



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.daiwahouse-reit.co.jp/file/esg_reports-761399f0ec70c69a4c0cbc9fb0c3e7c33db68402.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/8984/202511/a/>



第39期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自 2025年3月1日 至 2025年8月31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39期(2025年8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、当期に居住施設3物件^(注)を取得、物流施設1物件(準共有持分20%)と商業施設1物件を譲渡し、物件入替によるポートフォリオの質の向上を図りました。この結果、当期末のポートフォリオは、230物件・資産規模9,099億円(取得価格合計)となりました。また、当期末の稼働率は99.3%となりました。

(注) このうち1物件は、2024年7月より実施していた建替えが完了したことによる取得です。

今後の日本経済について、個人消費は物価が継続的に上昇する中でも、所得環境の改善を背景に底堅く推移しています。また、企業収益は改善傾向にあり、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、よろしくお願い申し上げます。



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
決算ハイライト	3
ポートフォリオハイライト	4
Ⅰ 資産運用報告	5
Ⅱ 貸借対照表	44
Ⅲ 損益計算書	46
Ⅳ 投資主資本等変動計算書	47
Ⅴ 注記表	49
Ⅵ 金銭の分配に係る計算書	62
Ⅶ 会計監査人の監査報告書	63
Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	65
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39期

6,576円

分割考慮後^(注2)

3,288円

(2025年3月1日～2025年8月31日)
※分配金支払開始 2025年11月10日

(注1) 2025年8月期の1口当たり分配金には、利益超過分配金として31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) 2025年8月31日を基準日とし、2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を実施しました。
(注3) 1口当たり予想分配金は、2025年10月17日現在における予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
なお、1口当たり分配金には利益超過分配を含んでおり、2026年2月期には763円(そのうち出資の払戻はありません)、2026年8月期には437円(そのうち出資の払戻は8円)を見込んでいます。

1口当たり予想分配金^(注3)

第40期

3,400円

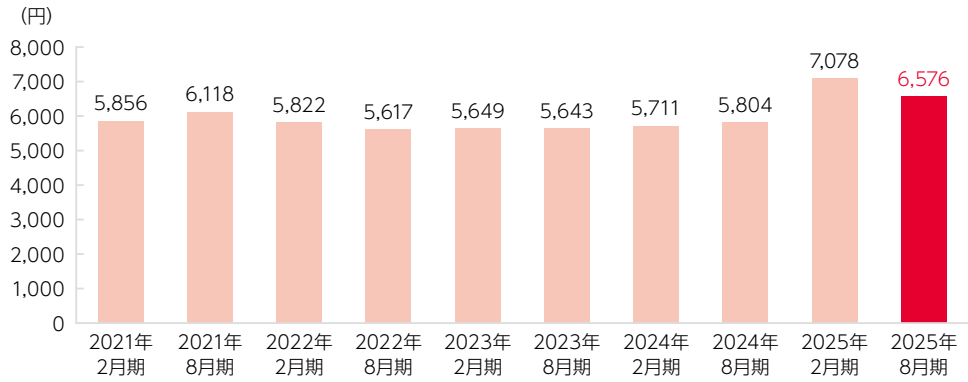
(2025年9月1日～2026年2月28日)

第41期

2,915円

(2026年3月1日～2026年8月31日)

1口当たり分配金の推移



運用状況

	2025年2月期	2025年8月期
営業収益	32,412百万円	34,308百万円
営業利益	15,022百万円	16,966百万円
当期純利益	13,165百万円	15,022百万円

資産規模(取得価格ベース) **9,099億円**

LTV(のれんを除く) **45.4%**

期末稼働率 **99.3%**

格付 **JCR: AA (安定的)
R&I: AA- (安定的)**

サマリー (2025年9月1日現在)

物件数 **229物件**

資産規模
(取得価格ベース) **9,025億円**

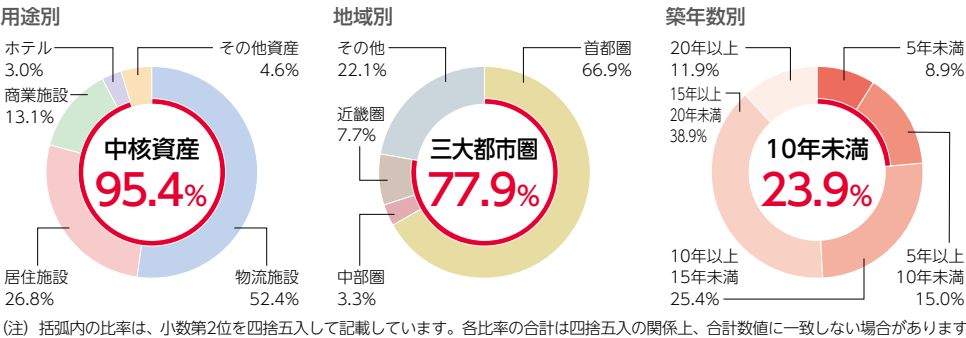
物流施設
64物件 4,730億円

ホテル
7物件 273億円

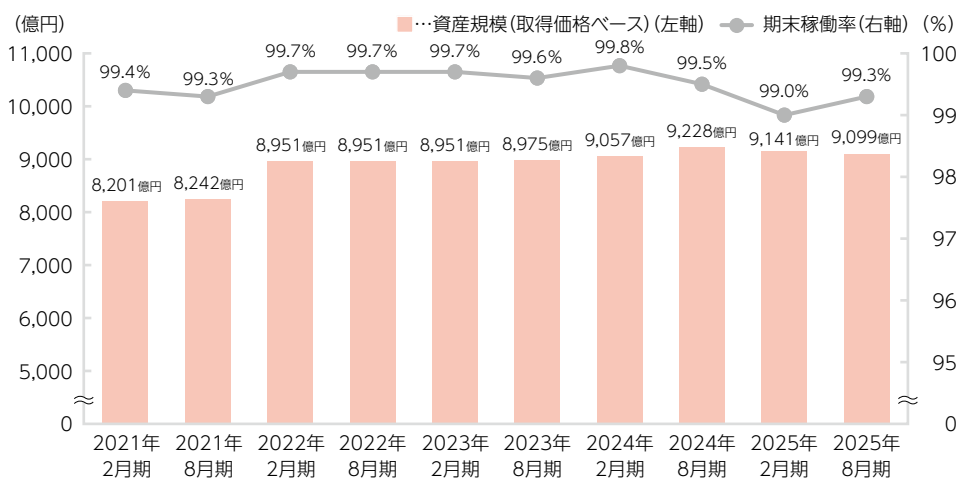
居住施設
130物件 2,419億円

その他資産
6物件 416億円

商業施設
22物件 1,186億円



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	第39期 2025年 8 月
営業収益 (注 1)	百万円	29,920	29,643	32,253	32,412	34,308
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(29,570)	(29,643)	(30,822)	(30,057)	(29,975)
営業費用	百万円	17,005	17,505	20,330	17,389	17,342
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(12,509)	(12,145)	(13,506)	(12,914)	(12,838)
営業利益	百万円	12,914	12,138	11,923	15,022	16,966
経常利益	百万円	11,224	10,378	10,056	13,166	15,024
当期純利益	百万円	11,224	10,378	10,055	13,165	15,022
総資産額	百万円	958,747	957,752	963,486	952,383	948,096
（対前期比）	%	(△0.2)	(△0.1)	(0.6)	(△1.2)	(△0.5)
純資産額	百万円	518,173	515,502	509,370	506,176	504,944
（対前期比）	%	(△0.4)	(△0.5)	(△1.2)	(△0.6)	(△0.2)
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	2,308,216	2,295,239	2,295,239
1口当たり純資産額 (注 2)	円	223,350	222,199	220,677	220,533	109,998
分配金総額	百万円	13,091	13,249	13,396	16,245	15,093
1口当たり分配金額	円	5,643	5,711	5,804	7,078	6,576
（うち1口当たり利益分配金）	円	(4,841)	(4,491)	(4,394)	(5,736)	(6,545)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(802)	(1,220)	(1,410)	(1,342)	(31)
総資産経常利益率 (注 3)	%	1.2	1.1	1.0	1.4	1.6
（年換算値）	%	(2.3)	(2.2)	(2.1)	(2.8)	(3.1)
自己資本利益率 (注 4)	%	2.2	2.0	2.0	2.6	3.0
（年換算値）	%	(4.3)	(4.0)	(3.9)	(5.2)	(5.9)
自己資本比率	%	54.0	53.8	52.9	53.1	53.3
（対前期増減）		(△0.1)	(△0.2)	(△1.0)	(0.3)	(0.1)
配当性向	%	100.1	100.4	101.1	100.2	100.0

[その他参考情報]						
賃貸NOI (注 5)	百万円	22,663	23,148	23,018	22,635	22,630
1口当たりFFO (注 2) (注 6)	円	7,963	8,153	8,080	7,973	3,960
FFO倍率 (注 7)	倍	17.5	14.9	14.7	15.4	16.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注 8) (注 9)	倍	14.7	14.2	14.1	14.4	14.6
有利子負債額	百万円	407,550	409,550	420,550	411,550	410,950
総資産有利子負債比率 (注10)	%	42.5	42.8	43.6	43.2	43.3

(注 1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注 2) 2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。2025年8月期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
(注 3) 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 4) 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 5) 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 6) 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 7) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
(注 8) 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 9) 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＋支払利息及び投資法人債利息＋減損損失
(注 10) 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を吸収合併継続法人、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、1）2025年3月に商業施設1物件を譲渡価格56億円で譲渡しました。2）2025年3月に居住施設1物件を取得価格（注1）10億円で取得しました。3）2024年7月より実施していた居住施設1物件の建替えが完了し、2025年7月に取得を完了しました。4）2025年8月に居住施設1物件を取得価格10億円で取得しました。5）2025年8月に物流施設1物件（準共有持分20％）を譲渡価格23億円で譲渡しました。

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230物件、資産規模（注2）9,099億円となりました。

（注1）「取得価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。なお、「取得価格合計」については、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注2）「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）2025年3月31日に返済期限が到来した既存借入金11,000百万円の返済資金に充当するため、11,000百万円のリファイナンスを実施しました。2）2025年4月30日に返済期限が到来した既存借入金5,000百万円の返済資金に充当するため、5,000百万円のリファイナンスを実施しました。3）2025年5月27日に償還期限が到来した既存投資法人債2,400百万円の償還資金の一部に充当するため、2025年5月22日に第20回無担保投資法人債（サステナビリティボンド）1,800百万円を発行しました。4）2025年5月30日に返済期限が到来した既存借入金4,000百万円の返済資金に充当するため、4,000百万円のリファイナンスを実施しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は410,950百万円（借入金残高372,550百万円、投資法人債残高38,400百万円）となり、当期末のLTV（のれんを含む）（注1）は43.3％、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1,116,037百万円であり、帳簿価額との差額である含み益（注）の金額は269,595百万円となりました。

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

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34,308百万円、営業利益16,966百万円、経常利益15,024百万円、当期純利益15,022百万円の計上となりました。配分方針に基づき、分配金総額は、当期純利益にのれん償却額1,982百万円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）399百万円を加算し、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2,246百万円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額63百万円を控除した金額15,094百万円のうち、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15,093百万円（投資口1口当たり6,576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15,022百万円（投資口1口当たり6,545円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額71百万円（投資口1口当たり31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	
2021年9月1日	公募増資	115,000	2,311,000	33,643	265,409	（注1）
2021年9月28日	第三者割当増資	9,000	2,320,000	2,632	268,042	（注2）
2024年7月31日	消却	△11,784	2,308,216	－	268,042	（注3）
2024年11月29日	消却	△12,977	2,295,239	－	268,042	（注4）

（注1）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2）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3）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4）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。

（注5）2025年8月31日を基準日、2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は4,590,478口となりました。

【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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2023年8月	2024年2月	2024年8月	2025年2月	2025年8月
最 高	299,900円	276,800円	269,600円	247,600円	262,000円 （注）131,000円
最 低	266,000円	238,800円	229,400円	224,700円	229,200円 （注）114,600円
期 初	277,800円	265,500円	241,300円	234,800円	237,600円 （注）118,800円
期 末	276,200円	244,400円	235,900円	247,600円	253,800円 （注）126,900円

（注）2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。そのため、第39期については当期首から当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しています。

I 資産運用報告

(4)分配金等の実績

当期純利益15,022,570,504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）399,258,612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金不一致が解消した金額2,246,130,486円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額63,418,987円を控除した金額15,094,506,229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15,093,491,664円（1口当たり6,576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15,022,339,255円（1口当たり6,545円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額71,152,409円（1口当たり31円）を分配することとしました。

	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	第39期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
当期末処分利益総額	11,358,853千円	10,506,085千円	10,142,898千円	13,166,274千円	15,023,353千円
利益留保額（注）	127,733千円	86,965千円	597千円	783千円	1,014千円
金銭の分配金総額	13,091,760千円	13,249,520千円	13,396,885千円	16,245,701千円	15,093,491千円
（1口当たり分配金）	(5,643円)	(5,711円)	(5,804円)	(7,078円)	(6,576円)
うち利益分配金総額	11,231,120千円	10,419,120千円	10,142,301千円	13,165,490千円	15,022,339千円
（1口当たり利益分配金）	(4,841円)	(4,491円)	(4,394円)	(5,736円)	(6,545円)
うち出資払戻総額	1,860,640千円	2,830,400千円	3,254,584千円	3,080,210千円	71,152千円
（1口当たり出資払戻額）	(802円)	(1,220円)	(1,410円)	(1,342円)	(31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	1,860,640千円	2,777,040千円	3,254,584千円	3,080,210千円	71,152千円
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(802円)	(1,197円)	(1,410円)	(1,342円)	(31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	－	53,360千円	－	－	－
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	(－)	(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、個人消費は物価が継続的に上昇する中でも、所得環境の改善を背景に底堅く推移しています。また、企業収益は改善傾向にあり、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8月末の東証REIT指数は1,917ポイントとなりました。2025年1月に日銀は短期金利（無担保コールレート）を0.5%に引き上げましたが、今後も経済や物価が日銀の見通しに沿って推移すれば、日銀は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す。引き続き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、海外投資家をを中心に、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サステナブルな社会の実現に不可欠であり、かつ本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。

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

a. 第三者機関からのESG評価の向上

本投資法人は、2024年のCDP気候変動プログラムにおいて、気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢が国際的に高い水準にあると認められ、最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動Aリスト企業に4年連続で認定されています。2025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. 気候変動への対応

＜ガバナンス＞

本資産運用会社は、「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、社内体制やステークホルダーとの協働、情報開示方針等について定め、適切なサステナビリティ推進態勢の確保を図っています。

本資産運用会社の取締役会は、サステナビリティ委員会から気候・自然関連等の地球環境問題への配慮、自然災害等への危機管理等について報告を受け、モニタリングを行います。

本資産運用会社の代表取締役社長は、取締役会における気候・自然関連の最高責任者並びにサステナビリティ委員会の最高責任者として、気候・自然関連の各種目標・施策の最終的な承認や取組状況の評価、見直しの指示等を行っています。

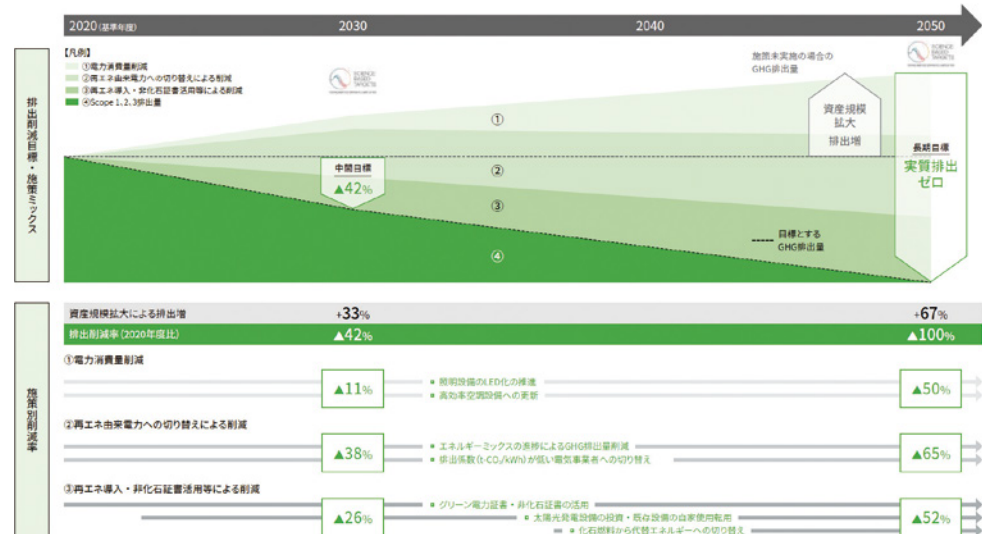
2017年5月に発足したサステナビリティ委員会を、2022年4月に正式な会議体に取り上げ、毎月1回以上開催することとし、サステナビリティに関する高い見識及び経験を有する社外専門アドバイザーを選任しています。

サステナビリティ委員会では、気候・自然関連課題への対応を含むサステナビリティ関連の方針、戦略立案に関する審議及び決議、業務の執行に関する審議及び決議を行います。

＜戦略＞

本資産運用会社は、気候変動により引き起こされる異常気象や気候変動対策への社会要請が高まってきていることを受け、将来的に本投資法人に及ぼすリスクと機会を把握するとともに、現状の気候変動対策の有効性を検証し、分析を実施しています。

TCFD（Task Force on Climate-Related Financial Disclosures、気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に従い、2℃未満シナリオ及び4℃シナリオの複数シナリオに基づく分析を行い、SBT（注1）イニシアティブ認定目標の達成に向けたロードマップを策定しています。



＜リスク管理＞

本資産運用会社では、気候変動リスク及び自然関連の依存、影響、リスクを中長期的に事業への大きな影響を与えるリスクの一つと認識するとともに、リスクを機会としても捉え、全社的なリスク管理プロセスに統合し管理しています。業務に内在する気候変動・自然関連を含む種々のリスク及び機会を正確に把握し、これらのリスク及び機会が実現することにより生じる損失及び利益を適切に管理するための体制を整備し、経営の健全性を確保し、業務の適正な運営に資することを目的として、「リスク管理規程」及び「リスク管理実施要領」を社内規定として定めています。

本資産運用会社の取締役会は、別途定める戦略目標をふまえ、リスクの所在と性質等を認識したうえで、「リスク管理方針」に基づき、適切なリスク管理体制の整備を統括するものとしています。

本資産運用会社の代表取締役社長は、大和ハウスグループの「リスクマネジメント規程」の定めにより、全てのリスクについて責任を全うするとともに、適切にリスク管理体制を整備し、リスク管理を推進及び実施すべき責務を負うものとしています。

リスク管理に関する責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、リスク管理方針に沿って、リスクの種類に応じた測定・モニタリング・管理等の手法を構築し、その実効性を確保するための社内規定を整備するものとしています。

＜指標と目標＞

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

内部炭素価格を20,000円/t-CO₂で設定し、低炭素化推進工事へのインセンティブ、投資の意思決定の指針及び将来のコスト増に関するリスクの特定の参考指標として活用しています。

保有物件の環境負荷低減の取り組みについての客観性、信頼性を高め、中長期的な資産価値向上を企図して、第三者による外部認証及び評価の取得を進めています。保有物件における環境認証の取得割合（延床面積ベース）を2030年度までに75%以上に引き上げていく方針です。

気候変動への対応についての詳細は、ウェブサイト TCFD提言に基づく開示 | 大和ハウスリート投資法人をご確認ください。

c. 生物多様性保全の推進

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

がると考えています。

本投資法人は、TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures、自然関連財務情報開示タスクフォース) 提言を採用し、2023年12月に「TNFD Adopter (注2)」に登録、2024年1月にTNFD提言に沿った自然関連情報についてJ-REITとして初めて開示しています。また、本投資法人は、一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) が主催する ARES ESG アワード2024において、昨年の「ベストレコメンド賞ガバナンス部門」の受賞に続き、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・訓練を定期的を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年度分又は2025年度分のいずれかにおいてTNFD提言に準拠した情報開示を行う必要があります。

(c) 分配方針について

本投資法人は、2017年2月期より分配方針の一部を変更し、のれん償却額相当額を当期純利益に上乘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、強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組んでいます。資金調達に際しては、金利の長期固定化及び返済期限の分散化を基本としながらも、借入期間は都度柔軟に検討し、変動金利での調達も織り交ぜながら金利コストを抑制することで、財務基盤の安定性の向上に努めます。

I 資産運用報告

(6)決算期後に生じた重要な事実

A. 投資口の分割

本投資法人は、2025年8月31日を基準日とし、2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。

(a)本分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として、本分割を行いました。

(b)本分割の方法

2025年8月31日を基準日として、同日（注）における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

（注）同日は投資主名簿等管理人の休業日のため、基準日は実質的には2025年8月29日となります。

(c)本分割により増加した投資口数等

本分割前の発行済投資口の総口数	2,295,239口
本分割により増加した投資口の総口数	2,295,239口
本分割後の発行済投資口の総口数	4,590,478口
本分割後の発行可能投資口の総口数	16,000,000口

なお、2025年2月期期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、（1口当たり情報に関する注記）をご参照ください。

B. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を譲渡しました。

資産の名称	〇プロジェクト町田（準共有持分80%）
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	物流施設
譲渡価格（注1）	9,360百万円
譲渡先（注2）	DH町田プロジェクト合同会社
譲渡日	2025年9月1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DH町田プロジェクト合同会社は、投信法に定める利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

C. 資産の取得

本投資法人は、2025年10月17日付で、以下の資産の取得を決定しました。

資産の名称	ダイワロイネットホテル西新宿
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	ホテル
取得予定価格（注1）	10,174百万円
取得先（注2）	芙蓉総合リース株式会社
取得予定日	2025年11月4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）取得先である芙蓉総合リース株式会社は、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。

D. 資金の借入

本投資法人は、2025年9月29日に返済期限が到来した長期借入金9,000百万円、2025年9月30日に返済期限が到来した長期借入金総額8,600百万円及び2025年10月1日に返済期限が到来した長期借入金総額7,000百万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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行	9,000	全銀協1か月 日本円TIBOR +0.20% (変動金利)	2025年 9月29日	2032年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行 (グリーンローン)（注）	1,000	全銀協1か月 日本円TIBOR +0.195% (変動金利)	2025年 9月30日	2032年 9月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行	7,600	全銀協1か月 日本円TIBOR +0.25% (変動金利)	2025年 9月30日	2033年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	3,000	1.70607% (固定金利)	2025年 10月1日	2030年 9月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	4,000	2.06502% (固定金利)	2025年 10月1日	2034年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証

（注）本借入れは、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンにより調達しています。当該グリーンファイナンス・フレームワークについては、株式会社日本格付研究所（JCR）より、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」における最上位評価「Green 1（F）」を取得しています。

E. 自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2025年10月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2026年2月期中に消却することを予定しています。

(a)自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断したためです。

(b)取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	56,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合
投資口の取得価額の総額	7,000百万円（上限） 1.22%
取得方法	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
取得期間	2025年10月20日から2026年1月30日

I 資産運用報告

② 投資法人の概況

(1)出資の状況

	単位	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	第39期 2025年8月31日現在
発行可能投資口総口数	口	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	口	2,320,000	2,320,000	2,308,216	2,295,239	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	17,326	19,768	20,937	21,640	22,425

(2)投資口に関する事項

2025年8月31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)	518,003	22.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	403,074	17.6
大和ハウス工業株式会社	131,200	5.7
野村信託銀行株式会社 (投信口)	117,052	5.1
SMBC日興証券株式会社	42,291	1.8
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ەر 505234	33,757	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 505001	32,534	1.4
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	31,618	1.4
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	30,888	1.3
JP MORGAN CHASE BANK 385781	30,848	1.3
合 計	1,371,265	59.7

(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	2,458
	石川 浩司	大原法律事務所 弁護士	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 竹内綿子税理士事務所 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 明治学院大学大学院 法と経営学研究科 非常勤講師	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	20,700

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

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

(注3) 会計監査人への報酬のうち、2,200千円はコンフォートレター作成業務に係る報酬です。

(注4) 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、8,023千円です。

(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38期 (2025年2月28日現在)		第39期 (2025年8月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
不動産	居住施設	三大都市圏	首都圏	23,228	2.4	23,183	2.4
			中部圏	889	0.1	886	0.1
			近畿圏	12,848	1.3	12,779	1.3
		その他	3,290	0.3	3,279	0.3	
		商業施設	その他	1,471	0.2	1,471	0.2
	小 計		41,727	4.4	41,600	4.4	
	物流施設	三大都市圏	首都圏	340,980	35.8	337,478	35.6
			中部圏	14,814	1.6	14,717	1.6
			近畿圏	24,468	2.6	24,350	2.6
		その他	75,291	7.9	74,679	7.9	
		居住施設	三大都市圏	首都圏	159,690	16.8	160,292
中部圏	4,933			0.5	4,920	0.5	
近畿圏	5,746			0.6	6,720	0.7	
その他	1,020		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		三大都市圏	首都圏	31,785	3.3	31,703
		中部圏		2,390	0.3	2,390	0.3
		近畿圏		20,174	2.1	18,287	1.9
		その他	62,560	6.6	62,492	6.6	
		ホテル	三大都市圏	首都圏	12,768	1.3	12,722
	中部圏			5,206	0.5	5,194	0.5
	近畿圏			1,376	0.1	1,367	0.1
	その他		7,823	0.8	7,769	0.8	
	その他		三大都市圏	首都圏	3,075	0.3	3,054
		その他		35,912	3.8	35,709	3.8
小 計		810,019	85.1	804,872	84.9		
預金・その他の資産		100,636	10.6	101,623	10.7		
資産総額 計		952,383	100.0	948,096	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（2025年2月28日及び2025年8月31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」ということがあります。）については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「取得価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。以下同じです。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2)主要な保有資産

2025年8月31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	33,315	138,900.39	138,900.39	100.0	3.6	商業施設
DPL流山Ⅰ	31,147	124,494.95	124,494.95	100.0	(注6)	物流施設
DPL流山Ⅲ	31,124	106,859.16	106,859.16	100.0	(注6)	物流施設
DPL浦安Ⅲ	29,830	57,235.33	57,235.33	100.0	(注6)	物流施設
GRANODE広島	27,179	29,905.20	28,202.10	94.3	3.4	その他資産
Dプロジェクト浦安Ⅱ	24,864	72,320.01	72,320.01	100.0	(注6)	物流施設
DPL三郷	15,878	55,863.77	55,863.77	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト平塚	14,642	65,272.52	65,272.52	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト八王子	14,333	62,394.17	62,394.17	100.0	(注6)	物流施設
DPL福岡糟屋	12,331	73,757.61	69,392.74	94.1	(注6)	物流施設
合 計	234,647	787,003.11	780,935.14	99.2	23.7	－

(注1) 「帳簿価額」は、2025年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸が可能な面積であり、2025年8月31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8月31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バ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8月31日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転賃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、物流施設において庇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8月31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8月31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)
物流施設	Dプロジェクト町田(注5)	東京都町田市小川ヶ丘二丁目1番地6	信託不動産	40,392.31	8,980	7,102
	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	14,333
	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡愛川町津字桜台4020番地12	信託不動産	14,240.84	4,820	3,500
	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	9,037
	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	24,864
	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	3,620	2,848
	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	5,841
	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市宇高根洞5番地5	信託不動産	54,197.80	12,900	9,760
	Dプロジェクト榎屋川	大阪府寝屋川市市点野二丁目24番12号	信託不動産	11,151.51	7,260	5,542
	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	1,119
	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	2,957
	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	3,852
	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	7,220	4,934
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地2	信託不動産	22,708.72	4,960	3,537
	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地3	信託不動産	16,150.88	4,320	3,237
	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	4,454
	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	3,558
	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市東区箱崎小頭五丁目2番地1	信託不動産	34,710.80	5,250	3,990

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）
物流施設	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地1	信託不動産	26,937.41	9,490	6,847
	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字筋面6201番地5	信託不動産	26,460.00	6,790	4,918
	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字筋面6201番地6	信託不動産	47,320.89	11,800	7,432
	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	6,720	4,571
	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	7,150	5,992
	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	9,328
	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	6,821
	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	1,804
	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	1,330	1,138
	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地55	信託不動産	39,572.32	8,980	6,535
	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	3,014
	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	10,600	8,265
	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	3,222
	Dプロジェクト仙台東	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	1,333
	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	1,783
	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	1,550
	Dプロジェクト館林	群馬県館林市下早川町田字内屋110番地8	信託不動産	13,521.56	3,540	2,741
	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市逆川字大数653番地14	信託不動産	39,341.44	7,040	5,387
	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	3,445
	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1621番地	信託不動産	13,012.50	2,560	1,483
	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	5,462
	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地3	信託不動産	3,225.46	1,310	985
	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	9,120	7,164
	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	7,633
	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	6,236
	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	4,180	3,203
	Dプロジェクト仙台東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	8,850	6,477
	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	3,222
	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目1番地3	信託不動産	65,215.07	11,100	8,271
	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	4,890	4,170
	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	5,469
	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	8,460	6,986
	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	12,002
	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	4,520	3,648
	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	5,737
	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	1,620	1,398
	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	4,580	3,748
	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	10,477
	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	16,500	14,642
	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	3,400	3,054
	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	15,878
	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡粕屋町内橋西四丁目642番地1	信託不動産	73,757.61	18,800	12,331
	DPL北九州Ⅰ	福岡県北九州市小倉南区曾根北町5番14号	信託不動産	26,672.98	4,270	3,104
	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市森のロジスティクスパークー丁目1374番地1	信託不動産	124,494.95	38,600	31,147
	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	7,290	5,703
	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市森のロジスティクスパークー丁目1597番地1	信託不動産	106,859.16	36,700	31,124
	DPL浦安Ⅲ	千葉県浦安市港77番地3	信託不動産	57,235.33	31,000	29,830
	物流施設 小計			2,017,126.63	572,190	451,209

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）
居住施設	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	11,700	7,229
	カスタ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	5,190	4,047
	カスタリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	信託不動産	2,707.51	3,110	2,347
	カスタリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	信託不動産	2,226.42	2,980	2,244
	カスタリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	信託不動産	1,621.59	2,390	2,025
	カスタリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	信託不動産	1,458.73	1,540	1,028
	カスタリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	信託不動産	2,969.57	2,940	2,028
	カスタリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	信託不動産	2,400.00	3,310	2,727
	カスタリア麻布十番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	2,950	2,499
	カスタリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1	信託不動産	1,917.62	1,900	1,751
	カスタリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	信託不動産	1,817.56	2,270	1,584
	カスタリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	信託不動産	1,123.80	1,590	1,343
	カスタリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	信託不動産	2,779.77	3,030	2,219
	カスタリアお茶の水	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	2,790	1,615
	カスタリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	信託不動産	1,898.47	2,160	1,430
	カスタリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	信託不動産	1,940.94	1,840	1,129
	カスタリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	信託不動産	1,858.34	1,650	1,014
	カスタリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	信託不動産	1,444.52	1,320	842
	カスタリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	信託不動産	1,244.54	1,170	757
	カスタリア原宿	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	851
	カスタリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	信託不動産	811.95	929	619
	カスタリア千駄ヶ谷	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	551
	カスタリア新宿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	421
	カスタリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	信託不動産	1,747.90	1,660	826
	カスタリア人形町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	1,750	918
	カスタリア新御茶ノ水	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	1,410	841
	カスタリア東日本橋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	2,160	1,196
	カスタリア神保町	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	1,790	1,065
	カスタリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	信託不動産	972.51	951	603
	カスタリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	信託不動産	3,594.16	3,810	2,479
	カスタリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	信託不動産	1,147.44	1,350	812
	カスタリア東日本橋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	595
	カスタリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	信託不動産	668.79	647	443
	カスタリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	信託不動産	681.00	584	379
	カスタリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	信託不動産	1,567.84	1,690	1,117
	カスタリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	信託不動産	882.67	943	609
	カスタリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	不動産	3,494.42	3,880	2,663
	カスタリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	不動産	4,602.95	4,250	2,434
	カスタリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	信託不動産	10,408.26	11,600	7,181
	カスタリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	不動産	6,442.28	5,320	3,104
	カスタリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	不動産	3,150.80	4,120	2,843
	カスタリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町16番24号	信託不動産	1,546.34	1,590	823
	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	信託不動産	16,849.50	9,860	5,729
	カスタリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	信託不動産	3,077.05	2,910	1,915
	カスタリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	信託不動産	2,339.42	2,650	1,855
	カスタリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	信託不動産	1,659.71	1,910	1,336
	カスタリア目黒かむる坂	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	3,876

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
				（㎡）	（百万円）	（百万円）
				（注2）	（注3）	（注4）
居住施設	カストリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	信託不動産	1,542.30	1,380	960
	カストリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	信託不動産	1,380.35	1,550	1,267
	カストリア大塚	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	1,283
	カストリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	信託不動産	1,168.18	1,050	710
	カストリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	信託不動産	1,414.73	1,430	821
	カストリア大塚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	1,580	924
	カストリア自由が丘	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	1,149
	カストリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	信託不動産	1,658.90	1,340	911
	カストリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	信託不動産	3,644.35	3,430	2,342
	カストリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	信託不動産	1,624.06	1,610	1,059
	カスト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	11,600	6,499
	カストリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	不動産	1,276.91	988	830
	カストリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	不動産	2,014.12	2,440	1,439
	カストリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	信託不動産	2,255.88	1,490	908
	カストリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	信託不動産	1,220.16	1,050	713
	カストリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	信託不動産	887.94	726	431
	カストリア旗の台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	信託不動産	406.31	468	431
	カストリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	信託不動産	1,383.90	1,300	749
	カストリア若林公園	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
	カストリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	信託不動産	1,537.84	1,170	716
	カストリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	信託不動産	1,415.15	793	492
	カストリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	信託不動産	4,197.66	3,830	2,303
	カストリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	不動産	1,275.60	1,060	602
	カストリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	不動産	2,406.41	1,950	1,241
	カストリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	不動産	857.32	720	498
	カストリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	不動産	1,613.86	1,570	938
	カストリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	不動産	1,472.38	1,430	856
	カストリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	不動産	1,362.60	1,290	796
	カストリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	不動産	3,038.98	3,360	1,870
	カストリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	不動産	1,785.24	1,440	894
	カストリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	不動産	1,994.93	1,840	1,082
	カストリア中延	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	1,570
	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	5,367
	カストリア戸越	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	1,579
	カストリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	不動産	1,413.75	1,840	1,084
	カストリア大森	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	1,330
	カストリア三宿	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	1,736
	カストリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	信託不動産	3,797.92	2,720	1,447
	カストリア大森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	3,350	2,204
	カストリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	信託不動産	3,166.71	5,410	3,857
	カストリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目8番1号	信託不動産	2,123.77	2,900	2,003
	カストリア目黒麴番	東京都目黒区麴番一丁目6番19号	信託不動産	1,961.52	2,250	1,684
	カストリア大森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	2,040	1,405
	カストリア目黒平町	東京都目黒区平町一丁目23番8号	信託不動産	1,278.52	1,500	1,146
	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	5,070	3,278
	カストリア本駒込	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	1,409

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
				（㎡）	（百万円）	（百万円）
				（注2）	（注3）	（注4）
居住施設	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	1,613
	カストリア鶴見	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	916	574
	カストリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	信託不動産	1,552.01	927	633
	カストリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	信託不動産	1,597.32	1,080	695
	カストリア野毛山	神奈川県横浜市中区日の出町一丁目8番地1	信託不動産	744.90	418	295
	カストリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	信託不動産	876.89	657	385
	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	6,900	4,256
	カストリア武蔵小杉	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	2,110	1,572
	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	4,810	2,982
	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号	信託不動産	26,294.49	11,000	6,448
	エルプレイス新子安	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	1,476
	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8	信託不動産	3,808.97	1,290	786
	カストリア堺筋本町	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	2,180	1,243
	カストリア新梅田	大阪府大阪市北区津六丁目8番21号	信託不動産	3,279.90	2,010	1,155
	カストリア阿倍野	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	6,980	3,873
	カストリア米	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	不動産	2,836.00	1,420	886
	カストリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	不動産	3,061.60	1,380	805
	カストリアタワー長堀橋	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	5,410	2,834
	カストリア三宮	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	994
	カストリア勾当台公園	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	638	401
	カストリアアー番町	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	1,010	635
	カストリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	不動産	2,149.08	889	592
	カストリア上町台	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	3,250	1,907
	カストリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	不動産	6,230.20	4,070	2,231
	カストリア伏見	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	3,230	1,830
	カストリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	不動産	2,784.83	1,450	843
	カストリア壬生	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	990
	カストリア榎ヶ岡	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んば	大阪府大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	信託不動産	10,354.15	2,960	2,303
	カストリア志賀本通	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	2,370	1,416
	カストリア京都西大路	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	936
	カストリア人形町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	3,150	1,860
	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	2,320	1,673
	カストリア新米Ⅱ	愛知県名古屋市中区新米一丁目29番21号	信託不動産	4,425.46	1,920	1,673
	カストリア住吉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	1,492
	セレッソプロテ桜新町	東京都世田谷区弦巻四丁目12番17号	信託不動産	2,503.45	1,470	1,169
	カストリア京都西七条	京都府京都市下京区西七条中野町29番地1	信託不動産	1,655.92	1,040	1,027
商業施設	居住施設 小計			447,901.05	333,863	213,071
	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	8,990	7,407
	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	4,520	3,955
	ウニクス高崎	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5	信託不動産	9,277.08	3,280	2,832
	アクロスプラザ三芳（底地）	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新埜855番403	信託不動産	24,018.00	4,100	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	8,220	7,528
	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	2,240	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)
商業施設	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	3,548
	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	8,710	7,717
	フォレオ博多（注6）	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	3,083
	アクロスモール泉北（底地）	大阪府堺市南区原山台五丁456番67	信託不動産	30,824.72	3,990	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	37,300	33,315
	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	1,970	1,617
	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	6,752
	アクロスプラザ稲沢（底地）	愛知県稲沢市大塚南五丁目1番1	信託不動産	31,981.70	2,690	2,390
	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	2,570	2,016
	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	7,010	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	5,560	4,541
	洋服の青山文京千石駅前店	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	756
	フォレオ昌平	埼玉県久喜市昌平町昌平寺田6006番地1	信託不動産	19,104.17	5,320	4,820
	ハピラス海田（底地）	広島県安芸郡海田町畝二丁目1262番11	不動産	13,415.52	1,580	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	5,380	5,347
	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	2,645
	ホテル	商業施設 小計			554,827.79	132,784
ダイワロイネットホテル横浜関内		神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番地4	信託不動産	7,932.37	5,180	4,520
スーパードホテル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	1,440	1,367
ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口		愛知県名古屋市中村区椿町1番23号	信託不動産	7,605.41	4,500	5,194
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	5,260	4,837
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	3,970	2,929
MIMARU東京 赤坂		東京都港区赤坂七丁目9番6号	信託不動産	1,943.83	3,390	3,114
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	3,506.72	5,570	5,087
ホテル 小計			37,407.74	29,310	27,051	
アーバンリビング相毛		千葉県千葉市相毛区山王町327番地1	信託不動産	4,177.52	1,340	734
油壺マリナヒルズ		神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1	信託不動産	3,901.14	1,310	951
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	8,630	6,793
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	1,736
ナーサリールームベリーベアー 大森西・ウェ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	1,368
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	29,905.20	33,200	27,179
その他資産 小計			55,874.35	47,890	38,764	
合 計			3,113,137.56	1,116,037	846,441	

(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8月31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8月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満の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8月31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）を百万円未満の切り捨てて記載しています。

(注5) 2025年8月29日付で準共有持分20％を譲渡しているため、「期末算定価額」及び「帳簿価額」は、2025年8月31日現在保有している準共有持分80％に係る額を記載しています。なお、準共有持分80％も、2025年9月1日付で譲渡済です。

(注6) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転賃することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積には含んでいません。

(注7) 本投資法人は、本書の日付現在、以下の物件の取得を予定しています。当該物件の取得は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注①）に該当する以下の物件の取得を予定しています。なお、取得予定物件の詳細は、2024年11月25日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」（物件名称：（仮称）カスティア西船橋Ⅱ）、2025年7月25日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」（物件名称：アマネク熊本）をご参照ください。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)（注②）
居住施設	RE-145	(仮称) カスティア西船橋Ⅱ	千葉県 船橋市	2026年 2月27日	2,725	2,830
ホテル	HO-008	アマネク熊本	熊本県 熊本市	2026年 12月22日	4,750	5,300

(注①) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。
(注②) 決算日である2025年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

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38期（2024年9月1日～2025年2月28日）			第39期（2025年3月1日～2025年8月31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)
施設	Dプロジェクト町田	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト八王子	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト愛川町	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安Ⅱ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト茜浜	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト野田	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト犬山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト猿屋川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト盛岡	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト土浦	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト福岡宇美	100.0	136,880	0.5	100.0	136,880	0.5
	Dプロジェクト鳥栖	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越Ⅰ	100.0	102,969	0.3	100.0	102,933	0.3
	Dプロジェクト川越Ⅱ	100.0	142,708	0.5	100.0	142,686	0.5
	DPL犬山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト福岡箱崎	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜Ⅲ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜Ⅳ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
物流施設	Dプロジェクト久喜Ⅴ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜Ⅵ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト八潮	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト西淀川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト松戸	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクトひびき灘	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越Ⅲ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト加須	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安Ⅲ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト京田辺	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト仙台東	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト小山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト佐野	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト館林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト掛川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト広島西風	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越Ⅳ	100.0	161,046	0.5	100.0	161,023	0.5
	Dプロジェクト久喜Ⅶ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
施設	Dプロジェクト千葉北	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト松戸Ⅱ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト富士Ⅱ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト大坂平林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト富士	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第38期 (2024年9月1日～2025年2月28日)			第39期 (2025年3月1日～2025年8月31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	94.1	(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Ⅲ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
物流施設 小計		99.8	14,198,862	47.2	99.8	14,052,005	46.9
居住施設	クイズ恵比寿	97.2	242,568	0.8	95.2	243,883	0.8
	カスターリア麻布十番七面坂	95.2	119,849	0.4	94.6	120,333	0.4
	カスターリア芝公園	95.4	74,064	0.2	91.6	76,773	0.3
	カスターリア銀座	96.4	73,041	0.2	95.5	74,502	0.2
	カスターリア広尾	100.0	54,964	0.2	94.9	54,824	0.2
	カスターリア日本橋	96.6	41,062	0.1	98.4	42,304	0.1
	カスターリア八丁堀	98.4	73,448	0.2	98.2	72,924	0.2
	カスターリア麻布十番	96.5	75,963	0.3	100.0	77,272	0.3
	カスターリア麻布十番Ⅱ	87.5	63,336	0.2	95.7	68,524	0.2
	カスターリア新宿夏目坂	93.0	47,709	0.2	94.0	47,462	0.2
	カスターリア銀座Ⅱ	94.7	54,109	0.2	89.7	53,616	0.2
	カスターリア渋谷櫻丘	96.3	36,612	0.1	94.4	36,057	0.1
	カスターリア西麻布霞町	97.2	77,817	0.3	100.0	80,923	0.3
	カスターリアお茶の水	97.5	64,549	0.2	97.6	65,596	0.2
	カスターリア参宮橋	100.0	51,014	0.2	100.0	51,949	0.2
居住施設	カスターリア水天宫	98.7	49,018	0.2	98.7	49,007	0.2
	カスターリア水天宫Ⅱ	94.9	45,234	0.2	94.4	44,062	0.1
	カスターリア新富町	97.7	35,392	0.1	93.0	35,781	0.1
	カスターリア新富町Ⅱ	100.0	30,597	0.1	100.0	31,842	0.1
	カスターリア原宿	95.6	28,546	0.1	100.0	29,244	0.1
	カスターリア代々木上原	100.0	23,527	0.1	100.0	23,431	0.1
	カスターリア千駄ヶ谷	100.0	21,296	0.1	94.5	22,145	0.1
	カスターリア新宿7丁目	89.3	19,152	0.1	100.0	19,602	0.1
	カスターリア人形町	100.0	40,685	0.1	94.4	40,678	0.1
	カスターリア人形町Ⅱ	98.2	44,275	0.1	93.9	42,251	0.1
	カスターリア新御茶ノ水	97.1	35,077	0.1	97.3	36,179	0.1
	カスターリア東日本橋Ⅱ	98.5	53,110	0.2	98.5	55,409	0.2
	カスターリア神保町	100.0	43,865	0.1	96.7	45,029	0.2
	カスターリア新富町Ⅲ	93.3	25,507	0.1	86.2	24,463	0.1
	カスターリア新宿御苑	100.0	86,835	0.3	100.0	86,689	0.3
居住施設	カスターリア高輪台	97.3	30,625	0.1	93.3	31,524	0.1
	カスターリア東日本橋Ⅲ	100.0	24,336	0.1	100.0	24,359	0.1
	カスターリア新宿御苑Ⅱ	100.0	16,675	0.1	100.0	16,636	0.1
	カスターリア新富町Ⅳ	95.0	17,364	0.1	100.0	17,475	0.1
	カスターリア高輪台Ⅱ	100.0	39,932	0.1	97.5	41,538	0.1
	カスターリア南麻布	100.0	22,609	0.1	91.6	22,783	0.1

用途	不動産等の名称	第38期 (2024年9月1日～2025年2月28日)			第39期 (2025年3月1日～2025年8月31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	カスターリア銀座Ⅱ	97.8	93,960	0.3	97.8	92,492	0.3
	カスターリア茅場町	98.7	106,300	0.4	97.8	107,338	0.4
	カスターリア高輪	96.6	270,285	0.9	96.9	273,968	0.9
	カスターリア東日本橋	99.1	149,993	0.5	97.3	154,026	0.5
	カスターリア新宿	100.0	94,967	0.3	100.0	92,554	0.3
	カスターリア市ヶ谷	91.4	38,591	0.1	94.9	40,307	0.1
	芝浦アイランド プルームタワー	98.0	424,256	1.4	96.7	425,053	1.4
	カスターリア初台	94.7	74,976	0.2	92.5	72,512	0.2
	カスターリア初台Ⅱ	95.0	61,817	0.2	92.7	60,304	0.2
	カスターリア恵比寿	97.5	45,404	0.2	97.1	45,303	0.2
	カスターリア目黒かむろ坂	94.6	132,775	0.4	95.3	135,370	0.5
	カスターリア雪谷	96.4	35,170	0.1	96.9	36,993	0.1
	カスターリア祐天寺	100.0	38,057	0.1	100.0	37,961	0.1
	カスターリア大塚	98.7	48,370	0.2	98.7	50,272	0.2
	カスターリア菊川	95.6	27,233	0.1	93.0	29,116	0.1
居住施設	カスターリア目黒	100.0	34,654	0.1	85.3	32,869	0.1
	カスターリア大塚Ⅱ	98.3	40,531	0.1	97.7	40,617	0.1
	カスターリア自由が丘	97.3	40,374	0.1	100.0	40,318	0.1
	カスターリア目白	100.0	35,603	0.1	100.0	46,052	0.2
	カスターリア池袋	97.5	88,418	0.3	97.6	91,324	0.3
	カスターリア斐町	97.3	40,418	0.1	98.6	41,673	0.1
	カスターリアタワー品川シーサイド	97.1	305,603	1.0	96.6	308,815	1.0
	カスターリア八雲	100.0	24,337	0.1	100.0	25,732	0.1
	カスターリア戸越駅前	100.0	53,105	0.2	100.0	54,250	0.2
	カスターリア本所吾妻橋	96.5	41,736	0.1	94.9	41,753	0.1
	カスターリア北沢	100.0	28,161	0.1	100.0	28,451	0.1
	カスターリア門前仲町	100.0	17,710	0.1	100.0	17,670	0.1
	カスターリア旗の台	—	1	0.0	0.0	0	0.0
	カスターリア森下	100.0	34,551	0.1	97.8	34,481	0.1
	カスターリア若林公園	90.5	28,601	0.1	95.8	28,956	0.1
居住施設	カスターリア浅草橋	98.0	35,051	0.1	85.5	34,923	0.1
	カスターリア入谷	88.1	25,005	0.1	100.0	25,077	0.1
	カスターリア北上野	96.5	95,974	0.3	96.3	96,612	0.3
	カスターリア森下Ⅱ	100.0	29,215	0.1	100.0	30,462	0.1
	カスターリア三ノ輪	97.9	52,627	0.2	97.9	53,852	0.2
	カスターリア尾山台	100.0	17,377	0.1	100.0	17,486	0.1
	カスターリア中野	97.7	36,982	0.1	100.0	38,505	0.1
	カスターリア用賀	95.0	34,511	0.1	97.2	35,382	0.1
	カスターリア住吉	98.1	35,004	0.1	100.0	35,822	0.1
	カスターリア門前仲町Ⅱ	100.0	69,263	0.2	90.8	66,573	0.2
居住施設	カスターリア押上	100.0	39,314	0.1	97.7	43,628	0.1
	カスターリア蔵前	100.0	43,830	0.1	100.0	43,807	0.1
	カスターリア中延	98.0	69,059	0.2	95.4	70,812	0.2
	ロイヤルパークス豊洲	100.0	348,993	1.2	100.0	349,695	1.2
	カスターリア戸越	97.6	77,288	0.3	91.5	77,530	0.3
	カスターリア大井町	95.4	41,173	0.1	100.0	43,424	0.1
	カスターリア大森	96.9	53,529	0.2	96.6	53,827	0.2
	カスターリア三宿	97.9	72,543	0.2	94.1	71,700	0.2
	カスターリア荒川	98.4	71,783	0.2	91.2	69,983	0.2

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第38期 (2024年9月1日～2025年2月28日)			第39期 (2025年3月1日～2025年8月31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	カスターリア大森Ⅱ	95.6	81,033	0.3	96.3	83,202	0.3
	カスターリア中目黒	94.2	118,446	0.4	96.6	122,417	0.4
	カスターリア目黒長者丸	98.6	66,367	0.2	96.4	67,743	0.2
	カスターリア目黒鷹番	100.0	54,701	0.2	100.0	56,591	0.2
	カスターリア大森Ⅲ	97.2	49,418	0.2	95.4	50,507	0.2
	カスターリア目黒平町	96.1	34,262	0.1	96.0	34,796	0.1
	ロイヤルパークスシーサー	100.0	249,136	0.8	100.0	249,352	0.8
	カスターリア本駒込	96.3	51,775	0.2	97.0	53,448	0.2
	コスモハイム武蔵小杉	100.0	60,164	0.2	100.0	60,229	0.2
	カスターリア鶴見	100.0	31,342	0.1	100.0	30,736	0.1
	カスターリア船橋	97.8	31,540	0.1	96.6	32,275	0.1
	カスターリア西船橋	98.8	35,665	0.1	97.5	35,333	0.1
	カスターリア野毛山	100.0	15,081	0.1	96.7	15,264	0.1
	カスターリア市川	100.0	19,680	0.1	100.0	19,690	0.1
	ロイヤルパークス花小金井	100.0	246,741	0.8	100.0	248,762	0.8
	カスターリア武蔵小杉	100.0	58,217	0.2	95.4	87,033	0.3
	ロイヤルパークス若葉台	100.0	263,915	0.9	100.0	263,817	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	528,248	1.8	100.0	528,224	1.8
	エルプレイス新子安	100.0	56,898	0.2	100.0	56,946	0.2
	ロイヤルパークス武蔵小杉	100.0	70,274	0.2	100.0	70,419	0.2
居 住 施 設	カスターリア堺筋本町	96.2	61,663	0.2	96.4	62,557	0.2
	カスターリア新梅田	95.5	55,739	0.2	96.3	57,560	0.2
	カスターリア阿倍野	97.7	189,192	0.6	97.4	187,635	0.6
	カスターリア栄	92.5	44,826	0.1	98.4	43,507	0.1
	カスターリア東比恵	96.0	46,351	0.2	100.0	48,119	0.2
	カスターリアタワー長堀橋	97.4	168,883	0.6	96.5	171,542	0.6
	カスターリア三宮	93.9	52,268	0.2	96.4	54,015	0.2
	カスターリア勾当台公園	98.3	24,004	0.1	95.9	23,982	0.1
	カスターリア一番町	98.4	37,810	0.1	98.4	38,828	0.1
	カスターリア大町	94.4	30,636	0.1	100.0	32,234	0.1
	カスターリア上町台	97.1	91,531	0.3	97.2	92,208	0.3
	カスターリアタワー肥後橋	98.4	131,653	0.4	96.4	132,688	0.4
	カスターリア伏見	97.1	102,923	0.3	89.8	104,722	0.3
	カスターリア薬院	99.2	45,045	0.1	97.5	46,283	0.2
	カスターリア壬生	93.3	48,592	0.2	98.8	49,662	0.2
	カスターリア樫ヶ岡	95.1	59,977	0.2	91.5	58,454	0.2
	ロイヤルパークスなんば	100.0	140,173	0.5	100.0	141,254	0.5
	カスターリア志賀本通	92.6	74,099	0.2	91.2	77,466	0.3
	カスターリア京都西大路	97.6	33,264	0.1	96.2	34,092	0.1
	カスターリア人形町Ⅲ	96.3	74,822	0.2	95.0	72,481	0.2
居 住 施 設	ロイヤルパークス梅島	100.0	103,760	0.3	100.0	105,117	0.4
	カスターリア新栄Ⅱ	100.0	59,936	0.2	100.0	59,680	0.2
	カスターリア住吉Ⅱ	97.2	37,118	0.1	96.6	36,584	0.1
	セレッソプロテック新町	—	—	—	100.0	49,264	0.2
	カスターリア京都西七条	—	—	—	96.1	986	0.0
	居住施設 小計	98.0	9,445,239	31.4	97.4	9,600,468	32.0

用途	不動産等の名称	第38期 (2024年9月1日～2025年2月28日)			第39期 (2025年3月1日～2025年8月31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)
商 業 施 設	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4)	0.0	87,409	0.3	—	—	—
	クイズゲート浦和	100.0	204,186	0.7	100.0	205,880	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	94,421	0.3	100.0	94,446	0.3
	ドリームタウンALi	89.6	356,219	1.2	81.6	318,068	1.1
	ASOBOX (底地)	100.0	47,460	0.2	100.0	47,460	0.2
	フォレオ青梅今井	100.0	125,820	0.4	100.0	125,820	0.4
	フォレオ大津一里山	100.0	322,959	1.1	100.0	326,440	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	90,612	0.3	100.0	90,612	0.3
	イーアスつくば	100.0	1,075,000	3.6	100.0	1,075,000	3.6
	ライフ相模原若松店	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	フォレオせんだい宮の杜	100.0	252,474	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 小倉東インター店	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	平塚商業施設 (底地)	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	100.0	107,076	0.4	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)
	フォレオ葛蒲	100.0	157,776	0.5	100.0	160,391	0.5
	ハピアス海田 (底地)	100.0	39,102	0.1	100.0	39,078	0.1
ホ テ ル	COMBOX310	100.0	151,500	0.5	100.0	168,900	0.6
	スポーツプラザ茨木	100.0	82,884	0.3	100.0	82,884	0.3
	商業施設 小計	96.7	4,092,301	13.6	99.3	3,991,942	13.3
	ダイワロイネットホテル横浜関内	100.0	160,784	0.5	100.0	164,311	0.5
	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	100.0	50,103	0.2	100.0	50,994	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	70,619	0.2
	MIMARU東京 八丁堀	100.0	114,438	0.4	100.0	115,838	0.4
そ の 他 資 産	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
	油壺マリーナヒルズ	100.0	43,749	0.1	100.0	43,749	0.1
	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	100.0	354,303	1.2	100.0	365,244	1.2
	シャープ広島ビル	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	ナーサリールームベリールペアー 大森西・ウエルシア大田大森西店	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	GRANODE広島	100.0	1,021,563	3.4	94.3	1,004,979	3.4
	その他資産 小計	100.0	(注3)	(注3)	97.0	(注3)	(注3)
	合 計	99.0	30,057,500	100.0	99.3	29,975,855	100.0

(注1) 「稼働率 [期末時点]」は、2025年2月28日現在及び2025年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。なお、小計のうち、開示をすることにより賃借人から開示の承諾が得られていない事項が明らかになる項目（「ホテル 小計」及び「その他資産 小計」の賃貸事業収入・対総賃貸事業収入比率）についても開示していません。

(注4) 2025年3月3日に譲渡済です。

I 資産運用報告

(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8月31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 変動受取・固定支払	54,400,000	44,400,000	1,955,385
	合 計	54,400,000	44,400,000	1,955,385

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

(7)その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権は、前記の「(3)不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。
2025年8月31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	9,583	－	－	7,917	△ 1,666	営業保証金として 供託しています。
合 計		10,000	9,583	－	－	7,917	△ 1,666	

(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8月31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プロジェクト犬山 (愛知県犬山市)	LED照明改修工事	自 2025年11月 至 2026年 2 月	95,480	－	－
Dプロジェクト土浦 (茨城県土浦市)	屋根補修・外壁 シーリング工事	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	40,040	－	－
DPL福岡糟屋 (福岡県糟屋郡)	西面・南面大規模改修工事	自 2025年 8 月 至 2026年 1 月	196,900	－	－
DPL流山Ⅰ (千葉県流山市)	4 階東側空調実装工事	自 2025年 5 月 至 2025年10月	111,650	－	－
カスタリア人形町Ⅱ (東京都中央区)	専有部リノベーション工事	自 2025年 9 月 至 2025年11月	15,400	－	－
カスタリア新宿御苑 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2025年 1 月 至 2025年10月	193,930	－	－
カスタリア押上 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 2025年10月 至 2026年 2 月	100,353	－	－
パシフィックロイヤルコート みなとみらいアーバンタワー (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事（Ⅰ期）	自 2025年 9 月 至 2026年 3 月	229,240	－	－
カスタリア東比恵 (福岡県福岡市)	量水器 1 次側バルブ改修工事	自 2026年 2 月 至 2026年 2 月	10,956	－	－
カスタリア薬院 (福岡県福岡市)	電気温水器更新工事	自 2025年11月 至 2026年 2 月	25,740	－	－
カスタリア京都西大路 (京都府京都市)	大規模修繕工事	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	109,450	－	－
ドリームタウンALi (青森県青森市)	C棟 2 階内部改修工事	自 2025年12月 至 2026年 6 月	385,000	－	－
フォレオ大津一里山 (滋賀県大津市)	放水型スプリンクラー制御盤 制御配線更新工事	自 2026年 1 月 至 2026年 2 月	77,000	－	－
フォレオ博多 (福岡県福岡市)	空調設備更新工事（Ⅰ期）	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	79,200	－	－
イースつくば (茨城県つくば市)	空調機更新工事（Ⅳ期）	自 2025年11月 至 2026年 2 月	166,100	－	－
	インモール 2 階及び階段通路 誘導灯更新工事	自 2026年 1 月 至 2026年 2 月	87,010	－	－
	中央監視装置更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 2 月	55,000	－	－
	空調機更新工事（Ⅴ期）	自 2026年 3 月 至 2026年 4 月	143,000	－	－
	外壁修繕工事（Ⅳ期）	自 2026年 3 月 至 2026年 8 月	109,780	－	－
	流水ポンプ更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 5 月	100,100	－	－
COMBOX310 (茨城県水戸市)	商業棟・駐車場棟 修繕工事（Ⅰ期）	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	176,880	－	－
ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口 (愛知県名古屋市)	自動車用エレベーター 改修工事	自 2025年11月 至 2026年 1 月	62,260	－	－
油壺マリーナヒルズ (神奈川県三浦市)	2 階～5 階共用部 空調機更新工事	自 2025年12月 至 2025年12月	16,280	－	－

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2,942,716千円であり、当期費用に区分された修繕費1,122,419千円、原状回復工事費421,995千円と合わせ、合計4,487,131千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)
ロ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	124,637
カスタリア初台Ⅱ (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2025年 3 月 至 2025年 8 月	51,396
カスタリア八雲 (東京都目黒区)	大規模修繕工事	自 2024年11月 至 2025年 4 月	33,938
カスタリア三ノ輪 (東京都台東区)	インターホン更新工事	自 2025年 8 月 至 2025年 8 月	15,052
カスタリア戸越 (東京都品川区)	インターホン更新工事	自 2025年 6 月 至 2025年 6 月	21,778
カスタリア勾当台公園 (宮城県仙台市)	給水ポンプ更新工事	自 2025年 6 月 至 2025年 6 月	6,360
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	63,494
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	1,214,577
	商業棟屋上防水工事	自 2025年 1 月 至 2025年 3 月	58,549
	商業棟空調機更新工事	自 2025年 2 月 至 2025年 7 月	142,905

(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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
	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	自 2025年3月 1 日 至 2025年8月31日
当期首積立金残高	1,548,835	1,562,915	1,576,995	1,591,075	1,575,075
当期積立額	14,080	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額	－	－	－	30,080	－
次期繰越額	1,562,915	1,576,995	1,591,075	1,575,075	1,589,155

▶ 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38期	第39期
	(自 2024年9月 1 日 至 2025年2月28日)	(自 2025年3月 1 日 至 2025年8月31日)
資産運用報酬 (注)	1,905,846	1,920,564
資産保管手数料	38,428	38,267
一般事務委託手数料	98,825	95,498
役員報酬	6,722	6,658
その他費用	443,787	461,095
合 計	2,493,609	2,522,085

(注)「資産運用報酬」には上記記載金額のほか第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。第39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9,306千円、物件売却に係る運用報酬分20,012千円があります。

(2)借入状況

2025年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注 1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2025年 2月28日	1,750,000	1,750,000	0.79%	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	1,750,000	0.79%	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	1,750,000	0.79%	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	1,750,000	0.79%	2026年 2月27日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
	小計	－	7,000,000	7,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行		4,000,000	－					
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	－					
	信金中央金庫	2017年 3月31日	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	－					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	－					
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	－					
	株式会社みずほ銀行		500,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	2018年 4月10日	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	－					
	株式会社りそな銀行		500,000	－					
	株式会社SBI新生銀行		500,000	－					
	信金中央金庫		500,000	－					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 11月30日	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	－					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 4月 1 日	1,000,000	1,000,000	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	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 4月 1 日	3,000,000	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	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行	2016年 9月28日	500,000	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	500,000					
	株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
	信金中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	太陽生命保険株式会社	2018年 9月27日	1,000,000	1,000,000	0.60% (注 3)	2025年 9月30日	期限一括 返済	(注 4)	無担保 無保証

I 資産運用報告

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
	農林中央金庫		1,100,000	1,100,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	700,000	700,000	0.43% (注3)	2025年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社静岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行		－	500,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年 4月1日	－	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					
	株式会社日本政策投資銀行		－	500,000					
	株式会社三井住友銀行		－	1,800,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		－	2,200,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,200,000					
	株式会社りそな銀行	2017年 4月11日	－	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					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		－	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		－	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	700,000					
	株式会社三井住友銀行		－	1,000,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年 11月30日	－	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					
	株式会社みずほ銀行		－	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 4月10日	－	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
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年 4月5日	－	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
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年 4月1日	－	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	0.40% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	第一生命保険株式会社	2020年 9月30日	－	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
	三井住友信託銀行株式会社		－	500,000					
	株式会社三井住友銀行		－	500,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年 10月1日	－	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					
	株式会社千葉銀行		－	500,000					
	株式会社七十七銀行		－	500,000					
	小計		44,600,000	49,100,000					

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行		500,000	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年 4月1日	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	－					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	－					
	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	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年 11月30日	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	－					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－					
	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	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,200,000	－					
	株式会社みずほ銀行		1,200,000	－					
	株式会社りそな銀行	2017年 4月11日	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	－					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		1,000,000	－					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	－					
	株式会社三井住友銀行		2,100,000	2,100,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年 4月11日	3,700,000	3,700,000	1.02% (注3)	2028年 4月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,400,000	3,400,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年 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					

I 資産運用報告

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注 1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	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	—	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					
	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					
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年 4月 5 日	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					
	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	—	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	—	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

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

I 資産運用報告

	区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注 1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先									
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社			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	－					
	株式会社七十七銀行			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			1,000,000	1,000,000					
	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	0.45% (注 3)	2029年 5月31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					
	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	0.42% (注 3)	2028年 7月31日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行			1,100,000	1,100,000					
	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			1,000,000	1,000,000					
	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	0.80% (注 3)	2030年 10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			1,300,000	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			1,050,000	1,050,000					
	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					

	区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注 1)	返済期限	返済方法	使途	摘要						
	借入先															
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社			1,000,000	1,000,000	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			500,000	500,000											
	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	0.96% (注 3)	2031年 9月30日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証					
	株式会社三井住友銀行			2022年 9月28日	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										
	株式会社三井住友銀行				1,000,000	1,000,000										
	株式会社みずほ銀行			2022年 10月 3日	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			2022年 12月28日	2,700,000	2,700,000						1.26% (注 3)	2031年 12月26日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行				1,400,000	1,400,000										
	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)					
	株式会社三井住友銀行				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					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行				2,700,000	2,700,000										
	三井住友信託銀行株式会社			2023年 3月31日	1,700,000	1,700,000										
	株式会社みずほ銀行				1,700,000	1,700,000										
	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)
	株式会社三井住友銀行				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					
	株式会社みずほ銀行			2023年 5月31日	1,000,000	1,000,000										
	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	1.08% (注 3)	2030年 9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			2023年 9月29日	4,000,000	4,000,000											
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											

I 資産運用報告

区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘要
借入先								
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	2024年 3月1日	600,000	600,000	0.74% (注 3)	2029年 2月28日	期限一括 返済	(注 4)	無担保 無保証
株式会社京葉銀行		500,000	500,000					
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					
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	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
株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
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					
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					
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	2024年 4月30日	1,000,000	1,000,000	0.81%	2027年 4月30日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
農林中央金庫		500,000	500,000					
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	1,000,000					
農林中央金庫		1,100,000	1,100,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社SBI新生銀行		1,000,000	1,000,000					
信金中央金庫	2024年 10月31日	1,000,000	1,000,000	1.10% (注 3)	2031年 4月30日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社中国銀行		500,000	500,000					

長期
借入
金

区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注 1)	返済期限	返済方法	使 途	摘要
借入先								
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
株式会社七十七銀行		700,000	700,000					
株式会社中国銀行		700,000	700,000					
株式会社りそな銀行	2024年 10月31日	600,000	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	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		—	4,000,000					
株式会社あおぞら銀行		—	2,500,000					
信金中央金庫	2025年 3月31日	—	2,000,000	1.77% (注 3)	2032年 9月30日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		—	1,500,000					
株式会社りそな銀行		—	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		—	500,000					
株式会社三井住友銀行		—	1,500,000					
株式会社みずほ銀行		—	500,000					
株式会社あおぞら銀行	2025年 4月30日	—	500,000	0.80%	2028年 10月31日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
農林中央金庫		—	500,000					
株式会社りそな銀行		—	500,000					
株式会社SBI新生銀行		—	500,000					
信金中央金庫		—	500,000					
株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2025年 5月30日	—	1,000,000	1.40% (注 3)	2029年 11月30日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		—	1,000,000					
小 計	—	320,950,000	316,450,000	—	—	—	—	—
合 計	—	372,550,000	372,550,000	—	—	—	—	—

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

I 資産運用報告

(3)投資法人債

2025年8月31日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
大和ハウスリート投資法人 第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3）	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	—	0.34%	2025年 5月27日	期限一括	（注3）	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3）	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3）	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4）	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3）	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5）	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5）	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4）	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6）	2022年 5月25日	4,000,000	4,000,000	0.55% （注7）	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
大和ハウスリート投資法人 第20回無担保投資法人債（注1） （サステナビリティボンド）	2025年 5月22日	—	1,800,000	1.40%	2030年 5月22日	期限一括	（注8）	無担保
合 計	—	39,000,000	38,400,000	—	—	—	—	—

（注1）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注2）使途は、既存借入金の返済資金です。
（注3）使途は、「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4）使途は、投資法人債の償還資金です。
（注5）使途は、「サステナビリティ適格資産」に係る既存借入金の返済資金の一部です。
（注6）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7）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。
（注8）使途は、「サステナビリティ適格資産」に係る投資法人債の償還資金の一部です。

(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）
セレッソプロテー 桜新町	2025年3月28日	1,070	—	—	—	—
カスターリア旗の台	2025年7月30日	392	—	—	—	—
カスターリア京都西七条	2025年8月25日	1,000	—	—	—	—
フォレオひらかた	—	—	2025年3月3日	5,665	1,875	3,775
Dプロジェクト町田 （準共有持分20%）	—	—	2025年8月29日	2,340	1,775	557
合 計		2,462		8,005	3,650	4,332

（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。
また、「カスターリア旗の台」の「取得価格」は、土地の借地権の取得価格に工事金額（建築費・設計費を含み、税金等の付随費用、解体・撤去費及び除却損は含みません。）を加算した額を記載しています。
（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）
取得	セレッソプロテー 桜新町	2025年 3月28日	不動産 信託受益権	1,070	1,470	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 2月1日
取得	カスターリア旗の台	2025年 7月30日	不動産 信託受益権	392	468	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 7月25日
取得	カスターリア京都西七条	2025年 8月25日	不動産 信託受益権	1,000	1,040	JLL森井鑑定 株式会社	2025年 6月30日
譲渡	フォレオひらかた	2025年 3月3日	不動産 信託受益権	5,665	1,900	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 8月31日
譲渡	Dプロジェクト町田 （準共有持分20%）	2025年 8月29日	不動産 信託受益権	2,340	2,320	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 2月28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。また、「カスターリア旗の台」の「取得価格」は、土地の借地権の取得価格に工事金額（建築費・設計費を含み、税金等の付随費用、解体・撤去費及び除却損は含みません。）を加算した額を記載しています。
（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。また、「Dプロジェクト町田」の「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載されている信託された不動産の経済価値に、信託受益権の準共有持分20%を乗じた価格を記載しています。

I 資産運用報告

(4)利害関係人等との取引状況

第39期に係る利害関係人等（注１）との売買取引等については、以下のとおりです。

①取引状況

区 分	売買金額等（注 2）			
	買付額等		売付額等	
総額	2,360百万円		8,005百万円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
大和ハウス工業株式会社	1,000百万円	(42.4%)	5,665百万円	(70.8%)
合 計	1,000百万円	(42.4%)	5,665百万円	(70.8%)

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１）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	1,622,908	大和リビング株式会社	593,538	36.6
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	356,641	22.0
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	302,346	18.6
		大和ライフネクスト株式会社	34,861	2.1
		大和リース株式会社	4,253	0.3
		株式会社コスモスイニシア	280	0.0
水道光熱費	621,236	大和エネルギー株式会社	5,362	0.9
修繕費	1,122,419	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	522,716	46.6
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	215,211	19.2
		大和リビング株式会社	197,437	17.6
		大和ライフネクスト株式会社	27,371	2.4
		大和リース株式会社	797	0.1
		株式会社コスモスイニシア	61	0.0
原状回復工事費	421,995	大和リビング株式会社	323,512	76.7
その他賃貸事業費用	179,828	大和リビング株式会社	70,688	39.3
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	37,252	20.7
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	9,037	5.0
		大和ライフネクスト株式会社	63	0.0
		大和リース株式会社	15	0.0

(注１)「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。

(注２)「売買金額等」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。なお、「カスタリア旗の台」については、工事金額（建築費・設計費を含み、税金等の付随費用、解体・撤去費及び除却損は含みません。）のみを加算しています。

(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

該当事項はありません。

(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） (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,241,740	31,766,533
信託現金及び信託預金	19,040,050	19,563,663
営業未収入金	253,033	342,475
前払費用	734,968	715,012
デリバティブ債権	3,451	7,168
その他	10,100	20,360
貸倒引当金	△339	△148
流動資産合計	49,283,004	52,415,064
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,756,695	26,852,959
減価償却累計額	△7,504,217	△7,773,445
建物（純額）	19,252,478	19,079,514
構築物	287,780	288,590
減価償却累計額	△75,947	△80,254
構築物（純額）	211,832	208,336
機械及び装置	513,082	513,714
減価償却累計額	△253,481	△264,403
機械及び装置（純額）	259,601	249,311
工具、器具及び備品	961,745	1,037,110
減価償却累計額	△669,915	△688,494
工具、器具及び備品（純額）	291,829	348,616
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	845	2,924
信託建物	※1 437,506,285	※1 438,915,784
減価償却累計額	△82,970,284	△86,828,360
信託建物（純額）	354,536,000	352,087,424
信託構築物	10,300,423	10,320,462
減価償却累計額	△2,818,147	△2,983,370
信託構築物（純額）	7,482,275	7,337,092
信託機械及び装置	2,833,652	2,852,475
減価償却累計額	△1,621,634	△1,664,644
信託機械及び装置（純額）	1,212,017	1,187,830
信託工具、器具及び備品	2,917,857	3,087,334
減価償却累計額	△1,651,396	△1,775,875
信託工具、器具及び備品（純額）	1,266,460	1,311,459
信託土地	437,709,292	436,325,863
信託建設仮勘定	1,439,147	28,628
有形固定資産合計	845,373,107	839,878,325
無形固定資産		
のれん	45,591,211	43,608,984
信託借地権	6,373,855	6,594,390
商標権	76	59
無形固定資産合計	51,965,143	50,203,434
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 9,566	※2 9,583
長期前払費用	1,830,014	1,664,220
繰延税金資産	30	60
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	3,785,340
投資その他の資産合計	5,620,769	5,459,304
固定資産合計	902,959,020	895,541,064
繰延資産		
投資法人債発行費	141,466	139,986
繰延資産合計	141,466	139,986
資産合計	952,383,491	948,096,115

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,827,038	1,521,742
短期借入金	7,000,000	7,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,400,000	－
1年内返済予定の長期借入金	44,600,000	49,100,000
未払金	78,903	100,291
未払費用	1,791,860	1,832,794
未払法人税等	794	948
未払消費税等	1,200,400	52,228
前受金	3,585,034	3,604,458
前受収益	50,418	24,562
預り金	333,592	545,532
デリバティブ債務	－	2,935
その他	40,572	21,847
流動負債合計	63,908,615	63,807,341
固定負債		
投資法人債	36,600,000	38,400,000
長期借入金	320,950,000	316,450,000
長期前受収益	5,582	－
預り敷金及び保証金	350,131	347,482
信託預り敷金及び保証金	23,596,828	23,341,176
資産除去債務	792,058	805,909
デリバティブ債務	3,729	－
固定負債合計	382,298,330	379,344,567
負債合計	446,206,946	443,151,908
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 △16,615,948	※3 △19,696,159
その他の出資剰余金控除額	※4 △6,097,385	△6,097,385
出資剰余金控除額合計	△22,713,334	△25,793,544
出資剰余金（純額）	224,954,229	221,874,018
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	13,166,274	15,023,353
剰余金合計	238,120,503	236,897,372
投資主資本合計	506,163,104	504,939,973
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	13,440	4,233
評価・換算差額等合計	13,440	4,233
純資産合計	※5 506,176,545	※5 504,944,206
負債純資産合計	952,383,491	948,096,115

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日		当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	28,739,799	※ 1	28,547,543
その他賃貸事業収入	※ 1	1,317,701	※ 1	1,428,311
不動産等売却益	※ 2	2,354,709	※ 2	4,332,993
営業収益合計		32,412,210		34,308,848
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	12,914,009	※ 1	12,838,201
資産運用報酬		1,905,846		1,920,564
資産保管手数料		38,428		38,267
一般事務委託手数料		98,825		95,498
役員報酬		6,722		6,658
貸倒引当金繰入額		29		55
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
その他営業費用		443,757		461,040
営業費用合計		17,389,845		17,342,513
営業利益		15,022,364		16,966,335
営業外収益				
受取利息		22,121		39,961
未払分配金除斥益		5,864		5,441
債務勘定整理益		1,755		2,102
固定資産受贈益		—		540
その他		21		17
営業外収益合計		29,762		48,062
営業外費用				
支払利息		1,430,311		1,543,707
投資法人債利息		116,882		111,693
投資法人債発行費償却		15,889		14,448
融資関連費用		316,773		318,304
その他		5,382		2,016
営業外費用合計		1,885,239		1,990,170
経常利益		13,166,887		15,024,227
税引前当期純利益		13,166,887		15,024,227
法人税、住民税及び事業税		1,241		1,686
法人税等調整額		△30		△29
法人税等合計		1,210		1,657
当期純利益		13,165,676		15,022,570
前期繰越利益		597		783
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		13,166,274		15,023,353

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）(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					
	出資総額	出資剰余金				
		出資剰余金控除額				出資剰余金 (純額)
		出資剰余金	一時差異等 調整引当額	その他の出資剰 余金控除額	出資剰余金 控除額合計	
当期首残高	268,042,601	247,667,563	△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

IV 投資主資本等変動計算書

当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31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	△16,615,948	△6,097,385	△22,713,334	224,954,229
当期変動額						
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△3,080,210		△3,080,210	△3,080,210
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	－	－	△3,080,210	－	△3,080,210	△3,080,210
当期末残高	※268,042,601	247,667,563	△19,696,159	△6,097,385	△25,793,544	221,874,018

(単位：千円)

	投資主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	13,166,274	238,120,503	506,163,104	13,440	13,440	506,176,545
当期変動額						
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△3,080,210	△3,080,210			△3,080,210
剰余金の配当	△13,165,490	△13,165,490	△13,165,490			△13,165,490
当期純利益	15,022,570	15,022,570	15,022,570			15,022,570
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				△9,207	△9,207	△9,207
当期変動額合計	1,857,079	△1,223,131	△1,223,131	△9,207	△9,207	△1,232,338
当期末残高	15,023,353	236,897,372	504,939,973	4,233	4,233	504,944,206

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) 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31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 2～69年 構築物 4～63年 機械及び装置 7～28年 工具、器具及び備品 2～28年 (2)無形固定資産（信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 のれん 20年 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入（付帯収益） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入（付帯収益） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。

区 分	前期 (ご参考)		当期	
	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
6. ヘッジ会計の方法	(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。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利 (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。 (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。		(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。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利 (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。 (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。	
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 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 (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。		(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 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 (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。	

(会計上の見積りに関する注記)

前期 (ご参考)		当期	
自 2024年9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
固定資産の減損	固定資産の減損		
(1)計算書類に計上した金額	(1)計算書類に計上した金額		
有形固定資産 845,373,107千円	有形固定資産 839,878,325千円		
(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	(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。	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。		

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

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考)		当期	
(2025年2月28日)		(2025年8月31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	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	23,413千円
信託建物		信託建物	
※ 2 投資有価証券	9,566千円	※ 2 投資有価証券	9,583千円
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。		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。	
※ 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、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額		※ 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、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額	
(単位：千円)		(単位：千円)	
発生した資産等	のれん	信託建物等	信託建物等
発生した事由	のれんの償却の発生	減損損失の発生	物件の譲渡による合併時受入評価差額の発生
当初発生額	50,508	889,442	
当期首残高	12,471,921	889,442	
当期引当額	1,817,547	2,326,479	
当期戻入額	—	△889,442	
当期末残高	14,289,468	2,326,479	
戻入れの事由	—	減損損失計上物件の譲渡	
(2)戻入れの具体的な方法	のれん償却額 原則、戻入れません。 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。	(2)戻入れの具体的な方法	のれん償却額 原則、戻入れません。 信託建物等 (減損損失の発生) 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。 信託建物等 (物件の譲渡による合併時受入評価差額の発生) 原則、戻入れません。

V 注記表

前期（ご参考） （2025年 2月28日）		当期 （2025年 8月31日）	
※ 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	
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。		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		（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	
25,000,000 — 25,000,000		25,000,000 — 25,000,000	

(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日		当期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日	
※ 1 不動産賃貸事業損益の内訳		※ 1 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸収入		賃貸収入	
共益費収入		共益費収入	
計		計	
28,148,686 591,112 28,739,799		27,974,112 573,431 28,547,543	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
施設使用料収入		施設使用料収入	
付帯収益		付帯収益	
その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
計		計	
478,773 540,052 298,875 1,317,701		477,921 587,147 363,242 1,428,311	
不動産賃貸事業収益 合計		不動産賃貸事業収益 合計	
30,057,500		29,975,855	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費		管理業務費	
水道光熱費		水道光熱費	
公租公課		公租公課	
修繕費		修繕費	
原状回復工事費		原状回復工事費	
保険料		保険料	
信託報酬		信託報酬	
減価償却費		減価償却費	
その他営業費用		その他営業費用	
不動産賃貸事業費用 合計		不動産賃貸事業費用 合計	
12,914,009 17,143,491		12,838,201 17,137,653	
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	
17,143,491		17,137,653	
※ 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プロジェクト久喜Ⅱ		フォレオひらかた	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
その他の売却費用		その他の売却費用	
不動産等売却損益		不動産等売却損益	
10,100,000 7,743,929 25,750 2,330,320		5,665,000 1,875,358 14,162 3,775,478	
カスティア都立大学		Dプロジェクト町田 (準共有持分20%)	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
その他の売却費用		その他の売却費用	
不動産等売却損益		不動産等売却損益	
600,000 554,051 21,560 24,388		2,340,000 1,775,635 6,850 557,514	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） （2025年 2月28日）		当期 （2025年 8月31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		貸倒引当金繰入超過額	
前受利息		前受利息	
合併時受入評価差額（土地・建物）		合併時受入評価差額（土地・建物）	
資産除去債務		資産除去債務	
定期借地権償却		定期借地権償却	
減損損失		未払事業税損金不算入額	
未払事業税損金不算入額		その他	
その他		繰延税金資産小計	
7,224		2,231,842	
繰延税金資産小計		評価性引当額	
3,026,931		△2,231,782	
評価性引当額		繰延税金資産合計	
△3,026,900		60	
繰延税金資産合計		繰延税金負債	
30		合併時受入評価差額（投資有価証券）	
繰延税金負債		合併時受入評価差額（土地・建物）	
合併時受入評価差額（投資有価証券）		資産除去債務に対する除却費用	
△499		繰延ヘッジ損益	
合併時受入評価差額（土地・建物）		繰延税金負債小計	
△12,666,464		△12,674,951	
資産除去債務に対する除却費用		評価性引当額	
△200,987		繰延税金負債合計	
繰延ヘッジ損益		—	
繰延税金負債小計		繰延税金資産の純額	
△12,872,179		60	
評価性引当額		(注)本投資法人は、投資法人規約第37条に定める金銭の分配の方針に	
12,872,179		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	
繰延税金負債合計		することができるとしています。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	
繰延税金資産の純額		金負債を計上していません。	
30		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	
(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		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	
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		(単位：%)	
することができるとしています。これにより、将来の会計期		法定実効税率	
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		31.46	
金負債を計上していません。		(調整)	
金負債を計上していません。		支払分配金の損金算入額	
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		△38.82	
(単位：%)		のれん償却額	
法定実効税率		4.74	
(調整)		評価性引当額の増減	
支払分配金の損金算入額		2.62	
△38.82		その他	
のれん償却額		0.01	
のれん償却額		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
4.15		0.01	
評価性引当額の増減		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
△4.00		0.01	
その他		0.01	
0.01		0.01	

V 注記表

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31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9月1日 至 2025年2月28日			自 2025年3月1日 至 2025年8月31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。投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的に金利スワップ取引を行っています。					
また、余資の運用に関しては、有価証券又は金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。					
(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制					
本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。					
投資法人債及び借入金は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。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	34,476,561	△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		
負債計及びデリバティブ取引計	404,550,000	393,734,914	△10,815,085		
デリバティブ取引計	13,440	13,440	－		
2. 金融商品の時価等に関する事項					
2025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	9,583	7,917	△1,666		
資産計	9,583	7,917	△1,666		
(2) 1年内返済予定の長期借入金	49,100,000	49,064,367	△35,632		
(3) 投資法人債	38,400,000	36,187,669	△2,212,330		
(4) 長期借入金	316,450,000	307,394,377	△9,055,622		
負債計	403,950,000	392,646,414	△11,303,585		
(5) デリバティブ取引	4,233	4,233	－		
デリバティブ取引計	4,233	4,233	－		

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

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

(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)				(単位：千円)					
区 分		貸借対照表計上額	時価	差額	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	時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	9,583	7,917	△ 1,666

(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。

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

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

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

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

(単位：千円)					(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	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					うち1年超		
原則的処理	14,000,000	6,000,000	13,440	(※1)	原則的処理	10,000,000	－	4,233	(※1)
金利スワップの特例処理	44,400,000	44,400,000	(※2)	－	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

(注2)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)				(単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資有価証券	－	－	－	投資有価証券	－	－	－

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

V 注記表

前期（ご参考） 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日				当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日			
(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)				(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		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	投資法人債	－	4,000,000	4,000,000
長期借入金(※2)	44,600,000	47,500,000	52,500,000	長期借入金(※)	49,100,000	52,500,000	51,350,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		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	投資法人債	4,000,000	11,400,000	15,000,000
長期借入金(※2)	52,350,000	41,400,000	127,200,000	長期借入金(※)	51,400,000	44,500,000	116,700,000
(※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。				(※)1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。			

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日				当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日			
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。 (単位：千円)				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。 (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	
862,116,519	△10,369,556	851,746,962	1,115,466,000	851,746,962	△5,274,246	846,472,716	1,116,417,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期の主な減少額は、Dプロジェクト久喜Ⅱ等合計2物件の譲渡(8,297,980千円)及び減価償却費の計上によるものです。 (注3) 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。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期の主な増加額は、セレッソプロテート桜新町等合計3物件の取得(2,532,307千円)によるものであり、主な減少額は、フォレオひらかた等合計2物件の譲渡(3,650,993千円)及び減価償却費の計上によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、2025年9月1日に譲渡したDプロジェクト町田(準共有持分80%)の当期末の時価につきましては、2025年8月27日付の不動産信託受益権売買契約書における譲渡価格(9,360,000千円)に基づき計算しています。			
なお、賃貸等不動産に関する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。				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。			

(資産の運用の制限に関する注記)

前期（ご参考） 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日		当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31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
						信託預り敷金及び保証金	1,566,537
	大和リビング株式会社	不動産管理業	－	受取賃料等	1,705,469	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
	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	営業未収入金	404
						前受金	268,875
				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
	大和リース株式会社	建設業	－	受取賃料等	102,000	前受金	18,700
				信託預り敷金及び保証金	102,000	管理業務費等	576
				4,313	営業未払金	295	
	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	
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	171,000	
			管理業務費等	5,729	営業未払金	180,000	
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	－	新規借入	1,750,000	短期借入金	4,759
				借入金の返済	2,500,000	1年内返済予定の長期借入金	1,750,000
				借入金の返済	1,500,000	長期借入金	6,200,000
				新規借入	1,500,000	長期借入金	54,200,000
				利息の支払	248,153	未払費用	1,552
				未収利息		未収利息	144
				不動産管理処分信託委託	32,225	営業未払金	22
				一般事務委託手数料	77,978	未払費用	85,776
				投資口事務委託報酬	20,846	未払費用	1,092
				認証取得申請支援業務費	1,000	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。

V 注記表

当期(自 2025年3月1日 至 2025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	5.72		不動産信託受益権の取得	1,000,000	－	－
				不動産信託受益権の譲渡	5,665,000	－	－
				受取賃料等	1,573,284	前受金	287,408
						信託預り敷金及び保証金	1,566,537
	不動産管理業	－		受取賃料等	1,708,238	信託預り敷金及び保証金	283,238
				管理業務費等	1,185,178	営業未払金	231,567
						営業未収入金	567
						前受金	275,279
	不動産管理業	－		受取賃料等	1,791,940	信託預り敷金及び保証金	2,515,205
						預り敷金及び保証金	64,000
				管理業務費等	834,100	営業未払金	145,514
						前受金	18,700
利害関係人等	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	5,066	営業未払金	1,437
						前受金	295
				受取賃料等	51,532	信託預り敷金及び保証金	19,864
	不動産管理業	－		管理業務費等	62,295	営業未払金	11,332
				管理業務費等	609,105	営業未払金	110,034
	不動産管理業	－		受取賃料等	15,096	前受金	2,754
				管理業務費等	5,362	営業未払金	5,898
	運送業	－				前受金	135,723
				受取賃料等	740,312	信託預り敷金及び保証金	829,260
						前受金	17,847
				受取賃料等	107,076	信託預り敷金及び保証金	171,000
	小売業	－				前受金	－
				受取賃料等	30,000	－	－
				管理業務費等	341	－	－
						－	－
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	609,105	営業未払金	110,034
	不動産管理業	－		受取賃料等	15,096	前受金	2,754
				管理業務費等	5,362	営業未払金	5,898
大和エネルギー株式会社	不動産管理業	－				前受金	135,723
				受取賃料等	740,312	信託預り敷金及び保証金	829,260
						前受金	17,847
				受取賃料等	107,076	信託預り敷金及び保証金	171,000
大和物流株式会社	運送業	－				前受金	135,723
				受取賃料等	740,312	信託預り敷金及び保証金	829,260
						前受金	17,847
				受取賃料等	107,076	信託預り敷金及び保証金	171,000
ロイヤルホームセンター株式会社	小売業	－				前受金	－
				受取賃料等	30,000	－	－
				管理業務費等	341	－	－
						－	－
株式会社コスモスエニシア	不動産開発業	－				－	－
				管理業務費等	341	－	－
						－	－
						－	－
三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	－				短期借入金	1,750,000
						－	－
				借入金の返済	1,500,000	1年内返済予定の長期借入金	7,400,000
				新規借入	1,500,000	長期借入金	53,000,000
				利息の支払	260,827	未払費用	4,673
						未収利息	418
				不動産管理処分信託委託	36,743	営業未払金	22
				一般事務委託手数料	77,714	未払費用	85,486
				投資口事務委託報酬	17,783	未払費用	1,113
				財務代理人手数料等	2,148	－	－
						－	－
						－	－

(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9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
1 口当たり純資産額	220,533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。 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。	1 口当たり純資産額 109,998円 1 口当たり当期純利益 3,272円 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注1) 2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
 (注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
当期純利益(千円)	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)	13,165,676
期中平均投資口数(口)	2,299,626

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
該当事項はありません。	投資口の分割 本投資法人は、2025年8月31日を基準日とし、2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。 1. 分割の目的 投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として、本分割を行いました。 2. 分割の方法 2025年8月31日を基準日として、同日（注）における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。 （注）同日は投資主名簿等管理人の休業日のため、基準日は実質的には2025年8月29日となります。 3. 本分割により増加した投資口数等 本分割前の発行済投資口の総口数 ： 2,295,239口 本分割により増加した投資口の総口数 ： 2,295,239口 本分割後の発行済投資口の総口数 ： 4,590,478口 本分割後の発行可能投資口の総口数 ： 16,000,000口 なお、前期首に本分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、（1口当たり情報に関する注記）をご参照ください。

V 注記表

(収益認識に関する注記)

前期 (ご参考)
自 2024年9月1日
至 2025年2月28日

当期
自 2025年3月1日
至 2025年8月31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
不動産等売却収入	10,700,000	(注2) 2,354,709
水道光熱費収入	523,873	523,873
その他	－	29,533,627
合計	11,223,873	32,412,210

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
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
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（期末残高）	205,391
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格
2025年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年2月14日に売買契約を締結した不動産等に係る5,665,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年3月3日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2025年8月期（第39期）に収益を認識することを見込んでいます。
なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

1. 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	8,005,000	(注2) 4,332,993
水道光熱費収入	572,986	572,986
その他	－	29,402,868
合計	8,577,986	34,308,848

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
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
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）	205,391
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	263,223
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格
2025年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、2025年7月31日に売買契約を締結した不動産等に係る4,750,000千円及び2025年8月27日に売買契約を締結した不動産等に係る9,360,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2026年12月22日及び2025年9月1日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。
なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日			当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日		
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。			1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。		
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を定期借地権の残契約期間（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。			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（44～68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1.0～3.2%及び0.6%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。		
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)			3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		
期首残高	784,592		期首残高	792,058	
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	6,206	
時の経過による調整額	7,466		時の経過による調整額	7,644	
期末残高	792,058		期末残高	805,909	

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻れに関する注記)

前期 (ご参考) 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日			当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			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	1,906,144	のれん	のれんの償却の発生	1,918,024
信託建物等	合併時受入評価差額物件の譲渡	1,254,415	信託建物等	合併時受入評価差額物件の譲渡	399,258
増加小計		3,160,559	増加小計		2,317,282
信託建物等	減損損失計上物件の解体完了	△80,349	信託建物等	減損損失計上物件の譲渡	△2,246,130
減少小計		△80,349	減少小計		△2,246,130
合計		3,080,210	合計		71,152
2. 戻れの発生事由、発生した資産等及び戻れ額			2. 戻れの発生事由、発生した資産等及び戻れ額		
発生した資産等	戻れの発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	戻れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減損損失計上物件の解体完了	※－	信託建物等	減損損失計上物件の譲渡	※－
※当期解消分（80,349千円）は上記1.の「減損損失計上物件の解体完了」において控除されています。			※当期解消分（2,246,130千円）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. 戻れの具体的な方法 のれん償却額 原則、戻れません。 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。			3. 戻れの具体的な方法 のれん償却額 原則、戻れません。 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) 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
I 当期末処分利益	13,166,274,220	15,023,353,820
Ⅱ 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	3,080,210,738	71,152,409
Ⅲ 分配金の額	16,245,701,642	15,093,491,664
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,078)	(6,576)
うち利益分配金	13,165,490,904	15,022,339,255
(うち1口当たり利益分配金)	(5,736)	(6,545)
うち一時差異等調整引当額	3,080,210,738	71,152,409
(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))	(1,342)	(31)
Ⅳ 次期繰越利益	783,316	1,014,565
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。 上記の方針のもと、当期については、当期純利益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。 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。	本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。 上記の方針のもと、当期については、当期純利益15,022,570,504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)399,258,612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2,246,130,486円及び不動産等売却益等の一部に相当する金額63,418,987円を控除した金額15,094,506,229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15,093,491,664円(1口当たり6,576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15,022,339,255円(1口当たり6,545円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額71,152,409円(1口当たり31円)を分配することとしました。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年10月17日

大和ハウスリート投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 下田 琢磨

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 安部 里史

＜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2025年3月1日から2025年8月31日までの第39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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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

投資法人与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	2024年9月1日 至 2025年2月28日	自	2025年3月1日 至 2025年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		13,166,887		15,024,227
減価償却費		5,491,874		5,493,002
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
投資法人債発行費償却		15,889		14,448
商標権償却		16		16
固定資産除却損		70,517		202,939
固定資産受贈益		－		△540
受取利息		△22,121		△39,961
支払利息		1,547,194		1,655,401
営業未収入金の増減額（△は増加）		95,957		△89,442
前払費用の増減額（△は増加）		3,056		19,956
営業未払金の増減額（△は減少）		325,256		△529,953
未払金の増減額（△は減少）		△1,812		△591
未払消費税等の増減額（△は減少）		554,011		△1,148,172
未払費用の増減額（△は減少）		△46,102		15,792
預り金の増減額（△は減少）		△6,876		211,939
前受金の増減額（△は減少）		14,823		19,424
長期前払費用の増減額（△は増加）		159,048		165,793
貸倒引当金の増減額（△は減少）		29		△191
信託有形固定資産の売却による減少額		8,263,660		3,657,428
信託差入金及び保証金の増減額（△は増加）		－		△18,000
その他		△80,950		△14,791
小計		31,532,586		26,620,955
利息の受取額		22,121		39,961
利息の支払額		△1,596,110		△1,662,832
法人税等の支払額		△3,535		△3,960
営業活動によるキャッシュ・フロー		29,955,062		24,994,123
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		△369,880		△252,324
信託有形固定資産の取得による支出		△2,600,119		△4,298,737
信託無形固定資産の取得による支出		－		△280,347
預り敷金及び保証金の受入による収入		21,190		25,113
預り敷金及び保証金の返還による支出		△11,418		△13,907
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		222,166		367,656
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△309,233		△640,066
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,047,294		△5,092,613
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		7,000,000		－
短期借入金の返済による支出		△10,000,000		－
長期借入れによる収入		14,100,000		20,000,000
長期借入金の返済による支出		△15,100,000		△20,000,000
投資法人債の発行による収入		－		1,787,030
投資法人債の償還による支出		△5,000,000		△2,400,000
自己投資口の取得による支出		△2,999,949		－
分配金の支払額		△13,392,584		△16,240,134
財務活動によるキャッシュ・フロー		△25,392,534		△16,853,104
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,515,233		3,048,406
現金及び現金同等物の期首残高		46,766,556		48,281,790
現金及び現金同等物の期末残高	※	48,281,790	※	51,330,196

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

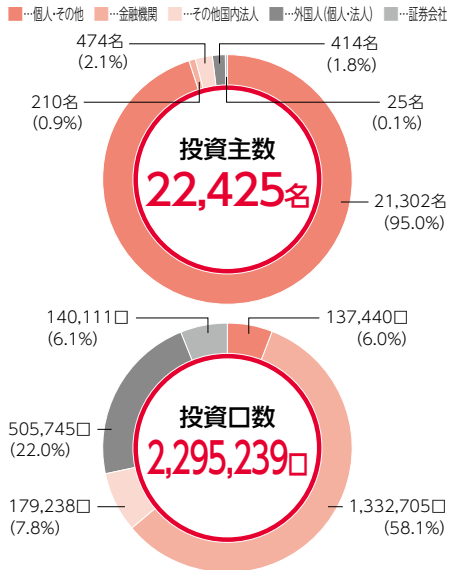
(キャッシュ・フロー計算書関係)(参考情報)

前期		当期	
自		自	
2024年9月1日		2025年3月1日	
至		2025年8月31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		※ 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	
(2025年2月28日現在)		(2025年8月31日現在)	
(単位：千円)		(単位：千円)	
現金及び預金		現金及び預金	
29,241,740		31,766,533	
信託現金及び信託預金		信託現金及び信託預金	
19,040,050		19,563,663	
現金及び現金同等物		現金及び現金同等物	
48,281,790		51,330,196	

投資主インフォメーション

投資主の構成

(2025年8月31日現在)



資産運用会社の概要

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

投資主メモ

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

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）をお持ちいただくことでお受取いただけます。受取期間を過ぎた場合は、投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申し出下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方はお取引の証券会社等へご連絡下さい。なお、分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受取がない場合は、以降お支払いができなくなりますので、お早めにお受取下さい。

分配金計算書について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

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