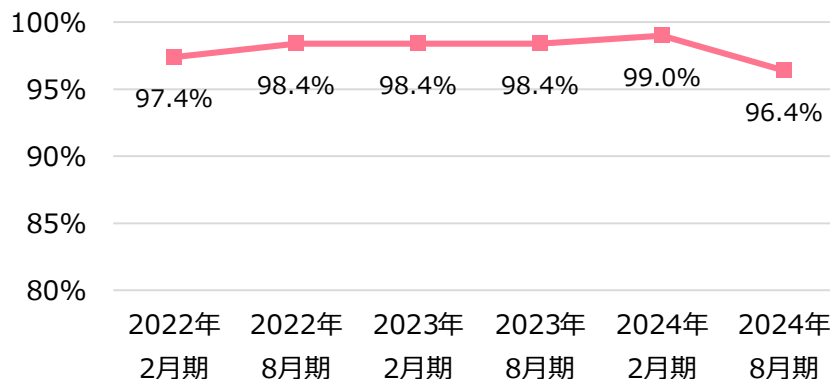
平均調達年数・平均残存年数・平均利率



LTV



固定金利比率



	2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期 (A)	2024年8月期 (B)	増減 (B - A)
運用日数	184日	181日	184日	182日	184日	2日
営業収益	29,368百万円	29,489百万円	29,920百万円	29,643百万円	32,253百万円	2,610百万円
営業利益	12,661百万円	12,740百万円	12,914百万円	12,138百万円	11,923百万円	▲214百万円
(内、不動産売却損益)	-百万円	-百万円	349百万円	0百万円	1,431百万円	1,431百万円
経常利益	11,050百万円	11,124百万円	11,224百万円	10,378百万円	10,056百万円	▲322百万円
当期純利益	11,049百万円	11,123百万円	11,224百万円	10,378百万円	10,055百万円	▲322百万円
1口当たり分配金	5,617円	5,649円	5,643円	5,711円	5,804円	93円
発行済投資口の総口数	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	2,308,216口	▲11,784口
配当性向	100.9%	101.3%	100.1%	100.4%	101.1%	0.7ポイント
総資産	963,566百万円	960,621百万円	958,747百万円	957,752百万円	963,486百万円	5,734百万円
純資産	521,820百万円	520,049百万円	518,173百万円	515,502百万円	509,370百万円	▲6,131百万円
出資総額	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	-百万円
出資剰余金(純額)	242,628百万円	240,744百万円	238,899百万円	237,039百万円	231,208百万円	▲5,830百万円
有利子負債	407,550百万円	407,550百万円	407,550百万円	409,550百万円	420,550百万円	11,000百万円
LTV (のれんを除く)	44.9%	44.9%	44.9%	45.1%	45.9%	0.8ポイント
LTV (のれんを含む)	42.3%	42.4%	42.5%	42.8%	43.6%	0.8ポイント
1口当たり純資産	224,922円	224,159円	223,350円	222,199円	220,677円	▲1,522円
1口当たりNAV ^(注1)	304,496円	313,716円	322,349円	324,802円	327,189円	2,387円
1口当たりFFO ^(注2)	8,061円	8,081円	7,963円	8,153円	8,080円	▲73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+減損損失±特別損益) / 発行済投資口の総口数

	2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期 (A)	2024年8月期 (B)	増減 (B - A)	
物件数	230 物件	230 物件	230 物件	232 物件	231 物件	▲1 物件	
取得価格合計	895,153 百万円	895,153 百万円	897,549 百万円	905,781 百万円	922,879 百万円	17,098 百万円	
物流施設比率	52.5 %	52.5 %	52.4 %	52.2 %	53.1 %	0.9 ポイント	
居住施設比率	26.9 %	26.9 %	26.8 %	26.5 %	26.0 %	▲0.5 ポイント	
商業施設比率	13.8 %	13.8 %	13.7 %	13.6 %	13.4 %	▲0.2 ポイント	
ホテル比率	2.1 %	2.1 %	2.5 %	3.0 %	3.0 %	- ポイント	
その他資産比率	4.7 %	4.7 %	4.6 %	4.6 %	4.5 %	▲0.1 ポイント	
取得物件数・取得価格	- 物件 - 百万円	- 物件 - 百万円	1 物件 3,116 百万円	2 物件 8,234 百万円	1 物件 30,000 百万円	1 物件 21,766 百万円	
売却物件数・売却価格	- 物件 - 百万円	- 物件 - 百万円	1 物件 1,001 百万円	- 物件 - 百万円	2 物件 12,480 百万円	2 物件 12,480 百万円	
含み損益	195,760 百万円	219,035 百万円	240,908 百万円	248,459 百万円	255,972 百万円	7,513 百万円	
賃貸可能面積	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,217 千㎡	3,186 千㎡	▲31 千㎡	
稼働率	99.7 %	99.7 %	99.6 %	99.8 %	99.5 %	▲0.3 ポイント	
不動産賃貸事業	収益	29,368 百万円	29,489 百万円	29,570 百万円	29,643 百万円	30,822 百万円	1,179 百万円
	費用	12,183 百万円	12,283 百万円	12,509 百万円	12,145 百万円	13,506 百万円	1,361 百万円
	損益	17,185 百万円	17,206 百万円	17,061 百万円	17,497 百万円	17,315 百万円	▲182 百万円
減価償却費	5,654 百万円	5,625 百万円	5,602 百万円	5,650 百万円	5,702 百万円	51 百万円	
NOI ^(注1)	22,839 百万円	22,831 百万円	22,663 百万円	23,148 百万円	23,018 百万円	▲130 百万円	
NOI利回り ^(注2)	5.1 %	5.1 %	5.0 %	5.1 %	5.0 %	▲0.1 ポイント	

(注1) 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2) 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)

	2024年2月期	2024年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,164,112	26,718,829
信託現金及び信託預金	19,340,799	20,047,727
営業未収入金	239,258	348,990
前払費用	741,259	738,024
その他	5,583	19,897
貸倒引当金	▲530	▲309
流動資産合計	52,490,483	47,873,159
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	19,334,438	19,229,195
構築物（純額）	201,956	198,109
機械及び装置（純額）	262,125	257,435
工具、器具及び備品（純額）	283,116	290,251
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	-	2,014
信託建物（純額）	362,542,086	362,401,651
信託構築物（純額）	7,844,085	7,655,854
信託機械及び装置（純額）	1,452,973	1,398,202
信託工具、器具及び備品（純額）	1,145,262	1,272,509
信託土地	427,836,980	441,157,490
信託建設仮勘定	734,283	111,052
有形固定資産合計	843,348,633	855,685,094
無形固定資産		
のれん	49,555,664	47,573,438
信託借地権	6,478,494	6,431,424
商標権	110	93
無形固定資産合計	56,034,269	54,004,956
投資その他の資産		
投資有価証券	9,532	9,549
長期前払費用	2,124,192	1,989,062
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,571,130	3,767,340
投資その他の資産合計	5,704,954	5,766,052
固定資産合計	905,087,856	915,456,102
繰延資産		
投資法人債発行費	174,111	157,355
繰延資産合計	174,111	157,355
資産合計	957,752,451	963,486,617

(単位：千円)

	2024年2月期	2024年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,739,747	1,980,966
短期借入金	4,000,000	10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	7,400,000
1年内返済予定の長期借入金	35,100,000	35,100,000
未払金	78,893	110,735
未払費用	1,829,047	1,852,113
未払法人税等	605	605
未払消費税等	138,538	646,388
前受金	3,633,612	3,570,210
前受収益	71,789	65,997
預り金	160,612	340,469
デリバティブ債務	2,133	717
その他	67,520	58,567
流動負債合計	51,822,500	61,126,770
固定負債		
投資法人債	39,000,000	36,600,000
長期借入金	326,450,000	331,450,000
長期前受収益	56,000	24,562
預り敷金及び保証金	337,763	342,186
信託預り敷金及び保証金	23,723,272	23,764,959
資産除去債務	777,202	784,592
デリバティブ債務	83,385	22,710
固定負債合計	390,427,623	392,989,011
負債合計	442,250,124	454,115,781
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	▲10,584,324	▲13,361,364
その他の出資剰余金控除額	▲44,080	▲3,097,435
出資剰余金（純額）	237,039,159	231,208,763
当期末処分利益	10,506,085	10,142,898
剰余金合計	247,545,245	241,351,662
投資主資本合計	515,587,846	509,394,263
繰延ヘッジ損益	▲85,519	▲23,427
純資産合計	515,502,327	509,370,836
負債純資産合計	957,752,451	963,486,617

損益計算書

(単位：千円)

	2024年2月期	2024年8月期
営業収益		
賃貸事業収入	28,374,947	29,206,396
その他賃貸事業収入	1,268,456	1,616,128
不動産等売却益	71	1,431,410
営業収益合計	29,643,474	32,253,935
営業費用		
賃貸事業費用	12,145,539	13,506,676
減損損失	889,442	2,326,479
資産運用報酬	1,932,569	1,949,032
資産保管手数料	38,360	38,753
一般事務委託手数料	95,013	97,028
役員報酬	6,720	6,722
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
その他営業費用	415,507	423,133
営業費用合計	17,505,380	20,330,054
営業利益	12,138,094	11,923,880
営業外収益		
受取利息	213	2,934
貸倒引当金戻入額	61	221
未払分配金除斥益	5,377	5,916
債務勘定整理益	3,871	4,961
補助金収入	1,604	-
その他	62	191
営業外収益合計	11,190	14,226
営業外費用		
支払利息	1,307,796	1,410,594
投資法人債利息	122,585	124,734
投資法人債発行費償却	16,756	16,756
融資関連費用	320,526	323,967
その他	2,663	5,515
営業外費用合計	1,770,327	1,881,568
経常利益	10,378,956	10,056,538
税引前当期純利益	10,378,956	10,056,538
法人税等合計	605	605
当期純利益	10,378,351	10,055,933
前期繰越利益	127,733	86,965
当期末処分利益	10,506,085	10,142,898

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

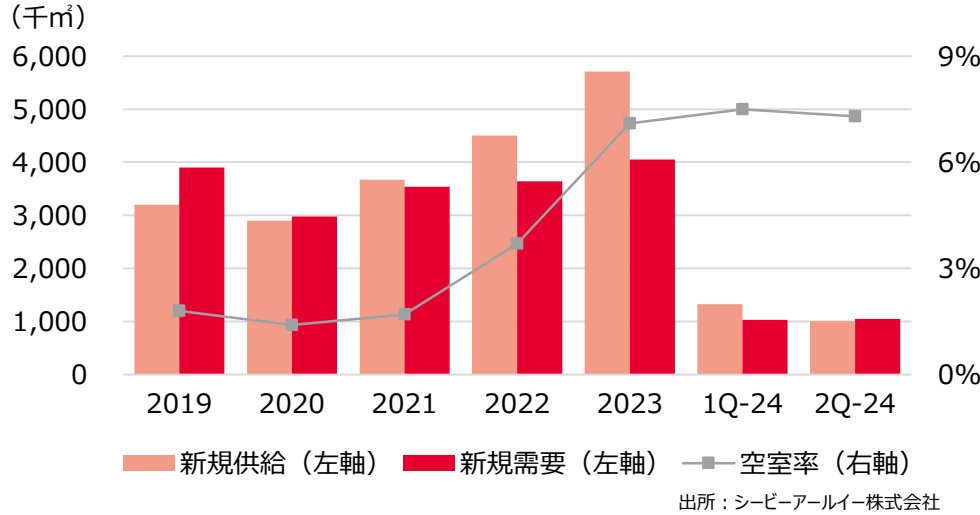
	2024年2月期		2024年8月期	
	1口当たり		1口当たり	
I 当期末処分利益	10,506,085,549		10,142,898,801	
II 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額	2,777,040,000		3,254,584,560	
その他の出資剰余金控除額	53,360,000		-	
III 分配金の額	13,249,520,000	5,711	13,396,885,664	5,804
うち利益分配金	10,419,120,000	4,491	10,142,301,104	4,394
うち利益超過分配金				
一時差異等調整引当額	2,777,040,000	1,197	3,254,584,560	1,410
その他の利益超過分配金	53,360,000	23	-	-
IV 次期繰越利益	86,965,549		597,697	

不動産賃貸事業損益の内訳

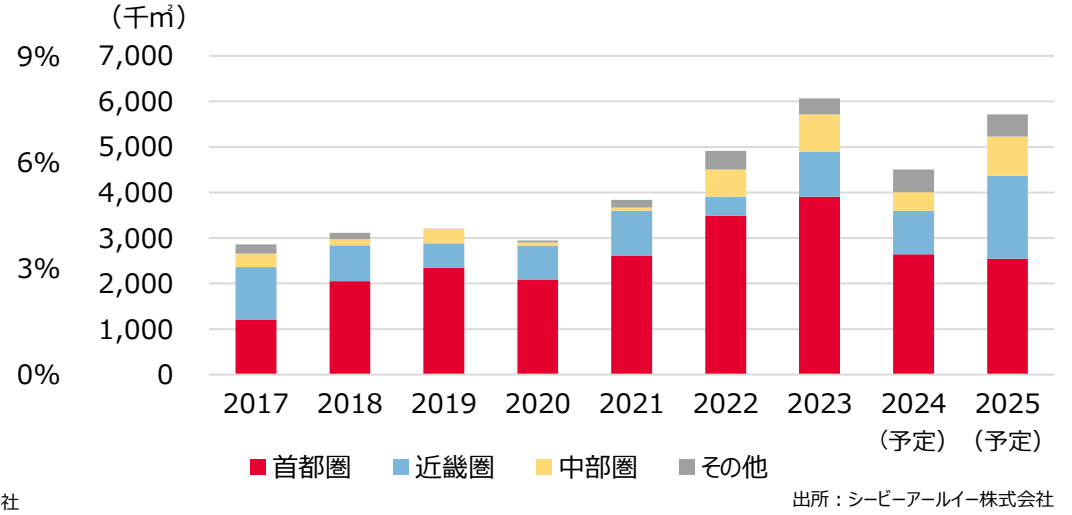
(単位：千円)

	2024年2月期	2024年8月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	27,798,141	28,605,619
共益費収入	576,806	600,776
賃貸事業収入計	28,374,947	29,206,396
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	481,928	486,511
付帯収益	503,599	594,549
その他賃貸事業収益	282,928	535,067
その他賃貸事業収入計	1,268,456	1,616,128
不動産賃貸事業収益合計	29,643,403	30,822,524
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,555,068	1,632,340
水道光熱費	543,622	643,622
公租公課	2,420,966	2,517,277
修繕費	913,272	1,703,882
原状回復工事費	225,970	270,140
保険料	54,803	56,859
信託報酬	63,437	58,595
減価償却費	5,650,264	5,702,223
その他営業費用	718,133	921,734
不動産賃貸事業費用合計	12,145,539	13,506,676
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	17,497,863	17,315,848

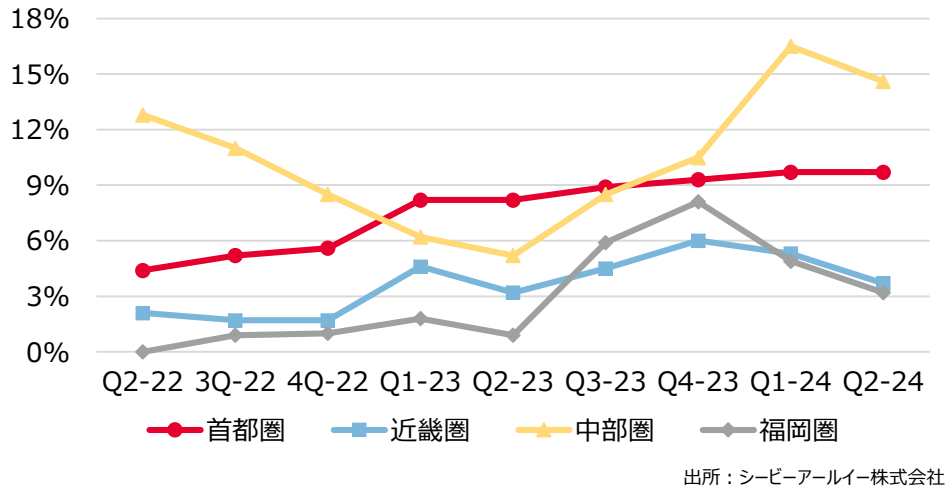
三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



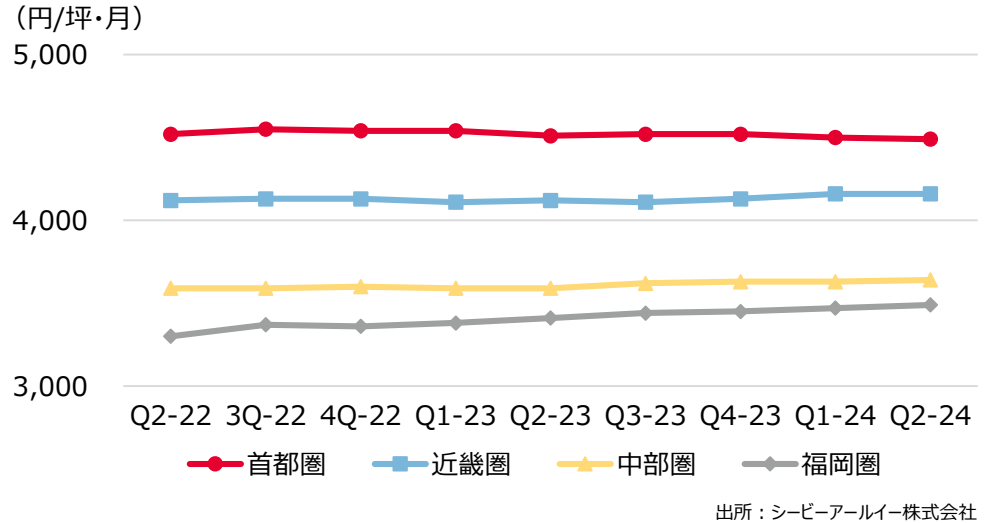
中大型物流施設の開発動向 (全国)



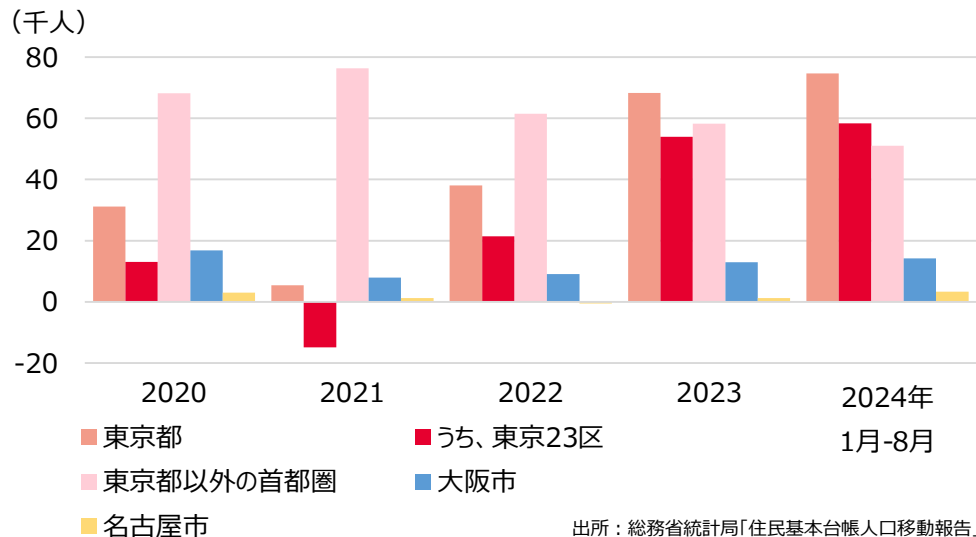
大型マルチテナント型物流施設の空室率



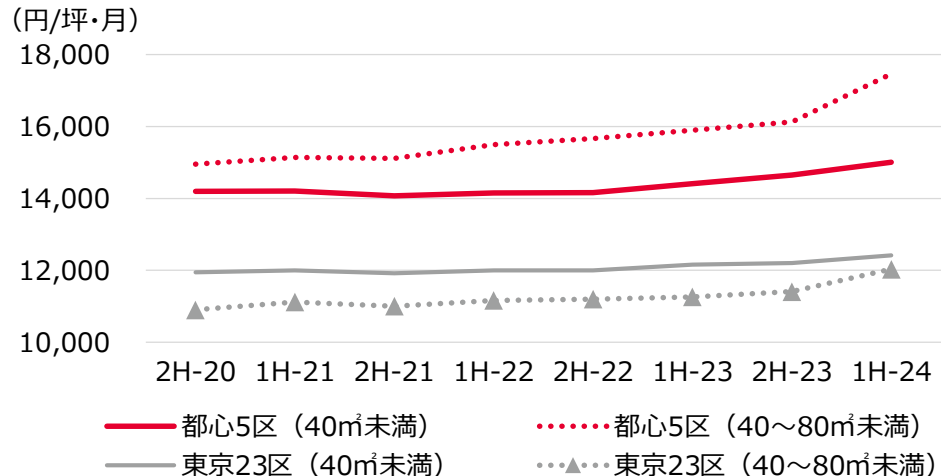
大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



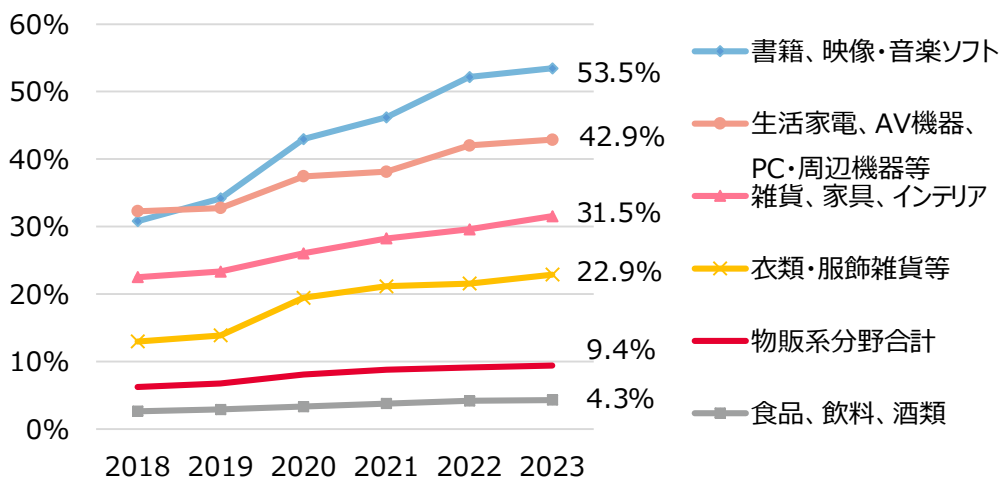
都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



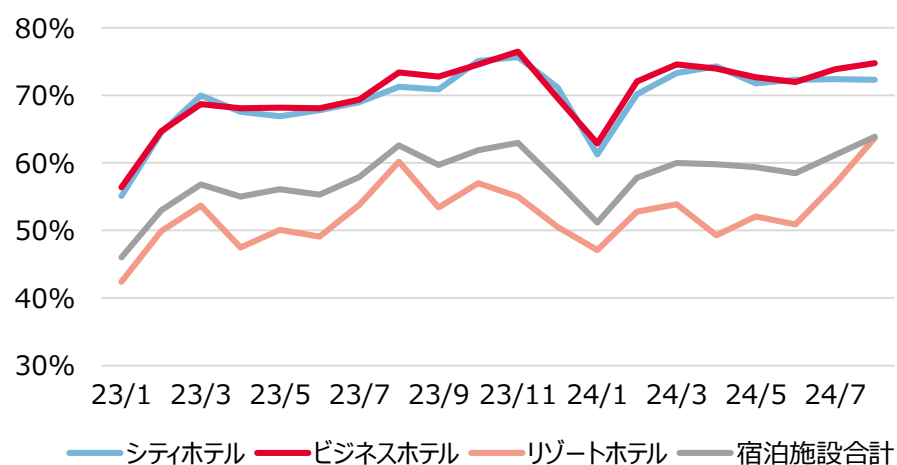
東京23区のマンション賃料の動向



物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率



宿泊施設の客室稼働率

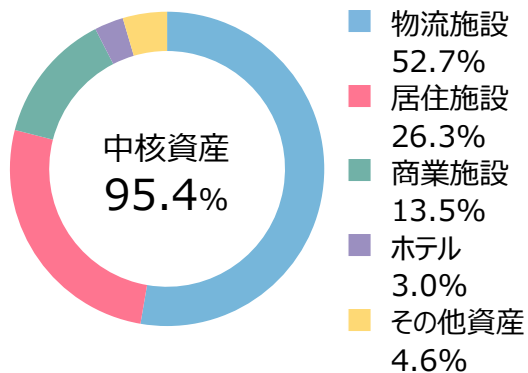


ポートフォリオ・サマリー (2024年9月2日現在)

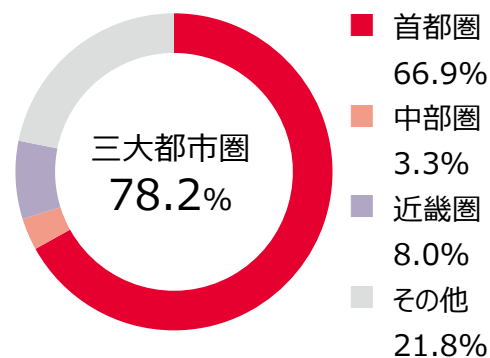
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	914,759 百万円	482,219 百万円	240,323 百万円	123,217 百万円	27,340 百万円	41,660 百万円
物件数	230 物件	65 物件	129 物件	23 物件	7 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注)	5.0 %	4.9 %	5.3 %	5.1 %	4.5 %	5.3 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注)	3.8 %	3.8 %	3.9 %	4.1 %	3.4 %	3.9 %
平均築年数	13.3 年	10.8 年	18.5 年	16.5 年	10.2 年	7.5 年
稼働率	99.5 %	100.0 %	98.2 %	98.7 %	100.0 %	99.9 %
地域別比率	首都圏 66.9 % 中部圏 3.3 % 近畿圏 8.0 % その他 21.8 %	首都圏 73.9 % 中部圏 3.4 % 近畿圏 5.5 % その他 17.2 %	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 47.7 % 中部圏 16.5 % 近畿圏 5.4 % その他 30.5 %	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、2024年8月・9月売却物件を除く2024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。
稼働率は2024年8月末時点の数値を記載しています。

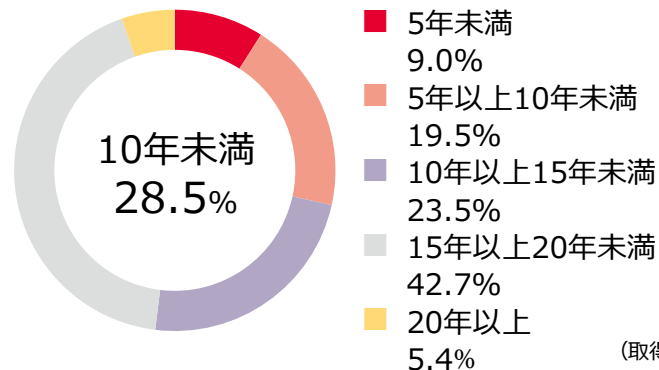
用途別ポートフォリオ



地域別ポートフォリオ



築年数別ポートフォリオ



(取得価格ベース)

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 (㎡)	稼働率 (注1)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (注1)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.0%	50,490.39	100.0%	LB-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-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-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-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-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-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-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-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	26,000	2.8%	72,320.01	100.0%	LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	0.8%	24,368.86	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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	7,300	0.8%	27,457.34	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-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	1.3%	33,763.46	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-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-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.4%	21,628.50	100.0%	LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	6,100	0.7%	29,560.48	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-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-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	7,630	0.8%	26,937.41	100.0%	LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	0.4%	24,493.54	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-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-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-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%
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-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	大阪府門真市	3,120	0.3%	12,194.39	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%	LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	1.8%	55,861.44	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%	LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.5%	73,757.61	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%	LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.4%	26,672.98	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%	LM-004	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市	32,600	3.6%	124,489.91	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%	LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	5,930	0.6%	12,686.30	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%	LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	32,000	3.5%	106,859.16	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%	LM-007	DPL浦安Ⅲ	千葉県浦安市	30,000	3.3%	57,235.33	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-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,518	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%							
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%							

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1)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.8%	5,230.39	98.1%	RE-037	カスターア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	98.0%
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	99.2%	RE-038	カスターア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	95.6%
RE-003	カスターア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	97.1%	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	98.8%	RE-040	カスターア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	96.9%
RE-005	カスターア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	93.5%	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	98.2%	RE-042	カスターア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	90.7%
RE-007	カスターア八丁堀	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	97.1%
RE-008	カスターア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	100.0%	RE-044	カスターア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	97.1%
RE-009	カスターア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	91.4%	RE-045	カスターア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	100.0%
RE-010	カスターア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	92.3%	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	95.3%	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	97.3%
RE-012	カスターア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	100.0%	RE-048	カスターア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	96.9%
RE-013	カスターア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	97.2%	RE-049	カスターア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	100.0%
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	97.6%	RE-050	カスターア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	95.3%
RE-015	カスターア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	93.3%	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	100.0%	RE-052	カスターア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	100.0%
RE-017	カスターア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	96.6%	RE-053	カスターア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	100.0%
RE-018	カスターア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	96.7%	RE-054	カスターア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	93.0%
RE-019	カスターア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	96.5%	RE-055	カスターア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	100.0%
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	96.2%
RE-021	カスターア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-057	カスターア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	98.9%
RE-022	カスターア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	90.9%	RE-058	カスターア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	98.6%
RE-023	カスターア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%	RE-059	カスターアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	0.8%	12,732.35	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	97.7%	RE-061	カスターア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-026	カスターア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	97.3%	RE-062	カスターア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	94.6%
RE-027	カスターア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.1%	2,117.46	94.9%	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	94.7%	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	97.8%	RE-065	カスターア上池台(注2)	東京都大田区	198	0.0%	-	-
RE-030	カスターア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.3%	3,594.16	100.0%	RE-066	カスターア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	100.0%
RE-031	カスターア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	100.0%	RE-067	カスターア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	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	100.0%
RE-035	カスターア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	95.5%	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	91.5%	RE-072	カスターア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	100.0%

ポートフォリオ一覧 ③

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注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1)
RE-073	カスターア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	100.0%	RE-116	カスターア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	98.3%
RE-074	カスターア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	97.7%	RE-117	カスターア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	99.2%
RE-075	カスターア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	95.5%	RE-118	カスターア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	97.9%
RE-076	カスターア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	98.4%	RE-119	カスターア栄	愛知県名古屋	1,010	0.1%	2,836.00	94.0%
RE-077	カスターア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.2%	3,038.98	100.0%	RE-123	カスターア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	98.8%
RE-078	カスターア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	97.7%	RE-124	カスターアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	95.5%
RE-079	カスターア蔵前	東京都台東区	1,260	0.1%	1,994.93	100.0%	RE-125	カスターア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	99.0%
RE-080	カスターア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	100.0%	RE-126	カスターア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	96.5%
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	カスターア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	96.9%
RE-082	カスターア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	97.5%	RE-128	カスターア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	93.1%
RE-083	カスターア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	98.5%	RE-129	カスターア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	5,415.39	100.0%
RE-084	カスターア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	100.0%	RE-130	カスターアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	98.2%
RE-085	カスターア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	93.4%	RE-132	カスターア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.2%	7,022.69	92.9%
RE-086	カスターア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	95.6%	RE-134	カスターア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	97.5%
RE-087	カスターア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	98.5%	RE-135	カスターア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	98.8%
RE-088	カスターア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	96.4%	RE-136	カスターア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	98.4%
RE-089	カスターア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.2%	2,123.77	97.2%	RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.3%	10,354.15	100.0%
RE-090	カスターア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	93.4%	RE-139	カスターア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.2%	5,086.69	100.0%
RE-091	カスターア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	95.7%	RE-140	カスターア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	100.0%
RE-093	カスターア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	98.0%	RE-141	カスターア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	95.1%
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	カスターア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	100.0%	RE-143	カスターア新栄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	カスターア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,420	0.2%	1,687.89	94.4%
RE-097	カスターア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	93.8%	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.8%	41,742.84	100.0%
RE-098	カスターア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	96.6%	RM-002	フレオひらかた	大阪府枚方市	4,578	0.5%	16,385.56	55.3%
RE-099	カスターア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	98.8%	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	カスターア野毛山	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	カスターア市川	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	トリムタウンALi	青森県青森市	8,100	0.9%	22,196.81	99.0%
RE-108	カスターア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	97.9%	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	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	100.0%	RM-010	フレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.3%	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	3.7%	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

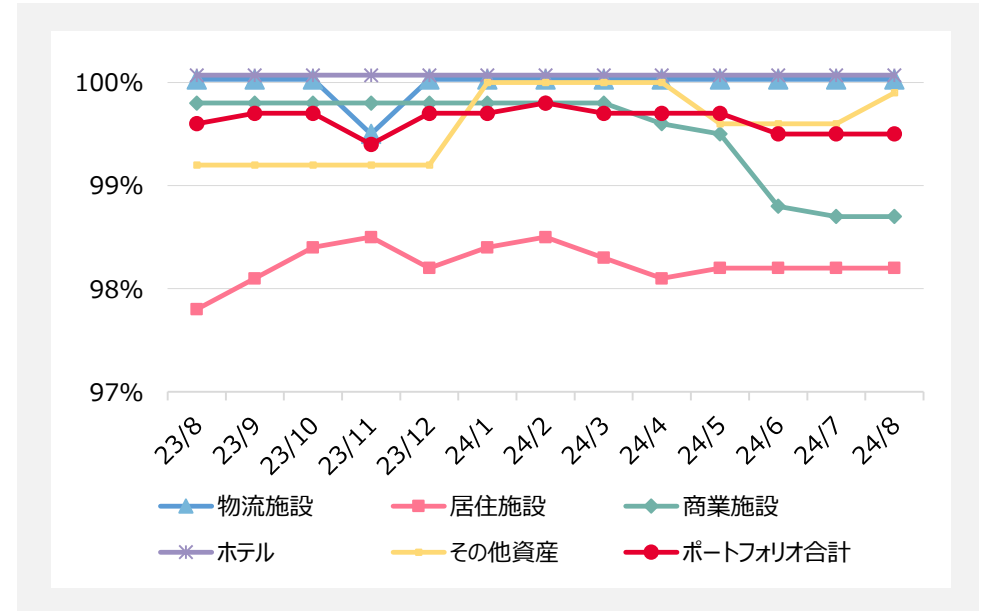
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注1)
RR-002	フロオセんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.8%	20,050.86	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.2%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設 (底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.6%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (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	0.5%	19,104.17	100.0%
RR-009	ハピラス海田 (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%
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	5,114	0.6%	3,665.15	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	99.4%
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	3.1%	29,915.08	100.0%

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1)
物流施設	65 物件	482,219	52.7%	2,027,217.34	100.0%
居住施設	129 物件	240,323	26.3%	444,199.07	98.2%
商業施設	23 物件	123,217	13.5%	571,213.35	98.7%
ホテル	7 物件	27,340	3.0%	37,531.78	100.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.6%	55,884.23	99.9%
ポートフォリオ合計	230 物件	914,759	100.0%	3,136,045.77	99.5%

(注1) 稼働率は2024年8月末の数値を記載しています。

(注2) カスタリア上池台は、2024年7月より建替えを実施しており、2025年7月に新規運用開始予定です。同物件の取得価格については、建替え前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	2024年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年2月期			2024年8月期			前期比					
					2024年 2月期	2024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	8,968	2,631	11,500	11,600	100	3.7	3.6/3.7	3.9	3.7	3.6/3.7	3.9	0.0	0.0	0.0			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,435	5,064	19,300	19,500	200	3.7	3.7	3.9	3.7	3.7	3.9	0.0	0.0	0.0			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,545	1,284	4,830	4,830	0	4.1	4.1/4.3	4.3	4.1	4.1/4.3	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,095	1,704	10,800	10,800	0	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	25,053	5,846	30,900	30,900	0	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,878	461	3,350	3,340	▲ 10	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	5,903	1,446	7,330	7,350	20	4.0	3.9/4.0	4.2	4.0	3.9/4.0	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	9,892	3,127	13,020	13,020	0	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.1/4.2	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,591	1,668	7,260	7,260	0	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,139	70	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	3,007	902	3,920	3,910	▲ 10	4.6	4.5/4.6	4.8	4.6	4.5/4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	3,906	1,673	5,570	5,580	10	4.2	3.9/4.0/ 4.1	4.4	4.2	3.9/4.0/ 4.1	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,026	2,193	7,050	7,220	170	4.4	4.3/4.5	4.6	4.3	4.2/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,579	1,420	5,000	5,000	0	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-021	Dプロジェクト久喜 II (注1)	8,120	7,756	2,343	10,100	10,100	0	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,270	1,039	4,430	4,310	▲ 120	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,502	1,667	6,150	6,170	20	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,594	1,115	4,710	4,710	0	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.1/4.2	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,038	1,211	5,280	5,250	▲ 30	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.8/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	6,938	2,571	9,510	9,510	0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	4,987	1,842	6,860	6,830	▲ 30	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	7,533	4,566	12,000	12,100	100	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	4,611	2,298	6,890	6,910	20	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,064	1,305	7,350	7,370	20	4.0	3.5	4.3	4.0	3.5	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,325	3,374	12,700	12,700	0	4.2	3.9	4.4	4.2	3.9	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	6,882	1,677	8,550	8,560	10	3.9	3.6	4.0	3.9	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,845	524	2,370	2,370	0	5.0	4.9/5.1	5.2	5.0	4.9/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	1,280	1,155	164	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	6,628	2,361	9,000	8,990	▲ 10	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,059	1,050	4,070	4,110	40	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.1/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	8,500	8,359	2,140	10,500	10,500	0	3.5	3.4/3.6	3.7	3.5	3.4/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,518	3,264	975	4,210	4,240	30	4.8	4.4	5.1	4.8	4.4	5.1	0.0	0.0	0.0			

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	2024年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年2月期			2024年8月期			前期比					
					2024年 2月期	2024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-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,356	553	1,770	1,910	140	4.6	4.3	4.8	4.5	4.2	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,810	419	2,210	2,230	20	5.0	5.1	5.2	5.0	5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,581	448	2,030	2,030	0	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,788	751	3,530	3,540	10	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,471	1,418	6,760	6,890	130	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,494	1,125	4,610	4,620	10	4.7	4.2	5.1	4.7	4.2	5.1	0.0	0.0	0.0			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,511	1,048	2,500	2,560	60	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,519	1,130	6,650	6,650	0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	995	314	1,310	1,310	0	4.1	4.1/4.2	4.3	4.1	4.1/4.2	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,242	1,867	9,100	9,110	10	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,715	1,554	9,260	9,270	10	3.9	3.6	4.0	3.9	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,333	1,686	8,010	8,020	10	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,297	952	4,290	4,250	▲40	4.4	4.2/4.3/ 4.6	—	4.4	4.2/4.3/ 4.6	—	0.0	0.0	0.0			
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,596	2,243	8,630	8,840	210	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,277	672	3,930	3,950	20	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0			
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,404	2,695	10,800	11,100	300	4.4	4.3/4.5	4.6	4.3	4.2/4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,205	704	4,900	4,910	10	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,509	1,000	6,460	6,510	50	4.0	3.7	4.2	4.0	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,044	1,495	8,510	8,540	30	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,108	2,291	14,500	14,400	▲100	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,693	856	4,610	4,550	▲60	3.7	3.7	3.9	3.7	3.7	3.9	0.0	0.0	0.0			
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,809	1,430	7,150	7,240	90	4.0	3.9	4.2	4.0	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,415	214	1,640	1,630	▲10	4.8	4.7/4.8	5.0	4.8	4.7/4.8	5.0	0.0	0.0	0.0			
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,801	758	4,570	4,560	▲10	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,559	1,590	12,100	12,150	50	3.5	3.2	3.8	3.5	3.2	3.8	0.0	0.0	0.0			
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	14,806	1,693	16,500	16,500	0	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.8/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	3,120	3,139	270	3,410	3,410	0	5.0	4.8/5.2	—	5.0	4.8/5.2	—	0.0	0.0	0.0			
LM-001	DPL三郷	16,831	15,994	4,705	20,500	20,700	200	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,516	5,583	18,000	18,100	100	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
LM-003	DPL北九州	3,510	3,165	934	4,020	4,100	80	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	31,440	5,959	36,900	37,400	500	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,764	905	6,660	6,670	10	4.5	3.9	5.0	4.5	3.9	5.0	0.0	0.0	0.0			

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	2024年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年2月期			2024年8月期			前期比		
					2024年 2月期	2024年 8月期	前期比	直還法			DCF法			前期比		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	31,473	5,126	36,800	36,600	▲ 200	3.7	3.6/3.8	3.9	3.7	3.6/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0
LM-007	DPL浦安Ⅲ (注2)	30,000	30,086	1,013	31,100	31,100	0	3.3	3.3/3.4	3.5	3.3	3.3/3.4	3.5	0.0	0.0	0.0
物流施設 合計		490,339	465,777	117,142	580,760	582,920	2,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,270	4,129	11,300	11,400	100	3.1	3.3	3.3	3.1	3.3	3.3	0.0	0.0	0.0
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,059	1,050	5,110	5,110	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-003	カスティア芝公園	2,630	2,362	627	2,970	2,990	20	3.4	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,260	659	2,890	2,920	30	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,041	328	2,370	2,370	0	3.2	3.3	3.4	3.2	3.3	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,042	427	1,460	1,470	10	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,041	838	2,870	2,880	10	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,737	502	3,240	3,240	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,511	328	2,840	2,840	0	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-010	カスティア新宿夏目坂	1,865	1,755	134	1,860	1,890	30	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	1,800	1,596	613	2,200	2,210	10	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,335	214	1,520	1,550	30	3.2	3.4	3.4	3.2	3.4	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,241	728	2,960	2,970	10	3.4	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,633	1,126	2,750	2,760	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-015	カスティア参宮橋	1,393	1,427	642	2,050	2,070	20	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,141	668	1,810	1,810	0	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,024	595	1,620	1,620	0	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-018	カスティア新富町	932	853	436	1,290	1,290	0	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	770	379	1,140	1,150	10	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-020	カスティア原宿	887	852	427	1,280	1,280	0	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0
RE-021	カスティア代々木上原	608	625	282	905	908	3	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	556	238	793	795	2	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-023	カスティア新宿7丁目	464	424	221	642	646	4	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-024	カスティア人形町	947	837	792	1,620	1,630	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	928	801	1,730	1,730	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-026	カスティア新御茶ノ水	914	844	505	1,350	1,350	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,211	878	2,080	2,090	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,064	705	1,770	1,770	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0

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	2024年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年2月期			2024年8月期			前期比					
					2024年 2月期	2024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	611	322	932	934	2	3.5	3.2	3.7	3.5	3.2	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-030	カスティア新宿御苑	2,720	2,504	1,285	3,710	3,790	80	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-031	カスティア高輪台	860	816	513	1,330	1,330	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	666	602	331	934	934	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	444	191	636	636	0	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	380	202	583	583	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,123	556	1,680	1,680	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-036	カスティア南麻布	642	615	314	925	930	5	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0			
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	2,880	2,692	1,077	3,740	3,770	30	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,440	1,679	4,100	4,120	20	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,232	3,967	11,000	11,200	200	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,135	1,984	5,020	5,120	100	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-041	カスティア新宿	2,950	2,745	1,284	3,960	4,030	70	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	824	735	1,560	1,560	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	5,790	4,069	9,970	9,860	▲ 110	—	3.1	5.3	—	3.1	5.3	—	0.0	0.0			
RE-044	カスティア初台	2,030	1,907	872	2,780	2,780	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,801	718	2,500	2,520	20	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-046	カスティア恵比寿	1,420	1,340	559	1,890	1,900	10	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	4,500	3,888	1,351	5,390	5,240	▲ 150	3.4	3.2	3.6	3.5	3.3	3.7	0.1	0.1	0.1			
RE-048	カスティア都立大学	648	557	▲ 6	553	551	▲ 2	4.4	4.2	4.7	4.4	4.2	4.7	0.0	0.0	0.0			
RE-049	カスティア雪谷	1,110	955	414	1,370	1,370	0	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,274	245	1,520	1,520	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,295	564	1,860	1,860	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-052	カスティア菊川	817	717	302	1,010	1,020	10	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-053	カスティア目黒	844	834	585	1,410	1,420	10	3.4	3.1	3.5	3.4	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	930	649	1,570	1,580	10	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-055	カスティア自由が丘	1,200	1,146	583	1,730	1,730	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-056	カスティア目白	988	920	389	1,310	1,310	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,335	1,074	3,410	3,410	0	3.5	3.3	3.7	3.6	3.4	3.8	0.1	0.1	0.1			
RE-058	カスティア斐町	1,140	1,069	510	1,570	1,580	10	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	7,380	6,553	4,546	11,100	11,100	0	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-060	カスティア八雲	857	799	168	993	968	▲ 25	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			

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	2024年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年2月期			2024年8月期			前期比		
					2024年 2月期	2024年 8月期	前期比	直還法			DCF法			前期比		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-061	カストリア戸越駅前	1,560	1,401	998	2,420	2,400	▲ 20	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-062	カストリア本所吾妻橋	996	922	507	1,430	1,430	0	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0
RE-063	カストリア北沢	742	724	305	1,030	1,030	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-064	カストリア門前仲町	503	438	285	727	724	▲ 3	3.7	3.8	3.9	3.7	3.8	3.9	0.0	0.0	0.0
RE-065	カストリア上池台 (注3)	198	101	24	87	126	39	13.6	3.7	4.2	3.6	3.2	3.7	▲10.0	▲0.5	▲0.5
RE-066	カストリア森下	832	751	478	1,230	1,230	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-067	カストリア若林公園	776	747	262	1,000	1,010	10	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-068	カストリア浅草橋	792	720	399	1,110	1,120	10	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0
RE-069	カストリア入谷	546	493	267	761	761	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0
RE-070	カストリア北上野	2,641	2,325	1,444	3,720	3,770	50	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-071	カストリア森下Ⅱ	686	602	427	1,020	1,030	10	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-072	カストリア三ノ輪	1,430	1,246	643	1,890	1,890	0	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-073	カストリア尾山台	533	495	220	713	716	3	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-074	カストリア中野	1,060	948	611	1,540	1,560	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-075	カストリア用賀	923	863	526	1,380	1,390	10	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-076	カストリア住吉	948	809	440	1,240	1,250	10	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-077	カストリア門前仲町Ⅱ	2,160	1,881	1,398	3,300	3,280	▲ 20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-078	カストリア押上	1,100	906	503	1,390	1,410	20	3.7	4.0/3.8	3.9	3.7	4.0/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0
RE-079	カストリア蔵前	1,260	1,096	683	1,770	1,780	10	3.6	3.8/3.7	3.8	3.6	3.8/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-080	カストリア中延	1,790	1,572	1,177	2,730	2,750	20	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,188	6,211	11,400	11,400	0	3.9	3.6	4.2	3.9	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0
RE-082	カストリア戸越	1,770	1,566	1,203	2,770	2,770	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-083	カストリア大井町	1,181	1,065	734	1,810	1,800	▲ 10	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-084	カストリア大森	1,500	1,347	732	2,070	2,080	10	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-085	カストリア三宿	1,900	1,749	1,020	2,760	2,770	10	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-086	カストリア荒川	1,660	1,458	1,171	2,630	2,630	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0
RE-087	カストリア大森Ⅱ	2,370	2,194	1,085	3,280	3,280	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-088	カストリア中目黒	3,800	3,675	1,634	5,230	5,310	80	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-089	カストリア目黒長者丸	2,030	2,014	815	2,830	2,830	0	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-090	カストリア目黒鷹番	1,750	1,692	567	2,230	2,260	30	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-091	カストリア大森Ⅲ	1,520	1,412	607	2,000	2,020	20	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-093	カストリア目黒平町	1,165	1,152	327	1,510	1,480	▲ 30	3.2	3.0	3.4	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	2024年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年2月期			2024年8月期			前期比					
					2024年 2月期	2024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	3,424	1,685	5,280	5,110	▲ 170	4.7	4.5/4.9	-	4.7	4.5/4.9	-	0.0	0.0	-			
RE-095	カスターリア本駒込	1,520	1,423	506	2,060	1,930	▲ 130	3.5	3.3	3.7	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	1,625	804	2,430	2,430	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-097	カスターリア鶴見	666	582	301	884	884	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0			
RE-098	カスターリア船橋	704	639	279	917	919	2	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-099	カスターリア西船橋	783	703	396	1,100	1,100	0	4.4	4.2	4.5	4.4	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-105	カスターリア野毛山	325	297	114	412	412	0	4.3	4.1	4.4	4.3	4.1	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-106	カスターリア市川	461	392	263	654	656	2	4.3	4.2	4.5	4.3	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,327	2,582	6,970	6,910	▲ 60	4.4	4.2/4.6	-	4.4	4.2/4.6	-	0.0	0.0	-			
RE-108	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,585	494	2,090	2,080	▲ 10	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,122	1,647	4,900	4,770	▲ 130	4.6	4.4/4.8	-	4.6	4.4/4.8	-	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	6,583	4,516	11,800	11,100	▲ 700	4.2	4.0/4.4	-	4.2	4.0/4.4	-	0.0	0.0	-			
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,510	809	2,410	2,320	▲ 90	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	822	467	1,390	1,290	▲ 100	4.2	4.0/4.4	-	4.2	4.0/4.4	-	0.0	0.0	-			
RE-116	カスターリア堺筋本町	1,490	1,269	880	2,150	2,150	0	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-117	カスターリア新梅田	1,376	1,178	791	1,970	1,970	0	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
RE-118	カスターリア阿倍野	4,368	3,922	2,817	6,700	6,740	40	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-119	カスターリア栄	1,010	897	512	1,410	1,410	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-123	カスターリア東比恵	960	821	508	1,260	1,330	70	4.1	4.3	4.3	4.1	4.3	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	3,400	2,846	2,463	5,310	5,310	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-125	カスターリア三宮	1,230	1,014	675	1,700	1,690	▲ 10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-126	カスターリア勾当台公園	481	403	207	615	611	▲ 4	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-127	カスターリア一番町	783	641	378	1,020	1,020	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-128	カスターリア大町	656	547	338	891	886	▲ 5	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-129	カスターリア上町台	2,190	1,929	1,290	3,140	3,220	80	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,271	1,788	4,060	4,060	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-132	カスターリア伏見	2,260	1,828	1,461	3,330	3,290	▲ 40	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-134	カスターリア薬院	930	842	577	1,350	1,420	70	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-135	カスターリア壬生	1,193	997	712	1,710	1,710	0	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,035	884	1,920	1,920	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,340	639	3,020	2,980	▲ 40	4.8	4.7/5.1	-	4.8	4.7/5.1	-	0.0	0.0	-			
RE-139	カスターリア志賀本通	1,730	1,427	1,042	2,480	2,470	▲ 10	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	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	2024年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年2月期			2024年8月期			前期比		
					2024年 2月期	2024年 8月期	前期比	直選法			DCF法			前期比		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-140	カスティア京都西大路	973	945	114	1,160	1,060	▲ 100	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	2,000	1,874	1,245	3,100	3,120	20	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,714	705	2,470	2,420	▲ 50	4.7	4.5/4.9	—	4.7	4.5/4.9	—	0.0	0.0	—
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,700	399	2,110	2,100	▲ 10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,503	16	1,520	1,520	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0
居住施設 合計		240,323	212,307	114,372	327,167	326,680	▲ 487	—	—	—	—	—	—	—	—	—
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,405	1,594	8,980	9,000	20	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0
RM-002	フォレオひらかた (注4)	4,578	1,900	0	3,730	1,900	▲ 1,830	5.9	5.6	6.2	7.4	5.6	6.2	0.0	0.0	0.0
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,013	516	4,580	4,530	▲ 50	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0
RM-004	ウニクス高崎	3,000	2,856	413	3,270	3,270	0	5.7	5.4	5.9	5.7	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0
RM-005	アクロスプラザ三芳 (底地)	3,740	3,740	300	3,990	4,040	50	—	4.2	—	—	4.2	—	—	0.0	—
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,609	780	8,440	8,390	▲ 50	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0
RM-007	ASOBOX (底地)	1,600	1,617	522	2,130	2,140	10	—	4.7	—	—	4.8	—	—	+0.1	—
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,583	416	4,030	4,000	▲ 30	4.8	4.3	5.1	4.8	4.3	5.1	0.0	0.0	0.0
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,758	961	8,710	8,720	10	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,122	667	3,720	3,790	70	4.5	4.3	4.8	4.5	4.3	4.8	0.0	0.0	0.0
RM-011	アクロスモール泉北 (底地)	3,250	3,383	566	3,930	3,950	20	—	4.3	—	—	4.3	—	—	0.0	—
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,369	2,230	34,900	35,600	700	4.9	4.7	5.2	4.8	4.6	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,623	306	1,930	1,930	0	4.4	3.9	4.4	4.4	3.9	4.4	0.0	0.0	0.0
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,788	1,281	7,630	8,070	440	5.4	5.1	5.6	5.4	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	2,390	2,390	270	2,650	2,660	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	2,040	479	2,490	2,520	30	5.9	6.0	6.1	5.8	5.9	6.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RR-005	平塚商業施設 (底地)	5,620	5,857	1,092	6,810	6,950	140	—	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	798	5,310	5,340	30	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	758	27	785	786	1	4.1	3.7	4.2	4.1	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,801	558	5,350	5,360	10	4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0
RR-009	ハピアス海田 (底地)	1,400	1,471	88	1,550	1,560	10	—	4.8	—	—	4.8	—	—	0.0	—
RU-001	COMBOX310	4,480	4,080	1,259	4,850	5,340	490	5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,658	61	2,710	2,720	10	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
商業施設 合計		123,217	117,370	15,195	132,475	132,566	91	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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	2024年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年2月期			2024年8月期			前期比		
					2024年 2月期	2024年 8月期	前期比	直還法			DCF法			前期比		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,562	467	5,000	5,030	30	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	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	1,379	20	1,500	1,400	▲ 100	4.7	4.5	4.9	4.8	4.6	5.0	0.1	0.1	0.1
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,241	▲861	4,390	4,380	▲ 10	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0
HO-004	アマネク金沢	5,200	4,902	257	5,150	5,160	10	5.0	4.6	5.0	5.0	4.6	5.0	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	2,975	464	3,440	3,440	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
HO-006	MIMARU東京 赤坂	3,116	3,129	190	3,330	3,320	▲ 10	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	5,114	5,119	350	5,480	5,470	▲ 10	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
ホテル 合計		27,340	27,310	889	28,290	28,200	▲ 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	751	588	1,340	1,340	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
OT-002	油壺マリーナビルズ	1,100	969	350	1,320	1,320	0	5.8	5.6	5.9	5.8	5.6	5.9	0.0	0.0	0.0
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)	7,600	6,847	1,592	8,440	8,440	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,751	248	2,000	2,000	0	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	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	1,372	37	1,380	1,410	30	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
OT-006	GRANODE広島	28,800	27,544	5,555	33,000	33,100	100	4.0	3.8	4.1	4.0	3.8	4.1	0.0	0.0	0.0
その他資産 合計		41,660	39,236	8,373	47,480	47,610	130	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計		922,879	862,003	255,972	1,116,172	1,117,976	1,804	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) Dプロジェクト久喜Ⅱは、2024年9月2日付で売却済みです。

(注2) 2024年3月に取得したDPL浦安Ⅲの2024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。

(注3) カスタリア上池台は、2024年7月より建替えを実施しており、2024年8月末時点で既存建物の解体工事中で2025年7月に新規運用開始予定です。同物件の取得価格については建替え前の数値を記載しています。また、2024年8月期の鑑定評価額については建替え後の借地権付建物を所与とした借地権（建替えに伴う解体中の建物の敷地）のみの部分鑑定評価です。

(注4) フォレオひらかたは、今後の売却に向け、テナントの退去を実施中です。全テナントの退去が確定したため、2024年8月期において鑑定評価の見直しが行われています。

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2024年2月期				2024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	18,497	93.6	119,796	5.2	19,846	94.8	129,136	5.6
金融機関	219	1.1	1,310,724	56.5	215	1.0	1,355,694	58.7
銀行・信託銀行	69	0.3	1,164,190	50.2	66	0.3	1,200,034	52.0
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	58	0.3	116,498	5.0	55	0.3	122,350	5.3
信託銀行	11	0.1	1,047,692	45.2	11	0.1	1,077,684	46.7
生命保険会社	9	0.0	47,234	2.0	9	0.0	54,867	2.4
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	141	0.7	99,300	4.3	140	0.7	100,793	4.4
信用金庫	77	0.4	35,400	1.5	77	0.4	36,409	1.6
その他	64	0.3	63,900	2.8	63	0.3	64,384	2.8
その他国内法人	430	2.2	132,654	5.7	441	2.1	132,875	5.8
外国人	599	3.0	636,687	27.4	413	2.0	562,872	24.4
証券会社	23	0.1	120,139	5.2	22	0.1	127,639	5.5
合計	19,768	100.0	2,320,000	100.0	20,937	100.0	2,308,216	100.0

主要投資主

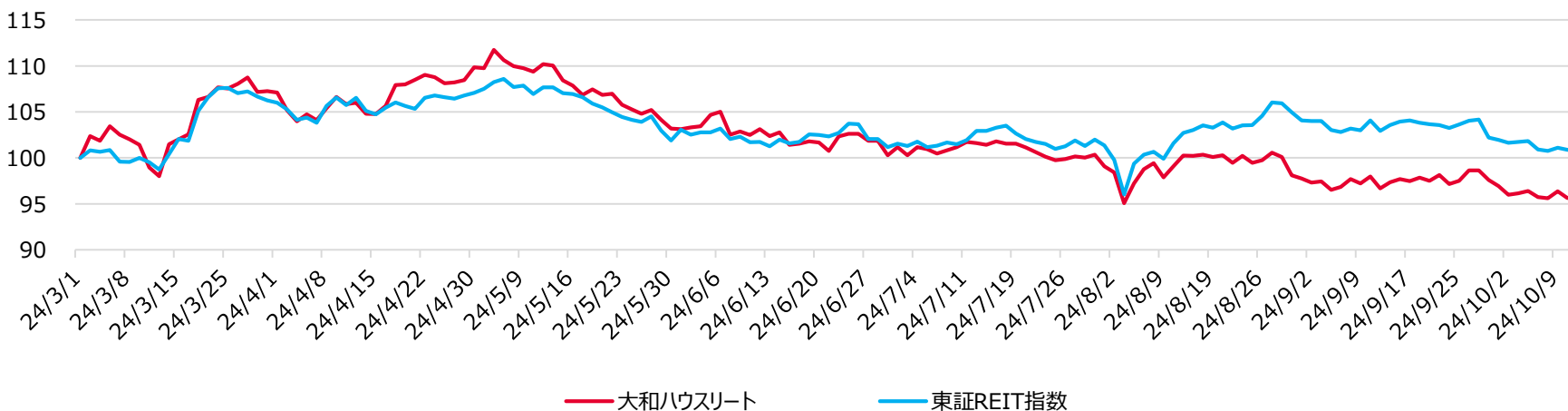
氏名又は名称	2024年8月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	550,396	23.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	378,675	16.4%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	111,223	4.8%
大和ハウス工業株式会社	91,200	4.0%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	37,620	1.6%
JPMorgan証券株式会社	36,505	1.6%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カン パニー 505001	35,982	1.6%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	34,491	1.5%
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	32,549	1.4%
日本証券金融株式会社	29,635	1.3%
合計	1,338,276	58.0%

投資口価格及び売買高の推移



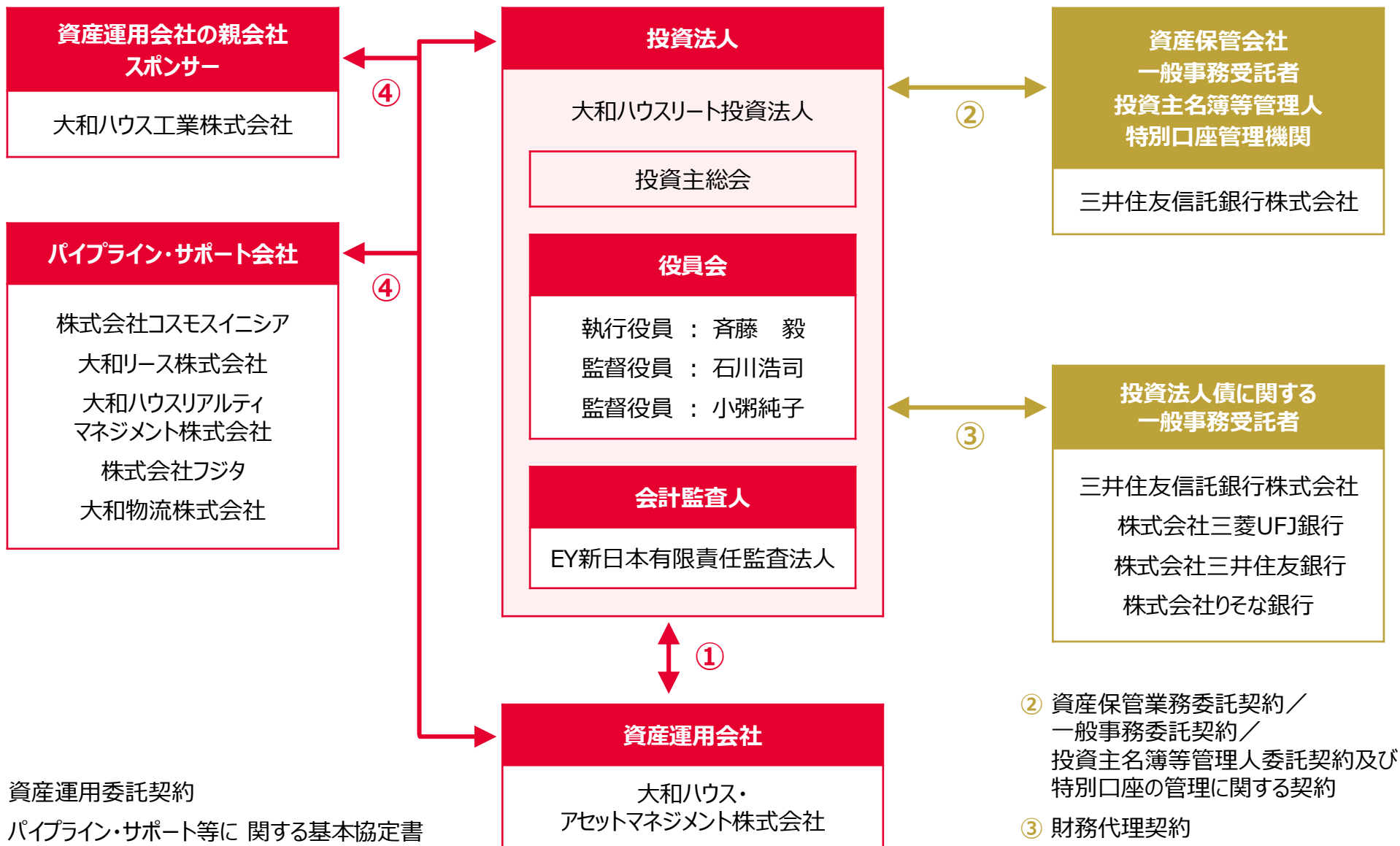
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

相対価格の推移



(注) 2024年8月期の期初(2024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。