

## 2018年8月期(第25期)決算説明資料

2018年10月18日



## エグゼクティブ・サマリー

### 1. 決算概要

ページ数

- 2018年8月期 決算ハイライト 4
- 2018年8月期 損益計算書(P/L) 5
- 2018年8月期 貸借対照表(B/S) 6

### 2. 業績予想

- 1口当たり分配金の推移 8
- 2019年2月期及び2019年8月期 業績予想 9

### 3. 運用状況

- 2018年3月・4月取得物件 11
- 2018年9月取得物件・2018年6月売却物件 12
- ポートフォリオ・サマリー(2018年9月27日現在) 13
- 物流施設の運用状況 14
- 居住施設の運用状況 15
- 商業施設の運用状況 16

### 4. 財務状況

- 財務状況 18-19

### 5. 成長への取り組み

ページ数

- 資産規模の推移と今後の目標 21
- 今後の成長戦略 22
- 大和ハウスグループのパイプライン 23-24

### Appendix

ページ数

- 分配方針 26
- 業績推移 27
- ポートフォリオ推移 28
- 貸借対照表 29
- 損益計算書 30
- サステナビリティへの取り組み 31-35
- 大和ハウスグループが手掛ける物流事業 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 40-43
- 物流施設の賃料改定時期 44-46
- 商業施設の賃料改定時期 47
- 不動産鑑定評価額 比較表 48-54
- 投資口価格の推移 55
- 投資主の状況 56
- 投資法人の仕組み図 57

## 1. 決算概要

- ◆ 2018年8月期 分配金実績 **5,046** 円（予想比 +96 円）
- ◆ 合併後、2度目の公募増資により **550** 億円を資金調達

## 2. 業績予想

- ◆ 2019年2月期 分配金予想 **5,300** 円（2018年4月時点予想 5,250 円）
- ◆ 2019年8月期 分配金予想 **5,100** 円

## 3. 運用状況

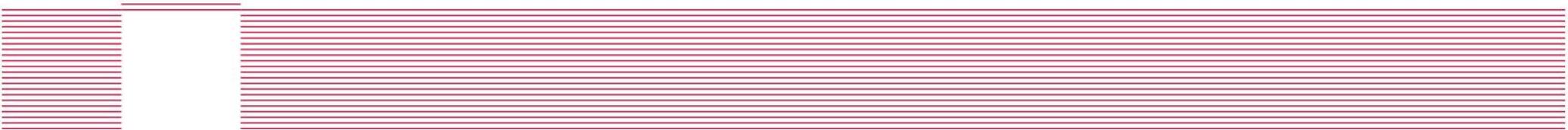
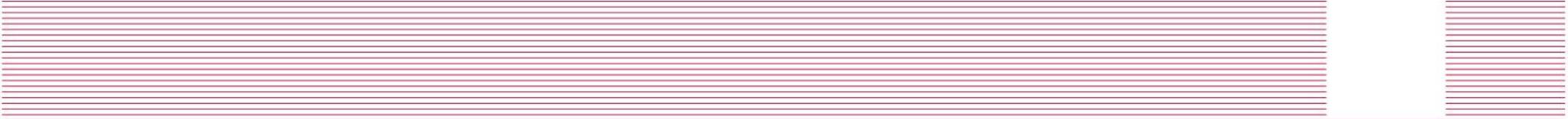
- ◆ 3月・4月に大和ハウスグループのパイプラインを通じて **16** 物件 **969** 億円を取得
- ◆ 6月に **1** 物件 (**28** 億円)売却、9月に **1** 物件 (**35** 億円)取得の物件入替を実施
- ◆ 2018年8月期末 稼働率 **99.5** %（前期比 **+0.2** ポイント）と安定運用を継続

## 4. 財務状況

- ◆ 8月に R&Iの格付の方向性が「A+（安定的）」から「**A+（ポジティブ）**」へ引き上げ
- ◆ 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. 成長への取り組み

- ◆ 合併後、約 2年で **41** 物件 **1,966** 億円を取得し、資産規模 **6,752** 億円へ
- ◆ 引き続きパイプラインを活用し、資産規模 **8,000** 億円へ



# 1. 決算概要

## 1口当たり分配金

**5,046 円**

(予想比 +96 円)

(前期比 ▲148 円)

## 運用状況

◆ NOI利回り **5.4%**

※2018年取得物件の固定資産税等は  
2019年8月期から発生

◆ 償却後利回り **4.1%**

◆ 稼働率 **99.5%**

## 財務状況

◆ 公募増資の実施

エクイティ調達 **550 億円**

新規借入 **320 億円**

◆ LTV (のれんを除く) **44.9%**  
(前期比 ▲1.5 ポイント)

◆ 1口当たり NAV **254,168 円**  
(前期比 +6,165 円)

### ■ NOI利回り

用途	NOI (百万円)	取得価格 (百万円)	NOI利回り	償却後利回り
物流施設	8,375	336,499	5.2%	4.1%
居住施設	6,793	247,444	5.4%	3.9%
商業施設	1,888	71,530	5.5%	4.6%
ホテル	113	4,800	5.7%	4.7%
その他資産	367	11,480	6.3%	4.8%
ポートフォリオ	17,537	671,753	5.4%	4.1%

(注1) 当期売却物件を除いて計算しています。

(注2) NOI利回り及び償却後利回りは2018年8月期の実績値を年換算して計算しています。

### ■ 期末稼働率

用途	2018年2月期	2018年8月期	増減
物流施設	100.0%	100.0%	—
居住施設	97.5%	97.4%	▲0.1 ポイント
商業施設	99.3%	99.7%	0.4 ポイント
ホテル	—	100.0%	—
その他資産	100.0%	100.0%	—
ポートフォリオ	99.3%	99.5%	0.2 ポイント

# 2018年8月期 損益計算書(P/L)

- ◆ 賃貸事業収益は 11期連続増収となり、分配金 5,046円を実現
- ◆ 新規取得物件の収益寄与、2017年取得物件の固定資産税等（242百万円）の発生

(単位:百万円)

	2018年2月期		2018年8月期		2018年8月期	
	実績		実績	前期比	予想 2018/4/18時点	予想比
営業収益	19,700		22,211	2,511	22,073	137
賃貸事業収益	19,700		22,211	2,511	22,073	137
営業費用	11,687		12,942	1,254	12,898	43
賃貸事業費用	7,947		8,944	996	8,959	▲15
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	4,196		4,647	450	4,647	0
減価償却費	3,750		4,296	545	4,312	▲16
その他営業費用	3,740		3,998	257	3,939	58
のれん償却額	1,982		1,982	—	1,982	—
不動産等売却損	—		99	99	—	99
営業利益	8,012		9,269	1,256	9,174	94
営業外収益	357		39	▲318	3	35
営業外費用	1,223		1,538	314	1,617	▲79
支払利息・融資関連費用	1,221		1,345	124	1,400	▲55
経常利益	7,146		7,770	623	7,561	209
特別損失	3		4	0	4	0
当期純利益	7,142		7,765	622	7,556	208
一時差異等調整積立金取崩額	1,982		1,980	▲1	1,982	▲1
分配準備積立金取崩額 (▲は積立額)	▲346		▲22	324	—	▲22
分配金総額	8,777		9,723	945	9,538	184
1口当たり分配金	5,194 円		5,046 円	▲148 円	4,950 円	96 円

## // 主な変動要因(予想比)

	(対利益)
■ 営業収益の増加	137 百万円
・居住施設的良好な稼働率	
・礼金・更新料等の増加	
■ 賃貸事業費用の減少	15 百万円
・固定資産税等・減価償却費の減少	
・修繕費・原状回復工事の増加	
■ その他営業費用の増加	▲58 百万円
・不動産等売却損の発生	
■ 営業外収益の増加	35 百万円
・還付消費税等の発生	
■ 営業外費用の減少	79 百万円
・支払利息の減少	
・新投資口発行費用の減少	
■ 分配準備積立金の積立	22 百万円
・還付消費税等の内部留保	

## // Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

(単位:百万円)

	2018年2月期	2018年8月期
Capex	1,109	919
修繕費	608	568
原状回復工事費	241	311
合計	1,960	1,799

# 2018年8月期 貸借対照表(B/S)

- ◆ LTV (のれんを除く) 44.9% (前期比 ▲1.5ポイント)
- ◆ 鑑定キャップレート低下による含み益の増加 (前期比 +155億円)

(単位:百万円)

	2018年2月期	2018年8月期	前期比
総資産	681,192	771,281	90,089
流動資産	41,739	41,805	65
固定資産	639,374	729,377	90,002
有形固定資産	554,956	646,194	91,238
無形固定資産	78,765	77,398	▲1,367
のれん	73,342	71,360	▲1,982
総負債	304,891	340,685	35,794
流動負債	5,516	17,948	12,432
有利子負債	—	11,600	11,600
固定負債	299,375	322,737	23,361
有利子負債	282,268	302,668	20,400
純資産	376,300	430,596	54,295
一時差異等調整積立金(注1)	12,767	10,785	▲1,982
分配準備積立金(注2)	1,617	1,964	346

LTV(のれんを除く)	46.4 %	44.9 %	▲1.5ポイント
LTV(のれんを含む)	41.4 %	40.7 %	▲0.7ポイント

発行済投資口数	1,690,000 口	1,927,000 口	237,000 口
1口当たり純資産	222,663 円	223,454 円	791 円
1口当たりNAV(注3)	248,003 円	254,168 円	6,165 円

(注1) 2018年8月期末の一時差異等調整積立金は取崩し前の金額であり、取崩し後は8,804百万円です。  
 (注2) 2018年8月期末の分配準備積立金は積立て前の金額であり、積立て後は1,986百万円です。  
 (注3) 1口当たりNAV: (出資総額+出資剰余金+鑑定評価含み損益) / 期末発行済投資口数

## // 主な変動要因(前期比)

■ 総資産の増加	90,089 百万円
・16物件の取得	
・1物件の売却	
・現預金等の減少	
■ 有利子負債の増加	32,000 百万円
・新規借入れ	
■ 純資産の増加	54,295 百万円
・公募増資による出資総額の増加	

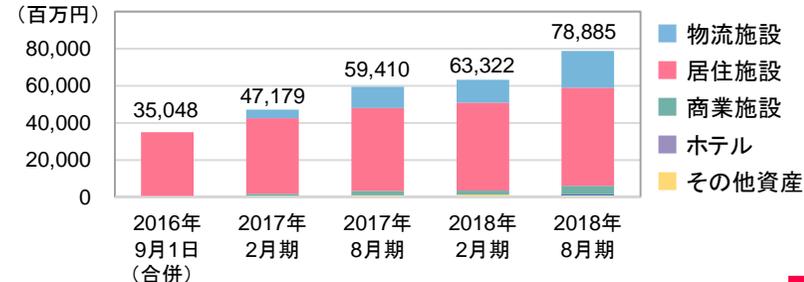
## // 用途別含み益

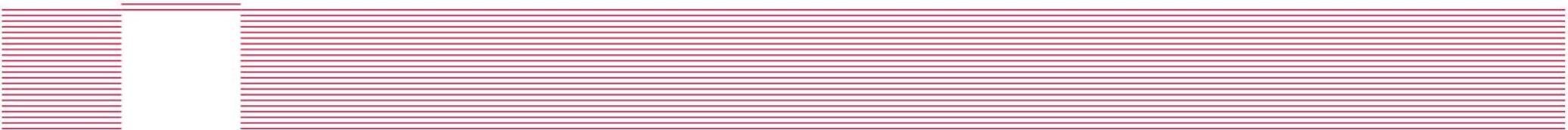
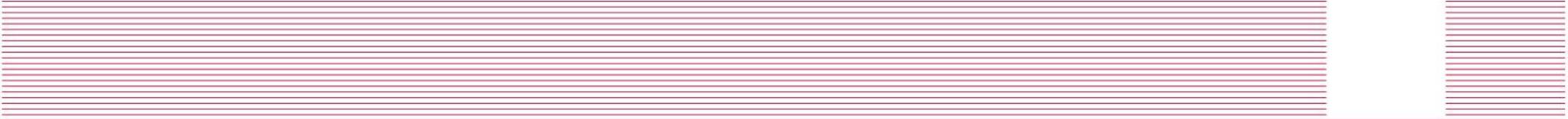
(百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	333,611	353,489	19,877
居住施設	231,166	284,103	52,936
商業施設	71,336	76,020	4,683
ホテル	4,821	4,940	118
その他資産	11,219	12,490	1,270
ポートフォリオ	652,156	731,042	78,885

## // 含み益推移

(百万円)



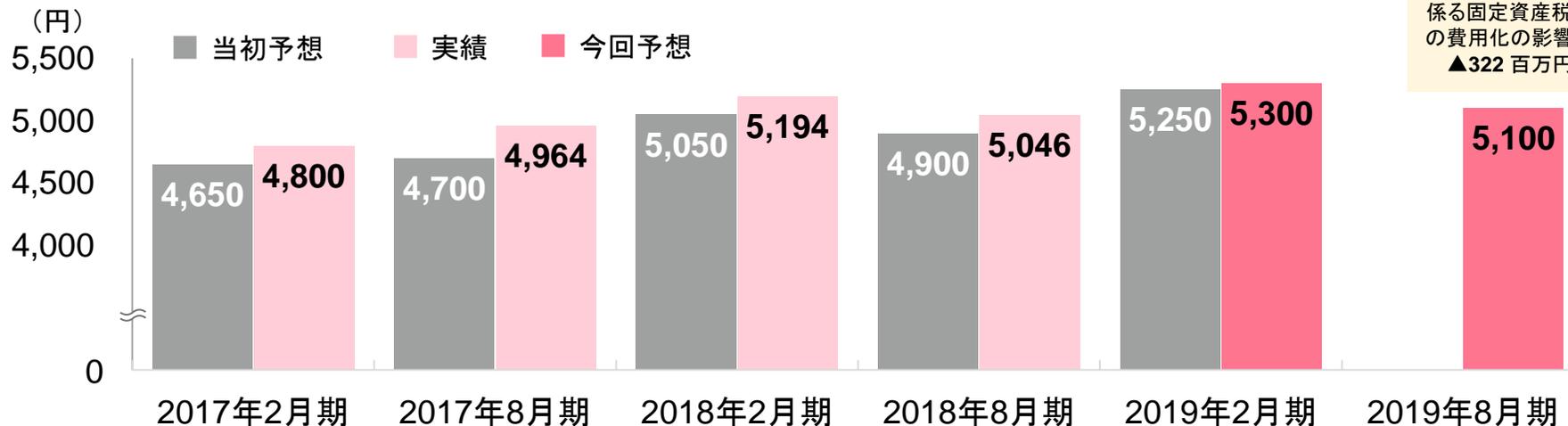


## 2. 業績予想

# 1口当たり分配金の推移

- ◆ 巡航ベース分配金の着実な成長を実現
- ◆ 今後も継続的な分配金の成長を目指す

## // 1口当たり分配金



2019年8月期実績に  
係る固定資産税等  
の費用化の影響等  
▲322百万円



# 2019年2月期及び2019年8月期 業績予想

- ◆ 新規取得物件の収益寄与により、2019年2月期 予想分配金 5,300円
- ◆ 2019年8月期 予想分配金 5,100円（2018年取得物件の固定資産税等発生）

（単位：百万円）

	2018年8月期	2019年2月期		2019年8月期	
	実績	予想	2018年8月期 実績比	予想	2019年2月期 予想比
営業収益	22,211	22,752	541	22,804	51
営業費用	12,942	13,142	200	13,556	413
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
固定資産税等	1,440	1,431	▲9	1,753	322
減価償却費	4,296	4,424	128	4,436	11
営業利益	9,269	9,610	340	9,247	▲362
支払利息・融資関連費用	1,345	1,380	35	1,402	21
投資口交付費	191	—	▲191	—	—
経常利益	7,770	8,232	461	7,847	▲384
特別損失	4	—	▲4	—	—
当期純利益	7,765	8,231	466	7,846	▲384
一時差異等調整積立金取崩額	1,980	1,982	▲1	1,982	—
分配準備積立金取崩額 （▲は積立額）	▲22	—	22	—	—
分配金総額	9,723	10,213	490	9,828	▲384

## 【1口当たり情報】

1口当たり当期純利益	4,029 円	4,271 円	242 円	4,071 円	▲200 円
1口当たり分配金	5,046 円	5,300 円	254 円	5,100 円	▲200 円
[2018年4月18日時点予想]	[4,950 円]	[5,250 円]			

## // 2019年2月期予想の主な変動要因 (2018年8月期実績比)

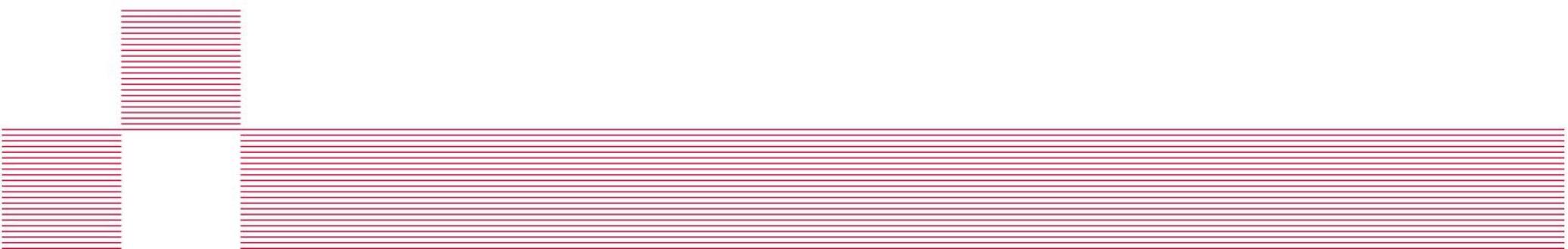
■ 営業収益の増加	(対利益) 541 百万円
・ 2018年3月・4月取得16物件の通期収益寄与	
・ 2018年9月取得1物件の収益寄与	
■ 営業費用の増加	▲200 百万円
・ 2018年3月・4月取得16物件の通期費用発生	
・ 2018年9月取得1物件の費用発生	
・ 修繕費の増加	
・ 不動産等売却損の未発生	
■ 営業外収益の減少	▲35 百万円
・ 還付消費税等の未発生	
■ 営業外費用の減少	155 百万円
・ 新投資口発行費用の未発生	
・ 支払利息の増加	

## // 2019年8月期予想の主な変動要因 (2019年2月期予想比)

■ 営業収益の増加	(対利益) 51 百万円
・ 2018年9月取得1物件の通期収益寄与	
■ 営業費用の増加	▲412 百万円
・ 2018年取得17物件の固定資産税等の発生	
・ 修繕費の増加	
■ 営業外費用の増加	▲21 百万円
・ 支払利息の増加	



### 3. 運用状況



## ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じて、16物件 969億円（鑑定NOI利回り 5.3%）を取得

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (注)	賃借人	取得日
<b>物流施設</b>					
DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	100.0 %	ユニクロ、ネストロジスティクスほか	2018年4月10日
Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	5,600	100.0 %	大和物流	2018年4月10日
Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	1,040	100.0 %	ニチレイロジグループ本社	2018年4月10日
Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	100.0 %	日立物流首都圏	2018年4月10日
Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	8,200	100.0 %	三菱食品	2018年4月10日
Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	6,900	100.0 %	東京納品代行	2018年4月10日
Dプロジェクト犬山(追加取得)	愛知県犬山市	2,100	100.0 %	タキヒヨー	2018年4月10日
Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	100.0 %	伊藤忠食品	2018年4月10日
Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	7,300	100.0 %	国分グループ本社	2018年4月10日
Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	100.0 %	日立物流関東	2018年4月10日
Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	100.0 %	日立物流中部	2018年4月10日
Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	9,200	100.0 %	非開示	2018年4月10日
<b>物流施設 小計</b>		<b>76,380</b>	<b>100.0 %</b>	—	—
<b>商業施設</b>					
フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	100.0 %	大和情報サービス	2018年4月3日
フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	100.0 %	大和情報サービス	2018年4月3日
ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	大阪府大阪市	4,500	100.0 %	ロイヤルホームセンター	2018年3月27日
<b>商業施設 小計</b>		<b>15,800</b>	<b>100.0 %</b>	—	—
<b>ホテル</b>					
ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	100.0 %	ダイワロイヤルほか	2018年4月3日
<b>合計</b>		<b>96,980</b>	<b>100.0 %</b>	—	—

(注) 稼働率は、2018年8月末時点の数値を記載しています。

DPL福岡糟屋



Dプロジェクト千葉北



Dプロジェクト犬山(追加取得)



Dプロジェクト上三川



フォレオ大津一里山



ダイワロイネットホテル横浜関内



Dプロジェクト川越Ⅳ



Dプロジェクト松戸Ⅱ



Dプロジェクト大阪平林



Dプロジェクト富士



フォレオ博多



Dプロジェクト久喜Ⅶ



Dプロジェクト富里Ⅱ



Dプロジェクト仙台泉Ⅱ



Dプロジェクト鳥栖Ⅲ



ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)



## 取得 LM-003 DPL北九州 物流施設(マルチテナント型)



取得日	2018年9月27日
所在地	福岡県北九州市
建築時期	(A棟) 2015年10月21日 (B棟) 2016年12月9日
取得価格	3,510 百万円
鑑定評価額	3,560 百万円
鑑定NOI利回り	5.8 %
償却後利回り	3.8 %
平均賃貸借契約期間	10.0 年
平均賃貸借契約残存期間	8.5 年(注1)
賃貸可能面積	26,672.98 m <sup>2</sup>
賃借人	ヤマエ久野、 九倉、旭食品
稼働率	100.0 %

- 北九州市の南東部に位置し、北九州都市高速道路1号線「長野IC」及び九州自動車道「小倉東IC」へ3.0kmと、北九州市内及び福岡市方面へもアクセス良好な立地
- 周辺は物流施設・営業所・工場等の事業所が一带に集積する産業エリアで、24時間操業・多頻度配送が可能な良好な物流環境に立地
- A棟は延床面積約4,445坪、2階建、B棟は延床面積約3,637坪、2階建のマルチテナント型物流施設

## 売却 クレスト草津 居住施設



- 540戸の大型学生マンション
- 鑑定評価額を大きく上回る価格での売却により、含み損を解消

売却日	2018年6月22日
所在地	滋賀県草津市
建築時期	1999年2月4日
売却価格	2,800 百万円
帳簿価格	2,814 百万円
売却損益	▲99 百万円
鑑定評価額	1,960 百万円
2018年2月期NOI利回り	5.7 %
2018年2月期償却後利回り	2.9 %
賃貸可能面積	13,452.80 m <sup>2</sup>
稼働率(2018年4月末)	99.1 %

## 2018年6月売却 居住施設 1 物件

売却価格	2018年2月期 NOI利回り	2018年2月期 償却後利回り	築年数(注2)
2,800 百万円	5.7 %	2.9 %	19.4 年

## 2018年9月取得 物流施設 1 物件

取得価格	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	築年数(注2)
3,510 百万円	5.8 %	3.8 %	2.9 年

(注1) 取得日時時点の平均賃貸借契約残存期間を記載しています。

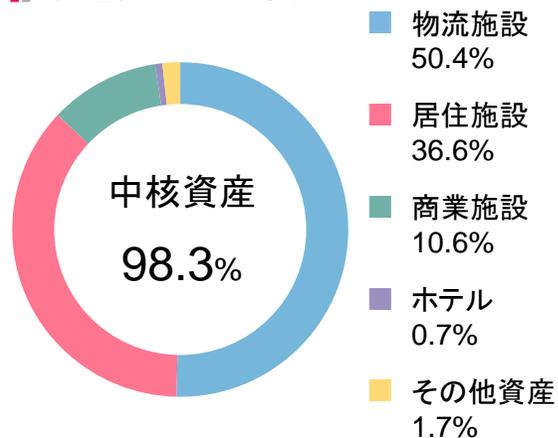
(注2) 取得物件は取得日時時点の、売却物件は売却日時時点の築年数を記載しています。

	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	675,263 百万円	340,009 百万円	247,444 百万円	71,530 百万円	4,800 百万円	11,480 百万円
物件数	214 物件	59 物件	134 物件	16 物件	1 物件	4 物件
NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3 %	5.1 %	5.4 %	5.3 %	5.2 %	6.3 %
平均築年数	9.6 年	7.5 年	12.5 年	10.0 年	9.1 年	7.0 年
稼働率 <sup>(注2)</sup>	99.5 %	100.0 %	97.4 %	99.7 %	100.0 %	100.0 %
地域別比率	首都圏 66.5 % 中部圏 3.8 % 近畿圏 9.2 % その他 20.4 %	首都圏 61.5 % 中部圏 4.7 % 近畿圏 6.9 % その他 27.0 %	首都圏 83.4 % 中部圏 3.0 % 近畿圏 8.8 % その他 4.8 %	首都圏 37.6 % 中部圏 3.3 % 近畿圏 24.0 % その他 35.1 %	首都圏 100.0 %	首都圏 17.7 % その他 82.3 %

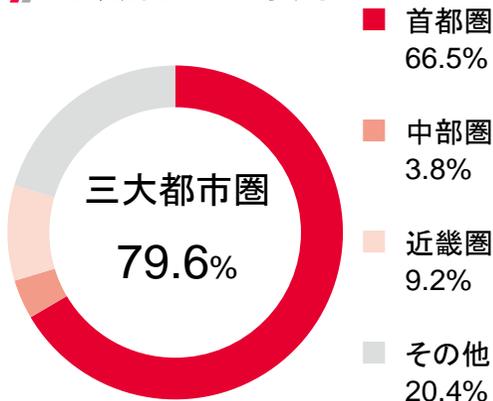
(注1) NOI利回りは、2018年8月期の実績値を年換算したNOI(固定資産税等調整後)と2018年9月取得物件の鑑定NOIを用いて計算しています。

(注2) 稼働率は、2018年8月末時点の数値を記載しています。

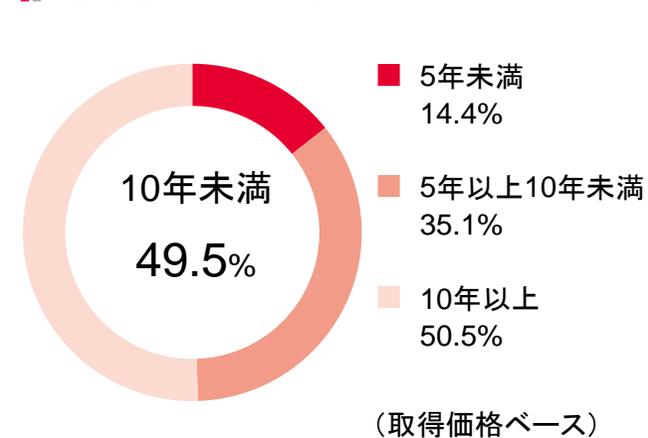
## // 用途別ポートフォリオ



## // 地域別ポートフォリオ



## // 築年数別ポートフォリオ



## <運用状況>

- 取得以来、稼働率 100%を継続
- 【Dプロジェクト福岡宇美C棟】 幹線動力増幅工事を実施  
⇒ 賃料の増額
- 【Dプロジェクト浦安Ⅲ、Dプロジェクト久喜Ⅵ、Dプロジェクト京田辺、DPL三郷(3階)】 LED化工事を実施  
⇒ 賃貸収入の増加

## <賃料改定・契約更新の状況>

- 賃料改定：Dプロジェクト寝屋川、Dプロジェクト土浦、Dプロジェクト鳥栖(既存棟)、Dプロジェクト久喜Ⅱ、Dプロジェクト久喜Ⅲ、Dプロジェクト久喜Ⅵ  
⇒ 同条件にて賃料改定
- 【Dプロジェクト新三郷】 4月に最高裁に上告し、10月に棄却  
⇒ 賃料約 6%減の控訴審判決の内容に基づき、2018年8月期までに計上済みの訴訟損失引当金にて対応

## // 内部成長への取り組み

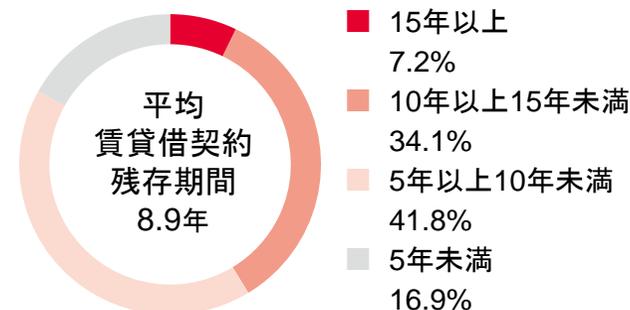
- 賃料改定時の賃料増額、LED化工事、太陽光発電設備設置などによる内部成長の実現

月額賃貸収入 2018年8月末時点(物件取得時点対比)	賃料	+5,809 千円
	その他賃貸収入	+3,954 千円
	賃貸収入合計	+9,764 千円

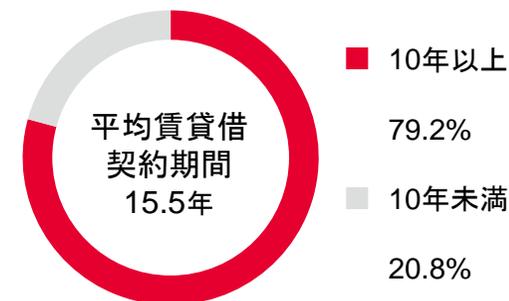
- 今後の計画

Dプロジェクト川越Ⅱ	■ マテハン設置工事 ⇒ 賃料の増加
DPL三郷(2階)	■ LED化工事 ⇒ 賃貸収入の増加

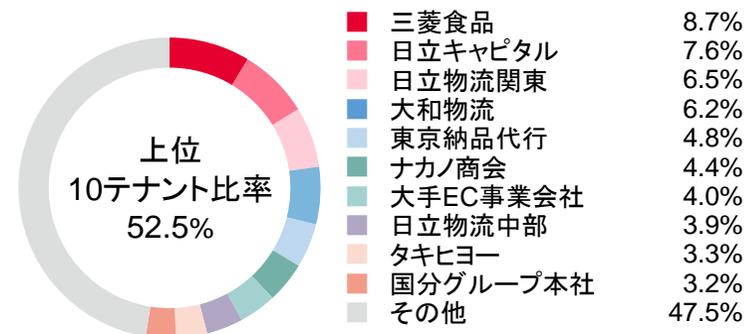
## // 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



## // 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)



2018年9月27日現在

## <運用状況>

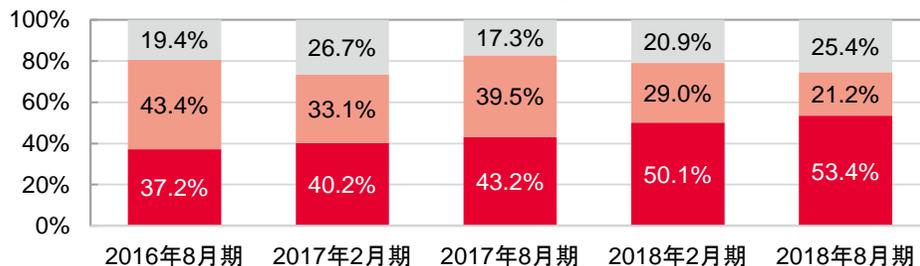
- 期中平均稼働率 97.2%を確保し予想の 96.4%を上回る水準で推移
- 4 物件で大規模修繕工事を実施

## <賃料の状況>

- テナント入替時の賃料は 7 期連続で増加  
月額賃料増減額 +2,598 千円 (入替前賃料対比 +1.9%)
- 7 物件 15 戸で専有部バリューアップ工事を実施  
⇒ 期末時点で 13 戸が契約済み、賃料が従前より 8.1%増加

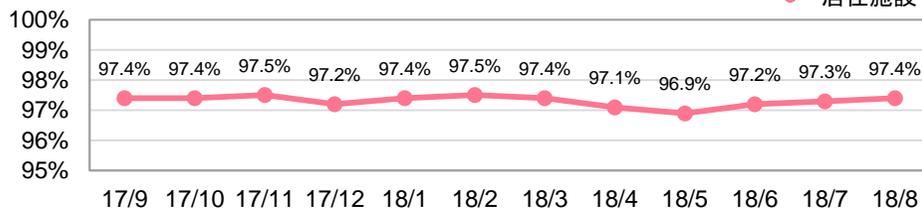
## // テナント入替時の月額賃料の状況

(テナント入替戸数の比率) ■ 賃料増加 ■ 賃料据置 ■ 賃料減少



増減額	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期
増減額	+1,421 千円	+856 千円	+1,667 千円	+1,689 千円	+2,598 千円
入替戸数	1,295 戸	1,055 戸	1,110 戸	806 戸	990 戸

## // 月末稼働率推移



## // バリューアップ工事事例

- 競争力維持を図るために物件特性に応じたバリューアップ工事を実施

改修前

- 倉庫をパーティールームに改修

- シャワールームからユニットバスに改修

- キッチンを背面型から人気の高い対面型に改修

改修後

## <運用状況>

- 期末稼働率 99.7%と高い水準を維持
  - ・テナント入居：3 区画
  - ・テナント退去：2 区画
- 2018年8月末時点の月額賃料  
+2,633 千円（2018年2月末時点対比 +0.8%）

### ■ 【クイズゲート浦和】

- ・期末稼働率 99.6%  
(2018年2月期 92.1%)

### ■ 【ドリームタウンALi】

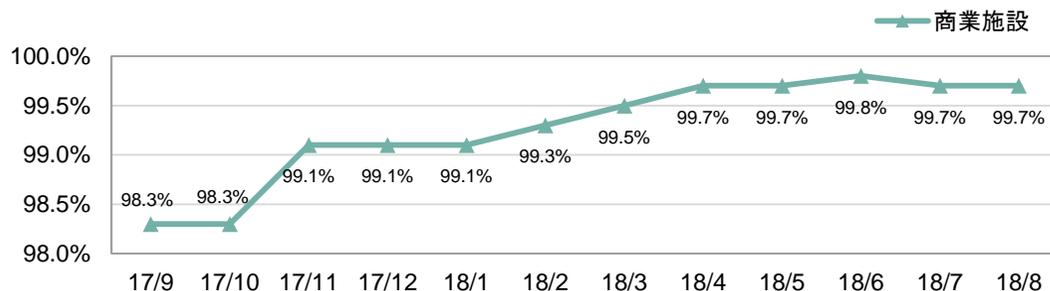
- ・期末稼働率 100.0%  
(2018年2月期 99.2%)



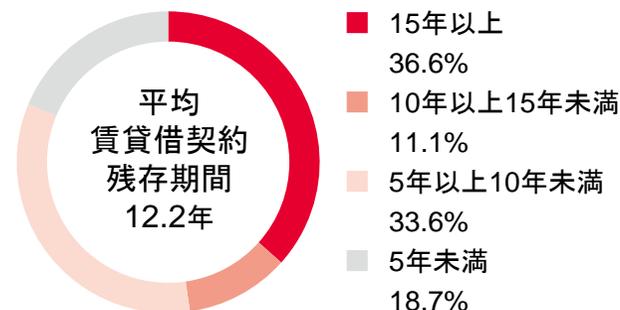
## <主要テナントの賃料改定・契約更新の状況>

- 契約更新・賃料改定：なし

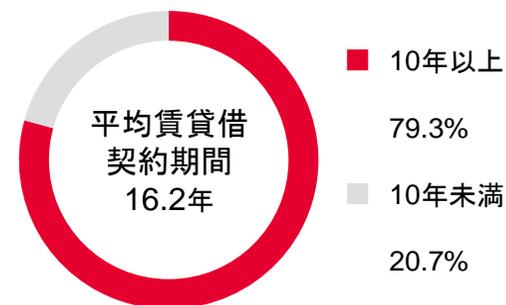
## // 月末稼働率推移



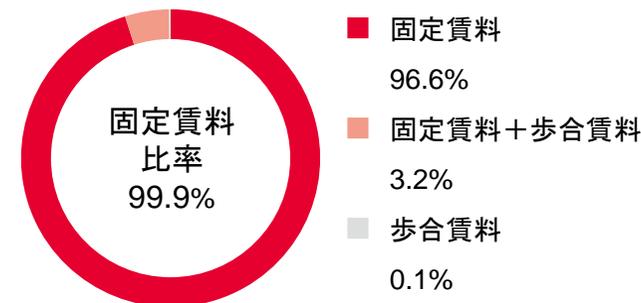
## // 賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)

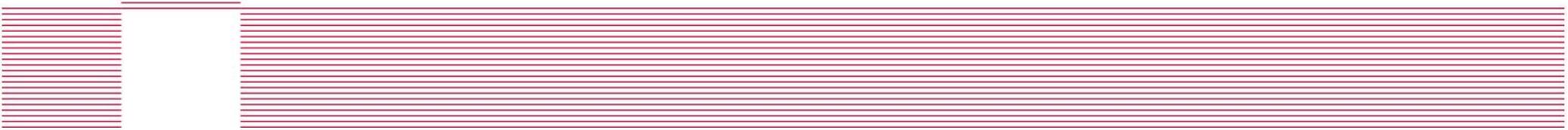
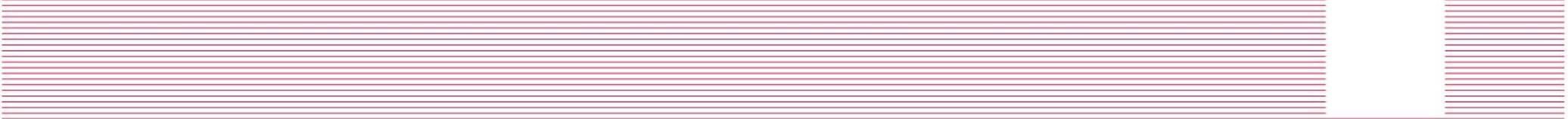


## // 賃貸借契約期間別 (年間賃料ベース)



## // 賃料形態別 (賃貸面積ベース)





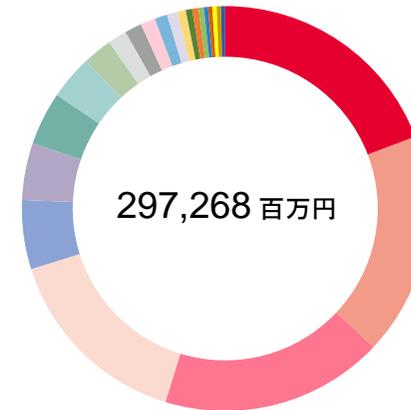
## 4. 財務狀況

- ◆ 2018年9月に生命保険会社 2社と新たに取引を開始
- ◆ LTV水準は 40~50%(のれんを除く)とする安定した財務運営方針
- ◆ LTV 50%(のれんを除く)までの借入れによる取得余力は 700億円

## // 有利子負債の状況

	2018年2月期	2018年9月27日 現在	増減
有利子負債総額	282,268 百万円	316,268 百万円	34,000 百万円
借入金総額	266,268 百万円	297,268 百万円	31,000 百万円
投資法人債総額	16,000 百万円	19,000 百万円	3,000 百万円
LTV(のれんを除く)	46.4 %	45.1 %	▲1.3 ポイント
LTV(のれんを含む)	41.4 %	40.9 %	▲0.5 ポイント
長期負債比率	100.0 %	96.3 %	▲3.7 ポイント
固定金利比率	93.8 %	95.4 %	1.6 ポイント
平均利率	0.77 %	0.76 %	▲0.01 ポイント
平均残存年数	5.7 年	5.4 年	▲0.3 年
コミットメントライン	20,000 百万円	20,000 百万円	—

## // 借入先の内訳



- 三菱UFJ銀行
- 三井住友信託銀行
- 三井住友銀行
- みずほ銀行
- 日本政策投資銀行
- あおぞら銀行
- 農林中央金庫
- りそな銀行
- みずほ信託銀行
- 日本生命保険
- 新生銀行
- 信金中央金庫
- 三井住友海上火災保険
- 福岡銀行
- 千葉銀行
- 七十七銀行
- 西日本シティ銀行
- 静岡銀行
- 伊予銀行
- 京都銀行
- 中国銀行
- 第一生命保険 (新規)
- 太陽生命保険 (新規)

## // 格付

JCR

AA(安定的)

R&I

A+(ポジティブ)(注)

(注) 2018年8月8日付でR&Iによる格付の方向性が「A+(安定的)」から「A+(ポジティブ)」へ引き上げ

- ◆ 2018年7月に投資法人債（12年 20億円・20年 10億円）を発行
- ◆ 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

## // ファイナンスの状況

2018年3月・4月実行

新規借入（借入時点）	
借入金額	32,000 百万円
平均利率	0.64 %
平均借入期間	7.3 年

2018年7月実行

期限前返済（返済時点）	
返済金額	3,000 百万円
利率（変動）	0.20 %
残存年数	1.7 年

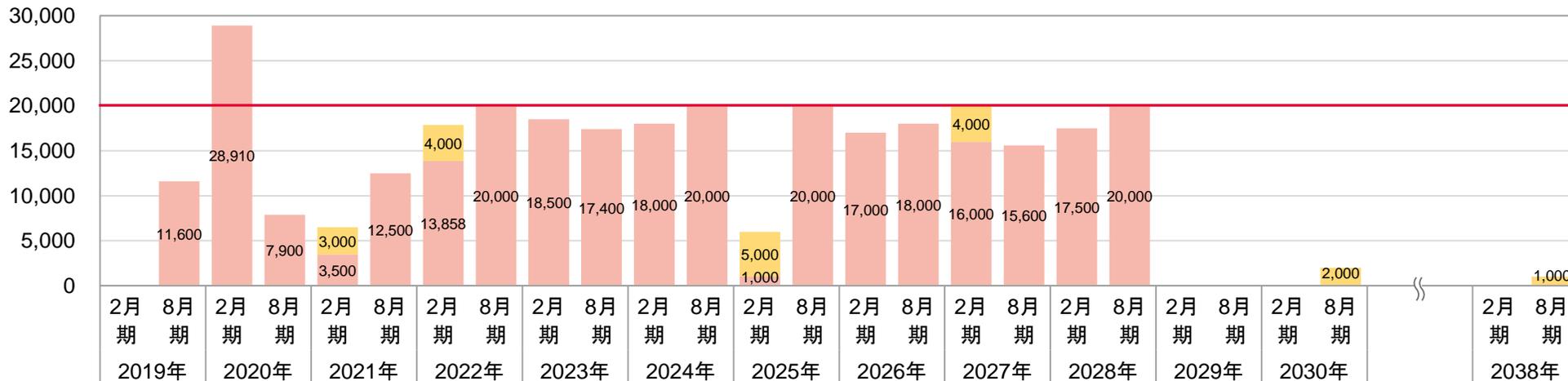
投資法人債発行（発行時点）	
発行金額	3,000 百万円
平均利率	0.80 %
平均発行期間	14.7 年

2018年9月実行

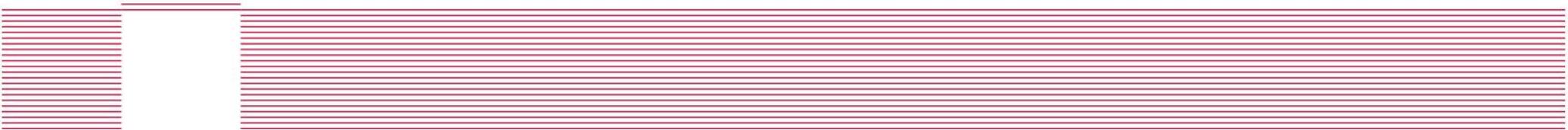
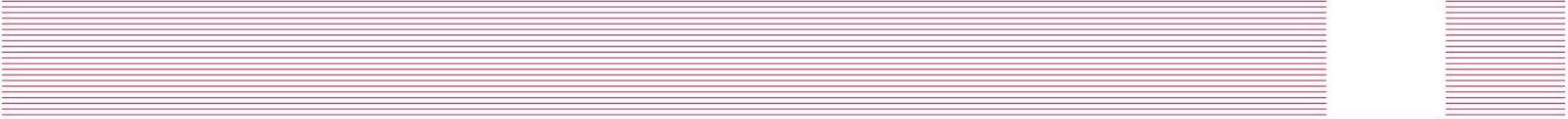
新規借入（借入時点）	
借入金額	2,000 百万円
平均利率	0.52 %
平均借入期間	6.0 年

## // 返済期限の分散

（百万円）



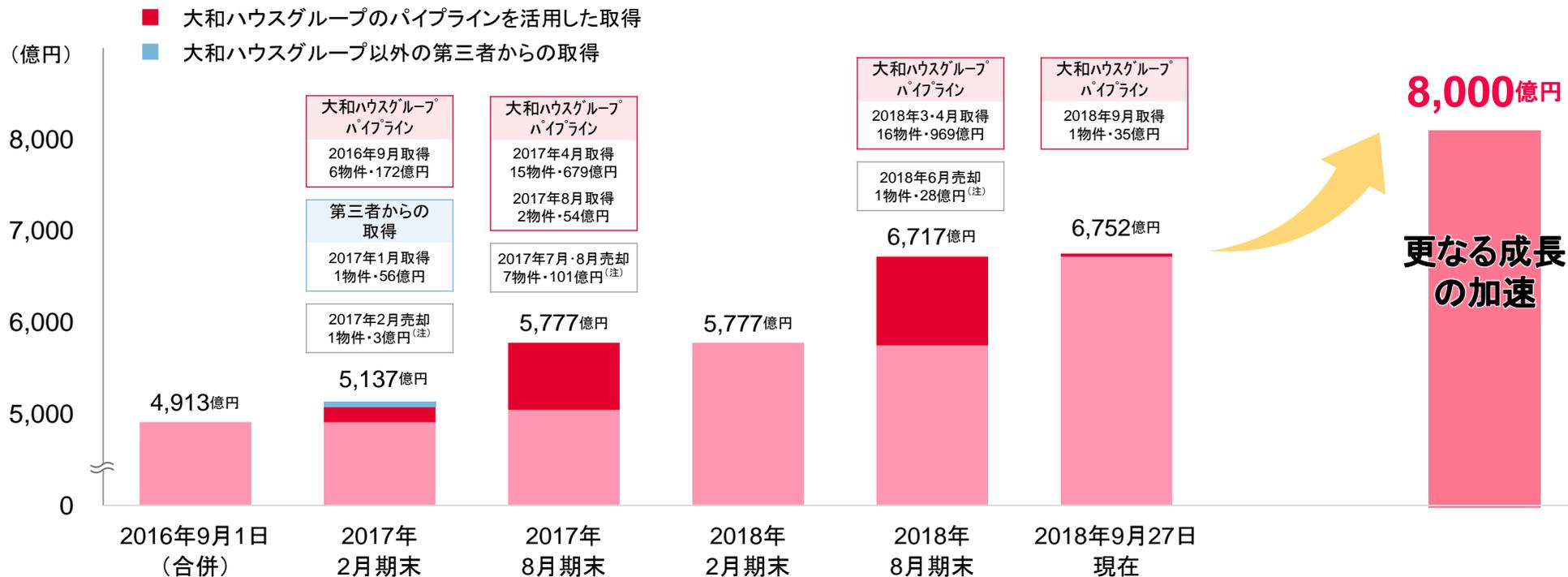
2018年9月27日現在



## 5. 成長への取り組み

- ◆ 総合型REITへの転換により、合併以降、41物件 1,966億円を取得
- ◆ 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

## // 資産規模(取得価格ベース)



更なる成長  
の加速

合併後取得価格合計

**1,966億円**

合併後資産規模成長率

**+37.4%**

合併後資産規模増加額 1,839億円

合併後における大和ハウスグループの  
パイプラインを活用した取得比率

**97.1%** (40物件/41物件)

(取得価格ベース)

合併後における大和ハウスグループの  
開発物件の取得比率

**96.3%** (39物件/41物件)

(取得価格ベース)

(注) 売却価格を記載しています。

- ◆ 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

## // 大和ハウス及び資産運用会社による 持投資口会制度の導入

- ◆ 2018年5月に日本証券業協会が「持投資口会制度に関するガイドライン」を制定したことに伴い、全リートのスポンサーで初めて導入

対象者	導入予定時期
取締役及び監査役	2018年11月
従業員	2019年
大和ハウス 16,275名 (2018年4月1日現在)	
資産運用会社 61名 (2018年10月1日現在)	

## // 大和ハウスによるセიმポート出資

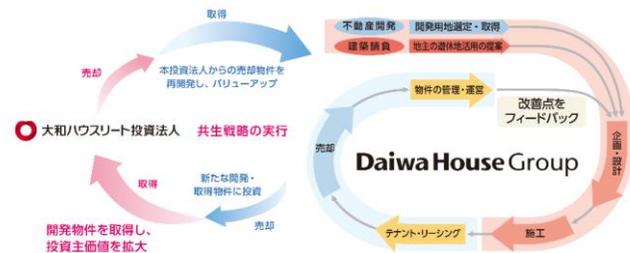
- ◆ 投資主の利益と投資法人のスポンサーの利益を共通のものとするという観点から、本投資法人の投資口を継続保有する方針

大和ハウス工業の保有口数(保有比率)	185,200口 (9.6%)
--------------------	-----------------

2018年8月31日現在

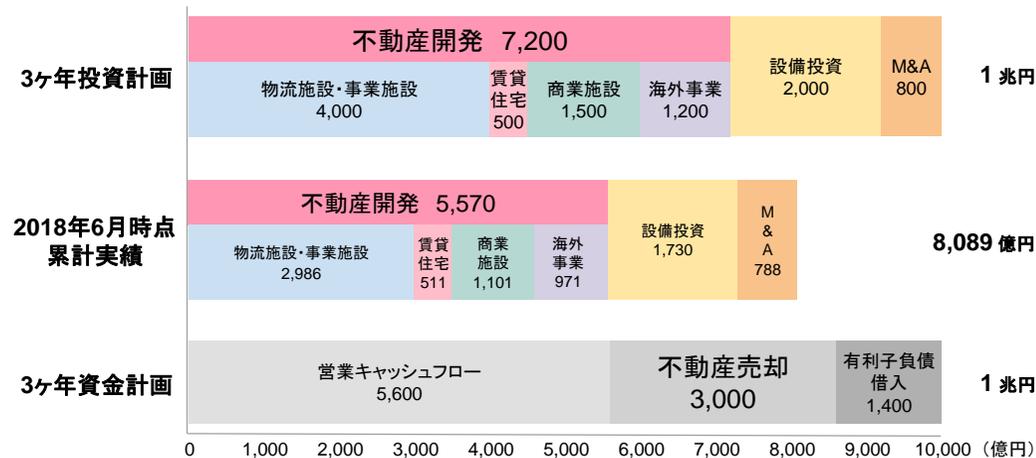
## // 大和ハウスグループのバリューチェーン

- ◆ 用地取得、設計・施工から管理・運営までの事業をグループ内で一気通貫



## // 大和ハウスグループの第5次中期経営計画

- ◆ 大和ハウスグループは第5次中期経営計画(2016年度~2018年度)において、7,200億円を不動産開発事業へ投資し、3,000億円を不動産売却により資金調達する計画



(出所) 大和ハウス工業株式会社

## // 大和ハウスグループの流動化不動産(注)の内訳

(億円)

2018年6月末	稼働中	未稼働	合計
物流施設・事業施設	1,446	3,595	5,042
賃貸住宅	117	300	418
商業施設	673	229	902

(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	26,310 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11月	7階建	31,094 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト相模原Ⅱ	BTS型	神奈川県相模原市	2015年4月	2階建	17,576 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト久喜ⅢK	BTS型	埼玉県久喜市	2016年10月	5階建	29,090 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	57,198 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト四日市A棟	BTS型	三重県四日市市	2016年12月	2階建	5,602 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト茨木A棟	BTS型	大阪府茨木市	2017年9月	6階建	90,486 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト茨木B棟	BTS型	大阪府茨木市	2018年4月	4階建	65,341 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト茨城石岡	BTS型	茨城県石岡市	2015年8月	2階建	24,524 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト四国坂出A棟	BTS型	香川県坂出市	2015年8月	1階建	27,995 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川崎夜光	マルチテナント型	神奈川県川崎市	2017年3月	5階建	92,924 m <sup>2</sup>
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年6月	5階建	88,050 m <sup>2</sup>
DPL岩手北上	マルチテナント型	岩手県北上市	2017年9月	1階建	28,043 m <sup>2</sup>
DPL仙台港	マルチテナント型	宮城県仙台市	2017年3月	2階建	63,098 m <sup>2</sup>
DPL仙台長町	マルチテナント型	宮城県仙台市	2018年5月	3階建	33,448 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



Dプロジェクト城南島



Dプロジェクト板橋新河岸



Dプロジェクト和光A棟



Dプロジェクト茨木A棟



DPL相模原



DPL横浜大黒



DPL市川



## // 居住施設

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	戸数
ロイジェント千葉中央	コンパクト	千葉県千葉市	2019年3月	共同住宅:188戸、 店舗:1区画
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/ 保育園/店舗	愛知県名古屋市	2015年2月	共同住宅:430戸、 シェアハウス:136戸、 老人ホーム:66戸 (デイサービス併設)、 保育園、店舗:2区画
ロイヤルパークスER万代	コンパクト/ファミリー/ シェアハウス/ 医療モール	新潟県新潟市	2018年8月	共同住宅:326戸、 シェアハウス:111戸、 医療モール

## // 商業施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積
イーアス高尾	モール型	東京都八王子市	2017年6月	4階建	80,758 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
COMBOX310	モール型/ホテル	茨城県水戸市	2006年4月	13階建	18,497 m <sup>2</sup>
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	19,089 m <sup>2</sup>

## // ホテル

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/商業施設/ コンベンション	東京都江東区	2018年9月	地下1階、 17階建	22,500 m <sup>2</sup>
ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口	ホテル	愛知県名古屋市	2001年7月	地下2階、 12階建	7,605 m <sup>2</sup>

## // その他資産

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	延床面積/戸数
Dタワー西新宿	オフィス/サービスアパートメント/ 商業施設	東京都新宿区	2020年3月	39,460 m <sup>2</sup>
広島二葉の里プロジェクト	オフィス/ホテル/商業施設	広島県広島市	2019年3月	47,123 m <sup>2</sup>
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	100戸、40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



イーアス高尾



イーアスつくば



COMBOX310



ダイワロイヤル有明プロジェクト



Dタワー西新宿



広島二葉の里プロジェクト

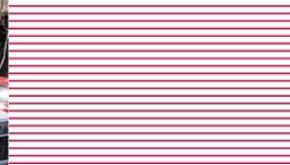
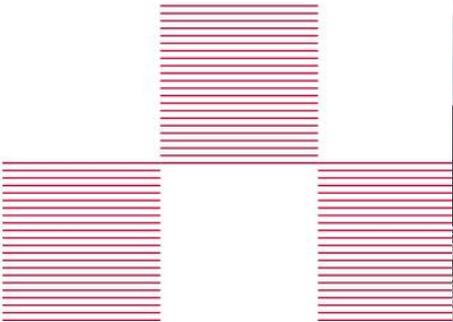
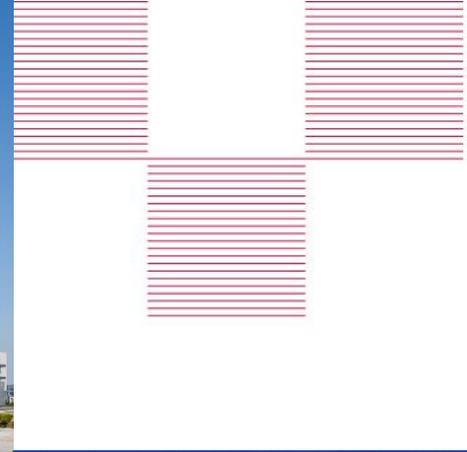


練馬高松プロジェクト





# Appendix

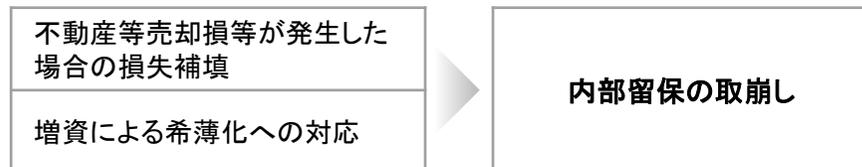


## // のれんと会計処理



- ◆ 貸借対照表上、無形固定資産として計上
- ◆ 20年間にわたって定額法により毎期 1,982 百万円を償却

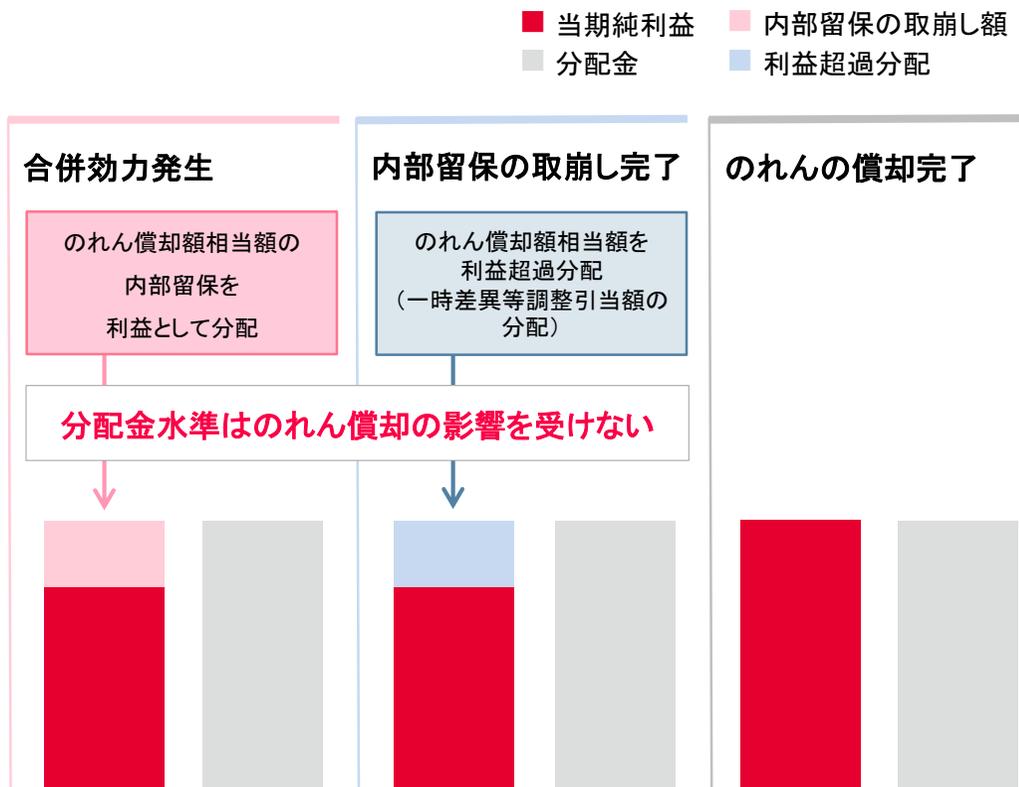
## // 内部留保等の活用方針



(注) 繰越期間は2021年2月期までです。



## // 分配方針



分配金の安定化を実現

	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期 (A)	2018年8月期 (B)	増減 (B-A)
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	3日
営業収益	9,691百万円	17,531百万円	21,015百万円	19,700百万円	22,211百万円	2,511百万円
営業利益	3,959百万円	5,567百万円	9,392百万円	8,012百万円	9,269百万円	1,256百万円
（内、不動産売却損益）	—	▲4百万円	1,536百万円	—	▲99百万円	▲99百万円
経常利益	3,214百万円	4,474百万円	7,974百万円	7,146百万円	7,770百万円	623百万円
当期純利益	3,213百万円	4,393百万円	7,968百万円	7,142百万円	7,765百万円	622百万円
1口当たり分配金	4,537円	4,800円	4,964円	5,194円	5,046円	▲148円
発行済投資口数	747,740口	1,519,280口	1,690,000口	1,690,000口	1,927,000口	237,000口
配当性向	105.6%	166.0%	104.0%	122.9%	123.6%	0.7ポイント
総資産	258,266百万円	604,142百万円	682,359百万円	681,192百万円	771,281百万円	90,089百万円
純資産	111,042百万円	330,304百万円	377,321百万円	376,300百万円	430,596百万円	54,295百万円
出資総額	61,703百万円	61,703百万円	108,136百万円	108,136百万円	163,230百万円	55,094百万円
出資剰余金	28,241百万円	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	247,667百万円	—
有利子負債	141,663百万円	253,163百万円	282,268百万円	282,268百万円	314,268百万円	32,000百万円
LTV（のれんを除く）	—	48.1%	46.5%	46.4%	44.9%	▲1.5ポイント
LTV（のれんを含む）	54.9%	41.9%	41.4%	41.4%	40.7%	▲0.7ポイント
1口当たり純資産	148,504円	217,408円	223,267円	222,663円	223,454円	791円
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	167,161円	234,683円	245,689円	248,003円	254,168円	6,165円
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	7,024円	6,469円	7,184円	7,625円	7,346円	▲279円

(注1) 1口当たりNAV: (出資総額+出資剰余金+鑑定評価額-帳簿価格) / 発行済投資口数

(注2) 1口当たりFFO(Funds from Operations): (当期純利益+減価償却費+のれん償却額+投資法人債発行費償却+商標権償却+ソフトウェア償却費±不動産等売却損益±特別損益) / 発行済投資口数

	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期 (A)	2018年8月期 (B)	増減 (B-A)
物件数	142 物件	189 物件	199 物件	199 物件	213 物件	14 物件
取得価格合計	256,349 百万円	513,772 百万円	577,777 百万円	577,777 百万円	671,753 百万円	93,976 百万円
物流施設比率	—	38.1%	45.0%	45.0%	50.1%	5.1%
居住施設比率	99.2%	50.2%	43.3%	43.3%	36.8%	▲6.5%
商業施設比率	—	9.8%	9.6%	9.6%	10.6%	1.0%
ホテル比率	—	—	—	—	0.7%	0.7%
その他資産比率	0.8%	1.9%	2.0%	2.0%	1.7%	▲0.3%
当期取得物件	—	7 物件 22,830 百万円	17 物件 73,311 百万円	—	16 物件 <sup>(注1)</sup> 96,980 百万円	16 物件 96,980 百万円
当期売却物件	—	1 物件 370 百万円	7 物件 10,193 百万円	—	1 物件 2,800 百万円	1 物件 2,800 百万円
含み損益	35,048 百万円	47,179 百万円	59,410 百万円	63,322 百万円	78,885 百万円	15,563 百万円
賃貸可能面積	505,935.16 ㎡	1,605,625.31 ㎡	1,934,669.61 ㎡	1,934,679.13 ㎡	2,427,976.21 ㎡	493,297.08 ㎡
稼働率	96.1%	99.0%	99.2%	99.3%	99.5%	0.2 ポイント
不動産賃貸事業収益	9,691 百万円	17,531 百万円	19,479 百万円	19,700 百万円	22,211 百万円	2,511 百万円
不動産賃貸事業費用	4,746 百万円	7,493 百万円	7,906 百万円	7,947 百万円	8,944 百万円	996 百万円
不動産賃貸事業損益	4,944 百万円	10,037 百万円	11,573 百万円	11,753 百万円	13,267 百万円	1,514 百万円
減価償却費	2,033 百万円	3,361 百万円	3,713 百万円	3,750 百万円	4,296 百万円	545 百万円
NOI <sup>(注2)</sup>	6,977 百万円	13,398 百万円	15,286 百万円	15,503 百万円	17,563 百万円	2,060 百万円
NOI利回り <sup>(注3)</sup>	5.4%	5.3%	5.4%	5.4%	5.4%	—

(注1) Dプロジェクト犬山の追加取得を含みます。

(注2) NOI: 不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注3) NOI利回りは当期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)

	2018年2月期	2018年8月期
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	31,806,605	26,954,525
信託現金及び信託預金	9,215,026	10,505,983
営業未収入金	148,429	176,748
前払費用	571,664	618,449
未収消費税等	—	3,551,655
その他	23	227
貸倒引当金	▲2,067	▲2,137
流動資産合計	41,739,681	41,805,452
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物(純額)	22,431,013	22,191,122
構築物(純額)	206,681	205,733
機械及び装置(純額)	328,412	325,726
工具、器具及び備品(純額)	320,773	314,943
土地	21,637,530	21,637,530
信託建物(純額)	243,354,349	290,036,867
信託構築物(純額)	4,702,432	6,506,624
信託機械及び装置(純額)	1,450,948	1,428,829
信託工具、器具及び備品(純額)	435,571	519,530
信託土地	260,076,467	302,954,257
信託建設仮勘定	12,636	73,774
有形固定資産合計	554,956,816	646,194,941
<b>無形固定資産</b>		
のれん	73,342,383	71,360,157
信託借地権	5,419,785	6,035,339
ソフトウェア	862	569
商標権	2,616	2,337
無形固定資産合計	78,765,647	77,398,403
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	9,325	9,342
長期前払費用	2,209,689	2,284,919
差入保証金	261	261
信託差入敷金及び保証金	3,414,720	3,489,293
その他	42,488	—
貸倒引当金	▲24,058	—
投資その他の資産合計	5,652,426	5,783,816
固定資産合計	639,374,890	729,377,161
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	78,062	99,182
繰延資産合計	78,062	99,182
<b>資産合計</b>	<b>681,192,633</b>	<b>771,281,796</b>

	2018年2月期	2018年8月期
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,086,497	1,336,266
1年内返済予定の長期借入金	—	11,600,000
未払金	73,294	306,108
未払費用	1,215,522	1,390,790
未払法人税等	605	605
未払消費税等	234,231	—
前受金	2,250,789	2,675,485
前受収益	221,735	221,735
預り金	374,500	327,234
その他	58,852	90,429
流動負債合計	5,516,029	17,948,655
<b>固定負債</b>		
投資法人債	16,000,000	19,000,000
長期借入金	266,268,000	283,668,000
長期前受収益	1,040,622	928,843
預り敷金及び保証金	265,204	280,916
信託預り敷金及び保証金	14,243,031	17,422,350
訴訟損失引当金	89,514	—
資産除去債務	439,186	620,349
デリバティブ債務	1,030,085	816,561
固定負債合計	299,375,644	322,737,022
<b>負債合計</b>	<b>304,891,673</b>	<b>340,685,677</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	108,136,162	163,230,367
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
任意積立金		
一時差異等調整積立金	12,767,357	10,785,218
分配準備積立金	1,617,617	1,964,241
任意積立金合計	14,384,974	12,749,459
当期未処分利益	7,142,344	7,765,290
剰余金合計	269,194,883	268,182,313
投資主資本合計	377,331,045	431,412,680
繰延ヘッジ損益	▲1,030,085	▲816,561
純資産合計	376,300,960	430,596,119
<b>負債純資産合計</b>	<b>681,192,633</b>	<b>771,281,796</b>

(単位:千円)

	2018年2月期	2018年8月期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	18,776,564	21,160,720
その他賃貸事業収入	924,010	1,050,855
<b>営業収益合計</b>	<b>19,700,575</b>	<b>22,211,576</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	7,947,534	8,944,104
不動産等売却損	—	99,380
資産運用報酬	1,300,091	1,452,834
資産保管手数料	29,357	32,882
一般事務委託手数料	80,903	83,859
役員報酬	6,600	6,600
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
貸倒引当金繰入額	—	561
その他営業費用	340,866	339,658
<b>営業費用合計</b>	<b>11,687,580</b>	<b>12,942,107</b>
<b>営業利益</b>	<b>8,012,994</b>	<b>9,269,468</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	154	178
未払分配金除斥益	4,552	4,168
受取和解金	—	10,070
貸倒引当金戻入額	115	—
還付消費税等	346,623	22,295
その他	6,019	2,573
<b>営業外収益合計</b>	<b>357,464</b>	<b>39,287</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	923,699	1,019,240
投資法人債利息	39,240	42,392
投資法人債発行費償却	7,384	7,709
投資口交付費	—	191,068
融資関連費用	250,747	275,881
その他	2,771	2,056
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,223,844</b>	<b>1,538,348</b>
<b>経常利益</b>	<b>7,146,614</b>	<b>7,770,407</b>
特別損失	3,665	4,512
税引前当期純利益	7,142,949	7,765,895
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,142,344	7,765,290
当期未処分利益	7,142,344	7,765,290

## // 金銭の分配にかかる計算書

(単位:円)

	2018年2月期	2018年8月期
<b>I 当期未処分利益</b>	<b>7,142,344,597</b>	<b>7,765,290,290</b>
<b>II 任意積立金取崩額</b>		
一時差異等調整積立金取崩額	1,982,138,926	1,980,646,890
<b>III 分配金の額</b>	<b>8,777,860,000</b>	<b>9,723,642,000</b>
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,194)	(5,046)
<b>IV 任意積立金</b>		
分配準備積立金積立額	346,623,523	22,295,180
<b>V 次期繰越利益</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## // 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	2018年2月期	2018年8月期
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
<b>賃貸事業収入</b>		
賃貸収入	18,344,128	20,695,802
共益費収入	432,436	464,918
賃貸事業収入計	18,776,564	21,160,720
<b>その他賃貸事業収入</b>		
施設使用料収入	352,880	365,832
付帯収益	267,725	295,306
その他賃貸事業収益	303,404	389,716
その他賃貸事業収入計	924,010	1,050,855
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>19,700,575</b>	<b>22,211,576</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
<b>賃貸事業費用</b>		
管理業務費	1,203,176	1,303,367
水道光熱費	315,070	342,082
公租公課	1,201,943	1,440,930
修繕費	608,962	568,311
原状回復工事費	241,904	311,974
保険料	22,983	26,911
信託報酬	59,402	68,447
減価償却費	3,750,860	4,296,514
その他営業費用	543,230	585,563
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>7,947,534</b>	<b>8,944,104</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</b>	<b>11,753,040</b>	<b>13,267,472</b>

## // サステナビリティ方針

- ◆ 大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、ならびに、環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会の実現を目指しています。
- ◆ 大和ハウス・アセットマネジメントは、大和ハウスリート投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。したがって、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行います。

- 1 地球温暖化防止
- 2 自然環境との調和
- 3 資源保護
- 4 化学物質による汚染の防止
- 5 社内体制の構築と従業員への取り組み
- 6 社外のステークホルダーとの信頼関係の構築
- 7 情報開示によるコミュニケーションの推進
- 8 法規制等の遵守とリスクマネジメント

## // サステナビリティ目標

- ◆ 大和ハウス・アセットマネジメントは、資産運用業務における省エネルギー、温室効果ガス排出削減等を重要な環境課題として認識して個別のポリシーを設け、環境負荷の低減を図っています。

### エネルギー使用量の削減目標

個別物件について、2018年から2027年の10年間で  
エネルギー消費原単位及びCO<sub>2</sub>排出原単位を **10%削減**

## // サステナビリティ推進体制

- ◆ 大和ハウス・アセットマネジメントは、「サステナビリティ方針」に基づくESGへの配慮を推進していくために、「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、社内体制、ステークホルダーとの協働、情報開示方針等について定め、適切なサステナビリティ推進体制の確保を図るとともに、サステナビリティ委員会を原則として3か月に1回以上開催し、サステナビリティに係る目標や施策を検討し、目標や各種施策の実行に取り組んでいます。

## // GRESBリアルエステイト評価

- ◆ 2018年度の調査において、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面から高く評価され、「Green Star」の評価を取得
- ◆ 相対評価に基づく「GRESBレーティング」においては、「2 Star」の評価を取得



GRESB: 不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク調査

## // DBJ Green Building 認証の取得(16物件)

2017	DPL三郷 	Dプロジェクト掛川 	 DBJ Green Building
2017 2016	Dプロジェクト町田 	Dプロジェクト八王子 	Dプロジェクト久喜 I 
	Dプロジェクト久喜 II 	Dプロジェクト久喜 IV 	Dプロジェクト久喜 V 
	Dプロジェクト川越 III 	ロイヤルパークス花小金井 	
2017 2016	Dプロジェクト浦安 III 	ロイヤルパークス豊洲 	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るまら 
	ロイヤルパークス若葉台 	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 	
2016	アクロスモール新鎌ヶ谷 		

### ◆ DBJ Green Building 認証の取得状況

	認証取得物件	ポートフォリオ	認証取得割合
賃貸可能面積	573,234.58 ㎡	2,454,649.19 ㎡	23.4%

2018年9月27日現在

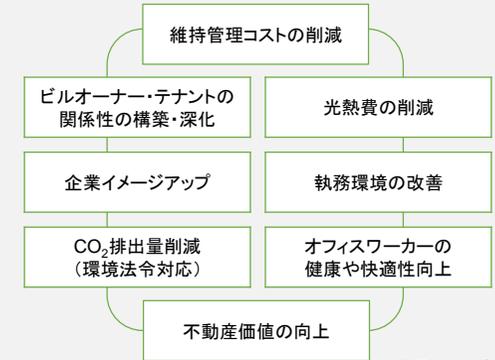
## // グリーンリース契約

- ◆ 物流施設 6物件において、グリーンリース契約を締結
- ◆ 照明のLED化等を実施

### グリーンリース:

ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践すること

### グリーンリースのメリット



出所:国土交通省

## // 環境への配慮

### ◆ 省エネルギー対策

#### LED照明



#### 太陽光発電システム



#### 上層階へのスロープ



#### 大規模窓面による昼光利用



### ◆ 緑化・ヒートアイランド対策

#### 大規模緑地



#### 屋上緑化



#### 外構緑化・透水性舗装



#### 屋上テラス



## // 社会への配慮

### ◆ ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザイントイレ



ユニバーサルデザインエレベーター



思いやり駐車場



### ◆ テナント・利用者への快適性の提供

フィットネスジム



ラウンジ



キッズスペース



### ◆ 地域社会への貢献

地域イベント



レンタサイクル



AED



## // 資産運用会社の地域共生活動

### ◆ 清掃活動の実施



### ◆ 「本で寄付するプロジェクト」への参加



## // 資産運用会社の人材育成

### ◆ 職場環境の整備

#### < 休暇制度 >

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

#### < 福利厚生 >

- ・資格取得支援制度
- ・投資口累積投資制度
- ・持投資口会制度(予定)
- ・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

#### < 2018年3月期実績 >

- ・平均残業時間 14時間 / 月
- ・有給休暇取得率 68%

### ◆ ダイバーシティ

#### < 2018年3月期実績 >

- ・女性社員比率 29%
- ・中途採用の女性社員比率 50%

### ◆ 全役職員向け業務研修

#### < 2018年3月期実績 >

- ・研修実施回数 12回

### ◆ 資格保有者数(資格試験合格者を含む)

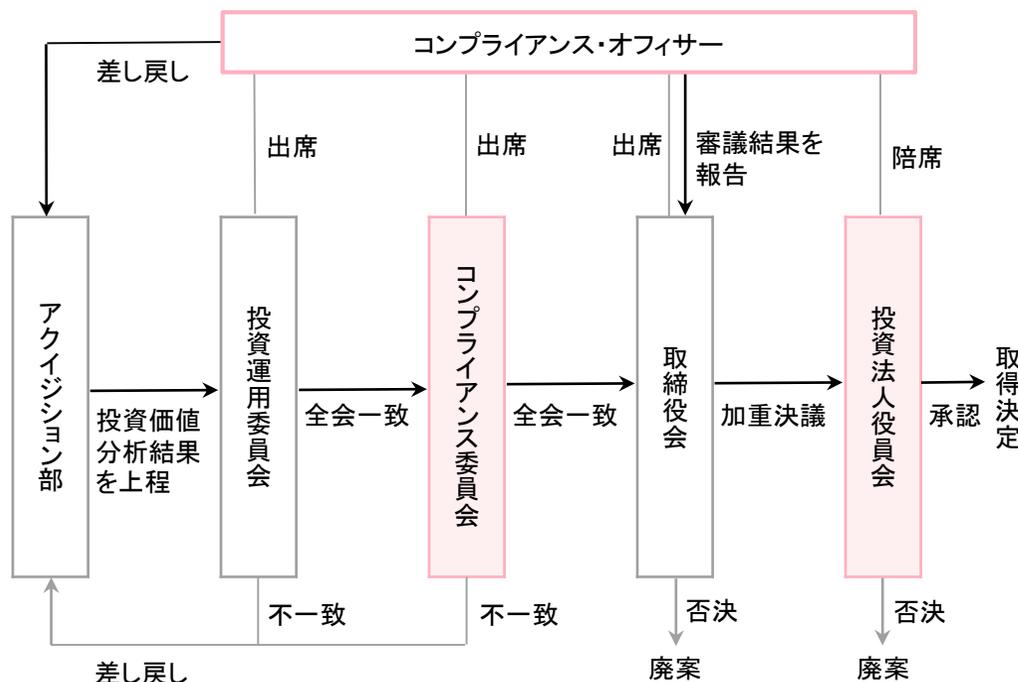
- ・不動産証券化協会認定マスター 24名
- ・宅地建物取引士 45名
- ・不動産鑑定士 2名
- ・一級建築士 2名
- ・公認不動産コンサルティングマスター 4名
- ・ビル経営管理士 8名

役職員総数 61名、2018年8月末現在

## // 投資主の利益保護を目的とした意思決定フローにおける第三者性の確保

◆ 利害関係者からの資産の取得決定におけるフロー

第三者である社外専門委員を含めたコンプライアンス委員会における意見の全会一致の後、取締役会の加重決議及び**第三者のみで構成される**本投資法人の役員会による承認が必要



2018年8月期 執行役員及び監督役員の役員会への出席率	100% (7回/7回)
---------------------------------	--------------

## // 大和ハウスによる投資口の保有(セイムポート出資)・持投資口会制度

◆ 投資口の保有(セイムポート出資)

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

大和ハウス工業の保有投資口数 (保有比率)	185,200 口 (9.6%)
--------------------------	---------------------

2018年8月31日現在

◆ 持投資口会制度

2018年5月に日本証券業協会が「持投資口会制度に関するガイドライン」を制定したことに伴い、全リートのスポンサーで初めて導入

対象者	取締役及び監査役	従業員
導入予定時期	2018年11月	2019年

## // 資産運用会社による持投資口会制度・投資口累積投資制度

◆ 持投資口会制度

対象者	取締役及び監査役	従業員
導入予定時期	2018年11月	2019年

◆ 投資口累積投資制度

対象者	取締役及び監査役・従業員
導入時期	2013年12月より導入済

## // 大和ハウスグループの環境への取り組み

### ◆ 「Challenge ZERO 2055」

- 大和ハウスグループでは、大和ハウスの100周年にあたる2055年を見据え、環境長期ビジョン「Challenge ZERO 2055」を策定
- グループ経営ビジョンである「人・街・暮らしの価値共創グループ」としてサステナブルな社会の実現を目指し、4つの環境重点テーマに関して3つの段階を通じ、環境負荷ゼロに挑戦

### ◆ 国際イニシアティブ「EP100」「RE100」「SBT」に加盟

- 大和ハウスグループは、2018年3月にエネルギー効率及び再生可能エネルギーに関する国際イニシアティブ「EP100」と「RE100」に加盟、8月に温室効果ガス削減に関する国際イニシアティブ「SBT」の認定を取得。3つのイニシアティブへの加盟は、建設・住宅業界で世界初
- エネルギー効率2倍と再生可能エネルギー利用100%をめざした取り組みに注力、脱炭素に挑戦



## // 大和ハウスの外部評価

FTSE4Good Index Series	組み入れ済み レーティング: 3.9 点 ※2018年6月29日現在
FTSE Blossom Japan Index	
MSCI World ESG Leaders Index / MSCI World SRI Index	組み入れ済み レーティング: AA ※組入済の日本企業において 上位25%以内 ※2018年6月29日現在
MSCI Japan ESG Select Leaders Index	
STOXX <sup>®</sup> Global ESG Leaders	組み入れ済み ※2018年10月現在
Dow Jones Sustainability Indices	組み入れ済み 総合スコア: 58 点 ※不動産セクター、日本・アジア・オセアニア地域内上位30%以内 ※2018年9月現在
CDP 気候変動レポート 2017 CDP ウォーターレポート 2017	スコア: A- ※気候変動、ウォーターともにA-
S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数	組み入れ済み ※2018年9月25日現在 ※不動産業界で最も炭素効率性が高く、GHG排出の情報開示をしていると評価

### ◆ なでしこ銘柄

【経済産業省・東京証券取引所】  
女性活用推進に優れた上場企業として4年連続で選定



### ◆ 攻めのIT経営銘柄

【経済産業省・東京証券取引所】  
新たな価値の創造、経営革新、収益水準・生産性の向上をもたらす積極的なIT活用に取り組む企業として3年連続で選定



### ◆ 健康経営優良法人

【経済産業省】  
特に優良な健康経営を実践する企業を選定



### ◆ エコファースト企業認定

【環境省】  
環境大臣が環境分野で先進的・独自のかつ業界をリードする企業を選定



## // 大和ハウスグループの社会貢献活動

### ◆ ハート募金

災害などが発生した時に、被災地支援として募金

年度	災害の内容	大和ハウスグループからの義援金総額
2017年	九州北部豪雨災害	8,583,788 円
2016年	平成28年熊本地震	31,052,000 円
2015年	ネパール中部地震	9,680,636 円
	東日本豪雨災害	8,299,568 円

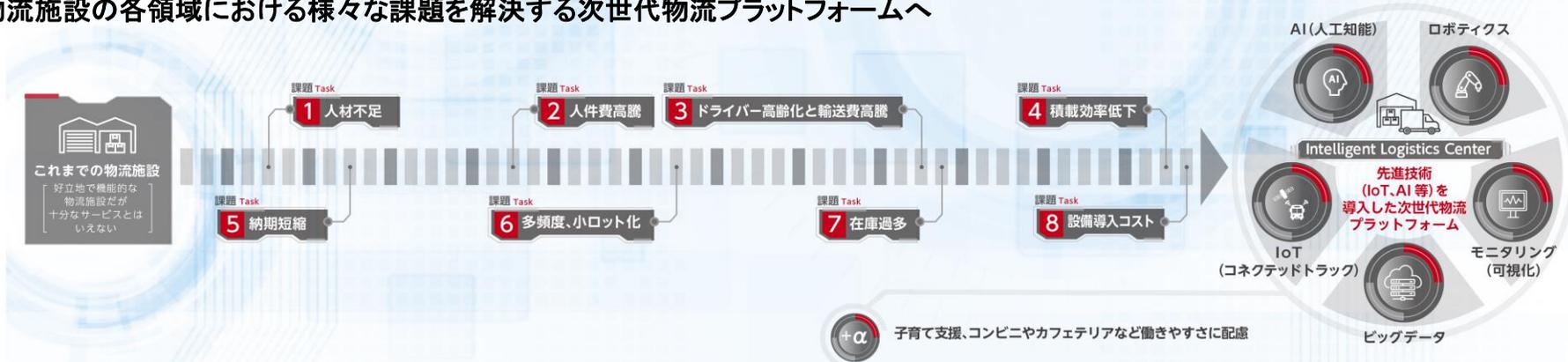
### ◆ 地域共生活動

		2016年度実績	2017年度実績
地域共生活動件数	大和ハウス工業事業所	2,206 件	2,475 件
	大和ハウス工業本社	86 件	67 件
	大和ハウスグループ会社	979 件	631 件
	合計	3,271 件	3,173 件
ボランティア休暇取得日数		4,371 日	7,387 日
ボランティア休暇取得率		29.2%	44.4%

### ◆ 桜保全活動(Daiwa Sakura Aid)

- 吉野山の桜保全活動  
創業者のふるさとであるご縁から桜の保全を2008年より開始  
【2017年度の実績】実施回数:6回、参加人数:延べ135名(従業員とその家族)
- 桜プロジェクト  
桜を次代につなぐために全国の小学校を中心に実施  
【2017年度の実績】実施箇所:29か所、参加人数:延べ8,528名、植樹本数:60本

## // 物流施設の各領域における様々な課題を解決する次世代物流プラットフォームへ



## // 大和ハウスグループの強みは複合的な提案ができること

**Daiwa House**

**DPL**

大和ハウス工業  
好立地と機能性で最適な物流施設を提供

好条件の土地開発から利便性・機能性を重視したトータルワンストップサービスのサポート。

**Daiwa LogiTech**  
Daiwa House Group

物流 IT 企業のホールディングス

**Frameworkx**  
Daiwa House Group

フレームワークス / WMS・CONNECTED LOGISTICS

次世代型物流センター管理システム

物流センター業務の効率化とマネジメントの適正化を実現。IoT 時代の新たな IT 基盤によりロボット、センサーと柔軟な連携が可能。

**QCCO**

アカ・インターナショナル / フルフィルメント・ささげ・ALIS

バックヤード業務をワンストップで提供するフルフィルメントサービス

EC に必要な撮影から採寸、商品原稿の入力、カスタマーサポート、商品を発送する物流拠点をセットにしたサービス (EC ファクトリー) を展開。

**GROUND Inc.**  
"Order" "Pickup" Logistics

**BUTLER**

GROUND / Butler® バトラー  
自動搬送ロボットシステム

庫内搬送を効率化し、省人化、自動化をサポート。在庫配置の省スペース化を実現。

**Hacobu**

**MOVU**

Hacobu / MOVU ムーボ  
クラウド型配車・運行管理システム

オンラインシステムにより配車業務の一元化と、運行情報の見える化を実現。

スマートフォン 位置情報

物流領域

**保管**

**マネジメント**

・受発注・在庫管理 etc...

**作業**

・ささげ・流通加工・入出荷

**搬送**

**配車**

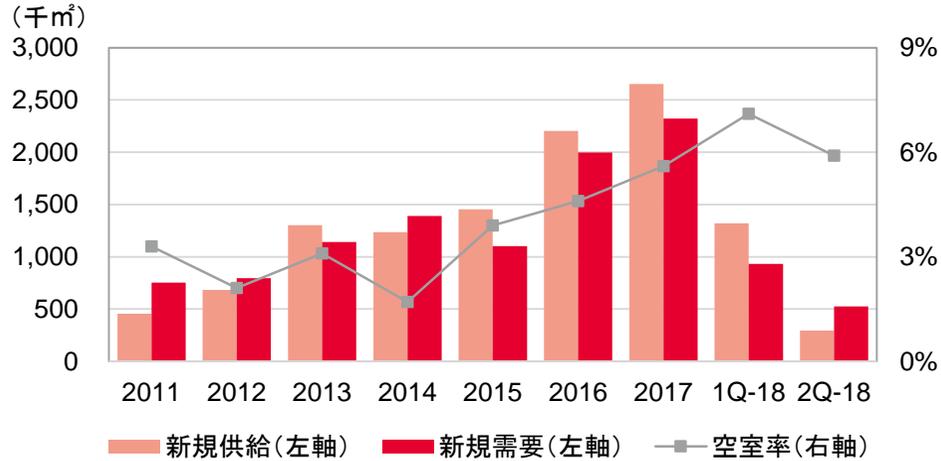
**輸配送**

## 各領域における課題を先進技術の導入で解決

ビッグデータ、AI、ロボティクス、IoT を導入し、各領域におけるサービスを提供することで、物流業務の効率化をお手伝いいたします。

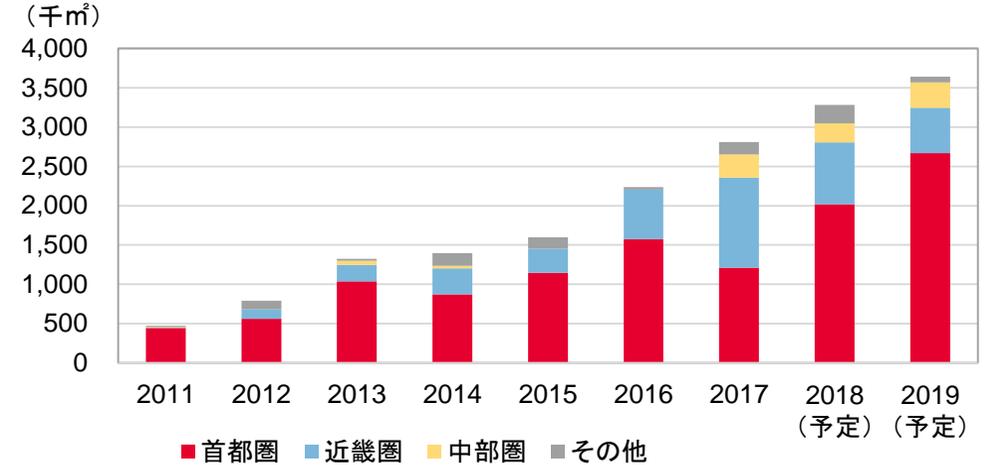
課題に対する	1 2	3 4	5 6	7	8
	人材不足・人件費高騰	ドライバー高齢化と輸送費高騰 積載効率低下	納期短縮 多頻度・小ロット化	在庫過多	設備導入コスト
	WMS・EC ファクトリー・Butler・MOVU 導入による「省人化」「人件費低減」へ	CONNECTED LOGISTICS と MOVU の融合による配車業務の「見える化」「簡素化」「効率化」	EC データ一元管理システム (ALIS) により受発注～配達までを「最適化」「フルフィルメントサービス」の提供	AI、ビッグデータ解析 (WMS) とクラウド型倉庫管理システム (ONE) による在庫の「見える化」「最適化」	必要なサービスを使った分だけ (従量課金モデル) で「初期導入コスト低減」

## 三大都市圏における賃貸用中大型物流施設の需給動向



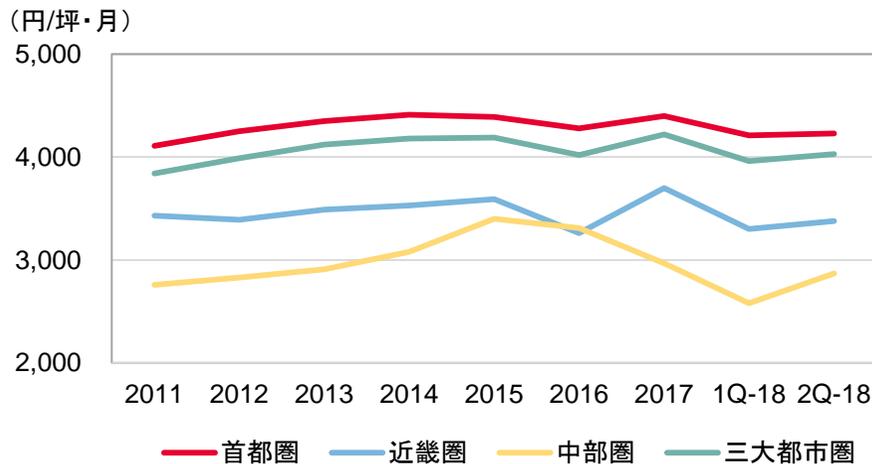
出所:シービーアールイー株式会社

## 賃貸用中大型物流施設の開発動向



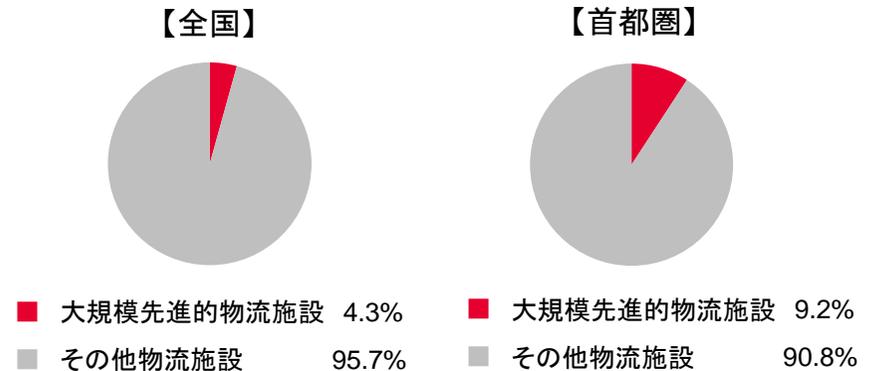
出所:シービーアールイー株式会社

## 三大都市圏における賃貸用物流施設の募集賃料動向



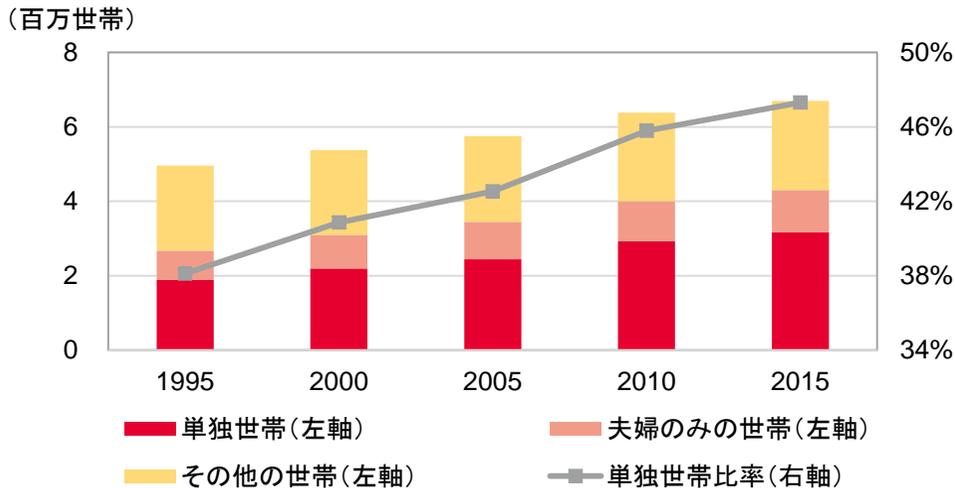
出所:シービーアールイー株式会社

## 大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



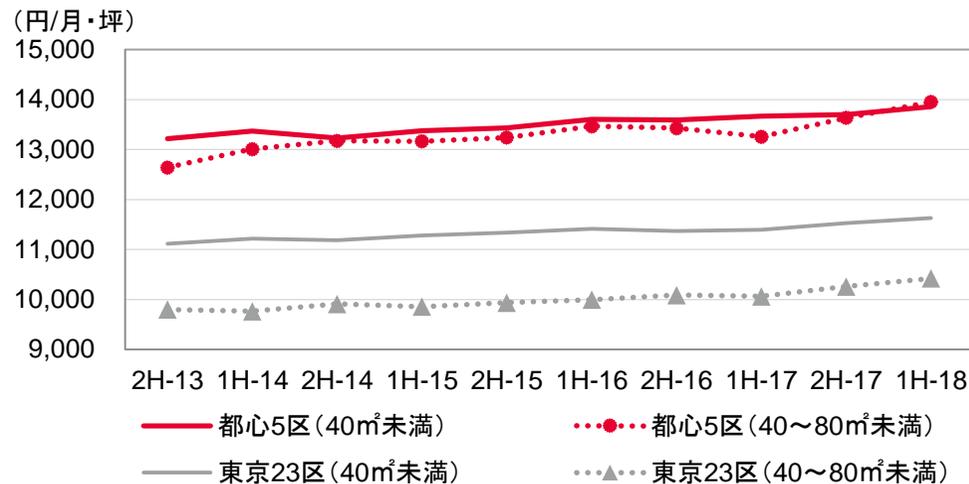
出所:シービーアールイー株式会社

## // 東京都の世帯数



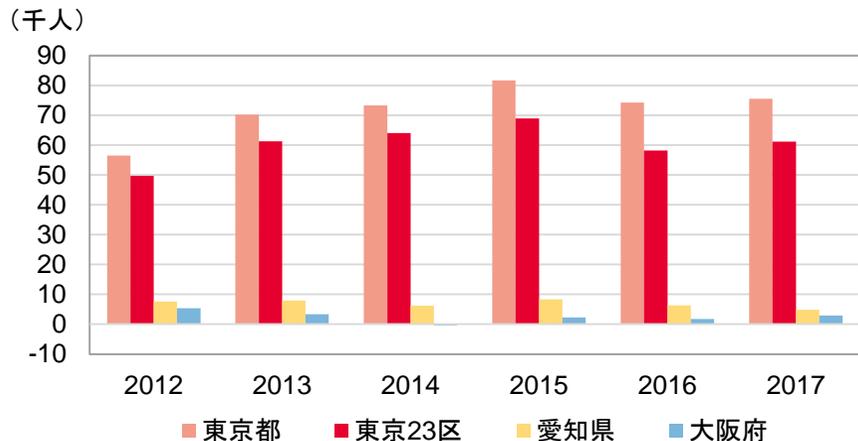
出所: 総務省統計局「国勢調査」

## // 東京23区のマンション賃料の動向



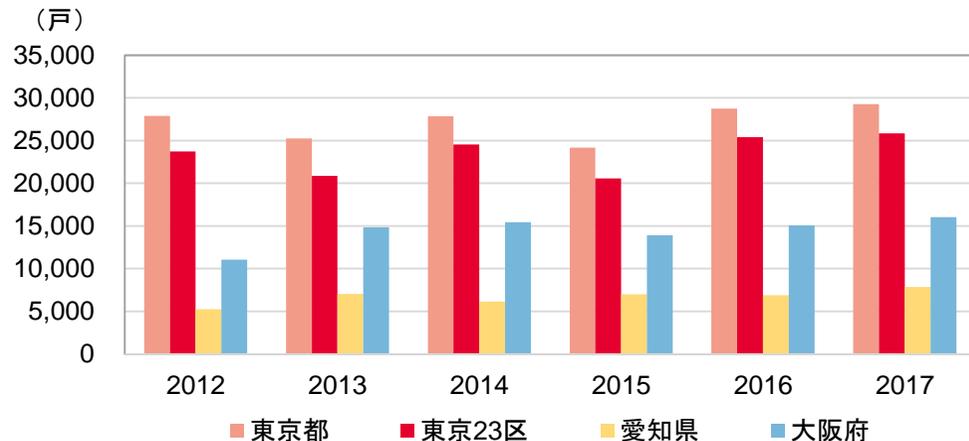
出所: 一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

## // 人口移動転入超過数



出所: 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

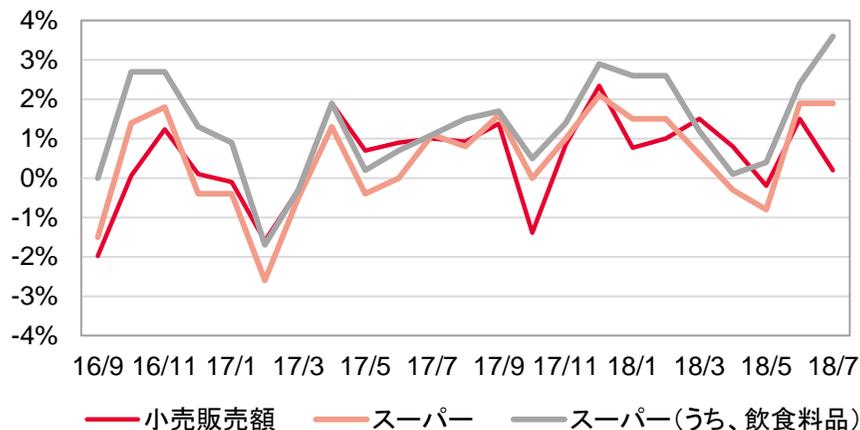
## // 賃貸マンションの着工戸数



(注) 鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の貸家のうち、共同住宅の着工戸数を合計した数値に基づき作成しています。

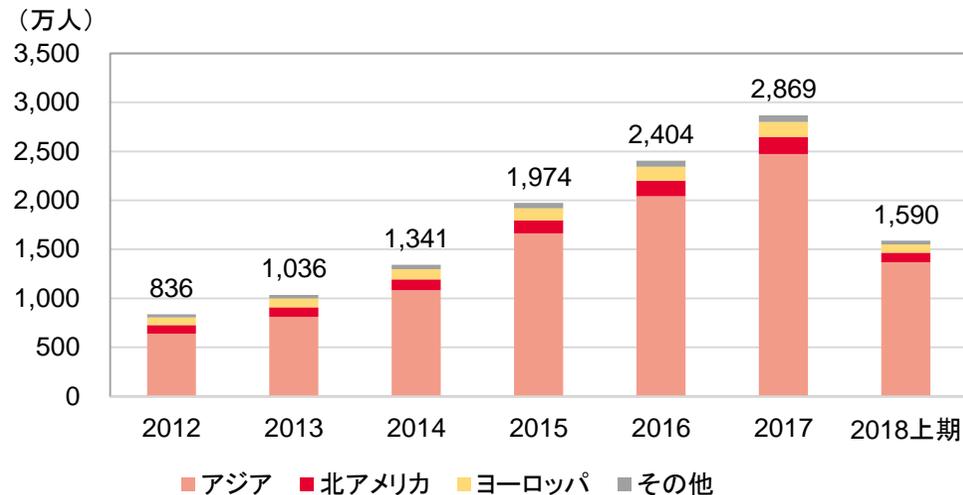
出所: 国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

## // 小売月次売上高の前年同月比推移



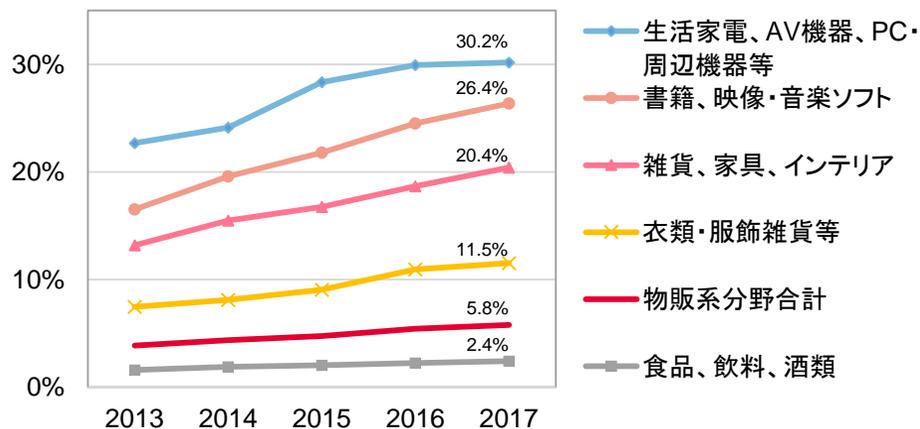
(注) 小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。  
出所: 経済産業省「商業動態統計」

## // 訪日外国人客数



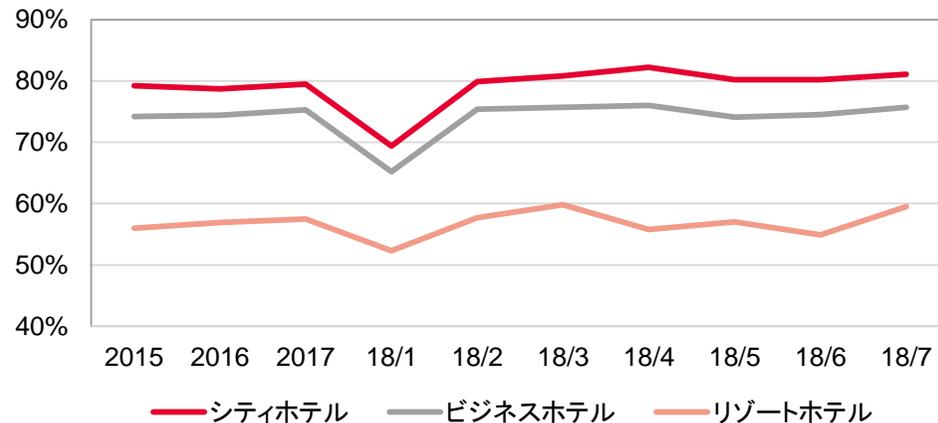
出所: 日本政府観光局 (JNTO)

## // 物販系分野のBtoC-EC(消費者向け電子商取引)化率



出所: 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

## // 宿泊施設の客室稼働率



出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.4%	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	2.3%	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	0.5%	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	0.8%	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	1.4%	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	3.9%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.4%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.9%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.6%	54,197.80	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	0.9%	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	0.1%	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	0.2%	11,052.27	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.5%	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	0.6%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.9%	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	0.6%	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	1.2%	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	0.5%	16,150.88	100.0%
LB-023	Dプロジェクト川越 II	埼玉県川越市	4,850	0.7%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.6%	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	0.6%	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	1.1%	26,937.41	100.0%
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	埼玉県久喜市	5,520	0.8%	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	1.2%	47,320.89	100.0%
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	埼玉県久喜市	5,140	0.8%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.9%	21,965.04	100.0%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.5%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.1%	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	0.3%	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	0.2%	4,481.00	100.0%
LB-035	Dプロジェクト川越 III	埼玉県川越市	7,200	1.1%	39,572.32	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.5%	18,371.10	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	千葉県浦安市	8,500	1.3%	39,441.32	100.0%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.7%	36,113.25	100.0%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,520	0.5%	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	0.3%	14,106.91	100.0%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.3%	15,668.44	100.0%
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.5%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.9%	39,341.44	100.0%
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.6%	19,004.72	100.0%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖 II	佐賀県鳥栖市	1,700	0.3%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越 IV	埼玉県川越市	5,600	0.8%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜 VII	埼玉県久喜市	1,040	0.2%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	1.1%	24,368.86	100.0%
LB-050	Dプロジェクト松戸 II	千葉県松戸市	8,200	1.2%	25,305.82	100.0%
LB-051	Dプロジェクト富里 II	千葉県富里市	6,900	1.0%	40,870.56	100.0%
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	0.5%	22,485.08	100.0%
LB-053	Dプロジェクト仙台泉 II	宮城県仙台市	7,300	1.1%	39,580.46	100.0%
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	1.2%	52,239.75	100.0%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.5%	23,795.40	100.0%
LB-056	Dプロジェクト鳥栖 III	佐賀県鳥栖市	9,200	1.4%	65,215.07	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	2.5%	55,864.47	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	2.0%	73,739.04	100.0%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.5%	26,672.98	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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.1%	5,230.39	98.2%	RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.4%	3,494.42	97.8%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.7%	3,492.93	99.2%	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.4%	4,602.95	100.0%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.4%	2,707.51	94.3%	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.1%	10,408.26	100.0%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.4%	2,226.42	95.1%	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.5%	6,442.28	99.4%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.3%	1,621.59	100.0%	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.4%	3,150.80	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	96.6%	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	97.4%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	98.2%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.1%	16,849.50	98.2%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.4%	2,400.00	97.9%	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.3%	3,077.05	96.2%
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.4%	2,094.58	93.2%	RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.3%	2,339.42	92.3%
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.3%	1,917.62	98.6%	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	100.0%
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.3%	1,817.56	100.0%	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.7%	4,967.97	97.6%
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	95.6%	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	100.0%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.3%	2,779.77	100.0%	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.2%	1,542.30	100.0%
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	97.8%	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	95.8%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	91.8%	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	90.3%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%	1,940.94	97.0%	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	97.1%
RE-017	カスターリア水天宫Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.2%	1,858.34	95.0%	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	100.0%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	100.0%	RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.2%	1,784.50	98.3%
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	96.5%	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.2%	1,472.47	94.6%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	100.0%	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	96.0%
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	92.2%	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.4%	3,644.35	98.9%
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	91.2%	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.2%	1,624.06	100.0%
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-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	1.1%	12,732.35	99.7%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	100.0%	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	94.5%
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	100.0%	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	100.0%	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	100.0%
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	100.0%	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	93.4%
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	100.0%	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-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	100.0%	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-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.4%	3,594.16	100.0%	RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	97.1%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	100.0%	RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	100.0%
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%	RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	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	100.0%	RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	100.0%
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.1%	681.00	100.0%	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.4%	4,197.66	100.0%
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.2%	1,567.84	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	97.4%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	100.0%	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	96.9%

# 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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	94.2%
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.2%	1,613.86	95.4%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	90.9%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	100.0%
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.3%	3,038.98	100.0%
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.2%	1,785.24	98.6%
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-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.3%	2,421.82	96.6%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.1%	18,112.03	100.0%
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.3%	2,629.59	97.4%
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-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	100.0%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.3%	2,640.86	96.6%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.9%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.4%	2,818.70	94.5%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.6%	3,166.71	95.8%
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.3%	2,123.77	96.3%
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	96.8%
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	98.3%
RE-092	森のとなり	東京都品川区	1,020	0.2%	1,668.24	96.2%
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	98.0%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.6%	17,269.74	100.0%
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	97.0%
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-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	96.9%
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	96.6%
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	95.1%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	96.7%
RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.8%	18,153.57	100.0%
RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	96.8%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.6%	21,367.93	100.0%
RE-110	パン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	1.3%	26,294.49	100.0%
RE-111	エルプレイス新子安	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-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	98.7%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	98.2%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.6%	10,920.75	94.5%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市	1,010	0.1%	2,836.00	93.7%
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	97.7%
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	96.7%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	96.0%
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.5%	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	95.6%
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	100.0%
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	100.0%
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	0.3%	5,415.39	98.6%
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.4%	6,230.20	99.6%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.3%	8,661.19	97.1%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.3%	7,022.69	95.7%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%	1,822.10	94.2%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	96.7%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%	2,828.39	98.8%
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	0.4%	11,089.75	52.4%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.4%	10,354.15	100.0%
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市	1,730	0.3%	5,086.69	96.3%
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	97.5%
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.3%	2,897.06	99.0%
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.3%	6,828.78	100.0%
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市	1,800	0.3%	4,425.46	100.0%

# ポートフォリオ一覧 ④

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	1.2%	41,742.84	100.0%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.7%	16,390.96	94.8%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.6%	9,720.49	99.6%
RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.4%	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	0.6%	24,018.00	100.0%
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.2%	22,196.81	100.0%
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.6%	8,637.91	100.0%
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	1.2%	62,917.73	100.0%
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.5%	23,230.77	100.0%
RR-001	ライブ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	1.0%	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	0.4%	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	0.3%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.8%	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	0.7%	6,669.74	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	0.7%	7,932.37	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	0.2%	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	1.1%	13,480.00	100.0%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.3%	3,064.89	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 <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
物流施設	59 物件	340,009	50.4%	1,620,589.26	100.0%
居住施設	134 物件	247,444	36.6%	473,790.11	97.4%
商業施設	16 物件	71,530	10.6%	327,713.90	99.7%
ホテル	1 物件	4,800	0.7%	7,932.37	100.0%
その他資産	4 物件	11,480	1.7%	24,623.55	100.0%
ポートフォリオ合計	214 物件	675,263	100.0%	2,454,649.19	99.5%

2018年9月27日現在

(注) 2018年8月末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	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		賃料改定時期	契約満了時期
			2月期	8月期										
<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)											改定なし	2027/2/28
LB-002	Dプロジェクト八王子	三菱食品(株)		■									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)											2019/2/27	2029/2/28
LB-003	Dプロジェクト愛川町	(株)ワード											非開示	2032/7/31
LB-004	Dプロジェクト新三郷	(株)アサヒセキュリティ		■									2019/5/1	2029/4/30
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	(株)ナカノ商会											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)											非開示	2027/5/31
LB-007	Dプロジェクト茜浜	オイシックス・ラ・大地(株)					■						2020/10/11	2025/10/10
LB-008	Dプロジェクト野田	三菱食品(株)									■		2022/10/1	非開示
LB-009	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー(株)				■							2020/1/1	2029/12/31
LB-009	Dプロジェクト犬山(追加取得)	タキヒヨー(株)									■		2022/4/1	2032/3/31
LB-010	Dプロジェクト岐阜	(株)合通		■									2019/3/23	2024/3/22
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)								■			2021/8/1	非開示
LB-012	Dプロジェクト札幌南	三菱食品(株)											—	非開示
LB-013	Dプロジェクト盛岡	三菱食品(株)											改定なし	非開示
LB-014	Dプロジェクト仙台南	三菱食品(株)											2021/4/1	非開示
LB-015	Dプロジェクト土浦	ヤマトロジスティクス(株)											2021/4/1	2029/4/14
LB-016	Dプロジェクト御殿場	北港運輸(株)		■									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)											2019/12/25	2023/1/31
LB-017	Dプロジェクト西広島B棟	北港運輸(株)	■										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)						■					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)									■		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						■					—	2021/5/31
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美D棟	(株)ジャパンビレージホールディングス		■									2019/4/1	2026/8/31
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(既存棟)	日本ハム(株)											2021/4/1	非開示
LB-019	Dプロジェクト鳥栖(増築棟)	日本ハム(株)											改定なし	非開示
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	トランコム(株)									■		2021/10/5	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											2023/6/21	2023/6/30
LB-022	Dプロジェクト川越 I	大和物流(株)											2021/5/1	2026/4/30
LB-023	Dプロジェクト川越 II	大和物流(株)										■	2022/9/3	2027/9/2
LB-024	DPL犬山	佐川グローバルロジスティクス(株)	■										2023/10/1	2028/9/30

# 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	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		賃料改定時期	契約満了時期
			2月期	8月期										
<b>物流施設</b>														
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	(株)ナカノ商会											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											2023/6/28	2033/6/30
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	中央物産(株)											改定なし	2029/6/30
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	(株)日立物流								満了			—	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)											2023/8/9	2024/2/9
LB-030	Dプロジェクト八潮	東都生活協同組合											2022/8/1	2031/7/31
LB-030	Dプロジェクト八潮	(株)流通サービス											2022/8/1	2031/7/31
LB-031	Dプロジェクト西淀川	(株)バンテック											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)											2020/4/9	2031/4/30
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	日本通運(株)								満了			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											—	2035/10/31
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	(株)日立物流関東											2019/4/1	2024/6/30
LB-036	Dプロジェクト加須	伊藤忠ロジスティクス(株)											2020/3/1	2025/2/28
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	大和物流(株)											2022/6/1	2025/8/31
LB-038	Dプロジェクト富里	東京納品代行(株)											改定なし	2026/1/31
LB-039	Dプロジェクト京田辺	(株)ヒューテックノオリン											2022/9/28	2032/10/31
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	三菱食品(株)											2019/4/1	非開示
LB-041	Dプロジェクト小山	三菱食品(株)											2020/3/1	非開示
LB-042	Dプロジェクト佐野	(株)東流社											改定なし	2029/6/30
LB-043	Dプロジェクト館林	(株)日立物流関東											2020/9/1	2030/8/31
LB-044	Dプロジェクト掛川	(株)日立物流中部											2019/8/1	2034/7/31
LB-045	Dプロジェクト広島西風	三井食品(株)											非開示	非開示
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	丸協運輸(株)											—	2024/1/2
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	大和物流(株)											2021/2/1	2026/1/31
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	(株)ニチレイロジグループ本社											非開示	非開示
LB-049	Dプロジェクト千葉北	(株)日立物流首都圏											改定なし	2026/6/30
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	三菱食品(株)											非開示	非開示
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	東京納品代行(株)											改定なし	2027/2/28
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	伊藤忠食品(株)											非開示	2030/6/29

# 物流施設の賃料改定時期 ③

物件番号	物件名称	テナント名	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		賃料改定時期	契約満了時期
			2月期	8月期										
<b>物流施設</b>														
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	国分グループ本社(株)											非開示	非開示
LB-054	Dプロジェクト上三川	(株)日立物流関東											非開示	非開示
LB-055	Dプロジェクト富士	(株)日立物流中部	■										2023/10/1	2033/9/30
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	非開示											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	国分グループ本社(株)	■										2023/10/15	2033/11/14
LM-001	DPL三郷	(株)あらた					■ 満了						改定なし	2020/12/31
LM-001	DPL三郷	加藤産業(株)											非開示	非開示
LM-001	DPL三郷	(株)ニトリ	■ 満了										改定なし	2018/10/31
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ユニクロ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ムロオ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)ネストロジスティクス											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	三井物産グローバルロジスティクス(株)											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	(株)M・Kロジ											非開示	非開示
LM-002	DPL福岡糟屋	NOK(株)											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	ヤマエ久野(株)											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	(株)九倉											非開示	非開示
LM-003	DPL北九州	旭食品(株)											非開示	非開示

## // 物流施設の賃料改定・契約更新

2019年2月期	2019年8月期
賃料改定 7テナント → 1テナント 同条件で賃料改定済み → 1テナント 減額で賃料改定済み (長期プライムレート連動)  契約満了 1テナント → 賃料増額で契約更新予定(5年)	賃料改定 6テナント

2018年10月18日現在

# 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	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		賃料改定時期	契約満了時期
				2月期	8月期										
<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(株)	固定											2019/12/12	2027/11/30
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											改定なし	2027/5/31
RM-003	クイズゲート浦和	核テナントB	固定											2020/3/27	2028/3/26
RM-004	ユニクス高崎	(株)ピーアンドディコンサルティング	固定											2020/12/9	2028/11/19
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	大和情報サービス(株)	固定											2019/10/1	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											改定なし	2027/11/30
RM-006	ドリームタウンALi	核テナントC	固定+歩合						満了					改定なし	2021/6/30
RM-007	ASOBOX(底地)	大和情報サービス(株)	固定											2019/9/1	2037/8/31
RM-008	フォレオ青梅今井	(株)ベルク	固定											非開示	非開示
RM-008	フォレオ青梅今井	(株)ヤマダ電機	固定											非開示	2037/6/8
RM-009	フォレオ大津一里山	大和情報サービス(株)	固定											2028/4/2	2038/4/30
RM-010	フォレオ博多	大和情報サービス(株)	固定											2028/4/2	2038/4/30
RR-001	ライフ相模原若松店	(株)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杜	大和ハウス工業(株)	固定									満了		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(株)	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	(株)アルペン	固定											非開示	2027/11/28
RR-005	平塚商業施設(底地)	非開示	非開示											非開示	非開示
RR-006	ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)	ロイヤルホームセンター(株)	固定											2019/9/1	2048/3/31

## // 商業施設の主要テナントの賃料改定・契約更新

2019年2月期	2019年8月期
賃料改定 5テナント → 2テナント 同条件で賃料改定済み → 1テナント 増額で賃料改定済み (固定資産税等連動) 契約満了 なし	賃料改定 1テナント

2018年10月18日現在

# 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	2018年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年2月期			2018年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 2月期	2018年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法				DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
LB-001	Dプロジェクト町田	9,200	9,142	487	9,420	9,630	210	4.5	4.4/4.5	4.7	4.4	4.3/4.4	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	15,319	1,280	16,200	16,600	400	4.4	4.3/4.4	4.6	4.3	4.2/4.3	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,812	597	4,410	4,410	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-004	Dプロジェクト新三郷	5,710	5,626	203	5,750	5,830	80	5.2	5.2	5.4	5.1	5.1	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,172	547	9,490	9,720	230	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	25,680	1,519	26,600	27,200	600	4.0	4.0/4.1	4.2	3.9	3.9/4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,901	108	3,010	3,010	0	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	6,109	450	6,440	6,560	120	4.7	4.6/4.7	4.9	4.6	4.5/4.6	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,586	863	11,200	11,450	250	4.9	4.8/4.9	5.1	4.8	4.7/4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-010	Dプロジェクト岐阜	1,100	1,083	66	1,120	1,150	30	5.5	5.4/5.5	5.7	5.4	5.3/5.4	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,883	436	6,200	6,320	120	4.6	4.6	4.8	4.5	4.5	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-012	Dプロジェクト札幌南	818	797	51	848	849	1	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,163	46	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-014	Dプロジェクト仙台南	1,530	1,538	11	1,550	1,550	0	5.3	5.1/5.2	5.5	5.3	5.1/5.2	5.5	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,291	198	3,440	3,490	50	5.3	5.2	5.5	5.2	5.1	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-016	Dプロジェクト御殿場	1,140	1,112	37	1,150	1,150	0	5.4	5.3	5.6	5.4	5.3	5.6	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-017	Dプロジェクト西広島	1,210	1,186	33	1,210	1,220	10	5.5	5.5/5.6	5.7	5.4	5.4/5.5	5.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	4,154	275	4,290	4,430	140	5.1	4.8/4.9 /5.0	5.3	5.0	4.7/4.8 /4.9	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,558	471	5,900	6,030	130	5.1	5.1/5.2	5.3	5.0	5.0/5.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,818	361	4,090	4,180	90	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	8,120	7,895	784	8,560	8,680	120	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,466	303	3,710	3,770	60	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,758	491	5,140	5,250	110	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,852	297	4,080	4,150	70	4.9	4.8	5.1	4.8	4.7/4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,245	364	4,520	4,610	90	4.8	4.7	5.0	4.7	4.6	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	7,450	799	8,110	8,250	140	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	5,407	492	5,800	5,900	100	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	8,138	781	8,760	8,920	160	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	5,038	471	5,420	5,510	90	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,292	347	6,640	6,640	0	4.6	4.1	4.9	4.6	4.1	4.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	10,056	543	10,600	10,600	0	4.8	4.5	5.0	4.8	4.5	5.0	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	7,248	351	7,610	7,600	▲10	4.6	4.3	4.7	4.6	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	2,024	105	2,120	2,130	10	5.8	5.7/5.9	6.0	5.8	5.7/5.9	6.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			

# 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	2018年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年2月期			2018年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 2月期	2018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-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,257	72	1,320	1,330	10	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	谷澤			
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	7,135	524	7,460	7,660	200	4.7	4.7/4.8	4.9	4.6	4.6/4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,270	189	3,420	3,460	40	4.9	4.9/5.0	5.1	4.8	4.8/4.9	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,559	960	9,320	9,520	200	4.1	4.0/4.1 /4.2	4.3	4.0	3.9/4.0 /4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,939	230	5,080	5,170	90	5.0	5.0/5.1	5.2	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,512	127	3,620	3,640	20	5.6	5.2	5.9	5.6	5.2	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	1,510	1,497	82	1,580	1,580	0	5.4	5.1	5.6	5.4	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,979	60	2,020	2,040	20	5.6	5.7	5.8	5.5	5.6	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,760	29	1,790	1,790	0	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	3,064	155	3,140	3,220	80	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,978	161	6,140	6,140	0	5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,787	262	3,990	4,050	60	5.5	5.0	5.9	5.4	4.9	5.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,681	178	1,840	1,860	20	5.2	5.2/5.3	5.4	5.1	5.1/5.2	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,616	213	5,730	5,830	100	4.8	4.8/4.9	5.0	4.7	4.7/4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,047	52	1,100	1,100	0	4.8	4.8	5.0	4.8	4.8	5.0	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,662	177	7,650	7,840	190	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	大和			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	8,224	65	8,310	8,290	▲20	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,915	84	6,990	7,000	10	4.9	4.9/5.0	5.1	4.9	4.9/5.0	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,773	596	4,320	4,370	50	4.8	4.7/5.0	—	4.7	4.6/4.9	—	▲0.1	▲0.1	—	谷澤			
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	7,300	7,309	80	7,370	7,390	20	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,912	137	7,940	8,050	110	5.6	5.6/5.7	5.8	5.5	5.5/5.6	5.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,609	70	3,650	3,680	30	5.7	5.5	6.0	5.6	5.4	5.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	9,208	171	9,380	9,380	0	5.1	5.0/5.2	5.3	5.1	5.0/5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	谷澤			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,744	1,055	17,400	17,800	400	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	13,351	▲51	13,300	13,300	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0	不動研			
<b>物流施設 合計</b>		<b>336,499</b>	<b>333,611</b>	<b>19,877</b>	<b>348,458</b>	<b>353,489</b>	<b>5,031</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,191	1,468	8,520	8,660	140	3.9	4.1	4.1	3.8	4.0	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,199	90	4,220	4,290	70	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-003	カスターリア芝公園	2,630	2,434	▲204	2,220	2,230	10	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-004	カスターリア銀座	2,520	2,329	▲99	2,220	2,230	10	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-005	カスターリア広尾	2,220	2,069	▲189	1,830	1,880	50	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			

# 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	2018年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年2月期			2018年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2018年 2月期	2018年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法		
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	
RE-006	カスターリア日本橋	1,200	1,057	112	1,170	1,170	0	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-007	カスターリア八丁堀	2,300	2,088	211	2,260	2,300	40	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-008	カスターリア麻布十番	2,910	2,772	▲72	2,680	2,700	20	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,510	0	2,510	2,510	0	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,757	▲137	1,610	1,620	10	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,647	92	1,730	1,740	10	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,330	▲180	1,110	1,150	40	4.1	4.3	4.3	4.0	4.2	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,332	47	2,340	2,380	40	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-014	カスターリアお茶の水	1,770	1,697	492	2,150	2,190	40	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-015	カスターリア参宮橋	1,393	1,471	8	1,470	1,480	10	4.2	4.4	4.4	4.2	4.4	4.4	0.0	0.0	0.0	谷澤
RE-016	カスターリア水天宮	1,279	1,223	256	1,400	1,480	80	4.4	4.4	4.6	4.3	4.3	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,092	257	1,260	1,350	90	4.3	4.4	4.5	4.2	4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-018	カスターリア新富町	932	907	182	1,030	1,090	60	4.4	4.4	4.6	4.3	4.3	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	825	813	149	915	963	48	4.4	4.4	4.6	4.3	4.3	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-020	カスターリア原宿	887	856	88	911	945	34	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-021	カスターリア代々木上原	608	656	63	716	720	4	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	555	554	81	630	636	6	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-023	カスターリア新宿7丁目	464	439	101	533	541	8	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-024	カスターリア人形町	947	891	338	1,230	1,230	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	994	365	1,360	1,360	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	914	850	239	1,090	1,090	0	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,253	426	1,680	1,680	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-028	カスターリア神保町	1,160	1,076	373	1,450	1,450	0	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	675	611	148	759	760	1	4.3	4.0	4.6	4.3	4.0	4.6	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-030	カスターリア新宿御苑	2,720	2,600	639	3,100	3,240	140	4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-031	カスターリア高輪台	860	812	237	1,030	1,050	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	605	204	809	810	1	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	470	66	511	537	26	4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	400	395	104	471	500	29	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,152	217	1,360	1,370	10	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-036	カスターリア南麻布	642	607	89	697	697	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,717	332	2,970	3,050	80	4.2	4.3	4.4	4.1	4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-038	カスターリア茅場町	2,707	2,515	654	3,100	3,170	70	4.4	4.4	4.6	4.3	4.3	4.5	▲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	2018年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年2月期			2018年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)
					2018年 2月期	2018年 8月期	前期比	直選法 CR	DCF法		直選法 CR	DCF法		直選法 CR	DCF法		
									DR	TCR		DR	TCR		DR	TCR	
RE-039	カスターリア高輪	7,430	7,125	884	7,810	8,010	200	4.3	4.6	4.5	4.2	4.5	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-040	カスターリア東日本橋	3,520	3,232	837	4,010	4,070	60	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-041	カスターリア新宿	2,950	2,833	586	3,370	3,420	50	4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-042	カスターリア市ヶ谷	940	869	470	1,340	1,340	0	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲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	6,739	2,430	8,930	9,170	240	—	4.0	6.1	—	3.9	6.0	—	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-044	カスターリア初台	2,030	1,963	396	2,350	2,360	10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,865	274	2,110	2,140	30	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井
RE-046	カスターリア恵比寿	1,420	1,407	182	1,590	1,590	0	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	4,026	323	4,350	4,350	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	大和
RE-048	カスターリア都立大学	648	587	▲52	530	535	5	5.1	4.9	5.4	5.0	4.8	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-049	カスターリア雪谷	1,110	991	128	1,110	1,120	10	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-050	カスターリア祐天寺	1,450	1,336	▲26	1,300	1,310	10	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-051	カスターリア大塚	1,480	1,314	335	1,640	1,650	10	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-052	カスターリア菊川	817	719	70	779	790	11	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-053	カスターリア目黒	844	859	190	1,020	1,050	30	4.4	4.1	4.6	4.3	4.0	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	977	282	1,250	1,260	10	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-055	カスターリア自由が丘	1,200	1,159	230	1,390	1,390	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	不動研
RE-056	カスターリア目白	988	928	161	1,080	1,090	10	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-057	カスターリア池袋	2,570	2,438	381	2,810	2,820	10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和
RE-058	カスターリア要町	1,140	1,054	195	1,230	1,250	20	4.4	4.6	4.6	4.3	4.5	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	7,380	6,756	2,163	8,740	8,920	180	4.4	4.4	4.6	4.3	4.3	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-060	カスターリア八雲	857	827	▲29	776	798	22	4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-061	カスターリア戸越駅前	1,560	1,459	540	1,930	2,000	70	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	996	988	201	1,120	1,190	70	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-063	カスターリア北沢	742	755	71	817	827	10	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-064	カスターリア門前仲町	503	476	111	548	588	40	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-065	カスターリア上池台	198	180	36	213	217	4	5.0	4.6	5.2	4.9	4.5	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-066	カスターリア森下	832	796	243	1,020	1,040	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研
RE-067	カスターリア若林公園	776	743	106	849	850	1	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	大和
RE-068	カスターリア浅草橋	792	730	232	945	963	18	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-069	カスターリア入谷	546	498	166	656	665	9	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央
RE-070	カスターリア北上野	2,641	2,389	430	2,720	2,820	100	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤
RE-071	カスターリア森下Ⅱ	686	615	200	791	816	25	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤

# 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	2018年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年2月期			2018年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 2月期	2018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-072	カスターリア三ノ輪	1,430	1,293	266	1,550	1,560	10	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-073	カスターリア尾山台	533	498	100	598	599	1	4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-074	カスターリア中野	1,060	971	278	1,230	1,250	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-075	カスターリア用賀	923	867	272	1,140	1,140	0	4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-076	カスターリア住吉	948	845	184	1,010	1,030	20	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,160	1,984	715	2,670	2,700	30	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-078	カスターリア押上	1,100	984	165	1,120	1,150	30	4.6	4.9/4.7	4.8	4.5	4.8/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-079	カスターリア蔵前	1,260	1,139	360	1,470	1,500	30	4.5	4.7/4.6	4.7	4.4	4.6/4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-080	カスターリア中延	1,790	1,648	931	2,580	2,580	0	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,203	3,666	9,720	9,870	150	4.7	4.4	5.0	4.6	4.3	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-082	カスターリア戸越	1,770	1,589	920	2,510	2,510	0	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-083	カスターリア大井町	1,181	1,155	354	1,450	1,510	60	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-084	カスターリア大森	1,500	1,425	374	1,780	1,800	20	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-085	カスターリア三宿	1,900	1,841	458	2,290	2,300	10	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-086	カスターリア荒川	1,660	1,599	590	2,150	2,190	40	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	2,370	2,266	653	2,900	2,920	20	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-088	カスターリア中目黒	3,800	3,769	640	4,380	4,410	30	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-089	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,003	336	2,310	2,340	30	4.0	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-090	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,747	102	1,840	1,850	10	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	1,520	1,476	233	1,690	1,710	20	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-092	森のとなり	1,020	1,048	121	1,150	1,170	20	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-093	カスターリア目黒平町	1,165	1,206	73	1,260	1,280	20	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,160	799	5,000	4,960	▲40	5.4	5.2/5.6	—	5.3	5.1/5.5	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-095	カスターリア本駒込	1,520	1,523	256	1,750	1,780	30	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,654	335	1,930	1,990	60	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-097	カスターリア鶴見	666	591	150	734	742	8	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-098	カスターリア船橋	704	700	93	788	794	6	4.9	4.9/4.7	5.1	4.9	4.9/4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	谷澤			
RE-099	カスターリア西船橋	783	746	189	930	936	6	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-105	カスターリア野毛山	325	298	29	328	328	0	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-106	カスターリア市川	461	405	132	533	538	5	5.2	5.0	5.4	5.0	4.9	5.3	▲0.2	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,759	1,400	6,190	6,160	▲30	5.1	4.9/5.3	—	5.1	4.9/5.3	—	0.0	0.0	—	大和			
RE-108	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,642	207	1,840	1,850	10	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,967	752	4,780	4,720	▲60	5.2	5.0/5.4	—	5.2	5.0/5.4	—	0.0	0.0	—	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	2018年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年2月期			2018年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 2月期	2018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-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	8,622	2,177	11,000	10,800	▲200	4.9	4.7/5.1	—	4.9	4.7/5.1	—	0.0	0.0	—	森井			
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,717	352	2,010	2,070	60	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	1,009	290	1,300	1,300	0	4.9	4.7/5.1	—	4.8	4.6/5.0	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-116	カスターリア堺筋本町	1,490	1,318	461	1,730	1,780	50	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-117	カスターリア新梅田	1,376	1,216	363	1,550	1,580	30	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-118	カスターリア阿倍野	4,368	4,011	1,168	5,050	5,180	130	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-119	カスターリア栄	1,010	913	306	1,210	1,220	10	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-121	カスターリア円山裏参道	411	364	133	515	498	▲17	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-122	カスターリア円山表参道	1,740	1,547	462	2,050	2,010	▲40	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-123	カスターリア東比恵	960	846	173	1,020	1,020	0	5.0	5.2	5.2	4.9	5.1	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	3,400	2,962	1,647	4,460	4,610	150	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-125	カスターリア三宮	1,230	1,073	416	1,490	1,490	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-126	カスターリア勾当台公園	481	417	137	557	555	▲2	5.3	5.3	5.5	5.3	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-127	カスターリア一番町	783	696	237	949	934	▲15	5.3	5.3	5.5	5.3	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-128	カスターリア大町	656	607	205	764	813	49	5.3	5.3	5.5	5.3	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-129	カスターリア上町台	2,190	1,963	746	2,710	2,710	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,387	1,182	3,540	3,570	30	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	中央			
RE-131	ビッグタワー南3条	1,740	1,325	1,314	2,630	2,640	10	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	大和			
RE-132	カスターリア伏見	2,260	1,983	1,056	3,040	3,040	0	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-133	カスターリア名駅南	720	664	273	936	938	2	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-134	カスターリア薬院	930	878	301	1,160	1,180	20	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-135	カスターリア壬生	1,193	1,111	358	1,460	1,470	10	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,194	555	1,730	1,750	20	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	2,910	2,631	928	3,580	3,560	▲20	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	森井			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,551	388	2,960	2,940	▲20	5.5	5.4/5.8	—	5.5	5.4/5.8	—	0.0	0.0	—	大和			
RE-139	カスターリア志賀本通	1,730	1,607	482	2,080	2,090	10	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-140	カスターリア京都西大路	973	1,014	55	1,070	1,070	0	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1	森井			
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	2,000	2,008	351	2,300	2,360	60	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	2,005	174	2,210	2,180	▲30	5.4	5.2/5.6	—	5.3	5.1/5.5	—	▲0.1	▲0.1	—	森井			
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	1,800	1,854	65	1,940	1,920	▲20	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0	大和			
<b>居住施設 合計</b>		<b>247,444</b>	<b>231,166</b>	<b>52,936</b>	<b>280,778</b>	<b>284,103</b>	<b>3,325</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	2018年8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額(注1)			2018年2月期			2018年8月期			前期比			鑑定会社 (注2)			
					2018年 2月期	2018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
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,564	495	7,910	8,060	150	5.7	5.4	5.9	5.6	5.3	5.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,541	118	4,640	4,660	20	6.2	5.7	6.3	6.1	5.6	6.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,258	51	4,130	4,310	180	5.5	5.1	5.6	5.5	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-004	ユニクス高崎	3,000	2,959	110	3,010	3,070	60	6.3	6.0	6.5	6.2	5.9	6.4	▲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	190	3,910	3,930	20	—	4.3	—	—	4.3	—	—	0.0	—	谷澤			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,961	368	8,180	8,330	150	5.8	5.6	6.1	5.7	5.5	6.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RM-007	ASOBOX(底地)	1,600	1,617	242	1,840	1,860	20	—	5.0	—	—	5.0	—	—	0.0	—	不動研			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,787	162	3,920	3,950	30	5.1	4.6	5.4	5.1	4.6	5.4	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	8,161	258	8,400	8,420	20	5.5	5.3	5.8	5.5	5.3	5.8	0.0	0.0	0.0	不動研			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,226	383	3,530	3,610	80	5.0	4.8	5.3	4.9	4.7	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,658	101	1,730	1,760	30	4.9	4.5	5.0	4.8	4.4	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1	不動研			
RR-002	フォレオせんだい宮の社	6,960	6,875	504	7,240	7,380	140	5.7	5.4	5.9	5.6	5.3	5.8	▲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	100	2,450	2,490	40	—	5.3	—	—	5.2	—	—	▲0.1	—	不動研			
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	2,230	2,194	165	2,330	2,360	30	6.2	6.3	6.4	6.1	6.2	6.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1	谷澤			
RR-005	平塚商業施設(底地)	5,620	5,857	782	6,630	6,640	10	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—	谷澤			
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	4,500	4,541	648	5,170	5,190	20	—	4.0	—	—	4.0	—	—	0.0	—	谷澤			
<b>商業施設 合計</b>		<b>71,530</b>	<b>71,336</b>	<b>4,683</b>	<b>75,020</b>	<b>76,020</b>	<b>1,000</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,821	118	4,930	4,940	10	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	大和			
<b>ホテル 合計</b>		<b>4,800</b>	<b>4,821</b>	<b>118</b>	<b>4,930</b>	<b>4,940</b>	<b>10</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	860	439	1,300	1,300	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	大和			
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,087	172	1,290	1,260	▲30	6.0	5.8	6.2	6.1	5.9	6.3	0.1	0.1	0.1	不動研			
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	7,426	553	7,970	7,980	10	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0	大和			
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,845	104	1,940	1,950	10	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0	不動研			
<b>その他資産 合計</b>		<b>11,480</b>	<b>11,219</b>	<b>1,270</b>	<b>12,500</b>	<b>12,490</b>	<b>▲10</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
<b>ポートフォリオ 合計</b>		<b>671,753</b>	<b>652,156</b>	<b>78,885</b>	<b>721,686</b>	<b>731,042</b>	<b>9,356</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
<b>【2018年9月取得物件】</b>																				
LM-003	DPL北九州	3,510	—	—	—	3,560	—	—	—	—	5.6	5.5/5.6 /5.7	5.8	—	—	—	谷澤			
<b>ポートフォリオ 再計</b>		<b>675,263</b>	—	—	—	<b>734,602</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

(注1) 2018年3月・4月取得物件の2018年2月期の鑑定評価額及び2018年9月取得物件の2018年8月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

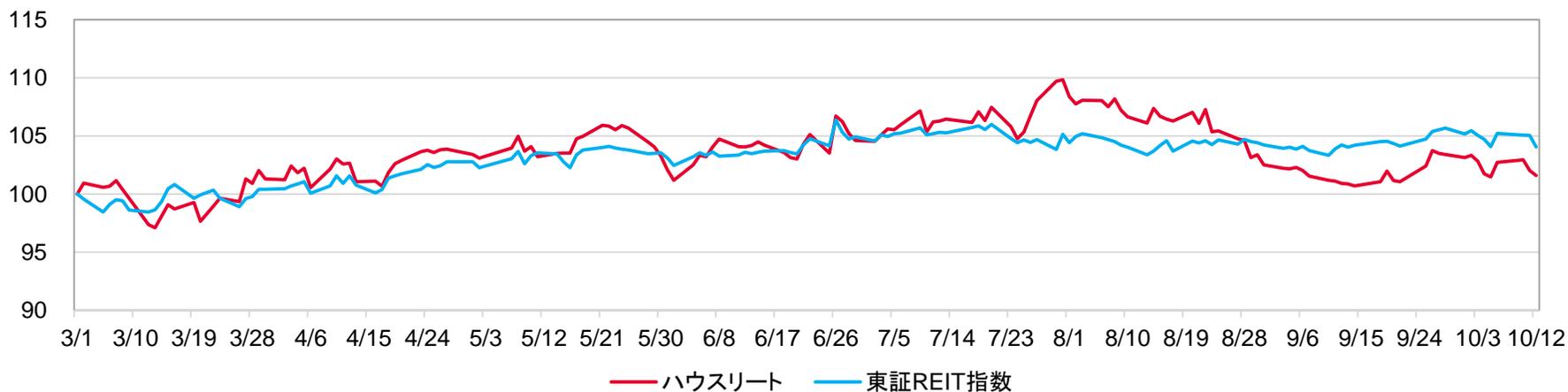
(注2) 「谷澤」:株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」:株式会社中央不動産鑑定所、「大和」:大和不動産鑑定株式会社、「不動研」:一般財団法人日本不動産研究所、「森井」:JLL森井鑑定株式会社

## // 投資口価格及び売買高の推移



(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。

## // 相対価格の推移



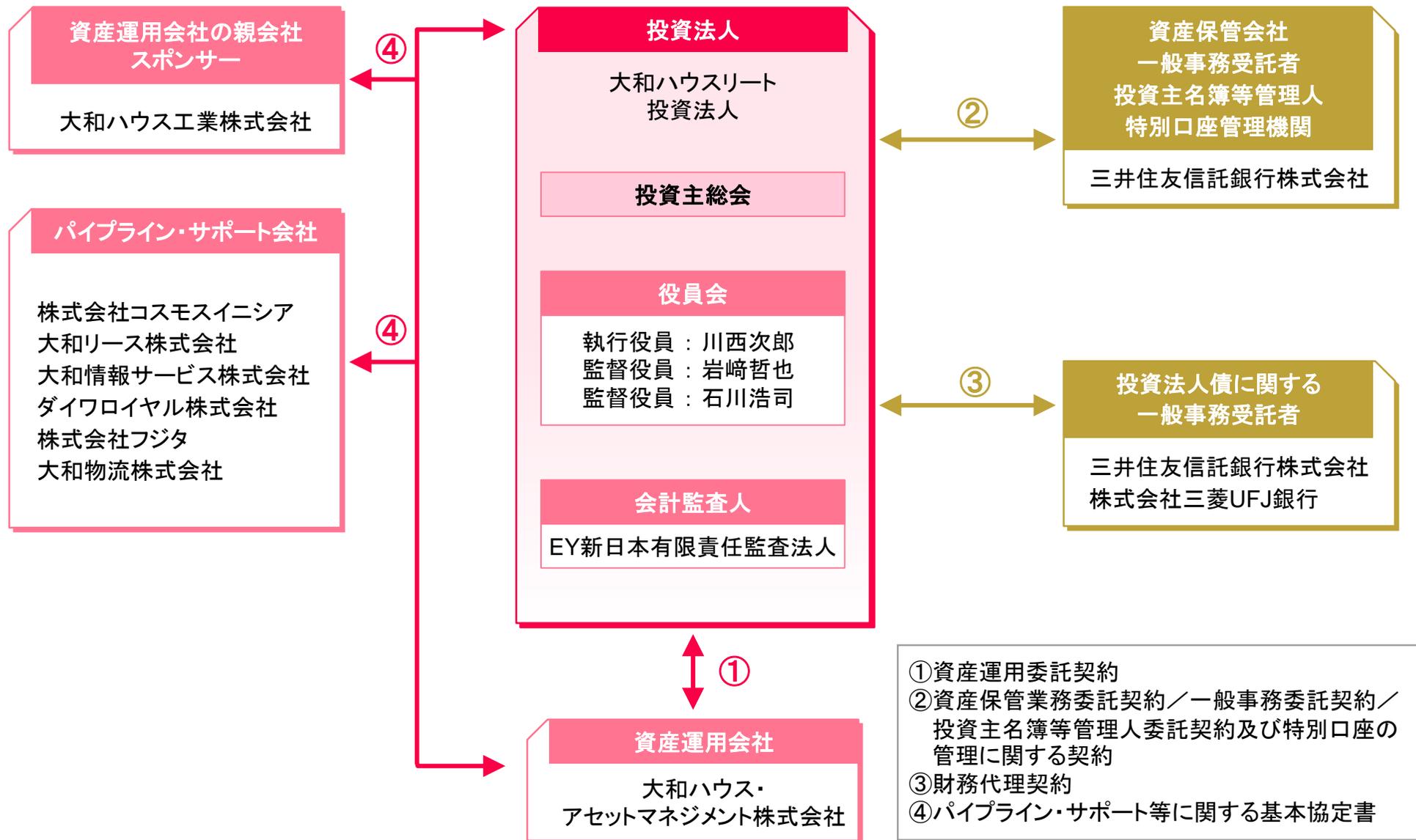
(注) 2018年8月期の期初(2018年3月1日)の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

## // 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2018年2月期				2018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	12,577	93.4	84,462	5.0	15,983	94.2	98,739	5.1
金融機関	172	1.3	951,227	56.3	194	1.1	1,090,944	56.6
銀行・信託銀行	64	0.5	861,496	51.0	67	0.4	994,005	51.6
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	49	0.4	140,733	8.3	52	0.3	148,478	7.7
信託銀行	15	0.1	720,763	42.6	15	0.1	845,527	43.9
生命保険会社	9	0.1	28,032	1.7	9	0.1	32,239	1.7
損害保険会社	1	0.0	14,780	0.9	2	0.0	7,442	0.4
その他金融	98	0.7	46,919	2.8	116	0.7	57,258	3.0
信用金庫	55	0.4	25,184	1.5	62	0.4	28,545	1.5
その他	43	0.3	21,735	1.3	54	0.3	28,713	1.5
その他国内法人	267	2.0	216,027	12.8	318	1.9	221,275	11.5
外国人	427	3.2	401,332	23.7	448	2.6	446,016	23.1
証券会社	18	0.1	36,952	2.2	19	0.1	70,026	3.6
<b>合計</b>	<b>13,461</b>	<b>100.0</b>	<b>1,690,000</b>	<b>100.0</b>	<b>16,962</b>	<b>100.0</b>	<b>1,927,000</b>	<b>100.0</b>

## // 主要投資主

氏名又は名称	2018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)	367,959	19.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	285,150	14.8
大和ハウス工業株式会社	185,200	9.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	71,670	3.7
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	57,289	3.0
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	46,621	2.4
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	38,415	2.0
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	29,981	1.6
みずほ証券株式会社	19,546	1.0
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	18,994	1.0
<b>合計</b>	<b>1,120,825</b>	<b>58.2</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。