

## 2025年2月期 決算短信 (REIT)

2025年4月16日

不動産投資信託証券発行者名 大和ハウスリート投資法人 上場取引所 東  
コード番号 8984 URL <https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 斉藤 毅  
資産運用会社名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 成宮 浩司  
問合せ先責任者 (役職名) 大和ハウスリート本部 (氏名) 朝比奈 孝祐  
ファンド企画部長  
TEL (03) 3595-1265

有価証券報告書提出予定日 2025年5月23日 分配金支払開始予定日 2025年5月12日

決算補足説明資料作成の有無: 有  
決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年2月期の運用、資産の状況 (2024年9月1日~2025年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期	32,412	0.5	15,022	26.0	13,166	30.9	13,165	30.9
2024年8月期	32,253	8.8	11,923	△1.8	10,056	△3.1	10,055	△3.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年2月期	5,725	2.6	1.4	40.6
2024年8月期	4,346	2.0	1.0	31.2

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2025年2月期	7,078	5,736	1,342	16,245	13,165	3,080	100.2	2.6
2024年8月期	5,804	4,394	1,410	13,396	10,142	3,254	101.1	2.0

(注) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年2月期	952,383	506,176	53.1	220,533
2024年8月期	963,486	509,370	52.9	220,677

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年2月期	29,955	△3,047	△25,392	48,281
2024年8月期	31,797	△31,292	△5,243	46,766

2. 2025年8月期の運用状況の予想（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期の運用状況の予想（2025年9月1日～2026年2月28日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2025年8月期	33,575	3.6	16,534	10.1	14,562	10.6	14,561	10.6	6,200	6,200	—
2026年2月期	29,700	△11.5	13,254	△19.8	11,217	△23.0	11,216	△23.0	5,750	4,887	863

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2025年8月期) 6,344円、1口当たり予想当期純利益(2026年2月期) 4,887円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2025年2月期	2,295,239口	2024年8月期	2,308,216口
② 期末自己投資口数	2025年2月期	0口	2024年8月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記7ページ「2025年8月期及び2026年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) ポートフォリオ一覧	24
(2) 主なテナントへの貸借借の状況	39
(3) ポートフォリオの分散状況	45
(4) 保有不動産の資本的支出	46

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）の100%子会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）をその資産運用会社とし、大和ハウスをスポンサーとする不動産投資信託（J-REIT）です。

本投資法人は、2006年3月22日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場し、2010年4月1日にニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）と合併（以下「NCRとの合併」といいます。）し、その後、2011年12月1日に大和ハウス・レジデンシャル投資法人（「大和ハウスリート投資法人」に商号変更をする前の同法人を、以下「旧DHI」といいます。）に商号変更し、投資対象を居住施設とする変更を行いました。

旧大和ハウスリート投資法人（2016年9月1日付で本投資法人と合併して解散した大和ハウスリート投資法人をいいます。以下「旧DHR」といいます。）は、大和ハウスの100%子会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社をその資産運用会社として、2007年9月14日に設立され、物流施設と商業施設を投資対象とするREITとして、2012年11月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

旧DHI及び旧DHR（以下併せて「両投資法人」と総称します。）は2016年9月1日付で、旧DHIを吸収合併存続法人、旧DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、それまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産を投資対象とする総合型REITへと転換し、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

##### B. 当期の運用実績

本投資法人は、2024年9月に、物流施設1物件を譲渡価格101億円で譲渡しました。また、2025年1月に居住施設1物件を譲渡価格6億円で譲渡しました。この結果、本投資法人の当期末現在のポートフォリオは、物件数229物件、資産規模（注）9,141億円となりました。

（注）「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得価格の合計額をいいます。以下同じです。

##### C. 資金調達の状況

本投資法人は、1）2024年10月31日に返済期限が到来した既存借入金14,100百万円の返済資金に充当するため、14,100百万円のリファイナンスを実施しました。2）2024年10月31日に、手元資金を充当することにより、2025年2月28日を返済期限とする既存借入金10,000百万円のうち3,000百万円の期限前弁済を実施しました。3）2025年2月28日に返済期限が到来した既存借入金7,000百万円の返済資金に充当するため、7,000百万円のリファイナンスを実施しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は411,550百万円（借入金残高372,550百万円、投資法人債残高39,000百万円）となり、当期末のLTV（のれんを含む）（注1）は43.2%、LTV（のれんを除く）（注2）は45.4%となりました。

（注1）「LTV（のれんを含む）」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。

$LTV（のれんを含む） = \frac{\text{有利子負債（借入金+投資法人債）の総額}}{\text{総資産（のれんを含む）}} \times 100$

（注2）「LTV（のれんを除く）」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。

$LTV（のれんを除く） = \frac{\text{有利子負債（借入金+投資法人債）の総額}}{\text{総資産（のれんを除く）}} \times 100$

また、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	AA－ 安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA 安定的

##### D. 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末時点での保有資産の不動産評価額合計は1,111,731百万円であり、帳簿価額との差額である含み益（注）の金額は261,424百万円となりました。

（注）「含み益」とは、各期末現在における不動産鑑定評価額から帳簿価額（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。）を控除した差額がプラスであることをいいます（差額がマイナスの場合には含み損）。以下同じです。なお、含み益は、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではありません。

##### E. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績は、営業収益32,412百万円、営業利益15,022百万円、経常利益13,166百万円、当期純利益13,165百万円の計上となりました。配分方針に基づき、配分金総額は、当期純利益にのれん償却額1,982百万円及び物件の売却による合併時受入評価差額（所得超過税会不一致）1,254百万円を加算し、減損損失を計上した物件の解体完了により所得超過税会不一致が解消した金額80百万円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額75百万円を控除した金額16,246百万円のうち、以下の配分の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計16,245百万円（投資口1口当たり7,078円）となりました。

なお、配分の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第136条第1項に定める利益13,165百万円（投資口1口当たり5,736円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,080百万円（投資口1口当たり1,342円）です。

## ② 次期の見通し

### A. 投資環境

今後の日本経済について、個人消費は物価が上昇する中でも継続的な賃金上昇を背景に、緩やかな増加傾向にあります。また、企業収益が改善傾向にある中、設備投資も緩やかな増加傾向にあります。住宅投資等、一部に弱めの動きもみられますが、日本経済は総じて緩やかに成長していると考えられます。一方、国内外の中央銀行による金融政策の動向、海外の経済及び物価の動向、米国における商業用不動産市場の動向、各国の通商政策の動向、資源価格や為替市場の動向等がリスク要因として考えられ、日本経済への影響を注視する必要があると考えられます。

J-REIT市場については、2025年2月末の東証REIT指数は1,700ポイントとなりました。2025年1月には、日銀が短期金利（無担保コールレート）を0.5%に引き上げ、政策金利は17年振りの水準となりました。今後も経済や物価が日銀の見通しに沿って推移すれば、政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していく方針であり、金融政策運営の動向を注視する必要があると考えられます。

不動産売買市場については、海外の主要国と比較して未だ相対的に低金利であり、緩和的な金融環境は当面維持される見通しであることから、市場参加者の物件取得に対する需要は旺盛な状況が続いています。一方で、地価の上昇や建設費用の高止まり等もあり、物件の取引価格水準は高値圏で推移しています。

### B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

#### (a) 成長戦略について

本投資法人は、本合併に伴う総合型REITへの転換により、幅広いアセットタイプの物件取得の機会が拡大したことを契機として、資産規模の着実な成長を図るとともに、長期的な安定収益を確保することにより投資主価値の最大化を目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、総合型REITとしてリスク・リターンの特徴が異なる多様な資産が含まれており、本書の日付現在、保有資産は高い稼働率を維持しています。多様な資産への投資により、ポートフォリオの分散が進展するとともにテナント集中リスクが低減し、ポートフォリオの収益性及びキャッシュ・フローの安定性の更なる向上を図ることができると本投資法人は考えています。

本投資法人は、主に大和ハウスグループのパイプラインから、投資主価値向上に資する資産を厳選して取得しており、今後も厳選投資の方針を維持する予定です。

また、継続的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値向上の実現を目指します。

#### (b) ESGに関する取り組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢である「共に創る。共に生きる。」を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への配慮を組み込むことはサステナブルな社会の実現に不可欠であり、かつ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。

本資産運用会社はこの考え方に沿った「サステナビリティ方針」（以下「本方針」といいます。）を2017年4月に制定し、不動産投資運用事業を通じて実践してきました。また、本投資法人の成長戦略においては、事業価値（経済的価値）と社会価値（非財務的価値）を掛け合わせることで投資主価値の最大化を図ることとしています。社会価値（非財務的価値）向上の戦略として、以下のコミットメントを掲げています。

##### a. 第三者機関からのESG評価の向上

本投資法人は、2024年のCDP気候変動プログラムにおいて、気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢が国際的に高い水準にあると認められ、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4年

連続で認定されています。2024年のGRESBリアルエステイト評価においては、「4スター」を取得しています。また、サステナビリティに関する世界の代表的な株式指標である「Dow Jones Sustainability Indices」におけるアジア・太平洋地域を対象とした「Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index」の構成銘柄に2年連続で選定されています。また、ESG投資の世界的な調査・評価会社である米国のS&P Global社がサステナビリティに優れた企業を掲載する「The Sustainability Yearbook 2025」において、「Sustainability Yearbook Member」に初めて選定されました。さらに、環境省が主催する第6回ESGファイナンス・アワード・ジャパンにおいて、本投資法人は、開示充実度が一定の基準を満たしている企業として「環境サステナブル企業」に3年連続で選定されています。

b. 温室効果ガス排出量の削減

本投資法人は、2030年度及び2050年度までの温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出削減目標を以下の通り策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、2022年2月及び8月にSBT（注1）イニシアティブによる認証をJ-REITとして初めて取得しています。

項目	対象範囲	基準年度	目標年度	目標
GHG排出量 (Scope 1+2)	全物件	2020年	2030年	総排出量を42%削減
GHG排出量 (Scope 3)	把握可能な物件	2020年	2030年	総排出量を算定し削減
GHG排出量 (バリューチェーン 全体)	全物件	2020年	2050年	ネットゼロ

c. 生物多様性保全の推進

本投資法人及び本資産運用会社は、事業活動において、気候変動対策、過剰消費の削減、持続可能な生産、生物多様性への投資等の取り組みを進めることで、ネイチャーポジティブの推進に寄与することが期待されるとともに、競争力の強化につながると考えています。

本投資法人は、TNFD（Taskforce on Nature-related Financial Disclosures、自然関連財務情報開示タスクフォース）提言を採用し、2023年12月に「TNFD Adopter（注2）」に登録、2024年1月にTNFD提言に沿った自然関連情報についてJ-REITとして初めて開示しています。また、本投資法人は、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が主催する ARES ESG アワード2024において、昨年の「ベストレコメンド賞ガバナンス部門」の受賞に続いて、本投資法人の自然資本に対する取り組みについて「ベストレコメンド賞環境部門」を受賞しています。

d. 本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進

本方針において、「サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、従業員の教育・訓練を定期的実施して人財の育成に取り組めます。また、安全かつ健康的に働くことのできる職場・多様な従業員が柔軟に働ける職場作りを目指します。」を掲げています。

これらに基づき、従業員の健康づくりに取り組むことは、従業員の活力向上や生産性の向上など、組織全体の活性化をもたらし、業績向上や組織としての価値向上へ繋がると期待されます。本資産運用会社は、健康経営に関する経営理念・方針、組織体制、従業員の健康保持・推進対策、法令遵守・リスクマネジメント等に関する取り組みが評価され、「健康経営優良法人2025（中小規模法人部門）」に3年連続で認定されています。また、「健康経営の取り組みに関する地域への発信状況」と「健康経営の評価項目における適合項目数」を加えた評価において、中小規模法人部門の健康経営優良法人の上位500法人である「ブライト500」にも3年連続で認定されています。

e. サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進

本資産運用会社は2021年11月に、資産運用会社に対する資産運用報酬につき、本投資法人の保有物件のGHG排出量削減及び投資法人のサステナビリティの取り組みに関する外部評価向上を促すことで投資主価値の向上を図ることを目的として、サステナビリティ指標に連動して資産運用報酬の額を増減させる旨の規定をJ-REITで初めて追加しています。これは、本投資法人の総資産額にGHG排出量削減量割合、GRESBリアルエステイト評価及びCDP気候変動プログラム評価を指数化した倍率を乗じて積算し、資産運用報酬の額を増減させるものであり、ESG課題解決へのコミットメント強化及びガバナンスの向上を企図しています。

なお、本投資法人執行役員及び本資産運用会社取締役の報酬についてもGHG排出量削減量割合、GRESBリアルエステイト評価及びCDP気候変動プログラム評価等に応じた報酬体系としています。

f. 本資産運用会社における社員に対する本投資法人の投資口の給付

2024年9月1日に本資産運用会社が設立20周年を迎えたことを記念して、持投資口会に入会している社員に対し、持投資口会への拠出を通じて、本投資法人の投資口1口相当額の特別奨励金の給付を開始しました。これは、社員の持投資口会への加入率100%達成を目指すことで、今まで以上に本投資法人の投資口価格の動向

を注視し業績への意識を高めることにより、本投資法人のより一層の成長と中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的としています。

（注1）「SBT」とは、Science Based Targets（科学的根拠に基づいた排出削減目標）をいいます。

（注2）「TNFD Adopter」とは、TNFD 提言に基づき開示を行う意思をTNFDのウェブサイトに登録した企業等を指します。TNFD Adopterは、登録にあたって2024年度分又は2025年度分のいずれかにおいてTNFD提言に準拠した情報開示を行う必要があります。

#### (c) 分配方針について

本投資法人は、2017年2月期より分配方針の一部を変更し、のれん償却額相当額を当期純利益に上乗せして分配する方針とし、のれん償却額相当額の利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配）を行います。

また、物件売却や減損損失の計上等に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行い、法人税等の発生を軽減する予定です。

ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記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。また、減損損失を計上した物件の売却等により所得超過税会不一致が解消した場合は、一時差異等調整引当額の戻入れを実施する場合があります。

本投資法人は、利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配）の実施により、分配金水準が本合併に伴うのれん償却の影響を受けないようにするとともに、中長期的な分配金の安定化（注）を目指す方針です。

（注）本投資法人は、上記分配方針に基づき分配金の安定化を目指す方針ですが、分配金の分配及びその額を保証又は約束するものではありません。

### C. 財務戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

本投資法人は、強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組み、有利子負債の金利の長期固定化及び返済期限の分散化を推進し、財務基盤の安定性の向上に努めます。

### D. 2025年8月期及び2026年2月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金（利益超 過分配金を含 む）	1口当たり 分配金（利益超 過分配金は含 まない）	1口当たり 利益超過分 配金
2025年 8月期	百万円 33,575	百万円 16,534	百万円 14,562	百万円 14,561	円 6,200	円 6,200	円 -
2026年 2月期	百万円 29,700	百万円 13,254	百万円 11,217	百万円 11,216	円 5,750	円 4,887	円 863

上記の見通しの前提条件については、後記【6】ページ「2025年8月期及び2026年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③ 決算期後に生じた重要な事実

A. 資産の取得

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	セレッソフローテ桜新町
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	居住施設
取得価格(注1)	1,070百万円
取得先(注2)	みずほ丸紅リース株式会社
取得日	2025年3月28日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) 取得先であるみずほ丸紅リース株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者、又は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

B. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

資産の名称	フォレオひらかた
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	商業施設
譲渡価格(注1)	5,665百万円
譲渡先(注2)	大和ハウス
譲渡日	2025年3月3日

(注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) 譲渡先である大和ハウスは、投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

C. 資金の借入

本投資法人は、2025年3月31日に返済期限が到来した長期借入金11,000百万円の返済資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 信金中央金庫 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社りそな銀行	11,000	1.77133% (固定金利)	2025年 3月31日	2032年 9月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(2) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、2024年11月25日に提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。



2025年8月期及び2026年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年8月期：2025年3月1日～2025年8月31日（184日）</li> <li>・2026年2月期：2025年9月1日～2026年2月28日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び不動産信託受益権229物件（以下「運用資産」といいます。）について、2026年2月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。なお、保有物件の建替えを実施しているカスタリア旗の台については、2025年7月に建替え後の建物を取得する予定です。</li> <li>・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フォレオひらかたの譲渡に伴う不動産等売却益として、2025年8月期に3,774百万円を見込んでいます。</li> <li>・賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目については、過去実績及び将来予測を基に算出しています。</li> <li>・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に費用の変動要素等を勘案し算出しています。</li> <li>・減価償却費については、固定資産の購入価格に付随費用を加えて定額法により算出しており、2025年8月期に5,484百万円、2026年2月期に5,446百万円を見込んでいます。</li> <li>・固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2025年8月期に2,488百万円、2026年2月期に2,477百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い、前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。したがって、2025年3月に取得した1物件に係る固定資産税及び都市計画税等は、2026年8月期より費用計上する見込みであり、その額は3百万円を想定しています。</li> <li>・建物の修繕費については、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画を基に、2025年8月期は1,075百万円、2026年2月期は601百万円を見込んでいます。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間により金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間で予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・販売費、一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。</li> </ul>
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・のれんに係る償却額は、2025年8月期に1,982百万円、2026年2月期に1,982百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他関連費用として、2025年8月期に2,003百万円、2026年2月期に2,067百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在では、411,550百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>・2026年2月期末までに返済期限又は償還期限が到来する有利子負債43,000百万円について、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・上記の他に2026年2月期末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口数の総口数である2,295,239口を前提とし、2026年2月期末まで新投資口の追加発行等による投資口数の変化がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕費の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・のれん償却額相当額の利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配（出資の払戻し））を実施することを前提としています。ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記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ことを前提としています。また、減損損失を計上した物件の売却等により所得超過税会不一致</li> </ul>

項目	前提条件
	<p>が解消した場合は、一時差異等調整引当額の戻入れを実施することを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行うことを前提としています。</li> <li>・2026年2月期には利益超過分配金総額1,980百万円（1口当たり863円）、そのうち一時差異等調整引当額は1,925百万円（1口当たり839円）、その他の利益超過分配（出資の払戻し）は55百万円（1口当たり24円）を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	26,718,829	29,241,740
信託現金及び信託預金	20,047,727	19,040,050
営業未収入金	348,990	253,033
前払費用	738,024	734,968
デリバティブ債権	—	3,451
その他	19,897	10,100
貸倒引当金	△309	△339
流動資産合計	47,873,159	49,283,004
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,469,503	26,756,695
減価償却累計額	△7,240,307	△7,504,217
建物(純額)	19,229,195	19,252,478
構築物	270,264	287,780
減価償却累計額	△72,154	△75,947
構築物(純額)	198,109	211,832
機械及び装置	501,405	513,082
減価償却累計額	△243,970	△253,481
機械及び装置(純額)	257,435	259,601
工具、器具及び備品	941,034	961,745
減価償却累計額	△650,782	△669,915
工具、器具及び備品(純額)	290,251	291,829
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	2,014	845
信託建物	※1 441,815,028	※1 437,506,285
減価償却累計額	△79,413,376	△82,970,284
信託建物(純額)	362,401,651	354,536,000
信託構築物	10,297,451	10,300,423
減価償却累計額	△2,641,596	△2,818,147
信託構築物(純額)	7,655,854	7,482,275
信託機械及び装置	3,081,963	2,833,652
減価償却累計額	△1,683,760	△1,621,634
信託機械及び装置(純額)	1,398,202	1,212,017
信託工具、器具及び備品	2,791,248	2,917,857
減価償却累計額	△1,518,739	△1,651,396
信託工具、器具及び備品(純額)	1,272,509	1,266,460
信託土地	441,157,490	437,709,292
信託建設仮勘定	111,052	1,439,147
有形固定資産合計	855,685,094	845,373,107
無形固定資産		
のれん	47,573,438	45,591,211
信託借地権	6,431,424	6,373,855
商標権	93	76
無形固定資産合計	54,004,956	51,965,143

(単位：千円)

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※2 9,549	※2 9,566
長期前払費用	1,989,062	1,830,014
繰延税金資産	—	30
デリバティブ債権	—	13,718
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,767,340	3,767,340
投資その他の資産合計	5,766,052	5,620,769
<b>固定資産合計</b>	<b>915,456,102</b>	<b>902,959,020</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	157,355	141,466
繰延資産合計	157,355	141,466
<b>資産合計</b>	<b>963,486,617</b>	<b>952,383,491</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,980,966	2,827,038
短期借入金	10,000,000	7,000,000
1年内償還予定の投資法人債	7,400,000	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	35,100,000	44,600,000
未払金	110,735	78,903
未払費用	1,852,113	1,791,860
未払法人税等	605	794
未払消費税等	646,388	1,200,400
前受金	3,570,210	3,585,034
前受収益	65,997	50,418
預り金	340,469	333,592
デリバティブ債務	717	—
その他	58,567	40,572
流動負債合計	61,126,770	63,908,615
<b>固定負債</b>		
投資法人債	36,600,000	36,600,000
長期借入金	331,450,000	320,950,000
長期前受収益	24,562	5,582
預り敷金及び保証金	342,186	350,131
信託預り敷金及び保証金	23,764,959	23,596,828
資産除去債務	784,592	792,058
デリバティブ債務	22,710	3,729
固定負債合計	392,989,011	382,298,330
<b>負債合計</b>	<b>454,115,781</b>	<b>446,206,946</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
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
<b>出資剰余金控除額</b>		
一時差異等調整引当額	※3 △13,361,364	※3 △16,615,948
その他の出資剰余金控除額	※4 △3,097,435	※4 △6,097,385
出資剰余金控除額合計	△16,458,799	△22,713,334
出資剰余金(純額)	231,208,763	224,954,229
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,142,898	13,166,274
剰余金合計	241,351,662	238,120,503
<b>投資主資本合計</b>	<b>509,394,263</b>	<b>506,163,104</b>

(単位：千円)

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△23,427	13,440
評価・換算差額等合計	△23,427	13,440
純資産合計	※5 509,370,836	※5 506,176,545
負債純資産合計	963,486,617	952,383,491

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2024年3月1日	自	2024年9月1日
	至	2024年8月31日	至	2025年2月28日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	29,206,396	※1	28,739,799
その他貸貸事業収入	※1	1,616,128	※1	1,317,701
不動産等売却益	※2	1,431,410	※2	2,354,709
営業収益合計		32,253,935		32,412,210
営業費用				
貸貸事業費用	※1	13,506,676	※1	12,914,009
減損損失	※3	2,326,479		—
資産運用報酬		1,949,032		1,905,846
資産保管手数料		38,753		38,428
一般事務委託手数料		97,028		98,825
役員報酬		6,722		6,722
貸倒引当金繰入額		—		29
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
その他営業費用		423,133		443,757
営業費用合計		20,330,054		17,389,845
営業利益		11,923,880		15,022,364
営業外収益				
受取利息		2,934		22,121
貸倒引当金戻入額		221		—
未払分配金除斥益		5,916		5,864
債務勘定整理益		4,961		1,755
その他		191		21
営業外収益合計		14,226		29,762
営業外費用				
支払利息		1,410,594		1,430,311
投資法人債利息		124,734		116,882
投資法人債発行費償却		16,756		15,889
融資関連費用		323,967		316,773
その他		5,515		5,382
営業外費用合計		1,881,568		1,885,239
経常利益		10,056,538		13,166,887
税引前当期純利益		10,056,538		13,166,887
法人税、住民税及び事業税		605		1,241
法人税等調整額		—		△30
法人税等合計		605		1,210
当期純利益		10,055,933		13,165,676
前期繰越利益		86,965		597
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		10,142,898		13,166,274

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整 引当額	その他の出資剰 余金控除額		出資剰余金控除 額合計			
当期首残高	268,042,601	247,667,563	△10,584,324	△44,080	△10,628,404	237,039,159
当期変動額						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△2,777,040		△2,777,040	△2,777,040
その他の利益超過分配				△53,360	△53,360	△53,360
剰余金の配当						
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却				△2,999,995	△2,999,995	△2,999,995
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	△2,777,040	△3,053,355	△5,830,395	△5,830,395
当期末残高	※ 268,042,601	247,667,563	△13,361,364	△3,097,435	△16,458,799	231,208,763

(単位: 千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計					
当期首残高	10,506,085	247,545,245	—	515,587,846	△85,519	△85,519	515,502,327
当期変動額							
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△2,777,040		△2,777,040			△2,777,040
その他の利益超過分配		△53,360		△53,360			△53,360
剰余金の配当	△10,419,120	△10,419,120		△10,419,120			△10,419,120
当期純利益	10,055,933	10,055,933		10,055,933			10,055,933
自己投資口の取得			△2,999,995	△2,999,995			△2,999,995
自己投資口の消却		△2,999,995	2,999,995	—			—
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)					62,092	62,092	62,092
当期変動額合計	△363,186	△6,193,582	—	△6,193,582	62,092	62,092	△6,131,490
当期末残高	10,142,898	241,351,662	—	509,394,263	△23,427	△23,427	509,370,836

当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整 引当額	その他の出資剰 余金控除額		出資剰余金控除 額合計			
当期首残高	268,042,601	247,667,563	△13,361,364	△3,097,435	△16,458,799	231,208,763
当期変動額						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△3,254,584		△3,254,584	△3,254,584
剰余金の配当						
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却				△2,999,949	△2,999,949	△2,999,949
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	△3,254,584	△2,999,949	△6,254,534	△6,254,534
当期末残高	※ 268,042,601	247,667,563	△16,615,948	△6,097,385	△22,713,334	224,954,229

(単位: 千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計					
当期首残高	10,142,898	241,351,662	—	509,394,263	△23,427	△23,427	509,370,836
当期変動額							
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△3,254,584		△3,254,584			△3,254,584
剰余金の配当	△10,142,301	△10,142,301		△10,142,301			△10,142,301
当期純利益	13,165,676	13,165,676		13,165,676			13,165,676
自己投資口の取得			△2,999,949	△2,999,949			△2,999,949
自己投資口の消却		△2,999,949	2,999,949	—			—
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)					36,867	36,867	36,867
当期変動額合計	3,023,375	△3,231,158	—	△3,231,158	36,867	36,867	△3,194,291
当期末残高	13,166,274	238,120,503	—	506,163,104	13,440	13,440	506,176,545



(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日	当期 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月 28日
I 当期末処分利益	10,142,898,801	13,166,274,220
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	3,254,584,560	3,080,210,738
III 分配金の額	13,396,885,664	16,245,701,642
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,804)	(7,078)
うち利益分配金	10,142,301,104	13,165,490,904
(うち1口当たり利益分配金)	(4,394)	(5,736)
うち一時差異等調整引当額	3,254,584,560	3,080,210,738
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,410)	(1,342)
IV 次期繰越利益	597,697	783,316

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。	本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。
	<p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益10,055,933,252円にのれん償却額1,982,226,586円及び減損損失額2,326,479,739円を加算し、減損損失を計上した物件の譲渡により所得超過税会不一致が解消した金額889,442,684円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額77,713,532円を控除した金額13,397,483,361円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計13,396,885,664円(1口当たり5,804円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として10,142,301,104円(1口当たり4,394円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,254,584,560円(1口当たり1,410円)を分配することとしました。</p>	<p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益13,165,676,523円にのれん償却額1,982,226,586円及び物件の譲渡による合併時受入評価差額(所得超過税会不一致)1,254,415,794円を加算し、減損損失を計上した物件の解体完了により所得超過税会不一致が解消した金額80,349,253円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額75,484,692円を控除した金額16,246,484,958円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計16,245,701,642円(1口当たり7,078円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として13,165,490,904円(1口当たり5,736円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,080,210,738円(1口当たり1,342円)を分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年3月1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月1日 至 2025年2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		10,056,538		13,166,887
減価償却費		5,702,223		5,491,874
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
投資法人債発行費償却		16,756		15,889
商標権償却		16		16
減損損失		2,326,479		—
固定資産除却損		60,856		70,517
受取利息		△2,934		△22,121
支払利息		1,535,329		1,547,194
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△109,732		95,957
前払費用の増減額 (△は増加)		3,234		3,056
営業未払金の増減額 (△は減少)		197,810		325,256
未払金の増減額 (△は減少)		△8,923		△1,812
未払消費税等の増減額 (△は減少)		507,850		554,011
未払費用の増減額 (△は減少)		13,283		△46,102
預り金の増減額 (△は減少)		179,856		△6,876
前受金の増減額 (△は減少)		△63,401		14,823
長期前払費用の増減額 (△は増加)		135,129		159,048
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△221		29
信託有形固定資産の売却による減少額		11,051,932		8,263,660
信託差入敷金及び保証金の増減額 (△は増加)		△196,210		—
その他		△29,180		△80,950
小計		33,358,919		31,532,586
利息の受取額		2,934		22,121
利息の支払額		△1,563,189		△1,596,110
法人税等の支払額		△1,021		△3,535
営業活動によるキャッシュ・フロー		31,797,643		29,955,062
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△232,539		△369,880
信託有形固定資産の取得による支出		△31,110,115		△2,600,119
信託無形固定資産の取得による支出		△10,500		—
預り敷金及び保証金の受入による収入		26,953		21,190
預り敷金及び保証金の返還による支出		△12,778		△11,418
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,055,707		222,166
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,009,655		△309,233
投資活動によるキャッシュ・フロー		△31,292,929		△3,047,294
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		10,000,000		7,000,000
短期借入金の返済による支出		△4,000,000		△10,000,000
長期借入れによる収入		25,000,000		14,100,000
長期借入金の返済による支出		△20,000,000		△15,100,000
投資法人債の償還による支出		—		△5,000,000
自己投資口の取得による支出		△2,999,995		△2,999,949
分配金の支払額		△13,243,074		△13,392,584
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,243,070		△25,392,534
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△4,738,356		1,515,233
現金及び現金同等物の期首残高		51,504,912		46,766,556
現金及び現金同等物の期末残高		※ 46,766,556		※ 48,281,790

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価の方法	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。										
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table data-bbox="608 533 986 674"> <tr> <td>建物</td> <td>1～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>1～63年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～28年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>1～28年</td> </tr> </table> (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table data-bbox="608 786 938 819"> <tr> <td>のれん</td> <td>20年</td> </tr> </table> 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。	建物	1～69年	構築物	1～63年	機械及び装置	7～28年	工具、器具及び備品	1～28年	のれん	20年
建物	1～69年										
構築物	1～63年										
機械及び装置	7～28年										
工具、器具及び備品	1～28年										
のれん	20年										
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。										
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。										
5. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入（付帯収益） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。										

<p>6. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続してキャッシュ・フローの変動を完全に相殺するものと想定することができるものについては、ヘッジの有効性の判定は省略しています。 また、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>7. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
信託建物	23,413	23,413

※2 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しています。

(単位：千円)

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
投資有価証券	9,549	9,566

※3 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する事項

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	50,508	10,584,324	1,887,597	—	12,471,921	—
信託建物等	減損損失の発生	889,442	—	889,442	—	889,442	—

2. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

信託建物等

該当物件の譲渡時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	50,508	12,471,921	1,817,547	—	14,289,468	—
信託建物等	減損損失の発生	889,442	889,442	2,326,479	△889,442	2,326,479	減損損失計上物件の譲渡

2. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

信託建物等

該当物件の譲渡時点または解体完了時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※4 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
総消却口数	11,784口	12,977口
消却総額	2,999,995千円	2,999,949千円

※5 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
50,000	50,000

6 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	25,000,000	25,000,000
借入残高	—	—
未使用残高	25,000,000	25,000,000

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日		自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入	28,605,619		28,148,686	
共益費収入	600,776	29,206,396	591,112	28,739,799
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入	486,511		478,773	
付帯収益	594,549		540,052	
その他賃貸事業収益	535,067	1,616,128	298,875	1,317,701
不動産賃貸事業収益合計		30,822,524		30,057,500
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,632,340		1,602,303	
水道光熱費	643,622		618,743	
公租公課	2,517,277		2,443,734	
修繕費	1,703,882		1,594,950	
原状回復工事費	270,140		229,983	
保険料	56,859		54,394	
信託報酬	58,595		57,820	
減価償却費	5,702,223		5,491,874	
その他営業費用	921,734	13,506,676	820,205	12,914,009
不動産賃貸事業費用合計		13,506,676		12,914,009
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		17,315,848		17,143,491

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位: 千円)

Dプロジェクト京田辺(土地の一部)	
不動産等売却収入	2,233
不動産等売却原価	1,057
その他の売却費用	511
不動産等売却損益	665
Dプロジェクト富里	
不動産等売却収入	5,970,000
不動産等売却原価	4,523,829
その他の売却費用	15,425
不動産等売却損益	1,430,745
Dプロジェクト上三川	
不動産等売却収入	6,510,000
不動産等売却原価	6,492,725
その他の売却費用	17,275
不動産等売却損益	—

当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位: 千円)

Dプロジェクト久喜II	
不動産等売却収入	10,100,000
不動産等売却原価	7,743,929
その他の売却費用	25,750
不動産等売却損益	2,330,320
カスタリア都立大学	
不動産等売却収入	600,000
不動産等売却原価	554,051
その他の売却費用	21,560
不動産等売却損益	24,388

※3 減損損失の内訳

前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位: 千円)

物件名称	場所	種類	減損損失
フォレオひらかた	大阪府枚方市	信託建物等	979,933
		信託土地	1,266,136
カスタリア旗の台(注1)	東京都大田区	信託建物等	80,349

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。フォレオひらかたについては、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じている状況であるため、当期において帳簿価額を鑑定評価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。カスタリア旗の台については、建物解体工事に着工したため、当期において建物等の帳簿価額を0円まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

なお、上表の2物件の減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

(注1) 2025年4月1日付で「カスタリア上池台」から「カスタリア旗の台」に名称変更しています。

当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	2024年3月1日	自	2024年9月1日
	至	2024年8月31日	至	2025年2月28日
発行可能投資口総口数		8,000,000口		8,000,000口
発行済投資口の総口数		2,308,216口		2,295,239口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年3月1日	自	2024年9月1日
	至	2024年8月31日	至	2025年2月28日
現金及び預金		26,718,829		29,241,740
信託現金及び信託預金		20,047,727		19,040,050
現金及び現金同等物		46,766,556		48,281,790

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、首都圏及びその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸物流施設、賃貸居住施設及び賃貸商業施設等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年3月1日	自	2024年9月1日
	至	2024年8月31日	至	2025年2月28日
貸借対照表計上額				
期首残高		849,827,127		862,116,519
期中増減額		12,289,391		△10,369,556
期末残高		862,116,519		851,746,962
期末時価		1,117,976,000		1,115,466,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は、DPL浦安Ⅲの取得(30,215,156千円)によるものであり、主な減少額は、Dプロジェクト京田辺の土地の一部の譲渡(1,057千円)、Dプロジェクト上三川等合計2物件の譲渡(11,016,554千円)、減損損失(2,326,479千円)及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な減少額は、Dプロジェクト久喜Ⅱ等合計2物件の譲渡(8,297,980千円)及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、2025年3月3日に譲渡したフォレオひらかたの当期末の時価については、2025年2月14日付の不動産信託受益権売買契約書における譲渡価格(5,665,000千円)に基づき計算しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。



(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報  
前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	12,482,233	(注2)1,431,410
水道光熱費収入	577,639	577,639
その他	—	30,244,885
合計	13,059,873	32,253,935

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	10,700,000	(注2)2,354,709
水道光熱費収入	523,873	523,873
その他	—	29,533,627
合計	11,223,873	32,412,210

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報  
前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	186,380	273,208
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	273,208	205,391
契約資産 (期首残高)	—	—
契約資産 (期末残高)	—	—
契約負債 (期首残高)	—	—
契約負債 (期末残高)	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2025年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年2月14日に売買契約を締結した不動産等に係る5,665,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年3月3日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2025年8月期(第39期)に収益を認識することを見込んでいます。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
1口当たり純資産額	220,677円	220,533円
1口当たり当期純利益	4,346円	5,725円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
当期純利益(千円)	10,055,933	13,165,676
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	10,055,933	13,165,676
期中平均投資口数(口)	2,313,768	2,299,626

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	1,817,547
信託建物等	減損損失の発生	2,326,479
増加小計		4,144,027
信託建物等	減損損失計上物件の譲渡	△889,442
減少小計		△889,442
合計		3,254,584

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減損損失計上物件の譲渡	※-

※当期解消分 (889,442千円) は上記1. の「減損損失計上物件の譲渡」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

信託建物等

該当物件の譲渡時点または解体完了時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	1,906,144
信託建物等	合併時受入評価差額物件の譲渡	1,254,415
増加小計		3,160,559
信託建物等	減損損失計上物件の解体完了	△80,349
減少小計		△80,349
合計		3,080,210

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減損損失計上物件の解体完了	※-

※当期解消分 (80,349千円) は上記1. の「減損損失計上物件の解体完了」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

信託建物等

該当物件の譲渡時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(開示の省略)

リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、関連当事者との取引に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項、セグメント情報等に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残 高	増減額	残 高	
2020年3月2日	公募増資	121,000	2,196,000	33,273	231,766	（注1）
2021年9月1日	公募増資	115,000	2,311,000	33,643	265,409	（注2）
2021年9月28日	第三者割当増資	9,000	2,320,000	2,632	268,042	（注3）
2024年7月31日	消却	△11,784	2,308,216	—	268,042	（注4）
2024年11月29日	消却	△12,977	2,295,239	—	268,042	（注5）

（注1）1口当たり発行価格283,670円（発行価額274,986円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

（注2）1口当たり発行価格301,791円（発行価額292,552円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額292,552円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

（注4）2024年4月17日から2024年7月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（11,784口）については、2024年7月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年7月31日に消却しました。また、自己投資口取得にかかる取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

（注5）2024年10月18日から2024年11月15日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（12,977口）については、2024年11月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却しました。また、自己投資口取得にかかる取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

3. 参考情報

投資法人の投資状況について

(1) ポートフォリオ一覧

① 投資状況の概要

本投資法人の2025年2月28日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
不動産	居住施設	三大都市圏	首都圏	23,228	2.4	
			中部圏	889	0.1	
			近畿圏	12,848	1.3	
		その他	3,290	0.3		
	商業施設	その他	1,471	0.2		
小 計				41,727	4.4	
不動産を 信託財産 とする 信託の 受益権	物流施設	三大都市圏	首都圏	340,980	35.8	
			中部圏	14,814	1.6	
			近畿圏	24,468	2.6	
		その他	75,291	7.9		
	居住施設	三大都市圏	首都圏	159,690	16.8	
			中部圏	4,933	0.5	
			近畿圏	5,746	0.6	
		その他	1,020	0.1		
	商業施設	三大都市圏	首都圏	31,785	3.3	
			中部圏	2,390	0.3	
			近畿圏	20,174	2.1	
		その他	62,560	6.6		
	ホテル	三大都市圏	首都圏	12,768	1.3	
			中部圏	5,206	0.5	
			近畿圏	1,376	0.1	
		その他	7,823	0.8		
	その他	三大都市圏	首都圏	3,075	0.3	
		その他	35,912	3.8		
	小 計				810,019	85.1
	預金・その他の資産				100,636	10.6
資産総額 計				952,383	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	446,206	46.9
純資産総額	506,176	53.1

(注1) 「地域」に記載されている「三大都市圏」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）、中部圏（愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。）をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、2025年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が2025年2月28日現在における保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

(単位：千円)

種類	銘柄	券面 総額	帳簿 価額	利率	償還 期限	未収 利息	前払経過 利子	評価額	評価 損益	投資 比率	備考
国債証券	30年分離元本国債 (第27回)	10,000	9,566	—	2037年 9月20日	—	—	8,114	△1,452	0.0%	営業保証金として 供託しています。
	合計	10,000	9,566	—	—	—	—	8,114	△1,452	0.0%	

③ 保有資産の概要

A. 本投資法人が2025年2月28日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」ということがあります。）の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
物流 施設	LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	2016年9月1日	9,200	1.0	8,922	11,600
	LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	2016年9月1日	15,400	1.7	14,411	19,500
	LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	2016年9月1日	3,390	0.4	3,522	4,820
	LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	2016年9月1日	9,280	1.0	9,074	10,800
	LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2016年9月1日	26,000	2.8	24,958	30,900
	LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2016年9月1日	2,950	0.3	2,863	3,340
	LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	2016年9月1日	6,210	0.7	5,876	7,350
	LB-009	Dプロジェクト犬山 (注7)	愛知県犬山市	2016年9月1日	10,790	1.2	9,826	12,900
	LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	2016年9月1日	5,980	0.7	5,567	7,260
	LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	2016年9月1日	1,200	0.1	1,129	1,210
	LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	2016年9月1日	3,390	0.4	2,982	3,910
	LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	2016年9月1日	4,240	0.5	3,879	5,580
	LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	2016年9月1日	5,740	0.6	4,980	7,210
	LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	3,900	0.4	3,558	4,960
	LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	2016年9月1日	3,530	0.4	3,254	4,310
	LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	2016年9月1日	4,850	0.5	4,478	5,780
	LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	2016年9月1日	3,940	0.4	3,580	4,710
	LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	2016年9月1日	4,340	0.5	4,013	5,250
	LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	7,630	0.8	6,893	9,520
	LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,520	0.6	4,952	6,830
	LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,280	0.9	7,483	12,100
	LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,140	0.6	4,598	6,920
	LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	2016年9月1日	6,400	0.7	6,028	7,370
	LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	2016年9月1日	10,300	1.1	9,264	12,700
	LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	2016年9月1日	7,370	0.8	6,851	8,560
	LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2016年9月28日	2,080	0.2	1,824	2,380
	LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	2016年9月28日	1,280	0.1	1,146	1,320
	LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	2017年4月11日	7,200	0.8	6,582	9,020
	LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	2017年4月11日	3,300	0.4	3,036	4,110
	LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	2017年4月11日	8,500	0.9	8,314	10,500
	LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	2017年4月11日	3,518	0.4	3,241	4,240
	LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	2017年4月11日	1,510	0.2	1,345	1,910



用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
物流 施設	LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2017年4月11日	2,000	0.2	1,797	2,230
	LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	2017年4月11日	1,780	0.2	1,565	2,030
	LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	2017年4月11日	3,100	0.3	2,765	3,540
	LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	2017年4月11日	6,000	0.7	5,429	7,030
	LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	2017年4月11日	3,820	0.4	3,469	4,720
	LB-046	Dプロジェクト鳥栖II	佐賀県鳥栖市	2017年4月11日	1,700	0.2	1,497	2,560
	LB-047	Dプロジェクト川越IV	埼玉県川越市	2018年4月10日	5,600	0.6	5,490	6,650
	LB-048	Dプロジェクト久喜VII	埼玉県久喜市	2018年4月10日	1,040	0.1	990	1,310
	LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	2018年4月10日	7,640	0.8	7,203	9,110
	LB-050	Dプロジェクト松戸II	千葉県松戸市	2018年4月10日	8,200	0.9	7,676	9,270
	LB-051	Dプロジェクト富里II	千葉県富里市	2018年4月10日	6,900	0.8	6,285	8,020
	LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	2018年4月10日	3,600	0.4	3,250	4,220
	LB-053	Dプロジェクト仙台泉II	宮城県仙台市	2018年4月10日	7,300	0.8	6,537	8,840
	LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	2018年4月10日	3,600	0.4	3,250	3,950
	LB-056	Dプロジェクト鳥栖III	佐賀県鳥栖市	2018年4月10日	9,200	1.0	8,338	11,100
	LB-057	Dプロジェクト北八王子I	東京都八王子市	2019年4月5日	4,300	0.5	4,181	4,910
	LB-058	Dプロジェクト北八王子II	東京都八王子市	2019年4月5日	5,700	0.6	5,487	6,510
	LB-059	Dプロジェクト北八王子III	東京都八王子市	2019年4月5日	7,300	0.8	7,015	8,560
	LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	2019年4月10日	12,300	1.3	12,055	14,400
	LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	2019年4月10日	3,900	0.4	3,671	4,530
	LB-062	Dプロジェクト久喜VIII	埼玉県久喜市	2019年4月10日	6,100	0.7	5,773	7,250
	LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	2019年4月10日	1,490	0.2	1,407	1,630
	LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	2019年4月10日	4,050	0.4	3,774	4,560
	LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	2021年9月3日	10,750	1.2	10,518	12,200
	LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	2021年10月1日	15,200	1.7	14,724	16,600
	LB-067	Dプロジェクト門真I	大阪府門真市	2023年10月2日	3,120	0.3	3,096	3,410
	LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	2017年4月11日	16,831	1.8	15,957	20,800
	LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	2018年4月10日	13,300	1.5	12,429	18,100
	LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	2018年9月27日	3,510	0.4	3,134	4,100
	LM-004	DPL流山I	千葉県流山市	2020年4月3日	32,600	3.6	31,291	37,400
	LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	2021年4月1日	5,930	0.6	5,735	6,670
	LM-006	DPL流山III	千葉県流山市	2021年10月1日	32,000	3.5	31,297	36,600
	LM-007	DPL浦安III	千葉県浦安市	2024年3月1日	30,000	3.3	29,958	30,900
物流施設 65物件 計					482,219	52.8	455,507	572,580
居住 施設	RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	2006年3月22日	7,650	0.8	7,246	11,500
	RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	2006年3月22日	4,500	0.5	4,043	5,140
	RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2006年3月22日	2,630	0.3	2,356	3,030

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2006年3月22日	2,520	0.3	2,251	2,950
	RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2006年3月22日	2,220	0.2	2,034	2,370
	RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	2006年3月22日	1,200	0.1	1,035	1,500
	RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2007年3月7日	2,300	0.3	2,041	2,920
	RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2007年6月21日	2,910	0.3	2,728	3,250
	RE-009	カスターリア麻布十番II	東京都港区	2007年6月21日	2,690	0.3	2,505	2,850
	RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	2007年6月21日	1,865	0.2	1,754	1,900
	RE-011	カスターリア銀座II	東京都中央区	2007年6月21日	1,800	0.2	1,590	2,240
	RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	2007年6月21日	1,400	0.2	1,344	1,570
	RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2010年4月1日	2,143	0.2	2,231	3,000
	RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	2010年4月1日	1,770	0.2	1,624	2,770
	RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	2010年4月1日	1,393	0.2	1,429	2,110
	RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	2010年4月1日	1,279	0.1	1,135	1,830
	RE-017	カスターリア水天宮II	東京都中央区	2010年4月1日	1,138	0.1	1,018	1,630
	RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	932	0.1	847	1,310
	RE-019	カスターリア新富町II	東京都中央区	2010年4月1日	825	0.1	764	1,160
	RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	2010年4月1日	887	0.1	853	1,310
	RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	2010年4月1日	608	0.1	622	910
	RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	2010年4月1日	555	0.1	553	799
	RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	2010年4月1日	464	0.1	422	646
	RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	2010年4月1日	947	0.1	831	1,640
	RE-025	カスターリア人形町II	東京都中央区	2010年4月1日	1,070	0.1	923	1,730
	RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	2010年4月1日	914	0.1	845	1,360
	RE-027	カスターリア東日本橋II	東京都中央区	2010年4月1日	1,370	0.1	1,205	2,120
	RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	2010年4月1日	1,160	0.1	1,070	1,770
	RE-029	カスターリア新富町III	東京都中央区	2010年4月1日	675	0.1	607	943
	RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2010年4月1日	2,720	0.3	2,493	3,710
	RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	2010年4月1日	860	0.1	813	1,340
	RE-032	カスターリア東日本橋III	東京都中央区	2010年4月1日	666	0.1	599	934
	RE-033	カスターリア新宿御苑II	東京都新宿区	2010年4月1日	486	0.1	444	645
	RE-034	カスターリア新富町IV	東京都中央区	2010年4月1日	400	0.0	381	584
	RE-035	カスターリア高輪台II	東京都港区	2010年4月1日	1,190	0.1	1,119	1,680
	RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	2010年4月1日	642	0.1	612	934
	RE-037	カスターリア銀座III	東京都中央区	2010年4月1日	2,880	0.3	2,678	3,850
	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2010年4月1日	2,707	0.3	2,431	4,210
	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	2010年4月1日	7,430	0.8	7,195	11,500
	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	3,520	0.4	3,122	5,260

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2010年4月1日	2,950	0.3	2,854	4,100
	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	2010年6月29日	940	0.1	823	1,580
	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	2011年10月18日	7,580	0.8	5,738	9,940
	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2011年12月19日	2,030	0.2	1,920	2,890
	RE-045	カスターリア初台II	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,900	0.2	1,798	2,550
	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,420	0.2	1,335	1,900
	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	2005年12月20日	4,500	0.5	3,890	5,240
	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	2007年3月7日	1,110	0.1	963	1,370
	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	2007年6月21日	1,450	0.2	1,271	1,530
	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	2007年6月21日	1,480	0.2	1,290	1,860
	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	2007年6月21日	817	0.1	713	1,040
	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	2010年4月1日	844	0.1	828	1,440
	RE-054	カスターリア大塚II	東京都豊島区	2010年4月1日	1,040	0.1	932	1,570
	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	2010年4月1日	1,200	0.1	1,144	1,730
	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	2010年4月1日	988	0.1	916	1,330
	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2010年4月1日	2,570	0.3	2,324	3,410
	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	2010年4月1日	1,140	0.1	1,064	1,580
	RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	2010年4月1日	7,380	0.8	6,528	11,500
	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	2010年4月1日	857	0.1	802	965
	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2010年4月1日	1,560	0.2	1,432	2,440
	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年4月1日	996	0.1	915	1,470
	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	2010年4月1日	742	0.1	718	1,030
	RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	2010年4月1日	503	0.1	435	726
	RE-065	カスターリア旗の台 (注8)	東京都大田区	2010年4月1日	198	0.0	101	174 (注9)
	RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	2010年4月1日	832	0.1	748	1,270
	RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	2010年4月1日	776	0.1	746	1,020
	RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	2010年4月1日	792	0.1	718	1,140
	RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	2010年4月1日	546	0.1	491	768
	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2010年4月1日	2,641	0.3	2,308	3,790
	RE-071	カスターリア森下II	東京都江東区	2010年4月1日	686	0.1	607	1,050
	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2010年4月1日	1,430	0.2	1,237	1,930
	RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	2010年4月1日	533	0.1	500	717
	RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	2010年4月1日	1,060	0.1	943	1,570
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	2010年4月1日	923	0.1	859	1,400	
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	2010年4月1日	948	0.1	802	1,270	
RE-077	カスターリア門前仲町II	東京都江東区	2010年4月1日	2,160	0.2	1,872	3,280	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	2010年4月1日	1,100	0.1	901	1,430
	RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	2010年4月1日	1,260	0.1	1,089	1,820
	RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2010年6月29日	1,790	0.2	1,571	2,760
	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	2010年11月1日	7,360	0.8	5,428	11,500
	RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2010年11月1日	1,770	0.2	1,562	2,770
	RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	2011年6月30日	1,181	0.1	1,092	1,800
	RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2011年8月2日	1,500	0.2	1,340	2,090
	RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2011年10月7日	1,900	0.2	1,742	2,780
	RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	2012年3月28日	1,660	0.2	1,453	2,680
	RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2012年3月29日	2,370	0.3	2,189	3,310
	RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	2012年11月29日	3,800	0.4	3,868	5,340
	RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2013年9月27日	2,030	0.2	2,008	2,850
	RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	2013年9月27日	1,750	0.2	1,689	2,270
	RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	2013年9月27日	1,520	0.2	1,408	2,030
	RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	2014年9月26日	1,165	0.1	1,149	1,480
	RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	2015年5月1日	4,350	0.5	3,349	5,110
	RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2015年5月1日	1,520	0.2	1,416	1,940
	RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	2006年3月22日	1,674	0.2	1,617	2,430
	RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	2007年6月21日	666	0.1	578	897
	RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	704	0.1	639	919
	RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	783	0.1	698	1,110
	RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	2010年4月1日	325	0.0	296	412
	RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	2010年4月1日	461	0.1	389	657
	RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	2011年10月7日	5,300	0.6	4,285	6,910
	RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2013年9月27日	1,680	0.2	1,577	2,100
	RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	2014年3月28日	4,360	0.5	3,050	4,770
	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	2015年5月1日	9,100	1.0	6,515	11,100
	RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	2015年5月1日	1,720	0.2	1,493	2,320
	RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2015年5月1日	1,060	0.1	804	1,290
	RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,490	0.2	1,256	2,150
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,376	0.2	1,166	1,980	
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	2010年4月1日	4,368	0.5	3,900	6,820	
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	2010年4月1日	1,010	0.1	889	1,410	
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	2010年4月1日	960	0.1	814	1,360	
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	3,400	0.4	2,828	5,360	
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	2010年4月1日	1,230	0.1	1,004	1,690	
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	2010年4月1日	481	0.1	399	611	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	2010年4月1日	783	0.1	635	1,020
	RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	2010年4月1日	656	0.1	595	886
	RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,190	0.2	1,919	3,240
	RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,670	0.3	2,253	4,060
	RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	2011年1月14日	2,260	0.2	1,827	3,290
	RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	2011年9月26日	930	0.1	845	1,440
	RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	2011年12月22日	1,193	0.1	995	1,710
	RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	2012年9月3日	1,208	0.1	1,020	1,930
	RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2013年3月29日	2,830	0.3	2,327	2,970
	RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	2013年6月26日	1,730	0.2	1,419	2,470
	RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	2015年11月2日	973	0.1	941	1,060
	RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2016年9月28日	2,000	0.2	1,863	3,120
	RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2016年9月28日	2,020	0.2	1,695	2,340
	RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	2017年4月11日	1,800	0.2	1,687	2,110
	RE-144	カスターリア住吉Ⅱ	東京都江東区	2022年2月21日	1,420	0.2	1,496	1,530
居住施設 128物件 計					239,675	26.2	211,388	328,907
商業 施設	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	2016年9月1日	7,770	0.9	7,426	9,000
	RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	2016年9月1日	4,578	0.5	1,878	1,930 (注10)
	RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	2016年9月1日	4,270	0.5	3,985	4,530
	RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	2016年9月1日	3,000	0.3	2,845	3,280
	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	2016年9月1日	3,740	0.4	3,740	4,040
	RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	2016年9月1日	8,100	0.9	7,567	8,390
	RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	2017年8月29日	1,600	0.2	1,617	2,200
	RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	2017年8月29日	3,800	0.4	3,566	4,000
	RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	2018年4月3日	8,100	0.9	7,718	8,720
	RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	2018年4月3日	3,200	0.4	3,099	3,790
	RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	2018年12月7日	3,250	0.4	3,383	3,970
	RM-012	イーアスつくば(注7)	茨城県つくば市	2019年4月5日	34,120	3.7	33,469	36,300
	RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	2016年9月1日	1,670	0.2	1,620	1,930
	RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	2016年9月1日	6,960	0.8	6,772	8,070
	RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2016年9月1日	2,390	0.3	2,390	2,670
	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	2016年9月28日	2,230	0.2	2,027	2,580
	RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	2017年1月31日	5,620	0.6	5,857	6,960
	RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	2018年3月27日	4,500	0.5	4,541	5,440
	RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	2019年4月5日	750	0.1	757	774
	RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	2019年4月5日	5,000	0.5	4,776	5,290
RR-009	ハピラス海田(底地)	広島県安芸郡	2019年12月13日	1,400	0.2	1,471	1,560	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
商業 施設	RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	2018年12月7日	4,480	0.5	4,082	5,360
	RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	2020年8月31日	2,689	0.3	2,652	2,720
商業施設 23物件 計					123,217	13.5	117,248	133,504
ホテル	HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2018年4月3日	4,800	0.5	4,542	5,150
	HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	2018年12月6日	1,470	0.2	1,376	1,410
	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	2019年4月5日	4,500	0.5	5,206	4,490
	HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	2019年11月29日	5,200	0.6	4,871	5,210
	HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	2020年9月30日	3,140	0.3	2,952	3,920
	HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	2023年3月23日	3,116	0.3	3,122	3,340
	HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	2023年9月1日	5,114	0.6	5,103	5,490
ホテル 7物件 計					27,340	3.0	27,174	29,010
その他 資産	OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	2013年6月24日	930	0.1	742	1,340
	OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	2014年9月1日	1,100	0.1	962	1,320
	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	2016年9月28日	7,600	0.8	6,804	8,460
	OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	2017年4月11日	1,850	0.2	1,743	2,000
	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	2019年3月12日	1,380	0.2	1,370	1,410
	OT-006	GRANODE広島(注7)	広島県広島市	2020年4月3日	28,800	3.2	27,363	33,200
その他資産 6物件 計					41,660	4.6	38,987	47,730
ポートフォリオ 229物件 計					914,111	100.0	850,306	1,111,731

(注1) 「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、REは居住施設を、Rは商業施設を、HOはホテルを、OTはその他資産をそれぞれ表し、そのうちLBはBTS型(ビルド・トゥ・スーツ型)を、LMはマルチテナント型を、RRはロードサイド型を、RMはモール型を、RUはアーバン型を、それぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得日」は、過去の合併に伴い取得した物件については、合併効力の発生日を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。)をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。「フォレオひらかた」は、2023年11月30日付で土地の一部を譲渡しているため、「取得価格」は、当該資産全体に係る取得価格から譲渡部分に係る譲渡実行時の簿価相当額を控除した額を記載しています。また、「Dプロジェクト京田辺」は、2024年7月24日付で土地の一部を譲渡しているため、「取得価格」は、当該資産全体に係る取得価格から譲渡部分に係る譲渡実行時の簿価相当額を控除した額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、保有資産の取得価格の総額に対する、各物件の取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価格」は、2025年2月28日現在の貸借対照表計上額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。

(注6) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、決算日である2025年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「Dプロジェクト大山」については、2018年4月10日付で追加取得(取得価格2,100百万円)をしています。「取得価格」については、既存棟と追加取得棟の合計額、「取得日」については、既存棟の取得日を記載しています。また、「イースつくば」については、2019年4月5日付で準共有持分30%を取得し、2020年4月1日付で準共有持分70%を追加取得(取得価格23,800百万円)したため、「取得価格」については各取得価格の合計額を、「取得日」については当初取得した準共有持分30%の取得日を記載しています。また、「GRANODE広島」については、2020年4月3日付で準共有持分50%を取得し、2021年9月3日付で準共有持分50%を追加取得(取得価格14,400百万円)したため、「取得価格」については各取得価格の合計額を、「取得日」については当初取得した準共有持分50%の取得日を記載しています。

- (注8) 2025年4月1日付で「カスターリア上池台」から「カスターリア旗の台」に名称変更しています。以下同じです。
- (注9) 2024年7月より建替えを実施しており、期末算定価格で使用している不動産鑑定評価額については建替え後の借地権付建物(貸家)を所与とした借地権(建替中の建物の敷地)のみの部分鑑定評価です。
- (注10) 2025年3月3日付で譲渡済であり、期末算定価格で使用している不動産鑑定評価額については建物を取り壊し、更地化することを考慮した価格です。

B. 本投資法人が2025年2月28日現在保有する不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、及び年間賃料は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	50,490.39	50,490.39	100.0	1	(注6)
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	62,394.17	62,394.17	100.0	2	(注6)
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	14,240.84	14,240.84	100.0	1	(注6)
LB-005	Dプロジェクト浦安I	千葉県浦安市	36,515.81	36,515.81	100.0	1	(注6)
LB-006	Dプロジェクト浦安II	千葉県浦安市	72,320.01	72,320.01	100.0	1	(注6)
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	11,663.39	11,663.39	100.0	1	(注6)
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	29,232.53	29,232.53	100.0	1	(注6)
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	54,197.80	54,197.80	100.0	2	(注6)
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	11,151.51	11,151.51	100.0	1	(注6)
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	9,558.32	9,558.32	100.0	1	(注6)
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	17,448.86	17,448.86	100.0	1	(注6)
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	24,729.56	24,729.56	100.0	4	272
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	17,858.01	17,858.01	100.0	2	(注6)
LB-020	Dプロジェクト久喜I	埼玉県久喜市	22,708.72	22,708.72	100.0	1	(注6)
LB-022	Dプロジェクト川越I	埼玉県川越市	16,150.88	16,150.88	100.0	1	205
LB-023	Dプロジェクト川越II	埼玉県川越市	19,872.00	19,872.00	100.0	1	285
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	21,628.50	21,628.50	100.0	1	(注6)
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	34,710.80	34,710.80	100.0	1	(注6)
LB-026	Dプロジェクト久喜III	埼玉県久喜市	26,937.41	26,937.41	100.0	1	(注6)
LB-027	Dプロジェクト久喜IV	埼玉県久喜市	26,460.00	26,460.00	100.0	1	(注6)
LB-028	Dプロジェクト久喜V	埼玉県久喜市	47,320.89	47,320.89	100.0	1	(注6)
LB-029	Dプロジェクト久喜VI	埼玉県久喜市	29,244.66	29,244.66	100.0	1	(注6)
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	21,965.04	21,965.04	100.0	2	(注6)
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	39,584.80	39,584.80	100.0	1	(注6)
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	26,776.67	26,776.67	100.0	1	(注6)
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	23,933.75	23,933.75	100.0	1	(注6)
LB-034	Dプロジェクト盛岡II	岩手県滝沢市	4,481.00	4,481.00	100.0	1	(注6)
LB-035	Dプロジェクト川越III	埼玉県川越市	39,572.32	39,572.32	100.0	1	(注6)
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	18,437.60	18,437.60	100.0	2	(注6)
LB-037	Dプロジェクト浦安III	千葉県浦安市	39,441.32	39,441.32	100.0	1	(注6)
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	10,965.68	10,965.68	100.0	1	(注6)
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	10,764.05	10,764.05	100.0	1	(注6)
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	14,106.91	14,106.91	100.0	1	(注6)
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	15,668.44	15,668.44	100.0	1	(注6)
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	13,521.56	13,521.56	100.0	1	(注6)



物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	39,341.44	39,341.44	100.0	1	(注6)
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	19,004.72	19,004.72	100.0	1	(注6)
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	13,012.50	13,012.50	100.0	1	(注6)
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	24,684.47	24,684.47	100.0	1	320
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	3,225.46	3,225.46	100.0	1	(注6)
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	24,368.86	24,368.86	100.0	1	(注6)
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	25,305.82	25,305.82	100.0	1	(注6)
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	40,870.56	40,870.56	100.0	1	(注6)
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	22,485.08	22,485.08	100.0	1	(注6)
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	39,580.46	39,580.46	100.0	1	(注6)
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	23,795.40	23,795.40	100.0	1	(注6)
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	65,215.07	65,215.07	100.0	1	(注6)
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	16,523.82	16,523.82	100.0	1	(注6)
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	21,402.20	21,402.20	100.0	1	(注6)
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	27,457.34	27,457.34	100.0	2	(注6)
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	33,763.46	33,763.46	100.0	1	(注6)
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	16,599.30	16,599.30	100.0	1	205
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	29,560.48	29,560.48	100.0	1	(注6)
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	6,185.46	6,185.46	100.0	1	(注6)
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	24,493.54	24,493.54	100.0	1	(注6)
LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	39,258.06	39,258.06	100.0	1	(注6)
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	65,272.52	65,272.52	100.0	1	(注6)
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	大阪府門真市	12,194.39	12,194.39	100.0	1	(注6)
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	55,863.77	55,863.77	100.0	1	(注6)
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	73,757.61	69,392.74	94.1	1	(注6)
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	26,672.98	26,672.98	100.0	1	(注6)
LM-004	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市	124,489.91	124,489.91	100.0	1	(注6)
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	12,686.30	12,686.30	100.0	1	(注6)
LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	106,859.16	106,859.16	100.0	1	(注6)
LM-007	DPL浦安Ⅲ	千葉県浦安市	57,235.33	57,235.33	100.0	1	(注6)
物流施設 65物件 計			2,027,219.67	2,022,854.80	99.8	74	27,162
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	5,230.39	5,083.38	97.2	1	458
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	3,492.93	3,326.43	95.2	1	222
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,707.51	2,583.47	95.4	1	143
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,226.42	2,145.90	96.4	1	133
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	1,621.59	1,621.59	100.0	1	106
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,458.73	1,409.11	96.6	1	81

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,969.57	2,921.47	98.4	1	140
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,400.00	2,317.01	96.5	1	146
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,094.58	1,832.86	87.5	1	126
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,917.62	1,783.19	93.0	1	90
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,817.56	1,721.84	94.7	1	106
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,123.80	1,082.10	96.3	1	73
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,779.77	2,702.11	97.2	1	151
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	2,559.21	2,496.08	97.5	1	121
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,898.47	1,898.47	100.0	1	90
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,940.94	1,915.41	98.7	1	94
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,858.34	1,763.81	94.9	1	82
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	1,444.52	1,411.32	97.7	1	68
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	1,244.54	1,244.54	100.0	1	59
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	1,225.26	1,171.50	95.6	1	53
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	811.95	811.95	100.0	1	46
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	803.03	803.03	100.0	1	43
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	957.60	855.30	89.3	1	35
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	1,747.90	1,747.90	100.0	1	79
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,826.80	1,793.44	98.2	1	84
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	1,308.38	1,270.72	97.1	1	68
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	2,117.46	2,085.65	98.5	1	102
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,628.80	1,628.80	100.0	1	88
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	972.51	907.18	93.3	1	48
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	3,594.16	3,594.16	100.0	1	169
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	1,147.44	1,116.49	97.3	1	58
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	1,105.20	1,105.20	100.0	1	48
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	668.79	668.79	100.0	1	32
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	681.00	647.00	95.0	1	33
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,567.84	1,567.84	100.0	1	79
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	882.67	882.67	100.0	1	45
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	3,494.42	3,416.54	97.8	1	176
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	4,602.95	4,542.21	98.7	1	203
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	10,408.26	10,053.97	96.6	1	493
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	6,442.28	6,383.87	99.1	1	285
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	3,150.80	3,150.80	100.0	1	179
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	1,546.34	1,412.67	91.4	1	79
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	16,849.50	16,504.10	98.0	2	801

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	3,077.05	2,914.27	94.7	1	143
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	2,339.42	2,222.18	95.0	1	115
RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,659.71	1,618.79	97.5	1	88
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,967.97	4,699.19	94.6	1	260
RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,542.30	1,486.19	96.4	1	69
RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,380.35	1,380.35	100.0	1	74
RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,871.70	1,847.90	98.7	1	96
RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	1,168.18	1,116.38	95.6	1	54
RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	1,414.73	1,414.73	100.0	1	67
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,784.50	1,754.26	98.3	1	77
RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,472.47	1,432.21	97.3	1	79
RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	1,658.90	1,658.90	100.0	1	68
RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	3,644.35	3,554.59	97.5	1	168
RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,624.06	1,579.62	97.3	1	77
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	12,732.35	12,365.24	97.1	1	569
RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	1,276.91	1,276.91	100.0	1	48
RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2,014.12	2,014.12	100.0	1	106
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2,255.88	2,177.42	96.5	1	79
RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	1,220.16	1,220.16	100.0	1	52
RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	887.94	887.94	100.0	1	34
RE-065	カスターリア旗の台(注7)	東京都大田区	—	—	—	—	—
RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	1,383.90	1,383.90	100.0	1	65
RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	1,425.43	1,290.49	90.5	1	50
RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	1,537.84	1,507.76	98.0	1	67
RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	1,415.15	1,247.00	88.1	1	45
RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	4,197.66	4,050.99	96.5	1	179
RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	1,275.60	1,275.60	100.0	1	57
RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2,406.41	2,356.51	97.9	1	103
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	857.32	857.32	100.0	1	34
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,613.86	1,576.92	97.7	1	71
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	1,472.38	1,399.17	95.0	1	64
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	1,362.60	1,336.99	98.1	1	67
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	3,038.98	3,038.98	100.0	1	135
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,785.24	1,785.24	100.0	1	76
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,994.93	1,994.93	100.0	1	86
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2,421.82	2,373.12	98.0	1	135

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	18,112.03	18,112.03	100.0	1	661
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2,629.59	2,566.77	97.6	1	149
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,413.75	1,348.50	95.4	1	82
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2,046.36	1,983.68	96.9	1	100
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2,640.86	2,585.38	97.9	1	136
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	3,797.92	3,735.91	98.4	1	135
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,818.70	2,694.64	95.6	1	154
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,166.71	2,984.11	94.2	1	224
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,123.77	2,094.23	98.6	1	128
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,961.52	1,961.52	100.0	1	104
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	2,004.80	1,948.00	97.2	1	97
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,278.52	1,228.56	96.1	1	65
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	17,269.74	17,269.74	100.0	1	460
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2,224.41	2,142.26	96.3	1	101
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	4,208.83	4,208.83	100.0	1	113
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	1,452.09	1,452.09	100.0	1	56
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	1,552.01	1,517.21	97.8	1	61
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	1,597.32	1,577.60	98.8	1	67
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	744.90	744.90	100.0	1	27
RE-106	カスターリア市川	千葉縣市川市	876.89	876.89	100.0	1	39
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	18,153.57	18,153.57	100.0	1	460
RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,179.80	2,179.80	100.0	1	112
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	21,367.93	21,367.93	100.0	2	497
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	26,294.49	26,294.49	100.0	1	1,005
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	3,009.74	3,009.74	100.0	1	111
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	3,808.97	3,808.97	100.0	1	134
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	3,471.39	3,340.12	96.2	1	117
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	3,279.90	3,133.54	95.5	1	104
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	10,920.75	10,674.25	97.7	1	346
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋市中区	2,836.00	2,623.68	92.5	1	84
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	3,061.60	2,937.90	96.0	1	85
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	8,747.40	8,522.43	97.4	1	315
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	3,071.60	2,884.63	93.9	1	99
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	1,684.10	1,654.76	98.3	1	45
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	2,800.32	2,756.51	98.4	1	72
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	2,149.08	2,029.80	94.4	1	59
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	5,415.39	5,259.36	97.1	1	171

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	6,230.20	6,129.88	98.4	1	256
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	7,022.69	6,817.84	97.1	1	203
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	2,784.83	2,761.41	99.2	1	85
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	2,828.39	2,639.20	93.3	1	86
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	4,471.11	4,250.72	95.1	1	110
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	10,354.15	10,354.15	100.0	1	261
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	5,086.69	4,710.40	92.6	1	135
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	2,035.37	1,986.97	97.6	1	64
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,897.06	2,789.37	96.3	1	139
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	6,828.78	6,828.78	100.0	1	191
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	4,425.46	4,425.46	100.0	1	114
RE-144	カスターリア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,687.89	1,639.95	97.2	1	69
居住施設 128物件 計			443,335.37	434,476.60	98.0	129	17,929
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	41,742.84	41,742.84	100.0	1	561
RM-002	フォレオひらかた(注8)	大阪府枚方市	16,385.56 (注9)	0 (注9)	0.0	1	0
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	9,720.49	9,720.49	100.0	11	334
RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	9,277.08	9,277.08	100.0	1	259
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	24,018.00	24,018.00	100.0	1	188
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	22,196.81	19,888.43	89.6	1	518
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	11,207.90	11,207.90	100.0	1	94
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	8,637.91	8,637.91	100.0	1	251
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	62,917.73	62,917.73	100.0	1	645
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	23,230.77 (注10)	23,230.77 (注10)	100.0	1	253
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	30,824.72	30,824.72	100.0	1	181
RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	138,900.39	138,900.39	100.0	1	2,150
RR-001	ライブ相模原若松店	神奈川県相模原市	2,973.44	2,973.44	100.0	1	(注6)
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	20,050.86	20,050.86	100.0	1	504
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	31,981.70	31,981.70	100.0	1	139
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	8,899.89	8,899.89	100.0	1	(注6)
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	28,002.92	28,002.92	100.0	1	(注6)
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	6,669.74	6,669.74	100.0	1	214
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	1,066.95	1,066.95	100.0	1	(注6)
RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	19,104.17	19,104.17	100.0	1	315
RR-009	ハピラス海田(底地)	広島県安芸郡	13,415.52	13,415.52	100.0	1	78

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	30,517.69	30,517.69	100.0	1	303
RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	9,470.27	9,470.27	100.0	1	165
商業施設 23物件 計			571,213.35	552,519.41	96.7	33	7,741
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	7,932.37	7,932.37	100.0	1	257
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	2,637.18	2,637.18	100.0	1	72
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	7,605.41	7,605.41	100.0	1	252
HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	7,011.58	7,011.58	100.0	1	(注6)
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	6,770.65	6,770.65	100.0	1	(注6)
HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	1,909.44	1,909.44	100.0	1	139
HO-007	MIMARU東京八丁堀	東京都中央区	3,665.15	3,665.15	100.0	1	228
ホテル 7物件 計			37,531.78	37,531.78	100.0	7	(注6)
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	4,177.52	4,177.52	100.0	1	78
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	3,901.14	3,901.14	100.0	1	87
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	13,480.00	13,480.00	100.0	1	587
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	3,064.89	3,064.89	100.0	1	(注6)
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	1,345.60	1,345.60	100.0	1	(注6)
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	29,915.08	29,915.08	100.0	1	1,720
その他資産 6物件 計			55,884.23	55,884.23	100.0	6	(注6)
ポートフォリオ 229物件 計			3,135,184.40	3,103,266.82	99.0	249	56,792

(注1) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸が可能な面積であり、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2025年2月28日現在における各資産の稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント数」は、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産の賃貸借契約書等に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。

(注5) 「年間賃料」は、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産の賃貸借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約書が締結されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている不動産又は各信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、賃料が売上歩合制になっているテナント及び賃料が変動賃料制になっているテナント（賃料の一部が変動賃料制になっている場合を含みます。）の場合は、基本賃料水準を基準としています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。加えて、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の年間賃料に本投資法人が保有する

共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

- (注6) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。なお、小計のうち、開示をすることにより賃借人から開示の承諾が得られていない事項が明らかになる項目(「ホテル 7物件 計」及び「その他資産 6物件 計」年間賃料)についても開示していません。
- (注7) 2024年7月より建替えを実施しています。
- (注8) 2025年2月2日に閉館しています。
- (注9) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を空売り場として第三者に転貸することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積及び賃貸面積には含んでいません。
- (注10) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転貸することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積及び賃貸面積には含んでいません。

(2) 主なテナントへの賃貸借の状況

① 主なテナントの一覧

不動産又は信託不動産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は以下のとおりです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(2025年2月28日現在)

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金等 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める当該テ ナントの賃貸 面積の比率 (%) (注4)
大和リビング株式 会社	不動産賃貸及び 管理業	カスターリア銀座Ⅱ 他計94物件	12,973,870	1,358,046	339,641.15	10.9%
ポートフォリオ全体の合計			56,792,204	24,178,803	3,103,266.82	100.0%

(注1) 「年間賃料」には、当該テナントとの間で2025年2月28日現在締結されている各賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該テナントがマスターリース会社であり、かつ、マスターリース種別がパススルー型の場合には、マスターリース会社である当該テナントと各エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金・保証金等」には、当該テナントとの間で2025年2月28日現在締結されている各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」には、2025年2月28日現在、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注4) 小数第2位を四捨五入して記載しています。



② 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントに対する不動産又は信託不動産ごとの契約満了日、契約更改の方法等の賃貸条件は以下のとおりです。

(2025年2月28日現在)

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	2026年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-014	カスターリアお茶の水	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-016	カスターリア水天宮	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-018	カスターリア新富町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-020	カスターリア原宿	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-023	カスターリア新宿7丁目	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-024	カスターリア人形町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-028	カスターリア神保町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-030	カスターリア新宿御苑	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-031	カスターリア高輪台	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-036	カスターリア南麻布	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。



物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-075	カスターリア用賀	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-076	カスターリア住吉	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-078	カスターリア押上	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-079	カスターリア蔵前	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	2043年2月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-083	カスターリア大井町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-084	カスターリア大森	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-085	カスターリア三宿	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-086	カスターリア荒川	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-089	カスターリア目黒長者丸	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-090	カスターリア目黒鷹番	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-093	カスターリア目黒平町	2026年9月25日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-095	カスターリア本駒込	2025年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	2026年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-098	カスターリア船橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-099	カスターリア西船橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-105	カスターリア野毛山	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-106	カスターリア市川	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	2031年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-108	カスターリア武蔵小杉	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-109	ロイヤルパークス若葉台 (注)	2032年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
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	2028年6月30日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-111	エルプレイス新子安	2025年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-116	カスターリア堺筋本町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-117	カスターリア新梅田	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-118	カスターリア阿倍野	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-119	カスターリア栄	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-125	カスターリア三宮	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-126	カスターリア勾当台公園	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-127	カスターリア一番町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-128	カスターリア大町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-129	カスターリア上町台	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-132	カスターリア伏見	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-135	カスターリア壬生	2026年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-136	カスターリア榎ヶ岡	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2031年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-139	カスターリア志賀本通	2025年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-140	カスターリア京都西大路	2026年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	2026年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	2026年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-144	カスターリア住吉Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。

(注) 大和リビング株式会社がテナントとなっているのは、ロイヤルパークス若葉台(住宅棟)のうち店舗部分を除く住宅部分のみです。

(3) ポートフォリオの分散状況 (2025年2月28日現在)

① 地域別投資比率

地域 (注1)		物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	
三大 都市圏	首都圏	159	611,538	66.9	78.1
	中部圏	9	29,910	3.3	
	近畿圏	21	72,825	8.0	
その他		40	199,838	21.9	
合計		229	914,111	100.0	

(注1) 「地域」は、前記「(1) ポートフォリオ一覧 ① 投資状況の概要 (注1)」をご参照下さい。

(注2) 「投資比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 用途別投資比率

用途		物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	
中核資産	物流施設	65	482,219	52.8	95.4
	居住施設	128	239,675	26.2	
	商業施設	23	123,217	13.5	
	ホテル	7	27,340	3.0	
その他資産		6	41,660	4.6	
合計		229	914,111	100.0	

③ 築年数分布

築年数	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	3	77,200	8.7
5年以上10年未満	25	157,170	17.6
10年以上	193	657,043	73.7
合計	221	891,413	100.0

(注) カスタリア旗の台について、2024年7月より建替えを実施しています。そのため、本③にはカスタリア旗の台を含んでいません。

④ 用途別平均築年数

用途	平均築年数 (年)
物流施設	11.3
居住施設	18.9
商業施設	17.0
ホテル	10.7
その他資産	8.0
合計	13.8

(注1) 「平均築年数」は、2025年2月28日現在における各保有資産の築年数を取得価格により加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) カスタリア旗の台について、2024年7月より建替えを実施しています。そのため、本④にはカスタリア旗の台を含んでいません。

(4) 保有不動産の資本的支出

① 資本的支出の予定

2025年2月28日現在における保有資産（不動産及び信託不動産等）について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれます。

不動産等の名称（所在）	目的	期 間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
Dプロジェクト西淀川 （大阪府大阪市）	事務所棟大規模修繕工事	自 2025年2月 至 2025年8月	140,800	47,300	47,300
DPL三郷 （埼玉県三郷市）	外壁シール補修工事	自 2025年3月 至 2025年7月	77,220	—	—
カスターリア新宿御苑 （東京都新宿区）	大規模修繕工事	自 2025年1月 至 2025年8月	179,850	—	—
芝浦アイランド ブルームタワー （東京都港区）	シニア棟大規模修繕工事	自 2024年12月 至 2025年8月	60,161	30,080	30,080
カスターリア初台Ⅱ （東京都渋谷区）	大規模修繕工事	自 2025年3月 至 2025年8月	89,540	—	—
カスターリア八雲 （東京都目黒区）	大規模修繕工事	自 2024年11月 至 2025年4月	45,100	—	—
カスターリア戸越 （東京都品川区）	インターホン更新工事	自 2025年4月 至 2025年8月	23,100	—	—
カスターリア勾当台公園 （宮城県仙台市）	給水ポンプ更新工事	自 2025年3月 至 2025年8月	6,578	—	—
フォレオ菖蒲 （埼玉県久喜市）	ソーラーカーポート 設置工事	自 2025年1月 至 2025年3月	67,430	41,580	55,440
COMBOX310 （茨城県水戸市）	ダイワロイネットホテル 水戸内装改装工事	自 2024年12月 至 2025年4月	1,541,210	1,027,400	1,027,400
	商業棟東面サッシ他工事	自 2025年1月 至 2025年3月	50,600	—	—
	商業棟屋上防水工事	自 2025年1月 至 2025年3月	75,900	—	—
	商業棟空調機更新工事	自 2025年1月 至 2025年8月	211,200	—	—
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）	自動車用エレベーター 改修工事	自 2025年12月 至 2026年2月	62,260	—	—

② 期中の資本的支出

保有資産（不動産及び信託不動産等）について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,163,890千円であり、当期費用に区分された修繕費1,594,950千円、原状回復工事費229,983千円と合わせ、合計3,988,824千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
カスターリア新宿 （東京都新宿区）	大規模修繕工事	自 2024年2月 至 2024年9月	121,359
カスターリア戸越駅前 （東京都品川区）	大規模修繕工事	自 2024年10月 至 2025年2月	38,813
カスターリア森下Ⅱ （東京都江東区）	インターホン更新工事	自 2024年12月 至 2025年2月	8,164
ロイヤルパークス豊洲 （東京都江東区）	大規模修繕工事	自 2024年2月 至 2025年2月	303,077
カスターリア大井町 （東京都品川区）	大規模修繕工事	自 2024年9月 至 2025年2月	35,816
カスターリア中目黒 （東京都目黒区）	大規模修繕工事	自 2024年7月 至 2025年2月	191,429
カスターリア大町 （宮城県仙台市）	大規模修繕工事	自 2024年4月 至 2025年1月	53,966
アクロスモール新鎌ヶ谷 （千葉県鎌ヶ谷市）	空調機更新工事Ⅱ期	自 2024年10月 至 2024年12月	103,813