

第21期(2016年8月期)決算説明資料

2016年10月20日



Residential



Hotel



Logistics



Retail



## エグゼクティブ・サマリー

1. 合併概要	ページ数
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 合併概要 4</li> <li>■ ポートフォリオ・サマリー（2016年9月28日現在） 5</li> <li>■ ポートフォリオの内訳（2016年9月28日現在） 6</li> </ul>	
2. 成長への取り組み	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2016年9月28日取得資産 8</li> <li>■ 資産規模の推移と今後の目標 9</li> <li>■ 今後の成長戦略 10</li> <li>■ 大和ハウスグループのパイプライン 11-12</li> </ul>	
3. 決算概要	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2016年8月期決算概要 14</li> <li>■ 旧大和ハウス・レジデンシャルの実績 15</li> <li>■ 旧大和ハウスリートの実績 16</li> </ul>	
4. 運用状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ トピックス 18</li> <li>■ 物流施設の運用状況 19</li> <li>■ 居住施設の運用状況 20</li> <li>■ 商業施設の運用状況 21</li> <li>■ 財務戦略及び財務状況（2016年9月30日現在） 22</li> </ul>	
5. 業績予想	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 業績予想 24</li> <li>■ 2016年9月1日現在の想定BS 25</li> <li>■ 分配方針 26</li> </ul>	

## Appendix

	ページ数
■ 投資口価格の推移	28
■ 旧大和ハウス・レジデンシャルの業績推移	29
■ 旧大和ハウス・レジデンシャルのポートフォリオ推移	30
■ 旧大和ハウス・レジデンシャルのBS	31
■ 旧大和ハウス・レジデンシャルのPL	32
■ 旧大和ハウスリートの業績推移	33
■ 旧大和ハウスリートのポートフォリオ推移	34
■ 旧大和ハウスリートのBS	35
■ 旧大和ハウスリートのPL	36
■ 物流施設の事業環境	37
■ 居住施設の事業環境	38
■ 商業施設・ホテルの事業環境	39
■ ポートフォリオ一覧（2016年9月28日現在）	40-42
■ 物流施設の賃料改定時期	43-44
■ 商業施設の賃料改定時期	45
■ 不動産鑑定評価額比較表	46-52
■ 投資主の状況	53
■ 投資法人の仕組み図	54

## 1. 合併概要

- ◆ 大和ハウス・レジデンシャルと大和ハウスリートが 9月1日に合併
- ◆ 資産規模 **5,000** 億円超の総合型REITとして運用開始

## 2. 成長への取り組み

- ◆ 2016年9月28日に 大和ハウスグループから **6** 物件 (**172** 億円)を取得
- ◆ パイプラインを活用し、資産規模 **8,000** 億円へ

## 3. 決算概要

- ◆ 旧大和ハウス・レジデンシャル 2016年8月期 分配金 **4,537** 円 (予想 4,510 円)
- ◆ 旧大和ハウスリート 2016年8月期 分配金 **9,356** 円 (予想 9,000 円)

## 4. 運用状況

- ◆ 2016年8月期末稼働率 **98.7** %と安定運用を継続
- ◆ 有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進・実現

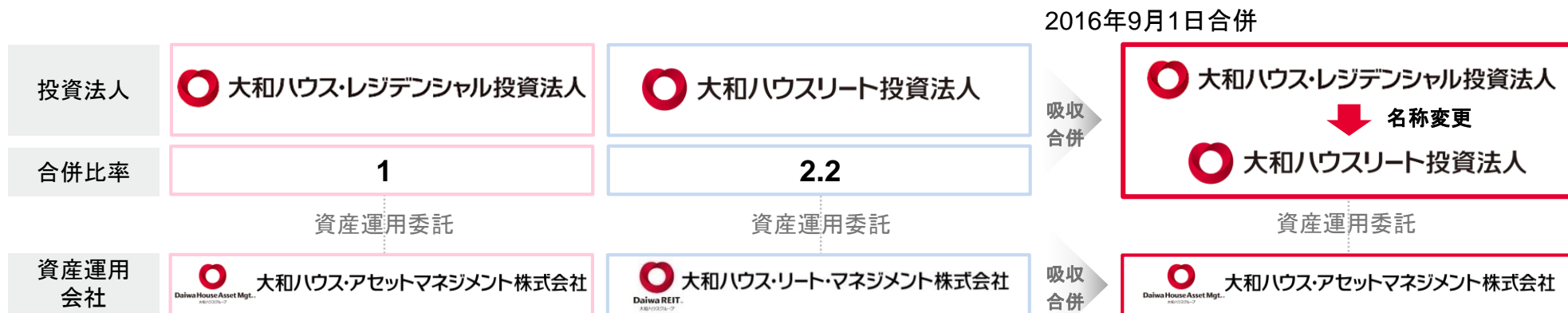
## 5. 業績予想

- ◆ 第22期 (2017年2月期) 分配金予想 **4,700** 円 (当初予想 4,650 円)
- ◆ 第23期 (2017年8月期) 分配金予想 **4,720** 円 (当初予想 4,700 円)



# 1. 合并概要

◆ 合併により、REIT市場でのポジショニングが上昇し、投資主価値が向上



イベント	
4月15日	◆ 合併発表
9月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 旧大和ハウス・レジデンシャル投資法人(旧DHI)は旧大和ハウスリート投資法人(旧DHR)を吸収合併</li> <li>◆ 名称を大和ハウスリート投資法人に変更</li> <li>◆ 従来の物流施設、居住施設、商業施設に加え、ホテルやオフィスなどへ投資対象を広げ、総合型REITへ転換</li> </ul>
9月28日	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 大和ハウスグループより複合施設(オフィス・ホテル・商業施設)1物件を含む6物件(172億円)を取得</li> <li>◆ 資産規模 5,000億円超へ</li> </ul>

合併の効果等										
8月29日	◆ MSCI Global Standard Indexes 組入れ									
8月31日	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 外国人保有比率の上昇</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016年2月期</th> <th>2016年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>旧DHI</td> <td style="text-align: center;">11.6%</td> <td style="text-align: center;">16.8%</td> </tr> <tr> <td>旧DHR</td> <td style="text-align: center;">7.2%</td> <td style="text-align: center;">14.3%</td> </tr> </tbody> </table>		2016年2月期	2016年8月期	旧DHI	11.6%	16.8%	旧DHR	7.2%	14.3%
	2016年2月期	2016年8月期								
旧DHI	11.6%	16.8%								
旧DHR	7.2%	14.3%								
9月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ JCRの格付け見通しの変更</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>見直し前</th> <th>見直し後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">AA- 安定的</td> <td style="text-align: center;">AA- ポジティブ</td> </tr> </tbody> </table>	見直し前	見直し後	AA- 安定的	AA- ポジティブ					
見直し前	見直し後									
AA- 安定的	AA- ポジティブ									

## // 投資方針

◆ 中核資産 **80%以上**



◆ その他 **20%以下**  
(オフィス・ヘルスケア施設等)



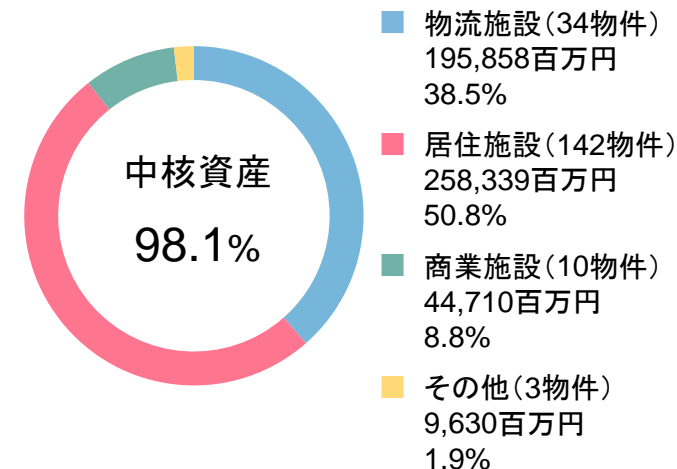
◆ 三大都市圏 **70%以上**

## // ポートフォリオ・サマリー

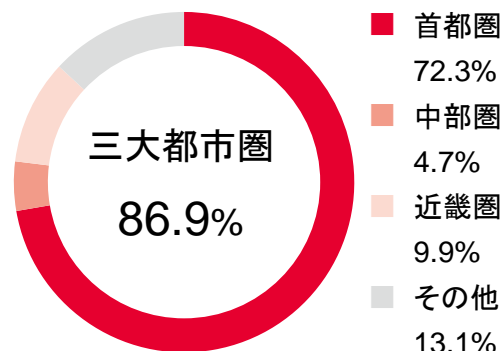
資産規模 (取得価格)	508,537 百万円
物件数	189 物件
NOI利回り(注)	5.3%
平均築年数	9.1 年
稼働率	98.7%

(注) 2016年8月期実績NOIと2016年9月28日取得資産の鑑定NOIを用いて試算しています。

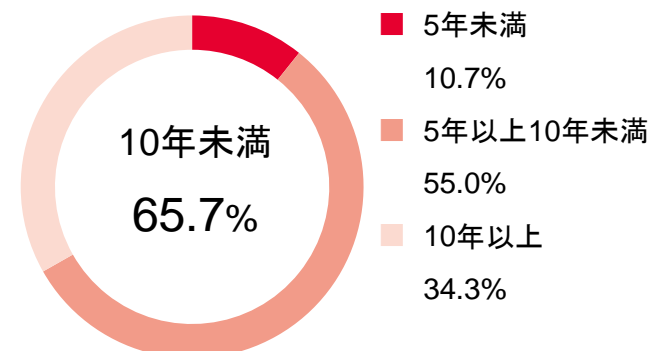
## // ポートフォリオ(用途別) (取得価格ベース)



## // ポートフォリオ(地域別) (取得価格ベース)



## // ポートフォリオ(築年数別) (取得価格ベース)



# ポートフォリオの内訳 (2016年9月28日現在)

	物流施設	居住施設	商業施設	その他
取得価格	195,858 百万円	258,339 百万円	44,710 百万円	9,630 百万円
物件数	34 物件	142 物件	10 物件	3 物件
NOI利回り (注)	4.9 %	5.4 %	6.1 %	6.2 %
平均築年数	7.2 年	10.8 年	8.8 年	5.8 年
稼働率	100.0 %	96.1 %	99.6 %	100.0 %
地域別比率	<p>首都圏 70.9% その他 13.8% 近畿圏 8.3% 中部圏 7.0%</p>	<p>首都圏 81.0% その他 11.5% 近畿圏 4.6% 中部圏 3.0%</p>	<p>首都圏 39.0% その他 45.4% 近畿圏 10.2% 中部圏 5.3%</p>	<p>首都圏 21.0% その他 79.0%</p>
主要物件	<p><b>&lt;Dプロジェクト浦安Ⅱ&gt;</b></p> <p>所在地 千葉県浦安市 取得価格 26,000 百万円 建築時期 2007年4月 賃貸可能面積 72,320.01 ㎡</p> <p><b>&lt;Dプロジェクト八王子&gt;</b></p> <p>所在地 東京都八王子市 取得価格 15,400 百万円 建築時期 2008年12月 賃貸可能面積 62,394.17 ㎡</p>	<p><b>&lt;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&gt;</b></p> <p>所在地 神奈川県横浜市 取得価格 9,100 百万円 建築時期 2008年5月 賃貸可能戸数 418 戸</p> <p><b>&lt;クイズ恵比寿&gt;</b></p> <p>所在地 東京都渋谷区 取得価格 7,650 百万円 建築時期 2005年2月 賃貸可能戸数 96 戸</p>	<p><b>&lt;ドリームタウンALi&gt;</b></p> <p>所在地 青森県青森市 取得価格 8,100 百万円 建築時期 2007年8月 賃貸可能面積 22,196.81 ㎡</p> <p><b>&lt;アクロスモール新鎌ヶ谷&gt;</b></p> <p>所在地 千葉県鎌ヶ谷市 取得価格 7,770 百万円 建築時期 2006年10月 賃貸可能面積 41,742.84 ㎡</p>	<p><b>&lt;那覇新都心センタービル (ダイワロイネット那覇おもろまち)&gt;</b></p> <p>所在地 沖縄県那覇市 取得価格 7,600 百万円 建築時期 2011年7月 賃貸可能面積 13,480.00 ㎡</p> <p><b>&lt;油壺マリーナヒルズ&gt;</b></p> <p>所在地 神奈川県三浦市 取得価格 1,100 百万円 建築時期 2008年4月 賃貸可能面積 3,901.14 ㎡</p>

(注) 2016年8月期実績NOIと2016年9月28日取得資産の鑑定NOIを用いて試算しています。



## 2. 成長への取り組み



## ◆ 大和ハウスグループから物流施設、居住施設、商業施設、ホテル等<sup>(注1)</sup>の6物件を取得

物件名	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)	Dプロジェクトひびき灘	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	カスターリア人形町Ⅲ	ロイヤルパークス梅島	スポーツデポ・ゴルフ 小倉東インター店
用途	複合施設 <sup>(注1)</sup> (オフィス・ホテル・商業)	物流施設	物流施設	居住施設	居住施設	商業施設
取得価格	7,600 百万円	2,080 百万円	1,280 百万円	2,000 百万円	2,020 百万円	2,230 百万円
鑑定評価額	7,630 百万円	2,110 百万円	1,300 百万円	2,180 百万円	2,150 百万円	2,280 百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.9 %	6.3 %	6.3 %	5.0 %	6.9 %	6.9 %
所在地	沖縄県那覇市	福岡県北九州市	岩手県滝沢市	東京都中央区	東京都足立区	福岡県北九州市
アクセス	沖縄都市モノレール 「おもろまち」駅 徒歩 5 分	新若戸道路 「北浜出入口」 8.5 km	東北自動車道 「盛岡IC」 6 km	東京メトロ 「人形町」駅 徒歩 3 分	東武スカイツリーライン 「梅島」駅 徒歩 5 分	九州自動車道 「小倉東IC」 0.5 km
建築時期	2011年7月	2008年9月	2015年10月	2014年10月	2010年9月	2007年10月
稼働率 <sup>(注3)</sup>	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
賃貸可能面積	13,480.00 ㎡	23,933.75 ㎡	4,481.00 ㎡	2,897.06 ㎡	6,828.78 ㎡	8,899.89 ㎡
土地面積	7,880.42 ㎡ <sup>(注4)</sup>	39,659.00 ㎡	14,355.00 ㎡	529.80 ㎡	4,217.10 ㎡	6,789.55 ㎡
延床面積	34,180.43 ㎡ <sup>(注4)</sup>	19,967.90 ㎡	4,289.89 ㎡	3,754.28 ㎡	7,913.65 ㎡	6,506.99 ㎡

取得価格合計  
**17,210** 百万円

鑑定評価額合計  
**17,650** 百万円

平均鑑定NOI利回り  
**6.1** %

稼働率  
**100.0** %

(注1) 当該物件は、ホテルの他、オフィス及び商業施設が含まれ、「その他資産」に分類されます。本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分50%を取得しています。

(注2) 不動産鑑定評価書における直接還元法の運営純収益 / 取得価格

(注3) 2016年8月31日現在の稼働率を記載しています。

(注4) 一棟全体の面積を記載しています。

＜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)＞  
＜Dプロジェクトひびき灘＞



＜Dプロジェクト盛岡Ⅱ＞



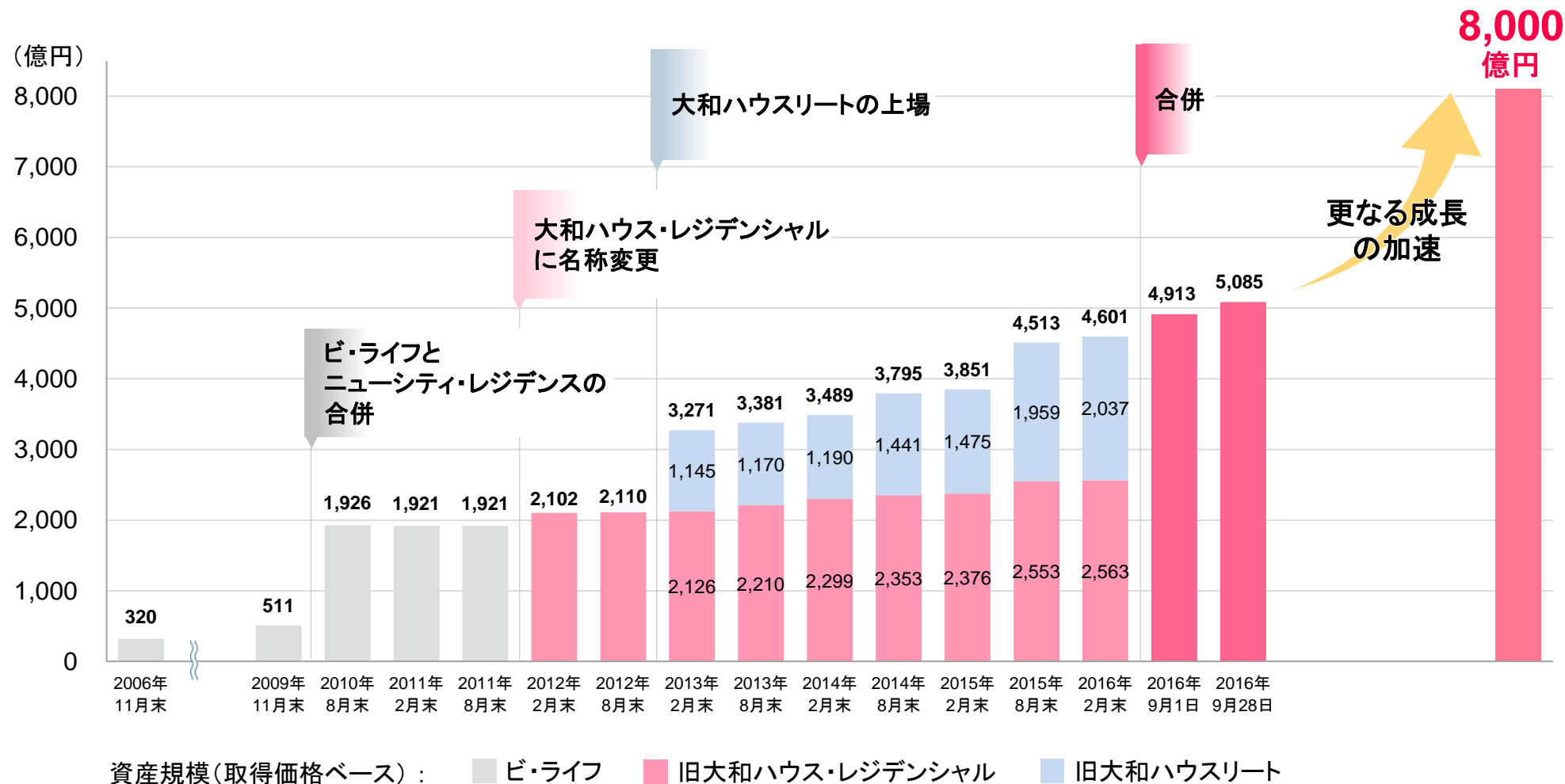
＜カスターリア人形町Ⅲ＞  
＜ロイヤルパークス梅島＞



＜スポーツデポ・ゴルフ  
小倉東インター店＞



◆ 大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限に活用し、資産規模 8,000億円を目指す

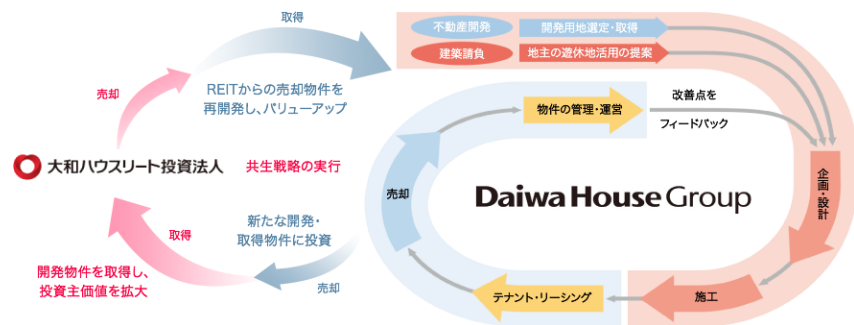


(注) 2016年9月1日の資産規模は、旧大和ハウス・レジデンシャルの取得価格と、本書の日付現在における大和ハウスリートの想定取得価格の合計値を記載しています。

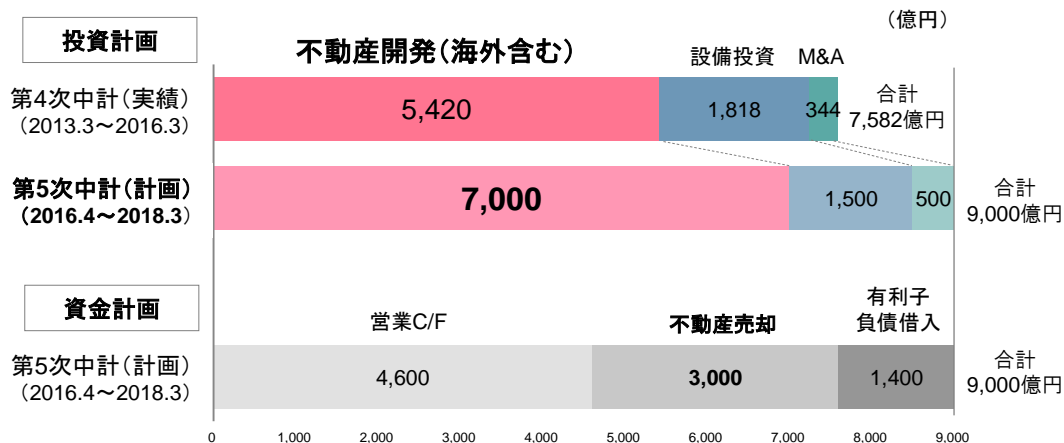
- ◆ 大和ハウスグループの総合力によるバリューチェーンを活用し成長を加速
- ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じ、大和ハウスグループの開発物件を取得

## // 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中期経営計画(投資計画)



(出所) 大和ハウス工業株式会社

## // 大和ハウス工業によるセ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

大和ハウス工業の保有口数(保有比率)

169,600口(11.2%)(注)

(注) 2016年8月期末の大和ハウス工業の旧大和ハウス・レジデンシャルと旧大和ハウスの保有投資口数を前提に、合併比率を考慮した数値を記載しています。

## // 大和ハウスグループの流動化不動産(注)の内訳

(億円)

2016年6月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	1,079	1,965	3,045
賃貸住宅	44	132	176
商業施設	537	203	741

(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。

## // 物流施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積
Dプロジェクト北八王子A棟	BTS型	東京都八王子市	2011年2月	5階建	15,352 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト北八王子B棟	BTS型	東京都八王子市	2011年11月	4階建	18,762 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト北八王子C棟	BTS型	東京都八王子市	2014年6月	4階建	26,311 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年5月	8階建	49,739 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト板橋新河岸	BTS型	東京都板橋区	2014年12月	7階建	31,094 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト久喜菖蒲 I B棟	BTS型	埼玉県久喜市	2010年1月	1階建	2,941 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト川越A棟	BTS型	埼玉県川越市	2011年1月	3階建	24,684 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト川越	BTS型	埼玉県川越市	2014年7月	4階建	39,704 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト和光A棟	BTS型	埼玉県和光市	2015年4月	6階建	57,199 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト加須	BTS型	埼玉県加須市	2014年7月	4階建	18,305 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト松戸A棟	BTS型	千葉県松戸市	2011年4月	5階建	19,838 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト富里 I	BTS型	千葉県富里市	2015年4月	6階建	36,335 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト京田辺	BTS型	京都府京田辺市	2012年9月	2階建	10,966 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト仙台泉 I A	BTS型	宮城県仙台市	2014年4月	3階建	12,062 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト佐野	BTS型	栃木県佐野市	2014年5月	2階建	15,649 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト小山B	BTS型	栃木県小山市	2014年3月	2階建	13,091 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト館林	BTS型	群馬県館林市	2015年9月	2階建	13,572 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト富士	BTS型	静岡県富士市	2013年10月	2階建	24,176 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト掛川 I	BTS型	静岡県掛川市	2014年8月	5階建	33,893 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト広島西風	BTS型	広島県広島市	2014年12月	2階建	19,058 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト鳥栖 II	BTS型	佐賀県鳥栖市	2017年1月 (予定)	4階建	13,838 m <sup>2</sup>
DPL三郷	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2013年7月	5階建	49,440 m <sup>2</sup>
DPL相模原	マルチテナント型	神奈川県相模原市	2013年12月	5階建	82,685 m <sup>2</sup>
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2014年2月	6階建	121,818 m <sup>2</sup>
DPL福岡糟屋	マルチテナント型	福岡県糟屋郡	2014年4月	7階建	87,683 m <sup>2</sup>

(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。

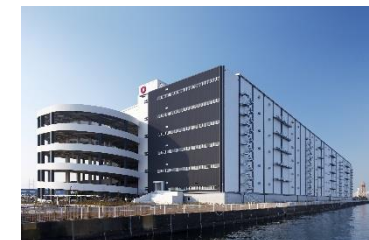
<Dプロジェクト北八王子A棟・B棟・C棟>



<DPL相模原>



<DPL横浜大黒>



<DPL三郷>



<DPL福岡糟屋>



<Dプロジェクト川越>



<Dプロジェクト富里 I>



## // 居住施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	戸数
ロイヤルパークス荻窪	コンパクト／ファミリー	東京都杉並区	2005年3月	共同住宅:157戸
ロイヤルパークスリバーサイド	コンパクト／ファミリー	東京都足立区	2010年12月	共同住宅:200戸
ロイヤルパークスERささしま	コンパクト／ファミリー シェアハウス 有料老人ホーム デイサービス 保育園／店舗	愛知県名古屋	2015年3月	共同住宅:430戸、 シェアハウス136戸、 老人ホーム:66戸 デイサービス、保育園、 店舗:2区画
ロイジェント新栄 I	コンパクト／ファミリー	愛知県名古屋	2016年1月	共同住宅:99戸

## // 商業施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積
フォレオ菖蒲	ロードサイド型	埼玉県久喜市	2010年3月	1階建	19,090㎡
フォレオ博多	モール型	福岡県福岡市	2008年1月	3階建	23,231㎡
フォレオ大津一里山	モール型	滋賀県大津市	2008年10月	地下1階、2階建	62,918㎡
イーアスつくば	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	5階建	112,509㎡

## // ホテル・複合施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積
ダイワロイヤル有明プロジェクト	ホテル／商業／ コンベンション	東京都江東区	2018年3月(予定)	地下1階、17階建	22,500㎡
広島二葉の里プロジェクト	ホテル／オフィス／ 商業	広島県広島市	2019年3月(予定)	23階建	47,123㎡
ダイワロイネット横浜関内	ホテル	神奈川県横浜市	2009年8月	地下1階、10階建	8,568㎡
コムボックス水戸	ホテル／商業	茨城県水戸市	2006年6月	13階建	18,498㎡

## // その他

物件名称	分類	所在地	竣工年月	戸数
練馬高松プロジェクト	介護付有料老人ホーム	東京都練馬区	2015年2月 2017年1月(予定)	100戸 40戸
宇都宮プロジェクト	サービス付高齢者向け住宅	栃木県宇都宮市	2015年9月	77戸
渋谷本町プロジェクト	介護付有料老人ホーム	東京都渋谷区	2015年10月	57戸

(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。

<ロイヤルパークスERささしま>



<イーアスつくば>



<ダイワロイヤル有明プロジェクト>



<広島二葉の里プロジェクト>



<練馬高松プロジェクト>



<渋谷本町プロジェクト>





# 3. 決算概要

## 旧大和ハウス・レジデンシャル

◆ 1口当たり分配金 4,537円 (予想 4,510円)

◆ テナント入替時における月額賃料の状況

2016年8月期は合計 +1,421千円

	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)
入替時 賃料増減	+764 千円	+1,421 千円

◆ 稼働率の状況

期中平均稼働率 96.0%を確保し、予想の 95.0%を上回る水準

	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)
期中平均稼働率	96.1 %	96.0 %
期末稼働率	96.0 %	96.1 %

◆ 鑑定評価額の状況

キャップレート低下等により前期比 +1,507百万円

	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	含み損益
居住施設	275,900 百万円	277,337 百万円	34,569 百万円
その他	2,440 百万円	2,510 百万円	479 百万円
合計	278,340 百万円	279,847 百万円	35,048 百万円

## 旧大和ハウスリート

◆ 1口当たり分配金 9,356円 (予想 9,000円)

◆ Dプロジェクト鳥栖(増築棟)の取得

取得日	取得価格	鑑定NOI利回り
2016年6月15日	2,600 百万円	6.1 %

◆ 稼働率の状況

期末稼働率は 99.9%と高い水準を維持

	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)
物流施設	100.0 %	100.0 %
商業施設	99.7 %	99.6 %
合計	100.0 %	99.9 %

◆ 鑑定評価額の状況

キャップレート低下等により前期比 +1,650百万円

	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)	含み損益
物流施設	190,748 百万円	192,498 百万円	32,704 百万円
商業施設	42,580 百万円	42,480 百万円	3,564 百万円
合計	233,328 百万円	234,978 百万円	36,269 百万円

(注) 2016年8月期取得資産(Dプロジェクト鳥栖増築棟)については、2016年2月期数値として物件取得決定時の鑑定評価額(3,000百万円)を加算して記載しています。

## ◆ 良好な稼働状況により7期連続増収となり、分配金 4,537円を実現

### // 第21期(2016年8月期)決算実績

(単位:百万円)

	第20期 実績 (2016年2月期)	第21期 実績 (2016年8月期)	対前期	第21期 予想 2016/4/15時点	対予想
営業収益	9,662	9,691	28	9,645	45
賃貸事業収益	9,662	9,691	28	—	—
賃貸事業収入	9,076	9,020	▲56	—	—
その他賃貸事業収入	585	670	85	—	—
営業費用	5,715	5,731	16	5,714	16
賃貸事業費用	4,688	4,746	58	—	—
賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,675	2,713	38	—	—
減価償却費	2,012	2,033	20	2,029	3
その他営業費用	1,027	984	▲42	—	—
営業利益	3,947	3,959	12	3,930	29
営業外収益	4	10	6	—	—
営業外費用	774	756	▲17	—	—
支払利息・融資関連費用	772	730	▲41	740	▲9
経常利益	3,177	3,214	36	3,193	21
当期純利益	3,177	3,213	36	3,192	21
内部留保取崩額(注1)	188	178	▲9	—	—
1口当たり分配金	4,501円	4,537円	36円	4,510円	27円
1口当たりFFO(注2)	6,948円	7,024円	76円	—	—
NOI(注3)	6,986	6,977	▲9	6,950	27
NOI利回り	5.5%	5.4%	▲0.1%	—	—
運用日数	182日	184日	2日	184日	0日

(注1) 内部留保取崩額: 減価償却費の10%相当の内部留保取崩額(2016年2月期: 200百万円、2016年8月期: 202百万円)及び

内部留保実施額(2016年2月期: 12百万円、2016年8月期: 23百万円)の純額

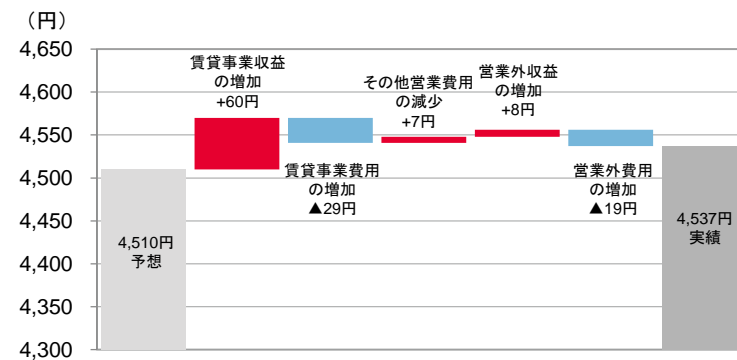
(注2) 1口当たりFFO(Funds from Operations): (当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+不動産等売却益) / 発行済投資口数

(注3) NOI(Net Operating Income): 賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

### // 主な変動要因(対予想)

対予想	■ 賃貸事業収益の増加	+45百万円
	・良好な稼働率	
	・更新料収入の増加	
	■ 賃貸事業費用の増加	▲22百万円
	・修繕費及び原状回復費の増加	
・媒介手数料の減少		
■ その他営業費用の減少	+5百万円	
■ 営業外収入の増加	+6百万円	
■ 支払利息等の減少	+9百万円	

### // 1口当たり分配金増減要因(対予想)





## ◆ 分配金予想 9,000円を上回る分配金 9,356円を実現

### // 第17期(2016年8月期)決算実績

	第16期 実績	第17期 実績	対前期	(単位:百万円)	
	(2016年2月期)	(2016年8月期)		第17期 予想	対予想
				2016/4/15時点	
営業収益	6,938	7,142	203	7,148	▲6
賃貸事業収益	6,938	7,142	203	—	—
賃貸事業収入	6,757	6,838	81	—	—
その他賃貸事業収入	181	304	122	—	—
営業費用	2,969	3,261	292	3,387	▲126
賃貸事業費用	2,383	2,667	284	—	—
賃貸事業費用(減価償却費除く)	896	1,160	263	—	—
減価償却費	1,487	1,507	20	1,505	2
その他営業費用	585	593	7	—	—
営業利益	3,969	3,880	▲88	3,760	120
営業外収益	5	2	▲3	—	—
営業外費用	592	601	9	—	—
支払利息・融資関連費用	592	600	8	603	▲2
経常利益	3,382	3,281	▲100	3,157	123
当期純利益	3,381	3,280	▲100	3,157	123
1口当たり分配金(注1)	9,642円	9,356円	▲286	9,000円	356円
1口当たりFFO(注2)	13,883円	13,654円	▲229円	—	—
NOI(注3)	6,042	5,982	▲60	—	—
NOI利回り	5.9%	5.8%	▲0.1%	—	—
運用日数	182日	184日	2日	184日	0日

(注1) 合併により、2016年8月期は分配金に代えて合併交付金が支払われます。

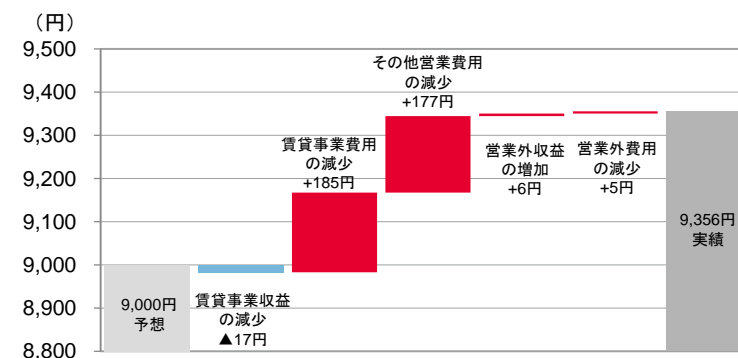
(注2) 1口当たりFFO(Funds from Operations): (当期純利益+減価償却費+不動産等売却益) / 発行済投資口数

(注3) NOI(Net Operating Income): 賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

### // 主な変動要因(対予想)

対予想		
■	賃貸事業収益の減少	▲6百万円
■	賃貸事業費用の減少	+64百万円
	・修繕費、水道光熱費の減少	
■	その他営業費用の減少	+61百万円
	・専門家報酬、開示費用の減少	

### // 1口当たり分配金増減要因(対予想)





## 4. 運用状況

## 物流施設

### <運用状況>

- 取得以来、稼働率 100%を継続
- Dプロジェクト鳥栖(増築棟)を取得
- 3 物件にてLED化工事を実施

### <賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：Dプロジェクト愛川町、Dプロジェクト川越 I、  
Dプロジェクト八潮、Dプロジェクト西淀川 ⇒ 同条件にて賃料改定  
Dプロジェクト仙台南 ⇒ 賃料増加
- 契約満了：Dプロジェクト福岡宇美C棟 ⇒ 契約期間 5 年延長
- 【Dプロジェクト新三郷】訴訟継続中

## 商業施設

### <運用状況>

- 稼働率 99.6%と高い水準を維持
- 【クイズゲート浦和】
  - ・主要 1 テナントより解約通知受領(後継テナント決定済み)
  - ・賃貸面積減にて再契約：1 区画
  - ・テナント入居：1 区画
- 【ドリームタウンALi】
  - テナント入居：2 区画、テナント退去：2 区画

### <主要テナントの賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：ライフ相模原若松店 ⇒ 同条件で賃料改定

## 居住施設

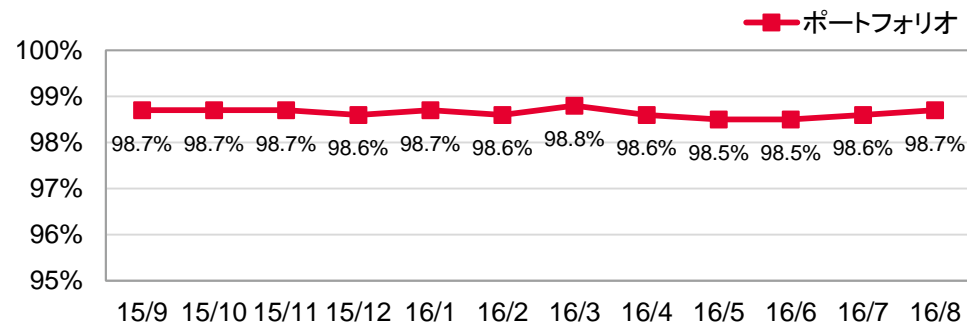
### <運用状況>

- 稼働率(期中平均) 96.0%と安定的に高い水準を推移
- 【クレスト草津】稼働率 49.2%から 80.7%へ改善
- 5 物件で大規模修繕工事を実施

### <賃料の状況>

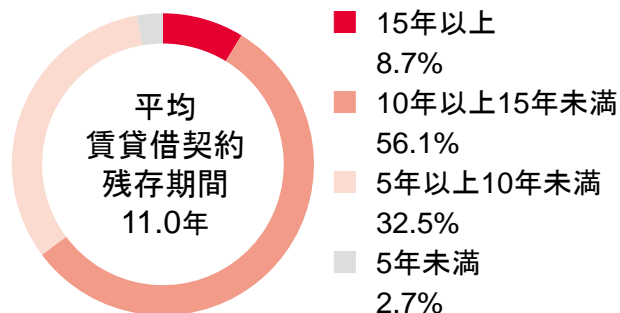
- テナント入替時の賃料は、3 期連続で増加
- 17 物件 32 居室で専有部バリューアップ工事を実施  
⇒ 期末時点で 26 居室が契約済み  
賃料が従前より 6.1%増加

## // ポートフォリオ月末稼働率推移

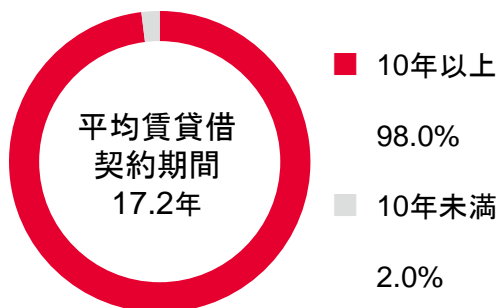


(注) 旧大和ハウス・レジデンシャルと旧大和ハウスの数値を合算して計算しています。

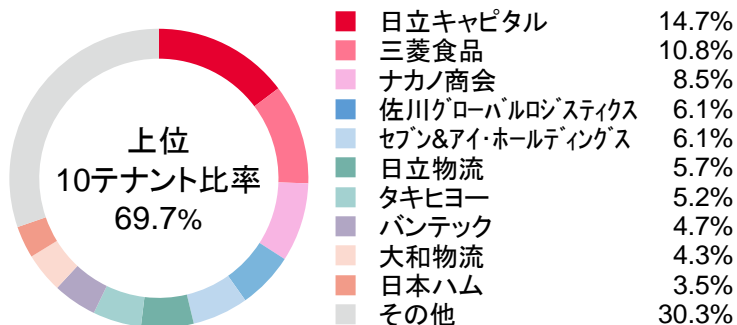
## // 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



## // 賃貸借契約期間別(年間賃料ベース)



## // 上位10テナント比率(賃貸面積ベース)



## // 内部成長への取り組み

LB-018 Dプロジェクト福岡宇美	<ul style="list-style-type: none"> <li>C棟 LED化工事 投資額：11 百万円 ⇒ 契約期間延長、賃料増加</li> <li>D棟 LED化工事、駐車場舗装工事 投資額：11 百万円 ⇒ 賃料増加</li> </ul>
LB-023 Dプロジェクト川越Ⅱ	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED化工事 投資額：26 百万円 ⇒ 賃料増加</li> </ul>
LB-027 Dプロジェクト久喜Ⅳ	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED化工事 投資額：43 百万円 ⇒ その他賃貸収入増加</li> </ul>



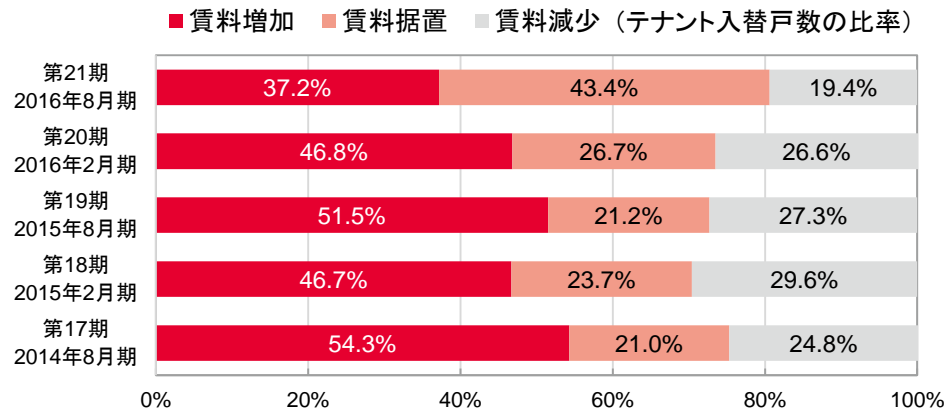
## LED化投資等による内部成長の実現

## // 今後の予定

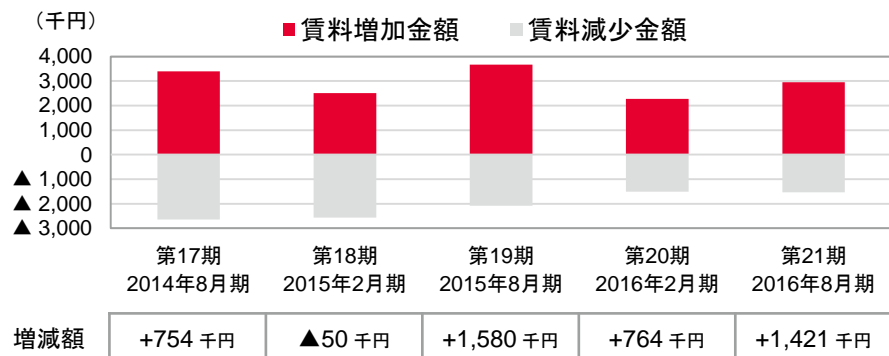
LB-024 DPL犬山	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電屋根貸し ⇒ 2016年10月～ その他賃貸収入増加</li> </ul>
LB-001 Dプロジェクト町田	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED化工事 投資額：87 百万円 ⇒ 2016年12月～ その他賃貸収入増加</li> </ul>
LB-027 Dプロジェクト久喜Ⅴ	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED化工事 投資額：58 百万円 ⇒ 2017年2月～ 賃料増加</li> </ul>
LB-009 Dプロジェクト犬山	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電屋根貸し ⇒ 2017年4月～ その他賃貸収入増加</li> </ul>



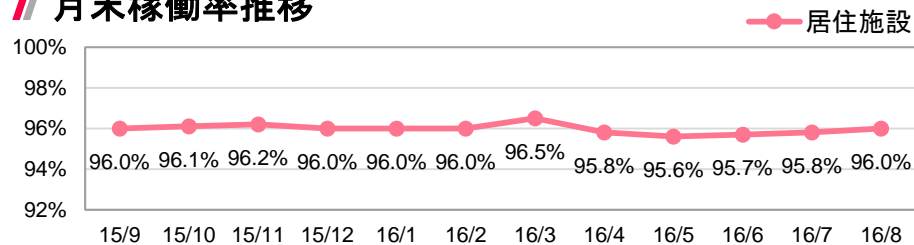
## // テナント入替時の月額賃料の状況



## // 月額賃料の増加金額・減少金額



## // 月末稼働率推移



## // バリューアップ工事事例

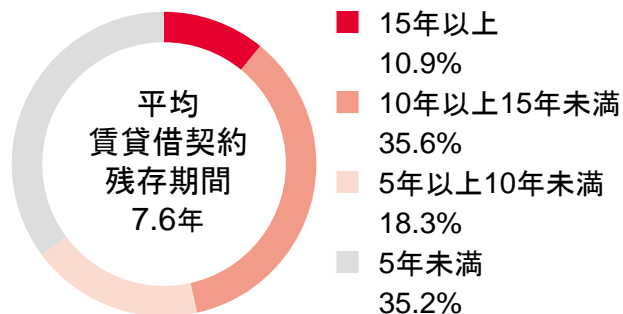
■ 可動式間仕切りへ変更することで、テナントニーズに合わせた活用を可能に



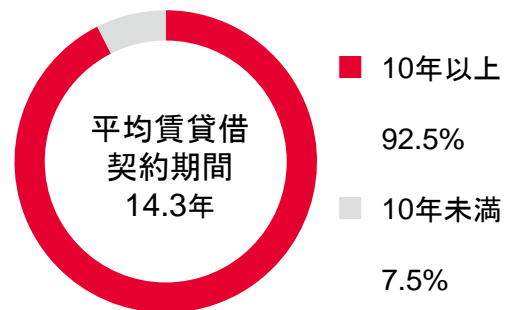
### <東洋ゴム工業㈱の免震材料の大臣認定不適合>

- 対象物件の運用に関して発生する逸失利益の補償を求め、2015年10月30日付で東洋ゴム工業㈱及び東洋ゴム化工品㈱との間で「補償に関する合意書」を締結済み
- 不適合免震材料の交換が完了した段階で、一括して原状回復工事を実施する予定であり、2016年2月期と2016年8月期に総額36百万円を内部留保し、損益への影響を平準化

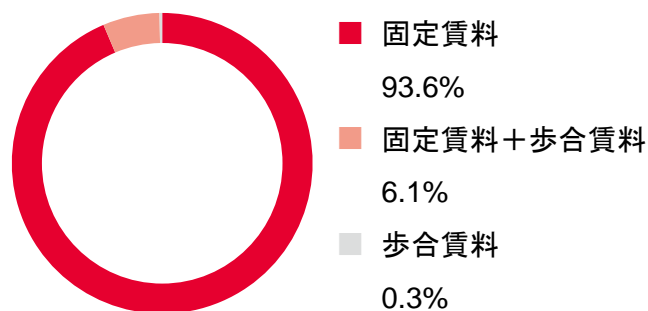
## // 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



## // 賃貸借契約期間別(年間賃料ベース)



## // 賃料形態別(賃貸面積ベース)



## // クイズゲート浦和の状況

■ ポートフォリオに占める比率(注)

投資比率 : 0.8%  
年間賃料比率 : 1.0%

■ 主要テナントより解約通知受領

⇒ 後継テナントと賃貸借契約を締結

■ 2016年10月1日現在

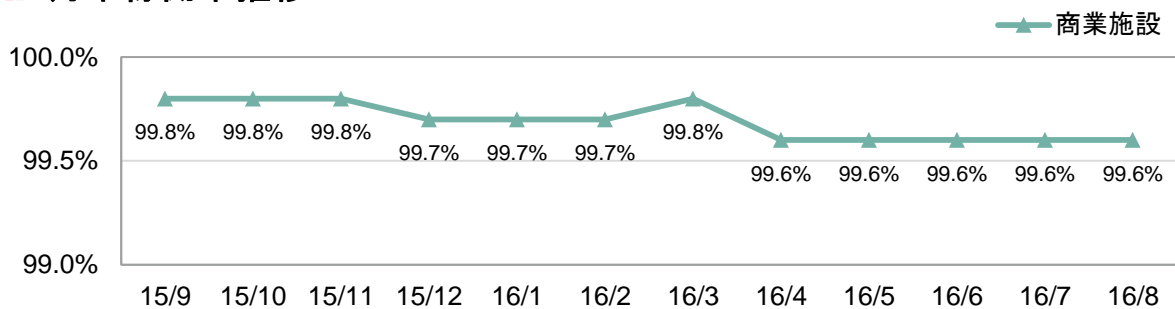
空き区画 4区画、解約合意 2区画

区画変更等含めた  
リニューアル工事計画中

(注) 2016年9月28日取得資産を含めた比率です。



## // 月末稼働率推移



- ◆ LTV水準は 40～50% (正ののれんを含む総資産ベース) とする安定した財務運営方針
- ◆ 有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進

## // 有利子負債の状況

LTV(注1)	41.8 %
有利子負債総額	253,163 百万円
借入金総額	242,163 百万円
投資法人債総額	11,000 百万円
長期負債比率(注2)	94.5 %
固定金利比率	87.1 %
平均利率	0.77 %
平均残存年数	4.3 年
コミットメントライン	20,000 百万円

(注1) LTV: 2016年9月30日現在の有利子負債総額 / (2016年9月1日現在の想定総資産 + 2016年9月実施の有利子負債増減額)

(注2) 満期弁済日又は償還期限まで1年未満の長期有利子負債についても長期有利子負債として計算しています

## // 格付

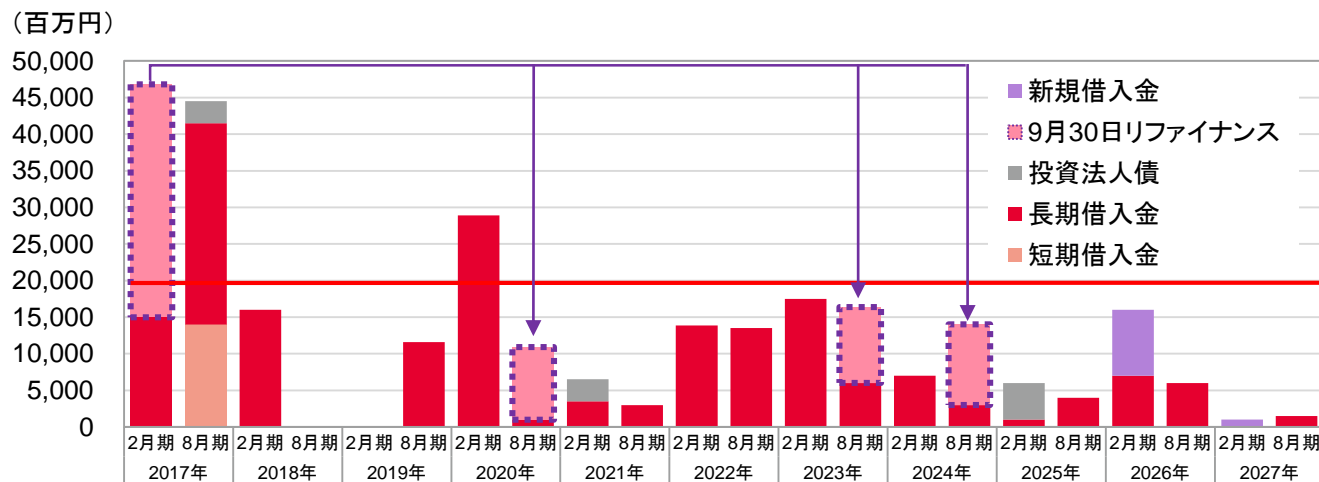
格付機関	格付(格付の方向性)
R&I	A+ (安定的)
JCR	AA- (ポジティブ)

## // 借入先の内訳

借入先	借入残高(百万円)	比率
三井住友信託銀行	46,789	19.3%
三井住友銀行	42,780	17.7%
みずほ銀行	41,280	17.0%
三菱東京UFJ銀行	39,887	16.5%
三菱UFJ信託銀行	14,327	5.9%
日本政策投資銀行	12,400	5.1%
あおぞら銀行	11,561	4.8%
農林中央金庫	10,110	4.2%
りそな銀行	8,495	3.5%

借入先	借入残高(百万円)	比率
みずほ信託銀行	4,308	1.8%
日本生命保険	2,500	1.0%
新生銀行	2,000	0.8%
信金中央金庫	1,500	0.6%
千葉銀行	1,465	0.6%
三井住友海上火災保険	1,000	0.4%
福岡銀行	1,000	0.4%
静岡銀行	760	0.3%
借入金合計	242,163	100.0%

## // 返済期限の分散





# 5. 業績予想



## ◆ 巡航ベース目標分配金 4,720円の維持・向上を目指す

(単位:百万円)

	第22期予想 (2017年2月期)	第23期予想 (2017年8月期)	増減
営業収益	17,360	17,576	+215
営業費用	12,005	11,198	▲807
のれん償却額	1,982	1,982	—
営業利益	5,354	6,378	+1,023
経常利益	4,219	5,190	+971
当期純利益	4,219	5,190	+971
内部留保取崩額	2,921	1,980	▲940
分配金総額	7,140	7,171	+30

1口当たり当期純利益 (A)	2,777 円	3,416 円	639 円
1口当たり内部留保取崩額 (B)	1,922 円	1,303 円	▲619 円
1口当たり分配金 (A)+(B)	4,700 円	4,720 円	+20 円
(当初予想)	(4,650 円)	(4,700 円)	(+50 円)

## // 当初予想(2016年4月15日時点)との 主な変動要因

第22期予想 (2017年2月期)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2016年9月実行借入コストの減少</li> <li>■ 合併関連コスト等の減少</li> </ul>
----------------------	--

第23期予想 (2017年8月期)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2016年9月実行借入コストの減少</li> </ul>
----------------------	---

## // 第23期予想(2017年8月期)の 主な変動要因(対第22期予想)

■ 営業収益の増加	+215 百万円
・ 2016年9月取得 6物件の通期寄与	
・ テナントからの解約違約金の発生	
■ 賃貸事業費用の増加	▲51 百万円
・ Dプロジェクト鳥栖(増築棟)及び	
2016年9月取得 6物件の固都税発生	
■ その他営業費用の減少	+859 百万円
・ 合併報酬及び合併関連費用の未発生	
■ 営業外費用の増加	▲52 百万円
・ 支払利息の増加	

# 2016年9月1日現在の想定BS

## // 旧大和ハウス・レジデンシャルのBS

(単位:百万円)

	第21期 (2016年8月期)		第21期 (2016年8月期)
<b>流動資産</b>		<b>流動負債</b>	
現金及び預金等	9,388	借入金	69,295
その他	365	投資法人債	3,000
流動資産合計	9,753	その他	2,786
<b>固定資産</b>		流動資産合計	75,081
有形固定資産	239,518	<b>固定負債</b>	
無形固定資産	5,284	借入金	63,368
投資その他の資産	3,675	投資法人債	6,000
固定資産合計	248,478	その他	2,774
繰延資産	33	固定負債合計	72,142
資産合計	258,266	負債合計	147,223
		<b>純資産</b>	
		出資総額	61,703
		出資剰余金	28,241
		分配準備積立金	17,884
		当期未処分利益	3,213
		純資産合計	111,042
		負債純資産合計	258,266

## // 旧大和ハウスのBS

(単位:百万円)

	第17期 (2016年8月期)		第17期 (2016年8月期)
<b>流動資産</b>		<b>流動負債</b>	
現金及び預金等	22,578	借入金	19,000
その他	258	投資法人債	—
流動資産合計	22,836	その他	1,846
<b>固定資産</b>		流動資産合計	20,846
有形固定資産	198,722	<b>固定負債</b>	
無形固定資産	—	借入金	81,000
投資その他の資産	631	投資法人債	2,000
固定資産合計	199,354	その他	9,621
繰延資産	17	固定負債合計	92,621
資産合計	222,208	負債合計	113,467
		<b>純資産</b>	
		出資総額	105,459
		当期未処分利益	3,281
		純資産合計	108,740
		負債純資産合計	222,208

## // 2016年9月1日現在の想定BS

(単位:百万円)

資産の部		負債の部	
<b>流動資産</b>		<b>流動負債</b>	
現金及び預金	31,967	借入金	88,295
その他	623	投資法人債	3,000
流動資産合計	32,590	その他	4,632
<b>固定資産</b>		流動負債合計	95,927
有形固定資産	474,510	<b>固定負債</b>	
無形固定資産	84,573	借入金	144,368
内、正ののれん	79,289	投資法人債	8,000
投資その他の資産	4,309	その他	13,989
固定資産合計	563,393	固定負債合計	166,357
繰延資産	50	<b>負債合計</b>	262,285
<b>資産合計</b>	596,035	<b>純資産の部</b>	
		出資総額	61,703
		出資剰余金	247,667
		分配準備積立金	17,884
		当期未処分利益	6,494
		<b>純資産合計</b>	333,749

(注) 上記は、旧大和ハウス・レジデンシャルと旧大和ハウスの2016年8月期BSと前提条件を基に資産運用会社にて試算した本書の日付現在の想定数値です。

## // 正ののれんの発生と会計処理

合併による  
正ののれん

**79,289**百万円

- 貸借対照表上、無形固定資産として計上  
※会計上、20年間にわたって定額法により償却
- のれん償却費は、損益計算書上、営業費用として計上

2016年10月19日現在見込み

## // 内部留保等の処理

内部留保  
(分配準備積立金)

**17,705**百万円

- 正ののれん償却相当分の分配、不動産等売却損が発生した場合の損失補填、増資による希薄化への対応等に活用

2016年8月31日現在<sup>(注)</sup>

(注) 取り崩し後の金額であり、取り崩し前は17,884百万円です。



税務上の  
繰越欠損金

**44,524**百万円

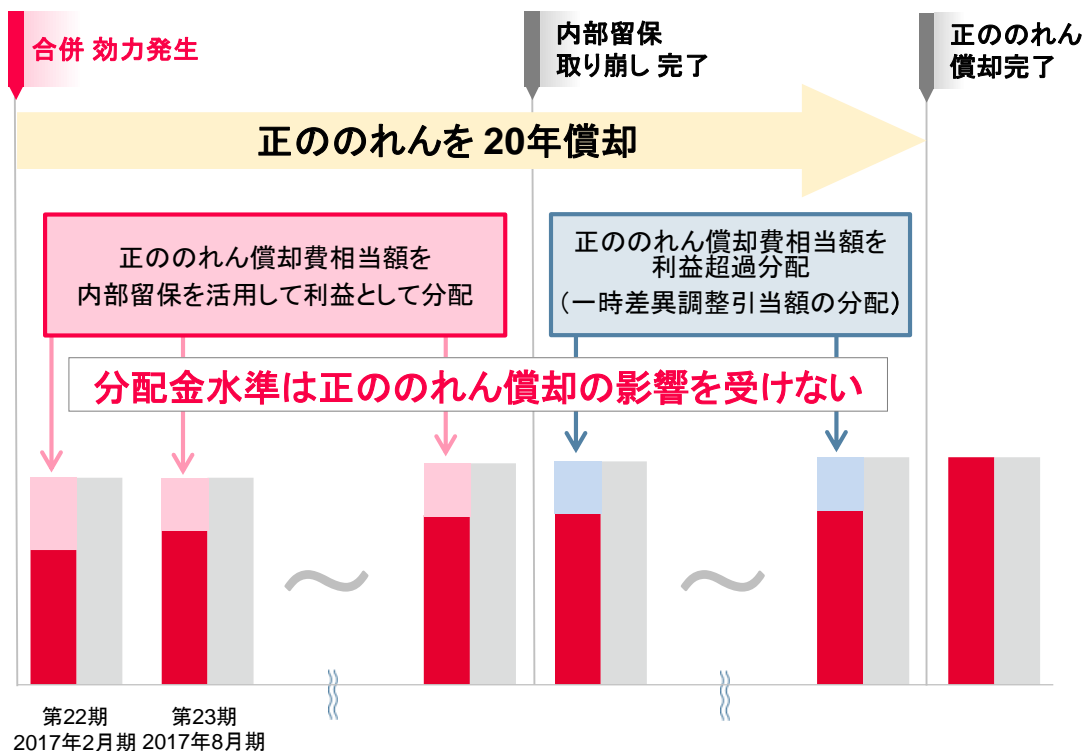
- 不動産等売却益が発生した場合、税務上の繰越欠損金を使い、2018年8月期まで利益を内部留保することが可能

2016年8月31日現在

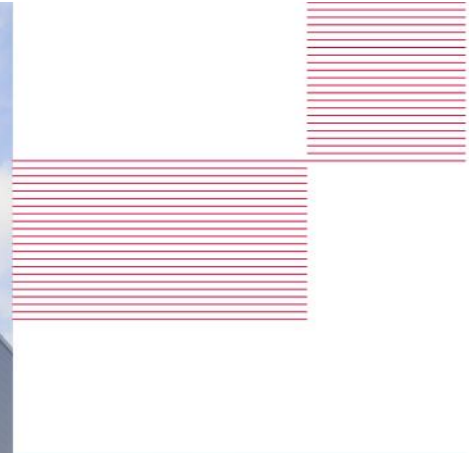
## // 分配方針

1口当たり

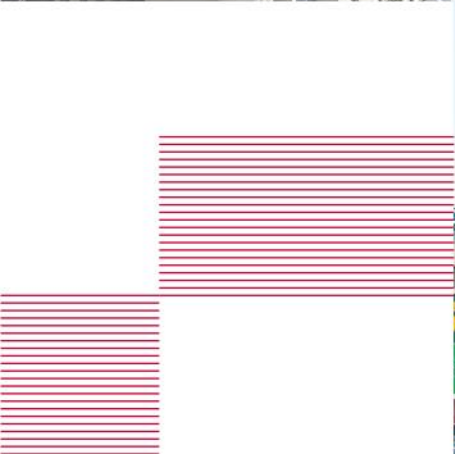
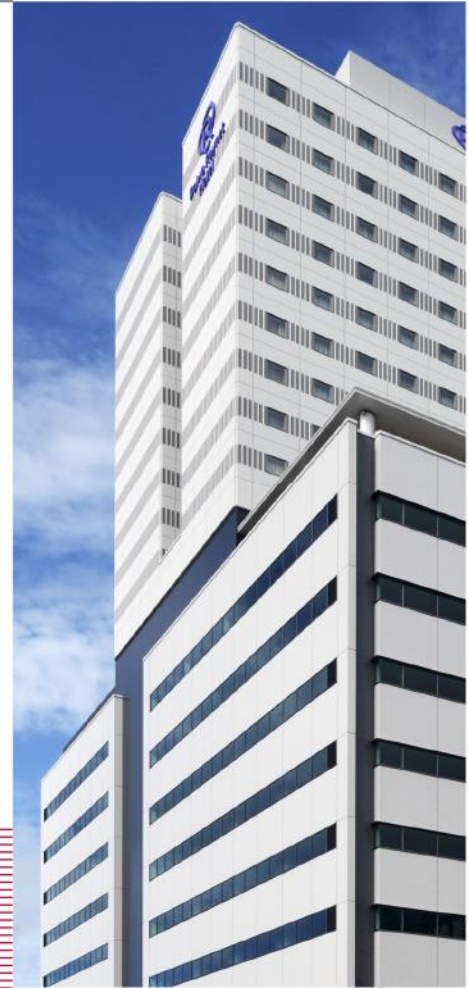
- 当期純利益
- 内部留保の取崩額
- 分配金
- 利益超過分配



分配金の安定化を実現



# Appendix

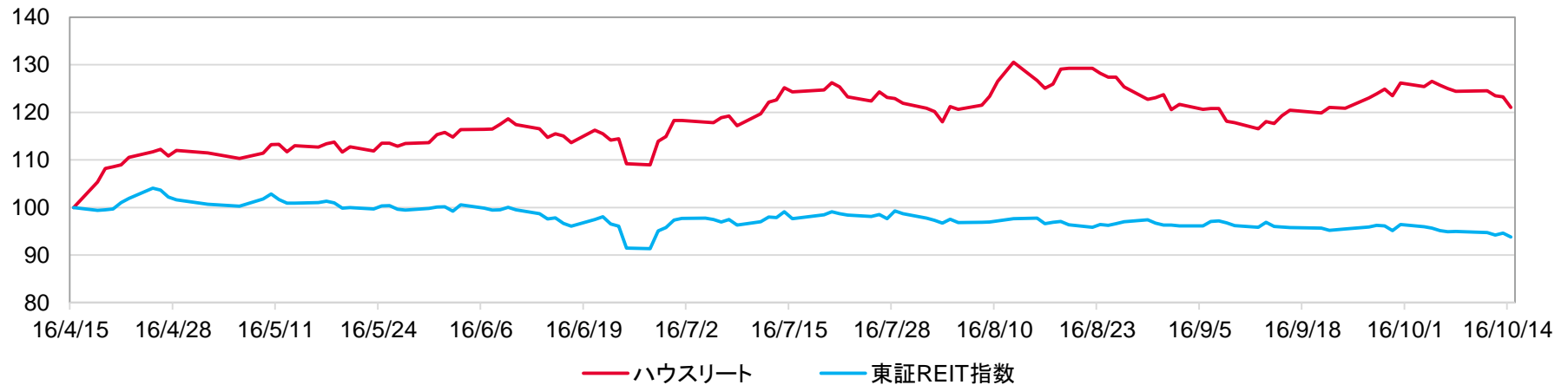


## // 投資口価格及び出来高の推移



(注) 2013年3月1日及び2015年3月1日付で実施した1口につき2口の割合の投資口分割を考慮しています。

## // 合併発表日(2016年4月15日)以降の相対価格の推移



(注) 合併発表日である2016年4月15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。

	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	第21期／ 第20期比増減
運用日数	184 日	181 日	184 日	182 日	184 日	2 日
営業収益	8,578 百万円	8,693 百万円	9,356 百万円	9,662 百万円	9,691 百万円	28 百万円
(内、不動産売却益)	—	—	—	—	—	—
営業利益	3,906 百万円	3,881 百万円	3,925 百万円	3,947 百万円	3,959 百万円	12 百万円
(内、不動産売却損)	—	—	—	—	—	—
経常利益	3,082 百万円	3,081 百万円	3,146 百万円	3,177 百万円	3,214 百万円	36 百万円
当期純利益	3,081 百万円	3,080 百万円	3,145 百万円	3,177 百万円	3,213 百万円	36 百万円
1口当たり分配金	8,686 円	8,691 円	4,460 円	4,501 円	4,537 円	36 円
発行済投資口数	373,870 口	373,870 口	747,740 口	747,740 口	747,740 口	—
配当性向	105.4 %	105.5 %	106.0 %	106.0 %	105.6 %	▲0.4 %
総資産	238,092 百万円	238,730 百万円	258,400 百万円	258,590 百万円	258,266 百万円	▲323 百万円
純資産	111,622 百万円	111,455 百万円	111,352 百万円	111,194 百万円	111,042 百万円	▲152 百万円
出資総額	61,703 百万円	61,703 百万円	61,703 百万円	61,703 百万円	61,703 百万円	—
有利子負債	121,666 百万円	122,463 百万円	141,663 百万円	141,663 百万円	141,663 百万円	—
LTV(有利子負債／総資産)	51.1 %	51.3 %	54.8 %	54.8 %	54.9 %	0.1 %
1口当たり純資産 <sup>(注1)</sup>	149,280 円	149,056 円	148,918 円	148,707 円	148,504 円	▲203 円
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	169,686 円	177,581 円	185,450 円	191,454 円	195,377 円	3,923 円
1口当たりFFO <sup>(注1)(注2)</sup>	6,350 円	6,385 円	6,752 円	6,948 円	7,024 円	76 円

(注1) 2015年3月1日付で投資口を2分割しているため、第18期(2015年2月期)以前の1口当たり純資産、1口当たりNAV、1口当たりFFOは2で除した数値を記載しています。

(注2) 1口当たりFFO: (当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+不動産等売却益)／発行済投資口数

	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	第21期／ 第20期比増減
物件数	134 物件	136 物件	141 物件	142 物件	142 物件	—
取得価格合計	235,361 百万円	237,626 百万円	255,376 百万円	256,349 百万円	256,349 百万円	—
含み損益	15,258 百万円	21,328 百万円	27,316 百万円	31,963 百万円	35,048 百万円	3,085 百万円
賃貸可能戸数	10,390 戸	10,429 戸	11,345 戸	11,426 戸	11,426 戸	—
(内、店舗戸数)	101 戸	101 戸	108 戸	108 戸	108 戸	—
賃貸可能面積	446,112.78 ㎡	451,292.44 ㎡	503,899.79 ㎡	505,935.16 ㎡	505,935.16 ㎡	—
(内、店舗面積)	18,978.50 ㎡	18,978.50 ㎡	20,314.32 ㎡	20,314.32 ㎡	20,314.32 ㎡	—
当期取得物件	2 物件／5,380 百万円	2 物件／2,265 百万円	5 物件／17,750 百万円	1 物件／973 百万円	—	▲1 物件／▲973 百万円
当期譲渡物件	—	—	—	—	—	—
期中平均稼働率	96.5 %	96.8 %	95.9 %	96.1 %	96.0 %	▲0.1 %
期末稼働率	96.7 %	97.1 %	95.9 %	96.0 %	96.1 %	0.1 %
不動産賃貸事業収益	8,578 百万円	8,693 百万円	9,356 百万円	9,662 百万円	9,691 百万円	28 百万円
不動産賃貸事業費用	3,769 百万円	3,875 百万円	4,438 百万円	4,688 百万円	4,746 百万円	58 百万円
不動産賃貸事業損益	4,808 百万円	4,817 百万円	4,917 百万円	4,974 百万円	4,944 百万円	▲29 百万円
減価償却費	1,663 百万円	1,689 百万円	1,897 百万円	2,012 百万円	2,033 百万円	20 百万円
NOI <sup>(注)</sup>	6,472 百万円	6,507 百万円	6,814 百万円	6,986 百万円	6,957 百万円	▲29 百万円
NOI利回り	5.5 %	5.5 %	5.4 %	5.5 %	5.4 %	▲0.1 %

(注) NOI: 不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(単位:千円)

	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3,777,892	4,960,930
信託現金及び信託預金	4,219,302	4,427,398
営業未収入金	96,884	110,856
前払費用	319,970	255,842
その他	45,357	3,034
貸倒引当金	▲3,921	▲4,078
流動資産合計	8,455,484	9,753,983
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物(純額)	25,675,007	25,446,827
構築物(純額)	224,495	222,317
機械及び装置(純額)	385,717	384,354
工具、器具及び備品(純額)	404,740	389,715
土地	22,453,013	22,453,490
信託建物(純額)	104,465,769	103,228,969
信託構築物(純額)	837,318	831,554
信託機械及び装置(純額)	1,284,439	1,218,678
信託工具、器具及び備品(純額)	326,238	340,288
信託土地	85,002,219	85,002,219
信託建設仮勘定	—	380
有形固定資産合計	241,058,958	239,518,795
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	5,317,233	5,279,705
ソフトウェア	2,033	1,740
商標権	3,385	3,092
無形固定資産合計	5,322,652	5,284,538
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	453,702	396,454
差入保証金	10,261	10,261
信託差入敷金及び保証金	3,250,134	3,250,134
その他	—	42,488
貸倒引当金	—	▲24,058
投資その他の資産合計	3,714,098	3,675,279
<b>固定資産合計</b>	250,095,710	248,478,614
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	38,956	33,930
繰延資産合計	38,956	33,930
<b>資産合計</b>	258,590,152	258,266,528

	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,056,563	789,782
短期借入金	10,000,000	10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	39,400,000	59,295,000
未払金	107,811	99,151
未払費用	520,944	638,221
未払法人税等	605	605
未払消費税等	40,265	22,971
前受金	899,666	901,603
預り金	308,560	334,234
流動負債合計	52,334,417	75,081,569
<b>固定負債</b>		
投資法人債	9,000,000	6,000,000
長期借入金	83,263,000	63,368,000
預り敷金及び保証金	288,518	277,602
信託預り敷金及び保証金	2,089,742	2,072,139
資産除去債務	419,792	424,558
固定負債合計	95,061,053	72,142,301
<b>負債合計</b>	147,395,471	147,223,870
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	61,703,224	61,703,224
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
分配準備積立金	18,072,729	17,884,290
当期末処分利益	3,177,139	3,213,554
剰余金合計	49,491,456	49,339,433
株主資本合計	111,194,680	111,042,657
純資産合計	111,194,680	111,042,657
<b>負債純資産合計</b>	258,590,152	258,266,528



(単位:千円)

	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	9,076,818	9,020,350
その他賃貸事業収入	585,507	670,787
営業収益合計	9,662,326	9,691,138
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	4,688,094	4,746,584
資産運用報酬	645,418	609,840
資産保管手数料	23,065	23,083
一般事務委託手数料	62,720	65,557
役員報酬	6,600	6,600
貸倒引当金繰入額	1,551	373
その他営業費用	287,675	279,286
営業費用合計	5,715,125	5,731,326
<b>営業利益</b>	3,947,200	3,959,811
<b>営業外収益</b>		
受取利息	515	43
未払分配金排斥益	4,021	4,046
債務勘定整理益	—	6,853
その他	142	3
営業外収益合計	4,679	10,947
<b>営業外費用</b>		
支払利息	572,250	539,652
投資法人債利息	31,748	32,451
投資法人債発行費償却	5,025	5,025
融資関連費用	163,502	153,724
貸倒引当金繰入額	—	24,058
その他	1,608	1,686
営業外費用合計	774,135	756,599
<b>経常利益</b>	3,177,744	3,214,159
税引前当期純利益	3,177,744	3,214,159
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,177,139	3,213,554
前期繰越利益	—	—
当期未処分利益	3,177,139	3,213,554

## // 金銭の分配にかかる計算書

(単位:円)

	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)
I 当期未処分利益	3,177,139,345	3,213,554,837
II 分配準備積立金取崩額	200,892,593	202,816,078
III 分配金総額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,365,577,740 (4,501)	3,392,982,840 (4,537)
IV 分配準備積立金積立額	12,454,198	23,874,535
V 次期繰越利益	—	—

## // 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃料収入	8,772,019	8,711,310
共益費収入	304,799	309,039
賃貸事業収入計	9,076,818	9,020,350
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	291,639	287,364
付帯収益	51,426	56,177
その他賃貸事業収益	242,441	327,245
その他賃貸事業収入計	585,507	670,787
不動産賃貸事業収入合計	9,662,326	9,691,138
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
管理業務費	879,036	956,941
水道光熱費	130,371	121,597
公租公課	489,583	552,179
修繕費	383,566	251,273
保険料	14,342	14,511
原状回復費	208,470	298,033
信託報酬	55,676	43,667
減価償却費	2,012,584	2,033,025
その他営業費用	514,462	475,353
不動産賃貸事業費用合計	4,688,094	4,746,584
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</b>	4,974,231	4,944,553

	第13期 (2014年8月期)	第14期 (2015年2月期)	第15期 (2015年8月期)	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)	第17期/ 第16期比増減
運用日数	184日	181日	184日	182日	184日	2日
営業収益	4,928百万円	5,146百万円	6,305百万円	6,938百万円	7,142百万円	203百万円
(内、不動産売却益)	—	—	—	—	—	—
営業利益	2,853百万円	3,003百万円	3,683百万円	3,969百万円	3,880百万円	▲88百万円
(内、不動産売却損)	—	—	—	—	—	—
経常利益	2,359百万円	2,546百万円	2,972百万円	3,382百万円	3,281百万円	▲100百万円
当期純利益	2,359百万円	2,545百万円	2,971百万円	3,381百万円	3,280百万円	▲100百万円
1口当たり分配金	8,039円	8,674円	8,473円	9,642円	9,356円	▲286円
発行済投資口数	293,480口	293,480口	350,700口	350,700口	350,700口	—
配当性向	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
総資産	163,088百万円	166,825百万円	216,936百万円	222,081百万円	222,208百万円	126百万円
純資産	80,407百万円	80,593百万円	108,430百万円	108,840百万円	108,740百万円	▲100百万円
出資総額	78,048百万円	78,048百万円	105,459百万円	105,459百万円	105,459百万円	—
有利子負債	74,500百万円	77,500百万円	98,000百万円	102,000百万円	102,000百万円	—
LTV(有利子負債/総資産)	45.7%	46.5%	45.2%	45.9%	45.9%	—
1口当たり純資産	273,979円	274,614円	309,183円	310,353円	310,066円	▲287円
1口当たりNAV	325,758円	346,680円	378,131円	394,784円	404,129円	9,345円
1口当たりFFO <sup>(注)</sup>	11,482円	12,233円	12,350円	13,883円	13,654円	▲229円

(注) 1口当たりFFO: (当期純利益+減価償却費+不動産等売却益)/発行済投資口数

	第13期 (2014年8月期)	第14期 (2015年2月期)	第15期 (2015年8月期)	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)	第17期/ 第16期比増減
物件数	32 物件	33 物件	40 物件	41 物件	41 物件	—
取得価格合計	144,163 百万円	147,553 百万円	195,973 百万円	203,763 百万円	206,362 百万円	2,600 百万円
含み損益	17,555 百万円	23,695 百万円	27,151 百万円	32,991 百万円	36,269 百万円	3,277 百万円
物流施設比率 / 商業施設比率	79.2 % / 20.8 %	77.4 % / 22.6 %	83.0 % / 17.0 %	79.8 % / 20.2 %	80.0 % / 20.0 %	0.2 % / ▲0.2 %
平均築年数	6.0 年	6.5 年	6.2 年	6.8 年	7.3 年	0.5 年
平均賃貸借契約残存期間	12.0 年	11.7 年	11.5 年	10.8 年	10.3 年	▲0.5 年
上位3物件比率	28.9 %	28.3 %	22.3 %	21.4 %	21.2 %	▲0.2 %
上位10テナント比率	79.5 %	80.2 %	68.9 %	64.8 %	64.3 %	▲0.5 %
当期取得物件	6 物件 / 25,130 百万円	1 物件 / 3,390 百万円	7 物件 / 48,420 百万円	1 物件 / 7,790 百万円	0 物件 / 2,600 百万円	▲1 物件 / ▲5,190 百万円
当期譲渡物件	—	—	—	—	—	—
期末稼働率	99.97 %	99.97 %	99.97 %	99.95 %	99.93 %	▲0.02 %
不動産賃貸事業収益	4,928 百万円	5,146 百万円	6,305 百万円	6,938 百万円	7,142 百万円	203 百万円
不動産賃貸事業費用	1,669 百万円	1,689 百万円	2,140 百万円	2,383 百万円	2,667 百万円	284 百万円
不動産賃貸事業損益	3,258 百万円	3,457 百万円	4,164 百万円	4,555 百万円	4,474 百万円	▲80 百万円
減価償却費	1,010 百万円	1,044 百万円	1,359 百万円	1,487 百万円	1,507 百万円	20 百万円
NOI <sup>(注)</sup>	4,269 百万円	4,501 百万円	5,523 百万円	6,042 百万円	5,982 百万円	▲60 百万円
NOI利回り	5.9 %	6.2 %	5.6 %	5.9 %	5.8 %	▲0.1 %

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

(単位:千円)

	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	11,271,952	9,939,171
信託現金及び信託預金	12,497,527	12,639,521
営業未収入金	56,527	89,755
前払費用	185,670	167,778
その他	441	695
流動資産合計	24,012,118	22,836,921
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物(純額)	90,189,086	90,947,254
信託構築物(純額)	3,124,148	3,131,051
信託機械及び装置(純額)	309,864	301,049
信託土地	103,713,238	104,329,538
信託建設仮勘定	3,889	13,522
有形固定資産合計	197,340,227	198,722,417
<b>無形固定資産</b>		
その他	1,190	—
無形固定資産合計	1,190	—
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	6,535	6,615
長期前払費用	703,756	625,202
投資その他の資産合計	710,292	631,818
固定資産合計	198,051,709	199,354,235
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	18,075	17,042
繰延資産合計	18,075	17,042
<b>資産合計</b>	<b>222,081,904</b>	<b>222,208,199</b>

	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	148,631	242,214
短期借入金	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000
未払金	13,524	11,413
未払費用	530,501	541,285
未払法人税等	605	605
未払消費税等	86,672	141,841
前受金	883,591	862,400
その他	48,245	46,539
流動負債合計	20,711,772	20,846,298
<b>固定負債</b>		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	81,000,000	81,000,000
信託預り敷金及び保証金	9,529,140	9,621,463
固定負債合計	92,529,140	92,621,463
<b>負債合計</b>	<b>113,240,912</b>	<b>113,467,761</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	105,459,198	105,459,198
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益	3,381,792	3,281,239
剰余金合計	3,381,792	3,281,239
投資主資本合計	108,840,991	108,740,437
<b>純資産合計</b>	<b>108,840,991</b>	<b>108,740,437</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>222,081,904</b>	<b>222,208,199</b>

(単位:千円)

	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)
営業収益		
賃貸事業収入	6,757,082	6,838,363
その他賃貸事業収入	181,865	304,164
営業収益合計	6,938,947	7,142,527
営業費用		
賃貸事業費用	2,383,668	2,667,964
資産運用報酬	465,452	472,600
資産保管手数料	19,036	19,896
一般事務委託手数料	18,176	18,947
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	77,198	76,161
営業費用合計	2,969,531	3,261,569
営業利益	3,969,415	3,880,958
営業外収益		
受取利息	2,250	130
消費税等還付加算金	1,778	—
受取保険金	1,013	624
その他	300	1,316
営業外収益合計	5,342	2,070
営業外費用		
支払利息	484,399	490,318
投資法人債利息	8,275	8,365
投資法人債発行費償却	1,032	1,032
投資口交付費	—	—
融資関連費用	98,799	100,960
その他	—	850
営業外費用合計	592,507	601,527
経常利益	3,382,251	3,281,500
税引前当期純利益	3,382,251	3,281,500
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,381,646	3,280,895
前期繰越利益	146	343
当期未処分利益	3,381,792	3,281,239

## // 金銭の分配にかかる計算書

(単位:円)

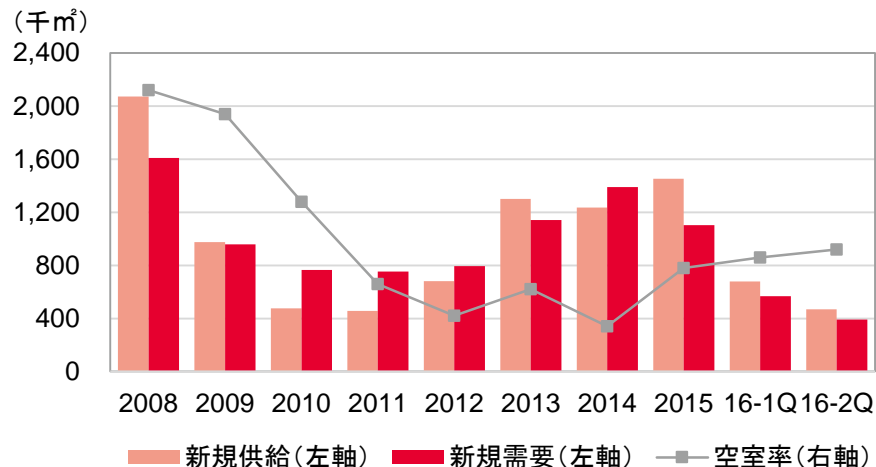
	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)
I 当期未処分利益	3,381,792,820	3,281,239,201
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,381,449,400 (9,642)	3,281,149,200 (9,356)
III 次期繰越利益	343,420	90,001

## // 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

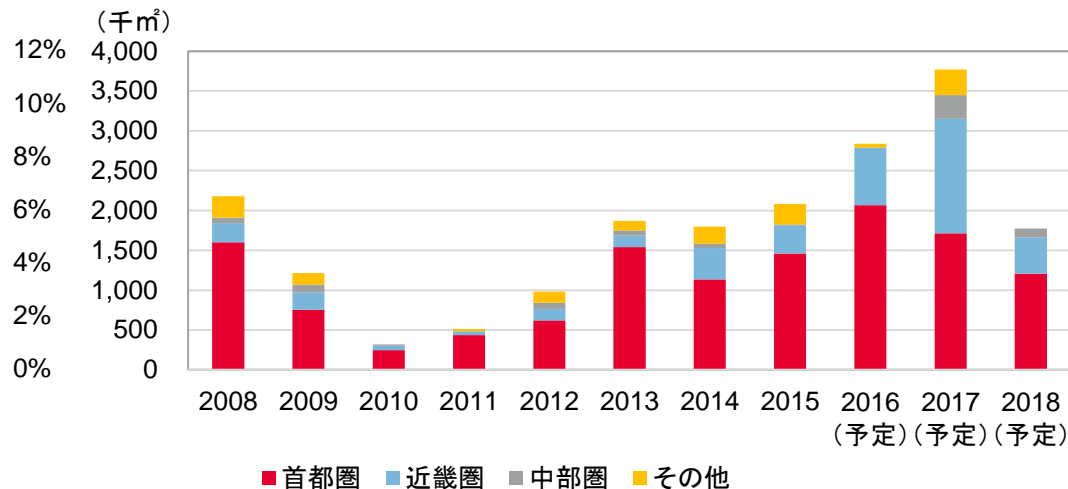
	第16期 (2016年2月期)	第17期 (2016年8月期)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,757,082	6,838,363
その他賃貸事業収入		
共益費収入	53,873	99,985
その他収入	127,991	204,179
不動産賃貸事業収益合計	6,938,947	7,142,527
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	469,774	623,618
外注委託費	211,662	237,718
損害保険料	10,167	10,259
修繕費	75,981	94,278
減価償却費	1,487,307	1,507,626
その他賃貸事業費用	128,775	194,461
不動産賃貸事業費用合計	2,383,668	2,667,964
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,555,278	4,474,563

## // 三大都市圏における賃貸物流施設の需給動向



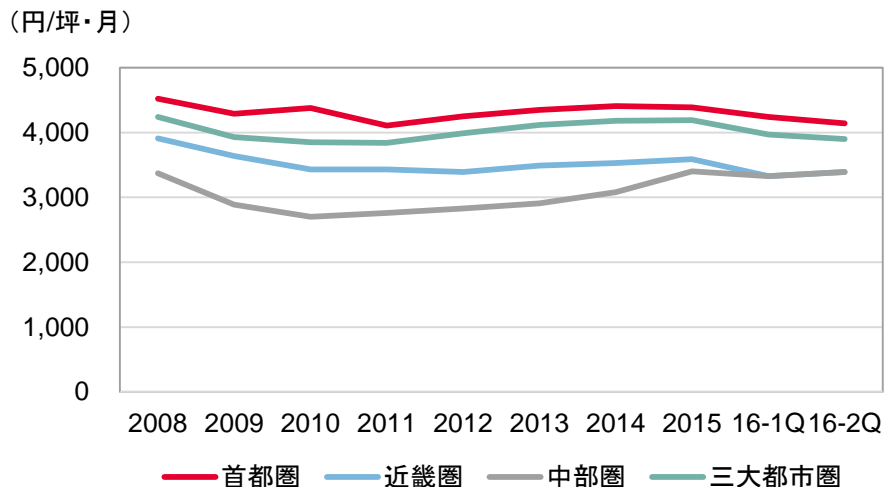
出所:シービーアールイー株式会社

## // 中大型物流施設の開発動向



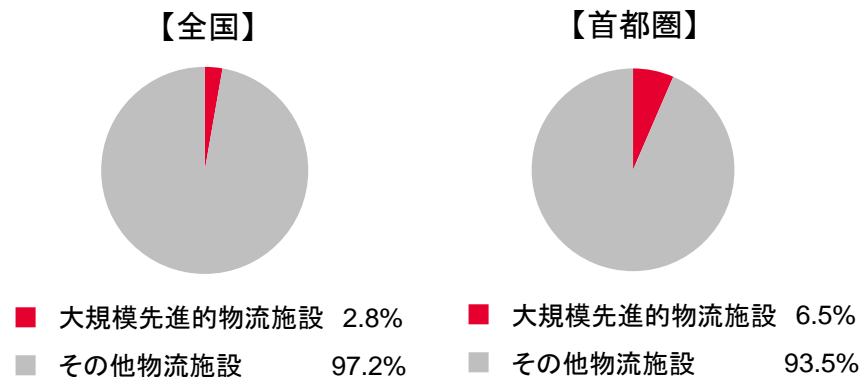
出所:シービーアールイー株式会社

## // 三大都市圏における賃貸物流施設の募集賃料動向



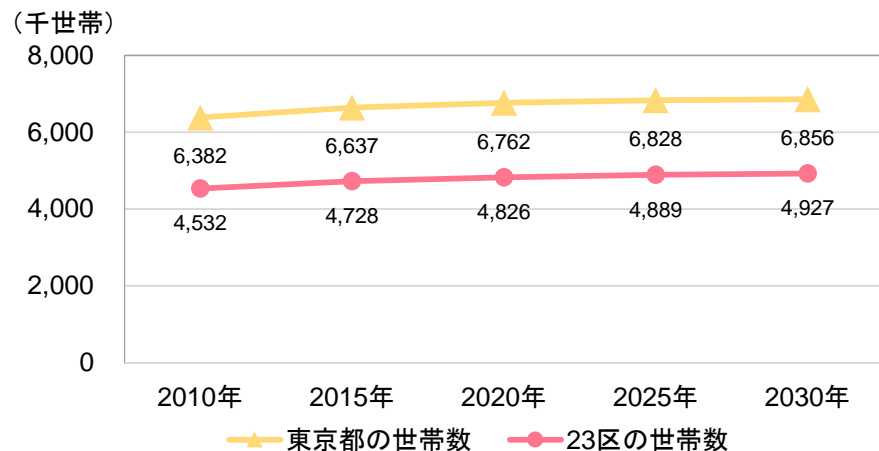
出所:シービーアールイー株式会社

## // 大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



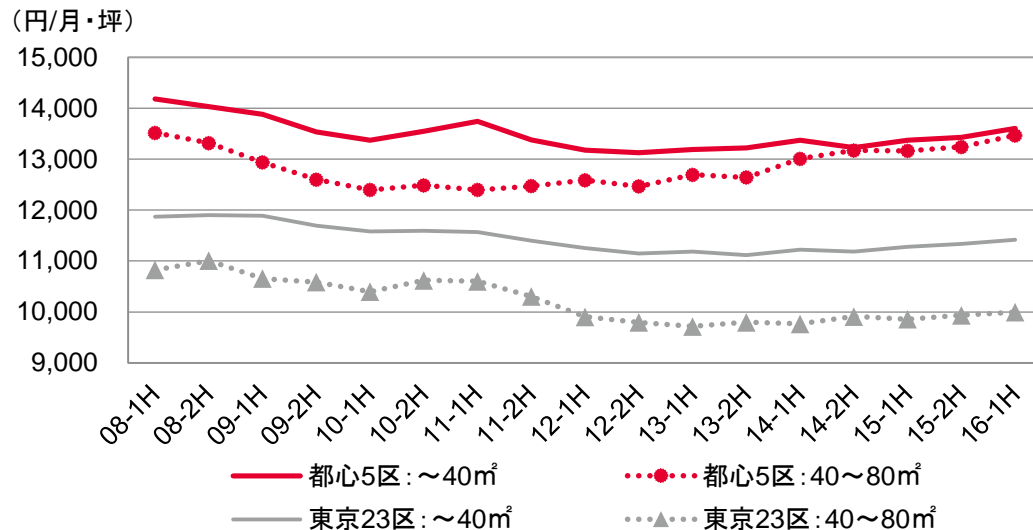
出所:シービーアールイー株式会社

## // 東京都の世帯数の将来推計(予想を含む)



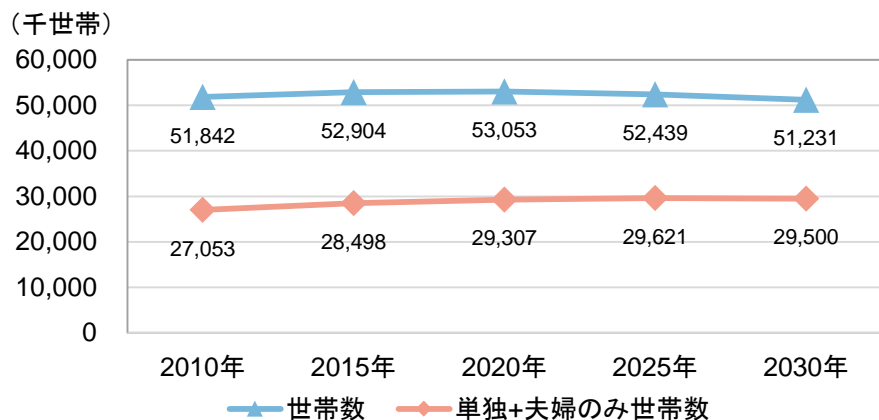
出所: 東京都世帯数の予測-統計データ-2014年3月

## // 東京23区のマンション賃料の動向



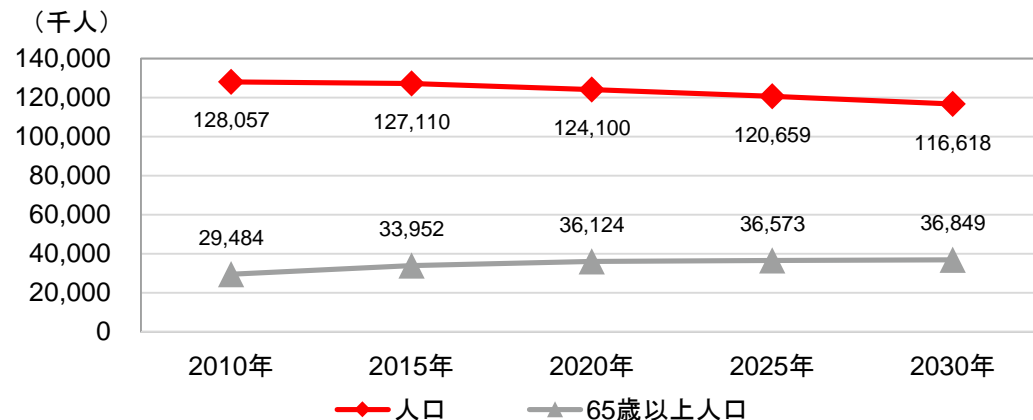
出所: 財団法人 日本不動産研究所(不動産研)「住宅マーケットインデックス2016年上期」の調査結果等を基に作成

## // 世帯数の将来推計(予想を含む)



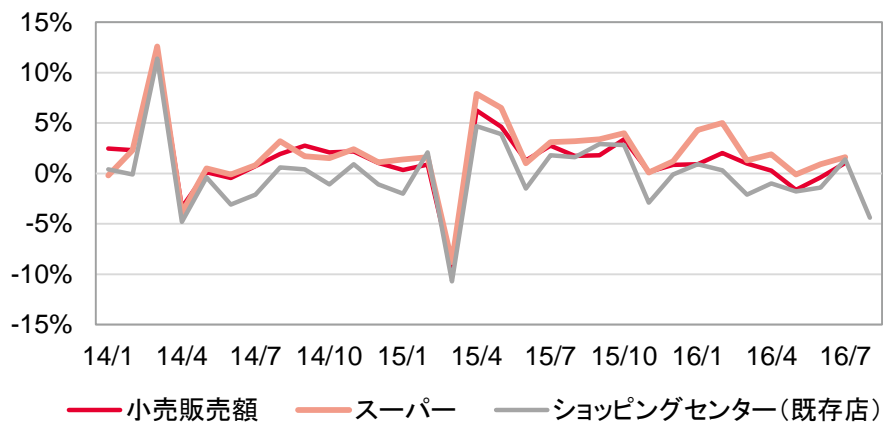
出所: 国立社会保障・人口問題研究所、総務省「国勢調査報告」

## // 人口の将来推計(予想を含む)



出所: 国立社会保障・人口問題研究所

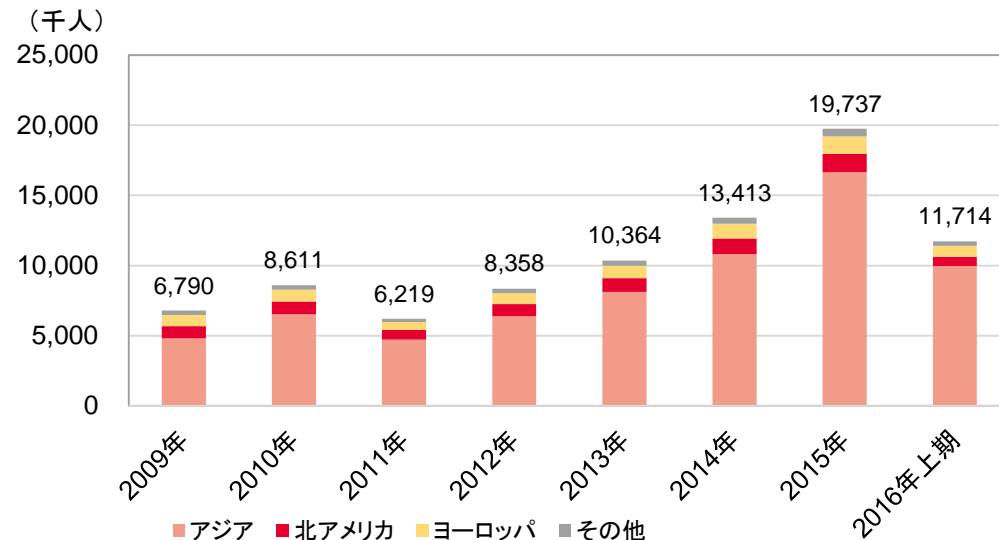
## // 小売月次売上高の前年同月比推移



(注)小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。

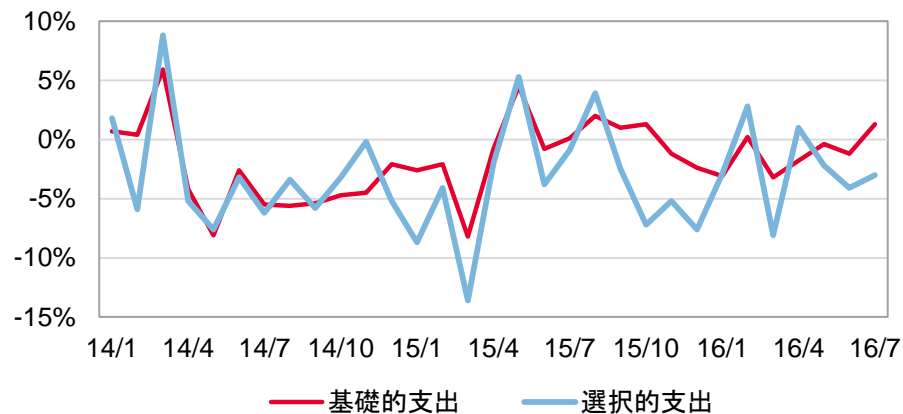
出所: 経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」

## // 訪日外国人客数



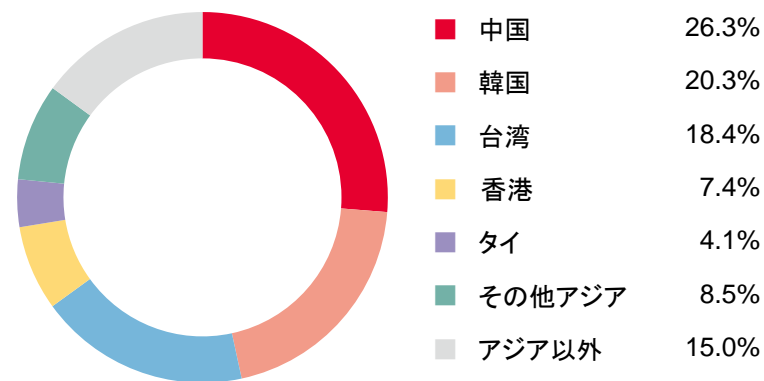
出所: 日本政府観光局 (JNTO)

## // 基礎的支出・選択的支出の前年同月比推移



出所: 総務省「家計調査」

## // 2016年上半期の訪日外国人客数内訳



出所: 日本政府観光局 (JNTO)



# ポートフォリオ一覧(2016年9月28日現在) ①

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.8%	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	3.0%	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	0.7%	14,240.84	100.0%
LB-004	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	5,710	1.1%	11,289.91	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	千葉県浦安市	9,280	1.8%	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	5.1%	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	0.6%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	1.2%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	8,690	1.7%	43,723.70	100.0%
LB-010	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	1,100	0.2%	7,669.91	100.0%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	1.2%	11,151.51	100.0%
LB-012	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	818	0.2%	6,749.10	100.0%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.2%	9,558.32	100.0%
LB-014	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	1,530	0.3%	11,052.27	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.7%	17,448.86	100.0%
LB-016	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	1,140	0.2%	6,737.53	100.0%
LB-017	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	1,210	0.2%	5,093.51	100.0%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.8%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	1.1%	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	0.8%	22,708.72	100.0%
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	埼玉県久喜市	8,120	1.6%	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	0.7%	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	1.0%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.8%	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	0.9%	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	1.5%	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	1.1%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	埼玉県久喜市	8,280	1.6%	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	1.0%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	1.3%	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	2.0%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.4%	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	0.4%	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	0.3%	4,481.00	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.5%	5,230.39	97.4%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.9%	3,492.93	93.7%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.5%	2,707.51	91.7%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.5%	2,226.42	95.6%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.4%	1,621.59	100.0%
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.2%	1,458.73	100.0%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.5%	2,969.57	96.8%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.6%	2,400.00	96.0%
RE-009	カスターリア麻布十番 II	東京都港区	2,690	0.5%	2,094.58	95.7%
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.4%	1,917.62	100.0%
RE-011	カスターリア銀座 II	東京都中央区	1,800	0.4%	1,817.56	94.6%
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.3%	1,123.80	100.0%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.4%	2,779.77	96.1%
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.3%	2,559.21	95.5%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.3%	1,898.47	100.0%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.3%	1,940.94	96.6%
RE-017	カスターリア水天宮 II	東京都中央区	1,138	0.2%	1,858.34	100.0%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.2%	1,444.52	96.0%
RE-019	カスターリア新富町 II	東京都中央区	825	0.2%	1,244.54	100.0%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.2%	1,225.26	100.0%
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	96.0%
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	96.2%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.2%	1,747.90	100.0%
RE-025	カスターリア人形町 II	東京都中央区	1,070	0.2%	1,826.80	97.4%
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.2%	1,308.38	100.0%
RE-027	カスターリア東日本橋 II	東京都中央区	1,370	0.3%	2,117.46	98.6%
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.2%	1,628.80	95.1%
RE-029	カスターリア新富町 III	東京都中央区	675	0.1%	972.51	97.8%
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.5%	3,594.16	100.0%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.2%	1,147.44	96.9%
RE-032	カスターリア東日本橋 III	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%
RE-033	カスターリア新宿御苑 II	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	96.3%
RE-034	カスターリア新富町 IV	東京都中央区	400	0.1%	681.00	95.0%
RE-035	カスターリア高輪台 II	東京都港区	1,190	0.2%	1,567.84	93.9%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	100.0%

# ポートフォリオ一覧(2016年9月28日現在) ②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.6%	3,494.42	94.5%	RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	97.1%
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.5%	4,602.95	98.7%	RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.2%	1,613.86	92.6%
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.5%	10,408.26	97.5%	RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.2%	1,472.38	94.9%
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.7%	6,442.28	93.1%	RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.2%	1,362.60	96.6%
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.6%	3,150.80	100.0%	RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.4%	3,038.98	100.0%
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.2%	1,546.34	97.4%	RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.2%	1,785.24	100.0%
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.5%	16,849.50	96.6%	RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%	1,994.93	100.0%
RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.4%	3,077.05	95.7%	RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.4%	2,421.82	96.4%
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.4%	2,339.42	93.4%	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.4%	18,112.03	100.0%
RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.3%	1,659.71	94.7%	RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.3%	2,629.59	95.8%
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.9%	4,967.97	97.2%	RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.2%	1,413.75	100.0%
RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	96.9%	RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.3%	2,046.36	98.5%
RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.2%	1,542.30	98.3%	RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.4%	2,640.86	96.7%
RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.3%	1,380.35	90.3%	RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.3%	3,797.92	93.6%
RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.3%	1,871.70	98.7%	RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.5%	2,818.70	94.9%
RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.2%	1,168.18	100.0%	RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.7%	3,166.71	93.9%
RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.2%	1,414.73	92.4%	RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.4%	2,123.77	95.7%
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.2%	1,784.50	93.2%	RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.3%	1,961.52	95.8%
RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.2%	1,472.47	88.0%	RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.3%	2,004.80	94.1%
RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.2%	1,658.90	100.0%	RE-092	森のとなり	東京都品川区	1,020	0.2%	1,668.24	94.1%
RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.5%	3,644.35	96.5%	RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.2%	1,278.52	94.1%
RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.2%	1,624.06	98.6%	RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.9%	17,269.74	100.0%
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	1.5%	12,732.35	98.3%	RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.3%	2,224.41	92.6%
RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.2%	1,276.91	100.0%	RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.3%	4,208.83	100.0%
RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.3%	2,014.12	100.0%	RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	97.0%
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.2%	2,255.88	94.5%	RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	95.5%
RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	100.0%	RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.2%	1,597.32	93.8%
RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%	RE-100	カスターリア舞浜	千葉県浦安市	670	0.1%	1,287.72	93.5%
RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	100.0%	RE-101	カスターリア市川妙典	千葉県市川市	671	0.1%	1,218.00	100.0%
RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.2%	1,383.90	96.0%	RE-102	カスターリア浦安	千葉県市川市	592	0.1%	1,074.53	100.0%
RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.2%	1,425.43	91.5%	RE-103	カスターリア南行徳	千葉県市川市	543	0.1%	1,031.81	98.0%
RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.2%	1,537.84	100.0%	RE-104	カスターリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市	385	0.1%	724.63	100.0%
RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	86.9%	RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.1%	744.90	93.3%
RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.5%	4,197.66	91.4%	RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%
RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	95.0%	RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	1.0%	18,153.57	100.0%
RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.3%	2,406.41	93.2%	RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.3%	2,179.80	93.0%

# ポートフォリオ一覧(2016年9月28日現在) ③

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.9%	21,367.93	100.0%
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.8%	26,294.49	100.0%
RE-111	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.3%	3,009.74	100.0%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.2%	3,808.97	100.0%
RE-113	カスターリア新栄	愛知県名古屋	1,920	0.4%	3,548.48	92.3%
RE-114	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市	1,340	0.3%	6,545.25	100.0%
RE-115	クレスト草津	滋賀県草津市	3,004	0.6%	13,452.80	80.7%
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.3%	3,471.39	94.1%
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.3%	3,279.90	94.8%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.9%	10,920.75	90.2%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	1,010	0.2%	2,836.00	95.2%
RE-120	カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市	3,570	0.7%	9,334.47	97.8%
RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.1%	1,522.89	94.5%
RE-122	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	1,740	0.3%	6,100.31	88.4%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.2%	3,061.60	100.0%
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.7%	8,747.40	99.3%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%	3,071.60	96.3%
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	98.2%
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.2%	2,800.32	95.2%
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	97.2%
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.4%	5,415.39	100.0%
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.5%	6,230.20	96.2%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.3%	8,661.19	98.1%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.4%	7,022.69	94.8%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋	720	0.1%	1,822.10	100.0%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.2%	2,784.83	99.2%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%	2,828.39	90.2%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%	4,471.11	100.0%
RE-137	カスターリア大濠ベイタワー	福岡県福岡市	2,910	0.6%	11,089.75	62.2%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.6%	10,354.15	100.0%
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.3%	5,086.69	94.0%
RE-140	カスターリア京都市西大路	京都府京都市	973	0.2%	2,035.37	95.1%
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.4%	2,897.06	100.0%
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.4%	6,828.78	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	1.5%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.9%	16,380.78	100.0%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.8%	9,705.31	98.0%
RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.6%	9,277.08	100.0%
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.7%	24,018.00	100.0%
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.6%	22,196.81	97.8%
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.3%	2,973.44	100.0%
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	1.4%	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	0.5%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデホ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.4%	8,899.89	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.2%	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	0.2%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル(ダイワ ロイヤルホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	1.5%	13,480.00	100.0%

用途	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)
物流施設	34物件	195,858	38.5%	862,184.45	100.0%
居住施設	142物件	258,339	50.8%	507,582.34	96.1%
商業施設	10物件	44,710	8.8%	187,021.57	99.6%
その他	3物件	9,630	1.9%	21,558.66	100.0%
ポートフォリオ合計	189物件	508,537	100.0%	1,578,347.02	98.7%

(注1) 物流施設のLB-001~LB-032、商業施設のRM-001~RM-006とRR-001~RR-003の取得価格は、本書の日付現在の想定取得価格を記載しています。

(注2) 投資比率は、それぞれの資産の取得価格が取得価格合計に占める割合について小数第2位を四捨五入し記載しています。

(注3) 2016年8月31日現在の稼働率を記載しています。

# 物流施設の賃料改定時期 ①

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		賃料改定時期	契約満了時期
				2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期		
				第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期		
<b>物流施設</b>															
LB-001	Dプロジェクト町田	日立キャピタル(株)	固定											改定なし	2027/2/28
LB-002	Dプロジェクト八王子	三菱食品(株)	固定											2019/2/27	非開示
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京ロジファクトリー(株)	固定											2019/2/27	2029/2/28
LB-003	Dプロジェクト愛川町	(株)ノジマ	固定											—	2026/6/30
LB-004	Dプロジェクト新三郷	(株)アサヒセキュリティ	固定	※訴訟継続中										2019/5/1	2029/4/30
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	(株)ナカノ商会	固定											改定なし	2026/2/28
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	日立キャピタル(株)	固定											非開示	2027/5/31
LB-007	Dプロジェクト茜浜	(株)大地を守る会	固定											2020/10/11	2025/10/10
LB-008	Dプロジェクト野田	三菱食品(株)	固定											2017/10/1	非開示
LB-009	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー(株)	固定											2020/1/1	2029/12/31
LB-010	Dプロジェクト岐阜	(株)合通	固定											2019/3/23	2024/3/22
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)	固定											2018/8/1	非開示
LB-012	Dプロジェクト札幌南	三菱食品(株)	固定											2017/12/1	非開示
LB-013	Dプロジェクト盛岡	三菱食品(株)	固定											—	非開示
LB-014	Dプロジェクト仙台南	三菱食品(株)	固定											2021/4/1	非開示
LB-015	Dプロジェクト土浦	ヤママルチメンテナンスソリューションズ(株)	固定											2018/4/1	2029/4/14
LB-016	Dプロジェクト御殿場	北港運輸(株)	固定											2019/1/15	2029/1/14
LB-017	Dプロジェクト西広島A棟	ユーシーシーフーズ(株)	固定											2016/12/25	2023/1/31
LB-017	Dプロジェクト西広島B棟	北港運輸(株)	固定											2018/11/1	2028/10/31
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美A棟	日本通運(株)	固定										満了	改定なし	2021/1/20
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美B棟	クリエイト(株)	固定											改定なし	2022/4/15
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美C棟	(株)富士ロジテック	固定										満了	—	2021/5/31
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美D棟	(株)ジャパンビハレッジホールディングス	固定											2019/4/1	2026/8/31

# 物流施設の賃料改定時期 ②

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		賃料改定時期	契約満了時期
				2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期		
				第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期		
<b>物流施設</b>															
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	日本ハム(株)	固定											2018/4/1	非開示
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	トランコム(株)	固定											2016/10/5	2031/10/4
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	(株)セブン&アイ・ホールディングス	固定											2018/6/21	2023/6/30
LB-022	Dプロジェクト川越 I	大和物流(株)	固定											2021/5/1	2026/4/30
LB-023	Dプロジェクト川越 II	大和物流(株)	固定											2017/9/3	2027/9/2
LB-024	DPL犬山	佐川グローバルロジスティクス(株)	固定											2018/10/1	2028/9/30
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	(株)ナカノ商会	固定											改定なし	2032/9/30
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	(株)エス・ディ・ロジ	固定											2018/6/28	2033/6/30
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	中央物産(株)	固定											改定なし	2029/6/30
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	(株)日立物流	固定											2017/7/1	2022/6/30
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	佐川グローバルロジスティクス(株)	固定											2018/8/9	2024/2/9
LB-030	Dプロジェクト八潮	東都生活協同組合	固定											2021/8/1	2031/7/31
LB-030	Dプロジェクト八潮	(株)流通サービス	固定											2021/8/1	2031/7/31
LB-031	Dプロジェクト西淀川	(株)バンテック	固定											2021/4/15	2026/8/15
LB-032	Dプロジェクト松戸	アサヒロジスティクス(株)	固定											2017/4/9	2031/4/30
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)	固定											改定なし	2021/9/30
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	(株)ニチレイロジグループ本社	固定											2027/11/1	2035/10/31

## // 物流施設の賃料改定・契約更新

第22期(2017年2月期)	第23期(2017年8月期)
賃料改定 2テナント	賃料改定 2テナント

# 商業施設の賃料改定時期

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		賃料改定時期	契約満了時期
				2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期		
				第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期		
<b>商業施設</b>															
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和情報サービス㈱	固定				満了							2016/12/12	2017/12/11
RM-002	フォレオひらかた	核テナントA	固定											2019/1/1	2026/12/8
RM-002	フォレオひらかた	核テナントB	固定											2019/1/1	2026/12/14
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントA	固定											2017/3/27	2028/3/26
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントB	固定											2017/3/27	2028/3/26
RM-004	ユニクス高崎	㈱ピーアンドディコンサルティング	固定											2017/12/9	2028/11/19
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	みずほ信託銀行㈱ 【大和情報サービス㈱】	固定											2016/10/1	2034/9/29
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントA	固定+歩合											改定なし	2027/12/21
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントB	固定				満了							改定なし	2017/11/1
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントC	固定+歩合											改定なし	2021/6/30
RR-001	ライフ相模原若松店	㈱ライフコーポレーション	固定											2019/5/22	2027/5/21
RR-002	フォレオせんだい宮の社	大和ハウス工業㈱	固定											改定なし	2022/11/30
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	大和情報サービス㈱	固定											改定なし	2034/2/24
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	㈱アルペン	固定											非開示	2027/11/28

## // 商業施設の主要テナントの賃料改定・契約更新

第22期(2017年2月期)	第23期(2017年8月期)
賃料改定 2テナント	賃料改定 2テナント

# 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 (注1)	第21期 2016年8月期 帳簿価格 (注1)	含み損益	鑑定評価額(注2)			第20期(2016年2月期)			第21期(2016年8月期)			前期比			鑑定会社 (注3)
					第20期 (2016年 2月期)	第21期 (2016年 8月期)	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
LB-001	Dプロジェクト町田	9,200	9,200	0	9,200	9,200	0	4.7	4.6	4.9	4.7	4.6	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	15,400	0	15,400	15,400	0	4.6	4.5/4.6	4.8	4.6	4.5/4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,390	0	3,320	3,390	70	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-004	Dプロジェクト新三郷	5,710	5,710	0	5,720	5,710	▲10	5.3	5.3	5.5	5.3	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	9,280	9,280	0	9,080	9,280	200	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	26,000	0	25,400	26,000	600	4.3	4.3	4.5	4.2	4.2	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,950	0	2,890	2,950	60	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,210	0	6,200	6,210	10	4.9	4.8	5.1	4.9	4.8	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-009	Dプロジェクト犬山	8,690	8,690	0	8,520	8,690	170	5.2	5.1/5.2	5.4	5.1	5.0/5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-010	Dプロジェクト岐阜	1,100	1,100	0	1,100	1,100	0	5.7	5.6/5.7	5.9	5.7	5.6/5.7	5.9	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,980	0	5,830	5,980	150	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-012	Dプロジェクト札幌南	818	818	0	818	818	0	6.2	6.0/6.1	6.4	6.2	6.0/6.1	6.4	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,200	0	1,200	1,200	0	6.1	6.0	6.3	6.1	6.0	6.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-014	Dプロジェクト仙台南	1,530	1,530	0	1,520	1,530	10	5.4	5.2/5.3	5.6	5.4	5.2/5.3	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,390	0	3,390	3,390	0	5.4	5.3	5.6	5.4	5.3	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-016	Dプロジェクト御殿場	1,140	1,140	0	1,140	1,140	0	5.6	5.5	5.8	5.6	5.5	5.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-017	Dプロジェクト西広島	1,210	1,210	0	1,210	1,210	0	5.6	5.6/5.7	5.8	5.6	5.6/5.7	5.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,240	0	4,150	4,240	90	5.4	5.1/5.2 /5.3	5.6	5.3	5.0/5.1 /5.2	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,740	0	5,730	5,740	10	5.3	5.3/5.4	5.5	5.3	5.3/5.4	5.5	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,900	3,900	0	3,910	3,900	▲10	5.1	5.1/5.2	5.3	5.1	5.1/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	8,120	8,120	0	8,100	8,120	20	5.1	5.1/5.2	5.3	5.1	5.1/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,530	3,530	0	3,480	3,530	50	5.2	5.2	5.4	5.1	5.1/5.2	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,850	4,850	0	4,730	4,850	120	5.2	5.2	5.4	5.1	5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-024	DPL犬山	3,940	3,940	0	3,850	3,940	90	5.2	5.1	5.4	5.1	5.0	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,340	0	4,250	4,340	90	5.1	5.0	5.3	5.0	4.9	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,630	7,630	0	7,640	7,630	▲10	5.1	5.1/5.2	5.3	5.1	5.1/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	5,520	0	5,490	5,520	30	5.1	5.1/5.2	5.3	5.1	5.1/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,280	8,280	0	8,280	8,280	0	5.1	5.1/5.2	5.3	5.1	5.1/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	5,140	0	5,130	5,140	10	5.1	5.1/5.2	5.3	5.1	5.1/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,400	0	6,400	6,400	0	4.8	4.3	5.1	4.8	4.3	5.1	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	10,300	0	10,300	10,300	0	5.0	4.7	5.2	5.0	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0	不動研
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,370	0	7,370	7,370	0	4.8	4.5	4.9	4.8	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	不動研
<b>物流施設 合計</b>		<b>192,498</b>	<b>192,498</b>	<b>0</b>	<b>190,748</b>	<b>192,498</b>	<b>1,750</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# 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 (注1)	第21期 2016年8月期 帳簿価格 (注1)	含み損益	鑑定評価額(注2)			第20期(2016年2月期)			第21期(2016年8月期)			前期比			鑑定会社 (注3)
					第20期 (2016年 2月期)	第21期 (2016年 8月期)	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,294	875	8,160	8,170	10	4.1	4.3	4.3	4.1	4.3	4.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,214	▲74	4,080	4,140	60	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-003	カスターリア芝公園	2,630	2,438	▲348	2,080	2,090	10	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-004	カスターリア銀座	2,520	2,376	▲256	2,120	2,120	0	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-005	カスターリア広尾	2,220	2,099	▲289	1,800	1,810	10	4.3	4.4	4.5	4.3	4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-006	カスターリア日本橋	1,200	1,088	31	1,120	1,120	0	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-007	カスターリア八丁堀	2,300	2,138	11	2,150	2,150	0	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-008	カスターリア麻布十番	2,910	2,813	▲193	2,620	2,620	0	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,555	▲105	2,430	2,450	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,785	▲135	1,680	1,650	▲30	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,687	▲47	1,650	1,640	▲10	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,348	▲218	1,130	1,130	0	4.2	4.4	4.4	4.2	4.4	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,186	▲36	2,140	2,150	10	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-014	カスターリアお茶の水	1,770	1,683	366	2,050	2,050	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-015	カスターリア参宮橋	1,393	1,427	42	1,460	1,470	10	4.4	4.6	4.6	4.4	4.6	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-016	カスターリア水天宮	1,279	1,211	118	1,320	1,330	10	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,077	112	1,180	1,190	10	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-018	カスターリア新富町	932	883	97	980	981	1	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	825	785	80	860	866	6	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-020	カスターリア原宿	887	864	23	885	888	3	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-021	カスターリア代々木上原	608	640	44	676	685	9	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	555	561	18	580	580	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-023	カスターリア新宿7丁目	464	444	58	502	503	1	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-024	カスターリア人形町	947	875	284	1,150	1,160	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	992	317	1,300	1,310	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	914	866	163	1,030	1,030	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,278	331	1,610	1,610	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-028	カスターリア神保町	1,160	1,093	296	1,380	1,390	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	675	623	104	728	728	0	4.5	4.2	4.8	4.5	4.2	4.8	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-030	カスターリア新宿御苑	2,720	2,645	304	2,950	2,950	0	4.5	4.7	4.7	4.5	4.7	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-031	カスターリア高輪台	860	822	162	950	985	35	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	619	145	747	765	18	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和



# 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 (注1)	第21期 2016年8月期 帳簿価格 (注1)	含み損益	鑑定評価額(注2)			第20期(2016年2月期)			第21期(2016年8月期)			前期比			鑑定会社 (注3)
					第20期 (2016年 2月期)	第21期 (2016年 8月期)	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-033	カスターリア新宿御苑II	486	480	6	480	487	7	4.5	4.7	4.7	4.5	4.7	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-034	カスターリア新富町IV	400	379	64	430	444	14	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-035	カスターリア高輪台II	1,190	1,171	128	1,300	1,300	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-036	カスターリア南麻布	642	615	55	670	671	1	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-037	カスターリア銀座III	2,880	2,753	86	2,840	2,840	0	4.4	4.5	4.6	4.4	4.5	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-038	カスターリア茅場町	2,707	2,547	412	2,960	2,960	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-039	カスターリア高輪	7,430	7,169	350	7,520	7,520	0	4.5	4.8	4.7	4.5	4.8	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,303	656	3,890	3,960	70	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-041	カスターリア新宿	2,950	2,861	418	3,280	3,280	0	4.4	4.6	4.6	4.4	4.6	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-042	カスターリア市ヶ谷	940	892	437	1,300	1,330	30	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	7,085	1,454	8,540	8,540	0	—	4.2	6.3	—	4.1	6.2	—	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-044	カスターリア初台	2,030	2,013	226	2,300	2,240	▲60	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-045	カスターリア初台II	1,900	1,898	171	2,090	2,070	▲20	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	森井
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,430	169	1,610	1,600	▲10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	4,109	30	4,060	4,140	80	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-048	カスターリア都立大学	648	606	▲51	552	555	3	5.3	5.1	5.6	5.2	5.0	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-049	カスターリア雪谷	1,110	1,019	50	1,070	1,070	0	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-050	カスターリア祐天寺	1,450	1,349	▲109	1,220	1,240	20	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-051	カスターリア大塚	1,480	1,352	237	1,590	1,590	0	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-052	カスターリア菊川	817	744	▲7	788	737	▲51	4.7	4.8	4.9	4.7	4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-053	カスターリア目黒	844	851	80	931	932	1	4.6	4.3	4.8	4.6	4.3	4.8	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-054	カスターリア大塚II	1,040	1,002	197	1,200	1,200	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,170	169	1,330	1,340	10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-056	カスターリア目白	988	941	108	1,030	1,050	20	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-057	カスターリア池袋	2,570	2,485	204	2,630	2,690	60	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,076	123	1,190	1,200	10	4.6	4.8	4.8	4.6	4.8	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	7,380	6,915	1,454	8,360	8,370	10	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-060	カスターリア八雲	857	834	▲90	744	744	0	4.5	4.7	4.7	4.5	4.7	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-061	カスターリア戸越駅前	1,560	1,484	405	1,890	1,890	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	996	978	81	1,060	1,060	0	4.8	4.9	5.0	4.8	4.9	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-063	カスターリア北沢	742	736	59	793	796	3	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-064	カスターリア門前仲町	503	465	44	500	510	10	5.0	5.1	5.2	4.9	5.0	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤

# 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 (注1)	第21期 2016年8月期 帳簿価格 (注1)	含み損益	鑑定評価額(注2)			第20期(2016年2月期)			第21期(2016年8月期)			前期比			鑑定会社 (注3)
					第20期 (2016年 2月期)	第21期 (2016年 8月期)	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-065	カスターア上池台	198	184	27	212	212	0	5.1	4.7	5.3	5.1	4.7	5.3	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-066	カスターア森下	832	772	212	975	985	10	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-067	カスターア若林公園	776	754	54	793	809	16	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-068	カスターア浅草橋	792	740	172	887	913	26	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-069	カスターア入谷	546	510	130	622	641	19	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-070	カスターア北上野	2,641	2,449	140	2,570	2,590	20	4.7	4.8	4.9	4.7	4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-071	カスターア森下II	686	631	139	766	771	5	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-072	カスターア三ノ輪	1,430	1,316	193	1,510	1,510	0	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-073	カスターア尾山台	533	506	76	581	583	2	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-074	カスターア中野	1,060	987	212	1,200	1,200	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-075	カスターア用賀	923	879	230	1,110	1,110	0	4.4	4.6	4.6	4.4	4.6	4.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-076	カスターア住吉	948	869	113	984	983	▲1	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-077	カスターア門前仲町II	2,160	2,020	579	2,590	2,600	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-078	カスターア押上	1,100	1,010	89	1,090	1,100	10	4.7	5.0/4.8	4.9	4.7	5.0/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-079	カスターア蔵前	1,260	1,166	263	1,420	1,430	10	4.6	4.8/4.7	4.8	4.6	4.8/4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-080	カスターア中延	1,790	1,697	862	2,560	2,560	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	中央
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,608	2,581	9,170	9,190	20	4.9	4.6	5.2	4.8	4.5	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-082	カスターア戸越	1,770	1,639	860	2,490	2,500	10	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	中央
RE-083	カスターア大井町	1,181	1,186	263	1,450	1,450	0	4.2	4.1	4.4	4.2	4.1	4.4	0.0	0.0	0.0	森井
RE-084	カスターア大森	1,500	1,472	287	1,760	1,760	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	中央
RE-085	カスターア三宿	1,900	1,881	398	2,280	2,280	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	中央
RE-086	カスターア荒川	1,660	1,606	493	2,100	2,100	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	中央
RE-087	カスターア大森II	2,370	2,318	441	2,790	2,760	▲30	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	森井
RE-088	カスターア中目黒	3,800	3,802	597	4,400	4,400	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-089	カスターア目黒長者丸	2,030	2,035	264	2,300	2,300	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-090	カスターア目黒鷹番	1,750	1,773	106	1,890	1,880	▲10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	森井
RE-091	カスターア大森III	1,520	1,514	175	1,720	1,690	▲30	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	森井
RE-092	森のとなり	1,020	1,066	103	1,170	1,170	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-093	カスターア目黒平町	1,165	1,225	14	1,240	1,240	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,462	367	4,820	4,830	10	5.6	5.4/5.8	—	5.6	5.4/5.8	—	0.0	0.0	—	森井
RE-095	カスターア本駒込	1,520	1,558	111	1,650	1,670	20	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,606	333	1,900	1,940	40	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央

# 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 (注1)	第21期 2016年8月期 帳簿価格 (注1)	含み損益	鑑定評価額(注2)			第20期(2016年2月期)			第21期(2016年8月期)			前期比			鑑定会社 (注3)
					第20期 (2016年 2月期)	第21期 (2016年 8月期)	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-097	カスターリア鶴見	666	610	109	717	720	3	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-098	カスターリア船橋	704	693	76	774	770	▲4	5.2	5.3/5.0	5.4	5.2	5.2/5.0	5.4	0.0	—	0.2	谷澤
RE-099	カスターリア西船橋	783	763	123	887	887	0	5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-100	カスターリア舞浜	670	621	13	635	635	0	5.4	5.4	5.6	5.4	5.4	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-101	カスターリア市川妙典	671	631	71	703	703	0	5.3	5.5	5.6	5.3	5.5	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-102	カスターリア浦安	592	577	36	609	614	5	5.3	5.3	5.6	5.3	5.3	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-103	カスターリア南行徳	543	512	▲19	490	493	3	5.2	5.2	5.4	5.2	5.2	5.4	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-104	カスターリア南行徳Ⅱ	385	364	▲26	338	338	0	5.2	5.2	5.4	5.2	5.2	5.4	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-105	カスターリア野毛山	325	304	12	317	317	0	5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-106	カスターリア市川	461	419	93	513	513	0	5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,043	856	5,800	5,900	100	5.4	5.2/5.6	—	5.3	5.1/5.5	—	▲0.1	▲0.1	—	大和
RE-108	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,679	220	1,900	1,900	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	森井
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,258	491	4,700	4,750	50	5.5	5.3/5.7	—	5.4	5.2/5.6	—	▲0.1	▲0.1	—	大和
RE-110	バ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	9,314	1,285	10,400	10,600	200	5.1	4.9/5.3	—	5.1	4.9/5.3	—	0.0	0.0	—	森井
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,788	151	1,960	1,940	▲20	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	1,082	187	1,270	1,270	0	5.1	4.9/5.3	—	5.1	4.9/5.3	—	0.0	0.0	—	森井
RE-113	カスターリア新栄	1,920	1,682	▲102	1,550	1,580	30	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-114	アプリーレ垂水	1,340	1,203	346	1,550	1,550	0	5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-115	クレスト草津	3,004	2,963	▲1,023	1,940	1,940	0	7.1	7.2	7.3	7.1	7.2	7.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-116	カスターリア塚筋本町	1,490	1,361	238	1,580	1,600	20	5.2	5.3	5.4	5.1	5.2	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-117	カスターリア新梅田	1,376	1,247	172	1,400	1,420	20	5.3	5.4	5.5	5.2	5.3	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-118	カスターリア阿倍野	4,368	4,088	531	4,580	4,620	40	5.2	5.3	5.4	5.1	5.2	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-119	カスターリア栄	1,010	935	254	1,180	1,190	10	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	中央
RE-120	カスターリア日本橋高津	3,570	3,205	534	3,660	3,740	80	5.3	5.4	5.5	5.2	5.3	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-121	カスターリア円山裏参道	411	374	119	486	494	8	5.4	5.4	5.6	5.3	5.3	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-122	カスターリア円山表参道	1,740	1,595	344	1,910	1,940	30	5.4	5.4	5.6	5.3	5.3	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-123	カスターリア東比恵	960	873	111	965	985	20	5.3	5.5	5.5	5.2	5.4	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,070	1,299	4,340	4,370	30	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	中央
RE-125	カスターリア三宮	1,230	1,111	358	1,440	1,470	30	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-126	カスターリア勾当台公園	481	429	106	525	536	11	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-127	カスターリア一番町	783	713	201	896	915	19	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-128	カスターリア大町	656	631	94	702	726	24	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和

# 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 (注1)	第21期 2016年8月期 帳簿価格 (注1)	含み損益	鑑定評価額(注2)			第20期(2016年2月期)			第21期(2016年8月期)			前期比			鑑定会社 (注3)
					第20期 (2016年 2月期)	第21期 (2016年 8月期)	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
RE-129	カスターシア上町台	2,190	2,013	576	2,530	2,590	60	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-130	カスターシアタワー肥後橋	2,670	2,463	1,026	3,490	3,490	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	中央
RE-131	ビッグタワー南3条	1,740	1,443	1,046	2,440	2,490	50	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和
RE-132	カスターシア伏見	2,260	2,078	901	2,980	2,980	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-133	カスターシア名駅南	720	690	206	897	897	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	森井
RE-134	カスターシア薬院	930	917	192	1,080	1,110	30	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井
RE-135	カスターシア壬生	1,193	1,157	282	1,470	1,440	▲30	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-136	カスターシア榴ヶ岡	1,208	1,195	494	1,660	1,690	30	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0	森井
RE-137	カスターシア大濠ペイタワー	2,910	2,799	950	3,780	3,750	▲30	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	森井
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,709	370	3,050	3,080	30	5.8	5.7/6.1	—	5.7	5.6/6.0	—	▲0.1	▲0.1	—	大和
RE-139	カスターシア志賀本通	1,730	1,686	453	2,130	2,140	10	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-140	カスターシア京都西大路	973	1,044	▲14	1,030	1,030	0	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井
<b>居住施設 合計</b>		<b>254,319</b>	<b>242,767</b>	<b>34,569</b>	<b>275,900</b>	<b>277,337</b>	<b>1,437</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,770	0	7,640	7,770	130	6.1	5.8	6.3	6.0	5.7	6.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,580	0	4,580	4,580	0	6.4	5.9	6.5	6.4	5.8	6.4	0.0	▲0.1	▲0.1	不動研
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,270	0	4,740	4,270	▲470	6.2	5.5	6.0	5.6	5.2	5.7	▲0.6	▲0.3	▲0.3	不動研
RM-004	ユニクス高崎	3,000	3,000	0	2,950	3,000	50	6.6	6.3	6.8	6.5	6.2	6.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	3,740	3,740	0	3,710	3,740	30	—	4.6	—	—	4.6	—	—	0.0	—	谷澤
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	8,100	0	8,100	8,100	0	6.0	5.8	6.3	6.0	5.8	6.3	0.0	0.0	0.0	不動研
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,670	0	1,640	1,670	30	5.3	4.9	5.4	5.2	4.8	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,960	0	6,840	6,960	120	6.1	5.8	6.3	6.0	5.7	6.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	2,390	2,390	0	2,380	2,390	10	—	5.5	—	—	5.5	—	—	0.0	—	不動研
<b>商業施設 合計</b>		<b>42,480</b>	<b>42,480</b>	<b>0</b>	<b>42,580</b>	<b>42,480</b>	<b>▲100</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	909	350	1,190	1,260	70	5.7	5.5	5.9	5.4	5.2	5.6	▲0.3	▲0.3	▲0.3	大和
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,120	129	1,250	1,250	0	6.2	6.0	6.4	6.2	6.0	6.4	0.0	0.0	0.0	不動研
<b>その他施設 合計</b>		<b>2,030</b>	<b>2,030</b>	<b>479</b>	<b>2,440</b>	<b>2,510</b>	<b>70</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 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 (注1)	第21期 2016年8月期 帳簿価格 (注1)	含み損益	鑑定評価額(注2)			第20期(2016年2月期)			第21期(2016年8月期)			前期比			鑑定会社 (注3)
					第20期 (2016年 2月期)	第21期 (2016年 8月期)	前期比	直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	—	—	2,100	2,110	10	6.0	5.9/6.1	6.2	6.0	5.9/6.1	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	—	—	1,300	1,300	0	6.1	5.8/5.9	6.3	6.1	5.8/5.9	6.3	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	2,000	—	—	2,170	2,180	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	—	—	2,150	2,150	0	5.6	5.4/5.8	—	5.6	5.4/5.8	—	0.0	0.0	—	森井
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	2,230	—	—	2,260	2,280	20	6.4	6.4/6.5	6.6	6.4	6.4/6.5	6.6	0.0	0.0	0.0	谷澤
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	7,600	—	—	7,600	7,630	30	5.8	5.6	6.0	5.8	5.6	6.0	0.0	0.0	0.0	大和
<b>2016年9月28日取得資産 合計</b>		<b>17,210</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>17,580</b>	<b>17,650</b>	<b>70</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>ポートフォリオ 合計</b>		<b>508,537</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>529,248</b>	<b>532,475</b>	<b>3,227</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(注1) 物流施設のLB-001～LB-032、商業施設のRM-001～RM-005とRR-001～RR-003の取得価格と帳簿価格は、本書の日付現在の想定取得価格を記載しています。

(注2) 2016年9月28日取得資産の第20期(2016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) 「谷澤」:株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」:株式会社中央不動産鑑定所、「大和」:大和不動産鑑定株式会社、「不動研」:一般財団法人日本不動産研究所、「森井」:森井総合鑑定株式会社

## // 所有者別投資主数・投資口数内訳

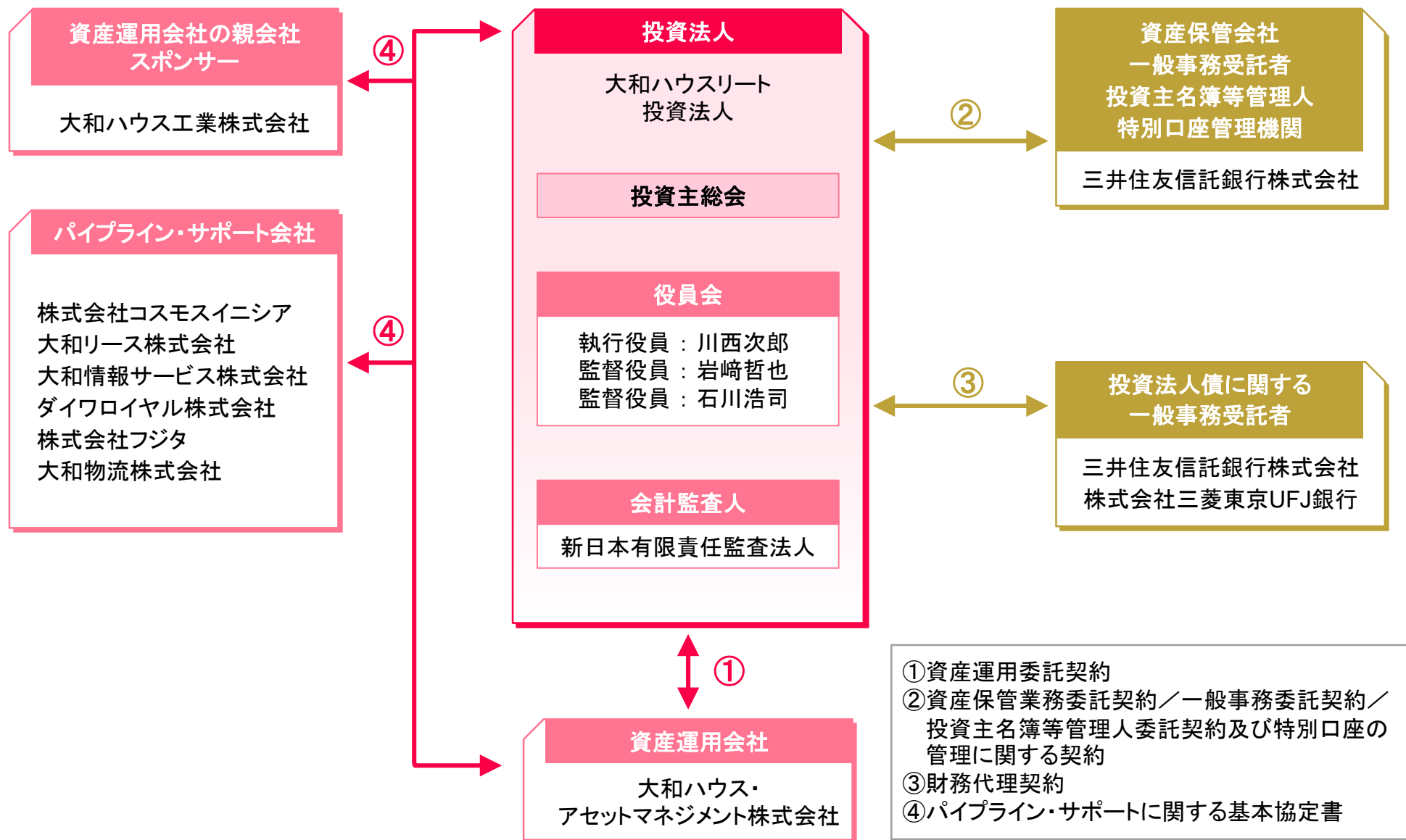
所有者区分	旧大和ハウス・レジデンシャル				旧大和ハウスリート			
	第21期(2016年8月期)				第17期(2016年8月期)			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	5,966	92.8	39,753	5.3	5,020	92.1	20,310	5.8
金融機関	96	1.5	491,438	65.7	102	1.9	213,249	60.8
銀行・信託銀行	49	0.8	436,004	58.3	44	0.8	191,201	54.5
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	35	0.5	76,427	10.2	34	0.6	30,215	8.6
信託銀行	14	0.2	359,577	48.1	10	0.2	160,986	45.9
生命保険会社	8	0.1	21,523	2.9	7	0.1	7,403	2.1
損害保険会社	2	0.0	14,474	1.9	1	0.0	5,594	1.6
その他金融	37	0.6	19,437	2.6	50	0.9	9,051	2.6
信用金庫	27	0.4	11,070	1.5	31	0.6	4,802	1.4
その他	10	0.2	8,367	1.1	19	0.3	4,249	1.2
その他国内法人	121	1.9	88,841	11.9	159	2.9	50,955	14.5
外国人	237	3.7	125,976	16.8	155	2.8	50,005	14.3
証券会社	11	0.2	1,732	0.2	16	0.3	16,181	4.6
<b>合計</b>	<b>6,431</b>	<b>100.0</b>	<b>747,740</b>	<b>100.0</b>	<b>5,452</b>	<b>100.0</b>	<b>350,700</b>	<b>100.0</b>

## // 旧大和ハウス・レジデンシャルの主要投資主

氏名又は名称	第21期(2016年8月期)	
	投資口数(口)	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	188,490	25.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	83,717	11.2
大和ハウス工業株式会社	75,440	10.1
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	35,070	4.7
株式会社中国銀行	14,041	1.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,874	1.9
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイビー エス ビツカーズ ホンコン リミテッド クライアント	13,800	1.8
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスディック ノントリーティー アカウント	12,899	1.7
富士火災海上保険株式会社	12,530	1.7
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアン ツ エグゼンプト 505233	10,891	1.5
<b>合計</b>	<b>460,752</b>	<b>61.6</b>

## // 旧大和ハウスリートの主要投資主

氏名又は名称	第17期(2016年8月期)	
	投資口数(口)	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	89,262	25.5
大和ハウス工業株式会社	42,800	12.2
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	30,953	8.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,044	7.7
三菱UFJモルガン・スタンレー証券会社	8,321	2.4
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,781	2.2
ゴールドマンサックスインターナショナル	6,147	1.8
モルガン・スタンレーMUFG証券会社	5,944	1.7
富士火災海上保険株式会社	5,594	1.6
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV-BNY GCM CLIENT ACCT JP RD LMGC	4,304	1.2
<b>合計</b>	<b>228,150</b>	<b>65.1</b>



## 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。