

## 2023年8月期（第35期）決算説明資料

2023年10月18日



1. 決算ハイライトと今後の戦略 ページ

- ◆ 2023年8月期 決算ハイライト 3
- ◆ 2023年8月期 運用状況 4
- ◆ 強固なスポンサーサポートの継続（新規取得物件） 5
- ◆ 大和ハウスグループのパイプライン 6

## 2. 決算概要

- ◆ 2023年8月期 損益計算書（P/L） 8
- ◆ 2023年8月期 貸借対照表（B/S） 9
- ◆ 2024年2月期及び2024年8月期 業績予想 10
- ◆ 安定的な分配金のコントロール 11

## 3. 運用状況

- ◆ 物流施設の運用状況 13
- ◆ 居住施設の運用状況 14
- ◆ 商業施設・ホテルの運用状況 15

## 4. 財務状況

- ◆ 財務状況 17-18

## 5. ESGへの取り組み

- ◆ ESGに関する先進的な取り組み 20
- ◆ ESGの取り組み推進による外部評価の向上 21

Appendix ページ

- ◆ 2023年9月・10月取得物件 23-24
- ◆ 大和ハウスによる売出しの概要（2023年9月） 25
- ◆ 不変のスポンサーサポート 26
- ◆ 成長戦略 27
- ◆ 資産規模と1口当たり分配金の推移 28
- ◆ 財務指標の推移 29
- ◆ 業績推移 30
- ◆ ポートフォリオ推移 31
- ◆ 貸借対照表 32
- ◆ 損益計算書 33
- ◆ 賛同するイニシアティブ 34
- ◆ ESGへの取り組み ①環境に関する取り組み 35-36
- ◆ ESGへの取り組み ②社会に関する取り組み 37-38
- ◆ ESGへの取り組み ③ガバナンスに関する取り組み 39
- ◆ 物流施設の事業環境 40
- ◆ 居住施設・商業施設・ホテルの事業環境 41
- ◆ ポートフォリオ・サマリー（2023年10月2日現在） 42
- ◆ ポートフォリオ一覧 43-46
- ◆ 不動産鑑定評価額 比較表 47-54
- ◆ 投資主の状況 55
- ◆ 投資口価格の推移 56
- ◆ 投資法人の仕組み図 57

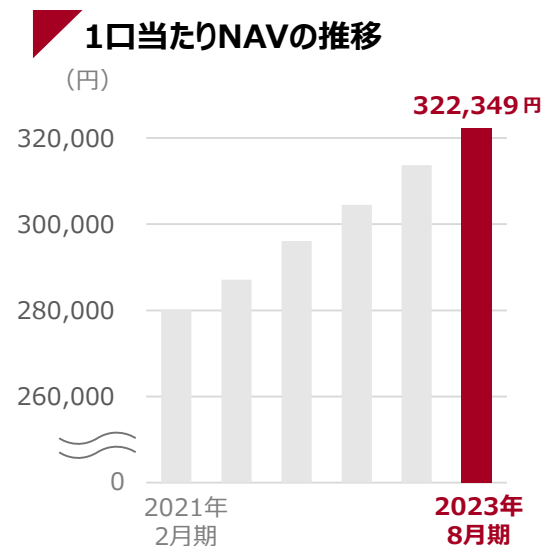
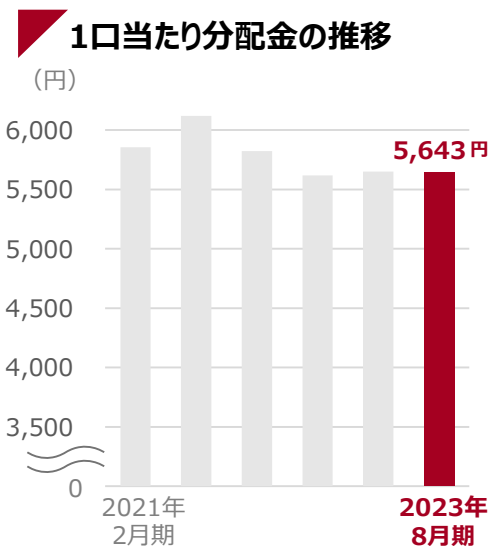
# 1. 決算ハイライトと今後の戦略

---

# 2023年8月期 決算ハイライト

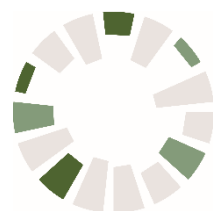
2023年8月期は安定的に推移し、分配金は予想比+43円で着地

決算ハイライト	
1口当たり分配金 <b>5,643円</b>	予想比 +43円
1口当たりNAV <b>322,349円</b>	前期比 +8,633円
LTV (のれんを除く) <b>44.9%</b>	前期比 ±0.0%

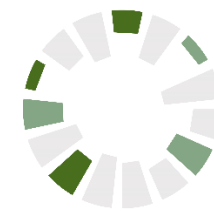


### ESGハイライト

- ◆ 2023年のGRESBリアルエステイト評価において、**最高位である「5スター」**を2年連続で取得  
「**グローバル・セクターリーダー**」に初めて選出 (上場・総合型セクター **世界1位の総合スコア**)



G R E S B  
★★★★★ 2023



G R E S B  
REAL ESTATE  
sector leader 2023

# 2023年8月期 運用状況

総合型REITとしてポートフォリオの安定性が継続

## ポートフォリオの運用状況

取得価格合計(百万円)

**897,549**

前期比  
+2,396百万円

稼働率

**99.6%**

前期比  
-0.1ポイント

NOI利回り

**5.0%**

前期比  
-0.1ポイント

償却後NOI利回り

**3.8%**

前期比  
-0.1ポイント

## 用途別の内訳

中核資産比率  
**95.4%**

物流施設		居住施設	
取得価格(百万円)	比率	取得価格(百万円)	比率
<b>470,121</b>	<b>52.4%</b>	<b>240,323</b>	<b>26.8%</b>
稼働率	前期比	稼働率	前期比
<b>100.0%</b>	±0.0ポイント	<b>97.8%</b>	-0.5ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
<b>4.9%</b>	<b>3.7%</b>	<b>5.2%</b>	<b>3.6%</b>
商業施設		ホテル	
取得価格(百万円)	比率	取得価格(百万円)	比率
<b>123,219</b>	<b>13.7%</b>	<b>22,226</b>	<b>2.5%</b>
稼働率	前期比	稼働率	前期比
<b>99.8%</b>	±0.0ポイント	<b>100.0%</b>	±0.0ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
<b>5.3%</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.0%</b>	<b>2.9%</b>
その他資産			
取得価格(百万円)	比率		
<b>41,660</b>	<b>4.6%</b>		
稼働率	前期比		
<b>99.2%</b>	-0.5ポイント		
NOI利回り	償却後		
<b>5.3%</b>	<b>3.9%</b>		



# 強固なスポンサーサポートの継続（新規取得物件）

- ◆ 大和ハウスグループのパイプラインから MIMARU東京 八丁堀・Dプロジェクト門真 I を取得
- ◆ 取得価格は、鑑定評価額からのディスカウントが過去案件と比較して大きな水準

## HO-007 MIMARU東京 八丁堀 ホテル



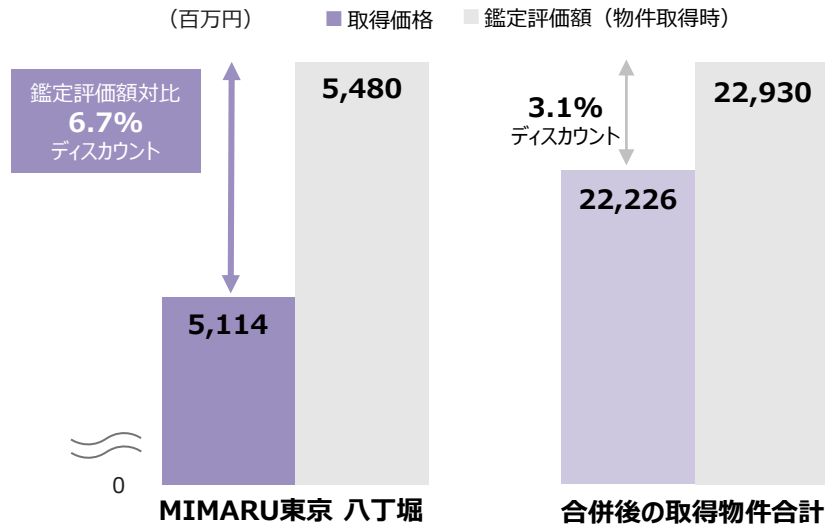
所在地	東京都中央区
建築時期	2019年2月27日
取得価格	5,114百万円
鑑定評価額	5,480百万円
取得日	2023年9月1日
NOI利回り	4.0%
償却後NOI利回り	3.4%
土地/建物	所有権
賃借人	株式会社コスモスインシア

## LB-067 Dプロジェクト門真 I 物流施設（BTS型）

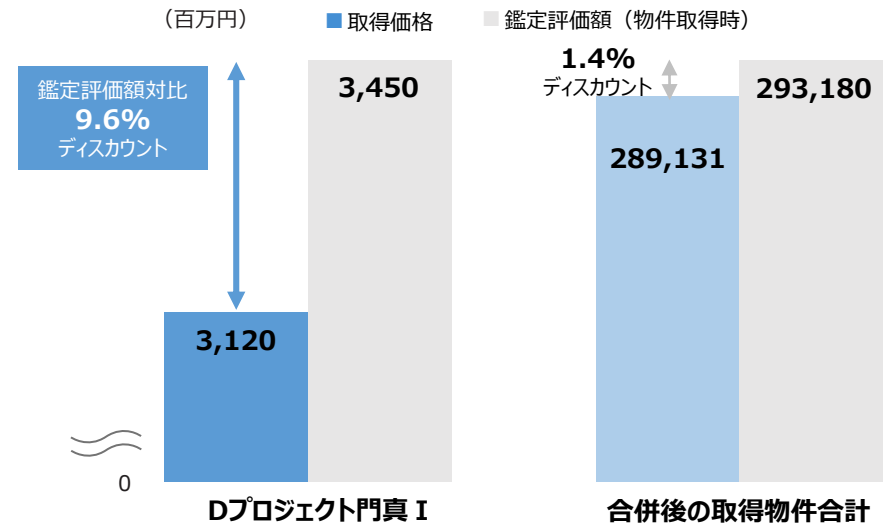


所在地	大阪府門真市
建築時期	2019年2月15日
取得価格	3,120百万円
鑑定評価額	3,450百万円
取得日	2023年10月2日
NOI利回り	6.4%
償却後NOI利回り	3.5%
土地/建物	定期借地権及び定期転借地権/所有権
賃借人	株式会社吉野家ホールディングス

### ホテルの取得価格と鑑定評価額の比較（パイプラインからの取得）



### 物流施設の取得価格と鑑定評価額の比較（パイプラインからの取得）



(注) 上記の「合併後の取得物件合計」は、本投資法人の合併（2016年9月）後から2023年8月期までに、大和ハウスグループのパイプラインから取得した物件の合計数値です。

- ◆ 大和ハウス（スポンサー）による保有投資口の一部売出し後も、大和ハウスグループの豊富なパイプラインが継続
- ◆ 物件入替の推進でポートフォリオの質向上を図るとともに、開発案件に係る投資について運用ガイドラインを変更

## パイプラインの拡充

### 直近の実績

- ✓ 大和ハウスグループのパイプラインから 2物件（計 82億円）を取得
- ✓ 新たなパイプライン物件（物流施設及びホテル）を拡充

### <今後の外部成長>



- ✓ スポンサーの売出しによる回収資金は優良資産の開発に再投資され、パイプライン物件の拡充が期待される
- ✓ 潤沢なパイプラインと豊富な含み益を活用し、物件入替の推進によりポートフォリオの質向上を目指す
- ✓ 本投資法人による開発及び建替えにより、更なる物件の取得機会を追求

## 本投資法人による開発及び建替え（運用ガイドラインの一部変更）

- ✓ 主たる投資対象に本投資法人が開発を行う予定の不動産を加え、開発案件への投資及びポートフォリオ組み入れ物件の建替えに関する選別基準を追記（2023年8月）
- ✓ 本投資法人における**更なる物件の取得機会を確保**することを企図



物件の取得競争が激しい環境が継続

- 本投資法人が開発用地としての土地を取得または賃借し、建物の建築に係る請負契約の注文者となって建物を建設し、当該建物を取得
- または、保有物件の建替えを行うことを想定
- 小規模の居住施設を中心に検討を行う予定

## 大和ハウスグループのパイプライン

物流施設 商業施設 ホテル

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	階数	延床面積
Dプロジェクト門真Ⅱ <sup>New</sup>	BTS型	大阪府門真市	2020年2月	6階建	24,386 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト門真Ⅳ <sup>New</sup>	BTS型	大阪府門真市	2020年11月	4階建	17,022 m <sup>2</sup>
Dプロジェクト伊勢原	BTS型	神奈川県伊勢原市	2021年12月	5階建	61,910 m <sup>2</sup>
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年5月	5階建	73,980 m <sup>2</sup>
DPL新横浜Ⅱ	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年9月	5階建	101,699 m <sup>2</sup>
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年7月	4階建	121,223 m <sup>2</sup>
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年3月	4階建	178,711 m <sup>2</sup>
DPL三郷Ⅲ	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2022年7月	5階建	85,593 m <sup>2</sup>
DPL浦安Ⅲ	マルチテナント型	千葉県浦安市	2022年9月	5階建	76,416 m <sup>2</sup>
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年5月	5階建	87,312 m <sup>2</sup>
DPL千葉四街道	マルチテナント型	千葉県四街道市	2022年2月	4階建	142,535 m <sup>2</sup>
DPL流山Ⅱ	マルチテナント型	千葉県流山市	2023年4月	4階建	143,134 m <sup>2</sup>
DPL久喜宮代 <sup>New</sup>	マルチテナント型	埼玉県南埼玉郡	2022年11月	4階建	164,834 m <sup>2</sup>
DPL流山Ⅳ	マルチテナント型	千葉県流山市	2021年10月	4階建	270,795 m <sup>2</sup>
DPL広島観音	マルチテナント型	広島県広島市	2021年10月	5階建	78,159 m <sup>2</sup>
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市	2020年3月	4階建	135,000 m <sup>2</sup>
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>
ダイワロイネットホテル西新宿 <sup>New</sup>	ホテル	東京都新宿区	2018年2月	地下1階、14階建	11,384 m <sup>2</sup>

(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。

## 2. 決算概要

---



# 2023年8月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 居住施設 1物件の売却益計上、ホテル 1物件の新規取得等により、分配金 5,643円
- ◆ 物件売却益を活用し、戦略的に修繕工事を前倒しで実施

	2023年2月期 実績	2023年8月期 実績	前期比	(単位：百万円)	
				2023年8月期 予想	予想比
営業収益	29,489	29,920	431	29,937	▲16
賃貸事業収益	29,489	29,570	81	29,588	▲16
不動産等売却益	-	349	349	349	0
営業費用	16,748	17,005	257	17,095	▲89
賃貸事業費用	12,283	12,509	226	12,595	▲86
賃貸事業費用（減価償却費除く）	6,657	6,907	249	7,012	▲104
減価償却費	5,625	5,602	▲23	5,583	18
その他の営業費用	4,465	4,496	30	4,499	▲3
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	12,740	12,914	174	12,841	73
営業外収益	12	20	7	10	9
営業外費用	1,628	1,709	81	1,728	▲19
支払利息・融資関連費用	1,626	1,707	81	1,724	▲17
経常利益	11,124	11,224	100	11,123	101
当期純利益	11,123	11,224	100	11,123	101
前期繰越利益	271	134	▲137	134	-
利益超過分配	1,844	1,860	16	1,860	-
分配金総額	13,105	13,091	▲13	12,992	99
次期繰越利益	134	127	▲6	126	1
				(単位：円)	
1口当たり分配金	5,649	5,643	▲6	5,600	43
利益分配	4,854	4,841	▲13	4,798	43
利益超過分配	795	802	7	802	-
一時差異等調整引当額の分配	795	802	7	802	-
その他の利益超過分配	-	-	-	-	-

## ◆ 主な変動要因（前期比） (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 431 百万円
  - ・不動産等売却益の発生
  - ・2023年3月 1物件の取得
- ◆ 営業費用の増加 ▲257 百万円
  - ・修繕費の増加
  - ・リーシングフィーの増加
- ◆ 営業外費用の増加 ▲81 百万円
  - ・支払利息等の増加

## ◆ 主な変動要因（予想比） (対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲16 百万円
  - ・居住施設の賃料収入・更新料収入の増加
  - ・物流施設の賃料収入の増加
  - ・水道光熱費収入の減少
- ◆ 営業費用の減少 89 百万円
  - ・修繕費の増加
  - ・水道光熱費の減少

## ◆ Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

	(単位：百万円)	
	2023年2月期	2023年8月期
Capex	1,589	1,467
修繕費	1,021	1,177
原状回復工事費	240	258
合計	2,851	2,903

# 2023年8月期 貸借対照表 (B/S)

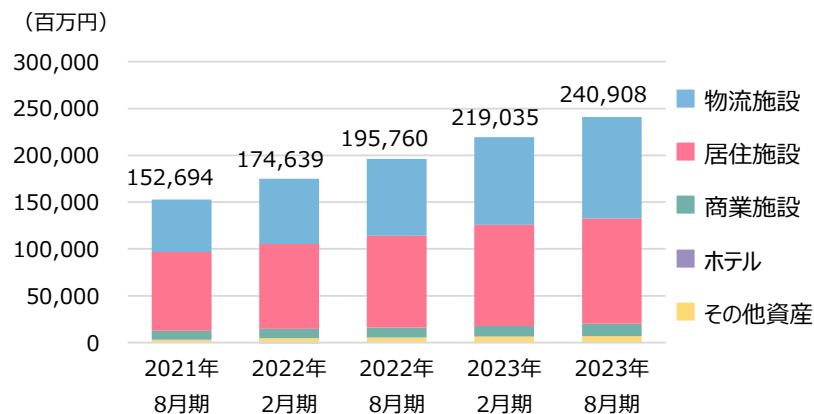
- ◆ LTV (のれんを除く) 44.9% (前期比 変動なし)
- ◆ 鑑定キャップレート低下を主因とする含み益の増加 (前期比 +218億円)

(単位: 百万円)

	2023年2月期	2023年8月期	前期比
総資産	960,621	958,747	▲1,874
流動資産	54,485	55,891	1,406
固定資産	905,928	902,665	▲3,263
有形固定資産	840,813	839,686	▲1,126
無形固定資産	59,255	57,226	▲2,029
のれん	53,520	51,537	▲1,982
総負債	440,571	440,573	1
流動負債	50,335	53,066	2,730
有利子負債	42,100	44,700	2,600
固定負債	390,236	387,507	▲2,728
有利子負債	365,450	362,850	▲2,600
純資産	520,049	518,173	▲1,876
出資総額	268,042	268,042	-
出資剰余金 (純額)	240,744	238,899	▲1,844
LTV (のれんを除く)	44.9 %	44.9 %	- 个百分点
LTV (のれんを含む)	42.4 %	42.5 %	0.1 个百分点
発行済投資口数	2,320,000 口	2,320,000 口	- 口
1口当たり純資産	224,159 円	223,350 円	▲809 円
1口当たりNAV (注)	313,716 円	322,349 円	8,633 円

(注) 1口当たりNAV: (出資総額+出資剰余金(純額)+鑑定評価含み損益)/期末発行済投資口数

## 含み益推移



## 用途別含み益

(単位: 百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	448,365	556,810	108,444
居住施設	214,283	326,643	112,359
商業施設	120,045	133,346	13,300
ホテル	22,447	22,430	▲17
その他資産	39,778	46,600	6,821
合計	844,920	1,085,829	240,908

# 2024年2月期及び2024年8月期 業績予想

◆ 2024年2月期予想分配金 5,650円（新規取得 2物件が収益に寄与）

◆ 2024年8月期予想分配金 5,650円（巡航ベース）

（単位：百万円）

	2023年8月期 実績	2024年2月期 予想	2023年8月期 実績比	2024年8月期 予想	2024年2月期 予想比
営業収益	29,920	29,508	▲412	29,641	132
賃貸事業収益	29,570	29,508	▲62	29,641	132
不動産等売却益	349	-	▲349	-	-
営業費用	17,005	16,624	▲381	16,683	59
固定資産税等	2,422	2,420	▲2	2,449	28
減価償却費	5,602	5,616	13	5,576	▲40
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	12,914	12,883	▲30	12,957	73
支払利息・融資関連費用	1,707	1,758	51	1,827	68
経常利益	11,224	11,127	▲97	11,126	0
当期純利益	11,224	11,127	▲97	11,126	0
前期繰越利益	134	127	▲6	128	0
利益超過分配	1,860	1,981	120	1,962	▲18
分配金総額	13,091	13,108	16	13,108	0
次期繰越利益	127	128	0	108	▲19
（単位：円）					
1口当たり分配金	5,643	5,650	7	5,650	-
利益分配	4,841	4,796	▲45	4,804	8
利益超過分配	802	854	52	846	▲8
一時差異等調整引当額の分配	802	809	7	814	5
その他の利益超過分配	-	45	45	32	▲13

## 2024年2月期予想の主な変動要因 （2023年8月期実績比）

- （対利益）
- ◆ 営業収益の減少 ▲412 百万円
    - ・ 前期の不動産等売却益の影響
    - ・ 2023年9月、10月取得 2物件の収益寄与
    - ・ 居住施設の賃料収入の減少
  - ◆ 営業費用の減少 381 百万円
    - ・ 修繕費の減少
  - ◆ 営業外費用の増加 ▲58 百万円
    - ・ 支払利息等の増加

## 2024年8月期予想の主な変動要因 （2024年2月期予想比）

- （対利益）
- ◆ 営業収益の増加 132 百万円
    - ・ 賃料収入の増加
  - ◆ 営業費用の増加 ▲59 百万円
    - ・ 固定資産税等の増加
  - ◆ 営業外費用の増加 ▲69 百万円
    - ・ 支払利息等の増加

## Capex / 修繕費 / 原状回復工事費

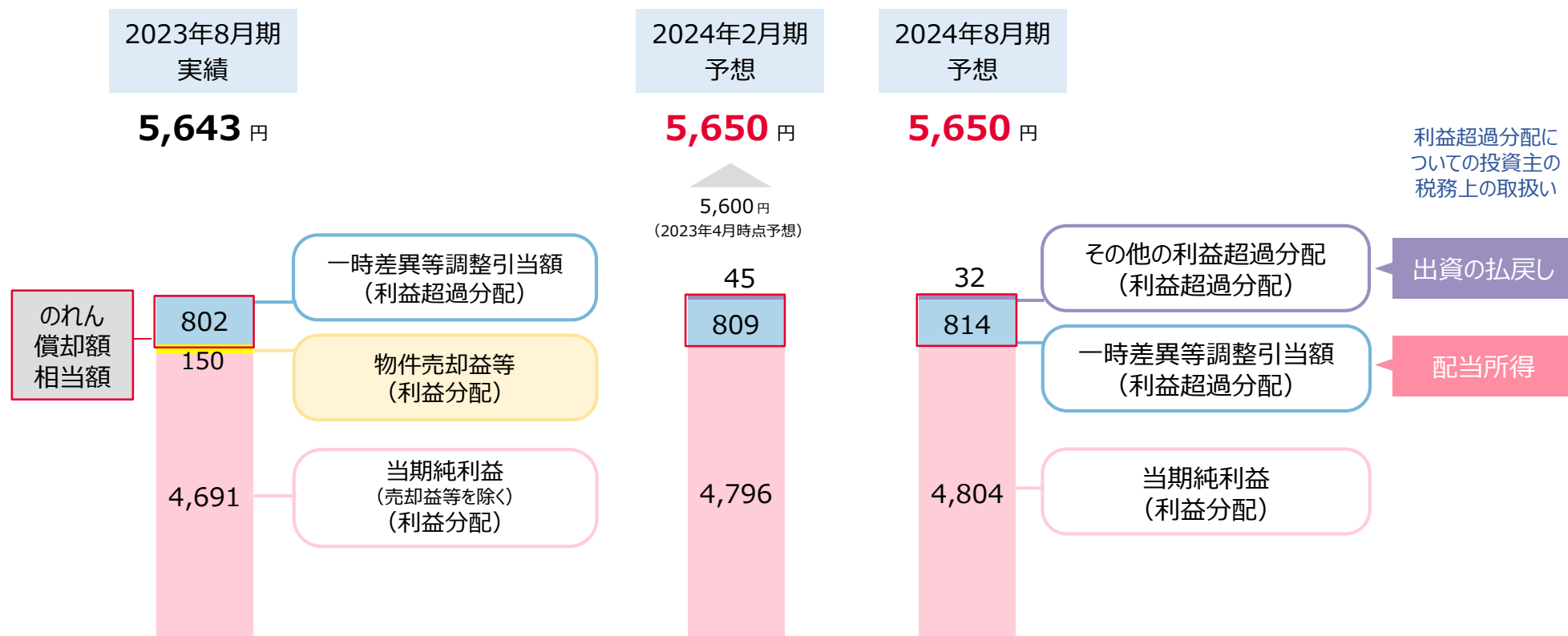
（単位：百万円）

	2023年 8月期 実績	2024年 2月期 予想	2024年 8月期 予想
Capex	1,467	2,014	1,865
修繕費	1,177	755	762
原状回復工事費	258	271	267
合計	2,903	3,040	2,895

# 安定的な分配金のコントロール

- ◆ 物件入替を通じ、2023年8月期は物件売却益を還元するとともに戦略的に修繕工事を前倒しで実施
- ◆ 2024年2月期以降は、新規取得物件の寄与に加え修繕費が平準化

## 1口当たり分配金の内訳



### のれん償却額相当額 についての配分方針

- 合併により生じたのれんについて、のれん償却額相当額（毎期1,982百万円）を当期純利益に上乗せして分配する方針です。
- 一時差異等調整引当額の分配がのれん償却額相当額を下回る際は、その差額をその他の利益超過分配（税務上の出資の払戻し）として分配する場合があります。
- 物件売却益等の特別な利益が発生した際は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する場合があります。

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

# 3. 運用状況

---

## <運用状況>

- ◆ 期末稼働率 100.0%
- ◆ BTS型 2 物件 CAPEX投資 (LED化等) → 賃貸収入の増加
- ◆ 2023年10月 BTS型 1物件取得 (取得価格 3,120百万円)

## <賃料改定・契約更改の状況>

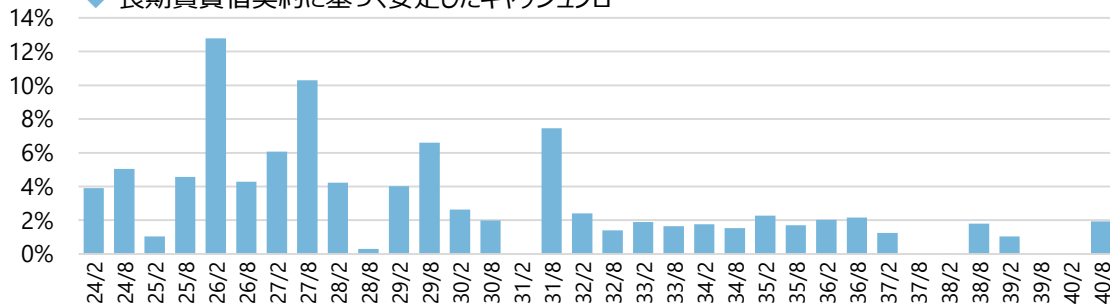
- ◆ 賃料改定: BTS型 3 テナント → 同条件にて改定
- ◆ 契約満了: BTS型 1 テナント (Dプロジェクト久喜Ⅱ) → テナント入替  
(スポンサーグループのリーシングサポートにより、空室期間なく入替)
- ◆ マルチ型 3 テナント → 増額にて再契約

### 【今後の予定】

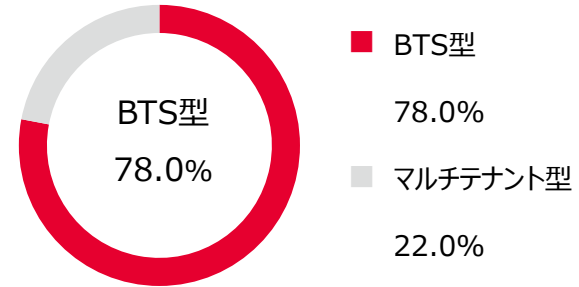
	2024年2月期	2024年8月期
◆ 賃料改定: 5 テナント →	増額改定済 1 同条件にて改定済 2	6 テナント
◆ 契約満了: 5 テナント →	一部増額再契約/一部解約済 1 増額再契約済 1 同条件にて再契約済 1	7 テナント

## ▼ 賃貸借契約満了時期の分散状況 (年間賃料ベース)

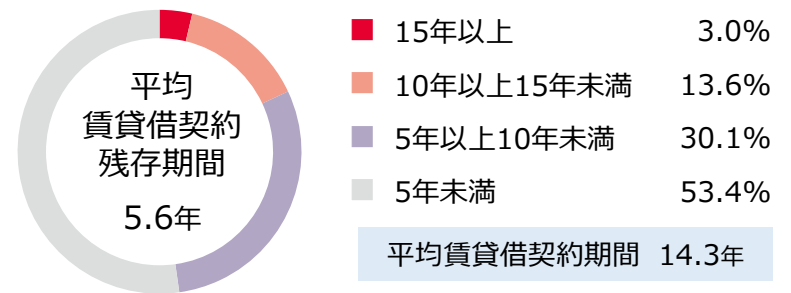
◆ 長期賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフロー



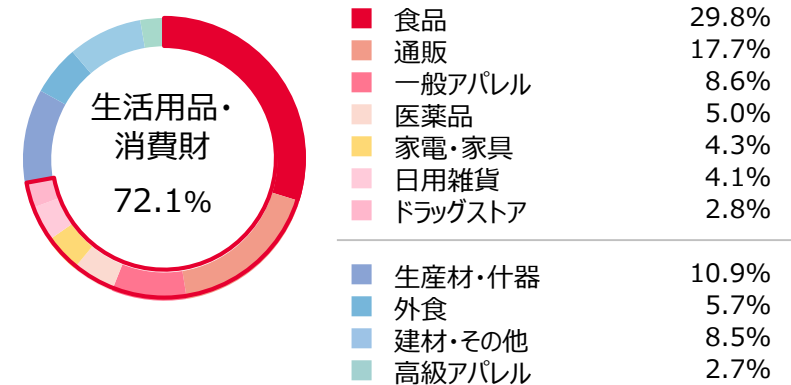
## ▼ タイプ別 (取得価格ベース)



## ▼ 賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)



## ▼ 取り扱い荷物分類別比率 (年間賃料ベース)





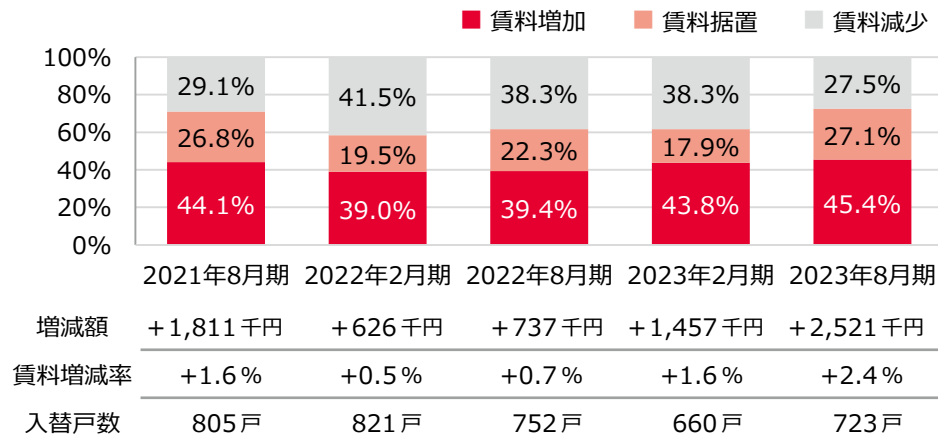
## <運用状況>

- ◆ 2023年3月 1 物件売却（売却価格 1,001 百万円）
- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.5%に対し 97.9%（+0.4 ポイント）
- ◆ 7 物件で大規模修繕工事を実施

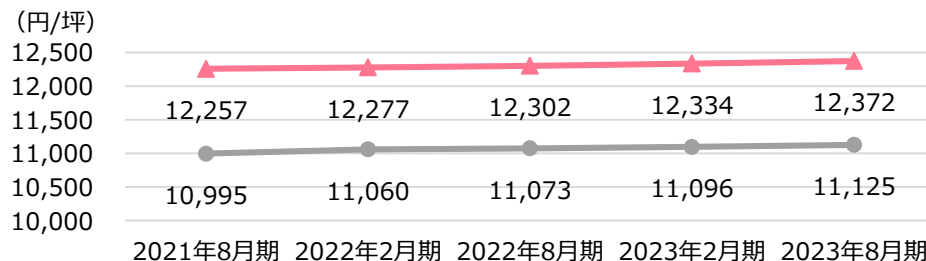
## <賃料の状況>

- ◆ 17 期連続でテナント入替時の賃料増額
  - 月額賃料【全体】 +2,521 千円（入替前賃料対比 +2.4%）
  - 【うち主要5区】 +1,895 千円（入替前賃料対比 +4.5%）
- ◆ テナント更新時の賃料増額
  - 月額賃料 +708 千円
- ◆ 24 物件 44 戸で専有部バリューアップ工事を実施
  - ⇒ 期末時点で 36 戸が契約済み、賃料が従前より 7.1%増加

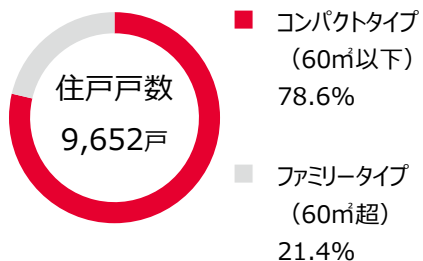
## テナント入替時の月額賃料の状況（テナント入替戸数の比率）



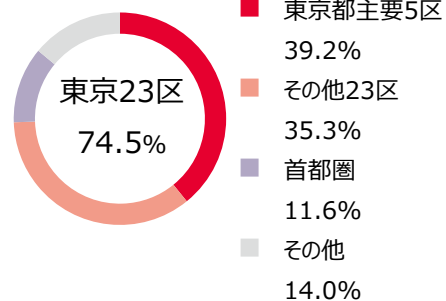
## 平均月額賃料の状況



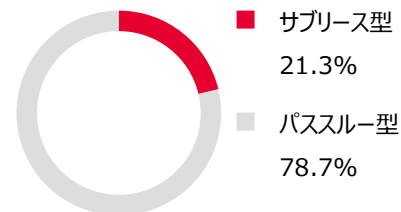
## 住戸タイプ別（戸数ベース）



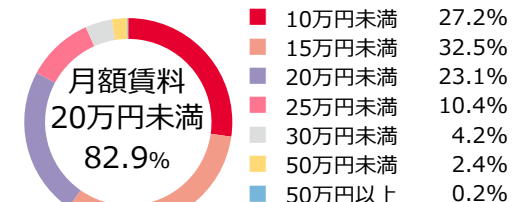
## 地域別（取得価格ベース）



## マスターリースタイプ別（年間賃料ベース）



## 月額賃料別（戸数ベース）



2023年8月31日現在

## <商業施設の運用状況>

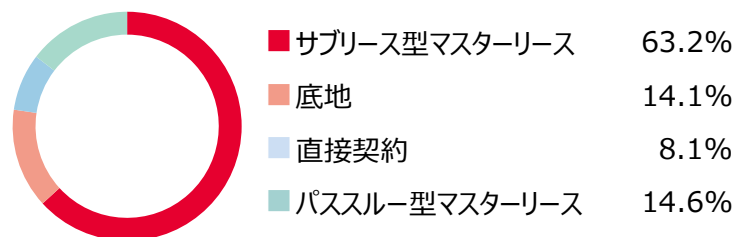
- ◆ 期末稼働率 99.8%と高い水準を維持

テナント退去：核テナント（賃貸面積 2,000㎡以上）の異動はなし

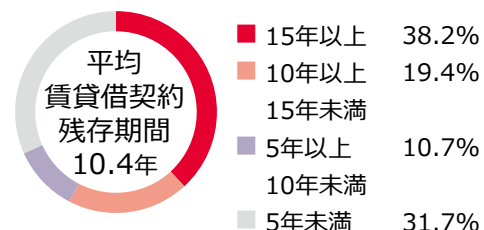
## <主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定： 1 テナント → 同条件にて改定

### 契約形態別（年間賃料ベース）



### 賃貸借契約残存期間別（年間賃料ベース）



平均賃貸借契約期間 18.0年

### 賃料形態別（賃貸面積ベース）



2023年8月31日現在

## <ホテルの運用状況>

- ◆ 2023年3月 1 物件取得（取得価格 3,116 百万円）
- ◆ 2023年9月 1 物件取得（取得価格 5,114 百万円）
- ◆ ホテルマーケットの回復を背景に、稼働・ADRともにコロナ前の水準に回復

## <ホテルテナントの賃料形態>

◆ ホテル ◆ 商業施設 ◆ その他資産

- ◆ ダイワロイネットホテル横浜関内
  - ◆ ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口
  - ◆ ダイワロイネットホテル水戸 (COMBOX310)
  - ◆ ダイワロイネットホテル広島駅前 (GRANODE広島)
  - ◆ カンデオホテルズ長崎新地中華街
  - ◆ MIMARU東京 赤坂 2023年3月取得
  - ◆ MIMARU東京 八丁堀 2023年9月取得
  - ◆ ダイワロイネットホテル那覇おもろまち (那覇新都心センタービル)
  - ◆ スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り
  - ◆ アマネク金沢
- 固定賃料
- 固定賃料 + 歩合賃料
- 非開示

## 4. 財務狀況

---

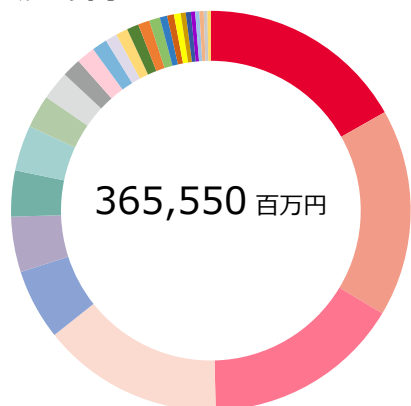
- ◆ LTV（のれんを除く）は 45%前後の水準でコントロール
- ◆ グリーンローンやサステナビリティボンド等の多様なサステナブルファイナンスを推進

## 有利子負債の状況（2023年10月2日現在）

有利子負債	うち、サステナブルファイナンス		
409,550 百万円	36,500 百万円	8.9%	有利子負債に占めるサステナブルファイナンスの割合
(内訳)			
借入金	うち、グリーンローン		
365,550 百万円	13,500 百万円		
投資法人債	うち、グリーンボンド	うち、サステナビリティボンド	うち、サステナビリティ・リンク・ボンド
44,000 百万円	15,000 百万円	4,000 百万円	4,000 百万円

長期負債比率	平均利率	LTV (のれんを除く)	JCR
93.4%	0.73%	45.0%	AA (安定的)
固定金利比率	平均残存年数	LTV (のれんを含む)	R&I
99.0%	4.7年	42.6%	AA- (安定的)

## 借入先の内訳



三井住友信託銀行	61,400	日本生命保険	5,600	関西みらい銀行	2,000
三井住友銀行	61,400	信金中央金庫	5,500	京都銀行	1,500
三菱UFJ銀行	58,550	三井住友海上火災保険	4,500	山梨中央銀行	1,500
みずほ銀行	53,750	西日本シティ銀行	3,500	京葉銀行	1,250
日本政策投資銀行	20,900	福岡銀行	3,500	静岡銀行	1,250
農林中央金庫	16,400	第一生命保険	3,500	山口銀行	1,250
あおぞら銀行	13,600	千葉銀行	3,400	かんぽ生命保険	1,100
りそな銀行	13,500	七十七銀行	3,200	太陽生命保険	1,000
みずほ信託銀行	9,800	中国銀行	2,200		
SBI新生銀行	8,500	伊予銀行	2,000		

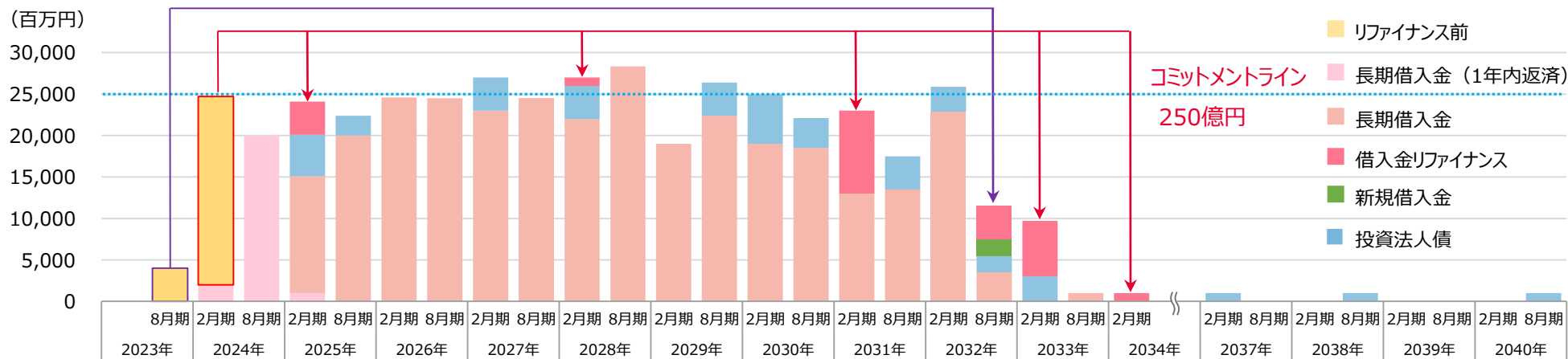
2023年10月2日現在

- ◆ 有利子負債の長期固定化・返済期限の分散を推進
- ◆ リファイナンスにおいて、多様な資金調達手段により金利をコントロールしつつ、調達期間を長期化

## ファイナンスの状況

	2023年3月		2023年5月		2023年9月・10月		2023年10月
	借入金 返済	借入金 リファイナンス	借入金 返済	借入金 リファイナンス	借入金 返済	借入金 リファイナンス	新規借入金 (グリーンローン)
金額 (百万円)	13,400	13,400	4,000	4,000	22,700	22,700	2,000
平均利率	0.57 %	0.93 %	0.71 %	1.03 %	0.56 %	1.00 %	1.30 %
固定／変動	固定	固定	固定	固定	固定／一部変動	固定／一部変動	固定
平均調達年数	6.9 年	<b>8.1 年</b>	7.5 年	<b>9.0 年</b>	6.0 年	<b>6.5 年</b>	<b>8.5 年</b>

## 返済期限の分散



2023年10月2日現在

## 5. ESGへの取り組み

---



# ESGに関する先進的な取り組み

## J-REITとして初の外部評価・認証の取得や先進的なESGの取り組みを実践

外部評価・認証の取得

- J-REITで初めて  
サプライヤー・エンゲージメント・  
リーダー・ボードに選出

- 3年連続でJ-REITで唯一選出



- J-REITで初めて  
『ZEB』の最高評価を取得



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



- J-REITで初めて  
「ESG ファイナンス・アワード・  
ジャパン」における「環境サステ  
ナブル企業」に選出



- 本投資法人で初めて  
上場・総合型セクターに  
おける「グローバル・セクター  
リーダー」に選出



- J-REITで初めて  
最高評価である「Aリスト」  
企業に認定  
(CDP気候変動プログラム)

- 2年連続で認定



- J-REITで初めて  
SBTイニシアティブ  
による認定を取得

- TCFD提言に基づく  
情報開示



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



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

先進的な取り組み

- J-REITで初めて  
「サステナビリティ指標連動報酬」を導入

**GHG排出量削減量**  
**GRESB評価**  
**CDP評価**

各指標の達成度合いに  
応じて運用  
報酬を算出

- 投資法人執行役員の報酬にも連動

- J-REITで初めて  
再エネ価値取引市場  
においてFIT非化石  
証書を購入

電気由来の  
Scope 2  
排出ゼロを達成

- J-REITで初めて  
「Race to Zero」、  
「再エネ100宣言 RE Action」へ参加
- 気候変動、人権、ダイバーシティ&イン  
クルージョン、生物多様性に係る  
計 9 つのイニシアティブへ署名・参加



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



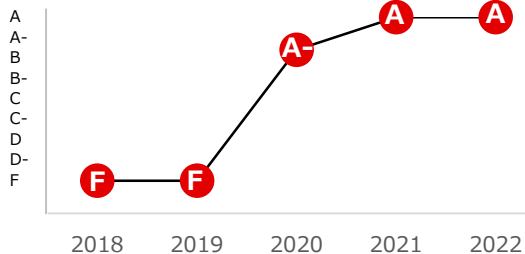
(注) 時系列は、公表日を基準としています。

## CDP気候変動プログラム



- 2022年のCDP気候変動プログラム評価において、**2年連続で最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動「Aリスト」企業に認定**
- 2022年のCDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、3年連続で最高評価の「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」にJ-REITで唯一選出

<CDPスコアの推移>



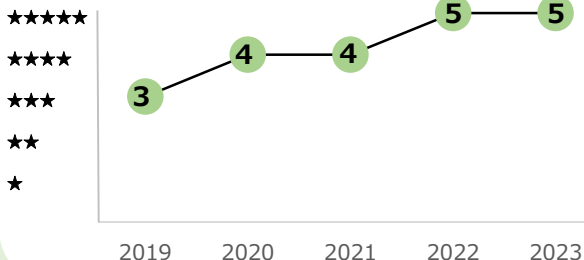
## GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価



- 2023年のGRESBリアルエステイト評価において、**2年連続で最上位の「5スター」を取得**
- **上場・総合型セクターにおいて、初めてグローバル・セクターリーダーに選出（世界51者中、1位のスコア）**
- GRESB開示評価においては、5段階のうち最上位の「A」の評価を5年連続で取得

それぞれのESG外部評価が向上

<GRESBリアルエステイト評価の推移>



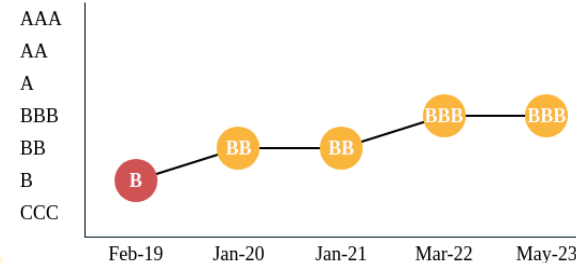
## MSCI ESG格付



- 2023年3月に「BBB」→「**BBB**」評価

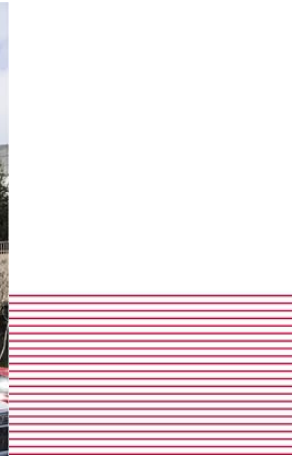
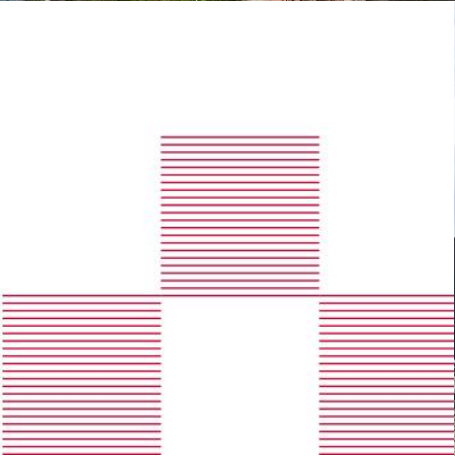
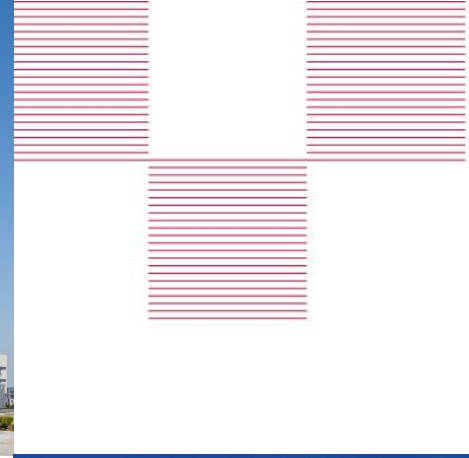
Disclaimer  
The use by DHR of any MSCI ESG Research LLC or its affiliates ("MSCI") data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of DHR by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI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

<MSCI ESG格付の推移>





# Appendix





## HO-007 MIMARU東京 八丁堀

ホテル



### 人気の観光スポットへのアクセスが良好な立地

- JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約3分に所在、近隣は飲食店や商店が多数立ち並ぶ商業繁華性の高い立地であることから、ホテルとしての立地優位性が高い
- 日本有数の商業地域である「東京」駅をはじめ、人気の観光スポットである築地や銀座エリアへのアクセスが良好

### 中長期滞在に適した「アパートメントホテル」

- 客室は全室キッチン付きで、平均客室面積38㎡以上、収容人数4名/室以上、客室数74室のアパートメントホテルであり、インバウンドや国内レジャー客の宿泊需要に適した施設

### ホテルブランド

- 「MIMARU」は、都市部主要駅から徒歩5分圏内、商業立地、観光スポットが近接する立地に出店
- 全客室内にミニキッチンとダイニング空間を確保し、共用部にはランドリースペースなども備えており、中長期滞在者に利便性が高い

所在地	東京都中央区
建築時期	2019年2月27日
取得価格	5,114 百万円
鑑定評価額	5,480 百万円
取得日	2023年9月1日
NOI利回り	4.0%
償却後NOI利回り	3.4%
土地/建物	所有権
賃借人	株式会社コスモスイニシア

鑑定比  
93.3%



### 「み」んなで泊「まる」、だから「ミマル」

- “暮らすように滞在する”がテーマ、中長期滞在向け「アパートメントホテル」
- 全室リビング・ダイニング、キッチン付きの客室、食器や調理器具なども常備
- 人数売り料金ではなく、客室料金で提供（人数によらず、同料金）
- スタッフは外国人観光客向けに多言語対応も可能



グループ・ファミリーに



広い客室



長期滞在に



ルームチャージ料金



多言語対応



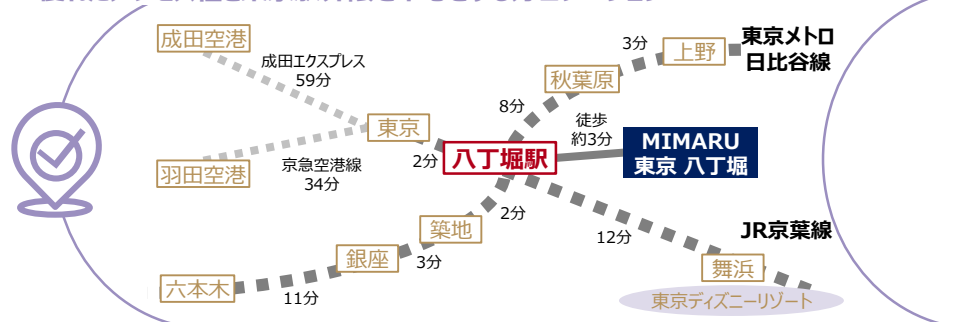
### 特別な体験を提供するコンセプトルーム

- ベッドの上で出迎える巨大なガビゴンのぬいぐるみをはじめ、オリジナルデザインの皿やカップを備えた部屋は、ポケモンファンにとっては特別な空間（ポケモンルーム）
- 照明一体型プロジェクター「popIn Aladdin」でプライベートシアターを楽しめる部屋もあり、アクセス抜群のホテルで卒業旅行を楽しむなど、多様な体験も提供



©Pokémon. ©Nintendo/Creatures Inc./GAME FREAK inc.  
ポケットモンスター・ポケモン・Pokémonは任天堂・クリエーターズ・ゲームフリークの登録商標です。

### 優れたアクセス性と東京駅界隈を中心とする好ロケーション



## LB-067 Dプロジェクト門真 I

物流施設 (BTS型)



環境認証



この建物のエネルギー消費量 **37%** 削減  
2022年7月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



### 大阪市内を含めて四方へ展開できる交通の要衝地として重要な物流インフラ

- 第二京阪道路及び国道1号沿線に位置し、主要幹線へのアクセスは良好
- 第二京阪道路「門真IC」約1.2kmと至近で、地域配送及び近郊都市間輸送に資する交通利便性が高い立地

### 労働力の確保

- 大阪メトロ長堀鶴見緑地線「門真南」駅へ約0.7kmに位置し、駅から徒歩圏内であり広域的に雇用が見込める
- 周辺には住宅エリアが広がっていることから、円滑に人材確保が進められる環境

### 冷凍冷蔵自動倉庫を備えた施設

- 地上4階建、常温倉庫・冷凍冷蔵自動倉庫・冷凍倉庫を備え、三温度帯をカバーする希少性の高い施設
- 荷物用エレベーター3基、垂直搬送機2基が設置され、効率的な保管・庫内作業が可能。1階にはトラックバースを3面（常温・冷蔵用含む）備え、ドックシェルター21基分が設置されている、搬出入・配送効率が高い仕様

所在地	大阪府門真市
建築時期	2019年2月15日
取得価格	3,120 百万円
鑑定評価額	3,450 百万円
取得日	2023年10月2日
NOI利回り	6.4%
償却後NOI利回り	3.5%
土地/建物	定期借地権及び定期転借地権/所有権
賃借人	株式会社吉野家ホールディングス

鑑定比  
**90.4%**



## 倉庫集積地が形成される門真市エリアでの開発実績

- 住宅地の進展もあり物流に適した大型用地の確保が難しい地域でありながら、大和ハウスが当該エリアでBTS型物流施設4物件の開発を実施。本物件はそのうちの1物件

Dプロジェクト門真 I  
(本物件)

Dプロジェクト門真 IV  
(2020年11月竣工)

Dプロジェクト門真 II  
(2020年2月竣工)

Dプロジェクト門真 III  
(2021年3月竣工)



(※) 本書の日付現在、保有物件であるDプロジェクト門真 I を除く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。

## グリーンローンを調達

- 本物件の取得に伴いグリーンローンを調達

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入期間
株式会社SBI新生銀行	1,000	1.30% (固定金利)	8.5年
株式会社関西みらい銀行	1,000		

## 冷凍冷蔵自動倉庫等で三温度帯をカバー

- 賃借人が従来使用していた他の配送センターを集約し、西日本の配送拠点として使用





- ◆ 大和ハウスは、中期経営計画に掲げる資本効率向上を目指すプロセスにおいて、本投資法人の投資口の一部を売却
- ◆ 併せて、売出し後の保有投資口の継続保有方針と、スポンサーサポートが不変である旨を表明

## 売出しの概要

売出人	大和ハウス工業株式会社
オファリング形態	売出し（旧臨時報告書方式）
売出し決議日	2023年 8月 31日
受渡日	2023年 9月 14日
募集地域	国内市場及びユ-ロ市場（Regulation S）
売出価額の総額	約 256 億円
売出投資口数	100,000 口 （オーバーアロットメント 5,000 口を含む）
売出し後の 大和ハウスの 保有投資口数	91,200 口 ロックアップ期間：1年間 保有比率： 3.9%

## 大和ハウス（スポンサー）による投資口売却の経緯・背景と今後の方針

### 経緯・背景

- 大和ハウスは2022年5月公表の「第7次中期経営計画」で掲げている、持続的な成長を実現する収益モデルの進化を目的とする資本効率向上のため、本投資法人の投資口の一部を売却
- 売出しによる回収資金は、大和ハウスの財務戦略・投資戦略に基づき、拡大していく不動産開発投資に充当
- 売却手法については、大和ハウスと本資産運用会社において、真摯に検討を行い、本投資法人の**既存投資主をはじめ、幅広い投資家への公平な投資と対話の機会を重視**し、売出しを選択

### 今後の方針

- 売出し後に、大和ハウスが保有する本投資法人の投資口合計 91,200 口については、追加売却は予定せず、継続保有
- 売出し後も優先的売買交渉権の付与等の**本投資法人に対する多様なサポートは不変**

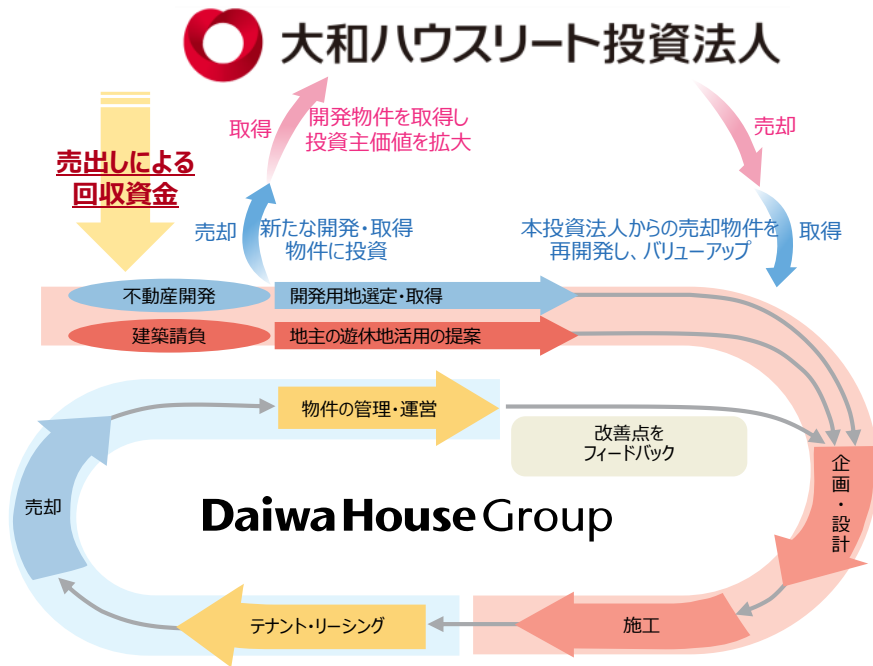
これまでと同様に本投資法人は、スポンサーサポートを活用しながら、持続的な投資主価値の向上を目指す



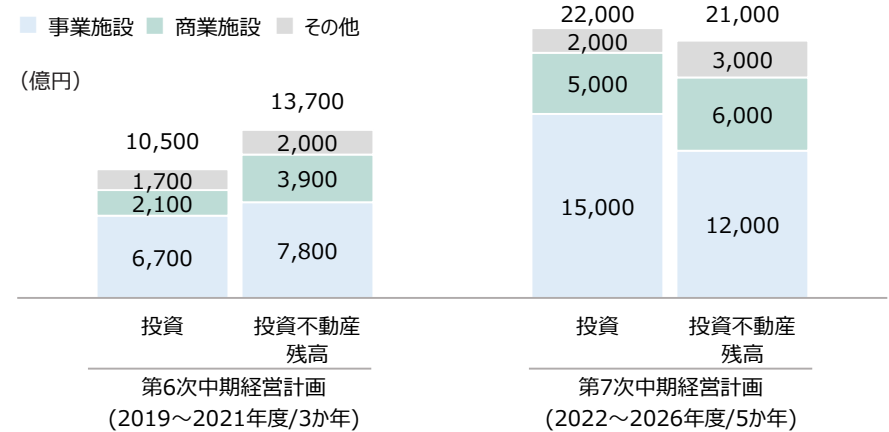
- ◆ スポンサーによるサポートは不変であり、将来的なパイプライン物件の拡充も期待される
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

## 資金循環とスポンサーサポート

- ✓ 売出しによる回収資金はスポンサーのバリューチェーンに基づく優良資産の開発に再投資され、将来的な本投資法人のパイプライン物件の拡充が期待される



## 大和ハウスグループの投資計画と投資不動産残高



(出所) 大和ハウス工業株式会社

## 大和ハウスをスポンサーとする主な投資法人・ファンドの投資対象

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

(出所) 大和ハウス工業株式会社

事業価値（経済的価値）



社会価値（非財務的価値）



投資主価値の最大化

## 外部成長戦略

- 潤沢なスポンサーパイプラインを活用し、物流施設を中心とした競争力の高い物件を厳選取得
- 総合型・大型REITとしての柔軟性、豊富な含み益を活用した物件入替の推進によるポートフォリオの質向上
- 多様な物件取得スキームの活用による取得機会の確保

## 内部成長戦略

- 居住施設を中心とした着実な賃料増額
- 太陽光発電設備設置工事、LED化工事等の追加投資による賃料増額
- 戦略的リノベーション工事、大規模修繕工事の実施

## 財務戦略

- NAV水準、分配金成長を意識したエクイティ調達
- LTV（のれんを除く）は50%を上限としつつ45%前後でコントロール
- デット調達期間の長期化・コストの低減
- 手許資金の有効活用

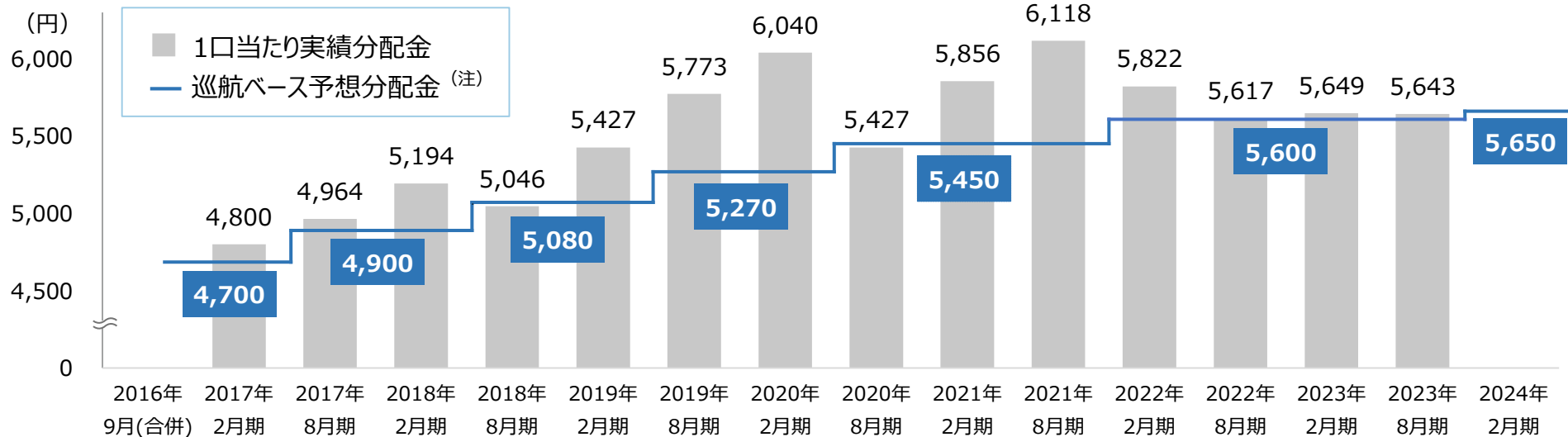
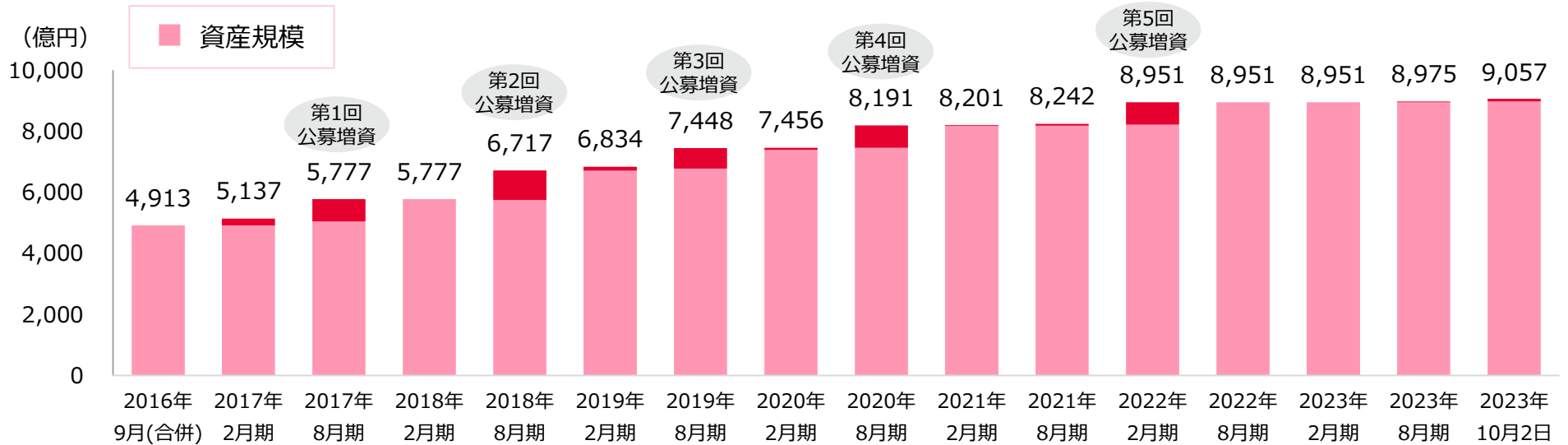
## 事業価値

## 社会価値

### ESG戦略

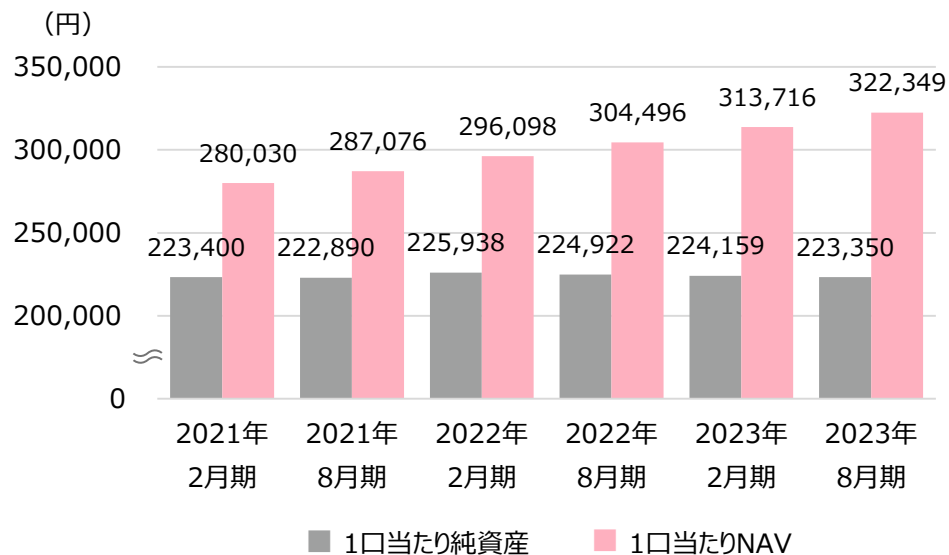
- GRESB、CDPなど第三者機関からのESG評価の向上
- 温室効果ガス（GHG）排出量の削減
- 生物多様性保全の推進
- 本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進による資産運用リスクの低減
- サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進のコミットメント

# 資産規模と1口当たり分配金の推移

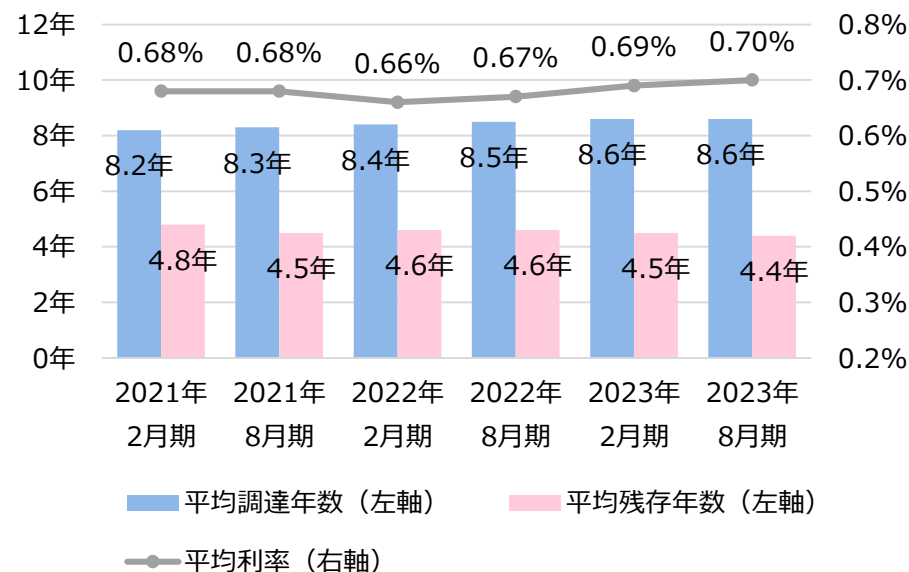


(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

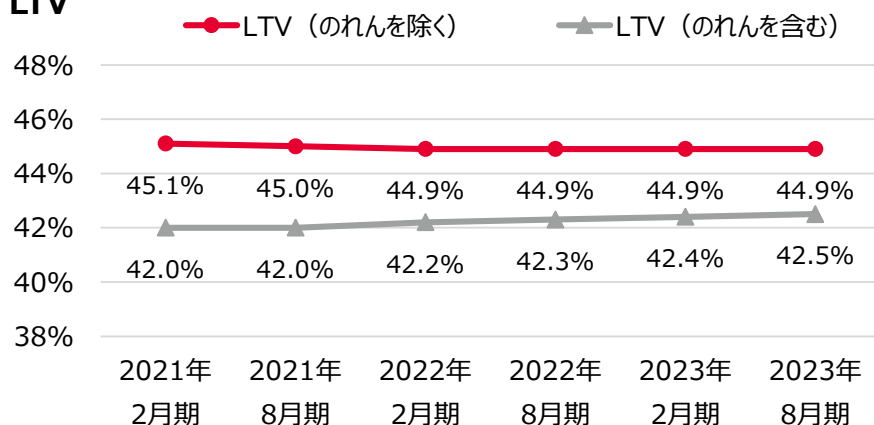
## 1口当たりNAV



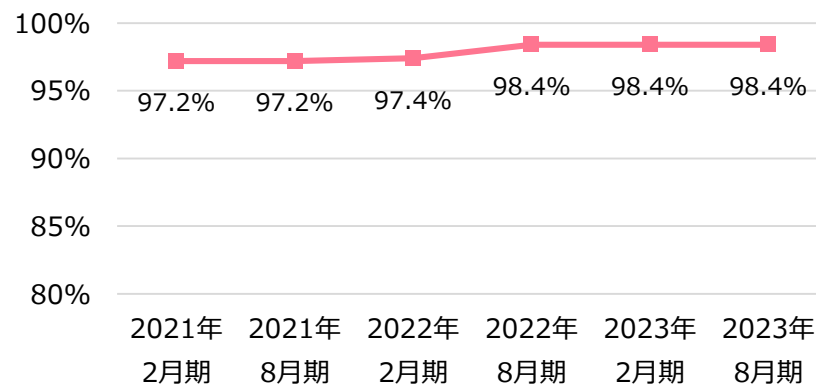
## 平均調達年数・平均残存年数・平均利率



## LTV



## 固定金利比率



	2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期 (A)	2023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	29,571百万円	30,264百万円	29,368百万円	29,489百万円	29,920百万円	431百万円
営業利益	13,116百万円	13,409百万円	12,661百万円	12,740百万円	12,914百万円	174百万円
（内、不動産売却損益）	2,208百万円	1,335百万円	-百万円	-百万円	349百万円	349百万円
経常利益	11,619百万円	11,685百万円	11,050百万円	11,124百万円	11,224百万円	100百万円
当期純利益	11,619百万円	11,685百万円	11,049百万円	11,123百万円	11,224百万円	100百万円
1口当たり分配金	6,118円	5,822円	5,617円	5,649円	5,643円	▲6円
発行済投資口の総口数	2,196,000口	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	-口
配当性向	101.1%	101.5%	100.9%	101.3%	100.1%	▲1.2ポイント
総資産	900,310百万円	964,669百万円	963,566百万円	960,621百万円	958,747百万円	▲1,874百万円
純資産	489,467百万円	524,178百万円	521,820百万円	520,049百万円	518,173百万円	▲1,876百万円
出資総額	231,766百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	-百万円
出資剰余金（純額）	245,959百万円	244,265百万円	242,628百万円	240,744百万円	238,899百万円	▲1,844百万円
有利子負債	378,558百万円	407,550百万円	407,550百万円	407,550百万円	407,550百万円	-百万円
LTV（のれんを除く）	45.0%	44.9%	44.9%	44.9%	44.9%	-ポイント
LTV（のれんを含む）	42.0%	42.2%	42.3%	42.4%	42.5%	0.1ポイント
1口当たり純資産	222,890円	225,938円	224,922円	224,159円	223,350円	▲809円
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	287,076円	296,098円	304,496円	313,716円	322,349円	8,633円
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	7,594円	7,746円	8,061円	8,081円	7,963円	▲118円

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

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

	2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期 (A)	2023年8月期 (B)	増減 (B - A)	
物件数	227 物件	230 物件	230 物件	230 物件	230 物件	- 物件	
取得価格合計	824,293 百万円	895,153 百万円	895,153 百万円	895,153 百万円	897,549 百万円	2,396 百万円	
物流施設比率	50.0 %	52.5 %	52.5 %	52.5 %	52.4 %	▲0.1 ポイント	
居住施設比率	29.4 %	26.9 %	26.9 %	26.9 %	26.8 %	▲0.2 ポイント	
商業施設比率	14.9 %	13.8 %	13.8 %	13.8 %	13.7 %	▲0.0 ポイント	
ホテル比率	2.3 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %	2.5 %	0.3 ポイント	
その他資産比率	3.3 %	4.7 %	4.7 %	4.7 %	4.6 %	▲0.0 ポイント	
取得物件数・取得価格	1 物件 5,930 百万円	5 物件 <sup>(注1)</sup> 73,770 百万円	- 物件 - 百万円	- 物件 - 百万円	1 物件 3,116 百万円	1 物件 3,116 百万円	
売却物件数・売却価格	1 物件 3,515 百万円	1 物件 3,740 百万円	- 物件 - 百万円	- 物件 - 百万円	1 物件 1,001 百万円	1 物件 1,001 百万円	
含み損益	152,694 百万円	174,639 百万円	195,760 百万円	219,035 百万円	240,908 百万円	21,872 百万円	
賃貸可能面積	2,983 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,200 千㎡	0 千㎡	
稼働率	99.3 %	99.7 %	99.7 %	99.7 %	99.6 %	▲0.1 ポイント	
不動産賃貸事業	収益	27,362 百万円	28,928 百万円	29,368 百万円	29,489 百万円	29,570 百万円	81 百万円
	費用	12,081 百万円	12,431 百万円	12,183 百万円	12,283 百万円	12,509 百万円	226 百万円
	損益	15,281 百万円	16,497 百万円	17,185 百万円	17,206 百万円	17,061 百万円	▲145 百万円
減価償却費	5,271 百万円	5,625 百万円	5,654 百万円	5,625 百万円	5,602 百万円	▲23 百万円	
NOI <sup>(注2)</sup>	20,552 百万円	22,122 百万円	22,839 百万円	22,831 百万円	22,663 百万円	▲168 百万円	
NOI利回り <sup>(注3)</sup>	5.0 %	5.0 %	5.1 %	5.1 %	5.0 %	▲0.1 ポイント	

(注1) GRANODE広島の準共有持分50%の追加取得を含みます。

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

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

# 貸借対照表

(単位：千円)

	2023年2月期	2023年8月期
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	34,095,523	35,200,356
信託現金及び信託預金	19,368,951	19,677,731
営業未収入金	281,261	285,942
前払費用	729,739	723,576
その他	11,372	4,416
貸倒引当金	▲1,454	▲602
流動資産合計	54,485,394	55,891,421
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物（純額）	19,541,519	19,435,287
構築物（純額）	201,378	200,448
機械及び装置（純額）	269,752	261,949
工具、器具及び備品（純額）	308,933	296,269
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物（純額）	366,505,261	362,880,666
信託構築物（純額）	8,069,655	7,935,268
信託機械及び装置（純額）	1,179,129	1,135,656
信託工具、器具及び備品（純額）	1,031,508	1,045,112
信託土地	421,990,449	424,330,713
信託建設仮勘定	4,580	453,937
有形固定資産合計	840,813,493	839,686,634
<b>無形固定資産</b>		
のれん	53,520,117	51,537,891
信託借地権	5,735,397	5,687,984
商標権	144	127
無形固定資産合計	59,255,659	57,226,003
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	9,497	9,515
長期前払費用	2,302,615	2,195,416
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,547,353	3,547,332
投資その他の資産合計	5,859,566	5,752,363
固定資産合計	905,928,719	902,665,001
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	207,624	190,867
繰延資産合計	207,624	190,867
<b>資産合計</b>	<b>960,621,737</b>	<b>958,747,290</b>

(単位：千円)

	2023年2月期	2023年8月期
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,844,875	2,008,257
1年内返済予定の長期借入金	42,100,000	44,700,000
未払金	92,099	113,011
未払費用	1,810,661	1,810,542
未払法人税等	605	605
未払消費税等	484,068	493,337
前受金	3,644,153	3,598,896
前受収益	108,530	85,431
預り金	166,337	173,101
デリバティブ債務	16,678	15,363
その他	67,520	67,520
流動負債合計	50,335,530	53,066,067
<b>固定負債</b>		
投資法人債	44,000,000	44,000,000
長期借入金	321,450,000	318,850,000
長期前受収益	127,789	90,560
預り敷金及び保証金	332,205	331,684
信託預り敷金及び保証金	23,526,583	23,432,886
資産除去債務	683,696	690,200
デリバティブ債務	116,006	112,293
固定負債合計	390,236,281	387,507,625
<b>負債合計</b>	<b>440,571,812</b>	<b>440,573,692</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	268,042,601	268,042,601
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
一時差異等調整引当額	▲6,879,284	▲8,723,684
その他の出資剰余金控除額	▲44,080	▲44,080
出資剰余金（純額）	240,744,199	238,899,799
当期末処分利益	11,395,808	11,358,853
剰余金合計	252,140,008	250,258,653
投資主資本合計	520,182,609	518,301,254
繰延ヘッジ損益	▲132,684	▲127,656
<b>純資産合計</b>	<b>520,049,925</b>	<b>518,173,597</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>960,621,737</b>	<b>958,747,290</b>

# 損益計算書

	(単位：千円)	
	2023年2月期	2023年8月期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	28,167,848	28,207,324
その他賃貸事業収入	1,321,890	1,363,489
不動産等売却益	-	349,963
<b>営業収益合計</b>	<b>29,489,738</b>	<b>29,920,778</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	12,283,588	12,509,714
資産運用報酬	1,908,944	1,916,817
資産保管手数料	38,362	38,349
一般事務委託手数料	94,036	93,730
役員報酬	6,660	6,720
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
その他営業費用	435,118	458,395
<b>営業費用合計</b>	<b>16,748,936</b>	<b>17,005,954</b>
<b>営業利益</b>	<b>12,740,801</b>	<b>12,914,823</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	229	232
貸倒引当金戻入額	103	784
未払分配金除斥益	7,357	5,842
債務勘定整理益	4,249	5,795
固定資産受贈益	531	7,377
その他	17	50
<b>営業外収益合計</b>	<b>12,488</b>	<b>20,081</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,176,845	1,248,815
投資法人債利息	117,779	125,652
投資法人債発行費償却	16,367	16,756
融資関連費用	315,847	316,676
その他	2,000	2,075
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,628,839</b>	<b>1,709,975</b>
<b>経常利益</b>	<b>11,124,451</b>	<b>11,224,929</b>
税引前当期純利益	11,124,451	11,224,929
法人税等合計	605	605
<b>当期純利益</b>	<b>11,123,846</b>	<b>11,224,324</b>
前期繰越利益	271,962	134,528
当期末処分利益	11,395,808	11,358,853

## 金銭の分配に係る計算書

	(単位：円)			
	2023年2月期		2023年8月期	
	1口当たり		1口当たり	
I 当期末処分利益	11,395,808,822		11,358,853,689	
II 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額	1,844,400,000		1,860,640,000	
III 分配金の額	13,105,680,000	5,649	13,091,760,000	5,643
うち利益分配金	11,261,280,000	4,854	11,231,120,000	4,841
うち利益超過分配金				
一時差異等調整引当額	1,844,400,000	795	1,860,640,000	802
IV 次期繰越利益	134,528,822		127,733,689	

## 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	2023年2月期	2023年8月期
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃貸収入	27,603,668	27,644,645
共益費収入	564,179	562,679
賃貸事業収入計	28,167,848	28,207,324
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	482,648	479,529
付帯収益	571,765	562,263
その他賃貸事業収益	267,476	321,696
その他賃貸事業収入計	1,321,890	1,363,489
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>29,489,738</b>	<b>29,570,814</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,493,274	1,559,184
水道光熱費	698,672	635,792
公租公課	2,395,903	2,422,910
修繕費	1,021,773	1,177,408
原状回復工事費	240,089	258,696
保険料	53,899	54,805
信託報酬	61,602	67,738
減価償却費	5,625,660	5,602,550
その他営業費用	692,711	730,626
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>12,283,588</b>	<b>12,509,714</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>17,206,150</b>	<b>17,061,100</b>

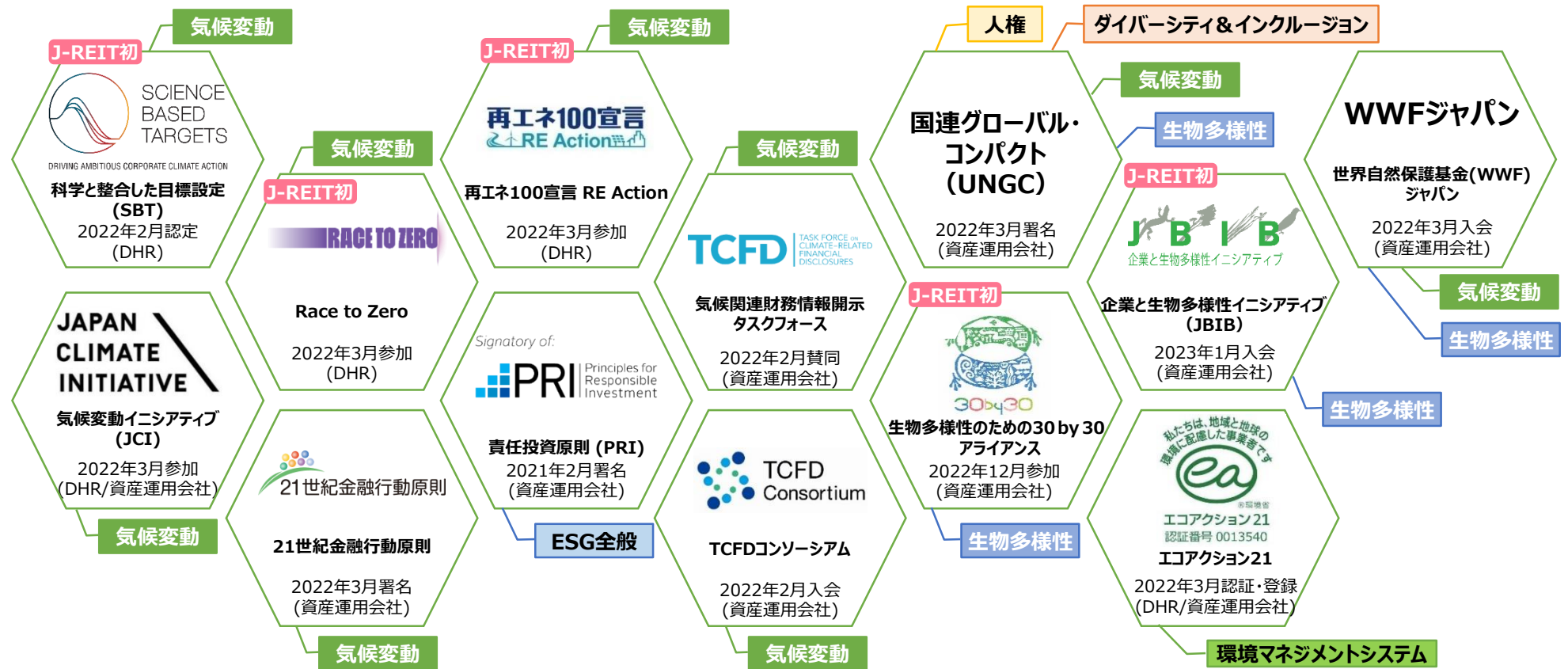


## イニシアティブへの賛同・参加方針

特に重要な社会課題

・気候変動 ・人権 ・ダイバーシティ&インクルージョン (多様性の尊重) ・生物多様性

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

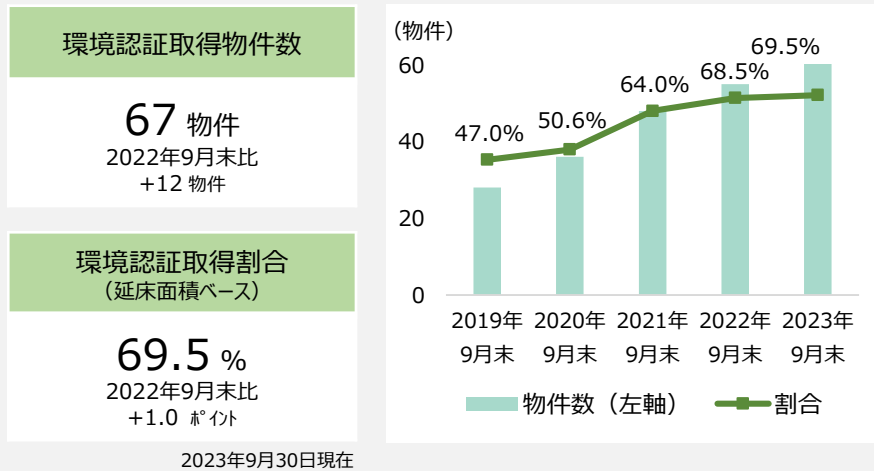


(注) 「DHR」は本投資法人を、「資産運用会社」は本資産運用会社を各々表します。

# ESGへの取り組み ①-1 環境に関する取り組み

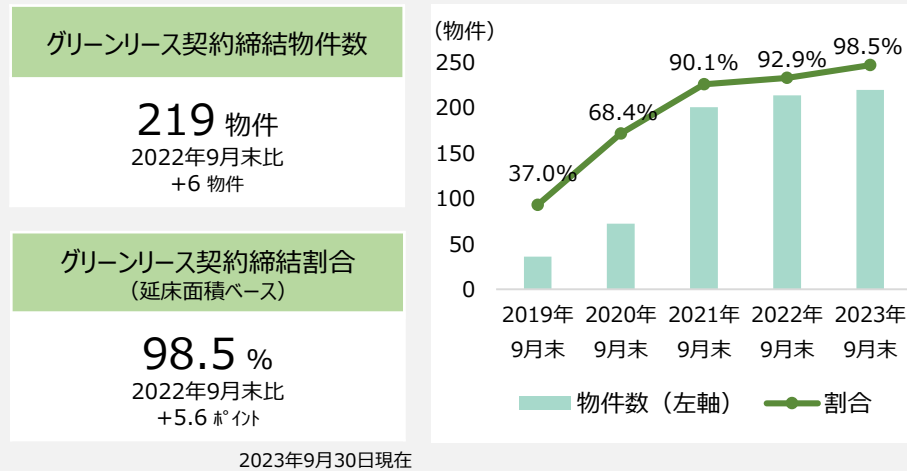
## 環境認証の取得推進

◆ 保有物件の環境認証の取得割合の向上



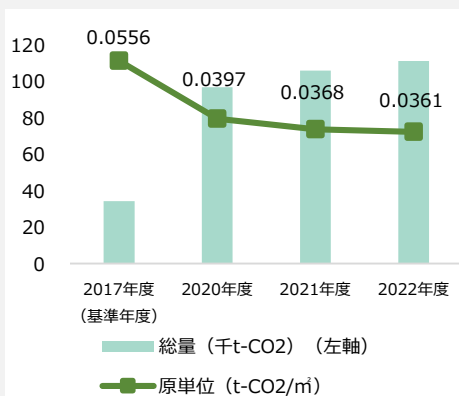
## グリーンリース契約の締結推進

◆ テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施

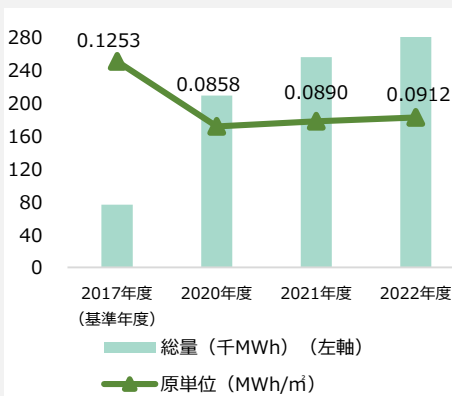


## 環境パフォーマンスの向上

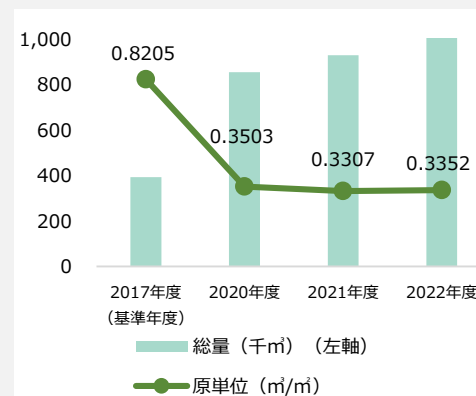
◆ GHG排出量



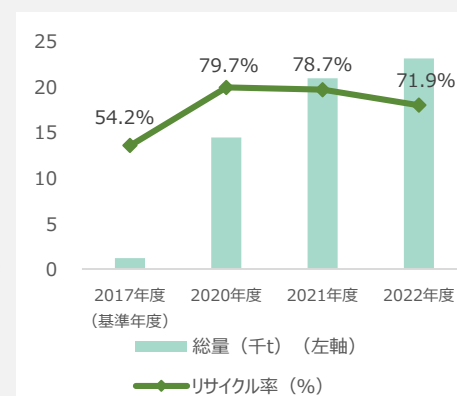
◆ エネルギー消費量



◆ 水消費量



◆ 廃棄物管理 (リサイクル率)



※集計期間 各4月～3月

※算出方法 保有する物件のうち、データを取得できた物件を対象としています。原単位は、(電気やCO<sub>2</sub>等の使用総量) ÷ 原単位分母 (延床面積 (m<sup>2</sup>)) として計算しています。

# ESGへの取り組み ①-2 環境に関する取り組み

## 環境認証の取得推進

DBJ Green Building認証



CASBEE  
不動産評価認証



BELS評価



ZEB評価



LEED認証



JHEP認証



ABINC認証



DBJ Green Building	CASBEE	BELS	ZEB	LEED	JHEP	ABINC
20 物件	38 物件	56 物件	8 物件	1 物件	1 物件	1 物件
★★★★★ 7 物件	S ランク 21 物件	★★★★★ 14 物件	『ZEB』 1 物件	標準認証 1 物件	A 1 物件	1 物件
★★★★ 6 物件	A ランク 16 物件	★★★★ 10 物件	ZEB Ready 7 物件			
★★★ 7 物件	B+ ランク 1 物件	★★★ 9 物件				
		★★ 16 物件				
		★ 7 物件				

2023年10月2日現在

## 環境認証取得済み物件の取得 (Dプロジェクト門真 I)

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



この建物のエネルギー消費量 37%削減  
2022年7月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

Dプロジェクト門真 I



- ◆ 太陽光パネルの設置

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



## 2023年8月期の新規環境認証取得 (既存9物件)

環境認証	Dプロジェクト久喜Ⅳ	Dプロジェクト浦安Ⅲ	フォレオ青梅今井	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店
S ランク				
	カスティア高輪	カスティア中目黒	ロイヤルパークスなんば	ナーサリールームペリー ペアー大森西・ウエルシア 大田大森西店
A ランク				
B+ ランク	クイズ恵比寿			

## 社会貢献に向けた取り組み

### ◆ 東京都青梅市と「災害時等における駐車場提供協力に関する協定」締結 (フォレオ青梅今井)

- 青梅市の区域内における災害時等（線状降水帯、台風その他の豪雨が発生した場合、または発生するおそれがある場合）に、地域住民等の車両の緊急避難先として、本物件の駐車場の一部（約70台分）を地域住民等に無償で開放
- 「青梅市防災マップ」においても、本物件は、風水害時の浸水予想区域外であることから、緊急避難先に適しており、風水害等対策について自治体と連携することで、地域に貢献することを目指すもの



左から（敬称略）  
青梅市長 浜中啓一  
本資産運用会社 代表取締役社長 土田耕一



(フォレオ青梅今井)

### ◆ エレベーター内に非常用品収納BOX、防災備品を設置 (カスティア薬院等レジ39物件、GRANODE広島、フォレオ青梅今井)

- 地震時にエレベーターの長時間停止・閉じ込めが発生した際、閉じ込められた方の健康状態を損なうことなく救出を待つことが可能に
- 簡易トイレ、保存水、非常用クッキー、多機能ラジオライト、呼子笛等を防災備品として設置



(カスティア薬院のエレベーター内設置の非常用品収納BOX)



(収納BOX内の防災備品)

## 投資家に向けた取り組み

### ◆ 2023年8月に「サステナビリティレポート 2023」を発行、HP「ESGへの取り組み」を更新



サステナビリティレポート2023



HP「ESGへの取り組み」

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

## 資産運用会社の従業員に向けた取り組み（2023年10月～）

### ◆ ウェルネス休暇制度の導入

- 現行の「生理休暇」について、ダイバーシティの観点から、女性社員だけでなく男性社員も取得できる休暇になるよう名称及び内容を改定

適用範囲（申請時に休暇目的の明記は不要）	限度日数
<ul style="list-style-type: none"> <li>生理休暇（※1）</li> <li>不妊治療</li> <li>健康診断に係る二次健診及び婦人科健診、検診</li> <li>予防接種</li> </ul>	15日/年(有給)※2

※1 限度を超えた期間又は時間は無給として取得することができます

※2 年次有給休暇とは別に付与されます

### ◆ フレックスタイム制度の導入

- 7:30から21:00の範囲の中で始業・終業時刻を日単位で設定
- 1日の就業時間は、最低1時間以上、最大12.5時間まで（コアタイムは設けない）
- 任意休憩（所定労働時間中に一旦労働から離れ、再度労働に戻るまでの時間）を可とし、柔軟な働き方に対応

## 資産運用会社の健康経営に関する取り組み

### 健康経営の取り組み

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



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

### 本資産運用会社の健康関連の主なデータ

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

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

## 資産運用会社の従業員に向けた取り組み (2023年3月期実績)

### 職場環境の整備

#### < 休暇制度 >

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

#### < 福利厚生 >

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

### ワークライフバランス

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

### 役職員向け業務研修

・研修実施回数	38 回
---------	------

### ダイバーシティ

・女性社員比率	38 %
---------	------

2023年4月1日時点

### 資格保有者数 (資格試験合格者を含む)

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

役職員総数 72名、2023年3月31日時点



# ESGへの取り組み ③ ガバナンスに関する取り組み

## サステナビリティ指標連動報酬の導入

J-REIT初

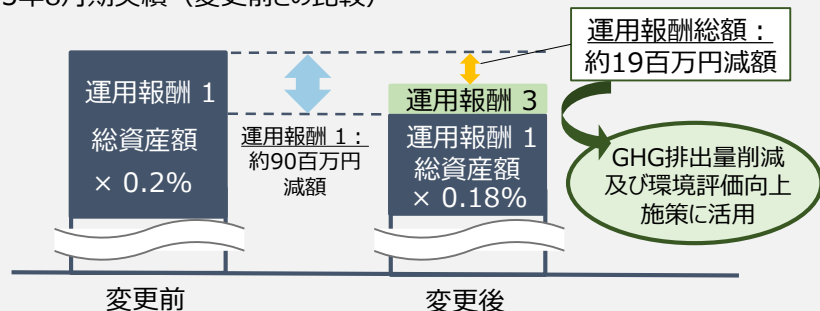
### ◆ 資産運用報酬（2022年3月～）

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動

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

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

- 2023年8月期実績（変更前との比較）



### ◆ 資産運用会社取締役の報酬（2022年4月～）

- ①GRESB評価、②CDP評価、③環境法令遵守状況 に連動

## 役員報酬及び役員会への出席状況（2023年8月期）

### ◆ 執行役員の報酬（2023年3月～）

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動

- ②GRESB評価（「4★」→「5★」）と  
③CDP評価（「A-」→「A」）の向上により

2022年2月期 400千円/月 → 2023年3月から 420千円/月 に変更

役職名	氏名	報酬の総額 (千円)	役員会出席状況
執行役員	浅田 利春	2,520	100% (6回/6回)
監督役員	石川 浩司	2,100	100% (6回/6回)
	小粥 純子	2,100	100% (6回/6回)

## 大和ハウスによる投資口の保有（セიმボート出資）

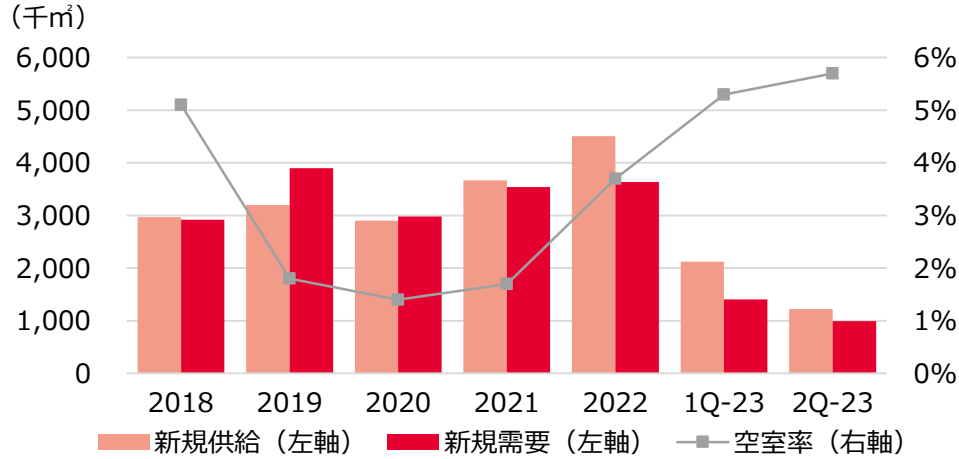
### ◆ 投資口の保有（セიმボート出資）

- 投資主の利益と投資法人のスポンサーの利益を共通のものとするという観点から、売出し後の保有投資口の継続保有方針を表明

大和ハウスの保有投資口数※ (保有比率)	91,200 口 (3.9%)
-------------------------	--------------------

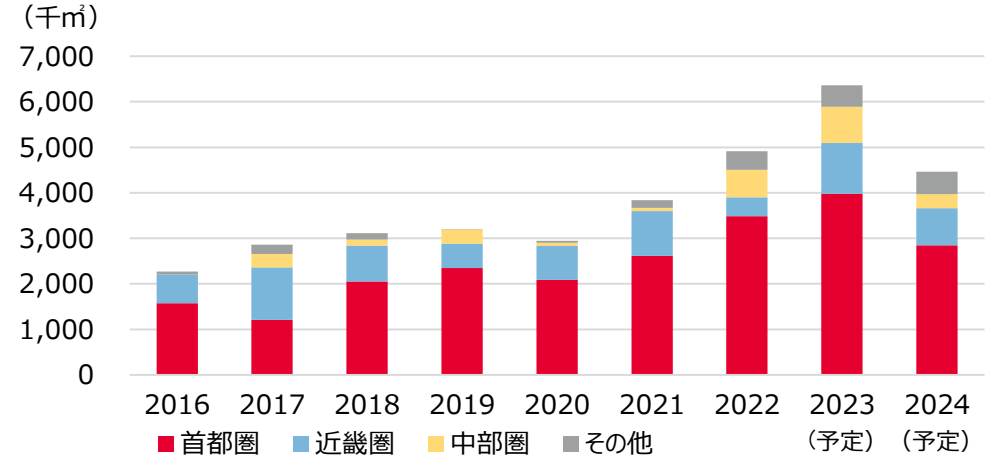
※投資口の一部売出し後

## 三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



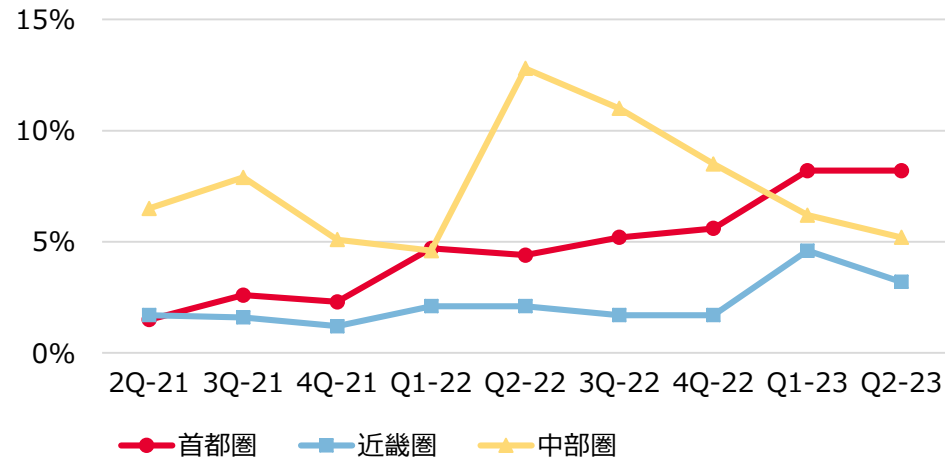
出所：シービーアールイー株式会社

## 中大型物流施設の開発動向 (全国)



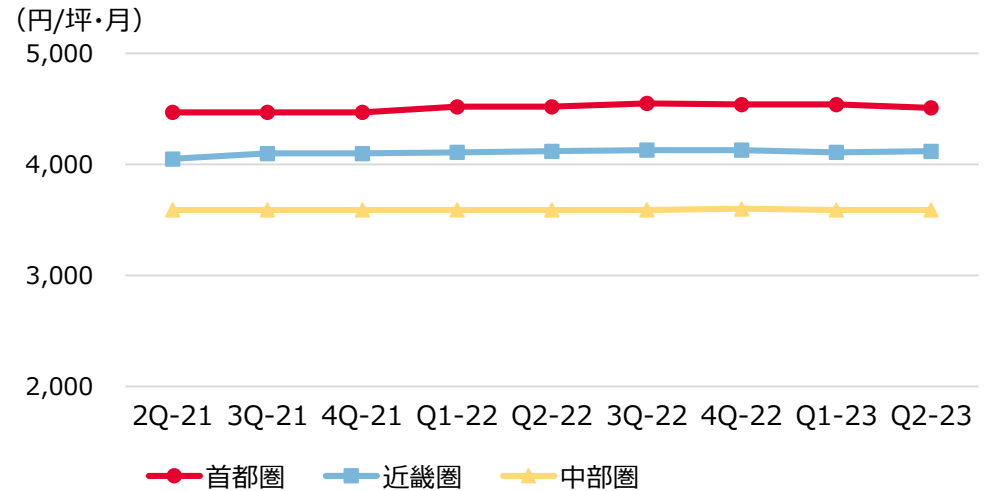
出所：シービーアールイー株式会社

## 大型マルチテナント型物流施設の空室率



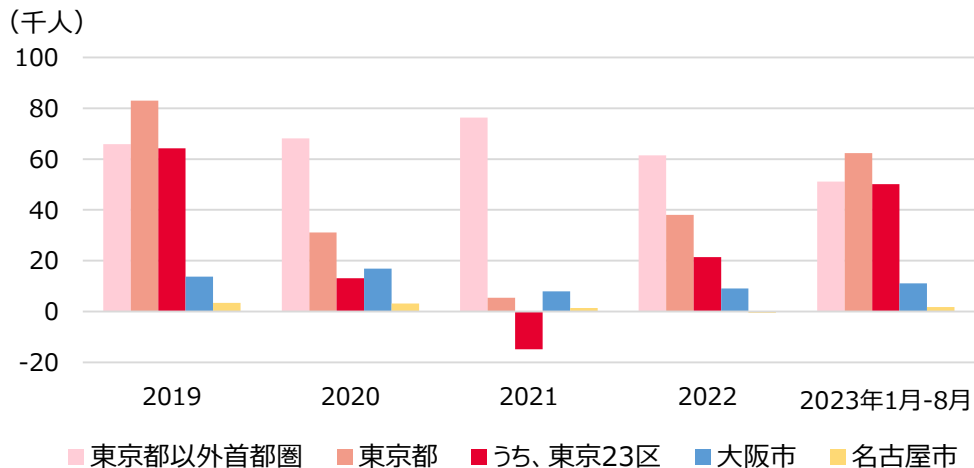
出所：シービーアールイー株式会社

## 大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



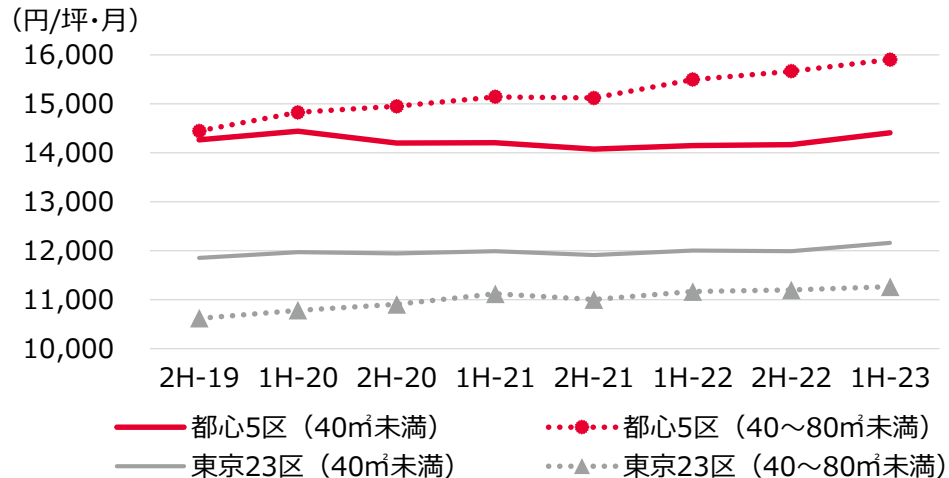
出所：シービーアールイー株式会社

## 都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



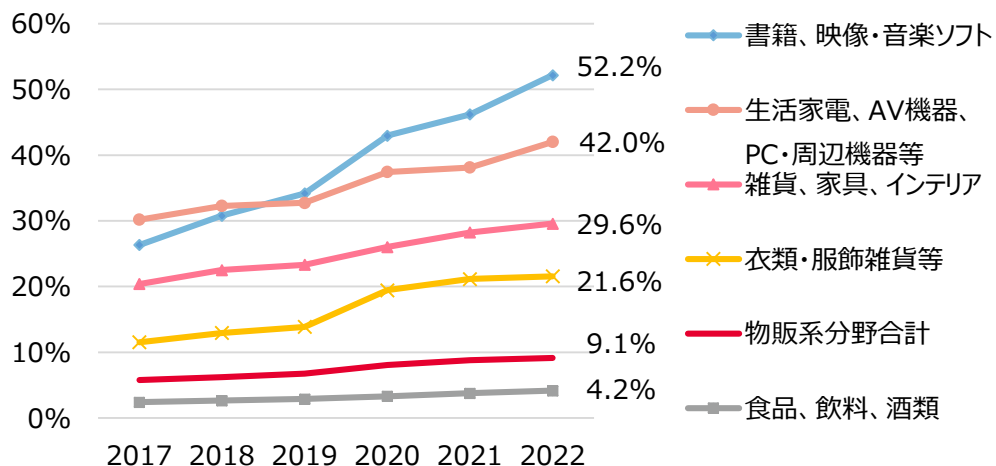
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 東京23区のマンション賃料の動向



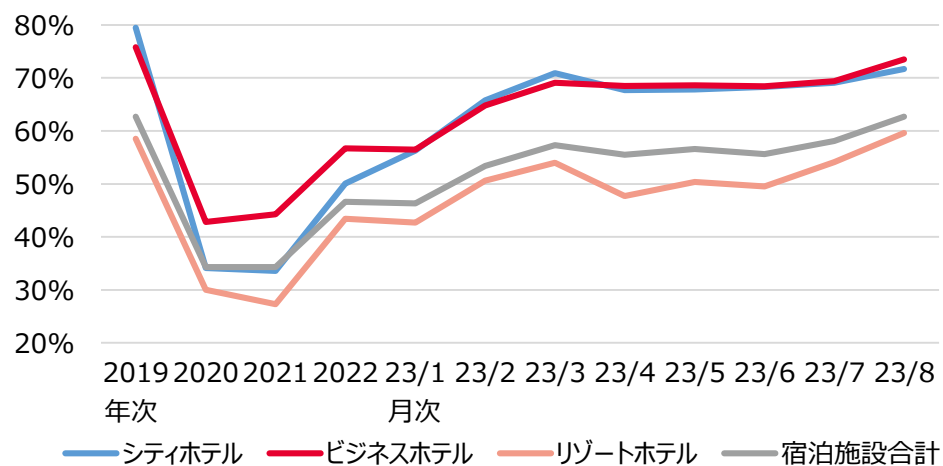
出所：一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

## 物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

## 宿泊施設の客室稼働率



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

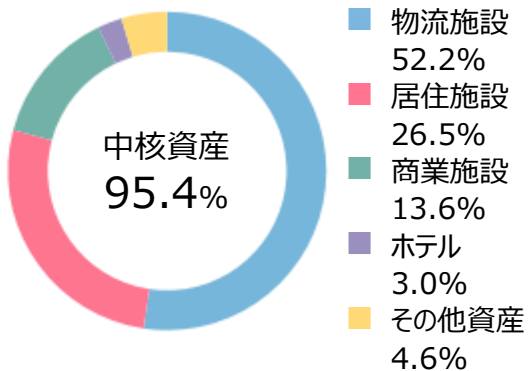


# ポートフォリオ・サマリー (2023年10月2日現在)

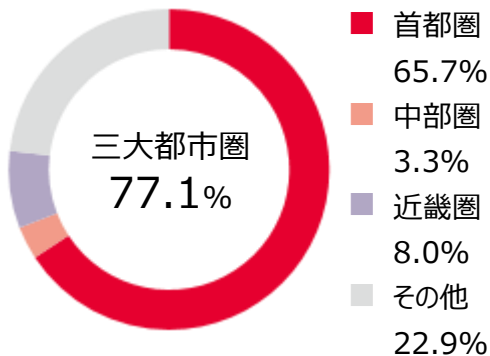
	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	905,783 百万円	473,241 百万円	240,323 百万円	123,219 百万円	27,340 百万円	41,660 百万円
物件数	232 物件	67 物件	129 物件	23 物件	7 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注)	5.0 %	4.9 %	5.2 %	5.3 %	4.0 %	5.3 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注)	3.8 %	3.7 %	3.6 %	4.3 %	2.9 %	3.9 %
平均築年数	12.8 年	10.5 年	17.6 年	15.6 年	9.3 年	6.6 年
稼働率	99.6 %	100.0 %	97.8 %	99.8 %	100.0 %	99.2 %
地域別比率	首都圏 65.7 % 中部圏 3.3 % 近畿圏 8.0 % その他 22.9 %	首都圏 71.7 % 中部圏 3.4 % 近畿圏 5.6 % その他 19.2 %	首都圏 86.0 % 中部圏 2.8 % 近畿圏 9.0 % その他 2.1 %	首都圏 26.5 % 中部圏 1.9 % 近畿圏 18.8 % その他 52.8 %	首都圏 47.7 % 中部圏 16.5 % 近畿圏 5.4 % その他 30.5 %	首都圏 8.2 % その他 91.8 %

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2023年8月期の実績値を年換算したNOI（固定資産税等控除後）と2023年9月・10月取得物件の鑑定NOIを用いて計算しています。  
稼働率は2023年8月末時点の数値を、また、2023年9月・10月取得物件については各取得日時点の数値を用いて計算しています。

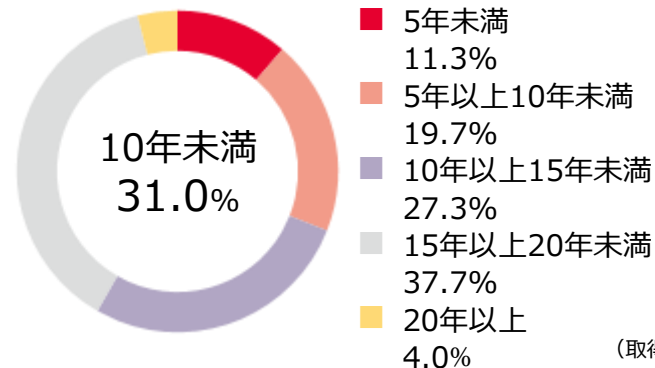
## 用途別ポートフォリオ



## 地域別ポートフォリオ



## 築年数別ポートフォリオ



(取得価格ベース)

# ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(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	1.0%	50,490.39	100.0%
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	1.7%	62,394.17	100.0%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.4%	14,240.84	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	千葉県浦安市	9,280	1.0%	36,515.81	100.0%
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	千葉県浦安市	26,000	2.9%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.3%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.7%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.2%	54,197.80	100.0%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	0.7%	11,151.51	100.0%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.1%	9,558.32	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.4%	17,448.86	100.0%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.5%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.6%	17,858.01	100.0%
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	埼玉県久喜市	3,900	0.4%	22,708.72	100.0%
LB-021	Dプロジェクト久喜 II	埼玉県久喜市	8,120	0.9%	50,498.00	100.0%
LB-022	Dプロジェクト川越 I	埼玉県川越市	3,530	0.4%	16,150.88	100.0%
LB-023	Dプロジェクト川越 II	埼玉県川越市	4,850	0.5%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.4%	21,628.50	100.0%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.5%	34,710.80	100.0%
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	埼玉県久喜市	7,630	0.8%	26,937.41	100.0%
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	埼玉県久喜市	5,520	0.6%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	埼玉県久喜市	8,280	0.9%	47,320.89	100.0%
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	埼玉県久喜市	5,140	0.6%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.7%	21,965.04	100.0%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.1%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	0.8%	26,776.67	100.0%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.2%	23,933.75	100.0%
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	岩手県滝沢市	1,280	0.1%	4,481.00	100.0%
LB-035	Dプロジェクト川越 III	埼玉県川越市	7,200	0.8%	39,572.32	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.4%	18,437.60	100.0%
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	千葉県浦安市	8,500	0.9%	39,441.32	100.0%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.6%	36,113.25	100.0%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,520	0.4%	10,965.68	100.0%
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.2%	10,764.05	100.0%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.2%	14,106.91	100.0%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.2%	15,668.44	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.3%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.7%	39,341.44	100.0%
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.4%	19,004.72	100.0%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖 II	佐賀県鳥栖市	1,700	0.2%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越 IV	埼玉県川越市	5,600	0.6%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜 VII	埼玉県久喜市	1,040	0.1%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	0.8%	24,368.86	100.0%
LB-050	Dプロジェクト松戸 II	千葉県松戸市	8,200	0.9%	25,305.82	100.0%
LB-051	Dプロジェクト富里 II	千葉県富里市	6,900	0.8%	40,870.56	100.0%
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	0.4%	22,485.08	100.0%
LB-053	Dプロジェクト仙台泉 II	宮城県仙台市	7,300	0.8%	39,580.46	100.0%
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	0.9%	52,239.75	100.0%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.4%	23,795.40	100.0%
LB-056	Dプロジェクト鳥栖 III	佐賀県鳥栖市	9,200	1.0%	65,215.07	100.0%
LB-057	Dプロジェクト北八王子 I	東京都八王子市	4,300	0.5%	16,523.82	100.0%
LB-058	Dプロジェクト北八王子 II	東京都八王子市	5,700	0.6%	21,402.20	100.0%
LB-059	Dプロジェクト北八王子 III	東京都八王子市	7,300	0.8%	26,275.05	100.0%
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	1.4%	33,763.46	100.0%
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	0.4%	16,599.30	100.0%
LB-062	Dプロジェクト久喜 VIII	埼玉県久喜市	6,100	0.7%	29,410.54	100.0%
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	0.2%	6,185.46	100.0%
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	0.4%	24,493.54	100.0%
LB-065	Dプロジェクト和光 A	埼玉県和光市	10,750	1.2%	39,258.06	100.0%
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	15,200	1.7%	65,272.52	100.0%
LB-067	Dプロジェクト門真 I	大阪府門真市	3,120	0.3%	12,194.39	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	1.9%	55,864.47	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.5%	73,757.39	100.0%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.4%	26,672.98	100.0%
LM-004	DPL流山 I	千葉県流山市	32,600	3.6%	124,489.93	100.0%
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	5,930	0.7%	12,686.30	100.0%
LM-006	DPL流山 III	千葉県流山市	32,000	3.5%	106,859.16	100.0%

# ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.8%	5,230.39	96.6%	RE-037	カスティア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	98.3%
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.5%	3,492.93	95.5%	RE-038	カスティア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	96.6%
RE-003	カスティア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	94.9%	RE-039	カスティア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	97.4%
RE-004	カスティア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	93.8%	RE-040	カスティア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	99.1%
RE-005	カスティア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	96.4%	RE-041	カスティア新宿	東京都新宿区	2,950	0.3%	3,150.80	100.0%
RE-006	カスティア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	93.4%	RE-042	カスティア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	100.0%
RE-007	カスティア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	94.6%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	0.8%	16,849.50	96.5%
RE-008	カスティア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	95.9%	RE-044	カスティア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	96.5%
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	90.5%	RE-045	カスティア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	89.1%
RE-010	カスティア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	98.5%	RE-046	カスティア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	88.9%
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	97.2%	RE-047	カスティア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.5%	4,967.97	96.6%
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	100.0%	RE-048	カスティア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	100.0%
RE-013	カスティア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	100.0%	RE-049	カスティア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	94.8%
RE-014	カスティアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	100.0%	RE-050	カスティア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	100.0%
RE-015	カスティア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	100.0%	RE-051	カスティア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	93.3%
RE-016	カスティア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	97.1%	RE-052	カスティア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	94.1%
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	100.0%	RE-053	カスティア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	100.0%
RE-018	カスティア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	97.7%	RE-054	カスティア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	100.0%
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	97.3%	RE-055	カスティア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	95.6%
RE-020	カスティア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	95.1%	RE-056	カスティア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	96.2%
RE-021	カスティア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-057	カスティア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	96.0%
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	95.8%	RE-058	カスティア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	98.6%
RE-023	カスティア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%	RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	0.8%	12,732.35	96.7%
RE-024	カスティア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	95.0%	RE-060	カスティア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	100.0%	RE-061	カスティア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-026	カスティア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	100.0%	RE-062	カスティア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	100.0%
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	98.8%	RE-063	カスティア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	93.4%
RE-028	カスティア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	100.0%	RE-064	カスティア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	95.6%	RE-065	カスティア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	60.6%
RE-030	カスティア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.3%	3,594.16	100.0%	RE-066	カスティア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	97.8%
RE-031	カスティア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	100.0%	RE-067	カスティア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	95.7%
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%	RE-068	カスティア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	92.5%
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	100.0%	RE-069	カスティア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	100.0%
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	100.0%	RE-070	カスティア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	98.4%
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	94.3%	RE-071	カスティア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	97.6%
RE-036	カスティア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	94.2%	RE-072	カスティア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	97.3%

# ポートフォリオ一覧 ③

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)
RE-073	カスティア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	100.0%	RE-116	カスティア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	92.8%
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	97.7%	RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	99.2%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	91.0%	RE-118	カスティア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	99.4%
RE-076	カスティア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	95.3%	RE-119	カスティア栄	愛知県名古屋	1,010	0.1%	2,836.00	89.3%
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.2%	3,038.98	100.0%	RE-123	カスティア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	100.0%
RE-078	カスティア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	97.7%	RE-124	カスティアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	96.2%
RE-079	カスティア蔵前	東京都台東区	1,260	0.1%	1,994.93	100.0%	RE-125	カスティア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	92.8%
RE-080	カスティア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	96.8%	RE-126	カスティア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	98.2%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	0.8%	18,112.03	100.0%	RE-127	カスティア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	93.8%
RE-082	カスティア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	97.4%	RE-128	カスティア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	98.6%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	100.0%	RE-129	カスティア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	5,415.39	97.2%
RE-084	カスティア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	100.0%	RE-130	カスティアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	95.6%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	100.0%	RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.2%	7,022.69	93.7%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.4%	RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	97.5%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	96.3%	RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	95.1%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	93.9%	RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	96.4%
RE-089	カスティア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.2%	2,123.77	94.0%	RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.3%	10,354.15	100.0%
RE-090	カスティア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	88.8%	RE-139	カスティア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.2%	5,086.69	95.5%
RE-091	カスティア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	95.0%	RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	97.5%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	94.3%	RE-141	カスティア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	99.0%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.5%	17,269.74	100.0%	RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.2%	6,828.78	100.0%
RE-095	カスティア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	97.7%	RE-143	カスティア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	1,800	0.2%	4,425.46	100.0%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.2%	4,208.83	100.0%	RE-144	カスティア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,420	0.2%	1,687.89	97.2%
RE-097	カスティア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	100.0%	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.9%	41,742.84	100.0%
RE-098	カスティア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	96.6%	RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.5%	16,385.56	94.3%
RE-099	カスティア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	98.8%	RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.5%	9,720.49	100.0%
RE-105	カスティア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	93.3%	RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.3%	9,277.08	100.0%
RE-106	カスティア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.4%	24,018.00	100.0%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.6%	18,153.57	100.0%	RM-006	ドリムタウンALi	青森県青森市	8,100	0.9%	22,196.81	99.7%
RE-108	カスティア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	94.4%	RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.5%	21,367.93	100.0%	RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.4%	8,637.91	100.0%
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.0%	26,294.49	100.0%	RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	0.9%	62,917.73	100.0%
RE-111	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	100.0%	RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.4%	23,230.77	100.0%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.1%	3,808.97	100.0%	RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	3,250	0.4%	30,824.72	100.0%
							RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	34,120	3.8%	138,900.39	100.0%
							RR-001	ライブ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%

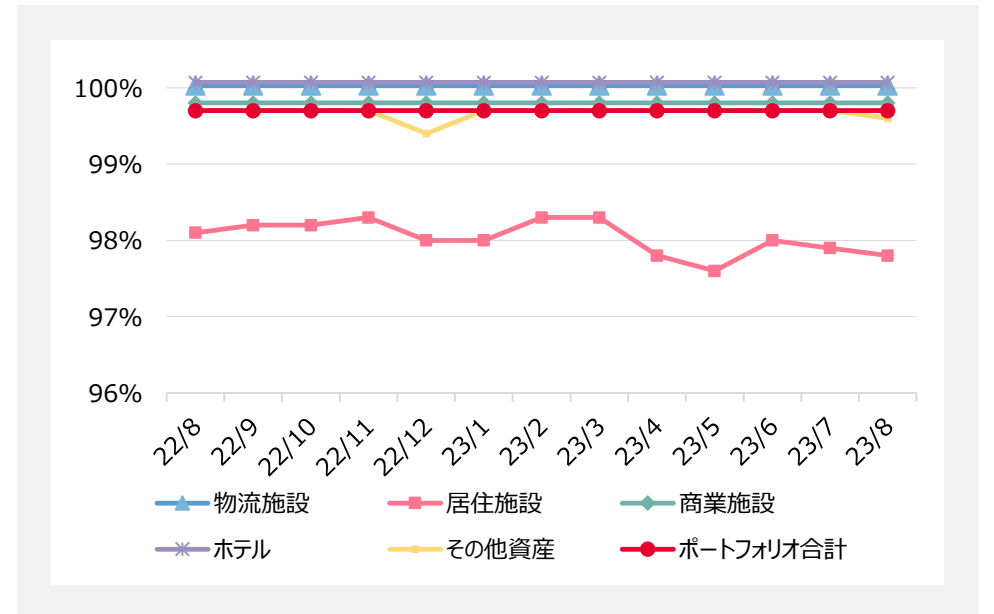
# ポートフォリオ一覧 ④

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注)
RR-002	フロオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.8%	19,845.72	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.2%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設 (底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.6%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.5%	6,669.74	100.0%
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	0.1%	1,066.95	100.0%
RR-008	フロオ菖蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.6%	19,104.17	100.0%
RR-009	ハピラス海田 (底地)	広島県安芸郡	1,400	0.2%	13,415.52	100.0%
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	0.5%	30,517.69	100.0%
RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	2,689	0.3%	9,470.27	100.0%
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	0.5%	7,932.37	100.0%
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	奈良県奈良市	1,470	0.2%	2,637.18	100.0%
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	愛知県名古屋市中区	4,500	0.5%	7,605.41	100.0%
HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	5,200	0.6%	7,011.58	100.0%
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	3,140	0.3%	6,770.65	100.0%
HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	3,116	0.3%	1,909.44	100.0%
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	5,114	0.6%	3,665.15	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.1%	4,177.52	100.0%
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.1%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイ ネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	0.8%	13,480.00	100.0%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.2%	3,064.89	100.0%
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森 西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	28,800	3.2%	29,915.08	98.6%

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	67 物件	473,241	52.2%	2,107,503.61	100.0%
居住施設	129 物件	240,323	26.5%	444,613.52	97.8%
商業施設	23 物件	123,219	13.6%	571,008.21	99.8%
ホテル	7 物件	27,340	3.0%	37,531.78	100.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.6%	55,884.23	99.2%
ポートフォリオ合計	232 物件	905,783	100.0%	3,216,541.35	99.6%

(注) 各個別物件の稼働率は2023年8月末の数値を、また、2023年9月・10月取得物件 (Dプロジェクト門真Ⅰ及びMIMARU東京 八丁堀) の稼働率については取得日時時点の数値を記載しています。なお、用途別合計及びポートフォリオ合計には2023年9月・10月取得物件を含みます。

## 月末稼働率





# 不動産鑑定評価額 比較表 ①

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年2月期			2023年8月期			前期比					
					2023年 2月期	2023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	9,048	2,451	11,100	11,500	400	3.8	3.7/3.8	4.0	3.7	3.6/3.7	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,558	4,541	18,700	19,100	400	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,589	1,260	4,730	4,850	120	4.2	4.2/4.4	4.4	4.1	4.1/4.3	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	9,280	9,077	1,722	10,600	10,800	200	3.6	3.7	3.8	3.5	3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	25,240	5,759	29,600	31,000	1,400	3.6	3.6/3.7	3.8	3.5	3.5/3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,907	442	3,280	3,350	70	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	5,976	1,373	7,210	7,350	140	4.1	4.0/4.1	4.3	4.0	3.9/4.0	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	10,025	3,094	12,800	13,120	320	4.3	4.2/4.3	4.5	4.2	4.1/4.2	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,640	1,609	7,080	7,250	170	4.0	4.0/4.1	4.2	3.9	3.9/4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,159	50	1,200	1,210	10	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	3,057	872	3,840	3,930	90	4.7	4.6/4.7	4.9	4.6	4.5/4.6	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	3,957	1,502	5,420	5,460	40	4.4	4.1/4.2/ 4.3	4.6	4.3	4.0/4.1/ 4.2	4.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	5,118	1,771	6,740	6,890	150	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.4/4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,900	3,620	1,379	4,890	5,000	110	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	8,120	7,401	2,228	9,900	9,630	▲270	4.1	4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,530	3,302	1,127	4,320	4,430	110	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,850	4,546	1,613	6,010	6,160	150	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,634	1,075	4,620	4,710	90	4.3	4.2/4.3	4.5	4.2	4.1/4.2	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,048	1,141	5,070	5,190	120	4.1	4.0/4.2	4.3	4.0	3.9/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,630	7,029	2,490	9,270	9,520	250	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	5,058	1,811	6,720	6,870	150	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	4.0/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,280	7,634	4,465	11,800	12,100	300	4.1	4.0/4.2	4.3	4.0	3.9/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	4,679	2,230	6,240	6,910	670	4.1	4.1/4.2	4.3	4.0	3.9/4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,137	1,222	7,220	7,360	140	4.1	3.6	4.4	4.0	3.5	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,447	3,252	12,400	12,700	300	4.3	4.0	4.5	4.2	3.9	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	6,943	1,616	8,480	8,560	80	4.0	3.7	4.1	3.9	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-033	Dプロジェクトびびき灘	2,080	1,887	442	2,290	2,330	40	5.2	5.1/5.3	5.4	5.1	5.0/5.2	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,172	147	1,320	1,320	0	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	0.0	0.0	0.0			
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	6,722	2,297	8,800	9,020	220	4.0	4.0/4.1	4.2	3.9	3.9/4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,105	974	4,000	4,080	80	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,340	2,159	10,200	10,500	300	3.6	3.5/3.7	3.8	3.5	3.4/3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-038	Dプロジェクト富里	5,000	4,601	1,408	5,870	6,010	140	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			



# 不動産鑑定評価額 比較表 ②

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年2月期			2023年8月期			前期比					
					2023年 2月期	2023年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,520	3,309	910	4,150	4,220	70	4.9	4.5	5.2	4.8	4.4	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,380	349	1,720	1,730	10	4.8	4.5	5.0	4.7	4.4	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,838	381	2,160	2,220	60	5.1	5.2	5.3	5.0	5.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,605	394	1,960	2,000	40	5.1	5.1/5.2	5.3	5.0	5.0/5.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,835	704	3,470	3,540	70	5.1	5.1/5.2	5.3	5.0	5.0/5.1	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,556	1,083	6,510	6,640	130	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,542	987	4,430	4,530	100	4.9	4.4	5.3	4.8	4.3	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,539	590	2,090	2,130	40	4.5	4.5/4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,574	1,085	6,500	6,660	160	4.1	4.2	4.3	4.0	4.1	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	1,006	303	1,280	1,310	30	4.2	4.2/4.3	4.4	4.1	4.1/4.2	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,320	1,799	9,110	9,120	10	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,800	1,469	9,200	9,270	70	4.0	3.7	4.1	3.9	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,430	1,609	7,870	8,040	170	4.3	4.3/4.4	4.5	4.2	4.2/4.3	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,392	947	4,320	4,340	20	4.5	4.3/4.4/ 4.7	-	4.4	4.2/4.3/ 4.6	-	▲0.1	▲0.1	-			
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,715	1,744	8,320	8,460	140	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-054	Dプロジェクト上三川	7,900	7,435	▲1,005	6,410	6,430	20	5.4	5.5	5.6	5.3	5.4	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,332	527	3,780	3,860	80	5.3	5.1	5.6	5.2	5.0	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,538	2,061	10,400	10,600	200	4.6	4.5/4.7	4.8	4.5	4.4/4.6	4.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,171	728	4,790	4,900	110	4.1	3.7	4.3	4.0	3.6	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,552	917	6,450	6,470	20	4.1	3.8	4.3	4.0	3.7	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,102	1,407	8,330	8,510	180	4.1	3.7	4.3	4.0	3.6	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,208	2,391	14,300	14,600	300	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,737	882	4,500	4,620	120	3.8	3.8	4.0	3.7	3.7	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,828	1,321	6,980	7,150	170	4.1	4.0	4.3	4.0	3.9	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,432	207	1,610	1,640	30	4.9	4.8/4.9	5.1	4.8	4.7/4.8	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,854	725	4,470	4,580	110	4.7	4.7	4.9	4.6	4.6	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,641	1,458	11,850	12,100	250	3.6	3.3	3.9	3.5	3.2	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	14,970	1,629	16,200	16,600	400	4.0	3.9/4.1	4.2	3.9	3.8/4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-001	DPL三郷	16,831	16,106	4,293	19,900	20,400	500	3.6	3.6/3.7	3.8	3.5	3.5/3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,565	5,134	17,200	17,700	500	4.1	3.9	4.3	4.0	3.8	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-003	DPL北九州	3,510	3,227	722	3,900	3,950	50	5.0	5.0/5.1	5.2	4.9	4.9/5.0	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	31,766	5,133	36,300	36,900	600	3.8	3.8/3.9	4.0	3.7	3.7/3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ③

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年2月期			2023年8月期			前期比		
					2023年 2月期	2023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	CR	DR	TCR
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,829	850	6,580	6,680	100	4.6	4.0	5.1	4.5	3.9	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	31,541	5,158	35,700	36,700	1,000	3.9	3.8/4.0	4.1	3.8	3.7/3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
<b>物流施設 合計</b>		<b>470,121</b>	<b>448,365</b>	<b>108,444</b>	<b>544,460</b>	<b>556,810</b>	<b>12,350</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,301	3,898	10,900	11,200	300	3.2	3.4	3.4	3.1	3.3	3.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,072	1,037	5,110	5,110	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-003	カスティア芝公園	2,630	2,363	576	2,830	2,940	110	3.5	3.6	3.7	3.4	3.5	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,278	611	2,750	2,890	140	3.5	3.5	3.7	3.4	3.4	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,045	324	2,310	2,370	60	3.3	3.4	3.5	3.2	3.3	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,048	391	1,390	1,440	50	3.6	3.6	3.8	3.5	3.5	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,051	788	2,740	2,840	100	3.6	3.6	3.8	3.5	3.5	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,741	498	3,240	3,240	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,497	322	2,840	2,820	▲20	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-010	カスティア新宿夏目坂	1,865	1,757	102	1,860	1,860	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	1,800	1,599	580	2,110	2,180	70	3.5	3.5	3.7	3.4	3.4	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,332	167	1,450	1,500	50	3.3	3.5	3.5	3.2	3.4	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,264	665	2,860	2,930	70	3.5	3.6	3.7	3.4	3.5	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,650	1,089	2,720	2,740	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-015	カスティア参宮橋	1,393	1,436	603	1,970	2,040	70	3.5	3.7	3.7	3.4	3.6	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,149	640	1,740	1,790	50	3.7	3.7	3.9	3.6	3.6	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,034	575	1,550	1,610	60	3.6	3.7	3.8	3.5	3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RE-018	カスティア新富町	932	864	415	1,260	1,280	20	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	780	349	1,120	1,130	10	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-020	カスティア原宿	887	858	411	1,270	1,270	0	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0
RE-021	カスティア代々木上原	608	633	265	897	899	2	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	547	237	785	785	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-023	カスティア新宿7丁目	464	427	214	642	642	0	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-024	カスティア人形町	947	845	764	1,600	1,610	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	938	791	1,730	1,730	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-026	カスティア新御茶ノ水	914	852	497	1,330	1,350	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,227	842	2,070	2,070	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,071	688	1,760	1,760	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0

# 不動産鑑定評価額 比較表 ④

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年2月期			2023年8月期			前期比					
					2023年 2月期	2023年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	675	618	312	931	931	0	3.5	3.2	3.7	3.5	3.2	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-030	カスティア新宿御苑	2,720	2,505	1,204	3,620	3,710	90	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-031	カスティア高輪台	860	815	514	1,330	1,330	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	666	598	335	934	934	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	447	199	630	647	17	3.5	3.7	3.7	3.4	3.6	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	383	195	579	579	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,125	554	1,680	1,680	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-036	カスティア南麻布	642	612	312	924	925	1	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0			
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	2,880	2,693	1,036	3,630	3,730	100	3.5	3.5	3.7	3.4	3.4	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,470	1,589	3,930	4,060	130	3.6	3.6	3.8	3.5	3.5	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,270	3,729	10,500	11,000	500	3.4	3.7	3.6	3.3	3.6	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,165	1,764	4,830	4,930	100	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-041	カスティア新宿	2,950	2,744	1,295	4,020	4,040	20	3.5	3.7	3.7	3.4	3.6	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	834	725	1,560	1,560	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	5,926	4,173	10,000	10,100	100	-	3.1	5.3	-	3.1	5.3	-	0.0	0.0			
RE-044	カスティア初台	2,030	1,920	849	2,780	2,770	▲10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,811	678	2,420	2,490	70	3.4	3.2	3.6	3.3	3.1	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-046	カスティア恵比寿	1,420	1,351	548	1,840	1,900	60	3.3	3.1	3.5	3.2	3.0	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	4,500	3,921	1,468	5,390	5,390	0	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-048	カスティア都立大学	648	558	▲5	553	553	0	4.4	4.2	4.7	4.4	4.2	4.7	0.0	0.0	0.0			
RE-049	カスティア雪谷	1,110	958	401	1,330	1,360	30	3.6	3.7	3.8	3.5	3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,287	232	1,530	1,520	▲10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,309	540	1,850	1,850	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-052	カスティア菊川	817	714	295	983	1,010	27	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-053	カスティア目黒	844	847	552	1,400	1,400	0	3.4	3.1	3.5	3.4	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	940	629	1,570	1,570	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-055	カスティア自由が丘	1,200	1,154	575	1,730	1,730	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-056	カスティア目白	988	923	386	1,300	1,310	10	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,353	1,056	3,410	3,410	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-058	カスティア斐町	1,140	1,057	502	1,490	1,560	70	3.6	3.8	3.8	3.5	3.7	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	7,380	6,588	4,311	10,500	10,900	400	3.6	3.6	3.8	3.5	3.5	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-060	カスティア八雲	857	805	182	964	988	24	3.5	3.7	3.7	3.4	3.6	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ⑤

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年2月期			2023年8月期			前期比					
					2023年 2月期	2023年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-061	カスティア戸越駅前	1,560	1,410	1,009	2,470	2,420	▲50	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-062	カスティア本所吾妻橋	996	937	492	1,420	1,430	10	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-063	カスティア北沢	742	724	285	1,000	1,010	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-064	カスティア門前仲町	503	446	283	712	730	18	3.8	3.9	4.0	3.7	3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-065	カスティア上池台	198	173	73	254	247	▲7	4.1	3.7	4.2	4.1	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-066	カスティア森下	832	751	478	1,230	1,230	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-067	カスティア若林公園	776	750	249	1,000	1,000	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-068	カスティア浅草橋	792	730	379	1,110	1,110	0	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-069	カスティア入谷	546	496	264	761	761	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-070	カスティア北上野	2,641	2,353	1,336	3,570	3,690	120	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-071	カスティア森下Ⅱ	686	573	426	969	1,000	31	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-072	カスティア三ノ輪	1,430	1,262	627	1,850	1,890	40	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-073	カスティア尾山台	533	500	212	696	713	17	3.6	3.7	3.8	3.5	3.6	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-074	カスティア中野	1,060	954	585	1,540	1,540	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-075	カスティア用賀	923	863	496	1,310	1,360	50	3.5	3.7	3.7	3.4	3.6	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-076	カスティア住吉	948	817	402	1,170	1,220	50	3.7	3.8	3.9	3.6	3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	2,160	1,902	1,397	3,300	3,300	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-078	カスティア押上	1,100	918	461	1,340	1,380	40	3.8	4.1/3.9	4.0	3.7	4.0/3.8	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,109	650	1,720	1,760	40	3.7	3.9/3.8	3.9	3.6	3.8/3.7	3.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-080	カスティア中延	1,790	1,588	1,141	2,730	2,730	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,254	6,145	11,700	11,400	▲300	3.9	3.6	4.2	3.9	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-082	カスティア戸越	1,770	1,481	1,268	2,750	2,750	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-083	カスティア大井町	1,181	1,080	719	1,750	1,800	50	3.4	3.2	3.6	3.3	3.1	3.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-084	カスティア大森	1,500	1,353	716	2,070	2,070	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-085	カスティア三宿	1,900	1,723	1,016	2,740	2,740	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-086	カスティア荒川	1,660	1,477	1,102	2,580	2,580	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-087	カスティア大森Ⅱ	2,370	2,217	1,072	3,250	3,290	40	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-088	カスティア中目黒	3,800	3,692	1,547	5,150	5,240	90	3.3	3.1	3.5	3.2	3.0	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-089	カスティア目黒長者丸	2,030	2,019	800	2,750	2,820	70	3.3	3.1	3.5	3.2	3.0	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-090	カスティア目黒鷹番	1,750	1,698	531	2,180	2,230	50	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-091	カスティア大森Ⅲ	1,520	1,408	591	1,950	2,000	50	3.5	3.3	3.7	3.4	3.2	3.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-093	カスティア目黒平町	1,165	1,158	351	1,470	1,510	40	3.3	3.1	3.5	3.2	3.0	3.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ⑥

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年2月期			2023年8月期			前期比					
					2023年 2月期	2023年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,571	1,678	5,240	5,250	10	4.8	4.6/5.0	-	4.7	4.5/4.9	-	▲0.1	▲0.1	-			
RE-095	カスタリア本駒込	1,520	1,439	620	2,010	2,060	50	3.6	3.4	3.8	3.5	3.3	3.7	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,628	801	2,430	2,430	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-097	カスタリア鶴見	666	581	302	868	884	16	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0			
RE-098	カスタリア船橋	704	648	263	892	912	20	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-099	カスタリア西船橋	783	712	387	1,100	1,100	0	4.4	4.2	4.5	4.4	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-105	カスタリア野毛山	325	298	113	412	412	0	4.3	4.1	4.4	4.3	4.1	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-106	カスタリア市川	461	399	255	658	655	▲3	4.3	4.2	4.5	4.3	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,379	2,600	7,000	6,980	▲20	4.4	4.2/4.6	-	4.4	4.2/4.6	-	0.0	0.0	-			
RE-108	カスタリア武蔵小杉	1,680	1,573	516	2,070	2,090	20	3.8	3.6	4.0	3.7	3.5	3.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,263	1,636	4,960	4,900	▲60	4.6	4.4/4.8	-	4.6	4.4/4.8	-	0.0	0.0	-			
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	6,919	4,980	11,800	11,900	100	4.3	4.1/4.5	-	4.2	4.0/4.4	-	▲0.1	▲0.1	-			
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,542	867	2,410	2,410	0	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	853	526	1,370	1,380	10	4.3	4.1/4.5	-	4.2	4.0/4.4	-	▲0.1	▲0.1	-			
RE-116	カスタリア堺筋本町	1,490	1,293	856	2,100	2,150	50	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-117	カスタリア新梅田	1,376	1,190	779	1,930	1,970	40	4.0	4.1	4.2	3.9	4.0	4.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-118	カスタリア阿倍野	4,368	3,972	2,727	6,530	6,700	170	3.9	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-119	カスタリア栄	1,010	878	521	1,400	1,400	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-123	カスタリア東比恵	960	823	436	1,210	1,260	50	4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-124	カスタリアタワー長堀橋	3,400	2,787	2,522	5,280	5,310	30	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-125	カスタリア三宮	1,230	1,034	665	1,700	1,700	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-126	カスタリア勾当台公園	481	409	205	616	615	▲1	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-127	カスタリア一番町	783	650	369	1,020	1,020	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-128	カスタリア大町	656	558	332	891	891	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-129	カスタリア上町台	2,190	1,949	1,190	3,140	3,140	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-130	カスタリアタワー肥後橋	2,670	2,303	1,756	4,060	4,060	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-132	カスタリア伏見	2,260	1,831	1,498	3,330	3,330	0	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-134	カスタリア薬院	930	836	513	1,300	1,350	50	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-135	カスタリア壬生	1,193	1,006	703	1,710	1,710	0	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-136	カスタリア榴ヶ岡	1,208	1,064	865	1,920	1,930	10	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,359	680	3,050	3,040	▲10	4.8	4.7/5.1	-	4.8	4.7/5.1	-	0.0	0.0	-			
RE-139	カスタリア志賀本通	1,730	1,451	1,028	2,480	2,480	0	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ⑦

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年2月期			2023年8月期			前期比					
					2023年 2月期	2023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-140	カスティア京都西大路	973	954	205	1,130	1,160	30	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	2,000	1,896	1,203	3,090	3,100	10	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,759	720	2,460	2,480	20	4.8	4.6/5.0	-	4.7	4.5/4.9	-	▲0.1	▲0.1	-			
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,726	393	2,120	2,120	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,511	8	1,520	1,520	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
<b>居住施設 合計</b>		<b>240,323</b>	<b>214,283</b>	<b>112,359</b>	<b>322,671</b>	<b>326,643</b>	<b>3,972</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,202	1,787	8,850	8,990	140	5.2	4.9	5.4	5.1	4.8	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RM-002	フォレオひらかた	4,580	4,223	446	4,670	4,670	0	5.8	5.3	5.9	5.8	5.3	5.9	0.0	0.0	0.0			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	4,079	500	4,550	4,580	30	5.2	4.8	5.3	5.1	4.7	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RM-004	ウニクス高崎	3,000	2,876	403	3,220	3,280	60	5.8	5.5	6.0	5.7	5.4	5.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RM-005	アクロスプラザ三芳 (底地)	3,740	3,740	220	3,940	3,960	20	-	4.2	-	-	4.2	-	-	0.0	-			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,677	762	8,260	8,440	180	5.4	5.1	5.6	5.3	5.0	5.5	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RM-007	ASOBOX (底地)	1,600	1,617	442	2,060	2,060	0	-	4.7	-	-	4.8	-	-	0.1	-			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,617	452	3,990	4,070	80	5.0	4.5	5.3	4.9	4.4	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,781	948	8,560	8,730	170	5.2	5.0	5.5	5.1	4.9	5.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,155	574	3,790	3,730	▲60	4.6	4.4	4.9	4.5	4.3	4.8	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RM-011	アクロスモール泉北 (底地)	3,250	3,383	536	3,910	3,920	10	-	4.3	-	-	4.3	-	-	0.0	-			
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,473	1,526	34,300	35,000	700	5.0	4.8	5.3	4.9	4.7	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,629	300	1,890	1,930	40	4.5	4.0	4.5	4.4	3.9	4.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,827	812	7,670	7,640	▲30	5.4	5.1	5.6	5.4	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0			
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	2,390	2,390	240	2,620	2,630	10	-	4.9	-	-	4.9	-	-	0.0	-			
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	2,230	2,066	383	2,450	2,450	0	6.0	6.1	6.2	6.0	6.1	6.2	0.0	0.0	0.0			
RR-005	平塚商業施設 (底地)	5,620	5,857	912	6,720	6,770	50	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-			
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	4,500	4,541	768	5,300	5,310	10	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-			
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	760	25	779	786	7	4.2	3.8	4.3	4.1	3.7	4.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,852	497	5,250	5,350	100	5.0	4.7	5.2	4.9	4.6	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
RR-009	ハピアス海田 (底地)	1,400	1,471	78	1,540	1,550	10	-	4.8	-	-	4.8	-	-	0.0	-			
RU-001	COMBOX310	4,480	4,159	630	4,790	4,790	0	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0			
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,663	46	2,710	2,710	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0			
<b>商業施設 合計</b>		<b>123,219</b>	<b>120,045</b>	<b>13,300</b>	<b>131,819</b>	<b>133,346</b>	<b>1,527</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			



# 不動産鑑定評価額 比較表 ⑧

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2023年2月期			2023年8月期			前期比					
					2023年 2月期	2023年 8月期	前期比	直還法			DCF法			直還法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,607	322	4,940	4,930	▲10	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0			
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,397	102	1,500	1,500	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0			
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,307	▲957	4,390	4,350	▲40	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
HO-004	アマネク金沢	5,200	4,968	▲8	4,900	4,960	60	5.2	4.7	5.1	5.2	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0			
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	3,022	337	3,360	3,360	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0			
HO-006	MIMARU東京 赤坂 (注1)	3,116	3,142	187	3,330	3,330	0	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
<b>ホテル 合計</b>		<b>22,226</b>	<b>22,447</b>	<b>▲17</b>	<b>22,420</b>	<b>22,430</b>	<b>10</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	768	551	1,320	1,320	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0			
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	989	330	1,320	1,320	0	5.8	5.6	5.9	5.8	5.6	5.9	0.0	0.0	0.0			
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	7,600	6,944	1,235	8,140	8,180	40	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0			
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,767	232	1,970	2,000	30	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエル シア大田大森西店	1,380	1,375	4	1,380	1,380	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0			
OT-006	GRANODE広島 (追加取得を含む)	28,800	27,932	4,467	32,400	32,400	0	4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	▲0.1	▲0.1	▲0.1			
<b>その他資産 合計</b>		<b>41,660</b>	<b>39,778</b>	<b>6,821</b>	<b>46,530</b>	<b>46,600</b>	<b>70</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
<b>ポートフォリオ 合計</b>		<b>897,549</b>	<b>844,920</b>	<b>240,908</b>	<b>1,067,900</b>	<b>1,085,829</b>	<b>17,929</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

## 2023年9月・10月取得物件

LB-067	Dプロジェクト門真 I (注2)	3,120	-	-	-	3,450	-	-	-	-	5.0	4.8/5.2	-	-	-	-
HO-007	MIMARU東京 八丁堀 (注2)	5,114	-	-	-	5,480	-	-	-	-	3.6	3.6/3.7	3.8	-	-	-

(注1) 2023年3月に取得したMIMARU東京 赤坂の2023年2月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 2023年9月に取得したMIMARU東京 八丁堀及び2023年10月に取得したDプロジェクト門真 I の2023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。

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2023年2月期				2023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	16,429	93.4	97,324	4.2	16,176	93.4	99,077	4.3
金融機関	203	1.2	1,267,362	54.6	207	1.2	1,282,339	55.3
銀行・信託銀行	62	0.4	1,119,258	48.2	67	0.4	1,130,365	48.7
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	51	0.3	100,315	4.3	56	0.3	111,001	4.8
信託銀行	11	0.1	1,018,943	43.9	11	0.1	1,019,364	43.9
生命保険会社	9	0.1	42,647	1.8	9	0.1	45,949	2.0
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	132	0.8	105,457	4.5	131	0.8	106,025	4.6
信用金庫	70	0.4	32,434	1.4	69	0.4	32,539	1.4
その他	62	0.4	73,023	3.1	62	0.4	73,486	3.2
その他国内法人	371	2.1	233,247	10.1	357	2.1	234,446	10.1
外国人	565	3.2	588,376	25.4	563	3.2	555,437	23.9
証券会社	23	0.1	133,691	5.8	23	0.1	148,701	6.4
<b>合計</b>	<b>17,591</b>	<b>100.0</b>	<b>2,320,000</b>	<b>100.0</b>	<b>17,326</b>	<b>100.0</b>	<b>2,320,000</b>	<b>100.0</b>

## 主要投資主

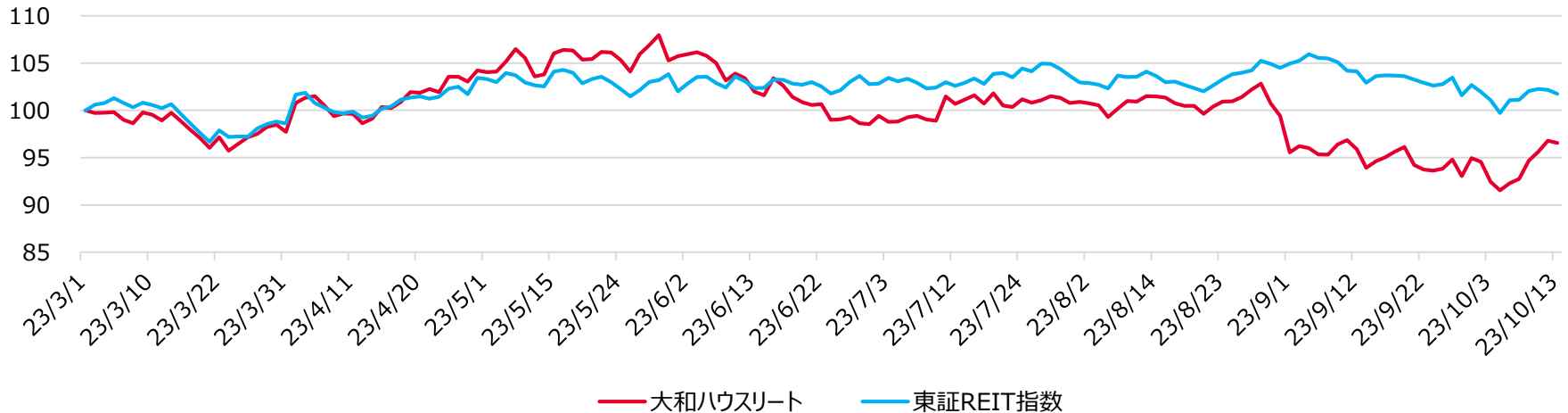
氏名又は名称	2023年8月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	533,606	23.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	350,786	15.1%
大和ハウス工業株式会社	191,200	8.2%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	102,303	4.4%
SMBC日興証券株式会社	66,518	2.9%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアン ト トリーティー 505234	48,154	2.1%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	30,482	1.3%
日本証券金融株式会社	30,309	1.3%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カン パニー 505103	27,419	1.2%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	26,744	1.2%
<b>合計</b>	<b>1,407,521</b>	<b>60.7%</b>

## 投資口価格及び売買高の推移



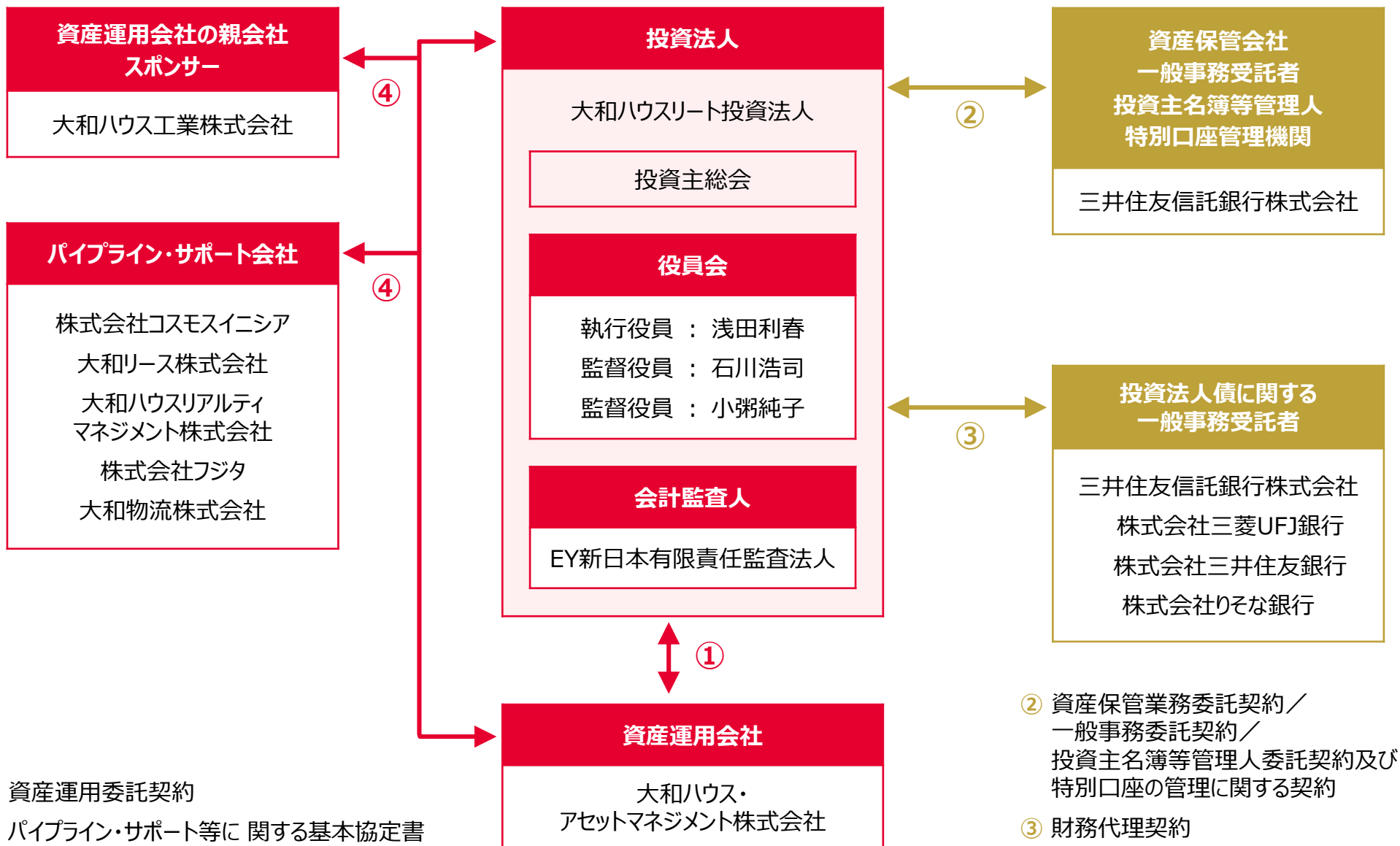
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

## 相対価格の推移



(注) 2023年8月期の期初(2023年3月1日)の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

# 投資法人の仕組み図



- ① 資産運用委託契約
- ④ パイプライン・サポート等に関する基本協定書

- ② 資産保管業務委託契約／  
一般事務委託契約／  
投資主名簿等管理人委託契約及び  
特別口座の管理に関する契約
- ③ 財務代理契約

## ご注意事項

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。  
大和ハウスリート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各金融商品取引業者へお問い合わせください。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政・府令、ならびに東京証券取引所  
上場規則その他の関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮説および判断に基づくものであり、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公共性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁じます。