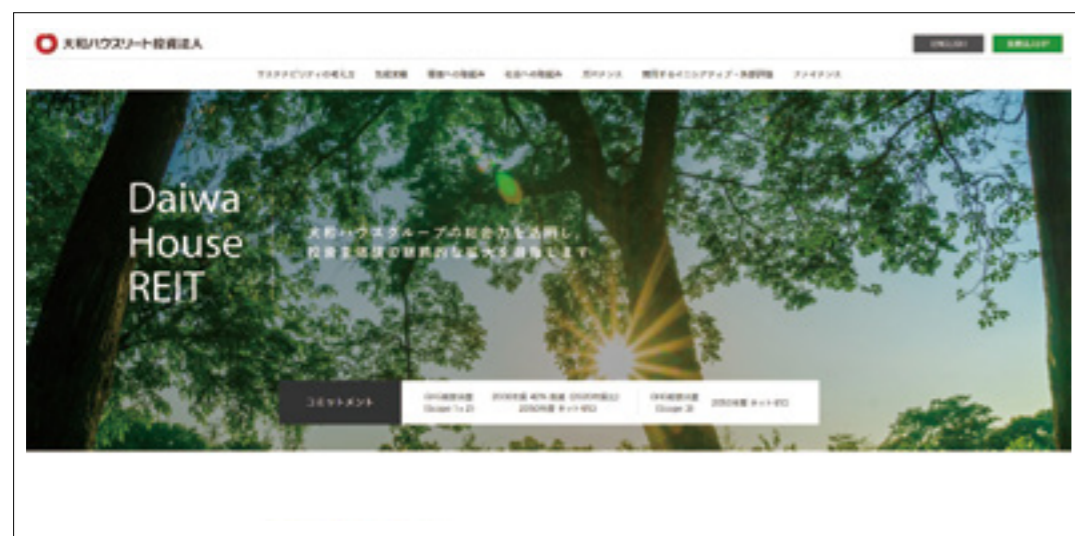



## ESGサイトの ご案内

投資主をはじめとするステークホルダーの皆様に対して、これまでに本投資法人及び本資産運用会社が実践してきたESGに関する様々な取り組みや考え方を、広く知っていただくことを目的として、ウェブサイトにてESG関連情報を公開しています。

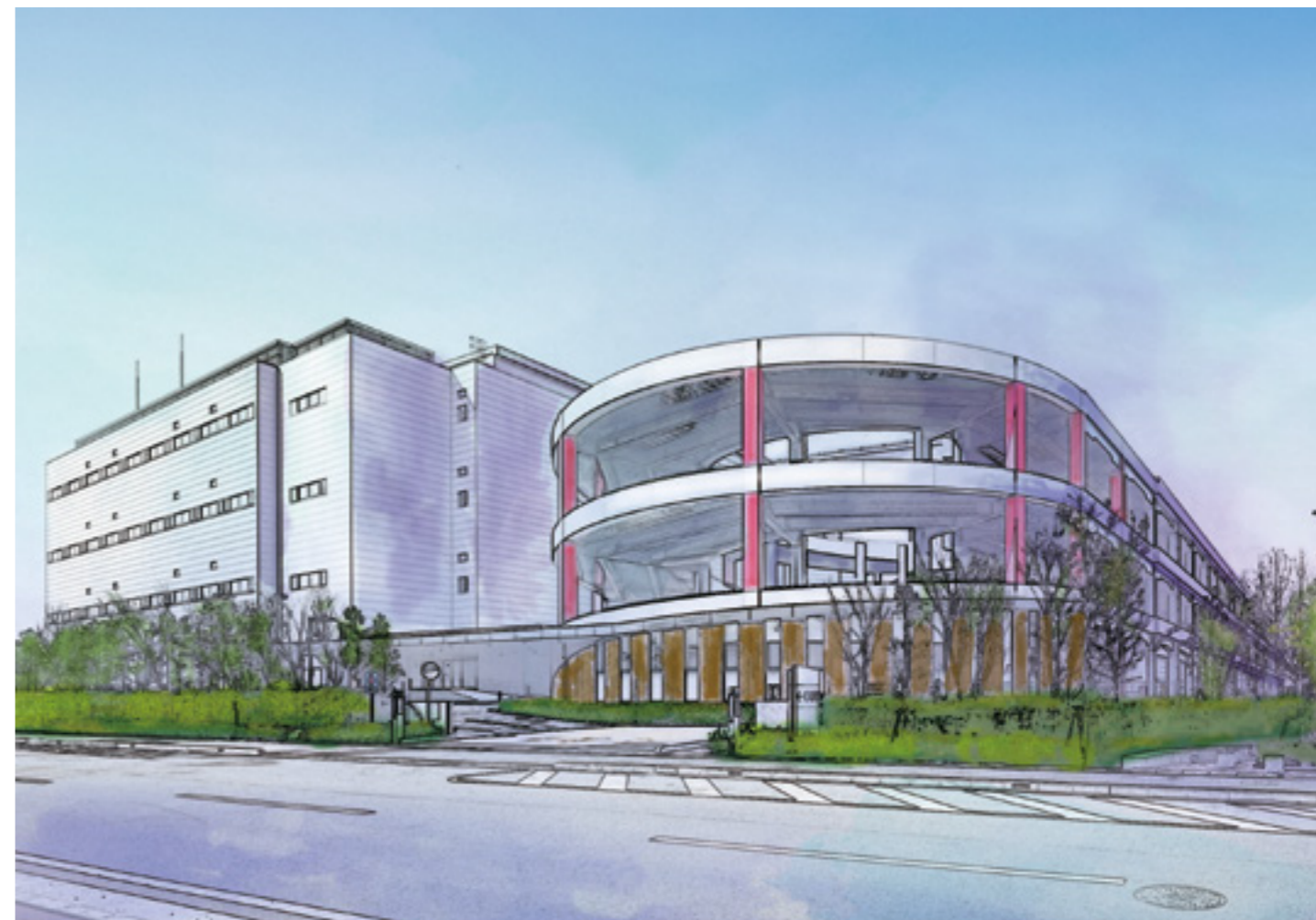


■ 下記URLまたはQRコードからアクセスしてご覧下さい。  
<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/ja/sustainability/>



 大和ハウスリート投資法人


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



## 第34期

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2022年9月1日 至 2023年2月28日

 大和ハウスリート投資法人

東京都千代田区永田町二丁目4番8号  
<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>  
証券コード：8984



投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第34期(2023年2月期)の決算及び運用状況につきまして、ご報告いたします。

当期の業績は、ポートフォリオの稼働が高水準で推移し、引き続き安定した賃貸事業収入を維持することができました。この結果、営業収益29,489百万円、営業利益12,740百万円、当期純利益11,123百万円、分配金総額13,105百万円(1口当たり5,649円)となりました。また、当期末の稼働率は99.7%となりました。

日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動の規制が緩和されつつあり、景気が持ち直していくことが期待されています。一方で、各国の中央銀行による利上げの本格化や世界的な景気後退リスク、資源価格の高騰等が、国内の金融市場に与える影響については注視する必要があると考えられます。

不動産売買市場は、金利上昇によって不動産投資を手控える動きが広がったものの、優良な物流施設や賃貸住宅に対する国内外の不動産投資家の物件取得意欲は依然として根強く、優良物件の期待利回りは低水準で推移しています。また、将来の訪日客の回復を見据えたホテル等の売買も活発化することが考えられます。

このような環境下、本投資法人は、翌期となる2023年3月にホテル1物件の取得(取得価格約31億円)、居住施設1物件の譲渡(譲渡価格約10億円)を実施しました。今後も、総合型REITとしての強みを活かした外部成長及び物件入替を戦略的に実施し、投資主価値の継続的な向上を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、よろしく願い申し上げます。



大和ハウスリート投資法人  
執行役員  
浅田 利春



大和ハウス・  
アセットマネジメント株式会社  
代表取締役社長  
土田 耕一

## CONTENTS

決算・運用状況のご報告	2	Ⅲ 損益計算書	42
2023年2月期決算ハイライト	3	Ⅳ 投資主資本等変動計算書	43
ポートフォリオハイライト	4	Ⅴ 注記表	45
成長への取り組み	5	Ⅵ 金銭の分配に係る計算書	58
ESGへの取り組み	5	Ⅶ 会計監査人の監査報告書	59
I 資産運用報告	7	Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
II 貸借対照表	40	投資主インフォメーション	63

## 分配金

### 1口当たり分配金(注1)

第34期 **5,649円**

(2022年9月1日~2023年2月28日)  
※分配金支払開始 2023年5月15日

### 1口当たり予想分配金(注2)

第35期 **5,600円**

(2023年3月1日~2023年8月31日)

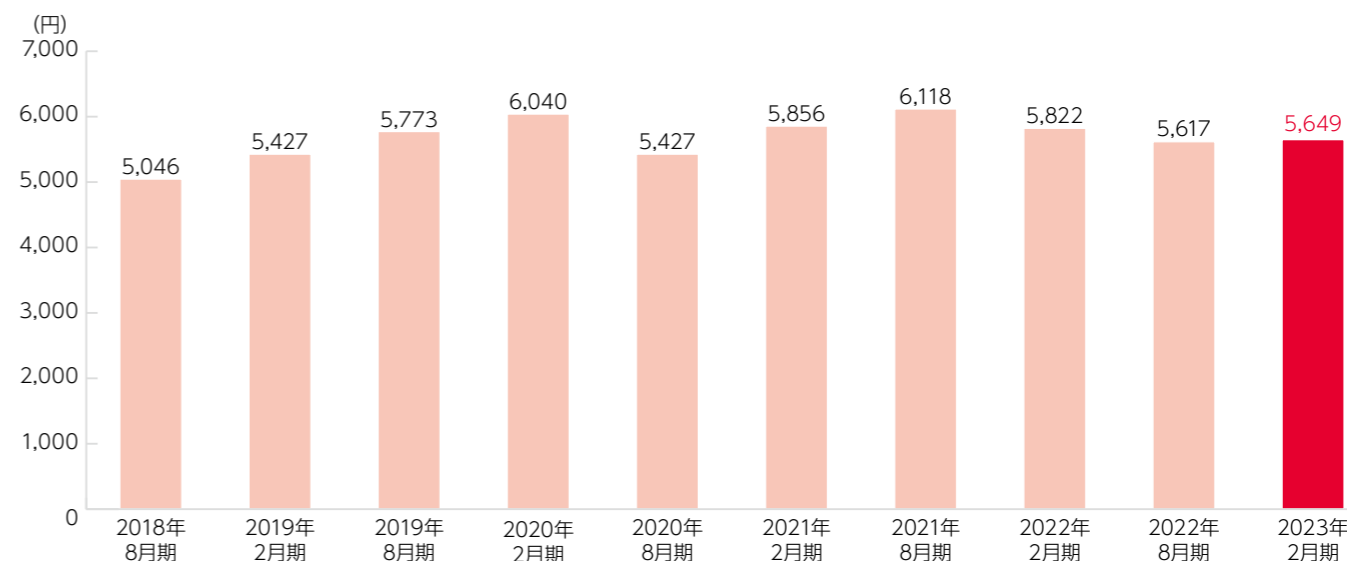
第36期 **5,600円**

(2023年9月1日~2024年2月29日)

(注1) 2023年2月期の1口当たり分配金には、利益超過分配として795円(そのうち出資の払戻はありません)を含んでいます。

(注2) 1口当たり予想分配金は、2023年4月18日現在における予想であり、実際の1口当たり分配金は変動す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。なお、1口当たり予想分配金には利益超過分配を含んでおり、2023年8月期には802円(そのうち出資の払戻はありません)、2024年2月期には850円(そのうち出資の払戻は41円)を見込んでいます。

## 1口当たり分配金の推移



## 運用状況

	2022年8月期	2023年2月期
営業収益	29,368百万円	29,489百万円
営業利益	12,661百万円	12,740百万円
当期純利益	11,049百万円	11,123百万円

資産規模(取得価格ベース) **8,951億円**

期末稼働率 **99.7%**

LTV(のれんを除く) **44.9%**

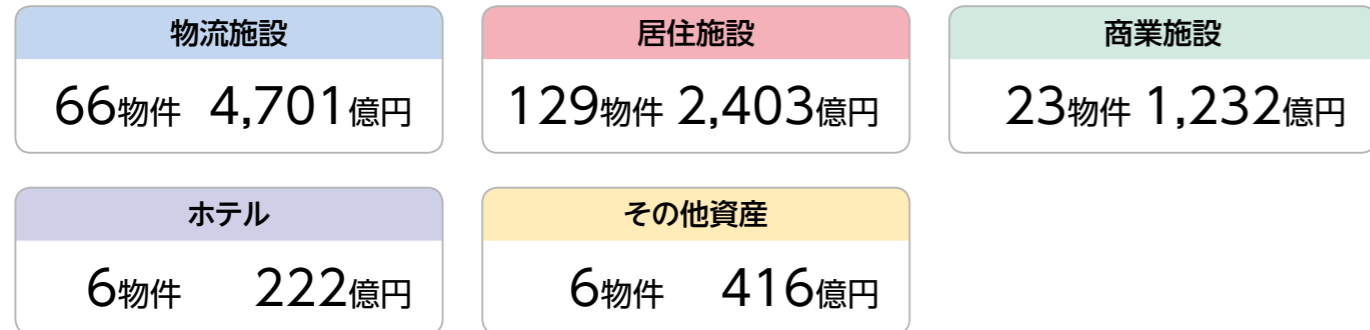
格付 **JCR: AA (安定的)  
R&I: AA- (安定的)**

サマリー

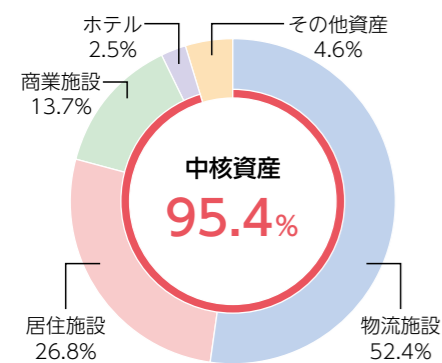
(2023年3月31日現在)

物件数 **230**物件

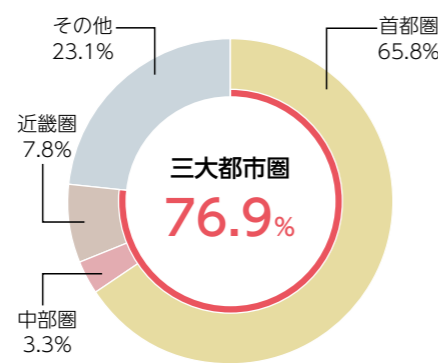
資産規模 (取得価格ベース) **8,975**億円



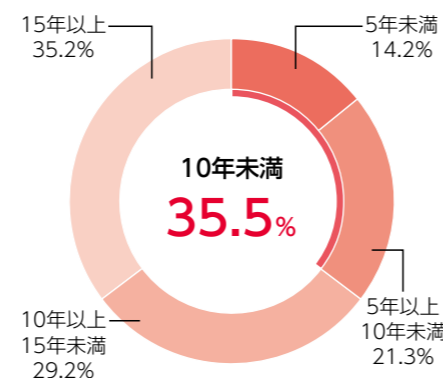
用途別



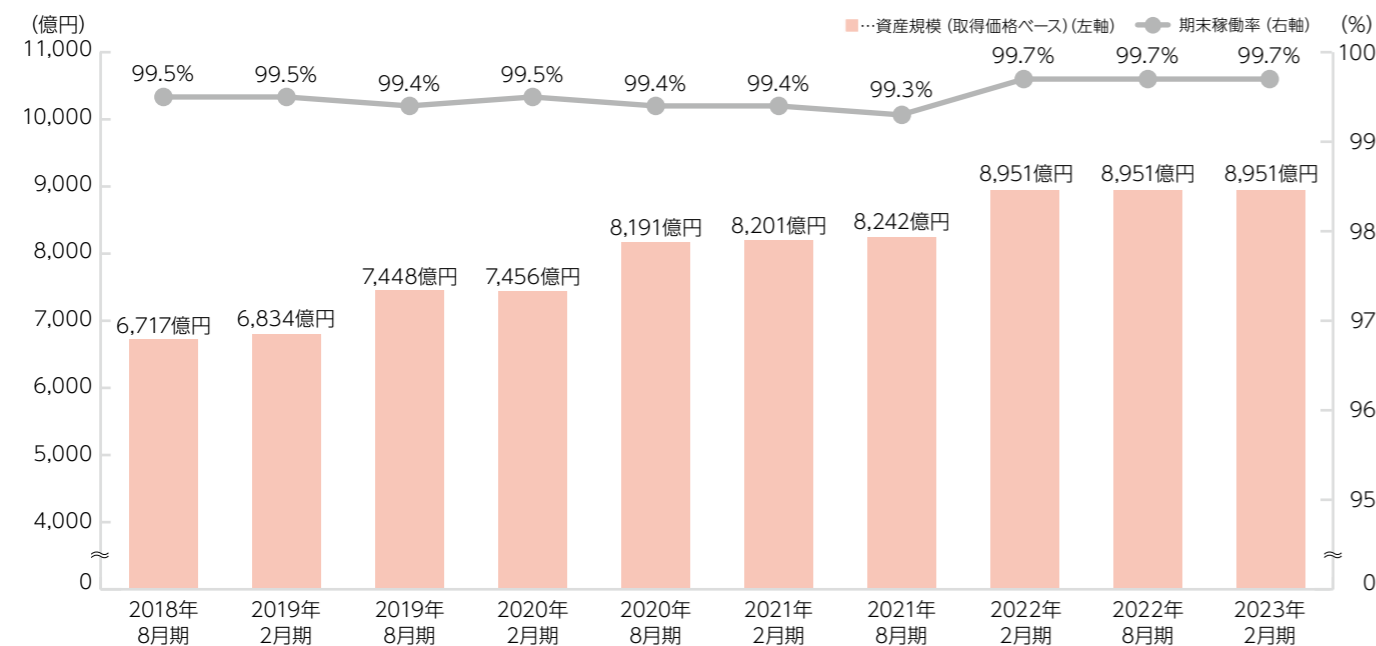
地域別



築年数別



資産規模(取得価格ベース)と期末稼働率の推移



成長への取り組み

物件入替の概要(2023年3月)

- スポンサーサポートを活用し、プライム立地である港区赤坂のホテルを取得しました
- 名古屋市所在の小規模な居住施設を売却し、349百万円の売却益を計上する見込みです

**取得**

✓ 築浅物件の取得により、ポートフォリオの若返りに寄与  
✓ コスモスイニシア(大和ハウスグループ)との長期固定契約

取得日	2023年3月23日
所在地	東京都港区赤坂
建築時期	2018年2月
取得価格	3,116百万円
鑑定評価額(注1)	3,330百万円
NOI利回り(注2)	3.9%
償却後NOI利回り(注2)	3.4%

MIMARU東京赤坂

■ 中長期滞在に適した「アパートメントホテル」  
■ ダイニングとキッチンがあり、食器・調理器具も常備

コスモスイニシア  
Daiwa House Group

**売却**

✓ 取得価格が10億円未満と小規模の居住施設で、周辺の賃貸需要は弱含み基調  
✓ 築年数は約16年、今後の資本的支出や修繕費の増加が見込まれるタイミング

売却日	2023年3月30日
所在地	愛知県名古屋市中村区
建築時期	2007年1月
売却価格	1,001百万円
想定帳簿価格(注3)	615百万円
NOI利回り(注4)	3.7%
償却後NOI利回り(注4)	2.3%

カスターリア名駅南

ポートフォリオの質の向上

(注1) 取得物件の「鑑定評価額」は、2023年2月28日現在です。  
(注2) 取得物件の「NOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法の運営純収益(NOI)を取得価格で除して算出。また、「償却後NOI利回り」は、上記NOIから減価償却費(試算値)を控除した額を取得価格で除して算出しています。  
(注3) 売却物件の「想定帳簿価格」は、売却日時点における想定帳簿価格を記載しています。  
(注4) 売却物件の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、2023年2月期実績のNOI及び償却後NOIを、それぞれ年換算した上で、売却価格で除して算出しています。

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の取り組みを実践しています

先進的な取り組み	外部評価・認証の取得
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 投資法人執行役員の報酬にも連動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 3年連続で J-REITで唯一選出</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>Scope 2 ネットゼロを達成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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)</li> <li>● 2年連続で認定</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● J-REITで初めて 「Race to Zero」, 「再エネ100宣言 RE Action」へ参加</li> <li>● 気候変動、人権、ダイバーシティ&amp;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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● J-REITで初めて 「ZEB」の最高評価を取得</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人で初めて 「5スター」の最高評価を取得、アジア・上場総合型セクターにおける「セクターリーダー」に選出</li> </ul>

(注) 時系列は、公表日を基準としています。

# ESGへの取り組み

## ESGトレンドを先取りする取り組み①

- 国内外の主要な外部評価獲得に加え、新しいESGテーマである人的資本に関する外部評価も獲得しています



### CDP気候変動プログラム評価

- 気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢を評価します(世界的な環境情報開示システムを運営するCDPIによる評価)
- **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**」企業に認定されました(2022年 CDP気候変動プログラム評価)
- **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**で唯一選出されました(2022年 CDP サプライヤー・エンゲージメント評価)



### ESGファイナンス・アワード・ジャパン

- 環境課題に関する開示充実度を評価します(ESG金融の普及・拡大に向けて、環境省により創設)
- 開示充実度が一定の基準を満たしている企業として、**J-REIT**で初めて、「**環境サステナブル企業**」に選出されました



### 健康経営優良法人認定制度(本資産運用会社)

- 優良な健康経営を実践している法人を認定する制度です(経済産業省と日本健康会議が推進)
- 「**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「**プライト500**」に認定されました

## ESGトレンドを先取りする取り組み②

- 気候変動から自然資本にテーマが拡がり、先取りした対応をしています

生物多様性に関するイニシアティブへJ-REITの資産運用会社として初めて参加

### 企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)

- JBIB(ジェイビブ)は、「生物多様性の保全を目指して積極的に行動する企業のネットワーク」で、多様な企業が共同で研究を進めることにより、単独の企業活動のみでは成し遂げられない成果を生み出し、真に国内外の生物多様性の保全に貢献することを目指して活動を行っています



### 生物多様性のための30 by 30アライアンス

- 30 by 30(サーティ・バイ・サーティ)は、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる(ネイチャーポジティブ)というゴールに向け、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標です
- 「生物多様性のための30 by 30アライアンス」は、この目標達成に向けた取り組みを進めていくために発足された有志連合です



本投資法人の保有物件において生物多様性に関する認証を取得

### JHEP

- JHEP(ジェイヘップ)は、生物多様性の保全への貢献度を、客観的・定量的に評価、認証し、可視化できる国内唯一の認証制度です
- ロイヤルパークス豊洲は、「豊かな植栽による生物多様性の確保」「都市部の緑を繋ぐネットワークの構築」といったポイントが評価され「A」評価を取得しました



### ABINC

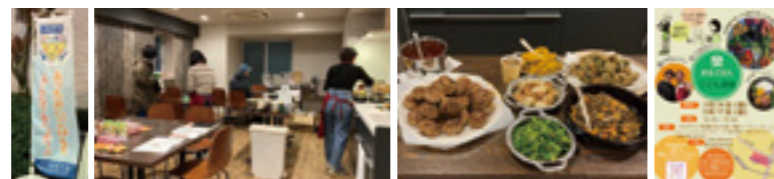
- ABINC(エイビック)は、JBIBが開発した、いきもの共生事業所®推進ガイドラインに基づき、生物多様性に配慮した取り組みを評価、認証する制度です
- ロイヤルパークス花小金井は、「樹林、草地、水辺が揃っている、比較的大きな樹木が生育しているなど、多様な環境が維持されている点」「レインガーデンが作られており雨水循環に配慮した取り組みがなされている点」といったポイントが評価されました



## 社会貢献に向けた取り組み

### 子ども食堂開催の場の提供(カスターリア目黒かむろ坂)

- 集会室からパーティールームに改修したスペース(約65㎡)を有効に利用する目的で、品川区社会福祉協議会と協議し、2022年12月から子ども食堂開催の場として提供しています
- 子ども食堂は、地域の子どもや住民に安価で栄養のある食事とともに、利用者同士の温かい交流の場を提供する社会福祉活動の一環として実施しています
- 地域の子どもや住民、及び子ども食堂の開催者の橋渡しをすることで、地域活動を支援しています



# I 資産運用報告

## ① 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第30期 2021年2月	第31期 2021年8月	第32期 2022年2月	第33期 2022年8月	第34期 2023年2月
営業収益(注1)	百万円	28,097	29,571	30,264	29,368	29,489
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(27,260)	(27,362)	(28,928)	(29,368)	(29,489)
営業費用	百万円	15,525	16,455	16,854	16,707	16,748
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(11,179)	(12,081)	(12,431)	(12,183)	(12,283)
営業利益	百万円	12,571	13,116	13,409	12,661	12,740
経常利益	百万円	11,099	11,619	11,685	11,050	11,124
当期純利益	百万円	11,098	11,619	11,685	11,049	11,123
総資産額	百万円	901,386	900,310	964,669	963,566	960,621
(対前期比)	%	(0.2)	(△0.1)	(7.1)	(△0.1)	(△0.3)
純資産額	百万円	490,586	489,467	524,178	521,820	520,049
(対前期比)	%	(△0.1)	(△0.2)	(7.1)	(△0.4)	(△0.3)
出資総額	百万円	231,766	231,766	268,042	268,042	268,042
発行済投資口の総口数	口	2,196,000	2,196,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000
1口当たり純資産額	円	223,400	222,890	225,938	224,922	224,159
分配金総額	百万円	12,859	13,435	13,507	13,031	13,105
1口当たり分配金額	円	5,856	6,118	5,822	5,617	5,649
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,101)	(5,347)	(5,116)	(4,805)	(4,854)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(755)	(771)	(706)	(812)	(795)
総資産経常利益率(注2)	%	1.2	1.3	1.3	1.1	1.2
(年換算値)	%	(2.5)	(2.6)	(2.5)	(2.3)	(2.3)
自己資本利益率(注3)	%	2.3	2.4	2.3	2.1	2.1
(年換算値)	%	(4.6)	(4.7)	(4.6)	(4.2)	(4.3)
自己資本比率	%	54.4	54.4	54.3	54.2	54.1
(対前期増減)		(△0.2)	(△0.1)	(△0.0)	(△0.2)	(△0.0)
配当性向	%	100.9	101.1	101.5	100.9	101.3
[その他参考情報]						
賃貸NOI(注4)	百万円	21,352	20,552	22,122	22,839	22,831
1口当たりFFO(注5)	円	7,982	7,594	7,746	8,061	8,081
FFO倍率(注6)	倍	17.4	21.6	19.9	20.1	17.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	16.6	16.8	16.6	15.6	15.5
有利子負債額	百万円	378,558	378,558	407,550	407,550	407,550
総資産有利子負債比率(注8)	%	42.0	42.0	42.2	42.3	42.4

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。  
(注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100  
(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100  
(注4) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費  
(注5) 1口当たりFFO=(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  
(注6) FFO倍率=期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO  
(注7) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息  
(注8) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

## (2)当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な推移

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。

### ②当期の運用実績

当期における保有資産の運用実績は、期末稼働率の実績が99.7%となり、引き続き安定した賃貸事業収入を維持することができました。この結果、営業収益は、2022年8月期決算短信で公表した運用状況の予想（以下「②当期の運用実績」において、「運用状況の予想」といいます。）を236百万円上回る29,489百万円となりました。

一方、賃貸事業費用においては、将来の負担軽減の観点から、次期以降に予定していた修繕工事等を一部前倒しで実施しましたが、主に本投資法人の居住施設における稼働率改善により、営業利益は運用状況の予想を106百万円上回る12,740百万円となり、当期純利益は運用状況の予想を113百万円上回る11,123百万円となりました。

### ③資金調達の状況

本投資法人は、1) 2022年9月9日に返済期限が到来した既存借入金1,000百万円の返済資金に充当するため、1,000百万円のリファイナンスを実施しました。2) 2022年9月28日に返済期限が到来した既存借入金4,000百万円の返済資金に充当するため、4,000百万円のリファイナンスを実施しました。3) 2022年10月3日に返済期限が到来した既存借入金3,000百万円の返済資金に充当するため、3,000百万円のリファイナンスを実施しました。4) 2022年12月28日に返済期限が到来した既存借入金10,500百万円の返済資金に充当するため、2022年12月19日に第19回無担保投資法人債2,000百万円を発行し、2022年12月28日に8,500百万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前期と同額の407,550百万円（借入金残高363,550百万円、投資法人債残高44,000百万円）となり、当期末のLTV（のれんを含む）（注1）は42.4%、LTV（のれんを除く）（注2）は44.9%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。  

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

（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。  

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

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

### ④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1,065,580百万円であり、帳簿価額との差額である含み益（注）の金額は219,035百万円となりました。

（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。

### ⑤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29,489百万円、営業利益12,740百万円、経常利益11,124百万円、当期純利益11,123百万円の計上となりました。分配方針に基づき、分配金総額は、当期純利益にのれん償却額1,982百万円を加算した13,106百万円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の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13,105百万円（投資口1口当たり5,649円）となりました。

なお、分配の内訳は、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11,261百万円（投資口1口当たり4,854円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額1,844百万円（投資口1口当たり795円）です。

## (3)増資等の状況

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	
2018年3月19日	公募増資	222,000	1,912,000	51,607	159,743	（注1）
2018年4月13日	第三者割当増資	15,000	1,927,000	3,486	163,230	（注2）
2019年3月1日	公募増資	138,000	2,065,000	32,879	196,110	（注3）
2019年3月26日	第三者割当増資	10,000	2,075,000	2,382	198,492	（注4）
2020年3月2日	公募増資	121,000	2,196,000	33,273	231,766	（注5）
2021年9月1日	公募増資	115,000	2,311,000	33,643	265,409	（注6）
2021年9月28日	第三者割当増資	9,000	2,320,000	2,632	268,042	（注7）

（注1）1口当たり発行価格239,806円（発行価額232,465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232,465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3）1口当たり発行価格245,784円（発行価額238,260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4）1口当たり発行価格238,260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5）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6）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7）1口当たり発行価格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8）投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口（自己保有投資口）又は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第160条の規定により議決権を有しない投資口（相互保有投資口）はありません。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低・期初・期末価格（終値）は以下のとおりです。

期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2021年2月	2021年8月	2022年2月	2022年8月	2023年2月
最高	298,300円	340,000円	353,000円	335,500円	323,500円
最低	240,600円	272,100円	309,000円	290,000円	272,400円
期初	271,900円	279,300円	329,000円	315,000円	318,500円
期末	279,600円	325,500円	311,500円	322,000円	281,100円

## (4)分配金等の実績

当期については、当期純利益11,123,846,132円にのれん償却額1,982,226,586円を加算した金額13,106,072,718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13,105,680,000円を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を5,649円としました。分配の内訳については、利益分配金として11,261,280,000円（1口当たり4,854円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額1,844,400,000円（1口当たり795円）を分配することとしました。

	第30期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	第31期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	第32期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	第33期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	第34期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期末処分利益総額	11,877,987千円	12,295,795千円	12,238,902千円	11,419,562千円	11,395,808千円
利益留保額（注）	676,191千円	553,783千円	369,782千円	271,962千円	134,528千円
金銭の分配金総額	12,859,776千円	13,435,128千円	13,507,040千円	13,031,440千円	13,105,680千円
（1口当たり分配金）	(5,856円)	(6,118円)	(5,822円)	(5,617円)	(5,649円)
うち利益分配金総額	11,201,796千円	11,742,012千円	11,869,120千円	11,147,600千円	11,261,280千円
（1口当たり利益分配金）	(5,101円)	(5,347円)	(5,116円)	(4,805円)	(4,854円)
うち出資払戻総額	1,657,980千円	1,693,116千円	1,637,920千円	1,883,840千円	1,844,400千円
（1口当たり出資払戻額）	(755円)	(771円)	(706円)	(812円)	(795円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	1,657,980千円	1,693,116千円	1,637,920千円	1,839,760千円	1,844,400千円
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(755円)	(771円)	(706円)	(793円)	(795円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	-	-	-	44,080千円	-
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	(-)	(-)	(-)	(19円)	(-)

（注）利益留保額には、次期繰越利益を記載しています。

## (5)今後の運用方針及び対処すべき課題

## ①投資環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動の規制が緩和されつつあり、景気が持ち直していくことが期待される中、2022年10～12月期の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比0.0%（年率0.1%）となっています。一方で、世界の中央銀行による利上げの本格化による影響、海外景気の下振れによる景気下押しリスク、資源価格の高騰等、今後の経済活動に与える影響を注視する必要があるものと考えられます。

J-REIT市場においては、2023年2月末の東証REIT指数は1,843ポイントとなりました。国内の金融市場は概ね落ち着いた動きとなっているものの、米国を中心に金融引き締めが相次ぐことで世界的に金利が上昇傾向にあり、金融資本市場の変動による影響に留意する必要があるものと考えられます。

また、不動産売買市場については、金利上昇により不動産投資を手控える動きが広がり、2022年の10～12月に投資額が世界的に減少したものの、優良な物流施設や賃貸住宅に対する国内外の不動産投資家の物件取得意欲は依然として根強く、優良物件の期待利回りは低水準で推移しています。また、将来の訪日客の回復を見据えたホテル等の売買も活発化することが考えられます。

## ②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

大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、並びに、環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会の実現を目指しています。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えており、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行います。

また、本資産運用会社は、資産運用業務における省エネルギー、温室効果ガス排出削減等を重要な環境課題として認識して個別のポリシーを設け、環境負荷の低減を図っています。

本投資法人は、2030年度及び2050年度までの温室効果ガス（GHG）排出削減目標を策定し、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）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。

（注）「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。

## (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。

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。

## ③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。

## (6)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	MIMARU東京赤坂
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	ホテル
取得価格（注1）	3,116,000千円
取得先（注2）	芙蓉総合リース株式会社
取得年月日	2023年3月23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	カスターリア名駅南
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	居住施設
譲渡価格（注1）	1,001,000千円
譲渡先（注2）	株式会社イー・ディー・ワークス
譲渡年月日	2023年3月30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。

## C. 資金の借入れ

本投資法人は、2023年3月27日に返済期限が到来した長期借入金2,000百万円、2023年3月31日に返済期限が到来した長期借入金総額11,400百万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
三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.79789% (固定金利)	2023年 3月27日	2030年 3月29日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行	10,400	0.98563% (固定金利)	2023年 3月31日	2031年 9月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.62313% (固定金利)	2023年 3月31日	2028年 9月29日	期限一括 弁済	無担保 無保証

## ②投資法人の概況

## (1)出資の状況

単位	第30期		第31期		第32期		第33期		第34期	
	2021年2月28日現在	2021年8月31日現在	2022年2月28日現在	2022年8月31日現在	2023年2月28日現在	2023年8月31日現在	2023年2月28日現在	2023年8月31日現在	2023年2月28日現在	2023年8月31日現在
発行可能投資口総口数	□	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	□	2,196,000	2,196,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000
出資総額	千円	231,766,153	231,766,153	268,042,601	268,042,601	268,042,601	268,042,601	268,042,601	268,042,601	268,042,601
投資主数	人	19,059	17,839	18,264	17,915	18,264	17,915	18,264	17,915	17,591

## (2)投資口に関する事項

2023年2月28日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)(注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	520,267	22.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	367,129	15.8
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)	98,814	4.3
SMB C日興証券株式会社	54,546	2.4
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 505234	45,081	1.9
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	40,797	1.8
日本証券金融株式会社	29,551	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	27,308	1.2
みずほ証券株式会社	26,373	1.1
合 計	1,401,066	60.4

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (3)役員等に関する事項

本投資法人の役員等は、以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額 (千円)
執行役員	浅田 利春	—	2,460
	石川 浩司	大原法律事務所 弁護士 株式会社日本エム・ディ・エム 社外取締役	2,100
監督役員	小粥 純子	東北大学大学院経済学研究科 (会計大学院) 教授 小粥純子公認会計士事務所 公認会計士 竹内絢子税理士事務所 税理士 日本調理機株式会社 社外取締役監査等委員 株式会社日新 社外取締役監査等委員 株式会社セレス 社外取締役監査等委員 株式会社民間資金等活用事業推進機構 社外監査役 株式会社商工組合中央金庫 社外監査役	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	19,500

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等其他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(注3) 会計監査人への報酬のうち、2,000千円はコンフォートレター作成業務に係る報酬です。

## (4)役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は、補償の対象外としています。

## (5)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

業務区分	名称
資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人・特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行

## ▶ ③投資法人の運用資産の状況

## (1)本投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	第33期 (2022年8月31日現在)		第34期 (2023年2月28日現在)		
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	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	23,412	2.4	23,329	2.4
			中部圏	886	0.1	881	0.1
			近畿圏	13,077	1.4	13,077	1.4
		その他	3,296	0.3	3,273	0.3	
	商業施設	その他	1,471	0.2	1,471	0.2	
	小計		42,144	4.4	42,032	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	330,108	34.3	328,618	34.2
			中部圏	15,283	1.6	15,187	1.6
			近畿圏	22,097	2.3	21,944	2.3
		その他	85,626	8.9	84,969	8.8	
	居住施設	三大都市圏	首都圏	163,696	17.0	162,767	16.9
			中部圏	5,684	0.6	5,655	0.6
			近畿圏	5,910	0.6	5,883	0.6
	その他	1,094	0.1	1,079	0.1		
	商業施設	三大都市圏	首都圏	31,838	3.3	31,748	3.3
			中部圏	2,390	0.2	2,390	0.2
			近畿圏	22,817	2.4	22,693	2.4
	その他	62,275	6.5	62,105	6.5		
	ホテル	三大都市圏	首都圏	4,646	0.5	4,630	0.5
			中部圏	5,381	0.6	5,344	0.6
			近畿圏	1,415	0.1	1,406	0.1
その他	8,104	0.8	8,047	0.8			
その他	三大都市圏	首都圏	3,165	0.3	3,147	0.3	
		その他	37,134	3.9	36,896	3.8	
	小計		808,671	83.9	804,515	83.7	
	預金・その他の資産		112,750	11.7	114,072	11.9	
	資産総額 計		963,566	100.0	960,621	100.0	

(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、各期末日（2022年8月31日及び2023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（以下「信託不動産」又は「不動産信託受益権」といいます。）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。なお、「取得価格」とは、別途注記する場合を除き、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。以下同じです。

(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)主要な保有資産

2023年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注5)	主たる用途
イースつくば	33,680	138,900.39	138,900.39	100.0	3.7	商業施設
DPL流山I	31,929	124,489.93	124,489.93	100.0	(注6)	物流施設
DPL流山III	31,709	106,859.16	106,859.16	100.0	(注6)	物流施設
GRANODE広島	28,130	29,915.08	29,772.47	99.5	3.4	その他資産
Dプロジェクト浦安II	25,170	72,320.01	72,320.01	100.0	(注6)	物流施設
DPL三郷	16,182	55,864.47	55,864.47	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト平塚	15,049	65,272.52	65,272.52	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト八王子	14,641	62,394.17	62,394.17	100.0	(注6)	物流施設
DPL福岡糟屋	12,660	73,754.20	73,754.20	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト板橋新河岸	12,261	33,763.46	33,763.46	100.0	(注6)	物流施設
合計	221,414	763,533.39	763,390.78	100.0	23.0	-

- (注1) 「帳簿価額」は、2023年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、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2) 「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、2023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3) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2023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、2023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賃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4) 「稼働率」は、2023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5) 「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (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。

(3)不動産等組入資産明細

本投資法人の2023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）の明細は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	Dプロジェクト町田	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番地6	信託不動産	50,490.39	11,100	9,098
	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市南大沢三丁目21番地1	信託不動産	62,394.17	18,700	14,641
	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4020番地12	信託不動産	14,240.84	4,730	3,611
	Dプロジェクト浦安I	千葉県浦安市千鳥12番地1	信託不動産	36,515.81	10,600	9,113
	Dプロジェクト浦安II	千葉県浦安市千鳥11番地5	信託不動産	72,320.01	29,600	25,170
	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市茜浜三丁目2番8号	信託不動産	11,663.39	3,280	2,919
	Dプロジェクト野田	千葉県野田市二ツ塚字溜井1番地1	信託不動産	29,232.53	7,210	6,013
	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市宇高根洞5番地5	信託不動産	54,197.80	12,800	10,091
物流施設	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市点野二丁目24番12号	信託不動産	11,151.51	7,080	5,664
	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市大釜風林3番地18	信託不動産	9,558.32	1,200	1,168
	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市本郷字原山20番地29	信託不動産	17,448.86	3,840	3,082
	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字野口384番地15	信託不動産	24,729.56	5,420	3,984
	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1624番地	信託不動産	17,858.01	6,740	5,164
	Dプロジェクト久喜I	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地2	信託不動産	22,708.72	4,890	3,641
	Dプロジェクト久喜II	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字銚面6201番地1	信託不動産	50,490.00	9,900	7,426
	Dプロジェクト川越I	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地3	信託不動産	16,150.88	4,320	3,319
	Dプロジェクト川越II	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地4	信託不動産	19,872.00	6,010	4,569
	DPL犬山	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚1番地8	信託不動産	21,628.50	4,620	3,655
	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭五丁目2番地1	信託不動産	34,710.80	5,070	4,071

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	Dプロジェクト久喜III	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地1	信託不動産	26,937.41	9,270	7,075
	Dプロジェクト久喜IV	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字銚面6201番地5	信託不動産	26,460.00	6,720	5,093
	Dプロジェクト久喜V	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字銚面6201番地6	信託不動産	47,320.89	11,800	7,685
	Dプロジェクト久喜VI	埼玉県久喜市清久町48番地3	信託不動産	29,244.66	6,240	4,714
	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市大字新町50番地1	信託不動産	21,965.04	7,220	6,173
	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番48号	信託不動産	39,584.80	12,400	9,508
	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地3	信託不動産	26,776.67	8,480	6,973
	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市若松区響町三丁目1番地5	信託不動産	23,933.75	2,290	1,898
	Dプロジェクト盛岡II	岩手県滝沢市大釜風林3番15号	信託不動産	4,481.00	1,320	1,180
	Dプロジェクト川越III	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地55	信託不動産	39,572.32	8,800	6,769
	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市大桑二丁目16番地1	信託不動産	18,437.60	4,000	3,128
	Dプロジェクト浦安III	千葉県浦安市千鳥12番1号	信託不動産	39,441.32	10,200	8,391
	Dプロジェクト富里	千葉県富里市美沢7番地2	信託不動産	36,113.25	5,870	4,594
	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市甘南備台三丁目50番地1	信託不動産	10,965.68	4,150	3,331
	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市泉区明通二丁目9番地1	信託不動産	10,764.05	1,720	1,390
	Dプロジェクト小山	栃木県小山市大字梁字愛宕2333番地34	信託不動産	14,106.91	2,160	1,852
	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市西浦町570番地9	信託不動産	15,668.44	1,960	1,621
	Dプロジェクト館林	群馬県館林市下早川町字内屋110番地8	信託不動産	13,521.56	3,470	2,855
	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市逆川大字大敷653番地14	信託不動産	39,341.44	6,510	5,598
	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市安佐南区伴西二丁目2番1号	信託不動産	19,004.72	4,430	3,567
	Dプロジェクト鳥栖II	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1621番地	信託不動産	13,012.50	2,090	1,554
	Dプロジェクト川越IV	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地1	信託不動産	24,684.47	6,500	5,603
物流施設	Dプロジェクト久喜VII	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地3	信託不動産	3,225.46	1,280	1,011
	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市稲毛区長沼町461番地1	信託不動産	24,368.86	9,110	7,359
	Dプロジェクト松戸II	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地1	信託不動産	25,305.82	9,200	7,843
	Dプロジェクト富里II	千葉県富里市美沢1番地6	信託不動産	40,870.56	7,870	6,479
	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市住之江区平林北二丁目6番15号	信託不動産	22,485.08	4,320	3,439
	Dプロジェクト仙台泉II	宮城県仙台市泉区明通三丁目1番地1	信託不動産	39,580.46	8,320	6,774
	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原2568番地1	信託不動産	52,239.75	6,410	7,434
	Dプロジェクト富士	静岡県富士市大淵字城山2261番地6	信託不動産	23,795.40	3,780	3,360
	Dプロジェクト鳥栖III	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目1番地3	信託不動産	65,215.07	10,400	8,604
	Dプロジェクト北八王子I	東京都八王子市石川町2969番地2	信託不動産	16,523.82	4,790	4,191
	Dプロジェクト北八王子II	東京都八王子市石川町2969番地18	信託不動産	21,402.20	6,450	5,573
	Dプロジェクト北八王子III	東京都八王子市石川町2969番地19	信託不動産	26,275.05	8,330	7,132
	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区新河岸一丁目2番2号	信託不動産	33,763.46	14,300	12,261
	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市中央区宮下一丁目2番31号	信託不動産	16,599.30	4,500	3,760
	Dプロジェクト久喜VIII	埼玉県久喜市清久町49番地3	信託不動産	29,410.54	6,980	5,864
	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市中村町1947番14	信託不動産	6,185.46	1,610	1,440
	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市柏原6番4	信託不動産	24,493.54	4,470	3,879
	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市新倉五丁目7番5号	信託不動産	39,258.06	11,850	10,682
	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市大神字笠張439番地1	信託不動産	65,272.52	16,200	15,049
	DPL三郷	埼玉県三郷市インター南一丁目3番地5	信託不動産	55,864.47	19,900	16,182
	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡粕屋町大字内橋字三十六642番地1	信託不動産	73,754.20	17,200	12,660
	DPL北九州	福岡県北九州市小倉南区曾根北町5番14号	信託不動産	26,672.98	3,900	3,258
	DPL流山I	千葉県流山市西深井字種井下1374番地1	信託不動産	124,489.93	36,300	31,929
	DPL新習志野	千葉県習志野市茜浜一丁目7番1号	信託不動産	12,686.30	6,580	5,861
	DPL流山III	千葉県流山市西深井字早稲田1597番地1	信託不動産	106,859.16	35,700	31,709
	物流施設 小計			2,095,298.03	544,460	450,714

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	信託不動産	5,230.39	10,900	7,322
	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	信託不動産	3,492.93	5,110	4,083
	カスターリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	信託不動産	2,707.51	2,830	2,366
	カスターリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	信託不動産	2,226.42	2,750	2,251
	カスターリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	信託不動産	1,621.59	2,310	2,010
	カスターリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	信託不動産	1,458.73	1,390	1,054
	カスターリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	信託不動産	2,969.57	2,740	2,058
	カスターリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	信託不動産	2,400.00	3,240	2,748
	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	信託不動産	2,094.58	2,840	2,491
	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1	信託不動産	1,917.62	1,860	1,757
	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	信託不動産	1,817.56	2,110	1,605
	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	信託不動産	1,123.80	1,450	1,334
	カスターリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	信託不動産	2,779.77	2,860	2,277
	カスターリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	信託不動産	2,559.21	2,720	1,650
	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	信託不動産	1,898.47	1,970	1,441
	カスターリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	信託不動産	1,940.94	1,740	1,155
	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	信託不動産	1,858.34	1,550	1,041
	カスターリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	信託不動産	1,444.52	1,260	863
	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	信託不動産	1,244.54	1,120	780
	カスターリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	信託不動産	1,225.26	1,270	856
	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	信託不動産	811.95	897	635
	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	信託不動産	803.03	785	549
居住施設	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	信託不動産	957.60	642	429
	カスターリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	信託不動産	1,747.90	1,600	850
	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	信託不動産	1,826.80	1,730	943
	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3	信託不動産	1,308.38	1,330	854
	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	信託不動産	2,117.46	2,070	1,235
	カスターリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	信託不動産	1,628.80	1,760	1,072
	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	信託不動産	972.51	931	622
	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	信託不動産	3,594.16	3,620	2,512
	カスターリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	信託不動産	1,147.44	1,330	816
	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	信託不動産	1,105.20	934	601
	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	信託不動産	668.79	630	449
	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	信託不動産	681.00	579	384
	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	信託不動産	1,567.84	1,680	1,124
	カスターリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	信託不動産	882.67	924	615
	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	不動産	3,494.42	3,630	2,704
	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	不動産	4,602.95	3,930	2,484
	カスターリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	信託不動産	10,408.26	10,500	7,282
	カスターリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	不動産	6,442.28	4,830	3,183
	カスターリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	不動産	3,150.80	4,020	2,754
カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番地4	信託不動産	1,546.34	1,560	839	
芝浦アイランド プルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	信託不動産	16,849.50	10,000	6,007	
カスターリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	信託不動産	3,077.05	2,780	1,929	
カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	信託不動産	2,339.42	2,420	1,815	
カスターリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	信託不動産	1,659.71	1,840	1,357	
カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	信託不動産	4,967.97	5,390	3,939	

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	カスターリア都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	信託不動産	863.70	553	560
	カスターリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	信託不動産	1,542.30	1,330	962
	カスターリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	信託不動産	1,380.35	1,530	1,293
	カスターリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	信託不動産	1,871.70	1,850	1,315
	カスターリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	信託不動産	1,168.18	983	717
	カスターリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	信託不動産	1,414.73	1,400	852
	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	信託不動産	1,784.50	1,570	945
	カスターリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	信託不動産	1,472.47	1,730	1,159
	カスターリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	信託不動産	1,658.90	1,300	920
	カスターリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	信託不動産	3,644.35	3,410	2,366
	カスターリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	信託不動産	1,624.06	1,490	1,062
	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	信託不動産	12,732.35	10,500	6,628
	カスターリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	不動産	1,276.91	964	809
	カスターリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	不動産	2,014.12	2,470	1,413
	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	信託不動産	2,255.88	1,420	944
	カスターリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	信託不動産	1,220.16	1,000	723
	カスターリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	信託不動産	887.94	712	449
	カスターリア上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	信託不動産	414.45	254	173
	カスターリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	信託不動産	1,383.90	1,230	756
	カスターリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	信託不動産	1,425.43	1,000	754
	カスターリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	信託不動産	1,537.84	1,110	706
	カスターリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	信託不動産	1,415.15	761	497
居住施設	カスターリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	信託不動産	4,197.66	3,570	2,369
	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	不動産	1,275.60	969	577
	カスターリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	不動産	2,406.41	1,850	1,269
	カスターリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	不動産	857.32	696	502
	カスターリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	不動産	1,613.86	1,540	959
	カスターリア用賀	東京都世田谷区玉川一丁目3番12号	不動産	1,472.38	1,310	848
	カスターリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	不動産	1,362.60	1,170	824
	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	不動産	3,038.98	3,300	1,912
	カスターリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	不動産	1,785.24	1,340	925
	カスターリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	不動産	1,994.93	1,720	1,077
	カスターリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	信託不動産	2,421.82	2,730	1,596
	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	信託不動産	18,112.03	11,700	5,328
	カスターリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	信託不動産	2,629.59	2,750	1,489
	カスターリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	不動産	1,413.75	1,750	1,084
	カスターリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	信託不動産	2,046.36	2,070	1,361
	カスターリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	信託不動産	2,640.86	2,740	1,734
	カスターリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	信託不動産	3,797.92	2,580	1,481
	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	信託不動産	2,818.70	3,250	2,226
	カスターリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	信託不動産	3,166.71	5,150	3,698
カスターリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目8番1号	信託不動産	2,123.77	2,750	1,966	
カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	信託不動産	1,961.52	2,180	1,705	
カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21番11号	信託不動産	2,004.80	1,950	1,415	
カスターリア目黒平町	東京都目黒区平町一丁目23番8号	信託不動産	1,278.52	1,470	1,163	
ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区西新井栄町一丁目16番2号	信託不動産	17,269.74	5,240	3,647	
カスターリア本駒込	東京都文京区本駒込六丁目21番2号	信託不動産	2,224.41	2,010	1,447	

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	信託不動産	4,208.83	2,430	1,636
	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	信託不動産	1,452.09	868	584
	カスターリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	信託不動産	1,552.01	892	654
	カスターリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	信託不動産	1,597.32	1,100	716
	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市西区日の出町一丁目8番地1	信託不動産	744.90	412	298
	カスターリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	信託不動産	876.89	658	397
	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	信託不動産	18,153.57	7,000	4,414
	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井上町2番21号	信託不動産	2,179.80	2,070	1,577
	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市若葉台二丁目1番地1	信託不動産	21,367.93	4,960	3,328
	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	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号	信託不動産	26,294.49	11,800	7,087
	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1	信託不動産	3,009.74	2,410	1,559
	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8	信託不動産	3,808.97	1,370	870
	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	信託不動産	3,471.39	2,100	1,302
	カスターリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	信託不動産	3,279.90	1,930	1,199
	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	不動産	10,920.75	6,530	3,999
	カスターリア栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	不動産	2,836.00	1,400	881
	カスターリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	不動産	3,061.60	1,210	830
居住施設	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	不動産	8,747.40	5,280	2,790
	カスターリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	不動産	3,071.60	1,700	1,042
	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	不動産	1,684.10	616	381
	カスターリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	不動産	2,800.32	1,020	654
	カスターリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	不動産	2,149.08	891	564
	カスターリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	不動産	5,415.39	3,140	1,960
	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	不動産	6,230.20	4,060	2,324
	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	信託不動産	7,022.69	3,330	1,833
	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号	信託不動産	1,822.10	1,010	616
	カスターリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	不動産	2,784.83	1,300	842
	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地	信託不動産	2,828.39	1,710	1,010
	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市若林区新寺四丁目2番35号	信託不動産	4,471.11	1,920	1,079
	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	信託不動産	10,354.15	3,050	2,371
	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2号	信託不動産	5,086.69	2,480	1,465
	カスターリア京都西大路	京都府京都市下京区七条御所ノ内南町100番地1	不動産	2,035.37	1,130	960
	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋人形町一丁目2番3号	信託不動産	2,897.06	3,090	1,907
	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区梅田五丁目25番33号	信託不動産	6,828.78	2,460	1,782
	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区新栄一丁目29番21号	信託不動産	4,425.46	2,120	1,739
	カスターリア住吉Ⅱ	東京都江東区住吉一丁目16番1号	信託不動産	1,687.89	1,520	1,507
	居住施設 小計			446,435.62	323,681	215,947
商業施設	アクロスマール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番1号	信託不動産	41,742.84	8,850	7,213
	フォレオひらかた	大阪府枚方市高野道一丁目20番10号	信託不動産	16,385.56	4,670	4,259
	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市緑区大字中尾字不動谷3720番地	信託不動産	9,720.49	4,550	4,040
	ウニクス高崎	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5	信託不動産	9,277.08	3,220	2,887
	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新埜855番403	信託不動産	24,018.00	3,940	3,740
	ドリームタウンALi	青森県青森市浜田三丁目1番地1	信託不動産	22,196.81	8,260	7,709
	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市小倉北区中津口二丁目2番16	信託不動産	11,207.90	2,060	1,617

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	フォレオ青梅今井	東京都青梅市今井三丁目10番地9	信託不動産	8,637.91	3,990	3,632
	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市一里山七丁目1番1号	信託不動産	62,917.73	8,560	7,835
	フォレオ博多	福岡県福岡市博多区東那珂一丁目14番46号	信託不動産	23,230.77	3,790	3,082
	アクロスマール泉北(底地)	大阪府堺市南区原山台五丁目456番67	信託不動産	30,824.72	3,910	3,383
	イーアスつくば	茨城県つくば市研究学園五丁目19番地	信託不動産	138,900.39	34,300	33,680
	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市南区若松五丁目19番5号	信託不動産	2,973.44	1,890	1,631
	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号	信託不動産	19,845.72	7,670	6,850
	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市大塚南五丁目1番1	信託不動産	31,981.70	2,620	2,390
商業施設	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番17号	信託不動産	8,899.89	2,450	2,079
	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市久領堤1番2	信託不動産	28,002.92	6,720	5,857
	ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)	大阪府大阪市中央区玉造一丁目540番1	信託不動産	6,669.74	5,300	4,541
	洋服の青山文京区千石駅前店	東京都文京区本駒込二丁目29番21号	信託不動産	1,066.95	779	761
	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字寺田6006番地1	信託不動産	19,104.17	5,250	4,871
	ハピラス海田(底地)	広島県安芸郡海田町畝二丁目1262番11	不動産	13,415.52	1,540	1,471
	COMBOX310	茨城県水戸市宮町一丁目107番1	信託不動産	30,517.69	4,790	4,199
	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市永代町6番2号(店舗棟) 大阪府茨木市永代町9番22号(駐車場底地)	信託不動産	9,470.27	2,710	2,673
	商業施設 小計			571,008.21	131,819	120,409
		ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番地4	信託不動産	7,932.37	4,940
ホテル	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市三条町500番地1	信託不動産	2,637.18	1,500	1,406
	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市中村区椿町1番23号	信託不動産	7,605.41	4,390	5,344
	アマネク金沢	石川県金沢市片町二丁目25番17号	信託不動産	7,011.58	4,900	5,002
	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市銅座町3番12号	信託不動産	6,770.65	3,360	3,045
	ホテル 小計			31,957.19	19,090	19,429
	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1	信託不動産	4,177.52	1,320	771
	油壺マリナーヒルズ	神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1	信託不動産	3,901.14	1,320	998
その他資産	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)	沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番12号	信託不動産	13,480.00	8,140	6,990
	シャープ広島ビル	広島県広島市安佐南区西原二丁目13番4号	信託不動産	3,064.89	1,970	1,775
	ナーサリールームベリベアー 大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区大森西五丁目25番21号	信託不動産	1,345.60	1,380	1,377
	GRANODE広島	広島県広島市東区二葉の里三丁目5番7号	信託不動産	29,915.08	32,400	28,130
その他資産 小計			55,884.23	46,530	40,043	
合計			3,200,583.28	1,065,580	846,544	

(注1) 「所在地」は、各不動産又は各信託不動産の住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの1所在地)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。

(注2) 「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)の賃貸可能な面積であり、2023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3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である2023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、株式会社台湾総合鑑定所、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。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(注4) 「帳簿価額」は、2023年2月28日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、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5) 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賃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には含まれていません。

I 資産運用報告

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	第33期 (2022年3月1日～2022年8月31日)			第34期 (2022年9月1日～2023年2月28日)		
		稼働率 [期末時点] (%) <small>(注1)</small>	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) <small>(注2)</small>	稼働率 [期末時点] (%) <small>(注1)</small>	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) <small>(注2)</small>
物 流 施 設	Dプロジェクト町田	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト八王子	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト愛川町	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト茜浜	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト野田	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト犬山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト寝屋川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト盛岡	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト土浦	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト福岡宇美	100.0	136,747	0.5	100.0	136,871	0.5
	Dプロジェクト鳥栖	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越I	100.0	102,938	0.4	100.0	102,933	0.3
	Dプロジェクト川越II	100.0	142,536	0.5	100.0	142,536	0.5
	DPL犬山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト福岡箱崎	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜IV	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜V	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜VI	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト八潮	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト西淀川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト松戸	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクトひびき灘	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト盛岡II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト加須	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト富里	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト京田辺	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
Dプロジェクト仙台泉	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト小山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト佐野	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト館林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト掛川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト広島西風	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト鳥栖II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト川越IV	100.0	161,059	0.5	100.0	161,023	0.5	
Dプロジェクト久喜VII	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト千葉北	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト松戸II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト富里II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト大阪平林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト仙台泉II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト上三川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト富士	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト鳥栖III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト北八王子I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト北八王子II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
Dプロジェクト北八王子III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	

用途	不動産等の名称	第33期 (2022年3月1日～2022年8月31日)			第34期 (2022年9月1日～2023年2月28日)			
		稼働率 [期末時点] (%) <small>(注1)</small>	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) <small>(注2)</small>	稼働率 [期末時点] (%) <small>(注1)</small>	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) <small>(注2)</small>	
物 流 施 設	Dプロジェクト板橋新河岸	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	Dプロジェクト相模原	100.0	102,828	0.4	100.0	102,828	0.3	
	Dプロジェクト久喜VIII	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	Dプロジェクト四日市	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	Dプロジェクト茨城石岡	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	Dプロジェクト和光A	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	Dプロジェクト平塚	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	DPL三郷	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	DPL福岡糟屋	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	DPL北九州	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	DPL流山I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	DPL新習志野	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	DPL流山III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
	物流施設 小計		100.0	13,877,585	47.3	100.0	13,937,632	47.3
	居 住 施 設	クイズ恵比寿	98.8	245,667	0.8	98.1	244,303	0.8
		カスターリア麻布十番七面坂	93.0	111,880	0.4	96.8	115,315	0.4
		カスターリア芝公園	97.6	67,831	0.2	94.2	68,277	0.2
		カスターリア銀座	97.3	70,799	0.2	91.3	69,169	0.2
カスターリア広尾		100.0	53,502	0.2	97.5	53,613	0.2	
カスターリア日本橋		93.1	37,847	0.1	100.0	38,233	0.1	
カスターリア八丁堀		90.3	67,392	0.2	96.8	68,788	0.2	
カスターリア麻布十番		96.7	72,663	0.2	100.0	74,943	0.3	
カスターリア麻布十番II		95.7	60,513	0.2	92.8	64,779	0.2	
カスターリア新宿夏目坂		90.5	45,752	0.2	92.9	46,934	0.2	
カスターリア銀座II		97.1	52,086	0.2	98.6	53,196	0.2	
カスターリア渋谷櫻丘		88.6	34,464	0.1	91.4	34,580	0.1	
カスターリア西麻布霞町		100.0	76,915	0.3	98.1	76,772	0.3	
カスターリアお茶の水		97.1	61,400	0.2	92.4	58,876	0.2	
カスターリア参宮橋		95.4	49,132	0.2	96.2	48,322	0.2	
カスターリア水天宮		98.4	47,036	0.2	98.4	46,645	0.2	
カスターリア水天宮II		98.3	42,627	0.1	100.0	43,636	0.1	
カスターリア新富町		97.7	33,832	0.1	95.2	34,520	0.1	
カスターリア新富町II		97.3	29,608	0.1	93.8	30,148	0.1	
カスターリア原宿		100.0	28,816	0.1	100.0	29,052	0.1	
カスターリア代々木上原		96.2	22,458	0.1	100.0	23,048	0.1	
カスターリア千駄ヶ谷		91.7	20,252	0.1	100.0	20,910	0.1	
カスターリア新宿7丁目		94.8	18,837	0.1	100.0	18,423	0.1	
カスターリア人形町		100.0	39,008	0.1	100.0	39,792	0.1	
カスターリア人形町II		100.0	41,631	0.1	100.0	43,076	0.1	
カスターリア新御茶ノ水		91.8	33,564	0.1	97.3	34,151	0.1	
カスターリア東日本橋II		100.0	50,677	0.2	97.4	52,142	0.2	
カスターリア神保町		96.7	42,609	0.1	100.0	42,029	0.1	
カスターリア新富町III		93.0	25,112	0.1	97.7	24,538	0.1	
カスターリア新宿御苑		100.0	83,787	0.3	100.0	83,811	0.3	
カスターリア高輪台		93.5	29,173	0.1	97.3	30,529	0.1	
カスターリア東日本橋III		100.0	24,352	0.1	100.0	24,336	0.1	
カスターリア新宿御苑II		100.0	16,595	0.1	96.3	16,804	0.1	
カスターリア新富町IV		100.0	15,911	0.1	100.0	16,875	0.1	
カスターリア高輪台II		100.0	40,025	0.1	90.3	38,752	0.1	
カスターリア南麻布	100.0	22,201	0.1	96.9	21,911	0.1		
カスターリア銀座III	95.4	84,867	0.3	100.0	88,887	0.3		
カスターリア茅場町	98.8	99,517	0.3	97.8	102,489	0.3		
カスターリア高輪	98.5	260,317	0.9	99.1	264,303	0.9		
カスターリア東日本橋	98.9	148,747	0.5	98.8	150,169	0.5		
カスターリア新宿	100.0	92,554	0.3	100.0	92,562	0.3		
カスターリア市ヶ谷	93.3	42,698	0.1	93.3	41,023	0.1		
芝浦アイランド プルームタワー	97.4	401,038	1.4	98.1	406,033	1.4		
カスターリア初台	96.4	69,581	0.2	95.6	69,069	0.2		
カスターリア初台II	96.9	60,890	0.2	97.7	60,157	0.2		

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第33期 (2022年3月1日～2022年8月31日)			第34期 (2022年9月1日～2023年2月28日)		
		稼働率 [期末時点] (%)(注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	稼働率 [期末時点] (%)(注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
居 住 施 設	カスターリア恵比寿	95.1	44,348	0.2	100.0	44,661	0.2
	カスターリア目黒かむろ坂	97.0	133,169	0.5	94.6	132,978	0.5
	カスターリア都立大学	94.3	19,028	0.1	100.0	18,802	0.1
	カスターリア雪谷	96.4	35,783	0.1	100.0	34,740	0.1
	カスターリア祐天寺	92.5	35,153	0.1	95.8	36,772	0.1
	カスターリア大塚	95.9	46,690	0.2	97.5	47,920	0.2
	カスターリア菊川	95.8	26,566	0.1	94.0	26,070	0.1
	カスターリア目黒	95.8	34,275	0.1	100.0	33,241	0.1
	カスターリア大塚Ⅱ	94.5	38,015	0.1	98.3	38,566	0.1
	カスターリア自由が丘	97.9	39,605	0.1	94.5	39,467	0.1
	カスターリア目白	92.4	35,198	0.1	97.5	34,644	0.1
	カスターリア池袋	97.4	87,981	0.3	95.0	87,191	0.3
	カスターリア要町	97.3	39,608	0.1	100.0	39,851	0.1
	カスターリアタワー品川シーサイド	96.6	291,023	1.0	98.5	293,892	1.0
	カスターリア八雲	100.0	24,226	0.1	100.0	24,738	0.1
	カスターリア戸越駅前	100.0	53,856	0.2	100.0	53,717	0.2
	カスターリア本所吾妻橋	96.5	39,693	0.1	98.2	39,874	0.1
	カスターリア北沢	100.0	27,658	0.1	100.0	28,478	0.1
	カスターリア門前仲町	100.0	17,670	0.1	100.0	17,700	0.1
	カスターリア上池台	82.2	5,847	0.0	82.2	5,553	0.0
	カスターリア森下	100.0	33,801	0.1	97.1	33,707	0.1
	カスターリア若林公園	100.0	29,056	0.1	100.0	29,151	0.1
	カスターリア浅草橋	100.0	34,191	0.1	93.1	34,109	0.1
	カスターリア入谷	100.0	24,044	0.1	100.0	25,323	0.1
	カスターリア北上野	97.8	91,215	0.3	99.1	95,998	0.3
	カスターリア森下Ⅱ	97.6	27,347	0.1	97.6	28,960	0.1
	カスターリア三ノ輪	99.0	51,723	0.2	99.0	51,111	0.2
	カスターリア尾山台	100.0	17,244	0.1	100.0	17,377	0.1
	カスターリア中野	100.0	37,476	0.1	97.7	37,216	0.1
	カスターリア用賀	94.3	33,367	0.1	93.2	33,232	0.1
	カスターリア住吉	96.9	33,278	0.1	93.1	33,506	0.1
	カスターリア門前仲町Ⅱ	100.0	69,542	0.2	100.0	69,308	0.2
	カスターリア押上	94.0	36,558	0.1	100.0	37,641	0.1
	カスターリア蔵前	100.0	43,807	0.1	100.0	43,831	0.1
	カスターリア中延	96.2	68,249	0.2	95.9	65,226	0.2
	ロイヤルパークス豊洲	100.0	346,199	1.2	100.0	346,208	1.2
カスターリア戸越	96.7	73,315	0.2	96.7	74,507	0.2	
カスターリア大井町	96.9	43,872	0.1	98.5	39,850	0.1	
カスターリア大森	98.5	53,069	0.2	96.9	51,615	0.2	
カスターリア三宿	93.7	67,749	0.2	97.5	68,722	0.2	
カスターリア荒川	98.4	66,861	0.2	100.0	69,703	0.2	
カスターリア大森Ⅱ	96.5	79,590	0.3	97.1	100,787	0.3	
カスターリア中目黒	97.5	118,021	0.4	100.0	118,811	0.4	
カスターリア目黒長者丸	98.6	62,902	0.2	92.4	64,942	0.2	
カスターリア目黒鷹番	98.4	53,641	0.2	98.4	53,262	0.2	
カスターリア大森Ⅲ	91.9	47,733	0.2	96.6	47,554	0.2	
カスターリア目黒平町	98.0	34,805	0.1	96.7	33,769	0.1	
ロイヤルパークスシーサー	100.0	248,296	0.8	100.0	248,550	0.8	
カスターリア本駒込	95.9	49,490	0.2	96.2	50,185	0.2	
コスモハイム武蔵小杉	100.0	60,208	0.2	100.0	60,164	0.2	
カスターリア鶴見	100.0	28,799	0.1	100.0	29,803	0.1	
カスターリア船橋	98.9	31,316	0.1	94.4	30,977	0.1	
カスターリア西船橋	97.5	34,954	0.1	100.0	35,312	0.1	
カスターリア野毛山	93.3	14,592	0.0	100.0	14,840	0.1	
カスターリア市川	100.0	22,539	0.1	100.0	19,680	0.1	
ロイヤルパークス花小金井	100.0	246,630	0.8	100.0	245,900	0.8	
カスターリア武蔵小杉	98.9	56,571	0.2	97.7	58,013	0.2	

用途	不動産等の名称	第33期 (2022年3月1日～2022年8月31日)			第34期 (2022年9月1日～2023年2月28日)			
		稼働率 [期末時点] (%)(注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	稼働率 [期末時点] (%)(注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	
居 住 施 設	ロイヤルパークス若葉台	100.0	262,940	0.9	100.0	262,375	0.9	
	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	100.0	532,029	1.8	100.0	531,798	1.8	
	エルプレイス新子安	100.0	56,945	0.2	100.0	56,927	0.2	
	ロイヤルパークス武蔵小杉	100.0	69,691	0.2	100.0	69,544	0.2	
	カスターリア塀筋本町	95.9	60,218	0.2	96.7	60,880	0.2	
	カスターリア新梅田	99.1	55,112	0.2	95.5	55,548	0.2	
	カスターリア阿倍野	100.0	183,348	0.6	100.0	182,744	0.6	
	カスターリア栄	96.3	44,762	0.2	96.1	45,838	0.2	
	カスターリア東比恵	98.0	45,102	0.2	99.2	45,192	0.2	
	カスターリアタワー長堀橋	98.6	163,951	0.6	97.3	164,951	0.6	
	カスターリア三宮	94.8	53,835	0.2	98.2	54,665	0.2	
	カスターリア勾当台公園	100.0	23,991	0.1	100.0	24,286	0.1	
	カスターリア一番町	100.0	38,983	0.1	96.9	38,855	0.1	
	カスターリア大町	94.4	31,849	0.1	95.8	32,643	0.1	
	カスターリア上町台	100.0	91,493	0.3	100.0	91,616	0.3	
	カスターリアタワー肥後橋	95.6	128,094	0.4	96.5	128,433	0.4	
	カスターリア伏見	92.9	104,580	0.4	95.0	103,942	0.4	
	カスターリア名駅南	95.6	31,356	0.1	96.9	30,690	0.1	
	カスターリア薬院	100.0	44,346	0.2	99.2	43,915	0.1	
	カスターリア壬生	92.1	47,870	0.2	91.5	47,666	0.2	
	カスターリア榴ヶ岡	97.6	59,993	0.2	95.0	57,991	0.2	
	ロイヤルパークスなんば	100.0	140,079	0.5	100.0	140,014	0.5	
	カスターリア志賀本通	100.0	76,323	0.3	93.3	74,300	0.3	
	カスターリア京都西大路	96.3	33,237	0.1	95.2	32,471	0.1	
	カスターリア人形町Ⅲ	98.1	70,369	0.2	100.0	74,144	0.3	
	ロイヤルパークス梅島	100.0	103,279	0.4	100.0	103,748	0.4	
	カスターリア新栄Ⅱ	100.0	60,308	0.2	100.0	60,061	0.2	
	カスターリア住吉Ⅱ	93.8	36,282	0.1	97.2	36,206	0.1	
	居住施設 小計		98.1	9,274,028	31.6	98.3	9,335,129	31.7
	商 業 施 設	アクロスモール新鎌ヶ谷	100.0	280,500	1.0	100.0	280,500	1.0
		フォレオひらかた	94.3	253,501	0.9	94.3	254,129	0.9
		グイズゲート浦和	100.0	206,799	0.7	100.0	207,576	0.7
		ウニクス高崎	100.0	129,870	0.4	100.0	129,870	0.4
		アクロスプラザ三芳 (底地)	100.0	94,290	0.3	100.0	94,290	0.3
		ドリームタウンALi	99.7	349,563	1.2	99.7	350,580	1.2
		ASOBIX (底地)	100.0	47,082	0.2	100.0	47,088	0.2
フォレオ青梅今井		100.0	132,220	0.5	100.0	128,820	0.4	
フォレオ大津一里山		100.0	322,774	1.1	100.0	322,620	1.1	
フォレオ博多		100.0	127,162	0.4	100.0	127,063	0.4	
アクロスモール泉北 (底地)		100.0	90,612	0.3	100.0	90,612	0.3	
イーアスつくば		100.0	1,075,133	3.7	100.0	1,078,155	3.7	
ライフ相模原若松店		100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
フォレオせんだい宮の杜		100.0	239,518	0.8	100.0	239,274	0.8	
アクロスプラザ稲沢 (底地)		100.0	69,840	0.2	100.0	69,840	0.2	
スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店		100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
平塚商業施設 (底地)		100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)		100.0	104,340	0.4	100.0	104,880	0.4	
洋服の青山文京千石駅前店		100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
フォレオ葛蒲		100.0	157,740	0.5	100.0	157,806	0.5	
ハピアス海田 (底地)		100.0	38,400	0.1	100.0	38,574	0.1	
COMBOX310		100.0	148,800	0.5	100.0	150,150	0.5	
スポーツプラザ茨木		100.0	83,041	0.3	100.0	82,842	0.3	
商業施設 小計			99.8	4,238,837	14.4	99.8	4,242,324	14.4

用途	不動産等の名称	第33期 (2022年3月1日～2022年8月31日)			第34期 (2022年9月1日～2023年2月28日)		
		稼働率 [期末時点] (%)(注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	稼働率 [期末時点] (%)(注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
ホテル	ダイワロイネットホテル横浜関内	100.0	153,782	0.5	100.0	154,204	0.5
	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	100.0	46,956	0.2	100.0	51,425	0.2
	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	100.0	120,838	0.4	100.0	126,000	0.4
	アマネク金沢	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	カンデオホテルズ長崎新地中華街 ホテル 小計	100.0	104,227	0.4	100.0	(注3)	(注3)
その他 資産	アーバンリビング稲毛	100.0	39,060	0.1	100.0	39,060	0.1
	油壺マリーナヒルズ	100.0	43,749	0.1	100.0	43,749	0.1
	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)	100.0	336,337	1.1	100.0	328,109	1.1
	シャープ広島ビル	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	ナーサリールームベリレーパー 大森西・ウエルシア大田大森西店	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	GRANODE広島	99.5	1,001,329	3.4	99.5	995,549	3.4
	その他資産 小計	99.7	(注3)	(注3)	99.7	(注3)	(注3)
合計	99.7	29,368,987	100.0	99.7	29,489,738	100.0	

(注1) 「稼働率 [期末時点]」は、2022年8月31日現在及び2023年2月28日現在の各不動産又は各信託不動産の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2) 「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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 小計」及び「その他資産 小計」の賃貸事業収入・対総賃貸事業収入比率）についても開示していません。

#### (4)再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### (5)公共施設等運営権明細表

該当事項はありません。

#### (6)特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	71,400,000	61,400,000	1,298,936
	変動受取・固定支払			
合計		71,400,000	61,400,000	1,298,936

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、金融商品に関する会計基準に基づく金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

#### (7)その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権は、前記の「(3)不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2023年2月28日現在におけるその他の特定資産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	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
国債証券	30年分離元本国債 (第27回)	10,000	9,497	-	-	8,536	△ 961	営業保証金として供託 しています。
合計		10,000	9,497	-	-	8,536	△ 961	

#### (8)国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

## ④保有不動産の資本的支出

### (1)資本的支出の予定

2023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プロジェクト浦安Ⅰ (千葉県浦安市)	屋内外消火栓配管更新工事	自 2023年5月 至 2023年9月	108,900	-	-
Dプロジェクト浦安Ⅱ (千葉県浦安市)	空調更新工事	自 2022年12月 至 2023年6月	75,900	-	-
Dプロジェクト久喜Ⅱ (埼玉県久喜市)	空調新設工事	自 2023年7月 至 2023年10月	524,139	-	-
Dプロジェクト浦安Ⅲ (千葉県浦安市)	屋内外消火栓配管更新工事	自 2023年5月 至 2023年10月	119,900	-	-
Dプロジェクト上三川 (栃木県河内郡)	LED照明更新工事	自 2023年6月 至 2023年8月	60,390	-	-
	防火区画形成工事	自 2023年8月 至 2024年3月	737,000	-	-
DPL流山Ⅲ (千葉県流山市)	太陽光発電設備設置工事	自 2023年4月 至 2023年8月	308,000	-	-
カスターリア銀座 (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2023年3月 至 2023年9月	69,080	-	-
カスターリア広尾 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2023年3月 至 2023年9月	81,267	-	-
カスターリア東日本橋Ⅲ (東京都中央区)	インターホン更新工事	自 2024年1月 至 2024年2月	12,184	-	-
カスターリア浅草橋 (東京都台東区)	大規模修繕工事	自 2022年11月 至 2023年4月	45,650	-	-
カスターリア用賀 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 2023年4月 至 2023年9月	44,550	-	-
カスターリア蔵前 (東京都台東区)	大規模修繕工事	自 2023年4月 至 2023年9月	60,610	-	-
カスターリア目黒長者丸 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 2023年4月 至 2023年8月	57,860	-	-
カスターリア東比恵 (福岡県福岡市)	インターホン更新工事	自 2023年7月 至 2023年9月	19,140	-	-
カスターリア勾当台公園 (宮城県仙台市)	大規模修繕工事	自 2023年4月 至 2023年8月	77,407	-	-
カスターリア薬院 (福岡県福岡市)	インターホン更新工事	自 2023年7月 至 2023年9月	17,600	-	-
アクロスモール新鎌ヶ谷 (千葉県鎌ヶ谷市)	外壁塗装工事 (Ⅰ期)	自 2023年5月 至 2023年8月	92,782	-	-
フォレオ博多 (福岡県福岡市)	大規模外壁改修工事 (Ⅱ期)	自 2023年3月 至 2023年9月	149,677	-	-

(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1,589,631千円であり、当期費用に区分された修繕費1,021,773千円、原状回復工事費240,089千円と合わせ、合計2,851,495千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)
Dプロジェクト川越Ⅳ (埼玉県川越市)	大規模修繕工事	自 2022年 5月 至 2022年10月	229,172
カスターリア新御茶ノ水 (東京都千代田区)	大規模修繕工事	自 2022年10月 至 2023年 2月	30,858
カスターリア新富町Ⅲ (東京都中央区)	大規模修繕工事	自 2022年10月 至 2023年 2月	37,150
カスターリア本所吾妻橋 (東京都墨田区)	インターホン更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 2月	10,855
カスターリア門前仲町Ⅱ (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2022年10月 至 2023年 2月	33,092
カスターリア西船橋 (千葉県船橋市)	インターホン更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 2月	10,078
カスターリア堺筋本町 (大阪府大阪市)	インターホン更新工事	自 2023年 1月 至 2023年 2月	24,165
カスターリアタワー肥後橋 (大阪府大阪市)	大規模修繕工事	自 2022年 8月 至 2023年 2月	68,741
カスターリア京都西大路 (京都府京都市)	インターホン更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 2月	12,514

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、修繕積立金を以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

営業期間	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期首積立金残高	1,478,435	1,492,515	1,506,595	1,520,675	1,534,755
当期積立額	14,080	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	1,492,515	1,506,595	1,520,675	1,534,755	1,548,835

▶ ⑤費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第33期	第34期
	(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
資産運用報酬	1,921,674	1,908,944
資産保管手数料	38,338	38,362
一般事務委託手数料	94,587	94,036
役員報酬	6,660	6,660
その他費用	480,327	435,118
合計	2,541,588	2,483,121

(2)借入状況

2023年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		1,000,000	-	0.87%	2022年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2015年 4月1日	1,000,000	-	(注2)	10月3日	返済		
農林中央金庫		1,000,000	-					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月28日	1,000,000	-	0.65%	2022年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	-		9月28日	返済		
株式会社みずほ銀行		1,000,000	-					
株式会社三井住友銀行		1,800,000	-					
株式会社三菱UFJ銀行		3,200,000	-					
三井住友信託銀行株式会社	2015年 12月28日	1,800,000	-	0.59%	2022年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,800,000	-	(注2)	12月28日	返済		
株式会社りそな銀行		1,400,000	-					
株式会社SBI新生銀行		500,000	-					
日本生命保険相互会社	2018年 4月10日	1,000,000	-	0.43%	2022年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
				(注3)	9月9日	返済		
三井住友信託銀行株式会社	2013年 3月27日	2,000,000	2,000,000	1.50%	2023年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
				(注2)	3月27日	返済		
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 11月30日	1,000,000	1,000,000	0.71%	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	(注2)	5月31日	返済		
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	2,700,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,700,000	1,700,000					
株式会社みずほ銀行	2016年 9月30日	1,700,000	1,700,000	0.41%	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000	(注3)	3月31日	返済		
株式会社りそな銀行		800,000	800,000					
株式会社SBI新生銀行		300,000	300,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2018年 3月27日	1,000,000	1,000,000	0.44%	2023年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
				(注3)	3月31日	返済		
日本生命保険相互会社	2014年 9月30日	-	1,000,000	1.00%	2023年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
				(注3)	9月29日	返済		
株式会社日本政策投資銀行	2015年 1月30日	-	2,000,000	0.88%	2024年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
				(注3)	1月31日	返済		
株式会社三井住友銀行		-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2015年 4月1日	-	1,000,000	0.99%	2023年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		-	1,000,000	(注2)	10月2日	返済		
株式会社りそな銀行		-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		-	4,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2017年 3月31日	-	4,000,000	0.57%	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		-	1,000,000	(注3)	9月29日	返済		
みずほ信託銀行株式会社		-	1,000,000					
第一生命保険株式会社	2018年 9月27日	-	1,000,000	0.43%	2023年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
				(注3)	9月29日	返済		
三井住友信託銀行株式会社		-	900,000					
株式会社三菱UFJ銀行		-	1,900,000					
株式会社三井住友銀行		-	900,000					
株式会社みずほ銀行	2020年 3月31日	-	900,000	0.27%	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		-	800,000		9月29日	返済		
農林中央金庫		-	500,000					
株式会社千葉銀行		-	500,000					
株式会社SBI新生銀行		-	300,000					
小計	-	35,900,000	42,100,000	-	-	-	-	-

1年内返済予定の長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,000,000	1,000,000	1.52%	2024年	期限一括	(注4)	無担保
三井住友信託銀行株式会社	4月1日	500,000	500,000	(注2)	4月1日	返済		無保証
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年	500,000	500,000	2.03%	2026年	期限一括	(注4)	無担保
三井住友信託銀行株式会社	4月1日	500,000	500,000	(注2)	4月1日	返済		無保証
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
日本生命保険相互会社	2014年	1,000,000	-	1.00%	2023年	期限一括	(注4)	無担保
	9月30日			(注3)	9月29日	返済		無保証
株式会社日本政策投資銀行	2015年	2,000,000	-	0.88%	2024年	期限一括	(注6)	無担保
	1月30日			(注3)	1月31日	返済		無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	-					
三井住友信託銀行株式会社	2015年	1,000,000	-	0.99%	2023年	期限一括	(注4)	無担保
株式会社みずほ銀行	4月1日	1,000,000	-	(注2)	10月2日	返済		無保証
株式会社りそな銀行		1,000,000	-					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2015年	1,000,000	1,000,000	1.23%	2025年	期限一括	(注4)	無担保
株式会社三菱UFJ銀行	4月1日	1,000,000	1,000,000	(注2)	10月1日	返済		無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年	3,000,000	3,000,000	1.18%	2025年	期限一括	(注4)	無担保
	4月1日			(注3)	10月1日	返済		無保証
株式会社日本政策投資銀行	2015年	1,500,000	1,500,000	1.46%	2027年	期限一括	(注4)	無担保
	4月1日			(注3)	4月1日	返済		無保証
日本生命保険相互会社	2015年	1,000,000	1,000,000	0.73%	2024年	期限一括	(注4)	無担保
	9月28日			(注3)	9月30日	返済		無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年	1,000,000	1,000,000	0.97%	2025年	期限一括	(注5)	無担保
三井住友信託銀行株式会社	11月30日	1,000,000	1,000,000	(注2)	5月30日	返済		無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年	1,000,000	1,000,000	1.09%	2026年	期限一括	(注5)	無担保
三井住友信託銀行株式会社	11月30日	1,000,000	1,000,000	(注2)	5月29日	返済		無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社りそな銀行	2016年	500,000	500,000	0.63%	2025年	期限一括	(注4)	無担保
みずほ信託銀行株式会社	9月28日	500,000	500,000	(注3)	9月29日	返済		無保証
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年	1,000,000	1,000,000	0.69%	2026年	期限一括	(注4)	無担保
	9月28日			(注3)	9月28日	返済		無保証
株式会社三菱UFJ銀行		2,800,000	2,800,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
株式会社三井住友銀行	2016年	1,800,000	1,800,000	0.48%	2024年	期限一括	(注5)	無担保
株式会社みずほ銀行	9月30日	1,800,000	1,800,000	(注3)	3月29日	返済		無保証
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社りそな銀行		900,000	900,000					
株式会社SBI新生銀行		400,000	400,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
株式会社みずほ銀行		3,000,000	3,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年	5,000,000	5,000,000	0.87%	2026年	期限一括	(注5)	無担保
三井住友信託銀行株式会社	11月29日	3,000,000	3,000,000	(注3)	11月30日	返済		無保証
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2017年	2,000,000	2,000,000	0.85%	2027年	期限一括	(注7)	無担保
	3月9日			(注3)	3月31日	返済		無保証
三井住友海上火災保険株式会社	2017年	1,000,000	1,000,000	0.55%	2024年	期限一括	(注7)	無担保
	3月9日			(注3)	3月29日	返済		無保証
株式会社みずほ銀行		4,000,000	-					
三井住友信託銀行株式会社	2017年	4,000,000	-	0.57%	2023年	期限一括	(注5)	無担保
株式会社三菱UFJ銀行	3月31日	1,000,000	-	(注3)	9月29日	返済		無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	-					
株式会社三井住友銀行		4,000,000	4,000,000					
株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000					
信金中央金庫	2017年	2,000,000	2,000,000	0.70%	2025年	期限一括	(注5)	無担保
株式会社三菱UFJ銀行	3月31日	1,500,000	1,500,000	(注3)	3月31日	返済		無保証
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,200,000	2,200,000					
株式会社みずほ銀行		1,200,000	1,200,000					
株式会社りそな銀行	2017年	1,100,000	1,100,000	0.76%	2026年	期限一括	(注4)	無担保
みずほ信託銀行株式会社	4月11日	1,000,000	1,000,000	(注3)	4月30日	返済		無保証
株式会社SBI新生銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社三井住友銀行		2,100,000	2,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,700,000	3,700,000	1.02%	2028年	期限一括	(注4)	無担保
三井住友信託銀行株式会社	4月11日	1,800,000	1,800,000	(注3)	4月28日	返済		無保証
株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,400,000	3,400,000					
株式会社三井住友銀行	2017年	3,400,000	3,400,000	0.89%	2027年	期限一括	(注5)	無担保
株式会社みずほ銀行	7月31日	3,400,000	3,400,000	(注3)	7月30日	返済		無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,900,000	1,900,000					
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		3,000,000	3,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
株式会社みずほ銀行	2017年	2,500,000	2,500,000	0.90%	2027年	期限一括	(注5)	無担保
株式会社七十七銀行	11月29日	1,000,000	1,000,000	(注3)	11月30日	返済		無保証
株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社京都銀行		500,000	500,000					
株式会社中国銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年	1,500,000	1,500,000	0.75%	2027年	期限一括	(注4)	無担保
	3月27日			(注3)	9月30日	返済		無保証
株式会社日本政策投資銀行	2018年	2,000,000	2,000,000	0.65%	2026年	期限一括	(注4)	無担保
	4月10日			(注3)	4月30日	返済		無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行	2018年	500,000	500,000	0.52%	2024年	期限一括	(注4)	無担保
	4月10日			(注3)	4月30日	返済		無保証
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					

長期借入金



I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社あおぞら銀行	2018年 4月10日	500,000	500,000	0.60% (注3)	2025年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
株式会社三井住友銀行	2018年 4月10日	3,000,000	3,000,000	0.89% (注3)	2028年 4月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
第一生命保険株式会社	2018年 9月27日	1,000,000	-	0.43% (注3)	2023年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
太陽生命保険株式会社	2018年 9月27日	1,000,000	1,000,000	0.60% (注3)	2025年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,100,000	1,100,000					
三井住友信託銀行株式会社	2018年 12月7日	1,100,000	1,100,000	0.88% (注3)	2028年 12月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,100,000	1,100,000					
株式会社かんぽ生命保険		1,100,000	1,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行		600,000	600,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
農林中央金庫		1,100,000	1,100,000					
株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	700,000	700,000	0.43% (注3)	2025年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社千葉銀行		600,000	600,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社静岡銀行		500,000	500,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2019年 4月5日	1,000,000	1,000,000	0.45% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
日本生命保険相互会社	2019年 4月5日	500,000	500,000	0.50% (注3)	2027年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2019年 4月5日	1,500,000	1,500,000	0.59% (注3)	2028年 4月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫		1,100,000	1,100,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社SBI新生銀行		1,000,000	1,000,000					
信金中央金庫	2019年 4月10日	1,000,000	1,000,000	0.39% (注3)	2024年 10月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社中国銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
株式会社みずほ銀行		2,700,000	2,700,000					
三井住友信託銀行株式会社	2019年 4月10日	2,500,000	2,500,000	0.75% (注2)	2029年 4月27日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		700,000	700,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月29日	2,000,000	2,000,000	0.66% (注2)	2029年 11月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.59% (注3)	2029年 1月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行		2,400,000	2,400,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月31日	1,000,000	1,000,000	0.46% (注3)	2027年 7月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		2,200,000	2,200,000					
三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	3,400,000	3,400,000	0.61% (注2)	2030年 1月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		1,300,000	1,300,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,200,000	1,200,000					
株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
三井住友信託銀行株式会社		900,000	-					
株式会社三菱UFJ銀行		1,900,000	-					
株式会社三井住友銀行		900,000	-					
株式会社みずほ銀行	2020年 3月31日	900,000	-	0.27%	2023年 9月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		800,000	-					
農林中央金庫		500,000	-					
株式会社千葉銀行		500,000	-					
株式会社SBI新生銀行		300,000	-					
三井住友海上火災保険株式会社	2020年 4月1日	1,000,000	1,000,000	0.40% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
株式会社七十七銀行		700,000	700,000					
株式会社中国銀行		700,000	700,000					
日本生命保険相互会社	2020年 4月3日	600,000	600,000	0.35% (注3)	2024年 10月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
第一生命保険株式会社	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.40% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.41% (注3)	2026年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2020年 4月3日	1,000,000	1,000,000	0.51% (注3)	2028年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.51% (注2)	2029年 4月27日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社みずほ銀行	2020年 4月3日	2,000,000	2,000,000	0.62% (注2)	2030年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社京都銀行		500,000	500,000					
株式会社山梨中央銀行		500,000	500,000					
第一生命保険株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.44% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.46% (注3)	2027年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
農林中央金庫	2021年 1月29日	3,500,000	3,500,000	0.37% (注3)	2028年 1月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2021年 4月1日	500,000	500,000	0.70% (注3)	2031年 4月1日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000					
三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000					
株式会社みずほ銀行	2021年 4月30日	600,000	600,000	0.28% (注3)	2026年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		600,000	600,000					
農林中央金庫		1,500,000	1,500,000					
日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月3日	1,000,000	1,000,000	0.56% (注3)	2031年 8月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社山梨中央銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社関西みらい銀行		1,000,000	1,000,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社京都銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
第一生命保険株式会社	2021年 9月3日	1,000,000	1,000,000	0.80% (注3)	2033年 8月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 10月1日	500,000	500,000	0.28% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫		1,500,000	1,500,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2021年 10月1日	1,000,000	1,000,000	0.37% (注3)	2028年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 11月30日	3,000,000	3,000,000	0.45% (注3)	2029年 5月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
農林中央金庫		1,600,000	1,600,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,550,000	1,550,000					
株式会社あおぞら銀行	2022年 1月31日	1,100,000	1,100,000	0.42% (注3)	2028年 7月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		700,000	700,000					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
株式会社千葉銀行		100,000	100,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 4月1日	1,000,000	1,000,000	0.90% (注3)	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,950,000	1,950,000					
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
農林中央金庫		1,600,000	1,600,000					
株式会社みずほ銀行		1,150,000	1,150,000					
株式会社あおぞら銀行		1,100,000	1,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 4月28日	1,050,000	1,050,000	0.80% (注3)	2030年 10月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行		400,000	400,000					
株式会社静岡銀行		250,000	250,000					
株式会社千葉銀行		200,000	200,000					

長期借入金

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社静岡銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2022年 4月28日	500,000	500,000	0.75% (注3)	2030年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社中国銀行		500,000	500,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		250,000	250,000					
株式会社京葉銀行		250,000	250,000					
長期借入金 日本生命保険相互会社	2022年 9月9日	-	1,000,000	0.51% (注3)	2027年 1月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2022年 9月28日	-	1,000,000	0.96% (注3)	2031年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行	2022年 10月3日	-	1,000,000	0.87% (注3)	2030年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
農林中央金庫		-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		-	1,300,000					
株式会社三菱UFJ銀行		-	2,700,000					
株式会社りそな銀行	2022年 12月28日	-	1,400,000	1.26% (注3)	2031年 12月26日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		-	1,300,000					
株式会社みずほ銀行		-	1,300,000					
株式会社SBI新生銀行		-	500,000					
小計	-	329,650,000	321,450,000	-	-		-	-
合計	-	365,550,000	363,550,000	-	-		-	-

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率(期中の加重平均)を小数第3位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。  
(注3) 固定金利での借入です。  
(注4) 使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。  
(注5) 使途は、既存借入金の返済資金(リファイナンス資金)です。  
(注6) 使途は、再生債務(投資法人債)の償還資金及び再生債務(借入金)の返済資金です。  
(注7) 使途は、投資法人債の償還資金です。

### (3)投資法人債

2023年2月28日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
大和ハウスリート投資法人 第1回無担保投資法人債(注1)	2014年 12月24日	2,000,000	2,000,000	0.826%	2024年 12月24日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウス・ レジデンシャル投資法人 第3回無担保投資法人債(注1)	2015年 1月22日	3,000,000	3,000,000	0.67%	2025年 1月22日	期限一括	(注3)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第6回無担保投資法人債(注1)	2016年 12月20日	4,000,000	4,000,000	0.57%	2026年 12月18日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第7回無担保投資法人債(注1)	2018年 7月30日	2,000,000	2,000,000	0.69%	2030年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第8回無担保投資法人債(注1)	2018年 7月30日	1,000,000	1,000,000	1.03%	2038年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第9回無担保投資法人債(注1) (グリーンボンド)	2019年 11月25日	6,000,000	6,000,000	0.53%	2029年 11月22日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第10回無担保投資法人債(注1) (グリーンボンド)	2020年 5月27日	2,400,000	2,400,000	0.34%	2025年 5月27日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第11回無担保投資法人債(注1) (グリーンボンド)	2020年 5月27日	1,600,000	1,600,000	0.64%	2030年 5月27日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第12回無担保投資法人債(注1) (グリーンボンド)	2020年 5月27日	1,000,000	1,000,000	1.00%	2040年 5月25日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第13回無担保投資法人債(注1)	2020年 12月24日	3,000,000	3,000,000	0.60%	2032年 12月24日	期限一括	(注5)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第14回無担保投資法人債(注1) (グリーンボンド)	2021年 4月15日	4,000,000	4,000,000	0.50%	2031年 4月15日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第15回無担保投資法人債(注1) (サステナビリティボンド)	2021年 11月17日	3,000,000	3,000,000	0.40%	2031年 11月17日	期限一括	(注6)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第16回無担保投資法人債(注1) (サステナビリティボンド)	2021年 11月17日	1,000,000	1,000,000	0.66%	2036年 11月17日	期限一括	(注6)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第17回無担保投資法人債(注1)	2021年 12月16日	4,000,000	4,000,000	0.24%	2027年 12月16日	期限一括	(注5)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第18回無担保投資法人債(注1) (サステナビリティ・リンク・ボンド) (注7)	2022年 5月25日	4,000,000	4,000,000	0.575% (注8)	2029年 5月25日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第19回無担保投資法人債(注1)	2022年 12月19日	-	2,000,000	0.77%	2032年 6月18日	期限一括	(注2)	無担保
合計	-	42,000,000	44,000,000	-	-	-	-	-

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。  
(注2) 使途は、既存借入金の返済資金です。  
(注3) 使途は、再生債務(投資法人債)の償還資金及び再生債務(借入金)の返済資金です。  
(注4) 使途は、「グリーン適格資産」に係る既存借入金の返済資金の一部です。  
(注5) 使途は、投資法人債の償還資金です。  
(注6) 使途は、「サステナビリティ適格資産」に係る既存借入金の返済資金の一部です。  
(注7) サステナビリティ・リンク・ボンドとは、あらかじめ定めたサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(SPT)を達成するか否かによって条件が変化する債券をいいます。  
(注8) 利率(年率)については、2022年5月25日の翌日から2023年5月25日まで0.575%になります。また、2023年5月25日の翌日以降については、各年の判定基準日の度に判定を行い、SPTの達成度合いに応じた利率が適用されます。

### (4)短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5)新投資口予約権

該当事項はありません。

## ⑥ 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### (3) 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ① 取引状況

第34期に係る利害関係人等(注)との売買取引等については、該当事項はありません。

#### ② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等 (注) との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)(%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	1,493,274	大和リビング株式会社	541,010	36.2
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	334,530	22.4
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	281,488	18.9
		大和ライフネクスト株式会社	34,995	2.3
		大和リース株式会社	3,332	0.2
修繕費	1,021,773	大和リビング株式会社	519,661	50.9
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	163,232	16.0
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	153,439	15.0
		大和ライフネクスト株式会社	9,340	0.9
		大和リース株式会社	3,843	0.4
原状回復工事費	240,089	大和リビング株式会社	165,768	69.0
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	9,400	3.9
その他賃貸事業費用	168,814	大和リビング株式会社	82,632	48.9
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	25,554	15.1
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	14,787	8.8
		大和ライフネクスト株式会社	66	0.0
		大和リース株式会社	15	0.0

(注) 「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## ⑦ 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### (5) 海外不動産保有法人及びその有する不動産等に係る開示

該当事項はありません。

## ⑧ その他

### (1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会開催日	項目	概要
2022年 11月25日	投資法人債発行 引受等契約締結	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に伴い、今後発行される投資法人債の一般事務の委託先等を執行役員に一任することを決議しました。かかる決議に基づき、SMBC日興証券株式会社に投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を委託し、また、株式会社りそな銀行に発行代理人事務及び支払代理人事務等を委託しました。

### (2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,043,112	34,095,523
信託現金及び信託預金	19,987,061	19,368,951
営業未収入金	314,491	281,261
前払費用	731,649	729,739
その他	4,087	11,372
貸倒引当金	△2,035	△1,454
流動資産合計	51,078,366	54,485,394
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,872,104	26,001,521
減価償却累計額	△6,201,445	△6,460,002
建物 (純額)	19,670,659	19,541,519
構築物	246,523	263,667
減価償却累計額	△59,111	△62,288
構築物 (純額)	187,412	201,378
機械及び装置	478,657	484,253
減価償却累計額	△203,957	△214,501
機械及び装置 (純額)	274,700	269,752
工具、器具及び備品	844,097	881,294
減価償却累計額	△543,827	△572,360
工具、器具及び備品 (純額)	300,269	308,933
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物	*1 431,538,606	*1 432,623,303
減価償却累計額	△61,256,572	△66,118,041
信託建物 (純額)	370,282,033	366,505,261
信託構築物	10,127,725	10,182,640
減価償却累計額	△1,914,446	△2,112,985
信託構築物 (純額)	8,213,278	8,069,655
信託機械及び装置	2,665,397	2,649,669
減価償却累計額	△1,417,998	△1,470,540
信託機械及び装置 (純額)	1,247,399	1,179,129
信託工具、器具及び備品	1,968,095	2,162,410
減価償却累計額	△1,012,727	△1,130,901
信託工具、器具及び備品 (純額)	955,367	1,031,508
信託土地	421,990,449	421,990,449
信託建設仮勘定	199,950	4,580
有形固定資産合計	845,032,844	840,813,493
無形固定資産		
のれん	55,502,344	53,520,117
信託借地権	5,782,810	5,735,397
商標権	161	144
無形固定資産合計	61,285,315	59,255,659
投資その他の資産		
投資有価証券	*2 9,480	*2 9,497
長期前払費用	2,403,601	2,302,615
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,547,353	3,547,353
投資その他の資産合計	5,960,534	5,859,566
固定資産合計	912,278,695	905,928,719
繰延資産		
投資法人債発行費	209,212	207,624
繰延資産合計	209,212	207,624
資産合計	963,566,274	960,621,737

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,693,807	1,844,875
1年内返済予定の長期借入金	35,900,000	42,100,000
未払金	137,152	92,099
未払費用	1,818,619	1,810,661
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,549,216	484,068
前受金	3,628,679	3,644,153
前受収益	132,825	108,530
預り金	173,587	166,337
デリバティブ債務	23,350	16,678
その他	67,520	67,520
流動負債合計	45,125,362	50,335,530
固定負債		
投資法人債	42,000,000	44,000,000
長期借入金	329,650,000	321,450,000
長期前受収益	175,991	127,789
預り敷金及び保証金	330,939	332,205
信託預り敷金及び保証金	23,539,868	23,526,583
資産除去債務	677,259	683,696
デリバティブ債務	246,460	116,006
固定負債合計	396,620,519	390,236,281
負債合計	441,745,882	440,571,812
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	268,042,601	268,042,601
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	*3 △5,039,524	*3 △6,879,284
その他の出資剰余金控除額	-	△44,080
出資剰余金控除額合計	△5,039,524	△6,923,364
出資剰余金 (純額)	242,628,039	240,744,199
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	11,419,562	11,395,808
剰余金合計	254,047,602	252,140,008
投資主資本合計	522,090,203	520,182,609
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△269,810	△132,684
評価・換算差額等合計	△269,810	△132,684
純資産合計	*4 521,820,392	*4 520,049,925
負債純資産合計	963,566,274	960,621,737

### Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※ 28,085,530	※ 28,167,848
その他賃貸事業収入	※ 1,283,457	※ 1,321,890
営業収益合計	29,368,987	29,489,738
営業費用		
賃貸事業費用	※ 12,183,764	※ 12,283,588
資産運用報酬	1,921,674	1,908,944
資産保管手数料	38,338	38,362
一般事務委託手数料	94,587	94,036
役員報酬	6,660	6,660
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
貸倒引当金繰入額	1,577	-
その他営業費用	478,750	435,118
営業費用合計	16,707,579	16,748,936
営業利益	12,661,408	12,740,801
営業外収益		
受取利息	185	229
貸倒引当金戻入額	-	103
未払分配金除斥益	5,249	7,357
債務勘定整理益	7,473	4,249
固定資産受贈益	-	531
還付加算金	2,920	-
その他	23	17
営業外収益合計	15,852	12,488
営業外費用		
支払利息	1,169,396	1,176,845
投資法人債利息	112,622	117,779
投資法人債発行費償却	15,394	16,367
融資関連費用	325,546	315,847
その他	3,913	2,000
営業外費用合計	1,626,875	1,628,839
経常利益	11,050,385	11,124,451
税引前当期純利益	11,050,385	11,124,451
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	11,049,780	11,123,846
前期繰越利益	369,782	271,962
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	11,419,562	11,395,808

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考)(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							投資主資本 合計
	剰余金						当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	
	出資総額	出資剰余金			出資剰余金 (純額)	剰余金合計		
		出資剰余金	一時差異等 調整引当額	出資剰余金 控除額合計				
当期首残高	268,042,601	247,667,563	△3,401,604	△3,401,604	244,265,959		12,238,902	256,504,861
当期変動額								
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配			△1,637,920	△1,637,920	△1,637,920		△1,637,920	△1,637,920
剰余金の配当						△11,869,120	△11,869,120	△11,869,120
当期純利益						11,049,780	11,049,780	11,049,780
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	-	-	△1,637,920	△1,637,920	△1,637,920	△819,339	△2,457,259	△2,457,259
当期末残高	※268,042,601	247,667,563	△5,039,524	△5,039,524	242,628,039	11,419,562	254,047,602	522,090,203

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△369,449	△369,449	524,178,013
当期変動額			
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配			△1,637,920
剰余金の配当			△11,869,120
当期純利益			11,049,780
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)	99,638	99,638	99,638
当期変動額合計	99,638	99,638	△2,357,620
当期末残高	△269,810	△269,810	521,820,392

## IV 投資主資本等変動計算書

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	剰余金					
	出資剰余金					
	出資総額	出資剰余金控除額				出資剰余金 (純額)
出資剰余金		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	△5,039,524	-	△5,039,524	242,628,039
当期変動額						
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配			△1,839,760		△1,839,760	△1,839,760
その他の利益超 過分配				△44,080	△44,080	△44,080
剰余金の配当						
当期純利益						
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	-	-	△1,839,760	△44,080	△1,883,840	△1,883,840
当期末残高	※268,042,601	247,667,563	△6,879,284	△44,080	△6,923,364	240,744,199

(単位：千円)

	投資主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		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	11,419,562	254,047,602	522,090,203	△269,810	△269,810	521,820,392
当期変動額						
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△1,839,760	△1,839,760			△1,839,760
その他の利益超 過分配		△44,080	△44,080			△44,080
剰余金の配当	△11,147,600	△11,147,600	△11,147,600			△11,147,600
当期純利益	11,123,846	11,123,846	11,123,846			11,123,846
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)				137,126	137,126	137,126
当期変動額合計	△23,753	△1,907,593	△1,907,593	137,126	137,126	△1,770,467
当期末残高	11,395,808	252,140,008	520,182,609	△132,684	△132,684	520,049,925

## V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

区 分	前期(ご参考)	当期
	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
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。	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。 建物 2～69年 構築物 3～63年 機械及び装置 7～28年 工具、器具及び備品 2～28年 (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。 のれん 20年 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。	(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。 建物 2～69年 構築物 3～63年 機械及び装置 7～28年 工具、器具及び備品 2～28年 (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。 のれん 20年 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。
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。	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。	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収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。	(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収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。

区 分	前期 (ご参考)	当期
	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
6. ヘッジ会計の方法	<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>(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>
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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> <ol 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> </ol> <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>	<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> <ol 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> </ol> <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>

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考)	当期																																
	(2022年8月31日)	(2023年2月28日)																																
※1 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物	17,328 千円	17,328 千円																																
※2 投資有価証券 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。	9,480 千円	9,497 千円																																
※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 (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)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>のれん</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発生した事由</td> <td>のれんの償却の発生</td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td>50,508</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>3,401,604</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td>1,637,920</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>5,039,524</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	のれん	発生した事由	のれんの償却の発生	当初発生額	50,508	当期首残高	3,401,604	当期引当額	1,637,920	当期戻入額	—	当期末残高	5,039,524	戻入れの事由	—	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>のれん</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発生した事由</td> <td>のれんの償却の発生</td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td>50,508</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>5,039,524</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td>1,839,760</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>6,879,284</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	のれん	発生した事由	のれんの償却の発生	当初発生額	50,508	当期首残高	5,039,524	当期引当額	1,839,760	当期戻入額	—	当期末残高	6,879,284	戻入れの事由	—
発生した資産等	のれん																																	
発生した事由	のれんの償却の発生																																	
当初発生額	50,508																																	
当期首残高	3,401,604																																	
当期引当額	1,637,920																																	
当期戻入額	—																																	
当期末残高	5,039,524																																	
戻入れの事由	—																																	
発生した資産等	のれん																																	
発生した事由	のれんの償却の発生																																	
当初発生額	50,508																																	
当期首残高	5,039,524																																	
当期引当額	1,839,760																																	
当期戻入額	—																																	
当期末残高	6,879,284																																	
戻入れの事由	—																																	
(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。																																		
※4 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	50,000千円	50,000千円																																
5 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)	(単位：千円)																																
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)

前期 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日		当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸収入	27,524,798	賃貸収入	27,603,668
共益費収入	560,731	共益費収入	564,179
計	28,085,530	計	28,167,848
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	483,228	施設使用料収入	482,648
付帯収益	530,924	付帯収益	571,765
その他賃貸事業収益	269,304	その他賃貸事業収益	267,476
計	1,283,457	計	1,321,890
不動産賃貸事業収益 合計	29,368,987	不動産賃貸事業収益 合計	29,489,738
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	1,614,583	管理業務費	1,493,274
水道光熱費	581,659	水道光熱費	698,672
公租公課	2,396,533	公租公課	2,395,903
修繕費	892,040	修繕費	1,021,773
原状回復工事費	268,558	原状回復工事費	240,089
保険料	51,584	保険料	53,899
信託報酬	58,006	信託報酬	61,602
減価償却費	5,654,048	減価償却費	5,625,660
その他営業費用	666,750	その他営業費用	692,711
不動産賃貸事業費用 合計	12,183,764	不動産賃貸事業費用 合計	12,283,588
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	17,185,223	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	17,206,150

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日		当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	8,000,000口	発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,320,000口	発行済投資口の総口数	2,320,000口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (2022年8月31日)		当期 (2023年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
貸倒引当金繰入超過額	640	貸倒引当金繰入超過額	457
前受利息	97,153	前受利息	74,346
合併時受入評価差額 (土地・建物)	2,109,651	合併時受入評価差額 (土地・建物)	2,038,479
資産除去債務	213,065	資産除去債務	215,090
繰延ヘッジ損益	84,882	繰延ヘッジ損益	41,742
定期借地権償却	226,280	定期借地権償却	241,196
その他	9,009	その他	8,874
繰延税金資産小計	2,740,683	繰延税金資産小計	2,620,187
評価性引当額	△2,740,683	評価性引当額	△2,620,187
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金負債		繰延税金負債	
合併時受入評価差額 (投資有価証券)	△598	合併時受入評価差額 (投資有価証券)	△578
合併時受入評価差額 (土地・建物)	△13,266,189	合併時受入評価差額 (土地・建物)	△13,229,530
資産除去債務に対する除却費用	△175,960	資産除去債務に対する除却費用	△175,943
繰延税金負債小計	△13,442,748	繰延税金負債小計	△13,406,053
評価性引当額	13,442,748	評価性引当額	13,406,053
繰延税金負債合計	—	繰延税金負債合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
(注)本投資法人は、投資法人規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、法人税等の発生を抑えるため、利益を超えた金銭を分配することができるものとしています。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。		(注)本投資法人は、投資法人規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、法人税等の発生を抑えるため、利益を超えた金銭を分配することができるものとしています。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.71	支払分配金の損金算入額	△36.70
のれん償却額	5.64	のれん償却額	5.61
評価性引当額の増減	△0.40	評価性引当額の増減	△0.37
その他	0.01	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日		当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
---	-----------------------------------

1. 金融商品の状況に関する事項  
 (1) 金融商品に対する取組方針  
 本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的に金利スワップ取引を行っています。

また、余資の運用に関しては、有価証券又は金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制  
 本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。

投資法人債及び借入金は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係る資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。

また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
 金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。

1. 金融商品の状況に関する事項  
 (1) 金融商品に対する取組方針  
 本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的に金利スワップ取引を行っています。

また、余資の運用に関しては、有価証券又は金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制  
 本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。

投資法人債及び借入金は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係る資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。

また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
 金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項  
 2022年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短時間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	9,480	9,035	△445
資産計	9,480	9,035	△445
(2) 1年内返済予定の長期借入金	35,900,000	35,910,947	10,947
(3) 投資法人債	42,000,000	41,624,295	△375,704
(4) 長期借入金	329,650,000	331,646,778	1,996,778
負債計	407,550,000	409,182,021	1,632,021
(5) デリバティブ取引	(269,810)	(269,810)	-
デリバティブ取引計	(269,810)	(269,810)	-

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、( ) で示しています。

2. 金融商品の時価等に関する事項  
 2023年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短時間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	9,497	8,536	△961
資産計	9,497	8,536	△961
(2) 1年内返済予定の長期借入金	42,100,000	42,139,285	39,285
(3) 投資法人債	44,000,000	42,772,675	△1,227,324
(4) 長期借入金	321,450,000	321,660,216	210,216
負債計	407,550,000	406,572,177	△977,822
(5) デリバティブ取引	(132,684)	(132,684)	-
デリバティブ取引計	(132,684)	(132,684)	-

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、( ) で示しています。

前期 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
---	-----------------------------------

(注1) 金融商品の時価の算定方法  
 (1) 投資有価証券  
 時価については、売買参考統計値によっています。なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	9,480	9,035	△445

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金  
 このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債  
 これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) デリバティブ取引  
 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。  
 ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
原則的処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超			
原則的処理	34,000,000	21,000,000	△269,810	(*1)
金利スワップの特例処理	54,900,000	44,400,000	(*2)	-

(\*1) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。  
 (\*2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注1)(2)及び(4)参照)

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以上
投資有価証券	-	-	-

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資有価証券	-	-	10,000

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以上
投資法人債	-	-	7,400,000
長期借入金(*)	35,900,000	44,700,000	35,100,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	4,000,000	30,600,000
長期借入金(*)	49,100,000	46,500,000	154,250,000

(\*) 1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法  
 (1) 投資有価証券  
 時価については、売買参考統計値によっています。なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	9,497	8,536	△961

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金  
 このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債  
 これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) デリバティブ取引  
 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。  
 ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
原則的処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超			
原則的処理	27,000,000	17,000,000	△132,684	(*1)
金利スワップの特例処理	44,400,000	44,400,000	(*2)	-

(\*1) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。  
 (\*2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注1)(2)及び(4)参照)

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以上
投資有価証券	-	-	-

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資有価証券	-	-	10,000

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以上
投資法人債	-	5,000,000	2,400,000
長期借入金(*)	42,100,000	35,100,000	44,600,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	4,000,000	4,000,000	28,600,000
長期借入金(*)	47,500,000	46,500,000	147,750,000

(\*) 1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日				当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日																									
<p>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2022年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>855,137,285</td> <td>△4,321,630</td> <td>850,815,655</td> <td>1,046,376,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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)当期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。 (注3)当期末の時価は、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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。</p>				貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	855,137,285	△4,321,630	850,815,655	1,046,376,000	<p>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2023年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>850,815,655</td> <td>△4,266,764</td> <td>846,548,890</td> <td>1,065,580,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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)当期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。 (注3)当期末の時価は、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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。</p>				貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	850,815,655	△4,266,764	846,548,890	1,065,580,000
貸借対照表計上額			当期末の時価																										
当期首残高	当期増減額	当期末残高																											
855,137,285	△4,321,630	850,815,655	1,046,376,000																										
貸借対照表計上額			当期末の時価																										
当期首残高	当期増減額	当期末残高																											
850,815,655	△4,266,764	846,548,890	1,065,580,000																										

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日		当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

属性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
	大和ハウス工業株式会社	建設業	8.24	受取賃料等	1,662,323	前受金	284,000
				管理業務費等	4,542	信託預り敷金及び保証金	1,625,945
	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	受取賃料等	1,699,554	信託預り敷金及び保証金	283,238
				管理業務費等	1,271,661	営業未払金	389,772
	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	不動産管理業	—	受取賃料等	1,753,042	前受金	268,172
				管理業務費等	510,216	信託預り敷金及び保証金	2,477,705
						預り敷金及び保証金	64,000
				管理業務費等	510,216	営業未払金	147,624
	大和リース株式会社	建設業	—	受取賃料等	102,000	前受金	18,700
				管理業務費等	5,610	信託預り敷金及び保証金	102,000
利害関係人等						営業未払金	1,817
	大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	—	受取賃料等	51,386	前受金	268
				管理業務費等	50,603	信託預り敷金及び保証金	19,571
	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	—	管理業務費等	528,044	営業未払金	180,717
	大和エネルギー株式会社	不動産管理業	—	受取賃料等	23,973	前受金	4,616
	大和物流株式会社	運送業	—	受取賃料等	740,162	前受金	135,664
	株式会社メディアテック	情報通信業	—	ホームページ関連費用	340	信託預り敷金及び保証金	829,260
	ロイヤルホームセンター株式会社	小売業	—	受取賃料等	104,340	前受金	17,480
						信託預り敷金及び保証金	171,000
				借入金の返済	4,530,000	1年内返済予定の長期借入金	7,500,000
				新規借入	3,450,000	長期借入金	54,400,000
				利息の支払	213,302	未払費用	6,493
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	不動産管理処分信託委託	31,277	営業未払金	22
				一般事務委託手数料	77,737	未払費用	85,510
				投資口事務委託報酬	16,850	未払費用	971

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。  
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

属性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	大和ハウス工業株式会社	建設業	8.24	受取賃料等	1,573,994	前受金	283,529
						信託預り敷金及び保証金	1,566,537
	大和リビング株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	1,699,439	信託預り敷金及び保証金	283,238
						管理業務費等	1,309,072
	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	1,759,840	前受金	268,692
						信託預り敷金及び保証金	2,477,705
	大和リース株式会社	建設業	-	受取賃料等	102,000	預り敷金及び保証金	64,000
						管理業務費等	512,157
	大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	51,508	営業未払金	187,082
						管理業務費等	7,191
	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	470,275	前受金	18,700
						管理業務費等	44,402
	大和エネルギー株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	25,446	信託預り敷金及び保証金	102,000
						管理業務費等	7,191
	大和物流株式会社	運送業	-	受取賃料等	740,162	営業未払金	1,619
前受金						295	
株式会社メディアアテック	情報通信業	-	受取賃料等	104,880	信託預り敷金及び保証金	19,864	
					管理業務費等	44,402	
ロイヤルホームセンター株式会社	小売業	-	受取賃料等	104,880	営業未払金	12,560	
					前受金	17,480	
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	-	借入金の返済	2,800,000	信託預り敷金及び保証金	171,000
						新規借入	2,300,000
						利息の支払	210,468
						1年内返済予定の長期借入金	10,600,000
						長期借入金	50,800,000
						未払費用	6,341
						不動産管理処分信託委託	34,156
営業未払金	22						
一般事務委託手数料	77,761	未払費用	85,537				
				投資口事務委託報酬	16,275		
未払費用	16,275	未払費用	954				

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。  
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
1口当たり純資産額	224,922円	224,159円
1口当たり当期純利益	4,762円	4,794円
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) 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(ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期純利益(千円)	11,049,780	11,123,846
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)	11,049,780	11,123,846
期中平均投資口数(口)	2,320,000	2,320,000

(重要な後発事象に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
該当事項はありません。		該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日			当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日		
1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)			1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)		
	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高		顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入	512,387	512,387	水道光熱費収入	554,109	554,109
その他	—	28,856,600	その他	—	28,935,629
合計	512,387	29,368,987	合計	554,109	29,489,738
(注) 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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15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、上記金額には含まれていません。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) 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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15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、上記金額には含まれていません。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。		
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。			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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報			3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報		
(1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)			(1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)		
	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	161,837		顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	242,637
	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	242,637		顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	231,488
	契約資産 (期首残高)	—		契約資産 (期首残高)	—
	契約資産 (期末残高)	—		契約資産 (期末残高)	—
	契約負債 (期首残高)	—		契約負債 (期首残高)	—
	契約負債 (期末残高)	—		契約負債 (期末残高)	—
(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。 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まれていません。			(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。 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まれていません。		

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日			当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日		
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。			1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。		
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を定期借地権の残契約期間 (46~60年) 及びアスベストを含有する建物の耐用年数 (35年) と見積り、割引率はそれぞれ1.0~2.4%及び0.6%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。			2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を定期借地権の残契約期間 (46~60年) 及びアスベストを含有する建物の耐用年数 (35年) と見積り、割引率はそれぞれ1.0~2.4%及び0.6%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。		
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)			3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		
期首残高	670,889		期首残高	677,259	
有形固定資産の取得に伴う増加額	—		有形固定資産の取得に伴う増加額	—	
時の経過による調整額	6,369		時の経過による調整額	6,436	
期末残高	677,259		期末残高	683,696	

(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 (ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日			当期 自 2022年9月1日 至 2023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)			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	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	1,839,760	のれん	のれんの償却の発生	1,844,400
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。			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。		

## Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
I 当期末処分利益	11,419,562,690	11,395,808,822
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	1,839,760,000	1,844,400,000
その他の出資剰余金控除額	44,080,000	-
III 分配金の額	13,031,440,000	13,105,680,000
(投資口1口当たり分配金の額)	( 5,617)	( 5,649)
うち利益分配金	11,147,600,000	11,261,280,000
(うち1口当たり利益分配金)	( 4,805)	( 4,854)
うち一時差異等調整引当額	1,839,760,000	1,844,400,000
(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))	( 793)	( 795)
うちその他の利益超過分配金	44,080,000	-
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	( 19)	( -)
IV 次期繰越利益	271,962,690	134,528,822

### 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。

上記の方針のもと、当期については、当期純利益11,049,780,436円にのれん償却額1,982,226,586円を加算した金額13,032,007,022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13,031,440,000円(1口当たり5,617円)を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として11,147,600,000円(1口当たり4,805円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額として1,839,760,000円(1口当たり793円)、その他の利益超過分配金として44,080,000円(1口当たり19円)を分配することとしました。

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。

上記の方針のもと、当期については、当期純利益11,123,846,132円にのれん償却額1,982,226,586円を加算した金額13,106,072,718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13,105,680,000円(1口当たり5,649円)を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として11,261,280,000円(1口当たり4,854円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額1,844,400,000円(1口当たり795円)を分配することとしました。

## Ⅶ 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2023年4月18日

大和ハウスリート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 江下 聖

### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、大和ハウスリート投資法人の2022年9月1日から2023年2月28日までの第34期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。) (以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日		自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	11,050,385		11,124,451	
減価償却費	5,654,048		5,625,660	
のれん償却額	1,982,226		1,982,226	
投資法人債発行費償却	15,394		16,367	
商標権償却	227		16	
固定資産除却損	7,538		35,780	
受取利息	△185		△229	
支払利息	1,282,019		1,294,624	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	15,630		33,230	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	3,370,380		—	
前払費用の増減額 (△は増加)	△93,508		1,909	
営業未払金の増減額 (△は減少)	173,106		△66,623	
未払金の増減額 (△は減少)	39,176		△47,418	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,549,216		△1,065,148	
未払費用の増減額 (△は減少)	25,704		△9,174	
預り金の増減額 (△は減少)	△4,390		△7,249	
前受金の増減額 (△は減少)	24,893		15,473	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△371,786		100,985	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△44		△581	
その他	71,717		15,487	
小 計	24,791,751		19,049,789	
利息の受取額	185		229	
利息の支払額	△1,359,520		△1,365,904	
法人税等の支払額	△604		△611	
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,431,812		17,683,503	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△116,590		△213,681	
信託有形固定資産の取得による支出	△1,487,724		△963,801	
預り敷金及び保証金の受入による収入	28,570		20,122	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△44,178		△15,950	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	271,107		481,660	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△439,706		△514,611	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,788,522		△1,206,261	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	20,000,000		16,500,000	
長期借入金の返済による支出	△24,000,000		△18,500,000	
投資法人債の発行による収入	3,975,492		1,985,220	
分配金の支払額	△13,500,704		△13,028,161	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,525,212		△13,042,940	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,118,077		3,434,301	
現金及び現金同等物の期首残高	41,912,097		50,030,174	
現金及び現金同等物の期末残高	※ 50,030,174		※ 53,464,475	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項関係)(参考情報)

項目	期別	前期	当期
		自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
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		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。	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。

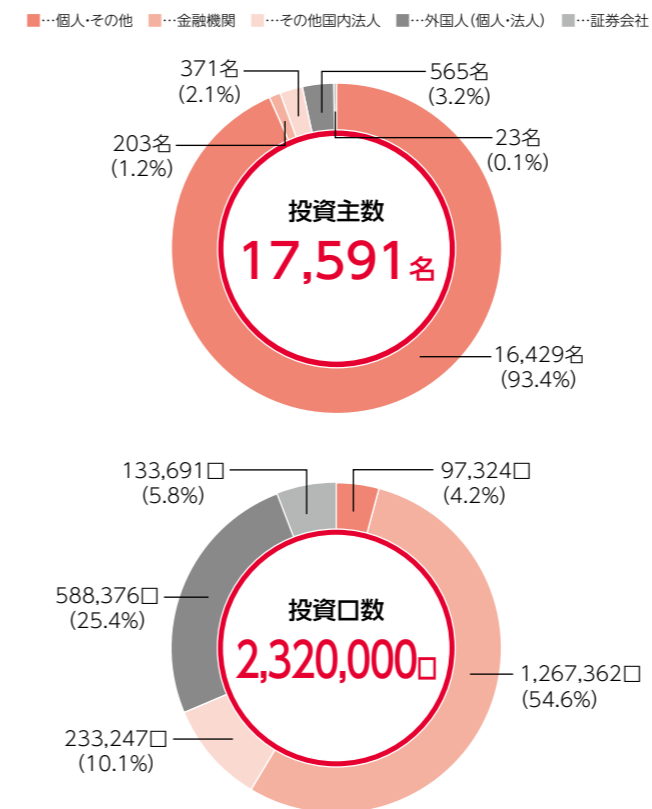
(キャッシュ・フロー計算書関係)(参考情報)

項目	前期	当期
	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
※ 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	(2022年8月31日現在) (単位：千円)	(2023年2月28日現在) (単位：千円)
現金及び預金	30,043,112	現金及び預金 34,095,523
信託現金及び信託預金	19,987,061	信託現金及び信託預金 19,368,951
現金及び現金同等物	50,030,174	現金及び現金同等物 53,464,475

## 投資主インフォメーション

### 投資主の構成

(2023年2月28日現在)



(注) 括弧内の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 資産運用会社の概要

名称	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
所在地	〒100-0014 東京都千代田区永田町二丁目4番8号 ニッセイ永田町ビル7階
設立	2004年9月1日
資本金	3億円
株主	大和ハウス工業株式会社 100%

### 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日・8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使 投資主確定日	規約第16条第1項に定める日
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8984)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等 管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-782-031(フリーダイヤル) 平日 午前9時～午後5時

### 投資主優待制度の廃止について

本投資法人は、ダイワロイヤルホテル及びロイトン札幌を対象ホテルとする投資主優待制度について、運営会社である大和リゾート株式会社の株式譲渡に伴い、2023年2月期より廃止することといたしました。何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

詳細につきましては、本投資法人の2023年2月3日付プレスリリース「投資主優待制度の廃止に関するお知らせ」をご参照下さい。

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引の証券会社等にお申し出下さい。なお、特別口座に記録されている投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

### 分配金受取方法について

「分配金」は、「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受取いただけます。受取期間を過ぎた場合は、投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申し出下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方はお取引の証券会社等へご連絡下さい。

なお、分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受取がない場合は、以降お支払いができなくなりますので、お早めにお受取下さい。

### 分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その資料としてご使用いただくことができます。ただし、株式数比例配分方式をご選択いただいている投資主様につきましては、源泉徴収税額の計算は証券会社等にて行われます。確定申告を行う際の添付資料につきましては、お取引の証券会社等にご確認をお願いします。なお、分配金領収証にて分配金をお受取の投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。

### 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。

#### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

#### 【マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先】

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様  
➔ お取引の証券会社等までお問い合わせ下さい。
- 証券会社とのお取引がない投資主様  
➔ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。  
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-782-031