



サステナビリティレポートのご案内

下記URLまたはQRコードからアクセスしてご覧ください。

https://www.daiwhouse-reit.co.jp/file/esg_reports-2fb2d2251ef4e1ede46965f141b757fc14a59e15.pdf



資産運用報告Webサイトのご案内

下記URLまたはQRコードからアクセスしてご覧ください。

<https://reit-a.pdcp.jp/8984/202505/a/>



第38期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2024年9月1日 至 2025年2月28日



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38期(2025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。

本投資法人は、2024年9月に、物流施設1物件を譲渡価格101億円で譲渡しました。また、2025年1月に居住施設1物件を譲渡価格6億円で譲渡しました。この結果、当期末のポートフォリオは、229物件・資産規模9,141億円(取得価格合計)となりました。また、当期末の稼働率は99.0%となりました。なお、翌期となる2025年3月に、商業施設1物件を譲渡価格56億円で譲渡し、居住施設1物件を10億円で取得しました。

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

本投資法人は引き続き、スポンサーである大和ハウスグループの総合力と不動産開発のノウハウを最大限に活用することにより、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を通じて、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、よろしく御礼申し上げます。



大和ハウスリート投資法人
執行役員
斎藤 毅



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
成宮 浩司

CONTENTS

決算・運用状況のご報告	2	IV 投資主資本等変動計算書	45
決算ハイライト	3	V 注記表	47
ポートフォリオハイライト	4	VI 金銭の分配に係る計算書	62
I 資産運用報告	5	VII 会計監査人の監査報告書	63
II 貸借対照表	42	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	65
III 損益計算書	44	投資主インフォメーション	67

分配金

1口当たり分配金(注1)

第38期 **7,078円**

(2024年9月1日～2025年2月28日)
※分配金支払開始 2025年5月12日

(注1) 2025年2月期の1口当たり分配金には、利益超過分配金として1,342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、2025年4月16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、2026年2月期の1口当たり分配金には利益超過分配金を含んでおり、863円(そのうち出資の払戻は24円)を見込んでいます。

1口当たり予想分配金(注2)

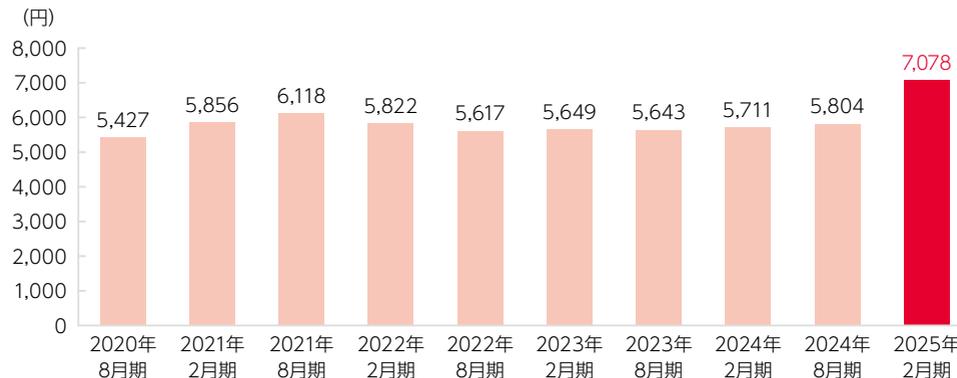
第39期 **6,200円**

(2025年3月1日～2025年8月31日)

第40期 **5,750円**

(2025年9月1日～2026年2月28日)

1口当たり分配金の推移



運用状況

	2024年8月期	2025年2月期
営業収益	32,253百万円	32,412百万円
営業利益	11,923百万円	15,022百万円
当期純利益	10,055百万円	13,165百万円

資産規模(取得価格ベース) **9,141億円**

期末稼働率 **99.0%**

LTV(のれんを除く) **45.4%**

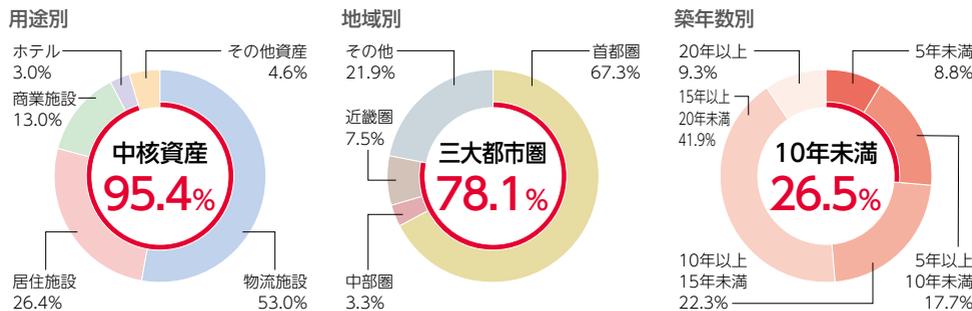
格付 **JCR: AA (安定的)
R&I: AA- (安定的)**

サマリー

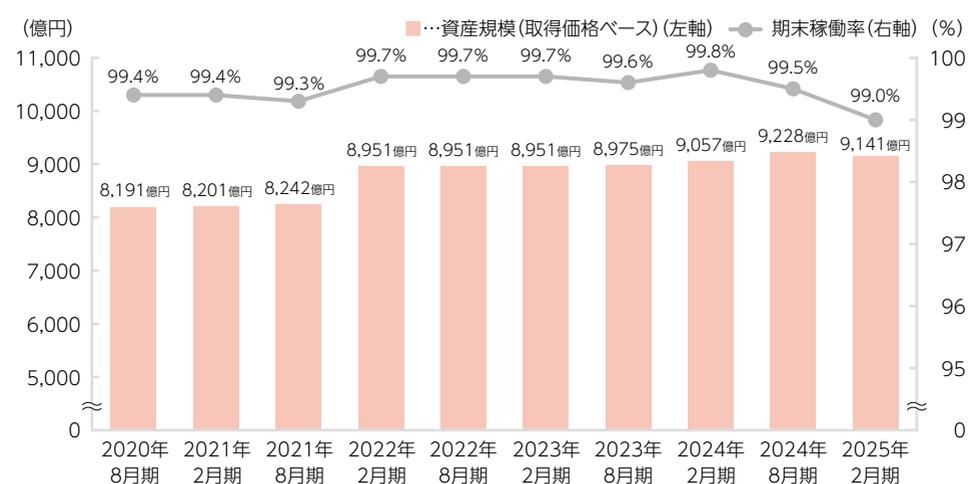
(2025年3月28日現在)

物件数 **229**物件

資産規模 **9,106**億円
(取得価格ベース)



資産規模 (取得価格ベース) と期末稼働率の推移



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34期 2023年 2月	第35期 2023年 8月	第36期 2024年 2月	第37期 2024年 8月	第38期 2025年 2月
営業収益 (注1)	百万円	29,489	29,920	29,643	32,253	32,412
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(29,489)	(29,570)	(29,643)	(30,822)	(30,057)
営業費用	百万円	16,748	17,005	17,505	20,330	17,389
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(12,283)	(12,509)	(12,145)	(13,506)	(12,914)
営業利益	百万円	12,740	12,914	12,138	11,923	15,022
経常利益	百万円	11,124	11,224	10,378	10,056	13,166
当期純利益	百万円	11,123	11,224	10,378	10,055	13,165
総資産額	百万円	960,621	958,747	957,752	963,486	952,383
(対前期比)	%	(△0.3)	(△0.2)	(△0.1)	(0.6)	(△1.2)
純資産額	百万円	520,049	518,173	515,502	509,370	506,176
(対前期比)	%	(△0.3)	(△0.4)	(△0.5)	(△1.2)	(△0.6)
出資総額	百万円	268,042	268,042	268,042	268,042	268,042
発行済投資口の総口数	口	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,308,216	2,295,239
1口当たり純資産額	円	224,159	223,350	222,199	220,677	220,533
分配金総額	百万円	13,105	13,091	13,249	13,396	16,245
1口当たり分配金額	円	5,649	5,643	5,711	5,804	7,078
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,854)	(4,841)	(4,491)	(4,394)	(5,736)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(795)	(802)	(1,220)	(1,410)	(1,342)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.2	1.2	1.1	1.0	1.4
(年換算値)	%	(2.3)	(2.3)	(2.2)	(2.1)	(2.8)
自己資本利益率 (注3)	%	2.1	2.2	2.0	2.0	2.6
(年換算値)	%	(4.3)	(4.3)	(4.0)	(3.9)	(5.2)
自己資本比率	%	54.1	54.0	53.8	52.9	53.1
(対前期増減)	%	(△0.0)	(△0.1)	(△0.2)	(△1.0)	(0.3)
配当性向	%	101.3	100.1	100.4	101.1	100.2
[その他参考情報]						
賃貸NOI (注4)	百万円	22,831	22,663	23,148	23,018	22,635
1口当たりFFO (注5)	円	8,081	7,963	8,153	8,080	7,973
FFO倍率 (注6)	倍	17.3	17.5	14.9	14.7	15.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注7)	倍	15.5	14.7	14.2	14.1	14.4
(注8)						
有利子負債額	百万円	407,550	407,550	409,550	420,550	411,550
総資産有利子負債比率 (注9)	%	42.4	42.5	42.8	43.6	43.2

(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 + 減損損失 + 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) 金利償却前当期純利益 = 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 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 減損損失
 (注9) 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

I 資産運用報告

(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

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

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

③資金調達状況

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

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

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

LTV（のれんを含む）＝有利子負債（借入金＋投資法人債）の総額÷総資産（のれんを含む）×100

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

LTV（のれんを除く）＝有利子負債（借入金＋投資法人債）の総額÷総資産（のれんを除く）×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1,111,731百万円であり、帳簿価額との差額である含み益（注）の金額は261,424百万円となりました。

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

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32,412百万円、営業利益15,022百万円、経常利益13,166百万円、当期純利益13,165百万円の計上となりました。配分方針に基づき、配分金総額は、当期純利益にのれん償却額1,982百万円及び物件の売却による合併時受入評価差額（所得超過税会不一致）1,254百万円を加算し、減損損失を計上した物件の解体完了により所得超過税会不一致が解消した金額80百万円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額75百万円を控除した金額16,246百万円のうち、以下の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16,245百万円（投資口1口当たり7,078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13,165百万円（投資口1口当たり5,736円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,080百万円（投資口1口当たり1,342円）です。

(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	
2020年3月2日	公募増資	121,000	2,196,000	33,273	231,766	（注1）
2021年9月1日	公募増資	115,000	2,311,000	33,643	265,409	（注2）
2021年9月28日	第三者割当増資	9,000	2,320,000	2,632	268,042	（注3）
2024年7月31日	消却	△11,784	2,308,216	－	268,042	（注4）
2024年11月29日	消却	△12,977	2,295,239	－	268,042	（注5）

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

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

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

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

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

【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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	2023年2月	2023年8月	2024年2月	2024年8月	2025年2月
最 高	323,500円	299,900円	276,800円	269,600円	247,600円
最 低	272,400円	266,000円	238,800円	229,400円	224,700円
期 初	318,500円	277,800円	265,500円	241,300円	234,800円
期 末	281,100円	276,200円	244,400円	235,900円	247,600円

(4)分配金等の実績

当期純利益13,165,676,523円にのれん償却額1,982,226,586円及び物件の譲渡による合併時受入評価差額（所得超過税金不一致）1,254,415,794円を加算し、減損損失を計上した物件の解体完了により所得超過税金不一致が解消した金額80,349,253円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額75,484,692円を控除した金額16,246,484,958円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計16,245,701,642円（1口当たり7,078円）を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として13,165,490,904円（1口当たり5,736円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,080,210,738円（1口当たり1,342円）を分配することとしました。

	第34期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第35期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第36期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	第37期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第38期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
当期末処分利益総額	11,395,808千円	11,358,853千円	10,506,085千円	10,142,898千円	13,166,274千円
利益留保額（注）	134,528千円	127,733千円	86,965千円	597千円	783千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	13,105,680千円 (5,649円)	13,091,760千円 (5,643円)	13,249,520千円 (5,711円)	13,396,885千円 (5,804円)	16,245,701千円 (7,078円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	11,261,280千円 (4,854円)	11,231,120千円 (4,841円)	10,419,120千円 (4,491円)	10,142,301千円 (4,394円)	13,165,490千円 (5,736円)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	1,844,400千円 (795円)	1,860,640千円 (802円)	2,830,400千円 (1,220円)	3,254,584千円 (1,410円)	3,080,210千円 (1,342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）	1,844,400千円 (795円)	1,860,640千円 (802円)	2,777,040千円 (1,197円)	3,254,584千円 (1,410円)	3,080,210千円 (1,342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 （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）	-	-	53,360千円	-	-
	(-)	(-)	(23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

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

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

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

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

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢である「共に創る。共に生きる。」を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への配慮を組み込むことは持続可能な社会の実現に不可欠であり、かつ本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。

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

a. 第三者機関からのESG評価の向上

本投資法人は、2024年のCDP気候変動プログラムにおいて、気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢が国際的に高い水準にあると認められ、最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動アリスト企業に4年連続で認定されています。2024年のGRESリアルエステイト評価においては、「4スター」を取得しています。また、サステナビリティに関する世界の代表的な株式指標である「Dow Jones Sustainability Indices」におけるアジア・太平洋地域を対象とした「Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index」の構成銘柄に2年連続で選定されています。また、ESG投資の世界的な調査・評価会社である米国のS&P Global社がサステナビリティに優れた企業を掲載する「The Sustainability Yearbook 2025」において、「Sustainability Yearbook Member」に初めて選定されました。さらに、環境省が主催する第6回ESGファイナンス・アワード・ジャパンにおいて、本投資法人は、開示充実度が一定の基準を満たしている企業として「環境サステナブル企業」に3年連続で選定されています。

b. 温室効果ガス排出量の削減

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

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

c. 生物多様性保全の推進

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

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

d. 本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進

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

これらに基づき、従業員の健康づくりに取り組むことは、従業員の活力向上や生産性の向上など、組織全体の活性化をもた

I 資産運用報告

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

e. サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進

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

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

f. 本資産運用会社における社員に対する本投資法人の投資口の給付

2024年9月1日に本資産運用会社が設立20周年を迎えたことを記念して、持投資口会に入会している社員に対し、持投資口会への拠出を通じて、本投資法人の投資口1口相当額の特別奨励金の給付を開始しました。これは、社員の持投資口会への加入率100%達成を目指すことで、今まで以上に本投資法人の投資口価格の動向を注視し業績への意識を高めることにより、本投資法人のより一層の成長と中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的としています。

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

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

(c) 分配方針について

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

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

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

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

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

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、強固なレンダリング・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	セレッソプロータ桜新町
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	居住施設
取得価格（注1）	1,070百万円
取得先（注2）	みずほ丸紅リース株式会社
取得日	2025年3月28日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

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

B. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

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

(注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

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

C. 資金の借入

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

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

②投資法人の概況

(1)出資の状況

単位	第34期 2023年2月28日現在	第35期 2023年8月31日現在	第36期 2024年2月29日現在	第37期 2024年8月31日現在	第38期 2025年2月28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
発行済投資口の総口数	□ 2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,308,216	2,295,239
出資総額	千円 268,042,601	268,042,601	268,042,601	268,042,601	268,042,601
投資主数	人 17,591	17,326	19,768	20,937	21,640

(2)投資口に関する事項

2025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)	522,434	22.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	403,380	17.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	111,716	4.9
大和ハウス工業株式会社	91,200	4.0
SMBC日興証券株式会社	49,835	2.2
JPモルガン証券株式会社	37,741	1.6
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	34,355	1.5
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	30,800	1.3
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09	28,766	1.3
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアantz 10 パーセント	25,610	1.1
合 計	1,335,837	58.2

(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	斉藤 毅	三井住友トラスト総合サービス株式会社 顧問 三井住友トラストクラブ株式会社 顧問 日本化学産業株式会社 社外監査役	2,522
	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 社外取締役監査等委員 株式会社TBSホールディングス 社外監査役 株式会社TBSテレビ 監査役 東京都 監査委員	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	18,950

(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) 会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は、9,421千円です。

(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になります。 (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にするための措置) 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37期 (2024年8月31日現在)		第38期 (2025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	首都圏	23,129
		大都市圏	897	0.1	889	0.1
		近畿圏	12,931	1.3	12,848	1.3
		その他	3,256	0.3	3,290	0.3
	商業施設	その他	1,471	0.2	1,471	0.2
	小計		41,686	4.3	41,727	4.4
	物流施設	首都圏	350,358	36.4	340,980	35.8
		大都市圏	14,902	1.5	14,814	1.6
		近畿圏	24,618	2.6	24,468	2.6
		その他	75,896	7.9	75,291	7.9
	居住施設	首都圏	160,415	16.6	159,690	16.8
		大都市圏	4,955	0.5	4,933	0.5
		近畿圏	5,785	0.6	5,746	0.6
		その他	1,035	0.1	1,020	0.1
不動産を信託財産とする信託の受益権	商業施設	首都圏	31,796	3.3	31,785	3.3
		大都市圏	2,390	0.2	2,390	0.3
		近畿圏	20,242	2.1	20,174	2.1
		その他	61,485	6.4	62,560	6.6
	ホテル	首都圏	12,810	1.3	12,768	1.3
		大都市圏	5,241	0.5	5,206	0.5
		近畿圏	1,379	0.1	1,376	0.1
		その他	7,878	0.8	7,823	0.8
	その他	首都圏	3,092	0.3	3,075	0.3
	小計		820,430	85.2	810,019	85.1
	預金・その他の資産		101,370	10.5	100,636	10.6
	資産総額		963,486	100.0	952,383	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（2024年8月31日及び2025年2月28日）現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権（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、IEDHRが保有していた物件については、IEDHR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

2025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
イーアスつくば	33,469	138,900.39	138,900.39	100.0	3.6	商業施設
DPL流山Ⅲ	31,297	106,859.16	106,859.16	100.0	(注6)	物流施設
DPL流山Ⅰ	31,291	124,489.91	124,489.91	100.0	(注6)	物流施設
DPL浦安Ⅱ	29,958	57,235.33	57,235.33	100.0	(注6)	物流施設
GRANODE広島	27,363	29,915.08	29,915.08	100.0	3.4	その他資産
Dプロジェクト浦安Ⅱ	24,958	72,320.01	72,320.01	100.0	(注6)	物流施設
DPL三郷	15,957	55,863.77	55,863.77	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト平塚	14,724	65,272.52	65,272.52	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト八王子	14,411	62,394.17	62,394.17	100.0	(注6)	物流施設
DPL福岡糟屋	12,429	73,757.61	69,392.74	94.1	(注6)	物流施設
合計	235,863	787,007.95	782,643.08	99.4	24.1	-

(注1)「帳簿価額」は、2025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）の賃貸可能な面積であり、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
 (注3)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各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、物流施設において此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、2025年2月28日現在における各資産の稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注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2025年2月28日現在における保有資産（不動産及び信託不動産等）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	11,600	8,922
	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	19,500	14,411
	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡愛川町津津桜台4020番地12	信託不動産	14,240.84	4,820	3,522
	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	10,800	9,074
	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	30,900	24,958
	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	3,340	2,863
	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	7,350	5,876
	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市字高根洞5番地5	信託不動産	54,197.80	12,900	9,826
	Dプロジェクト豊原川	大阪府豊原市川市野二丁目24番12号	信託不動産	11,151.51	7,260	5,567
	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市大釜林3番地18	信託不動産	9,558.32	1,210	1,129
	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	3,910	2,982
	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	5,580	3,879
	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市坂方町字蓮原1624番地	信託不動産	17,858.01	7,210	4,980
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市昌蒲町昌蒲字太蔵田6004番地2	信託不動産	22,708.72	4,960	3,558
	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	4,310	3,254
	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	5,780	4,478
	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	4,710	3,580
	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	5,250	4,013

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)
	Ｄプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市葛蒲町葛蒲字太鼓田6004番地1	信託不動産	26,937.41	9,520	6,893
	Ｄプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市葛蒲町三箇字筋面6201番地5	信託不動産	26,460.00	6,830	4,952
	Ｄプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市葛蒲町三箇字筋面6201番地6	信託不動産	47,320.89	12,100	7,483
	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	6,920	4,598
	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	7,370	6,028
	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	12,700	9,264
	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	8,560	6,851
	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	2,380	1,824
	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	1,146
	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	9,020	6,582
	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	4,110	3,036
	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	10,500	8,314
	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	4,240	3,241
	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	1,910	1,345
	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	2,230	1,797
	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	2,030	1,565
	Ｄプロジェクト館林	群馬県館林市西川田町内屋110番地8	信託不動産	13,521.56	3,540	2,765
	Ｄプロジェクト掛川	静岡県掛川市逆川字大敷653番地14	信託不動産	39,341.44	7,030	5,429
	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	4,720	3,469
	Ｄプロジェクト烏栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市炬方町字連原1621番地	信託不動産	13,012.50	2,560	1,497
	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	6,650	5,490
	Ｄプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市葛蒲町葛蒲字太鼓田6004番地3	信託不動産	3,225.46	1,310	990
	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	7,203
	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	9,270	7,676
	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	8,020	6,285
	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	4,220	3,250
	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	8,840	6,537
	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	3,950	3,250
	Ｄプロジェクト烏栖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	11,100	8,338
	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	4,910	4,181
	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	6,510	5,487
	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	27,457.34	8,560	7,015
	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	14,400	12,055
	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	4,530	3,671
	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	29,560.48	7,250	5,773
	Ｄプロジェクト四日市	三重県四日市市中村町字広1947番地14	信託不動産	6,185.46	1,630	1,407
	Ｄプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市柏原6番地4	信託不動産	24,493.54	4,560	3,774
	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	12,200	10,518
	Ｄプロジェクト平塚	神奈川県平塚市大神七丁目12番10号	信託不動産	65,272.52	16,600	14,724
	Ｄプロジェクト門真Ⅰ	大阪府門真市北島東町1番7号	信託不動産	12,194.39	3,410	3,096
	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	55,863.77	20,800	15,957
	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	73,757.61	18,100	12,429
	DPL北九州	福岡県北九州市小倉南区管根北町5番14号	信託不動産	26,672.98	4,100	3,134
	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市森のロジスティクスパーク一丁目1374番地1	信託不動産	124,489.91	37,400	31,291
	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	6,670	5,735
	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市森のロジスティクスパーク一丁目1597番地1	信託不動産	106,859.16	36,600	31,297
	DPL浦安Ⅲ	千葉県浦安市港77番地3	信託不動産	57,235.33	30,900	29,958
	物流施設 小計			2,027,219.67	572,580	455,507

物流施設

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	11,500	7,246
	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	5,140	4,043
	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	3,030	2,356
	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	2,950	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	2,370	2,034
	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	1,500	1,035
	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	2,920	2,041
	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	3,250	2,728
	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	2,850	2,505
	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区善久井町10番地1	信託不動産	1,917.62	1,900	1,754
	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	2,240	1,590
	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	1,570	1,344
	カスターリア西麻布露町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	信託不動産	2,779.77	3,000	2,231
	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	2,770	1,624
	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	2,110	1,429
	カスターリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸船二丁目8番13号	信託不動産	1,940.94	1,830	1,135
	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸船二丁目38番16号	信託不動産	1,858.34	1,630	1,018
	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	1,310	847
	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	1,160	764
	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	1,310	853
	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	910	622
	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	799	553
	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	646	422
	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	1,640	831
	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	923
	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	1,360	845
	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	2,120	1,205
	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	1,770	1,070
	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	943	607
	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	3,710	2,493
	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	1,340	813
	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	599
	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	645	444
	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	584	381
	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	1,119
	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	934	612
	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	3,850	2,678
	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	4,210	2,431
	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	11,500	7,195
	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	5,260	3,122
	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	4,100	2,854
	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区市台葉王寺町16番24号	信託不動産	1,546.34	1,580	823
	芝浦アイランド プルムタワー	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	9,940	5,738
	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	2,890	1,920
	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	2,550	1,798
	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	1,900	1,335
	カスターリア目黒カマクラ坂	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	5,240	3,890

居住施設

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)
	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	1,370	963
	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	1,271
	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	1,860	1,290
	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	1,040	713
	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	1,440	828
	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	932
	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	1,144
	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	1,330	916
	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	2,324
	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	1,580	1,064
	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	11,500	6,528
	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	965	802
	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	2,440	1,432
	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	1,470	915
	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	1,030	718
	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	726	435
	カスターリア旗の台(注5)(注6)	東京都大田区上池台一丁目4番15号	信託不動産	-	174	101
	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	1,270	748
	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	1,020	746
	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	1,140	718
	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	768	491
	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	3,790	2,308
	カスターリア森下II	東京都江東区新大塚二丁目12番11号	不動産	1,275.60	1,050	607
	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	1,930	1,237
	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	717	500
	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	1,570	943
	カスターリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	不動産	1,472.38	1,400	859
	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	1,270	802
	カスターリア門前仲町II	東京都江東区雷岡二丁目2番9号	不動産	3,038.98	3,280	1,872
	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	1,430	901
	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	1,820	1,089
	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	2,760	1,571
	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	11,500	5,428
	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	2,770	1,562
	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	1,800	1,092
	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	2,090	1,340
	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	2,780	1,742
	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	2,680	1,453
	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	3,310	2,189
	カスターリア目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	信託不動産	3,166.71	5,340	3,868
	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	2,850	2,008
	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	2,270	1,689
	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	2,030	1,408
	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	1,480	1,149
	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	5,110	3,349
	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	1,940	1,416

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	1,617
	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	897	578
	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	919	639
	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	1,110	698
	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市中央区日の出町一丁目8番地1	信託不動産	744.90	412	296
	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	657	389
	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	6,910	4,285
	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	2,100	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	4,770	3,050
	パシフィックロイヤルコート みならい 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	11,100	6,515
	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	2,320	1,493
	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区中丸字新宿耕地13番地8	信託不動産	3,808.97	1,290	804
	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	2,150	1,256
	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	1,980	1,166
	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	6,820	3,900
	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	1,410	889
	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	1,360	814
	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	5,360	2,828
	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	1,690	1,004
	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	611	399
	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	635
	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	886	595
	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	3,240	1,919
	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	2,253
	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	3,290	1,827
	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	1,440	845
	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	995
	カスターリア樺ヶ岡	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	1,930	1,020
	ロイヤルパークスななば	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	2,970	2,327
	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	2,470	1,419
	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	1,060	941
	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	3,120	1,863
	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	2,340	1,695
	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	2,110	1,687
	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	1,530	1,496
	居住施設 小計			443,335.37	328,907	211,388
	アクロスモール新鎌ヶ谷	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	9,000	7,426
	フォレオひらかた(注7)(注8)	大阪府枚方市高野道一丁目20番10号	信託不動産	16,385.56	1,930	1,878
	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	4,530	3,985
	ウニクス高崎	群馬県高崎市飯塚町西金井1150番地5	信託不動産	9,277.08	3,280	2,845
	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築855番403	信託不動産	24,018.00	4,040	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	8,390	7,567
	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	2,200	1,617

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	期末算定価額	帳簿価額
				(㎡) (注2)	(百万円) (注3)	(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	4,000	3,566
	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	8,720	7,718
	フォレオ博多 (注9)	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	3,099
	アクロスモール泉北 (底地)	大阪府堺市南区泉山台五丁目456番67	信託不動産	30,824.72	3,970	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	36,300	33,469
	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	1,930	1,620
	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	20,050.86	8,070	6,772
	アクロスプラザ福沢 (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	2,670	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	2,580	2,027
	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	6,960	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	5,440	4,541
	洋服の青山京千石駅前店	東京都文京区本駒込二丁目29番21号	信託不動産	1,066.95	774	757
	フォレオ昌蒲	埼玉県久喜市昌蒲町昌蒲字寺田6006番地1	信託不動産	19,104.17	5,290	4,776
	ハピアス海田 (底地)	広島県安芸郡海田町欽二丁目1262番11	不動産	13,415.52	1,560	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	5,360	4,082
	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	2,720	2,652
	商業施設 小計			571,213.35	133,504	117,248
	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市中央区羽衣町二丁目7番地4	信託不動産	7,932.37	5,150	4,542
	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	1,410	1,376
	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梧槽1番23号	信託不動産	7,605.41	4,490	5,206
ホテル	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	5,210	4,871
	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	3,920	2,952
	MIMARU東京 赤坂	東京都港区赤坂七丁目9番6号	信託不動産	1,909.44	3,340	3,122
	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区日本橋茅場町三丁目8番8号	信託不動産	3,665.15	5,490	5,103
	ホテル 小計			37,531.78	29,010	27,174
	アーバンリビング福毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1	信託不動産	4,177.52	1,340	742
	油壺マリナーヒルズ	神奈川県三浦市三崎町読路字白須1523番地1	信託不動産	3,901.14	1,320	962
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	8,460	6,804
	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	2,000	1,743
	ナーサリールームベリールベアー 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	1,410	1,370
	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	33,200	27,363
	その他資産 小計			55,884.23	47,730	38,987
	合 計			3,135,184.40	1,111,731	850,306

- (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一所在地) 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) の賃貸が可能な面積であり、2025年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
- (注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2025年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社台澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。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、2025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) 2024年7月より建替えを実施しており、期末算定価額で使用している不動産鑑定評価額については建替え後の借地権付建物 (貸家) を所与とした借地権 (建替中の建物の敷地) のみの部分鑑定評価です。
- (注6) 2025年4月1日付で「カスターリア上池台」から「カスターリア旗の台」に名称変更しています。以下同じです。
- (注7) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を宝くじ売り場として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。
- (注8) 2025年3月3日付で譲渡済みであり、期末算定価額で使用している不動産鑑定評価額については建物を取り壊し、更地化することを考慮した価格です。
- (注9) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交通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。

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37期 (2024年3月1日～2024年8月31日)			第38期 (2024年9月1日～2025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)
	プロジェクト町田	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト八王子	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト愛川町	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト浦安I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト浦安II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト茜浜	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト野田	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト犬山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト寝屋川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト盛岡	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト土浦	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト福岡宇美	100.0	136,880	0.4	100.0	136,880	0.5
	プロジェクト鳥栖	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト久喜I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト久喜II (注4)	100.0	(注3)	(注3)	-	-	-
	プロジェクト川越I	100.0	102,933	0.3	100.0	102,969	0.3
	プロジェクト川越II	100.0	142,686	0.5	100.0	142,708	0.5
	DPL犬山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト福岡箱崎	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト久喜III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト久喜IV	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト久喜V	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト久喜VI	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト八潮	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト西淀川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト松戸	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクトひびき灘	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト盛岡II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト川越III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト加須	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト浦安III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト京田辺	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト仙台東	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト小山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト佐野	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト館林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト掛川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト広島西風	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト鳥栖II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト川越IV	100.0	161,023	0.5	100.0	161,046	0.5
	プロジェクト久喜VII	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト千葉北	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト松戸II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト富里II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト大阪平林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト仙台東II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト富士	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト鳥栖III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト北八王子I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト北八王子II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	プロジェクト北八王子III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第37期 (2024年3月1日～2024年8月31日)			第38期 (2024年9月1日～2025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)
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	0.3	100.0	102,828	0.3
	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)
	Dプロジェクト門真I	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)	94.1	(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)
	DPL浦安Ⅱ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
物流施設 小計	100.0	14,661,630	47.6	99.8	14,198,862	47.2	
居住施設	クイズ恵比寿	98.1	242,033	0.8	97.2	242,568	0.8
	カスターリア麻布十番七面坂	99.2	116,436	0.4	95.2	119,849	0.4
	カスターリア芝公園	97.1	74,306	0.2	95.4	74,064	0.2
	カスターリア銀座	98.8	73,481	0.2	96.4	73,041	0.2
	カスターリア広尾	93.5	53,275	0.2	100.0	54,964	0.2
	カスターリア日本橋	98.2	39,956	0.1	96.6	41,062	0.1
	カスターリア八丁堀	96.8	70,513	0.2	98.4	73,448	0.2
	カスターリア麻布十番	100.0	74,193	0.2	96.5	75,963	0.3
	カスターリア麻布十番Ⅱ	91.4	64,688	0.2	87.5	63,336	0.2
	カスターリア新宿夏目坂	92.3	48,659	0.2	93.0	47,709	0.2
	カスターリア銀座Ⅱ	95.3	54,615	0.2	94.7	54,109	0.2
	カスターリア渋谷櫻丘	100.0	36,175	0.1	96.3	36,612	0.1
	カスターリア西麻布霞町	97.2	76,918	0.2	97.2	77,817	0.3
	カスターリアお茶の水	97.6	63,763	0.2	97.5	64,549	0.2
	カスターリア参宮橋	93.3	50,549	0.2	100.0	51,014	0.2
	カスターリア水天宮	100.0	48,983	0.2	98.7	49,018	0.2
	カスターリア水天宮Ⅱ	96.6	44,003	0.1	94.9	45,234	0.2
	カスターリア新富町	96.7	35,311	0.1	97.7	35,392	0.1
	カスターリア新富町Ⅱ	96.5	31,300	0.1	100.0	30,597	0.1
	カスターリア原宿	100.0	29,245	0.1	95.6	28,546	0.1
	カスターリア代々木上原	100.0	23,137	0.1	100.0	23,527	0.1
	カスターリア千駄ヶ谷	90.9	24,920	0.1	100.0	21,296	0.1
	カスターリア新宿7丁目	100.0	19,092	0.1	89.3	19,152	0.1
	カスターリア人形町	100.0	40,072	0.1	100.0	40,685	0.1
	カスターリア人形町Ⅱ	97.7	42,872	0.1	98.2	44,275	0.1
	カスターリア新御茶ノ水	97.3	34,728	0.1	97.1	35,077	0.1
	カスターリア東日本橋Ⅱ	94.9	52,842	0.2	98.5	53,110	0.2
	カスターリア神保町	94.7	43,915	0.1	100.0	43,865	0.1
	カスターリア新富町Ⅲ	97.8	25,142	0.1	93.3	25,507	0.1
	カスターリア新宿御苑	100.0	84,792	0.3	100.0	86,835	0.3
	カスターリア高輪台	100.0	34,607	0.1	97.3	30,625	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	16,732	0.1	100.0	16,675	0.1
	カスターリア新富町Ⅳ	100.0	17,870	0.1	95.0	17,364	0.1
	カスターリア高輪台Ⅱ	95.5	44,113	0.1	100.0	39,932	0.1
	カスターリア南麻布	91.5	21,349	0.1	100.0	22,609	0.1
	カスターリア銀座Ⅲ	98.0	89,396	0.3	97.8	93,960	0.3
	カスターリア茅場町	95.6	104,393	0.3	98.7	106,300	0.4
	カスターリア高輪	98.5	268,490	0.9	96.6	270,285	0.9
	カスターリア東日本橋	96.9	153,550	0.5	99.1	149,993	0.5
	カスターリア新宿	100.0	92,554	0.3	100.0	94,967	0.3
	カスターリア市ヶ谷	90.7	40,507	0.1	91.4	38,591	0.1
	芝浦アイランド プルームタワー	97.1	413,892	1.3	98.0	424,256	1.4
	カスターリア初台	97.1	71,927	0.2	94.7	74,976	0.2
	カスターリア初台Ⅱ	100.0	62,724	0.2	95.0	61,817	0.2

用途	不動産等の名称	第37期 (2024年3月1日～2024年8月31日)			第38期 (2024年9月1日～2025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	43,834	0.1	97.5	45,404	0.2
	カスターリア目黒かむろ坂	97.3	131,121	0.4	94.6	132,775	0.4
	カスターリア都立大学 (注5)	96.9	19,724	0.1	-	-	-
	カスターリア雪谷	100.0	36,628	0.1	96.4	35,170	0.1
	カスターリア祐天寺	95.3	37,306	0.1	100.0	38,057	0.1
	カスターリア大塚	95.9	46,678	0.2	98.7	48,370	0.2
	カスターリア菊川	100.0	28,224	0.1	95.6	27,233	0.1
	カスターリア目黒	100.0	34,808	0.1	100.0	34,654	0.1
	カスターリア大塚Ⅱ	93.0	38,936	0.1	98.3	40,531	0.1
	カスターリア自由が丘	100.0	40,603	0.1	97.3	40,374	0.1
	カスターリア目白	96.2	35,738	0.1	100.0	35,603	0.1
	カスターリア池袋	98.9	89,437	0.3	97.5	88,418	0.3
	カスターリア要町	98.6	41,012	0.1	97.3	40,418	0.1
	カスターリアタワー品川シーサイド	96.6	305,694	1.0	97.1	305,603	1.0
	カスターリア八雲	100.0	24,614	0.1	100.0	24,337	0.1
	カスターリア戸越駅前	100.0	53,657	0.2	100.0	53,105	0.2
	カスターリア本所吾妻橋	94.6	39,863	0.1	96.5	41,736	0.1
	カスターリア北沢	100.0	28,428	0.1	100.0	28,161	0.1
	カスターリア門前仲町	100.0	17,670	0.1	100.0	17,710	0.1
	カスターリア旗の台 (注6)	-	367	0.0	-	1	0.0
	カスターリア森下	100.0	33,906	0.1	100.0	34,551	0.1
	カスターリア若林公園	100.0	28,541	0.1	90.5	28,601	0.1
	カスターリア浅草橋	100.0	34,968	0.1	98.0	35,051	0.1
	カスターリア入谷	100.0	25,659	0.1	88.1	25,005	0.1
	カスターリア北上野	100.0	97,416	0.3	96.5	95,974	0.3
	カスターリア森下Ⅱ	97.6	29,071	0.1	100.0	29,215	0.1
	カスターリア三ノ輪	100.0	52,015	0.2	97.9	52,627	0.2
	カスターリア尾山台	100.0	17,360	0.1	100.0	17,377	0.1
	カスターリア中野	97.7	37,778	0.1	97.7	36,982	0.1
	カスターリア用賀	95.5	33,528	0.1	95.0	34,511	0.1
	カスターリア住吉	98.4	33,733	0.1	98.1	35,004	0.1
	カスターリア門前仲町Ⅱ	100.0	69,507	0.2	100.0	69,263	0.2
	カスターリア押上	97.7	38,488	0.1	100.0	39,314	0.1
	カスターリア蔵前	100.0	43,807	0.1	100.0	43,830	0.1
	カスターリア中延	100.0	70,031	0.2	98.0	69,059	0.2
	ロイヤルパークス豊洲	100.0	347,266	1.1	100.0	348,993	1.2
	カスターリア戸越	97.5	76,430	0.2	97.6	77,288	0.3
	カスターリア大井町	98.5	44,252	0.1	95.4	41,173	0.1
	カスターリア大森	100.0	52,460	0.2	96.9	53,529	0.2
	カスターリア三宿	93.4	68,170	0.2	97.9	72,543	0.2
	カスターリア荒川	95.6	70,455	0.2	98.4	71,783	0.2
	カスターリア大森Ⅱ	98.5	79,737	0.3	95.6	81,033	0.3
	カスターリア中目黒	96.4	119,565	0.4	94.2	118,446	0.4
	カスターリア目黒長者丸	97.2	65,097	0.2	98.6	66,367	0.2
	カスターリア目黒鷹番	93.4	52,070	0.2	100.0	54,701	0.2
カスターリア大森Ⅲ	95.7	49,131	0.2	97.2	49,418	0.2	
カスターリア目黒平町	98.0	35,413	0.1	96.1	34,262	0.1	
ロイヤルパークスシーサー	100.0	249,089	0.8	100.0	249,136	0.8	
カスターリア本駒込	100.0	53,416	0.2	96.3	51,775	0.2	
コスモハイム武蔵小杉	100.0	60,225	0.2	100.0	60,164	0.2	
カスターリア鶴見	93.8	29,664	0.1	100.0	31,342	0.1	
カスターリア船橋	96.6	31,900	0.1	97.8	31,540	0.1	
カスターリア西船橋	98.8	35,247	0.1	98.8	35,665	0.1	
カスターリア野毛山	100.0	14,977	0.0	100.0	15,081	0.1	
カスターリア市川	100.0	22,768	0.1	100.0	19,680	0.1	
ロイヤルパークス花小金井	100.0	246,488	0.8	100.0	246,741	0.8	
カスターリア武蔵小杉	97.9	57,567	0.2	100.0	58,217	0.2	

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第37期(2024年3月1日~2024年8月31日)			第38期(2024年9月1日~2025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	263,498	0.9	100.0	263,915	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	529,494	1.7	100.0	528,248	1.8
	エルプレイス新子安	100.0	56,809	0.2	100.0	56,898	0.2
	ロイヤルパークス武蔵小杉	100.0	70,025	0.2	100.0	70,274	0.2
	カスターリア堺筋本町	98.3	62,727	0.2	96.2	61,663	0.2
	カスターリア新梅田	99.2	56,120	0.2	95.5	55,739	0.2
	カスターリア阿倍野	97.9	184,193	0.6	97.7	189,192	0.6
	カスターリア栄	94.0	45,200	0.1	92.5	44,826	0.1
	カスターリア東比恵	98.8	45,919	0.1	96.0	46,351	0.2
	カスターリアタワー長堀橋	95.5	168,002	0.5	97.4	168,883	0.6
	カスターリア三宮	99.0	53,785	0.2	93.9	52,268	0.2
	カスターリア勾当台公園	96.5	24,336	0.1	98.3	24,004	0.1
	カスターリア一番町	96.9	38,471	0.1	98.4	37,810	0.1
	カスターリア大町	93.1	31,707	0.1	94.4	30,636	0.1
	カスターリア上町台	100.0	92,274	0.3	97.1	91,531	0.3
	カスターリアタワー肥後橋	98.2	130,611	0.4	98.4	131,653	0.4
	カスターリア伏見	92.9	102,895	0.3	97.1	102,923	0.3
	カスターリア薬院	97.5	44,364	0.1	99.2	45,045	0.1
	カスターリア壬生	98.8	48,682	0.2	93.3	48,592	0.2
	カスターリア樫ヶ岡	98.4	59,484	0.2	95.1	59,977	0.2
商 業 施 設	ロイヤルパークスなんば	100.0	140,071	0.5	100.0	140,173	0.5
	カスターリア志賀本通	100.0	76,190	0.2	92.6	74,099	0.2
	カスターリア京都西大路	100.0	34,433	0.1	97.6	33,264	0.1
	カスターリア人形町Ⅲ	95.1	71,405	0.2	96.3	74,822	0.2
	ロイヤルパークス梅島	100.0	103,893	0.3	100.0	103,760	0.3
	カスターリア新栄Ⅱ	100.0	59,844	0.2	100.0	59,936	0.2
	カスターリア住吉Ⅱ	94.4	36,482	0.1	97.2	37,118	0.1
	居住施設 小計	98.2	9,408,883	30.5	98.0	9,445,239	31.4
	アクロスモール新鎌ヶ谷	100.0	280,500	0.9	100.0	280,500	0.9
	フォレオひらかた(注7)	55.3	410,427	1.3	0.0	87,409	0.3
	クイズゲート浦和	100.0	204,696	0.7	100.0	204,186	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	94,296	0.3	100.0	94,421	0.3
	ドリームタウンALi	99.0	356,854	1.2	89.6	356,219	1.2
	ASOBOX(底地)	100.0	47,088	0.2	100.0	47,460	0.2
	フォレオ青梅今井	100.0	145,913	0.5	100.0	125,820	0.4
	フォレオ大津一里山	100.0	322,760	1.0	100.0	322,959	1.1
	フォレオ博多	100.0	126,816	0.4	100.0	126,816	0.4
	アクロスモール泉北(底地)	100.0	90,621	0.3	100.0	90,612	0.3
	イーラスつくば	100.0	1,075,033	3.5	100.0	1,075,000	3.6
ライブ相模原若松店	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	250,274	0.8	100.0	252,474	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 小倉東インストア店	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	105,960	0.3	100.0	107,076	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)	
フォレオ豊浦	100.0	157,776	0.5	100.0	157,776	0.5	
ハピラス海田(底地)	100.0	38,742	0.1	100.0	39,102	0.1	
COMBOX310	100.0	151,500	0.5	100.0	151,500	0.5	
スポーツプラザ茨木	100.0	82,842	0.3	100.0	82,884	0.3	
商業施設 小計	98.7	4,430,427	14.4	96.7	4,092,301	13.6	

用途	不動産等の名称	第37期(2024年3月1日~2024年8月31日)			第38期(2024年9月1日~2025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	159,598	0.5	100.0	160,784	0.5
	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	100.0	50,112	0.2	100.0	50,103	0.2
	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	100.0	126,000	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	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	MIMARU東京 赤坂	100.0	69,669	0.2	100.0	69,669	0.2
	MIMARU東京 八丁堀	100.0	114,438	0.4	100.0	114,438	0.4
ホテル 小計	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
アーバンリビング稲毛	100.0	39,060	0.1	100.0	39,060	0.1	
油壺マリーナビルズ	100.0	43,749	0.1	100.0	43,749	0.1	
その他	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)	99.4	364,648	1.2	100.0	354,303	1.2
他	シャープ広島ビル	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
資 産	ナーサリールームベリベア	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
産	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	100.0	1,013,260	3.3	100.0	1,021,563	3.4
	その他資産 小計	99.9	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	合 計	99.5	30,822,524	100.0	99.0	30,057,500	100.0

(注1)「稼働率[期末時点]」は、2024年8月31日現在及び2025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する項目(「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。
(注4) 2024年9月2日に譲渡済みです。
(注5) 2025年1月31日に譲渡済みです。
(注6) 2024年7月より建替えを実施しています。
(注7) 2025年2月2日に開館しています。

(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

2025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	58,400,000	50,400,000	1,915,792
	変動受取・固定支払			
合 計		58,400,000	50,400,000	1,915,792

(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。

I 資産運用報告

(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。2025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	9,566	-	-	8,114	△1,452	営業保証金として供託 しています。
合計		10,000	9,566	-	-	8,114	△1,452	

(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

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

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

I 資産運用報告

(2)期中の資本的支出

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

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

(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34期		第35期		第36期		第37期		第38期	
	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日					
当期首積立金残高	1,534,755	1,548,835	1,562,915	1,576,995	1,591,075					
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	1,548,835	1,562,915	1,576,995	1,591,075	1,605,155					

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37期		第38期	
	(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
資産運用報酬(注)	1,949,032		1,905,846	
資産保管手数料	38,753		38,428	
一般事務委託手数料	97,028		98,825	
役員報酬	6,722		6,722	
その他費用	423,133		443,787	
合計	2,514,671		2,493,609	

(注)「資産運用報酬」には上記記載金額のほか第37期については個々の投資不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分75,000千円、物件売却に係る運用報酬分31,211千円があります。第38期については個々の投資不動産等の取得原価に算入した物件売却に係る運用報酬分28,250千円があります。

(2)借入状況

2025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	用途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2024年3月1日	2,500,000	-	0.57%	2025年2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	2024年3月1日	2,500,000	-	0.57%	2025年2月28日	期限一括返済	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年3月1日	2,500,000	-	0.57%	2025年2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	2024年3月1日	2,500,000	-	0.57%	2025年2月28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	2025年2月28日	-	1,750,000	0.77%	2026年2月27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	2025年2月28日	-	1,750,000	0.77%	2026年2月27日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年2月28日	-	1,750,000	0.77%	2026年2月27日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年2月28日	-	1,750,000	0.77%	2026年2月27日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
	小計	-	10,000,000	7,000,000	-	-	-	-	-
	日本生命保険相互会社	2015年9月28日	1,000,000	-	0.73% (注3)	2024年9月30日	期限一括返済	(注4)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行		1,000,000	-					
	農林中央金庫		1,100,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-					
	株式会社SBI新生銀行		1,000,000	-					
	信金中央金庫		1,000,000	-					
	株式会社福岡銀行	2019年4月10日	500,000	-	0.39% (注3)	2024年10月31日	期限一括返済	(注4)	無担保無保証
	株式会社千葉銀行		500,000	-					
	株式会社七十七銀行		500,000	-					
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	-					
	株式会社伊予銀行		500,000	-					
	株式会社中国銀行		500,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	-					
	農林中央金庫		1,000,000	-					
	株式会社七十七銀行		700,000	-					
	株式会社中国銀行		700,000	-					
	日本生命保険相互会社	2020年4月3日	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	-					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	-						
株式会社みずほ銀行		500,000	-						
株式会社千葉銀行		500,000	-						
株式会社伊予銀行		500,000	-						
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3月31日	2,000,000	2,000,000	0.70% (注3)	2025年3月31日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	1,500,000						
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000						

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					
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	0.97% (注2)	2025年 5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		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		-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2015年 4月1日	-	1,000,000	1.23% (注2)	2025年 10月1日	期限一括 返済	(注4)	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					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 4月1日	-	3,000,000	1.18% (注3)	2025年 10月1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		-	1,500,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		-	2,000,000					
株式会社みずほ銀行		-	1,500,000					
株式会社りそな銀行	2016年 9月28日	-	500,000	0.63% (注3)	2025年 9月29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		-	500,000					
株式会社SBI新生銀行		-	500,000					
信金中央金庫		-	500,000					
株式会社福岡銀行		-	500,000					
太陽生命保険株式会社	2018年 9月27日	-	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
三井住友信託銀行株式会社		-	2,200,000					
株式会社あおぞら銀行		-	1,500,000					
農林中央金庫		-	1,100,000					
株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	-	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					
株式会社みずほ銀行		-	500,000					
株式会社福岡銀行		-	500,000					
株式会社静岡銀行		-	500,000					
小計		35,100,000	44,600,000					

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		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 4月1日	500,000	500,000	2.03% (注2)	2026年 4月1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					
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
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	-	1.23% (注2)	2025年 10月1日	期限一括 返済	(注4)	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	-					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 4月1日	3,000,000	-	1.18% (注3)	2025年 10月1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	2015年 4月1日	1,500,000	1,500,000	1.46% (注3)	2027年 4月1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					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 11月30日	1,000,000	1,000,000	1.09% (注2)	2026年 5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	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		1,500,000	-					
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	-					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	-					
株式会社みずほ銀行		1,500,000	-					
株式会社りそな銀行	2016年 9月28日	500,000	-	0.63% (注3)	2025年 9月29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		500,000	-					
株式会社SBI新生銀行		500,000	-					
信金中央金庫		500,000	-					
株式会社福岡銀行		500,000	-					
株式会社日本政策投資銀行	2016年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.69% (注3)	2026年 9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		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 11月29日	5,000,000	5,000,000	0.87% (注3)	2026年 11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		3,000,000	3,000,000					
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 3月9日	2,000,000	2,000,000	0.85% (注3)	2027年 3月31日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証
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 4月11日	1,100,000	1,100,000	0.76% (注3)	2026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		3,700,000	3,700,000					
三井住友信託銀行株式会社	2017年 4月11日	1,800,000	1,800,000	1.02% (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		1,800,000	1,800,000					
みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					

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		3,400,000	3,400,000					
株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	3,400,000	3,400,000	0.89% (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		3,400,000	3,400,000					
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 11月29日	2,500,000	2,500,000	0.90% (注3)	2027年 11月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社七十七銀行		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 3月27日	1,500,000	1,500,000	0.75% (注3)	2027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	2018年 4月10日	2,000,000	2,000,000	0.65% (注3)	2026年 4月30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		3,000,000	3,000,000					
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	2018年 4月10日	2,500,000	2,500,000	0.89% (注3)	2028年 4月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
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					
太陽生命保険株式会社	2018年 9月27日	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		1,100,000	1,100,000					
株式会社みずほ銀行	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	-					
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	-					
農林中央金庫		1,100,000	-					
株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	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	-					
株式会社みずほ銀行		500,000	-					
株式会社福岡銀行		500,000	-					
株式会社静岡銀行		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		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		3,400,000	3,400,000					
みずほ信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,300,000	1,300,000	0.61% (注2)	2030年 1月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
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
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		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行	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					
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

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
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					
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	2021年 11月30日	1,000,000	1,000,000	0.45% (注3)	2029年 5月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		3,000,000	3,000,000					
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					

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		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					
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					
日本生命保険相互会社	2022年 9月9日	1,000,000	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	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2022年 9月28日	1,000,000	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	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	2022年 10月3日	1,000,000	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
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					
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	2,700,000					
株式会社りそな銀行	2022年 12月28日	1,400,000	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	1,300,000					
株式会社みずほ銀行		1,300,000	1,300,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2023年 3月27日	2,000,000	2,000,000	0.80% (注3)	2030年 3月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証

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
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	2023年 3月31日	1,700,000	1,700,000	0.99% (注3)	2031年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
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	2023年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.62% (注3)	2028年 9月29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					
株式会社みずほ銀行	2023年 5月31日	1,000,000	1,000,000	1.03% (注3)	2032年 5月31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					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
日本生命保険相互会社	2023年 9月29日	1,000,000	1,000,000	0.75% (注3)	2027年 9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		4,000,000	4,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2023年 9月29日	4,000,000	4,000,000	1.08% (注3)	2030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	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
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		900,000	900,000					
株式会社みずほ銀行	2023年 9月29日	900,000	900,000	1.32% (注3)	2032年 9月30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	800,000					
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		300,000	300,000					
第一生命保険株式会社	2023年 9月29日	1,000,000	1,000,000	1.40% (注3)	2033年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行	2023年 10月2日	1,000,000	1,000,000	1.30% (注3)	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社関西みらい銀行	2023年 10月2日	1,000,000	1,000,000	1.30% (注3)	2032年 3月31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	2024年 1月31日	2,000,000	2,000,000	1.43% (注3)	2034年 1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		3,000,000	3,000,000					
株式会社千葉銀行		600,000	600,000					
株式会社京葉銀行	2024年 3月1日	500,000	500,000	0.74% (注3)	2029年 2月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
株式会社関西みらい銀行		400,000	400,000					
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		1,800,000	1,800,000					
株式会社みずほ銀行	2024年 3月29日	1,800,000	1,800,000	1.15% (注7)	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 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					
三井住友海上火災保険株式会社	2024年 3月29日	1,000,000	1,000,000	1.00% (注3)	2031年 3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					
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 4月1日	1,000,000	1,000,000	0.91% (注3)	2030年 3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		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行		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
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					
農林中央金庫	2024年 4月30日	500,000	500,000	0.42%	2027年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行		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					
株式会社三井住友銀行		-	1,000,000					
農林中央金庫		-	1,100,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	1,000,000					
株式会社SBI新生銀行		-	1,000,000					
信金中央金庫		-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		-	1,000,000					
株式会社福岡銀行	2024年 10月31日	-	500,000	1.10% (注3)	2031年 4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		-	500,000					
株式会社七十七銀行		-	500,000					
株式会社西日本シティ銀行		-	500,000					
株式会社伊予銀行		-	500,000					
株式会社中国銀行		-	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	500,000					
農林中央金庫		-	1,000,000					
株式会社七十七銀行		-	700,000					
株式会社中国銀行		-	700,000					
株式会社りそな銀行	2024年 10月31日	-	600,000	1.27% (注3)	2032年 10月29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					
株式会社三菱UFJ銀行		-	500,000					
株式会社みずほ銀行		-	500,000					
株式会社千葉銀行		-	500,000					
株式会社伊予銀行		-	500,000					
小計		-	331,450,000	-	-	-	-	-
合計		-	376,550,000	-	-	-	-	-

(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も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、投資法人債の償還資金です。
(注7) 利率(年率)について、2024年3月29日から2025年5月29日までは、年1.15375%です。2025年5月29日の翌日以降は、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(以下「SPT」といいます)の判定基準日における達成度に応じた利率が適用されます。

(3)投資法人債

2025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	用途	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	-	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	-	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	0.55% (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	2,000,000	0.77%	2032年 6月18日	期限一括	(注2)	無担保
合計	-	44,000,000	39,000,000	-	-	-	-	-

(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) 用途は、既存借入金の返済資金です。
 (注3) 用途は、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) 用途は、「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) 用途は、投資法人債の償還資金です。
 (注6) 用途は、「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、2022年5月25日の翌日から2023年5月25日までは、年0.575%です。2023年5月25日の翌日以降は、各年の判定基準日の度に判定し、SPTの達成度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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
DプロジェクトスⅡ	-	-	2024年9月2日	10,100	7,743	2,330
カスタリア都立大学	-	-	2025年1月31日	600	554	24
合計	-	-	-	10,700	8,297	2,354

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、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。
 (注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用等を控除した金額を記載しています。

(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
不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関 (注2)	価格時点 (注2)
譲渡	DプロジェクトスⅡ	2024年 9月2日	不動産 信託受益権	10,100	10,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年 2月29日
譲渡	カスタリア都立大学	2025年 1月31日	不動産 信託受益権	600	551	株式会社 中央不動産鑑定所	2024年 8月31日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、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。
 (注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

第38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	1,602,303	大和リビング株式会社	569,564	35.5
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	350,883	21.9
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	338,555	21.1
		大和ライフネクスト株式会社	33,470	2.1
		大和リース株式会社	3,339	0.2
水道光熱費	618,743	株式会社コスモスイニシア	1,856	0.1
		大和エネルギー株式会社	6,416	1.0
修繕費	1,594,950	大和リビング株式会社	662,708	41.6
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	362,061	22.7
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	302,836	19.0
		大和ライフネクスト株式会社	13,478	0.8
		株式会社コスモスイニシア	3,872	0.2
原状回復工事費	229,983	大和リース株式会社	957	0.1
		大和リビング株式会社	166,119	72.2
その他賃貸事業費用	210,496	大和リビング株式会社	71,066	33.8
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	53,793	25.6
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	35,319	16.8
		大和ライフネクスト株式会社	727	0.3
		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、主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2024年10月17日	自己投資口の取得の件	自己投資口の取得に関し、2024年10月17日付で、大和証券株式会社と投資口買付委託に関する契約を締結することを承認しました。なお、当該投資口買付委託に関する契約については、2024年11月15日付で終了しています。

(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) (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,718,829	29,241,740
信託現金及び信託預金	20,047,727	19,040,050
営業未収入金	348,990	253,033
前払費用	738,024	734,968
デリバティブ債権	—	3,451
その他	19,897	10,100
貸倒引当金	△309	△339
流動資産合計	47,873,159	49,283,004
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,469,503	26,756,695
減価償却累計額	△7,240,307	△7,504,217
建物 (純額)	19,229,195	19,252,478
構築物	270,264	287,780
減価償却累計額	△72,154	△75,947
構築物 (純額)	198,109	211,832
機械及び装置	501,405	513,082
減価償却累計額	△243,970	△253,481
機械及び装置 (純額)	257,435	259,601
工具、器具及び備品	941,034	961,745
減価償却累計額	△650,782	△669,915
工具、器具及び備品 (純額)	290,251	291,829
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	2,014	845
信託建物	*1 441,815,028	*1 437,506,285
減価償却累計額	△79,413,376	△82,970,284
信託建物 (純額)	362,401,651	354,536,000
信託構築物	10,297,451	10,300,423
減価償却累計額	△2,641,596	△2,818,147
信託構築物 (純額)	7,655,854	7,482,275
信託機械及び装置	3,081,963	2,833,652
減価償却累計額	△1,683,760	△1,621,634
信託機械及び装置 (純額)	1,398,202	1,212,017
信託工具、器具及び備品	2,791,248	2,917,857
減価償却累計額	△1,518,739	△1,651,396
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,272,509	1,266,460
信託土地	441,157,490	437,709,292
信託建設仮勘定	111,052	1,439,147
有形固定資産合計	855,685,094	845,373,107
無形固定資産		
のれん	47,573,438	45,591,211
信託借地権	6,431,424	6,373,855
商標権	93	76
無形固定資産合計	54,004,956	51,965,143
投資その他の資産		
投資有価証券	*2 9,549	*2 9,566
長期前払費用	1,989,062	1,830,014
繰延税金資産	—	30
デリバティブ債権	—	13,718
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,767,340	3,767,340
投資その他の資産合計	5,766,052	5,620,769
固定資産合計	915,456,102	902,959,020
繰延資産		
投資法人債発行費	157,355	141,466
繰延資産合計	157,355	141,466
資産合計	963,486,617	952,383,491

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,980,966	2,827,038
短期借入金	10,000,000	7,000,000
1年内償還予定の投資法人債	7,400,000	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	35,100,000	44,600,000
未払金	110,735	78,903
未払費用	1,852,113	1,791,860
未払法人税等	605	794
未払消費税等	646,388	1,200,400
前受金	3,570,210	3,585,034
前受収益	65,997	50,418
預り金	340,469	333,592
デリバティブ債務	717	—
その他	58,567	40,572
流動負債合計	61,126,770	63,908,615
固定負債		
投資法人債	36,600,000	36,600,000
長期借入金	331,450,000	320,950,000
長期前受収益	24,562	5,582
預り敷金及び保証金	342,186	350,131
信託預り敷金及び保証金	23,764,959	23,596,828
資産除去債務	784,592	792,058
デリバティブ債務	22,710	3,729
固定負債合計	392,989,011	382,298,330
負債合計	454,115,781	446,206,946
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 △13,361,364	*3 △16,615,948
その他の出資剰余金控除額	*4 △3,097,435	*4 △6,097,385
出資剰余金控除額合計	△16,458,799	△22,713,334
出資剰余金 (純額)	231,208,763	224,954,229
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	10,142,898	13,166,274
剰余金合計	241,351,662	238,120,503
投資主資本合計	509,394,263	506,163,104
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△23,427	13,440
評価・換算差額等合計	△23,427	13,440
純資産合計	*5 509,370,836	*5 506,176,545
負債純資産合計	963,486,617	952,383,491

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

IV 投資主資本等変動計算書

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

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 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
1. 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 1~69年 構築物 1~63年 機械及び装置 7~28年 工具、器具及び備品 1~28年 (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 1~69年 構築物 1~63年 機械及び装置 7~28年 工具、器具及び備品 1~28年 (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は、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画法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は、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画法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 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
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</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</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当勘定科目に計上しています。</p> <p>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"> ① 信託現金及び信託預金 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 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <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当勘定科目に計上しています。</p> <p>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"> ① 信託現金及び信託預金 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 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <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>

(会計上の見積りに関する注記)

	前期 (ご参考)	当期
	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
固定資産の減損	<p>(1)計算書類に計上した金額 有形固定資産 855,685,094千円 減損損失 2,326,479千円</p> <p>(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産の状態及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>	<p>固定資産の減損</p> <p>(1)計算書類に計上した金額 有形固定資産 845,373,107千円</p> <p>(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産の状態及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>

V 注記表

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2024年8月31日)		当期 (2025年2月28日)	
※ 1 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物	23,413千円	※ 1 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物	23,413千円
※ 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。	9,549千円	※ 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。	9,566千円
※ 3 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する事項 (1)引当て、戻入の発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		※ 3 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する事項 (1)引当て、戻入の発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)	
発生した資産等 発生した事由	のれん のれんの償却の発生	信託建物等 減損損失の発生	
当初発生額	50,508	889,442	
当期首残高	10,584,324	—	
当期引当額	1,887,597	889,442	
当期戻入額	—	—	
当期末残高	12,471,921	889,442	
戻入の事由	—	—	減損損失計上物件の譲渡
(2)戻入の具体的な方法 のれん償却額 原則、戻入れしません。 信託建物等 該当物件の譲渡時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。		(2)戻入の具体的な方法 のれん償却額 原則、戻入れしません。 信託建物等 該当物件の譲渡時点または解体完了時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。	
※ 4 自己投資口の消却の状況 総消却口数 消却総額	11,784口 2,999,995千円	※ 4 自己投資口の消却の状況 総消却口数 消却総額	12,977口 2,999,949千円
※ 5 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※ 5 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円
6 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。	(単位：千円) コミットメントライン契約の総額 借入残高 未使用残高	6 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。	(単位：千円) コミットメントライン契約の総額 借入残高 未使用残高

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日		当期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	
※ 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※ 1 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 賃貸事業収入 賃貸収入 共益費収入 計	28,605,619 600,776 29,206,396	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 共益費収入 計	28,148,686 591,112 28,739,799
その他賃貸事業収入 施設使用料収入 付帯収益 その他賃貸事業収益 計	486,511 594,549 535,067 1,616,128	その他賃貸事業収入 施設使用料収入 付帯収益 その他賃貸事業収益 計	478,773 540,052 298,875 1,317,701
不動産賃貸事業収益 合計	30,822,524	不動産賃貸事業収益 合計	30,057,500
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 修繕費 原状回復工事費 保険料 信託報酬 減価償却費 その他営業費用 不動産賃貸事業費用 合計	1,632,340 643,622 2,517,277 1,703,882 270,140 56,859 58,595 5,702,223 921,734 13,506,676	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 修繕費 原状回復工事費 保険料 信託報酬 減価償却費 その他営業費用 不動産賃貸事業費用 合計	1,602,303 618,743 2,443,734 1,594,950 229,983 54,394 57,820 5,491,874 820,205 12,914,009
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	17,315,848	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	17,143,491

V 注記表

前期 (ご参考)		当期	
自 2024年3月1日 至 2024年8月31日		自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	
※2 不動産等売却損益の内訳		※2 不動産等売却損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
Dプロジェクト京田辺(土地の一部)		Dプロジェクト久喜Ⅱ	
不動産等売却収入	2,233	不動産等売却収入	10,100,000
不動産等売却原価	1,057	不動産等売却原価	7,743,929
その他の売却費用	511	その他の売却費用	25,750
不動産等売却損益	665	不動産等売却損益	2,330,320
Dプロジェクト富里		カスターリア都立大学	
不動産等売却収入	5,970,000	不動産等売却収入	600,000
不動産等売却原価	4,523,829	不動産等売却原価	554,051
その他の売却費用	15,425	その他の売却費用	21,560
不動産等売却損益	1,430,745	不動産等売却損益	24,388
Dプロジェクト上三川			
不動産等売却収入	6,510,000		
不動産等売却原価	6,492,725		
その他の売却費用	17,275		
不動産等売却損益	-		
※3 減損損失の内訳			
当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上いたします。			
(単位：千円)			
物件名称	場所	種類	減損損失
フォレオ	大阪府枚方市	信託建物等	979,993
ひらかた		信託土地	1,266,136
カスターリア旗の台(注1)	東京都大田区	信託建物等	80,349
減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。フォレオひらかたについては、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じている状況であるため、当期において帳簿価額を鑑定評価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。カスターリア旗の台については、建物解体工事に着工したため、当期において建物等の帳簿価額を0円まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。			
なお、上表の2物件の減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。			
(注1) 2025年4月1日付で「カスターリア上池台」から「カスターリア旗の台」に名称変更しています。			

(投資資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考)		当期	
自 2024年3月1日 至 2024年8月31日		自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	
※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	2,308,216口	発行済投資口の総口数	2,295,239口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考)		当期	
2024年8月31日		2025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		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)		(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	97	貸倒引当金繰入超過額	106
前受利息	28,490	前受利息	17,617
合併時受入評価差額(土地・建物)	1,829,208	合併時受入評価差額(土地・建物)	1,736,224
資産除去債務	246,832	資産除去債務	249,181
繰延ヘッジ損益	7,370	定期借地権償却	309,913
定期借地権償却	291,802	減損損失	706,632
減損損失	731,910	未払事業税損金不算入額	30
その他	6,863	その他	7,224
繰延税金資産小計	3,142,575	繰延税金資産小計	3,026,931
評価性引当額	△3,142,575	評価性引当額	△3,026,900
繰延税金資産合計	-	繰延税金資産合計	30
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)	△518	合併時受入評価差額(投資有価証券)	△499
合併時受入評価差額(土地・建物)	△13,120,326	合併時受入評価差額(土地・建物)	△12,666,464
資産除去債務に対する除却費用	△201,003	資産除去債務に対する除却費用	△200,987
繰延税金負債小計	△13,321,848	繰延ヘッジ損益	△4,228
評価性引当額	13,321,848	繰延税金負債小計	△12,872,179
繰延税金負債合計	-	評価性引当額	12,872,179
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	30
(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		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：%)		(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	△41.90	支払分配金の損金算入額	△38.82
のれん償却額	6.20	のれん償却額	4.74
評価性引当額の増減	4.24	評価性引当額の増減	2.62
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)		当期	
自 2024年3月1日 至 2024年8月31日		自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	
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)	当期
自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日

1. 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供する資金調達です。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もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項
 2024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」、「短期借入金」は現金及び短期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	9,549	8,439	△1,110
資産計	9,549	8,439	△1,110
(2) 1年内償還予定の投資法人債	7,400,000	7,393,178	△6,821
(3) 1年内返済予定の長期借入金	35,100,000	35,117,272	17,272
(4) 投資法人債	36,600,000	35,252,595	△1,347,404
(5) 長期借入金	331,450,000	327,487,896	△3,962,103
負債計	410,550,000	405,250,942	△5,299,057
(6) デリバティブ取引	(23,427)	(23,427)	-
デリバティブ取引計	(23,427)	(23,427)	-

※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。

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供する資金調達です。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もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項
 2025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」、「短期借入金」は現金及び短期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	9,566	8,114	△1,452
資産計	9,566	8,114	△1,452
(2) 1年内償還予定の投資法人債	2,400,000	2,397,200	△2,799
(3) 1年内返済予定の長期借入金	44,600,000	44,587,664	△12,335
(4) 投資法人債	36,600,000	34,476,581	△2,123,418
(5) 長期借入金	320,950,000	312,273,467	△8,676,532
負債計	404,550,000	393,734,914	△10,815,085
(6) デリバティブ取引	13,440	13,440	-
デリバティブ取引計	13,440	13,440	-

※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)	当期
自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日

(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	国債 9,549	8,439	△1,110

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 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。
 (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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(6)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。
 (6) 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	14,000,000	10,000,000	△23,427	(*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)(3)及び(5)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年以内
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年以内
投資法人債(*1)	7,400,000	-	4,000,000
長期借入金(*2)	35,100,000	49,100,000	52,500,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債(*1)	4,000,000	4,000,000	24,600,000
長期借入金(*2)	51,350,000	46,400,000	132,100,000

(*1) 1年内償還予定の投資法人債を含めて記載しています。
 (*2) 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	国債 9,566	8,114	△1,452

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 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。
 (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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(6)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。
 (6) 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	14,000,000	6,000,000	13,440	(*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)(3)及び(5)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年以内
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年以内
投資法人債(*1)	2,400,000	4,000,000	4,000,000
長期借入金(*2)	44,600,000	47,500,000	52,500,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債(*1)	-	10,000,000	18,600,000
長期借入金(*2)	52,350,000	41,400,000	127,200,000

(*1) 1年内償還予定の投資法人債を含めて記載しています。
 (*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。

V 注記表

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考)				当期			
自 2024年3月1日				自 2024年9月1日			
至 2024年8月31日				至 2025年2月28日			
<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2024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>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2025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>			
(単位：千円)				(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	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		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
849,827,127	12,289,391	862,116,519	1,117,976,000	862,116,519	△10,369,556	851,746,962	1,115,466,000
<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。</p>				<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。</p>			
<p>(注2) 当期の主な増加額はDPL浦安Ⅲの取得 (30,215,156千円) によるものであり、主な減少額は、Dプロジェクト京田辺の土地の一部の譲渡 (1,057千円)、Dプロジェクト上三川等合計2物件の譲渡 (11,016,554千円)、減損損失 (2,326,479千円) 及び減価償却費の計上によるものです。</p>				<p>(注2) 当期の主な減少額は、Dプロジェクト久喜Ⅱ等合計2物件の譲渡 (8,297,980千円) 及び減価償却費の計上によるものです。</p>			
<p>(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。なお、2024年9月2日に譲渡したDプロジェクト久喜Ⅱの当期末の時価につきましては、2024年8月30日付の不動産信託受益権売買契約書における譲渡価格 (10,100,000千円) に基づき計算しています。</p>				<p>(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。なお、2025年3月3日に譲渡したフォレオひらかたの当期末の時価につきましては、2025年2月14日付の不動産信託受益権売買契約書における譲渡価格 (5,665,000千円) に基づき計算しています。</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>				<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>			

(資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考)		当期	
自 2024年3月1日		自 2024年9月1日	
至 2024年8月31日		至 2025年2月28日	
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 2024年3月1日 至 2024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	3.95	受取賃料等	1,568,077	前受金 信託預り敷金及び保証金	286,741 1,566,537
	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	受取賃料等 管理業務費等	1,704,800 1,278,304	営業未収入金 信託預り敷金及び保証金 営業未払金	1,653 283,238 401,006
	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 管理業務費等	1,772,747 840,613	営業未収入金 前受金 信託預り敷金及び保証金 預り敷金及び保証金	325 268,781 2,477,705 64,000
	大和リース株式会社	建設業	—	受取賃料等 管理業務費等	102,000 18,429	前受金 信託預り敷金及び保証金 営業未払金	18,700 102,000 11,882
利害関係人等	大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	—	受取賃料等 管理業務費等	51,532 55,744	前受金 信託預り敷金及び保証金 営業未払金	295 19,864 10,848
	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	1,209,709	営業未払金	78,928
	大和エネルギー株式会社	不動産管理業	—	受取賃料等 管理業務費等	26,028 3,959	前受金 営業未払金	2,819 4,354
	大和物流株式会社	運送業	—	受取賃料等	740,312	前受金 信託預り敷金及び保証金	135,723 829,260
	ロイヤルホームセンター株式会社	小売業	—	受取賃料等	105,960	前受金 信託預り敷金及び保証金	17,846 171,000
	株式会社コスモスイニシア	不動産開発業	—	受取賃料等 管理業務費等	180,000 2,147	信託預り敷金及び保証金 営業未払金	180,000 677
	浦安施設開発特定目的会社	不動産開発業	—	不動産信託受益権の購入	30,000,000	—	—
				新規借入	2,500,000	短期借入金	2,500,000
				借入金の返済	1,000,000	—	—
				借入金の返済	2,800,000	1年内返済予定の長期借入金	3,000,000
				新規借入	2,800,000	長期借入金	57,400,000
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	利息の支払	243,803	未払費用 未収利息	2,793 100
				不動産管理処分信託委託	36,332	営業未払金	22
				一般事務委託手数料	78,303	未払費用	86,134
				投資口事務委託報酬	18,725	未払費用	1,035

(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。

V 注記表

当期(自 2024年9月1日 至 2025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	3.97	受取賃料等	1,570,373	前受金	286,603	
						1,566,537	信託預り敷金及び保証金	
	大和リビング株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	1,705,469	信託預り敷金及び保証金	283,238	
					管理業務費等	1,469,460	営業未払金	587,949
							営業未収入金	404
	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	1,773,339	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	754,409	営業未払金	383,961
							前受金	18,700
	大和リース株式会社	建設業	-	受取賃料等	102,000	信託預り敷金及び保証金	102,000	
					管理業務費等	4,313	営業未払金	576
	大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	51,532	信託預り敷金及び保証金	19,864	
					管理業務費等	47,676	営業未払金	10,433
	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	689,039	営業未払金	241,715	
	大和エネルギー株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	15,155	前受金	2,754	
					管理業務費等	6,416	営業未払金	7,057
	大和物流株式会社	運送業	-	受取賃料等	740,312	前受金	135,723	
							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	107,076	前受金	17,846	
						信託預り敷金及び保証金	171,000	
株式会社コスモスイニシア	不動産開発業	-	受取賃料等	180,000	信託預り敷金及び保証金	180,000		
				管理業務費等	5,729	営業未払金	4,759	
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	-		1,750,000	新規借入		
					2,500,000	借入金の返済	短期借入金	1,750,000
					1,500,000	借入金の返済	1年内返済予定の長期借入金	6,200,000
					1,500,000	新規借入	長期借入金	54,200,000
					248,153	利息の支払	未払費用	1,552
							未収利息	144
					32,225	不動産管理処分信託委託	営業未払金	22
					77,978	一般事務委託手数料	未払費用	85,776
					20,846	投資口事務委託報酬	未払費用	1,092
					1,000	認証取得申請支援業務費	未払費用	1,100

(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 2024年3月1日 至 2024年8月31日		当期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	
1口当たり純資産額	220,677円	1口当たり純資産額	220,533円
1口当たり当期純利益	4,346円	1口当たり当期純利益	5,725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。		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。		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 2024年3月1日 至 2024年8月31日	当期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
当期純利益(千円)	10,055,933	13,165,676
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	10,055,933	13,165,676
期中平均投資口数(口)	2,313,768	2,299,626

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日		当期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	
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)			当期		
自 2024年3月1日			自 2024年9月1日		
至 2024年8月31日			至 2025年2月28日		

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1)	外部顧客への売上高		顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	12,482,233	(注2) 1,431,410	不動産等売却収入	10,700,000	(注2) 2,354,709
水道光熱費収入	577,639	577,639	水道光熱費収入	523,873	523,873
その他	-	30,244,885	その他	-	29,533,627
合計	13,059,873	32,253,935	合計	11,223,873	32,412,210

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含まれていません。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2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる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

(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)	186,380	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	273,208
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	273,208	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	205,391
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
2024年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2024年8月30日に売買契約を締結した不動産等に係る10,100,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年9月2日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2025年2月期(第38期)に収益を認識することを見込んでいます。

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

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1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	10,700,000	(注2) 2,354,709
水道光熱費収入	523,873	523,873
その他	-	29,533,627
合計	11,223,873	32,412,210

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含まれていません。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2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる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

(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)	273,208	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	205,391
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	205,391	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	205,391
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
2025年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年2月14日に売買契約を締結した不動産等に係る5,665,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年3月3日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2025年8月期(第39期)に収益を認識することを見込んでいます。

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

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考)			当期		
自 2024年3月1日			自 2024年9月1日		
至 2024年8月31日			至 2025年2月28日		

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(44~60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)

期首残高	777,202	期首残高	784,592
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	7,390	時の経過による調整額	7,466
期末残高	784,592	期末残高	792,058

(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)			当期		
自 2024年3月1日			自 2024年9月1日		
至 2024年8月31日			至 2025年2月28日		

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	1,817,547	のれん	のれんの償却の発生	1,906,144
信託建物等	減損損失の発生	2,326,479	信託建物等	合併時受入評価差額物件の譲渡	1,254,415
増加小計		4,144,027	増加小計		3,160,559
信託建物等	減損損失計上物件の譲渡	△889,442	信託建物等	減損損失計上物件の解体完了	△80,349
減少小計		△889,442	減少小計		△80,349
合計		3,254,584	合計		3,080,210

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

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

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

3. 戻入れの具体的な方法
のれん償却額
原則、戻入れしません。
信託建物等
該当物件の譲渡時点または解体完了時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

3. 戻入れの具体的な方法
のれん償却額
原則、戻入れしません。
信託建物等
該当物件の譲渡時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
I 当期末処分利益	10,142,898,801	13,166,274,220
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	3,254,584,560	3,080,210,738
III 分配金の額	13,396,885,664	16,245,701,642
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,804)	(7,078)
うち利益分配金	10,142,301,104	13,165,490,904
(うち1口当たり利益分配金)	(4,394)	(5,736)
うち一時差異等調整引当額	3,254,584,560	3,080,210,738
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,410)	(1,342)
IV 次期繰越利益	597,697	783,316
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。</p> <p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益10,055,933,252円にのれん償却額1,982,226,586円及び減損損失額2,326,479,739円を加算し、減損損失を計上した物件の譲渡により所得超過税会不一致が解消した金額889,442,684円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額77,713,532円を控除した金額13,397,483,361円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計13,396,885,664円(1口当たり5,804円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として10,142,301,104円(1口当たり4,394円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,254,584,560円(1口当たり1,410円)を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。</p> <p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益13,165,676,523円にのれん償却額1,982,226,586円及び物件の譲渡による合併時受入評価差額(所得超過税会不一致)1,254,415,794円を加算し、減損損失を計上した物件の解体完了により所得超過税会不一致が解消した金額80,349,253円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額75,484,692円を控除した金額16,246,484,958円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計16,245,701,642円(1口当たり7,078円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として13,165,490,904円(1口当たり5,736円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,080,210,738円(1口当たり1,342円)を分配することとしました。</p>

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年4月16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 公認会計士 下田 琢磨
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 江下 聖
業務執行社員

<計算書類等監査>

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2024年9月1日から2025年2月28日までの第38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を検討すること、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

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

(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。

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(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 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
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。

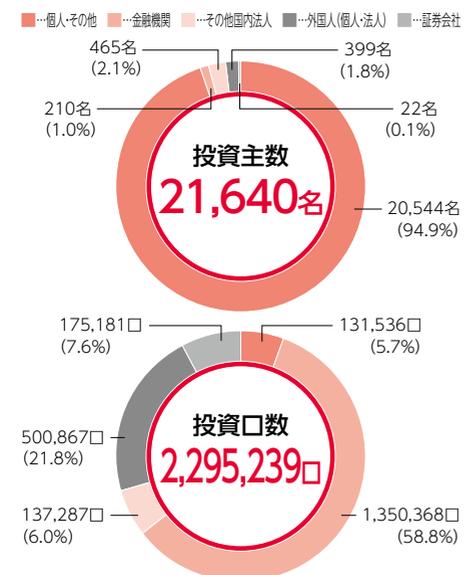
(キャッシュ・フロー計算書関係)(参考情報)

項目	前期	当期
	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
※ 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	(2024年8月31日現在) (単位：千円)	(2025年2月28日現在) (単位：千円)
現金及び預金	26,718,829	29,241,740
信託現金及び信託預金	20,047,727	19,040,050
現金及び現金同等物	46,766,556	48,281,790

投資主インフォメーション

投資主の構成

(2025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。各比率の合計は四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

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 公告掲載新聞	東京証券取引所(銘柄コード:8984) 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

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きます。

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で必要となります。

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、支払調査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出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