



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.daiwainhouse-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/8984/202605/a/>



 大和ハウスリート投資法人

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

 大和ハウスリート投資法人

第40期 決算・運用状況の ご報告 (資産運用報告)

自 2025年9月1日 至 2026年2月28日



証券コード | 8984

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第40期(2026年2月期)の決算及び運用状況につきまして、ご報告いたします。

本投資法人は、当期に物流施設1物件(準共有持分80%)を譲渡、ホテル1物件、居住施設1物件を取得し、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、231物件・資産規模9,154億円(取得価格合計)、当期末の稼働率は99.1%となりました。また、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、1口当たり分配金は3,458円となりました。

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、全体として高水準を維持しており業況感も良好な水準で推移し、こうしたもて設備投資は緩やかな増加傾向にあります。住宅投資は弱めの動きが続いていますが、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、各国の中央銀行による金融政策の動向、国内外の経済及び物価の動向、並びに中東情勢の緊迫化等の地政学リスクの高まりによる日本経済への影響を注視する必要があると考えられます。

本投資法人は引き続き、スポンサーである大和ハウスグループの総合力と不動産開発のノウハウを最大限に活用することにより、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて、投資主価値の継続的な向上を目指してまいります。

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



大和ハウスリート投資法人
執行役員

齊藤 毅



大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

成宮 浩司

CONTENTS

決算・運用状況のご報告	2	Ⅳ 投資主資本等変動計算書	47
決算ハイライト	3	Ⅴ 注記表	49
ポートフォリオハイライト	4	Ⅵ 金銭の分配に係る計算書	62
Ⅰ 資産運用報告	5	Ⅶ 会計監査人の監査報告書	63
Ⅱ 貸借対照表	44	Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	65
Ⅲ 損益計算書	46	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40期 **3,458円**

(2025年9月1日~2026年2月28日)
※分配金支払開始 2026年5月11日

(注1) 2026年2月期の1口当たり分配金には、利益超過分配金として768円(そのうち出資の払戻はありません)を含んでいます。
(注2) 1口当たり予想分配金は、2026年4月16日現在における予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
なお、1口当たり分配金には利益超過分配を含んでおり、2026年8月期には437円(そのうち出資の払戻は8円)、2027年2月期には436円(そのうち出資の払戻は5円)を見込んでいます。

1口当たり予想分配金(注2)

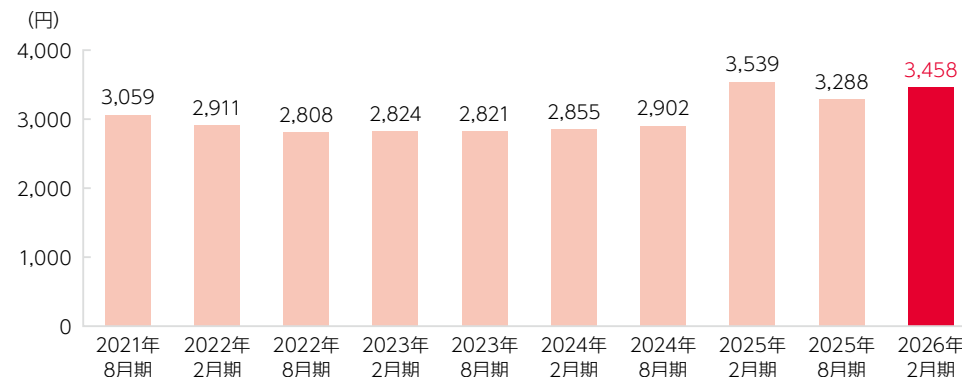
第41期 **2,920円**

(2026年3月1日~2026年8月31日)

第42期 **2,950円**

(2026年9月1日~2027年2月28日)

1口当たり分配金の推移



(注) 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。2025年8月期以前の1口当たり分配金は投資口分割考慮後の数値を記載しています。

運用状況

	2025年8月期	2026年2月期
営業収益	34,308百万円	32,063百万円
営業利益	16,966百万円	14,205百万円
当期純利益	15,022百万円	12,213百万円

資産規模(取得価格ベース) **9,154億円**

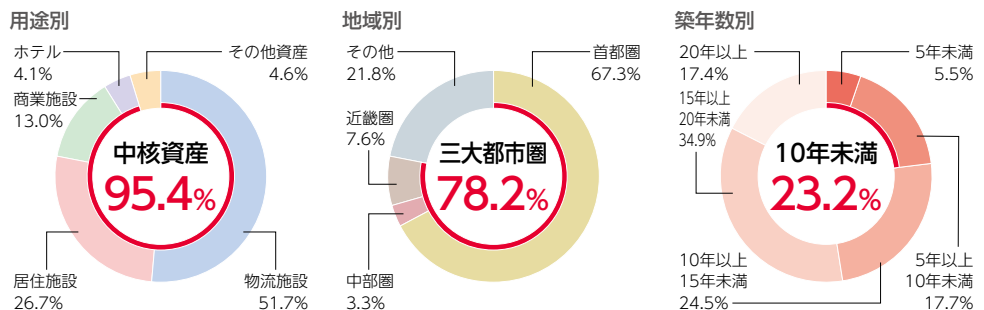
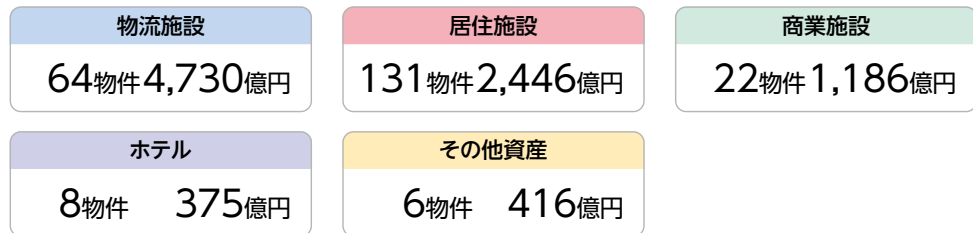
期末稼働率 **99.1%**

LTV(のれんを除く) **45.5%**

格付 **JCR: AA (安定的)
R&I: AA- (安定的)**

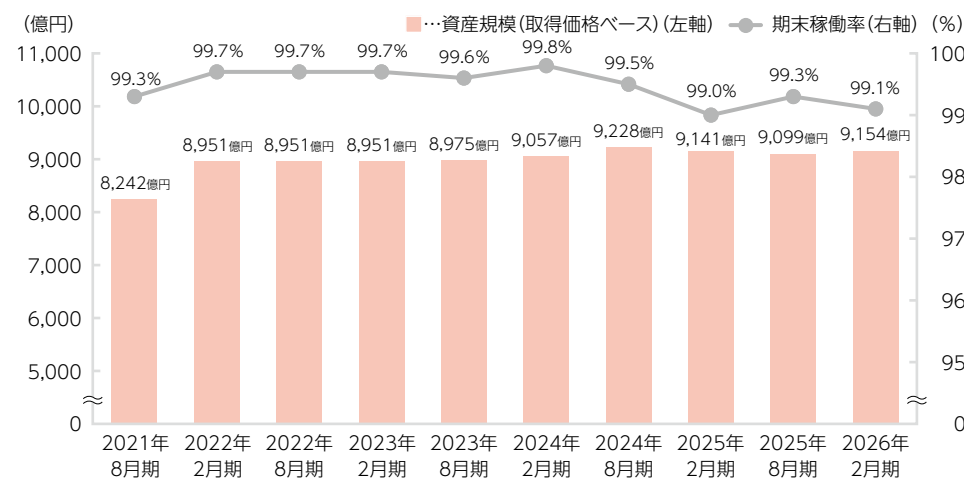
物件数 **231** 物件

資産規模 **9,154**億円
(取得価格ベース)



(注) 括弧内の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。各比率の合計は四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

資産規模(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	第40期 2026年 2月
営業収益(注1)	百万円	29,643	32,253	32,412	34,308	32,063
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(29,643)	(30,822)	(30,057)	(29,975)	(29,829)
営業費用	百万円	17,505	20,330	17,389	17,342	17,857
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(12,145)	(13,506)	(12,914)	(12,838)	(13,387)
営業利益	百万円	12,138	11,923	15,022	16,966	14,205
経常利益	百万円	10,378	10,056	13,166	15,024	12,216
当期純利益	百万円	10,378	10,055	13,165	15,022	12,213
総資産額	百万円	957,752	963,486	952,383	948,096	937,407
(対前期比)	%	(△0.1)	(0.6)	(△1.2)	(△0.5)	(△1.1)
純資産額	百万円	515,502	509,370	506,176	504,944	495,064
(対前期比)	%	(△0.5)	(△1.2)	(△0.6)	(△0.2)	(△2.0)
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	2,308,216	2,295,239	2,295,239	4,539,845
1口当たり純資産額(注2)	円	222,199	220,677	220,533	109,998	109,048
分配金総額	百万円	13,249	13,396	16,245	15,093	15,698
1口当たり分配金額	円	5,711	5,804	7,078	6,576	3,458
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,491)	(4,394)	(5,736)	(6,545)	(2,690)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(1,220)	(1,410)	(1,342)	(31)	(768)
総資産経常利益率(注3)	%	1.1	1.0	1.4	1.6	1.3
(年換算値)	%	(2.2)	(2.1)	(2.8)	(3.1)	(2.6)
自己資本利益率(注4)	%	2.0	2.0	2.6	3.0	2.4
(年換算値)	%	(4.0)	(3.9)	(5.2)	(5.9)	(4.9)
自己資本比率	%	53.8	52.9	53.1	53.3	52.8
(対前期増減)		(△0.2)	(△1.0)	(0.3)	(0.1)	(△0.4)
配当性向	%	100.4	101.1	100.2	100.0	100.5

[その他参考情報]

賃貸NOI(注5)	百万円	23,148	23,018	22,635	22,630	21,938
1口当たりFFO(注2)(注6)	円	8,153	8,080	7,973	3,960	3,848
FFO倍率(注7)	倍	14.9	14.7	15.4	16.2	17.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注8)(注9)	倍	14.2	14.1	14.4	14.6	12.6
有利子負債額	百万円	409,550	420,550	411,550	410,950	407,950
総資産有利子負債比率(注10)	%	42.8	43.6	43.2	43.3	43.5

(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9月に物流施設1物件（準共有持分80%）を譲渡価格93億円で譲渡しました。2) 2025年11月にホテル1物件を取得価格（注1）101億円で取得しました。3) 2026年2月に居住施設1物件を取得価格26億円で取得しました。

この結果、本投資法人の期末現在のポートフォリオは、物件数231物件、資産規模（注2）9,154億円となりました。

（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（変更契約を含みます。）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、単位未済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9月29日に返済期限が到来した既存借入金9,000百万円の返済資金に充当するため、9,000百万円のリファイナンスを実施しました。2) 2025年9月30日に返済期限が到来した既存借入金8,600百万円の返済資金に充当するため、8,600百万円のリファイナンスを実施しました。3) 2025年10月1日に返済期限が到来した既存借入金7,000百万円の返済資金に充当するため、7,000百万円のリファイナンスを実施しました。4) 2025年10月31日に、手元資金を充当することにより、2026年2月27日を返済期限とする既存借入金7,000百万円のうち3,000百万円の期限前弁済を実施しました。5) 2026年2月27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、本投資法人の期末現在の有利子負債残高は407,950百万円（借入金残高369,550百万円、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43.5%、LTV（のれんを除く）（注2）は45.5%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

期末時点での保有資産の不動産評価額合計は1,130,806百万円であり、帳簿価額との差額である含み益（注）の金額は281,547百万円となりました。

（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32,063百万円、営業利益14,205百万円、経常利益12,216百万円、当期純利益12,213百万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）1,525百万円を加算し、不動産等売却益等の一部に相当する金額20百万円を控除した金額15,700百万円のうち、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15,698百万円（投資口1口当たり3,458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12,212百万円（投資口1口当たり2,690円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,486百万円（投資口1口当たり768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）
2025年9月1日	分割	2,295,239	4,590,478	-	268,042	（注5）
2026年1月30日	消却	△50,633	4,539,845	-	268,042	（注6）

（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口当たり発行価格292,552円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注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。
（注6）2025年10月20日から2025年12月30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（50,633口）については、2026年1月28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2026年1月30日に消却しました。また、自己投資口取得にかかる取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2024年2月	2024年8月	2025年2月	2025年8月	2026年2月
最高	276,800円	269,600円	247,600円	(注1) 262,000円 (注2) 131,000円	143,900円
最低	238,800円	229,400円	224,700円	(注1) 229,200円 (注2) 114,600円	124,800円
期初	265,500円	241,300円	234,800円	(注1) 237,600円 (注2) 118,800円	128,100円
期末	244,400円	235,900円	247,600円	(注1) 253,800円 (注2) 126,900円	133,000円

（注1）2025年9月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口の分割に伴い、権利落ち前までの期間（2025年8月27日）における投資口価格を記載しています。

（注2）2025年9月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口の分割に伴い、権利落ち後の期間（2025年8月28日以降）における投資口価格を記載しています。

I 資産運用報告

(4)分配金等の実績

当期純利益12,213,074,373円にのれん償却額1,982,226,586円及び物件の譲渡による合併時受入評価差額（所得超過税金不一致）1,525,469,184円を加算し、不動産等売却益等の一部に相当する金額20,080,245円を控除した金額15,700,689,898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15,698,784,010円（1口当たり3,458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12,212,183,050円（1口当たり2,690円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,486,600,960円（1口当たり768円）を分配することとしました。

	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	第40期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
当期末処分利益総額	10,506,085千円	10,142,898千円	13,166,274千円	15,023,353千円	12,214,088千円
利益留保額（注）	86,965千円	597千円	783千円	1,014千円	1,905千円
金銭の分配金総額	13,249,520千円	13,396,885千円	16,245,701千円	15,093,491千円	15,698,784千円
（1口当たり分配金）	(5,711円)	(5,804円)	(7,078円)	(6,576円)	(3,458円)
うち利益分配金総額	10,419,120千円	10,142,301千円	13,165,490千円	15,022,339千円	12,212,183千円
（1口当たり利益分配金）	(4,491円)	(4,394円)	(5,736円)	(6,545円)	(2,690円)
うち出資払戻総額	2,830,400千円	3,254,584千円	3,080,210千円	71,152千円	3,486,600千円
（1口当たり出資払戻額）	(1,220円)	(1,410円)	(1,342円)	(31円)	(768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	2,777,040千円	3,254,584千円	3,080,210千円	71,152千円	3,486,600千円
（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）	(1,197円)	(1,410円)	(1,342円)	(31円)	(768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、全体として高水準を維持しており業況感も良好な水準で推移し、こうしたもとで設備投資は緩やかな増加傾向にあります。住宅投資は弱めの動きが続いていますが、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、各国の中央銀行による金融政策の動向、国内外の経済及び物価の動向、並びに中東情勢の緊迫化等の地政学リスクの高まりによる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、2026年2月末の東証REIT指数は1,999ポイントとなりました。2025年12月に日銀は短期金利（無担保コールレート）を0.75%に引き上げましたが、今後も賃金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、2025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5年連続で認定されています。2025年のGRESBリアルエステイト評価においては、「4スター」を取得しています。また、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 2026」において、「Sustainability Yearbook Member」に2年連続で選定されました。さらに、環境省が主催する第7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4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。

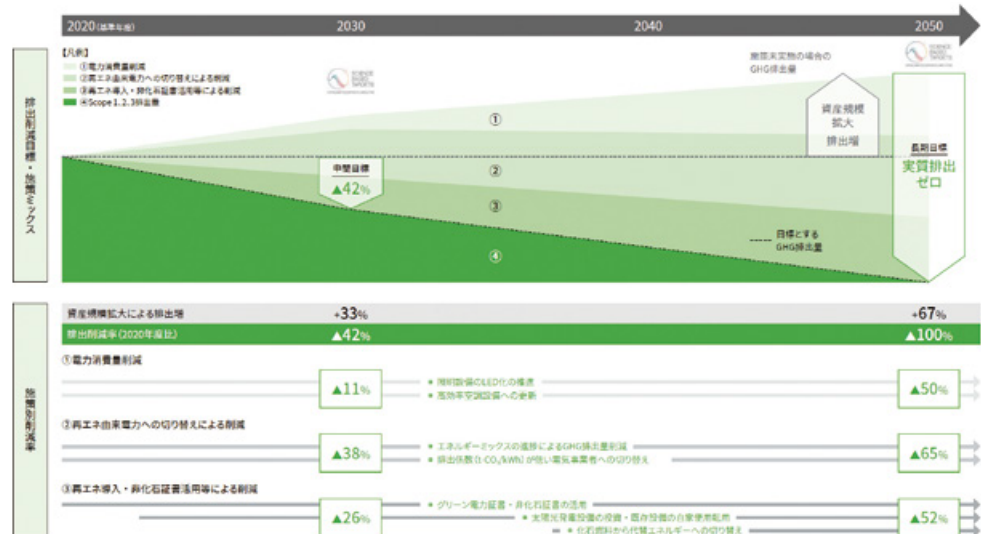
2017年5月に発足したサステナビリティ委員会を、2022年4月に正式な会議体に引き上げ、毎月1回以上開催することとし、サステナビリティに関する高い見識及び経験を有する社外専門アドバイザーを選任しています。

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得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」の定めにもとづき、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。

d. 本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進

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

これらに基づき、従業員の健康づくりに取り組むことは、従業員の活力向上や生産性の向上など、組織全体の活性化をもたらし、業績向上や組織としての価値向上へ繋がることと期待されます。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2026（中小規模法人部門）」に4年連続で認定されています。また、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4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。

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

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

(c) 分配方針について

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

また、物件売却や減損損失の計上等に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管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、強固なレンドラフタ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. 資金の借入

本投資法人は、2026年3月31日に返済期限が到来した長期借入金総額4,500百万円及び2026年4月1日に返済期限が到来した長期借入金2,000百万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
第一生命保険株式会社 (グリーンローン) (注)	1,500	1.950% (固定金利)	2026年 3月31日	2029年 3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 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社七十七銀行	3,000	全銀協1か月 日本円TIBOR +0.250% (変動金利)	2026年 3月31日	2033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 株式会社日本政策投資銀行	2,000	2.47625% (固定金利)	2026年 4月1日	2031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。

② 投資法人の概況

(1)出資の状況

単位	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
	2024年2月29日現在	2024年8月31日現在	2025年2月28日現在	2025年8月31日現在	2026年2月28日現在
発行可能投資口総口数	□ 8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	16,000,000
発行済投資口の総口数	□ 2,320,000	2,308,216	2,295,239	2,295,239	4,539,845
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 19,768	20,937	21,640	22,425	24,605

(2)投資口に関する事項

2026年2月28日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,100,012	24.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	775,461	17.1
大和ハウス工業株式会社	262,400	5.8
野村信託銀行株式会社 (投信口)	229,213	5.0
JPモルガン証券株式会社	67,571	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	64,960	1.4
JP MORGAN CHASE BANK 385781	62,668	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	58,771	1.3
SMBC日興証券株式会社	51,285	1.1
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	50,143	1.1
合 計	2,722,484	60.0

(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	日本化学産業株式会社 社外監査役	2,458
監督役員	小粥 純子	東北大学大学院経済学研究科 (会計大学院) 教授 小粥純子公認会計士事務所 公認会計士 竹内絢子税理士事務所 税理士 日本調理機株式会社 社外取締役監査等委員 株式会社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
	北川 朝恵 (注2)	第二東京弁護士会 紀尾井町法律事務所 弁護士 慶応義塾大学大学院法務研究科 教授	1,050
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	18,500

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

(注2) 監督役員であった石川浩司は、2025年11月30日をもって退任し、2025年12月1日付で新たに北川朝恵が監督役員に就任しました。

(注3) 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、監査報酬額等その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、8,816千円です。

I 資産運用報告

(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	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。</p> <p>(保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>(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。</p>

(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39期 (2025年8月31日現在)		第40期 (2026年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	居住施設	首都圏	23,183	2.4	23,191	2.5
		三大都市圏	886	0.1	878	0.1
		近畿圏	12,779	1.3	12,791	1.4
		その他	3,279	0.3	3,281	0.4
	商業施設	その他	1,471	0.2	1,471	0.2
	小計	41,600	4.4	41,614	4.4	
不動産を信託財産とする信託の受益権	物流施設	首都圏	337,478	35.6	328,854	35.1
		三大都市圏	14,717	1.6	14,717	1.6
		近畿圏	24,350	2.6	24,158	2.6
		その他	74,679	7.9	74,092	7.9
	居住施設	首都圏	160,292	16.9	162,799	17.4
		三大都市圏	4,920	0.5	4,902	0.5
		近畿圏	6,720	0.7	6,680	0.7
		その他	1,020	0.1	1,020	0.1
	商業施設	首都圏	31,703	3.3	31,592	3.4
		三大都市圏	2,390	0.3	2,390	0.3
		近畿圏	18,287	1.9	18,294	2.0
		その他	62,492	6.6	62,507	6.7
	ホテル	首都圏	12,722	1.3	22,878	2.4
三大都市圏		5,194	0.5	5,211	0.6	
近畿圏		1,367	0.1	1,358	0.1	
その他		7,769	0.8	7,728	0.8	
その他	三大都市圏	3,054	0.3	3,055	0.3	
	その他	35,709	3.8	35,477	3.8	
	小計	804,872	84.9	807,719	86.2	
	預金・その他の資産	101,623	10.7	88,073	9.4	
	資産総額 計	948,096	100.0	937,407	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8月31日及び2026年2月28日）現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」又は「不動産信託受益権」といいます。）については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「取得価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産に係る各売買契約（変更契約を含みます。）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。

I 資産運用報告

(2) 主要な保有資産

2026年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注5)	主たる用途
イースつくば	33,389	138,900.39	138,900.39	100.0	3.6	商業施設
DPL流山I	31,087	124,494.95	124,494.95	100.0	(注6)	物流施設
DPL流山III	30,948	107,147.56	107,147.56	100.0	(注6)	物流施設
DPL浦安II	29,703	57,235.33	46,433.39	81.1	(注6)	物流施設
GRANODE広島	26,981	29,905.20	29,905.20	100.0	3.3	その他資産
Dプロジェクト浦安II	24,769	72,320.01	72,320.01	100.0	(注6)	物流施設
DPL三郷	15,832	55,862.26	55,862.26	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト平塚	14,562	65,272.52	65,272.52	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト八王子	14,267	62,394.17	62,394.17	100.0	(注6)	物流施設
DPL福岡糟屋	12,246	73,757.59	73,492.61	99.6	(注6)	物流施設
合計	233,790	787,289.98	776,223.06	98.6	23.1	-

- (注1) 「帳簿価額」は、2026年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸が可能な面積であり、2026年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
- (注3) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2026年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社と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、2026年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転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、2026年2月28日現在における各資産の稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の2026年2月28日現在における保有資産（不動産及び信託不動産等）の明細は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
物流施設	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	19,600	14,267
	Dプロジェクト夔川町	神奈川県愛甲郡夔川町中津字桜台4020番地12	信託不動産	14,240.84	4,750	3,483
	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	11,900	9,009
	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	30,700	24,769
	Dプロジェクト西浜	千葉県習志野市西浜三丁目2番8号	信託不動産	11,671.49	3,560	2,834
	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	7,290	5,804
	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市字高根洞5番地5	信託不動産	54,197.80	13,120	9,776
	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市点野二丁目24番12号	信託不動産	11,151.51	7,280	5,522
	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市大釜森林3番地18	信託不動産	9,558.32	1,210	1,109
	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	3,920	2,932
	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	6,050	3,826
	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	6,850	4,889
	Dプロジェクト久喜I	埼玉県久喜市葛蒲町葛蒲字太田6004番地2	信託不動産	22,708.72	4,980	3,517
	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	4,370	3,221
	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	5,790	4,431
	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	4,730	3,549
	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭五丁目2番地1	信託不動産	34,710.80	5,210	3,978

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	埼玉県久喜市葛蒲町葛蒲字太田6004番地1	信託不動産	26,937.41	9,500	6,802
	Dプロジェクト久喜IV	埼玉県久喜市葛蒲町三箇字筋面6201番地5	信託不動産	26,460.00	6,810	4,885
	Dプロジェクト久喜V	埼玉県久喜市葛蒲町三箇字筋面6201番地6	信託不動産	47,320.89	11,800	7,382
	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	6,740	4,526
	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	5,955
	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	9,265
	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	6,790
	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	2,390	1,784
	Dプロジェクト盛岡II	岩手県滝沢市大釜森林3番15号	信託不動産	4,481.00	1,320	1,129
	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	8,950	6,489
	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市大森二丁目16番地1	信託不動産	18,437.60	4,120	2,991
	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	8,220
	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	3,202
	Dプロジェクト仙台北	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	1,860	1,321
	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	1,774
	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	2,040	1,534
	Dプロジェクト館林	群馬県館林市下早川町字内屋110番地8	信託不動産	13,521.56	3,560	2,718
	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市逆川字大敷653番地14	信託不動産	39,341.44	7,050	5,345
	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	4,730	3,420
	Dプロジェクト鳥栖II	佐賀県鳥栖市坂方町字蓮原1621番地	信託不動産	13,012.50	2,560	1,469
	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	6,740	5,433
	Dプロジェクト久喜VII	埼玉県久喜市葛蒲町葛蒲字太田6004番地3	信託不動産	3,225.46	1,310	982
	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	9,090	7,125
	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	9,280	7,591
	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	8,040	6,188
	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	4,160	3,156
	Dプロジェクト仙台北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	6,418
	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	3,960	3,195
	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	8,201
	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	4,153
	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	5,447
	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	8,480	6,969
	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区新河岸一丁目2番2号	信託不動産	33,763.46	14,300	11,949
	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	3,626
	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	7,320	5,701
	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	1,390
	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	4,600	3,722
	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	12,100	10,436
	Dプロジェクト平塚II	神奈川県平塚市大神七丁目12番10号	信託不動産	65,272.52	16,400	14,562
	Dプロジェクト門真I	大阪府門真市北島東町1番7号	信託不動産	12,194.39	3,410	3,011
	DPL三郷II	埼玉県三郷市インナー南一丁目3番地5	信託不動産	55,862.26	21,100	15,832
	DPL福岡糟屋II	福岡県糟屋郡粕屋町内橋西四丁目642番地1	信託不動産	73,757.59	19,300	12,246
DPL北九州	福岡県北九州市小倉南区曾根北町5番14号	信託不動産	26,672.98	4,270	3,073	
DPL流山II	千葉県流山市森のロジスティクスパーク一丁目1374番地1	信託不動産	124,494.95	38,500	31,087	
DPL新習志野	千葉県習志野市西浜一丁目7番1号	信託不動産	12,681.70	7,290	5,681	
DPL流山III	千葉県流山市森のロジスティクスパーク一丁目1597番地1	信託不動産	107,147.56	38,300	30,948	
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	29,703	
	物流施設 小計			1,977,024.69	566,660	441,773

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	信託不動産	5,230.39	11,800	7,231
	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	信託不動産	3,492.93	5,260	4,029
	カスターリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	信託不動産	2,707.51	3,170	2,338
	カスターリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	信託不動産	2,226.42	3,040	2,245
	カスターリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	信託不動産	1,621.59	2,460	2,021
	カスターリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	信託不動産	1,458.73	1,570	1,021
	カスターリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	信託不動産	2,969.57	2,990	2,019
	カスターリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	信託不動産	2,400.00	3,330	2,717
	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	信託不動産	2,094.58	2,970	2,491
	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1	信託不動産	1,917.62	1,900	1,745
	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	信託不動産	1,817.56	2,320	1,581
	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	信託不動産	1,123.80	1,630	1,340
	カスターリア西麻布露町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	信託不動産	2,779.77	3,050	2,209
	カスターリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	信託不動産	2,559.21	2,830	1,605
	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	信託不動産	1,898.47	2,100	1,424
	カスターリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸船二丁目8番13号	信託不動産	1,940.94	1,850	1,124
	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸船一丁目38番16号	信託不動産	1,858.34	1,680	1,009
	カスターリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	信託不動産	1,444.52	1,360	838
	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船三丁目6番4号	信託不動産	1,244.54	1,200	751
	カスターリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	信託不動産	1,225.26	1,220	886
	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	信託不動産	811.95	896	618
	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	信託不動産	803.03	804	561
居住施設	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	信託不動産	957.60	646	419
	カスターリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	信託不動産	1,747.90	1,710	824
	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	信託不動産	1,826.80	1,770	924
	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3	信託不動産	1,308.38	1,420	837
	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	信託不動産	2,117.46	2,190	1,195
	カスターリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	信託不動産	1,628.80	1,810	1,060
	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	信託不動産	972.51	979	601
	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	信託不動産	3,594.16	3,840	2,620
	カスターリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	信託不動産	1,147.44	1,370	814
	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	信託不動産	1,105.20	941	592
	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	信託不動産	668.79	649	444
	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	信託不動産	681.00	585	378
	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	信託不動産	1,567.84	1,710	1,126
	カスターリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	信託不動産	882.67	987	608
	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	不動産	3,494.42	3,960	2,662
	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	不動産	4,602.95	4,320	2,417
	カスターリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	信託不動産	10,408.26	11,700	7,162
	カスターリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	不動産	6,442.28	5,340	3,086
カスターリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	不動産	3,150.80	4,300	2,834	
カスターリア市ヶ谷	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	821	
芝浦アイランド プルムタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	信託不動産	16,849.50	9,880	5,684	
カスターリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	信託不動産	3,077.05	2,970	1,907	
カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	信託不動産	2,339.42	2,670	1,851	
カスターリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	信託不動産	1,659.71	1,930	1,332	
カスターリア目黒かむる坂	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	5,270	3,872	

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	カスターリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	信託不動産	1,542.30	1,390	959
	カスターリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	信託不動産	1,380.35	1,560	1,260
	カスターリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	信託不動産	1,871.70	1,880	1,278
	カスターリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	信託不動産	1,168.18	1,060	719
	カスターリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	信託不動産	1,414.73	1,410	816
	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	信託不動産	1,784.50	1,580	918
	カスターリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	信託不動産	1,472.47	1,790	1,145
	カスターリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	信託不動産	1,658.90	1,360	919
	カスターリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	信託不動産	3,644.35	3,430	2,327
	カスターリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	信託不動産	1,624.06	1,630	1,053
	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	信託不動産	12,732.35	11,800	6,492
	カスターリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	不動産	1,276.91	995	829
	カスターリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	不動産	2,014.12	2,430	1,433
	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	信託不動産	2,255.88	1,520	902
	カスターリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	信託不動産	1,220.16	991	709
	カスターリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	信託不動産	887.94	689	428
	カスターリア旗の台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	信託不動産	406.31	443	427
	カスターリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	信託不動産	1,383.90	1,340	745
	カスターリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	信託不動産	1,425.43	1,040	744
	カスターリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	信託不動産	1,537.84	1,210	748
	カスターリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	信託不動産	1,415.15	811	492
	カスターリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	信託不動産	4,197.66	3,930	2,307
居住施設	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	不動産	1,275.60	1,090	599
	カスターリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	不動産	2,406.41	1,970	1,232
	カスターリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	不動産	857.32	722	495
	カスターリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	不動産	1,613.86	1,590	949
	カスターリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	不動産	1,472.38	1,450	852
	カスターリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	不動産	1,362.60	1,310	799
	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	不動産	3,038.98	3,370	1,859
	カスターリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	不動産	1,785.24	1,460	984
	カスターリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	不動産	1,994.93	1,850	1,075
	カスターリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	信託不動産	2,421.82	2,770	1,602
	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	5,311
	カスターリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	信託不動産	2,629.59	2,780	1,570
	カスターリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	不動産	1,413.75	1,860	1,077
	カスターリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	信託不動産	2,046.36	2,090	1,324
	カスターリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	信託不動産	2,640.86	2,800	1,729
	カスターリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	信託不動産	3,797.92	2,720	1,438
	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	信託不動産	2,818.70	3,400	2,201
	カスターリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	信託不動産	3,166.71	5,470	3,866
カスターリア目黒長者丸	東京都品川区上中延二丁目8番1号	信託不動産	2,123.77	2,910	2,004	
カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	信託不動産	1,961.52	2,270	1,677	
カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21番11号	信託不動産	2,004.80	2,040	1,400	
カスターリア目黒平町	東京都目黒区平町一丁目23番8号	信託不動産	1,278.52	1,510	1,142	
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	5,230	3,234	
カスターリア本駒込	東京都文京区本駒込六丁目21番2号	信託不動産	2,224.41	2,000	1,401	

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	信託不動産	4,208.83	2,470	1,605
	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	信託不動産	1,452.09	930	570
	カスターリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	信託不動産	1,552.01	942	628
	カスターリア西船橋	千葉県船橋市西船橋四丁目19番16号	信託不動産	1,597.32	1,090	689
	カスターリア野毛山	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	383	293
	カスターリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	信託不動産	876.89	657	387
	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	6,950	4,215
	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井上町2番21号	信託不動産	2,179.80	2,090	1,577
	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市若葉台二丁目1番地1	信託不動産	21,367.93	4,730	2,930
	パン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	6,488
	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	2,330	1,458
	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	1,350	778
	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	信託不動産	3,471.39	2,210	1,243
	カスターリア新梅田	大阪府大阪市北区津六丁目8番21号	信託不動産	3,279.90	2,040	1,149
	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	不動産	10,920.75	7,200	3,851
	カスターリア栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	不動産	2,836.00	1,430	878
	カスターリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	不動産	3,061.60	1,390	797
	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	不動産	8,747.40	5,490	2,818
	カスターリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	不動産	3,071.60	1,690	983
	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	不動産	1,684.10	639	397
	カスターリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	不動産	2,800.32	1,010	630
	カスターリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	不動産	2,149.08	893	589
	カスターリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	不動産	5,415.39	3,250	1,903
	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	不動産	6,230.20	4,070	2,223
	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	信託不動産	7,022.69	3,230	1,829
	カスターリア業院	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	866
	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地	信託不動産	2,828.39	1,740	983
	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市若林区新寺四丁目2番35号	信託不動産	4,471.11	1,940	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	2,279
	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2号	信託不動産	5,086.69	2,380	1,407
	カスターリア京都西大路	京都府京都市下京区七条御所ノ内南町100番地1	不動産	2,035.37	1,060	1,011
	カスターリア人形町Ⅱ	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	3,220	1,849
	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	2,370	1,656
	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区新栄一丁目29番21号	信託不動産	4,425.46	1,920	1,665
	カスターリア住吉Ⅱ	東京都江東区住吉一丁目16番1号	信託不動産	1,687.89	1,560	1,501
	カスターリア西船橋Ⅱ	千葉県船橋市印内町640番地	信託不動産	4,090.34	2,950	2,806
	セレッソプレーン桜新町	東京都世田谷区猿蓑四丁目12番17号	信託不動産	2,503.45	1,470	1,157
	カスターリア京都西七条	京都府京都市下京区西七条中野町29番地1	信託不動産	1,648.95	1,010	1,023
	居住施設 小計			451,984.42	339,912	215,538
	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番1号	信託不動産	41,742.84	9,000	7,350
	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市緑区大字中尾字不動谷3720番地	信託不動産	9,720.49	4,530	3,937
	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	3,230	2,820
	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基855番403	信託不動産	24,018.00	4,120	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	22,336.11	8,220	7,496
	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	2,310	1,617

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	フォリオ青梅今井	東京都青梅市今井三丁目10番地9	信託不動産	8,637.91	3,980	3,531
	フォリオ大津一里山	滋賀県大津市一里山七丁目1番1号	信託不動産	62,917.73	8,720	7,713
	フォリオ博多 (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	3,141
	アクロスモール泉北 (底地)	大阪府堺市南区原山台五丁目45番67	信託不動産	30,824.72	4,020	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	37,400	33,389
	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	2,410	1,614
	フォリオせんだい窓の杜	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	6,732
	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	2,700	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	2,670	2,003
	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	7,190	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	5,680	4,541
	洋服の青山文京石千駄駅前店	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	755
	フォリオ蒲蒲	埼玉県久喜市昌蒲町昌蒲字野田6006番地1	信託不動産	19,104.17	5,310	4,805
	ハピラス海田 (底地)	広島県安芸郡海田町歌二丁目1262番11	不動産	13,415.52	1,590	1,471
	COMBOX310	茨城県水戸市笠町一丁目107番1	信託不動産	30,517.69	5,310	5,307
	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	2,620	2,656
	商業施設 小計			554,967.09	133,644	116,255
	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	7,932.38	5,400	4,502
	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市三条町500番地1	信託不動産	2,637.18	1,440	1,358
	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市中区区椿町1番23号	信託不動産	7,605.41	4,400	5,211
	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	5,280	4,804
	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	4,010	2,905
	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	3,370	3,109
	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	5,550	5,074
	ダイワロイネットホテル西新宿	東京都新宿区西新宿六丁目12番39号	信託不動産	12,127.64	12,400	10,192
	ホテル 小計			49,535.39	41,850	37,158
	アーバンリビング粗毛	千葉県千葉市粗毛区山王町327番地1	信託不動産	4,177.52	1,320	730
	油壺マリナーヒルズ	神奈川県三浦市三崎町曙磯字白須1523番地1	信託不動産	3,901.14	1,320	957
	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	8,790	6,767
	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	1,728
	ナーサリールームベリーベアー 大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区大森西五丁目25番21号	信託不動産	1,345.60	1,410	1,367
	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	33,900	26,981
	その他資産 小計			55,874.35	48,740	38,532
	合 計			3,089,385.94	1,130,806	849,258

(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) の賃貸可能な面積であり、2026年2月28日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持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2026年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷津総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(注4) 「帳簿価額」は、2026年2月28日現在の貸借対照表計上額 (不動産及び信託不動産については、取得価額 (取得に伴う付帯費用を含みます。) から、減価償却累計額を控除した金額) を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転賃することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積には含んでいません。

(注6) 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、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)
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2026年2月28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。

I 資産運用報告

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	第39期(2025年3月1日～2025年8月31日)			第40期(2025年9月1日～2026年2月28日)		
		稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業
		[期末時点] [%](注1)	[期間中] [千円]	収入比率 [%](注2)	[期末時点] [%](注1)	[期間中] [千円]	収入比率 [%](注2)
	Dプロジェクト町田(注4)	100.0	(注3)	(注3)	-	(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プロジェクト豊屋川	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	139,418	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	102,933	0.3	100.0	102,938	0.3
	Dプロジェクト川越II	100.0	142,686	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)
	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プロジェクト仙台泉	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト小山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト佐野	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト館林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト掛川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト広島西風	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト鳥栖II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越IV	100.0	161,023	0.5	100.0	161,429	0.5
	Dプロジェクト久喜VII	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト千葉北	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト松戸II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト富里II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト大阪平林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト仙台泉II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト富士	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト鳥栖III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)

用途	不動産等の名称	第39期(2025年3月1日～2025年8月31日)			第40期(2025年9月1日～2026年2月28日)		
		稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業
		[期末時点] [%](注1)	[期間中] [千円]	収入比率 [%](注2)	[期末時点] [%](注1)	[期間中] [千円]	収入比率 [%](注2)
	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VIII	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト四日市	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト茨城石岡	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト和光A	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト平塚	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	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)	99.6	(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)	81.1	(注3)	(注3)
	物流施設 小計	99.8	14,052,005	46.9	99.4	13,568,509	45.5
	クイズ恵比寿	95.2	243,883	0.8	95.4	241,323	0.8
	カスターリア麻布十番七面坂	94.6	120,333	0.4	98.4	124,372	0.4
	カスターリア芝公園	91.6	76,773	0.3	93.0	75,175	0.3
	カスターリア銀座	95.5	74,502	0.2	98.7	75,221	0.3
	カスターリア広尾	94.9	54,824	0.2	100.0	53,275	0.2
	カスターリア日本橋	98.4	42,304	0.1	98.2	42,202	0.1
	カスターリア八丁堀	98.2	72,924	0.2	96.6	72,628	0.2
	カスターリア麻布十番	100.0	77,272	0.3	95.7	79,491	0.3
	カスターリア麻布十番II	95.7	68,524	0.2	92.8	72,335	0.2
	カスターリア新宿夏目坂	94.0	47,462	0.2	94.0	48,635	0.2
	カスターリア銀座II	89.7	53,616	0.2	94.8	55,440	0.2
	カスターリア渋谷櫻丘	94.4	36,057	0.1	84.6	37,465	0.1
	カスターリア西麻布霞町	100.0	80,923	0.3	96.9	80,797	0.3
	カスターリアお茶の水	97.6	65,596	0.2	97.8	64,002	0.2
	カスターリア参宮橋	100.0	51,949	0.2	100.0	52,306	0.2
	カスターリア水天宮	98.7	49,007	0.2	97.9	49,869	0.2
	カスターリア水天宮II	94.4	44,062	0.1	97.7	44,595	0.1
	カスターリア新富町	93.0	35,781	0.1	100.0	37,276	0.1
	カスターリア新富町II	100.0	31,842	0.1	100.0	34,738	0.1
	カスターリア原宿	100.0	29,244	0.1	89.5	26,518	0.1
	カスターリア代々木上原	100.0	23,431	0.1	96.2	23,496	0.1
	カスターリア千駄ヶ谷	94.5	22,145	0.1	94.5	21,054	0.1
	カスターリア新宿7丁目	100.0	19,602	0.1	89.5	20,237	0.1
	カスターリア人形町	94.4	40,678	0.1	94.1	41,143	0.1
	カスターリア人形町II	93.9	42,251	0.1	93.9	41,504	0.1
	カスターリア新御茶ノ水	97.3	36,179	0.1	97.2	35,290	0.1
	カスターリア東日本橋II	98.5	55,409	0.2	100.0	55,985	0.2
	カスターリア神保町	96.7	45,029	0.2	98.4	44,982	0.2
	カスターリア新富町III	86.2	24,463	0.1	100.0	25,595	0.1
	カスターリア新宿御苑	100.0	86,689	0.3	100.0	86,814	0.3
	カスターリア高輪台	93.3	31,524	0.1	100.0	30,509	0.1
	カスターリア東日本橋III	100.0	24,359	0.1	100.0	26,687	0.1
	カスターリア新宿御苑II	100.0	16,636	0.1	92.6	16,592	0.1
	カスターリア新富町IV	100.0	17,475	0.1	93.3	16,749	0.1
	カスターリア高輪台II	97.5	41,538	0.1	100.0	41,644	0.1
	カスターリア南麻布	91.6	22,783	0.1	100.0	23,271	0.1

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第39期 (2025年3月1日～2025年8月31日)			第40期 (2025年9月1日～2026年2月28日)		
		稼働率 [期末時点] (%) (注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	稼働率 [期末時点] (%) (注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
	カスターリア銀座Ⅱ	97.8	92,492	0.3	95.1	92,560	0.3
	カスターリア茅場町	97.8	107,338	0.4	97.8	110,942	0.4
	カスターリア高輪	96.9	273,968	0.9	96.3	274,150	0.9
	カスターリア栗日本橋	97.3	154,026	0.5	98.9	153,068	0.5
	カスターリア新宿	100.0	92,554	0.3	100.0	93,212	0.3
	カスターリア市ヶ谷	94.9	40,307	0.1	92.9	41,131	0.1
	芝浦アイランド プルームタワー	96.7	425,053	1.4	97.2	428,293	1.4
	カスターリア初台	92.5	72,512	0.2	98.7	77,654	0.3
	カスターリア初台Ⅱ	92.7	60,304	0.2	100.0	65,184	0.2
	カスターリア恵比寿	97.1	45,303	0.2	97.1	47,843	0.2
	カスターリア目黒かむる坂	95.3	135,370	0.5	99.0	140,088	0.5
	カスターリア雪谷	96.9	36,993	0.1	95.3	37,665	0.1
	カスターリア祐天寺	100.0	37,961	0.1	95.0	38,932	0.1
	カスターリア大塚	98.7	50,272	0.2	96.8	49,255	0.2
	カスターリア菊川	93.0	29,116	0.1	95.8	28,435	0.1
	カスターリア目黒	85.3	32,869	0.1	100.0	35,757	0.1
	カスターリア大塚Ⅱ	97.7	40,617	0.1	95.7	40,256	0.1
	カスターリア自由が丘	100.0	40,318	0.1	100.0	42,096	0.1
	カスターリア目白	100.0	46,052	0.2	96.9	35,167	0.1
	カスターリア池袋	97.6	91,324	0.3	100.0	92,069	0.3
	カスターリア要町	98.6	41,673	0.1	100.0	42,502	0.1
	カスターリアタワー品川シーサイド	96.6	308,815	1.0	97.3	308,234	1.0
居	カスターリア八雲	100.0	25,732	0.1	100.0	25,604	0.1
住	カスターリア戸越駅前	100.0	54,250	0.2	100.0	54,407	0.2
施	カスターリア本所吾妻橋	94.9	41,753	0.1	100.0	41,887	0.1
設	カスターリア北沢	100.0	28,451	0.1	100.0	29,601	0.1
	カスターリア門前仲町	100.0	17,670	0.1	100.0	17,704	0.1
	カスターリア旗の台	0.0	0	0.0	56.2	0	0.0
	カスターリア森下	97.8	34,481	0.1	92.7	33,864	0.1
	カスターリア若林公園	95.8	28,956	0.1	100.0	30,132	0.1
	カスターリア浅草橋	85.5	34,923	0.1	87.5	32,143	0.1
	カスターリア入谷	100.0	25,077	0.1	100.0	26,317	0.1
	カスターリア北上野	96.3	96,612	0.3	99.1	100,485	0.3
	カスターリア森下Ⅱ	100.0	30,462	0.1	92.6	29,391	0.1
	カスターリア三ノ輪	97.9	53,852	0.2	97.3	52,736	0.2
	カスターリア尾山台	100.0	17,486	0.1	100.0	17,503	0.1
	カスターリア中野	100.0	38,505	0.1	97.7	38,466	0.1
	カスターリア用賀	97.2	35,382	0.1	96.6	36,639	0.1
	カスターリア住吉	100.0	35,822	0.1	98.4	35,591	0.1
	カスターリア門前仲町Ⅱ	90.8	66,573	0.2	100.0	66,871	0.2
	カスターリア押上	97.7	43,628	0.1	95.4	38,893	0.1
	カスターリア蔵前	100.0	43,807	0.1	100.0	43,830	0.1
	カスターリア中延	95.4	70,812	0.2	100.0	71,434	0.2
	ロイヤルパークス豊洲	100.0	349,695	1.2	100.0	351,033	1.2
	カスターリア戸越	91.5	77,530	0.3	99.2	78,722	0.3
	カスターリア大井町	100.0	43,424	0.1	96.9	43,599	0.1
	カスターリア大森	96.6	53,827	0.2	93.7	54,001	0.2
	カスターリア三宿	94.1	71,700	0.2	95.2	72,534	0.2
	カスターリア荒川	91.2	69,983	0.2	98.4	73,209	0.2

用途	不動産等の名称	第39期 (2025年3月1日～2025年8月31日)			第40期 (2025年9月1日～2026年2月28日)		
		稼働率 [期末時点] (%) (注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	稼働率 [期末時点] (%) (注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
	カスターリア大森Ⅱ	96.3	83,202	0.3	96.5	84,097	0.3
	カスターリア中目黒	96.6	122,417	0.4	100.0	121,908	0.4
	カスターリア目黒長者丸	96.4	67,743	0.2	93.9	67,188	0.2
	カスターリア目黒鷹番	100.0	56,591	0.2	100.0	57,848	0.2
	カスターリア大森Ⅲ	95.4	50,507	0.2	97.1	51,382	0.2
	カスターリア目黒平町	96.0	34,796	0.1	100.0	36,823	0.1
	ロイヤルパークスシーサー	100.0	249,352	0.8	100.0	250,898	0.8
	カスターリア本駒込	97.0	53,448	0.2	98.7	54,161	0.2
	コスモハイム武蔵小杉	100.0	60,229	0.2	100.0	60,164	0.2
	カスターリア鶴見	100.0	30,736	0.1	93.8	30,662	0.1
	カスターリア船橋	96.6	32,275	0.1	95.5	31,708	0.1
	カスターリア西船橋	97.5	35,333	0.1	100.0	35,895	0.1
	カスターリア野毛山	96.7	15,264	0.1	90.0	14,815	0.0
	カスターリア市川	100.0	19,690	0.1	100.0	19,680	0.1
	ロイヤルパークス花小金井	100.0	248,762	0.8	100.0	249,203	0.8
	カスターリア武蔵小杉	95.4	87,033	0.3	78.5	51,396	0.2
	ロイヤルパークス若葉台	100.0	263,817	0.9	100.0	263,839	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	528,224	1.8	100.0	524,757	1.8
	エルプレイス新子安	100.0	56,946	0.2	100.0	57,110	0.2
	ロイヤルパークス武蔵小杉	100.0	70,419	0.2	100.0	70,984	0.2
居	カスターリア塀筋本町	96.4	62,557	0.2	96.9	64,437	0.2
住	カスターリア新梅田	96.3	57,560	0.2	96.6	57,453	0.2
施	カスターリア阿倍野	97.4	187,635	0.6	97.1	219,173	0.7
設	カスターリア栄	98.4	43,507	0.1	96.0	48,786	0.2
	カスターリア東比恵	100.0	48,119	0.2	97.2	47,559	0.2
	カスターリアタワー長堀橋	96.5	171,542	0.6	99.3	173,860	0.6
	カスターリア三宮	96.4	54,015	0.2	95.5	53,119	0.2
	カスターリア勾当台公園	95.9	23,982	0.1	93.5	23,589	0.1
	カスターリア一番町	98.4	38,828	0.1	98.4	39,050	0.1
	カスターリア大町	100.0	32,234	0.1	94.4	32,915	0.1
	カスターリア上町台	97.2	92,208	0.3	100.0	94,489	0.3
	カスターリアタワー肥後橋	96.4	132,688	0.4	96.8	135,448	0.5
	カスターリア伏見	89.8	104,722	0.3	97.0	106,095	0.4
	カスターリア薬院	97.5	46,283	0.2	99.2	46,925	0.2
	カスターリア壬生	98.8	49,662	0.2	97.5	50,078	0.2
	カスターリア榴ヶ岡	91.5	58,454	0.2	96.1	59,633	0.2
	ロイヤルパークスなんば	100.0	141,254	0.5	100.0	141,446	0.5
	カスターリア志賀本通	91.2	77,466	0.3	94.2	72,642	0.2
	カスターリア京都西大路	96.2	34,092	0.1	88.8	32,850	0.1
	カスターリア人形町Ⅲ	95.0	72,481	0.2	94.0	73,884	0.2
	ロイヤルパークス梅島	100.0	105,117	0.4	100.0	104,496	0.4
	カスターリア新栄Ⅱ	100.0	59,680	0.2	100.0	59,811	0.2
	カスターリア住吉Ⅱ	96.6	36,584	0.1	100.0	38,423	0.1
	カスターリア西船橋Ⅱ	-	-	-	0.0	0	0.0
	セレッソプロテジェ新町	100.0	49,264	0.2	100.0	57,630	0.2
	カスターリア京都西七条	96.1	986	0.0	98.8	28,667	0.1
	居住施設 小計	97.4	9,600,468	32.0	97.1	9,687,345	32.5

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第39期(2025年3月1日~2025年8月31日)			第40期(2025年9月1日~2026年2月28日)		
		稼働率 【期末時点】 【注1】	賃貸事業収入 【期間中】 【千円】	対総賃貸事業 収入比率 【注2】	稼働率 【期末時点】 【注1】	賃貸事業収入 【期間中】 【千円】	対総賃貸事業 収入比率 【注2】
	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5)	-	14	0.0	-	-	-
	クイズゲート浦和	100.0	205,880	0.7	100.0	203,421	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	94,446	0.3	100.0	94,446	0.3
	ドリームタウンALi	81.6	318,068	1.1	80.5	304,122	1.0
	ASOBOX(底地)	100.0	47,460	0.2	100.0	47,466	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	326,440	1.1	100.0	322,620	1.1
	フォレオ博多	100.0	126,816	0.4	100.0	126,816	0.4
商業	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)
施設	フォレオせんだい宮の杜	100.0	252,474	0.8	100.0	252,474	0.8
設	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	107,082	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	160,391	0.5	100.0	160,914	0.5
	ハピラス海田(底地)	100.0	39,078	0.1	100.0	39,240	0.1
	COMBOX310	100.0	168,900	0.6	100.0	186,300	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	99.3	3,991,942	13.3	99.2	3,989,800	13.4
	ダイワロイネットホテル横浜関内	100.0	164,311	0.5	100.0	161,229	0.5
	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	100.0	50,994	0.2	100.0	51,116	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	125,025	0.4
ホテル	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	70,619	0.2	100.0	71,059	0.2
	MIMARU東京 八丁堀	100.0	115,838	0.4	100.0	116,468	0.4
	ダイワロイネットホテル西新宿	-	-	-	100.0	239,018	0.8
	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
その他	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	100.0	365,244	1.2	98.1	359,582	1.2
資産	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ベアー 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	94.3	1,004,979	3.4	100.0	999,052	3.3
	その他資産 小計	97.0	(注3)	(注3)	99.6	(注3)	(注3)
	合計	99.3	29,975,855	100.0	99.1	29,829,310	100.0

(注1) 「稼働率【期末時点】」は、2025年8月31日現在及び2026年2月28日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注4) 2025年9月1日に譲渡済です。

(注5) 2025年3月3日に譲渡済です。

(4)再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5)公共施設等運営権明細表

該当事項はありません。

(6)特定取引の契約額等及び時価の状況表

2026年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	50,400,000	44,400,000	2,726,508
	変動受取・固定支払			
合計		50,400,000	44,400,000	2,726,508

(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。2026年2月28日現在におけるその他の特定資産は以下のとおりです。

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利息	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	9,601	-	-	7,567	△ 2,034	営業保証金として 供託しています。
合計		10,000	9,601	-	-	7,567	△ 2,034	

(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

2026年2月28日現在における保有資産（不動産及び信託不動産等）について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれません。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
Dプロジェクト鳥栖 (佐賀県鳥栖市)	冷凍設備更新及び 架台設置工事	自 2026年11月	203,500	-	-
		至 2027年2月			
Dプロジェクト北八王子 II (東京都八王子市)	第二期外壁補修及び 点検口背かご設置工事	自 2026年1月	102,880	48,856	48,856
		至 2026年9月			
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 (II期)	自 2026年3月	253,000	-	-
		至 2026年8月			
フォレオ大津一里山 (滋賀県大津市)	除害施設新設工事 自火報中継基盤更新工事	自 2026年3月	105,160	-	-
		至 2026年8月			
イーアスつくば (茨城県つくば市)	空調機更新工事 (V期) 外壁修繕工事 (IV期)	自 2026年3月	143,000	-	-
		至 2026年4月			
		自 2026年3月	109,780	-	-
		至 2026年8月			

(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2,422,518千円であり、当期費用に区分された修繕費1,751,943千円、原状回復工事費348,734千円と合わせ、合計4,523,196千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
カスターリア原宿 (東京都渋谷区)	エントランス内装改修工事	自 2025年12月 至 2026年2月	25,148
カスターリア千駄ヶ谷 (東京都渋谷区)	専有部リノベーション工事	自 2025年12月 至 2026年2月	11,550
カスターリア人形町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12月	10,722
カスターリア新宿御苑 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2025年1月 至 2025年10月	151,848
カスターリア高輪台II (東京都港区)	駐輪場・ゴミ置き場 嵩上げ改修工事	自 2025年11月 至 2025年12月	12,968
カスターリア浅草橋 (東京都台東区)	エントランス内装改修工事	自 2026年1月 至 2026年2月	24,543
カスターリア住吉 (東京都江東区)	インターホン更新工事	自 2026年2月 至 2026年2月	9,666
カスターリア押上 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 2025年10月 至 2026年2月	89,679
カスターリア薬院 (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	25,735
カスターリア京都西大路 (京都府京都市)	大規模修繕工事	自 2025年9月 至 2026年2月	80,351
カスターリア住吉II (東京都江東区)	1階共用部改修工事	自 2026年2月 至 2026年2月	15,151
フォレオ博多 (福岡県福岡市)	空調機設備更新工事 (I期)	自 2025年9月 至 2026年1月	70,169
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	50,702
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	13,306

I 資産運用報告

(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)

	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
営業期間	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	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
当期首積立金残高	1,562,915	1,576,995	1,591,075	1,575,075	1,589,155
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	-	30,080
次期繰越額	1,576,995	1,591,075	1,575,075	1,589,155	1,573,154

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39期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	第40期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
資産運用報酬(注)	1,920,564	1,869,820
資産保管手数料	38,267	37,965
一般事務委託手数料	95,498	106,643
役員報酬	6,658	6,658
その他費用	461,095	467,023
合計	2,522,085	2,488,112

(注)「資産運用報酬」には上記記載金額のほか第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。第40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64,182千円、物件売却に係る運用報酬分23,400千円があります。

(2)借入状況

2026年2月28日現在における金融機関ごとの借入金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	用途	摘要	
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	-	0.84%	2026年 2月27日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年 2月28日	1,750,000	-	0.84%	2026年 2月27日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月28日	1,750,000	-	0.84%	2026年 2月27日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 2月28日	1,750,000	-	0.84%	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	-	-	-	-	-	-
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 4月1日	1,000,000	-	1.23% (注2)	2025年 10月1日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 4月1日	3,000,000	-	1.18% (注3)	2025年 10月1日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,500,000	-						
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	-						
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	-						
株式会社みずほ銀行		1,500,000	-						
株式会社りそな銀行	2016年 9月28日	500,000	-	0.63% (注3)	2025年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証	
みずほ信託銀行株式会社		500,000	-						
株式会社SBI新生銀行		500,000	-						
信金中央金庫		500,000	-						
株式会社福岡銀行		500,000	-						
1年内返済予定の長期借入金									
太陽生命保険株式会社	2018年 9月27日	1,000,000	-	0.60% (注3)	2025年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	-						
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	-						
農林中央金庫		1,100,000	-						
株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	700,000	-	0.43% (注3)	2025年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証	
株式会社千葉銀行		600,000	-						
株式会社みずほ銀行		500,000	-						
株式会社福岡銀行		500,000	-						
株式会社静岡銀行		500,000	-						
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						
三井住友信託銀行株式会社	2014年 4月1日	500,000	500,000	2.03% (注2)	2026年 4月1日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000						
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月11日	2,200,000	2,200,000	0.76% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,200,000	1,200,000						

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社りそな銀行		1,100,000	1,100,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社SBI新生銀行	2017年 4月11日	1,000,000	1,000,000	0.76% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 11月30日	1,000,000	1,000,000	1.09% (注2)	2026年 5月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2018年 4月10日	2,000,000	2,000,000	0.65% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	2019年 4月5日	1,000,000	1,000,000	0.45% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	2020年 4月1日	1,000,000	1,000,000	0.40% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
第一生命保険株式会社	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.40% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
第一生命保険株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.44% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 10月1日	500,000	500,000	0.28% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年 9月28日	-	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					
株式会社みずほ銀行		-	3,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月29日	-	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					
株式会社りそな銀行		-	1,000,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2020年 4月3日	-	500,000	0.41% (注3)	2026年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		-	1,200,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	600,000					
株式会社みずほ銀行	2021年 4月30日	-	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					
農林中央金庫		-	1,500,000					
日本生命保険相互会社		-	1,000,000					
日本生命保険相互会社	2022年 9月9日	-	1,000,000	0.51% (注3)	2027年 1月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
小計	-	49,100,000	47,500,000	-	-	-	-	-

1年内返済予定の長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	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
株式会社日本政策投資銀行	2016年 9月28日	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	-					
株式会社みずほ銀行		3,000,000	-					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月29日	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	-					
株式会社りそな銀行		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		2,100,000	2,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行		3,700,000	3,700,000					
三井住友信託銀行株式会社	2017年 4月11日	1,800,000	1,800,000	1.02% (注3)	2028年 4月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,400,000	3,400,000					
株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	3,400,000	3,400,000	0.89% (注3)	2027年 7月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		3,400,000	3,400,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,900,000	1,900,000					
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		3,000,000	3,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
株式会社みずほ銀行	2017年 11月29日	2,500,000	2,500,000	0.90% (注3)	2027年 11月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社京都銀行		500,000	500,000					
株式会社中国銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月27日	1,500,000	1,500,000	0.75% (注3)	2027年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
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					
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

長期借入金

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	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3日	500,000	-	0.41% (注3)	2026年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2020年 4月3日	1,000,000	1,000,000	0.51% (注3)	2028年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.51% (注2)	2029年 4月27日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	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
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		2,000,000	2,000,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
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	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.62% (注2)	2030年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社山梨中央銀行		500,000	500,000					
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	-					
三井住友信託銀行株式会社		600,000	-					
株式会社みずほ銀行	2021年 4月30日	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	-					
農林中央金庫		1,500,000	-					
日本生命保険相互会社		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
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫		1,500,000	1,500,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2021年 10月1日	1,000,000	1,000,000	0.37% (注3)	2028年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2021年 11月30日	1,000,000	1,000,000	0.45% (注3)	2029年 5月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		3,000,000	3,000,000					

長期借入金

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	2021年 11月30日	1,000,000	1,000,000	0.45% (注3)	2029年 5月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
農林中央金庫		1,600,000	1,600,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,550,000	1,550,000					
株式会社あおぞら銀行	2022年 1月31日	1,100,000	1,100,000	0.42% (注3)	2028年 7月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		700,000	700,000					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
株式会社千葉銀行		100,000	100,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 4月1日	1,000,000	1,000,000	0.90% (注3)	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,950,000	1,950,000					
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
農林中央金庫		1,600,000	1,600,000					
株式会社みずほ銀行		1,150,000	1,150,000					
株式会社あおぞら銀行		1,100,000	1,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 4月28日	1,050,000	1,050,000	0.80% (注3)	2030年 10月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行		400,000	400,000					
株式会社静岡銀行		250,000	250,000					
株式会社千葉銀行		200,000	200,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社静岡銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2022年 4月28日	500,000	500,000	0.75% (注3)	2030年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社中国銀行		500,000	500,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		250,000	250,000					
株式会社京葉銀行		250,000	250,000					
日本生命保険相互会社	2022年 9月9日	1,000,000	-	0.51% (注3)	2027年 1月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2022年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.96% (注3)	2031年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		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	0.87% (注3)	2030年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2022年 12月28日	1,300,000	1,300,000	1.26% (注3)	2031年 12月26日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	2,700,000					
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	2022年 12月28日	1,300,000	1,300,000	1.26% (注3)	2031年 12月26日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,300,000	1,300,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2023年 3月27日	2,000,000	2,000,000	0.80% (注3)	2030年 3月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	2,700,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,700,000	1,700,000					
株式会社みずほ銀行	2023年 3月31日	1,700,000	1,700,000	0.99% (注3)	2031年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社りそな銀行		800,000	800,000					
株式会社SBI新生銀行		300,000	300,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2023年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.62% (注3)	2028年 9月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行	2023年 5月31日	1,000,000	1,000,000	1.03% (注3)	2032年 5月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
日本生命保険相互会社	2023年 9月29日	1,000,000	1,000,000	0.75% (注3)	2027年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		4,000,000	4,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2023年 9月29日	4,000,000	4,000,000	1.08% (注3)	2030年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,900,000	1,900,000					
株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
株式会社みずほ銀行	2023年 9月29日	900,000	900,000	1.32% (注3)	2032年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		800,000	800,000					
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		300,000	300,000					
第一生命保険株式会社	2023年 9月29日	1,000,000	1,000,000	1.40% (注3)	2033年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行	2023年 10月2日	1,000,000	1,000,000	1.30% (注3)	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社関西みらい銀行	2023年 10月2日	1,000,000	1,000,000	1.30% (注3)	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2024年 1月31日	2,000,000	2,000,000	1.43% (注3)	2034年 1月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		3,000,000	3,000,000					
株式会社千葉銀行	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

長期借入金

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行		2,800,000	2,800,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社みずほ銀行	2024年 3月29日	1,800,000	1,800,000	1.14% (注7)	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社りそな銀行		900,000	900,000					
株式会社SBI新生銀行		400,000	400,000					
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		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫	2024年 4月30日	500,000	500,000	0.88%	2027年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	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		1,000,000	1,000,000					
株式会社福岡銀行	2024年 10月31日	500,000	500,000	1.10% (注3)	2031年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社千葉銀行		500,000	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					
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	4,000,000					
株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000					
信金中央金庫	2025年 3月31日	2,000,000	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	1,500,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
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	2025年 4月30日	1,500,000	1,500,000	0.93%	2028年 10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		500,000	500,000					
株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行	2025年 4月30日	500,000	500,000	0.93%	2028年 10月31日	期限一括 返済	(注5)	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					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2025年 5月30日	1,000,000	1,000,000	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	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		-	1,500,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		-	2,000,000					
株式会社みずほ銀行		-	1,500,000					
株式会社りそな銀行	2025年 9月29日	-	500,000	0.91%	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		-	500,000					
株式会社SBI新生銀行		-	500,000					
信金中央金庫		-	500,000					
株式会社福岡銀行		-	500,000					
株式会社SBI新生銀行	2025年 9月30日	-	1,000,000	0.90%	2032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		-	2,200,000					
株式会社あおぞら銀行		-	1,500,000					
農林中央金庫		-	1,100,000					
株式会社三井住友銀行	2025年 9月30日	-	700,000	0.96%	2033年 3月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社千葉銀行		-	600,000					
株式会社みずほ銀行		-	500,000					
株式会社福岡銀行		-	500,000					
株式会社静岡銀行		-	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2025年 10月1日	-	3,000,000	1.71% (注3)	2030年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2025年 10月1日	-	1,000,000	2.07% (注3)	2034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		-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2026年 2月27日	-	1,000,000	1.03%	2030年 8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	2026年 2月27日	-	1,000,000	1.03%	2030年 8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	2026年 2月27日	-	1,000,000	1.03%	2030年 8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	2026年 2月27日	-	1,000,000	1.03%	2030年 8月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
小計	-	316,450,000	322,050,000	-	-	-	-	-
合計	-	372,550,000	369,550,000	-	-	-	-	-

長期借入金

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

2026年2月28日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
大和ハウスリート投資法人 第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	1,800,000	1.40%	2030年 5月22日	期限一括	(注8)	無担保
合 計	-	38,400,000	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より判定し、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)
ダイワロイネットホテル 西新宿	2025年11月4日	10,174	-	-	-	-
カスターリア西船橋Ⅱ	2026年2月27日	2,662	-	-	-	-
〇プロジェクト町田 (準共有持分80%)	-	-	2025年9月1日	9,360	7,102	2,234
合 計		12,836		9,360	7,102	2,234

(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、消費税等及び借地権入保証金等を含んでいません。
 (注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用等を控除した金額を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

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

(3)特定資産の価格等の調査

不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関 (注2)	価格時点 (注2)
取得	ダイワロイネットホテル 西新宿	2025年 11月4日	不動産 信託受益権	10,174	12,400	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 9月30日
取得	カスターリア西船橋Ⅱ	2026年 2月27日	不動産 信託受益権	2,662	2,950	JLL森井鑑定 株式会社	2026年 1月31日
譲渡	〇プロジェクト町田 (準共有持分80%)	2025年 9月1日	不動産 信託受益権	9,360	8,980	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 8月31日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地権入保証金等を含んでいません。
 (注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

I 資産運用報告

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

第40期に係る利害関係人等（注）との売買取引等については、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等 (注) との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)(%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	1,778,113	大和リビング株式会社	587,923	33.1
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	478,389	26.9
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	334,267	18.8
		大和ライフネクスト株式会社	32,711	1.8
		大和リース株式会社	3,620	0.2
		株式会社伸和エージェンシー	394	0.0
水道光熱費	565,035	大和エネルギー株式会社	5,012	0.9
修繕費	1,751,943	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	643,728	36.7
		大和リビング株式会社	550,891	31.4
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	441,392	25.2
		大和ライフネクスト株式会社	2,595	0.1
原状回復工事費	348,734	大和リース株式会社	1,008	0.1
		大和リビング株式会社	259,568	74.4
その他賃貸事業費用	175,518	大和リビング株式会社	70,083	39.9
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	37,940	21.6
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	14,740	8.4
		大和ライフネクスト株式会社	19	0.0
		大和リース株式会社	15	0.0

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

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

⑦ 経理の状況

(1)資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

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

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5)海外不動産保有法人及びその有する不動産等に係る開示

該当事項はありません。

⑧ その他

(1)お知らせ

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

承認日	項目	概要
2025年10月17日	自己投資口の取得の件	自己投資口の取得に関し、2025年10月17日付で、SMBC日興証券株式会社と投資口買付委託に関する契約を締結することを承認しました。なお、当該投資口買付委託に関する契約については、2025年12月30日付で終了しています。

(2)金額及び比率の端数処理

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

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,766,533	21,224,933
信託現金及び信託預金	19,563,663	18,377,613
営業未収入金	342,475	270,732
前払費用	715,012	853,034
デリバティブ債権	7,168	5,219
その他	20,360	9,233
貸倒引当金	△148	△1,155
流動資産合計	52,415,064	40,739,612
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,852,959	27,139,770
減価償却累計額	△7,773,445	△8,042,926
建物 (純額)	19,079,514	19,096,843
構築物	288,590	290,038
減価償却累計額	△80,254	△84,587
構築物 (純額)	208,336	205,450
機械及び装置	513,714	513,714
減価償却累計額	△264,403	△274,845
機械及び装置 (純額)	249,311	238,869
工具、器具及び備品	1,037,110	1,063,090
減価償却累計額	△688,494	△704,140
工具、器具及び備品 (純額)	348,616	358,949
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	2,924	3,002
信託建物	※1 438,915,784	※1 444,257,767
減価償却累計額	△86,828,360	△90,776,454
信託建物 (純額)	352,087,424	353,481,312
信託構築物	10,320,462	10,333,989
減価償却累計額	△2,983,370	△3,166,521
信託構築物 (純額)	7,337,092	7,167,468
信託機械及び装置	2,852,475	2,885,852
減価償却累計額	△1,664,644	△1,706,110
信託機械及び装置 (純額)	1,187,830	1,179,741
信託工具、器具及び備品	3,087,334	3,208,019
減価償却累計額	△1,775,875	△1,904,910
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,311,459	1,303,109
信託土地	436,325,863	432,125,274
信託建設仮勘定	28,628	72,466
有形固定資産合計	839,878,325	836,943,811
無形固定資産		
のれん	43,608,984	41,626,758
信託借地権	6,594,390	12,390,083
商標権	59	42
無形固定資産合計	50,203,434	54,016,884
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 9,583	※2 9,601
長期前払費用	1,664,220	1,616,309
繰延税金資産	60	199
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,785,340	3,955,440
投資その他の資産合計	5,459,304	5,581,649
固定資産合計	895,541,064	896,542,345
繰延資産		
投資法人債発行費	139,986	125,649
繰延資産合計	139,986	125,649
資産合計	948,096,115	937,407,607

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,521,742	3,001,306
短期借入金	7,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	49,100,000	47,500,000
未払金	100,291	97,761
未払費用	1,832,794	1,772,973
未払法人税等	948	1,613
未払消費税等	52,228	121,701
前受金	3,604,458	3,720,552
前受収益	24,562	5,582
預り金	545,532	192,963
デリバティブ債務	2,935	352
その他	21,847	18,758
流動負債合計	63,807,341	60,433,566
固定負債		
投資法人債	38,400,000	34,400,000
長期借入金	316,450,000	322,050,000
預り敷金及び保証金	347,482	355,823
信託預り敷金及び保証金	23,341,176	24,265,920
資産除去債務	805,909	837,814
固定負債合計	379,344,567	381,909,558
負債合計	443,151,908	442,343,125
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 △19,696,159	※3 △19,767,311
その他の出資剰余金控除額	△6,097,385	※4 △13,097,326
出資剰余金控除額合計	△25,793,544	△32,864,637
出資剰余金 (純額)	221,874,018	214,802,925
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	15,023,353	12,214,088
剰余金合計	236,897,372	227,017,014
投資主資本合計	504,939,973	495,059,615
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	4,233	4,866
評価・換算差額等合計	4,233	4,866
純資産合計	※5 504,944,206	※5 495,064,482
負債純資産合計	948,096,115	937,407,607

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日		自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	28,547,543	※1	28,553,048
その他賃貸事業収入	※1	1,428,311	※1	1,276,261
不動産等売却益	※2	4,332,993	※2	2,234,058
営業収益合計		34,308,848		32,063,368
営業費用				
賃貸事業費用	※1	12,838,201	※1	13,387,349
資産運用報酬		1,920,564		1,869,820
資産保管手数料		38,267		37,965
一般事務委託手数料		95,498		106,643
役員報酬		6,658		6,658
貸倒引当金繰入額		55		1,007
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
その他営業費用		461,040		466,016
営業費用合計		17,342,513		17,857,688
営業利益		16,966,335		14,205,680
営業外収益				
受取利息		39,961		40,819
未払分配金除斥益		5,441		5,056
債務勘定整理益		2,102		1,000
固定資産受贈益		540		-
その他		17		432
営業外収益合計		48,062		47,308
営業外費用				
支払利息		1,543,707		1,591,753
投資法人債利息		111,693		112,268
投資法人債発行費償却		14,448		14,337
融資関連費用		318,304		314,270
その他		2,016		4,003
営業外費用合計		1,990,170		2,036,633
経常利益		15,024,227		12,216,354
税引前当期純利益		15,024,227		12,216,354
法人税、住民税及び事業税		1,686		3,419
法人税等調整額		△29		△139
法人税等合計		1,657		3,280
当期純利益		15,022,570		12,213,074
前期繰越利益		783		1,014
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		15,023,353		12,214,088

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (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					
	出資総額	出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計
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		
当期末残高	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				
当期末残高	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

IV 投資主資本等変動計算書

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	剰余金					
	出資剰余金					
	出資総額	出資剰余金控除額				
出資剰余金		一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	出資剰余金(純額)	
当期首残高	268,042,601	247,667,563	△19,696,159	△6,097,385	△25,793,544	221,874,018
当期変動額						
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△71,152		△71,152	△71,152
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				△6,999,940	△6,999,940	△6,999,940
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	-	-	△71,152	△6,999,940	△7,071,092	△7,071,092
当期末残高	※268,042,601	247,667,563	△19,767,311	△13,097,326	△32,864,637	214,802,925

(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	15,023,353	236,897,372	-	504,939,973	4,233	4,233	504,944,206
当期変動額							
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△71,152		△71,152			△71,152
剰余金の配当	△15,022,339	△15,022,339		△15,022,339			△15,022,339
当期純利益	12,213,074	12,213,074		12,213,074			12,213,074
自己投資口の取得			△6,999,940	△6,999,940			△6,999,940
自己投資口の消却		△6,999,940	6,999,940	-			-
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					633	633	633
当期変動額合計	△2,809,264	△9,880,357	-	△9,880,357	633	633	△9,879,724
当期末残高	12,214,088	227,017,014	-	495,059,615	4,866	4,866	495,064,482

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

区 分	前期(ご参考)		当期	
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日		自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	
1. 資産の評価基準及び評価の方法	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。		有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。	
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~69年 構築物 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。		(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 2~70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 2025年3月1日 至 2025年8月31日		自 2025年9月1日 至 2026年2月28日		
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続してキャッシュ・フローの変動を完全に相殺するものと想定することができるものについては、ヘッジの有効性の判定は省略しています。</p> <p>また、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>		<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続してキャッシュ・フローの変動を完全に相殺するものと想定することができるものについては、ヘッジの有効性の判定は省略しています。</p> <p>また、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>		
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>		<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>		

(会計上の見積りに関する注記)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日		自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	
固定資産の減損				
(1)計算書類に計上した金額				
有形固定資産	839,878,325千円		836,943,811千円	
(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				
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 2025年3月1日 至 2025年8月31日		自 2025年9月1日 至 2026年2月28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8月31日)		(2026年2月28日)	
※1 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額				
信託建物		23,413千円		23,413千円
※2 投資有価証券		9,583千円		9,601千円
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。				
※3 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する事項				
(1)引当て、戻入の発生事由、発生した資産等及び引当額				

発生した資産等	のれん			信託建物等	信託建物等
	のれん	のれんの償却の発生	減損損失の発生		
当初発生額	50,508		889,442		—
当期首残高	14,289,468		2,326,479		—
当期引当額	1,906,144		—	1,254,415	
当期戻入額	—	△80,349			—
当期末残高	16,195,612		2,246,130	1,254,415	
戻入の事由		—	減損損失計上物件の解体完了		—

(2)戻入の具体的な方法
のれん償却額
原則、戻入しません。
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、戻入しません。

発生した資産等	のれん			信託建物等	信託建物等
	のれん	のれんの償却の発生	減損損失の発生		
当初発生額	50,508		889,442		1,254,415
当期首残高	16,195,612		2,246,130		1,254,415
当期引当額	1,918,024		—	399,258	
当期戻入額	—	△2,246,130			—
当期末残高	18,113,637		—	1,653,674	
戻入の事由		—	減損損失計上物件の譲渡		—

(2)戻入の具体的な方法
のれん償却額
原則、戻入しません。
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、戻入しません。

V 注記表

前期 (ご参考) (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
	※4 自己投資口の消却の状況 総消却口数 50,633口 消却総額 6,999,940千円
※5 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※5 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
6 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 25,000,000 借入残高 - 未使用残高 25,000,000	6 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 25,000,000 借入残高 - 未使用残高 25,000,000

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 27,974,112 共益費収入 573,431 計 28,547,543 その他賃貸事業収入 施設使用料収入 477,921 付帯収益 587,147 その他賃貸事業収益 363,242 計 1,428,311 不動産賃貸事業収益合計 29,975,855 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,622,908 水道光熱費 621,236 公租公課 2,501,329 修繕費 1,122,419 原状回復工事費 421,995 保険料 54,973 信託報酬 61,249 減価償却費 5,493,002 その他営業費用 939,086 不動産賃貸事業費用合計 12,838,201 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 17,137,653	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 27,969,348 共益費収入 583,700 計 28,553,048 その他賃貸事業収入 施設使用料収入 469,853 付帯収益 519,058 その他賃貸事業収益 287,349 計 1,276,261 不動産賃貸事業収益合計 29,829,310 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,778,113 水道光熱費 565,035 公租公課 2,473,000 修繕費 1,751,943 原状回復工事費 348,734 保険料 53,894 信託報酬 64,807 減価償却費 5,496,939 その他営業費用 854,880 不動産賃貸事業費用合計 13,387,349 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 16,441,960
※2 不動産等売却損益の内訳 フォレオひらかた 不動産等売却収入 5,665,000 不動産等売却原価 1,875,358 その他の売却費用 14,162 不動産等売却損益 3,775,478 Dプロジェクト町田 (準共有持分20%) 不動産等売却収入 2,340,000 不動産等売却原価 1,775,635 その他の売却費用 6,850 不動産等売却損益 557,514	※2 不動産等売却損益の内訳 Dプロジェクト町田 (準共有持分80%) 不動産等売却収入 9,360,000 不動産等売却原価 7,102,541 その他の売却費用 23,400 不動産等売却損益 2,234,058

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 2,295,239口	※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 16,000,000口 発行済投資口の総口数 4,539,845口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 貸倒引当金繰入超過額 46 前受利息 7,727 合併時受入評価差額 (土地・建物) 1,635,275 資産除去債務 253,539 定期借地権償却 328,730 未払事業税損金不算入額 60 その他 6,463 繰延税金資産小計 2,231,842 評価性引当額 △2,231,782 繰延税金資産合計 60 繰延税金負債 合併時受入評価差額 (投資有価証券) △479 合併時受入評価差額 (土地・建物) △12,470,217 資産除去債務に対する除却費用 △202,923 繰延ヘッジ損益 △1,331 繰延税金負債小計 △12,674,951 評価性引当額 12,674,951 繰延税金負債合計 - 繰延税金資産の純額 60	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 貸倒引当金繰入超過額 363 前受利息 1,756 合併時受入評価差額 (土地・建物) 1,572,607 資産除去債務 263,576 定期借地権償却 356,143 未払事業税損金不算入額 199 その他 5,763 繰延税金資産小計 2,200,409 評価性引当額 △2,200,210 繰延税金資産合計 199 繰延税金負債 合併時受入評価差額 (投資有価証券) △459 合併時受入評価差額 (土地・建物) △11,956,695 資産除去債務に対する除却費用 △210,418 繰延ヘッジ損益 △1,530 繰延税金負債小計 △12,169,104 評価性引当額 12,169,104 繰延税金負債合計 - 繰延税金資産の純額 199
(注)本投資法人は、投資法人規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、法人税等の発生を抑えるため、利益を超えた金銭を分配することができるものとしています。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。	(注)本投資法人は、投資法人規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、法人税等の発生を抑えるため、利益を超えた金銭を分配することができるものとしています。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.61 のれん償却額 4.15 評価性引当額の増減 △4.00 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △40.43 のれん償却額 5.10 評価性引当額の増減 3.89 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
---	-----------------------------------

1. 金融商品の状況に関する事項
 (1) 金融商品に対する取組方針
 本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。
 デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがあります。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依る資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。
 また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。
 預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。
 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
 金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

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。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依る資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。
 また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。
 預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。
 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
 金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項
 2025年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。

	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。

2. 金融商品の時価等に関する事項
 2026年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短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。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	9,601	7,567	△2,034
資産計	9,601	7,567	△2,034
(2) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,970,494	△29,505
(3) 1年内返済予定の長期借入金	47,500,000	47,381,271	△118,728
(4) 投資法人債	34,400,000	31,790,627	△2,609,372
(5) 長期借入金	322,050,000	307,878,887	△14,171,112
負債計	407,950,000	391,021,280	△16,928,719
(6) デリバティブ取引	4,866	4,866	-
デリバティブ取引計	4,866	4,866	-

※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 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
---	-----------------------------------

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

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	9,583	7,917	△1,666

(2) 1年内償還予定の長期借入金、(4) 長期借入金
 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) 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。
 (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。
 (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

ヘッジ会計の方法	契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超			
原則的処理	10,000,000	-	4,233	(*) 1
金利スワップの特例処理	44,400,000	44,400,000	-	(*) 2

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

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

投資有価証券	1年以内			3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内			
	-	-	-	-	-	-

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

(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。

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	9,601	7,567	△2,034

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

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

ヘッジ会計の方法	契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超			
原則的処理	6,000,000	-	4,866	(*) 1
金利スワップの特例処理	44,400,000	44,400,000	-	(*) 2

(*) 1 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
 (*) 2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注1)(3)及び(5)参照)

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

投資有価証券	1年以内			3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内			
	-	-	-	-	-	-

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

V 注記表

前期 (ご参考) 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日				当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28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	-	4,000,000	4,000,000	投資法人債(*1)	4,000,000	4,000,000	-
長期借入金(*)	49,100,000	52,500,000	51,350,000	長期借入金(*2)	47,500,000	52,500,000	57,350,000
	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	4,000,000	11,400,000	15,000,000	投資法人債(*1)	10,000,000	5,400,000	15,000,000
長期借入金(*)	51,400,000	44,500,000	116,700,000	長期借入金(*2)	45,400,000	51,500,000	115,300,000

(*1)1年内返済予定の長期借入金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。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日				当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28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)				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2026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)			
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	
851,746,962	△5,274,246	846,472,716	1,116,417,000	846,472,716	2,861,179	849,333,895	1,130,806,000

(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)当期の主な増加額は、セレッソプロテクト新町等合計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 2025年3月1日 至 2025年8月31日		当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)自 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)	
利害関係人等	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
	大和リビング株式会社	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
	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	1,791,940	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
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
大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	-	管理業務費等	62,295	営業未払金	11,332		
					受取賃料等	609,105	営業未払金	110,034
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		
					受取賃料等	15,096	前受金	2,754
大和エネルギー株式会社	不動産管理業	-	管理業務費等	5,362	営業未払金	5,898		
					受取賃料等	740,312	前受金	135,723
大和物流株式会社	運送業	-	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		
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	信託預り敷金及び保証金	171,000		
					受取賃料等	30,000	-	-
株式会社コスモスイニシア	不動産開発業	-	管理業務費等	341	-	-		
					-	-	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	
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	-	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。

V 注記表

当期(自 2025年9月1日 至 2026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)
大和ハウス工業株式会社	建設業	5.78	受取賃料等	前受金	1,574,011		287,270
				信託預り敷金及び保証金		1,566,537	
				総会関連費用	445	-	-
大和リビング株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	営業未収入金	1,711,108		706
				信託預り敷金及び保証金		283,238	
				管理業務費等	1,468,467	営業未払金	618,098
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	前受金	2,050,782		963
				信託預り敷金及び保証金		3,259,957	
				預り敷金及び保証金		64,000	
大和リース株式会社	建設業	-	受取賃料等	管理業務費等	790,400	営業未払金	363,541
				前受金		18,700	
				信託預り敷金及び保証金	102,000		102,000
大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	管理業務費等	4,645	営業未払金	600
				前受金		295	
				信託預り敷金及び保証金	51,532		19,864
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	管理業務費等	35,326	営業未払金	5,908
				総会関連費用	110	-	-
				管理業務費等	1,160,059	営業未払金	344,094
大和エネルギー株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	前受金	15,096		2,754
				管理業務費等	5,012	営業未払金	5,513
				前受金		136,130	
大和物流株式会社	運送業	-	受取賃料等	信託預り敷金及び保証金	740,682		829,660
				前受金		17,847	
				信託預り敷金及び保証金	107,082		171,000
ロイヤルホームセンター株式会社	小売業	-	受取賃料等	管理業務費等	394	営業未払金	433
				借入金の返済	1,750,000	短期借入金	-
				借入金の返済	4,700,000	1年内返済予定の長期借入金	6,300,000
株式会社 伸和エージェンシー	広告業	-	管理業務費等	新規借入	5,700,000	長期借入金	55,100,000
				未払費用		3,538	
				利息の支払	267,470	未収利息	529
資産保管会社	信託銀行業	-	不動産管理処分信託委託	未払費用	77,445	未払費用	85,190
				投資口事務委託報酬	29,197	未払費用	1,138
				営業未払金	36,758		22

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
1口当たり純資産額	109,998円	109,048円
1口当たり当期純利益	3,272円	2,676円
<p>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。</p>		
<p>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。</p>		

(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、前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 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
当期純利益(千円)	15,022,570	12,213,074
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)	15,022,570	12,213,074
期中平均投資口数(口)	4,590,478	4,563,282

(重要な後発事象に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
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、投資家の皆様に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。	該当事項はありません。	

V 注記表

(収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日			当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日		
1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位: 千円)			1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位: 千円)		
	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高		顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	8,005,000	(注2) 4,332,993	不動産等売却収入	9,360,000	(注2) 2,234,058
水道光熱費収入	572,986	572,986	水道光熱費収入	501,460	501,460
その他	—	29,402,868	その他	—	29,327,849
合計	8,577,986	34,308,848	合計	9,861,460	32,063,368
<p>(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。</p> <p>(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。</p>			<p>(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。</p> <p>(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。</p>		
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。			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 (1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位: 千円)			3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位: 千円)		
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	205,391		顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	263,223	
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	263,223		顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	187,245	
契約資産 (期首残高)	—		契約資産 (期首残高)	—	
契約資産 (期末残高)	—		契約資産 (期末残高)	—	
契約負債 (期首残高)	—		契約負債 (期首残高)	—	
契約負債 (期末残高)	—		契約負債 (期末残高)	—	
(2) 残存履行義務に配分した取引価格 2025年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。			(2) 残存履行義務に配分した取引価格 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 2025年3月1日 至 2025年8月31日			当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日		
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。			1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。		
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を定期借地権の残契約期間(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。			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1.0~3.8%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	792,058		期首残高	805,909	
有形固定資産の取得に伴う増加額	6,206		有形固定資産の取得に伴う増加額	23,876	
時の経過による調整額	7,644		時の経過による調整額	8,029	
期末残高	805,909		期末残高	837,814	

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日			当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位: 千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位: 千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	1,918,024	のれん	のれんの償却の発生	1,961,131
信託建物等	合併時受入評価差額物件の譲渡	399,258	信託建物等	合併時受入評価差額物件の譲渡	1,525,469
増加小計		2,317,282	合計		3,486,600
信託建物等	減損損失計上物件の譲渡	△2,246,130			
減少小計		△2,246,130			
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. 戻れの具体的な方法 のれん償却額 原則、戻りません。 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。		
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譲渡	※-			
※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、戻りません。 信託建物等 該当物件の譲渡時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。					

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考)	当期
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
I 当期末処分利益	15,023,353,820	12,214,088,938
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	71,152,409	3,486,600,960
III 分配金の額	15,093,491,664	15,698,784,010
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,576)	(3,458)
うち利益分配金	15,022,339,255	12,212,183,050
(うち1口当たり利益分配金)	(6,545)	(2,690)
うち一時差異等調整引当額	71,152,409	3,486,600,960
(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))	(31)	(768)
IV 次期繰越利益	1,014,565	1,905,888
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。</p> <p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益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。</p> <p>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。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。</p> <p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益12,213,074,373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)1,525,469,184円を加算し、不動産等売却益等の一部に相当する金額20,080,245円を控除した金額15,700,689,898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15,698,784,010円(1口当たり3,458円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として12,212,183,050円(1口当たり2,690円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額3,486,600,960円(1口当たり768円)を分配することとしました。</p>

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年4月16日

大和ハウスリート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 下田 琢磨
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、大和ハウスリート投資法人の2025年9月1日から2026年2月28日までの第40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 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	15,024,227	12,216,354	15,024,227	12,216,354
減価償却費	5,493,002	5,496,939	5,493,002	5,496,939
のれん償却額	1,982,226	1,982,226	1,982,226	1,982,226
投資法人債発行費償却	14,448	14,337	14,448	14,337
商標権償却	16	16	16	16
固定資産除却損	202,939	74,376	202,939	74,376
固定資産受増益	△540	—	△540	—
受取利息	△39,961	△40,819	△39,961	△40,819
支払利息	1,655,401	1,704,022	1,655,401	1,704,022
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△89,442	71,742	△89,442	71,742
前払費用の増減額 (△は増加)	19,956	△138,022	19,956	△138,022
営業未払金の増減額 (△は減少)	△529,953	586,716	△529,953	586,716
未払金の増減額 (△は減少)	△591	△11,952	△591	△11,952
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,148,172	69,473	△1,148,172	69,473
未払費用の増減額 (△は減少)	15,792	△50,901	15,792	△50,901
預り金の増減額 (△は減少)	211,939	△352,568	211,939	△352,568
前受金の増減額 (△は減少)	19,424	116,094	19,424	116,094
長期前払費用の増減額 (△は増加)	165,793	47,911	165,793	47,911
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△191	1,007	△191	1,007
信託有形固定資産の売却による減少額	3,657,428	7,096,106	3,657,428	7,096,106
信託差入敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△18,000	△170,100	△18,000	△170,100
その他	△14,791	455,976	△14,791	455,976
小計	26,620,955	29,168,938	26,620,955	29,168,938
利息の受取額	39,961	40,819	39,961	40,819
利息の支払額	△1,662,832	△1,732,413	△1,662,832	△1,732,413
法人税等の支払額	△3,960	△1,803	△3,960	△1,803
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,994,123	27,475,540	24,994,123	27,475,540
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	△252,324	△124,414	△252,324	△124,414
信託有形固定資産の取得による支出	△4,298,737	△8,601,427	△4,298,737	△8,601,427
信託無形固定資産の取得による支出	△280,347	△5,882,826	△280,347	△5,882,826
預り敷金及び保証金の受入による収入	25,113	26,725	25,113	26,725
預り敷金及び保証金の返還による支出	△13,907	△16,577	△13,907	△16,577
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	367,656	1,424,515	367,656	1,424,515
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△640,066	△942,164	△640,066	△942,164
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,092,613	△14,116,170	△5,092,613	△14,116,170
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	—	△7,000,000	—	△7,000,000
長期借入れによる収入	20,000,000	28,600,000	20,000,000	28,600,000
長期借入金の返済による支出	△20,000,000	△24,600,000	△20,000,000	△24,600,000
投資法人債の発行による収入	1,787,030	—	1,787,030	—
投資法人債の償還による支出	△2,400,000	—	△2,400,000	—
自己投資口の取得による支出	—	△6,999,940	—	△6,999,940
分配金の支払額	△16,240,134	△15,087,078	△16,240,134	△15,087,078
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,853,104	△25,087,019	△16,853,104	△25,087,019
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,048,406	△11,727,649	3,048,406	△11,727,649
現金及び現金同等物の期首残高	48,281,790	51,330,196	48,281,790	51,330,196
現金及び現金同等物の期末残高	※ 51,330,196	※ 39,602,547	※ 51,330,196	※ 39,602,547

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

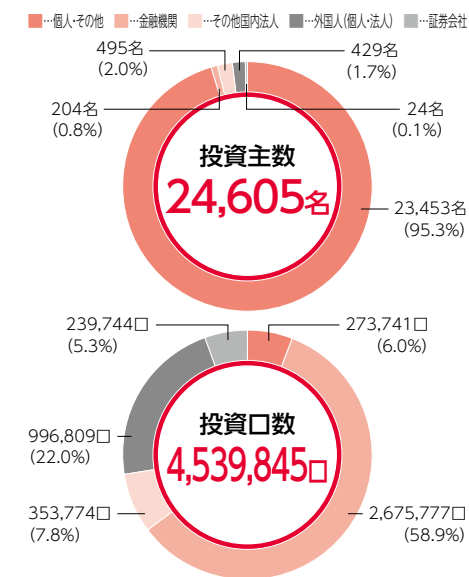
(キャッシュ・フロー計算書関係)(参考情報)

※ 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	前期	当期
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
	(2025年8月31日現在) (単位：千円)	(2026年2月28日現在) (単位：千円)
現金及び預金	31,766,533	21,224,933
信託現金及び信託預金	19,563,663	18,377,613
現金及び現金同等物	51,330,196	39,602,547

投資主インフォメーション

投資主の構成

(2026年2月28日現在)



(注) 括弧内の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。各比率の合計は四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

資産運用会社の概要

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

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日・8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使 投資主確定日	規約第16条第1項に定める日
上場証券取引所	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