

2025年2月期（第38期）決算説明資料

2025年4月16日



1. 決算ハイライトと今後の戦略

ページ

◆ 2025年2月期 決算ハイライト	3
◆ 2025年2月期 運用状況	4
◆ 新たな成長目標の設定	5
◆ スポンサーによる投資口の追加取得	6
◆ 物件入替	7
◆ 外部成長戦略	8

2. 決算概要

◆ 2025年2月期 損益計算書 (P/L)	10
◆ 2025年2月期 貸借対照表 (B/S)	11
◆ 2025年8月期及び2026年2月期 業績予想	12
◆ 1口当たり予想分配金の増減要因	13

3. 運用状況

◆ 物流施設の運用状況	15
◆ 居住施設の運用状況	16-17
◆ 商業施設・ホテルの運用状況	18

4. 財務状況

◆ 財務状況	20-21
--------	-------

5. ESGへの取り組み

ページ

◆ ESGに関する先進的な取り組み	23-24
◆ 賛同するイニシアティブ	25
◆ ESG外部評価	26
◆ ESGへの取り組み ①環境に関する取り組み	27-28
◆ ESGへの取り組み ②社会に関する取り組み	29-30
◆ ESGへの取り組み ③ガバナンスに関する取り組み	31

Appendix

◆ 環境変化に応じた成長戦略の実施	33
◆ 大和ハウスグループの強固なスポンサーサポート	34
◆ 資産規模と1口当たり分配金の推移	35
◆ 財務指標の推移	36
◆ 業績推移	37
◆ ポートフォリオ推移	38
◆ 貸借対照表	39
◆ 損益計算書	40
◆ 物流施設の事業環境	41
◆ 居住施設・商業施設・ホテルの事業環境	42
◆ ポートフォリオ・サマリー (2025年3月28日現在)	43
◆ ポートフォリオ一覧	44-47
◆ 不動産鑑定評価額 比較表	48-55
◆ 投資主の状況	56
◆ 投資口価格の推移	57
◆ 投資法人の仕組み図	58

1. 決算ハイライトと今後の戦略

2025年2月期 決算ハイライト

物件売却益を投資主に還元するとともに、2回目の自己投資口取得を実施し、分配金は前期比+1,274円

決算ハイライト

1口当たり分配金

7,078円

前期比
+1,274円
当初予想比
+778円

1口当たりNAV

328,689円

1口当たりNAV（のれんを除く）

308,826円

前期比
+1,500円

LTV（のれんを除く）

45.4%

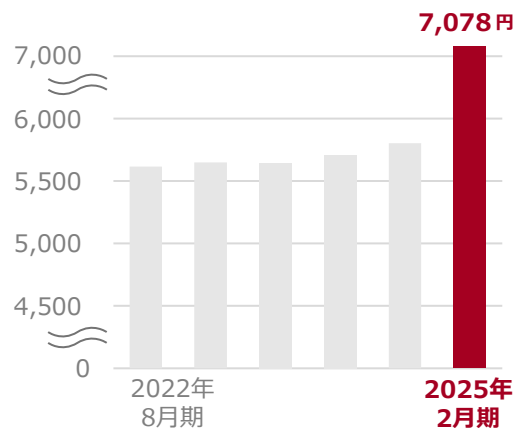
鑑定LTV（のれんを除く）

35.2%

前期比
▲0.5ポイント

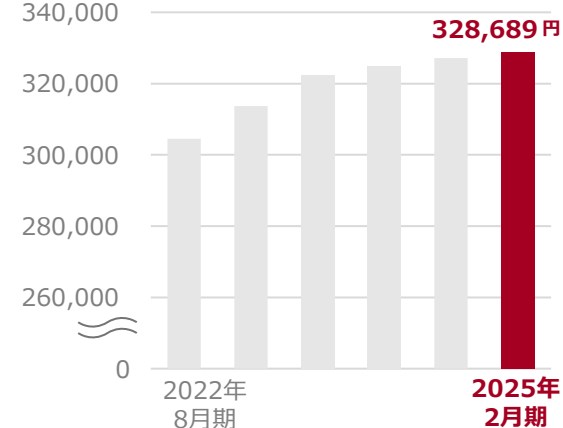
1口当たり分配金の推移

(円)



1口当たりNAVの推移

(円)



トピックス

◆ 物件入替

売却： BTS型物流施設 1 物件 101 億円
居住施設 1 物件 6 億円
商業施設 1 物件 56 億円（3月売却）

- 豊富な含み益を活かした売却益の還元とポートフォリオの質の向上を推進

◆ 2回目の自己投資口取得の実施

取得金額： 約 30 億円
取得/消却投資口数： 12,977 口（発行済口数比 0.56%）

2025年2月期 運用状況

ポートフォリオの質の向上を図る中で資産規模は前期比減少も、ポートフォリオは引き続き安定的に推移

ポートフォリオの運用状況

取得価格合計(百万円)

914,111

前期比
▲8,768百万円

稼働率

99.0%

2025年3月売却済み物件を除く稼働率

99.5%

前期比
▲0.5ポイント

NOI利回り(注)

5.0%

償却後NOI利回り(注)

3.8%

(注) 期中売却物件を除きます。

前期比
±0.0ポイント

±0.0ポイント

用途別の内訳

中核資産比率
95.4%

物流施設

取得価格(百万円) 比率
482,219 **52.8%**

稼働率 前期比
99.8% **-0.2ポイント**

NOI利回り 償却後
4.9% **3.8%**

商業施設

取得価格(百万円) 比率
123,217 **13.5%**

稼働率(注) 前期比
96.7% **-2.0ポイント**

NOI利回り 償却後
4.8% **3.8%**

居住施設

取得価格(百万円) 比率
239,675 **26.2%**

稼働率 前期比
98.0% **-0.2ポイント**

NOI利回り 償却後
5.2% **3.8%**

ホテル

取得価格(百万円) 比率
27,340 **3.0%**

稼働率 前期比
100.0% **±0.0ポイント**

NOI利回り 償却後
4.4% **3.4%**

その他資産

取得価格(百万円) 比率
41,660 **4.6%**

稼働率 前期比
100.0% **+0.1ポイント**

NOI利回り 償却後
5.4% **4.0%**

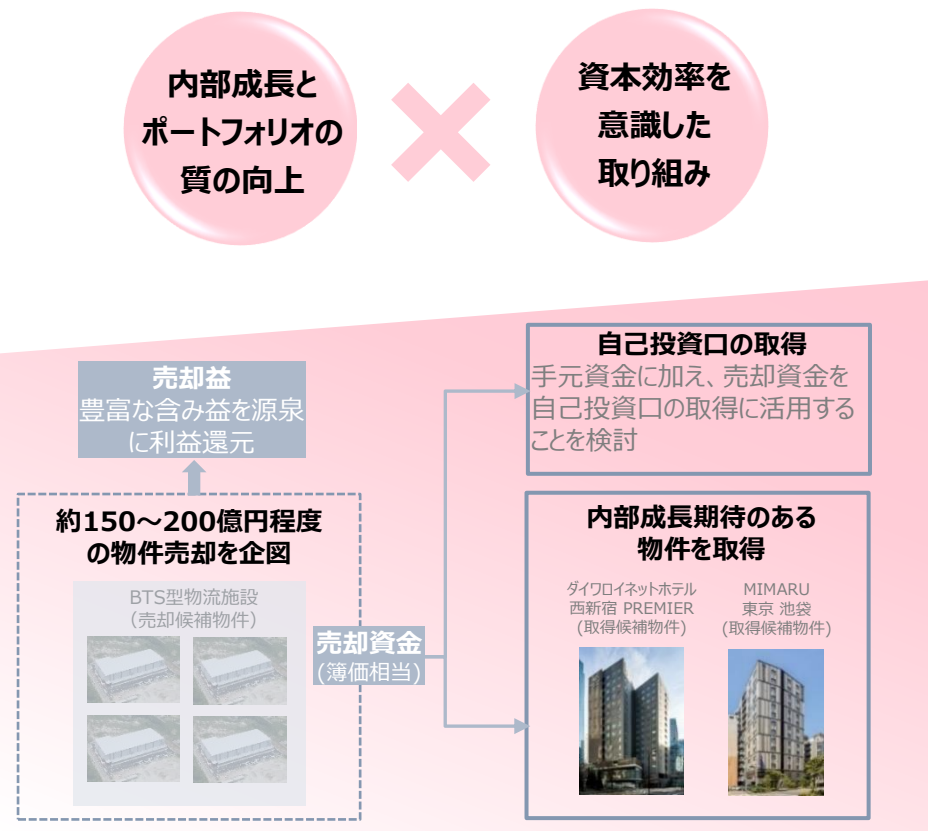
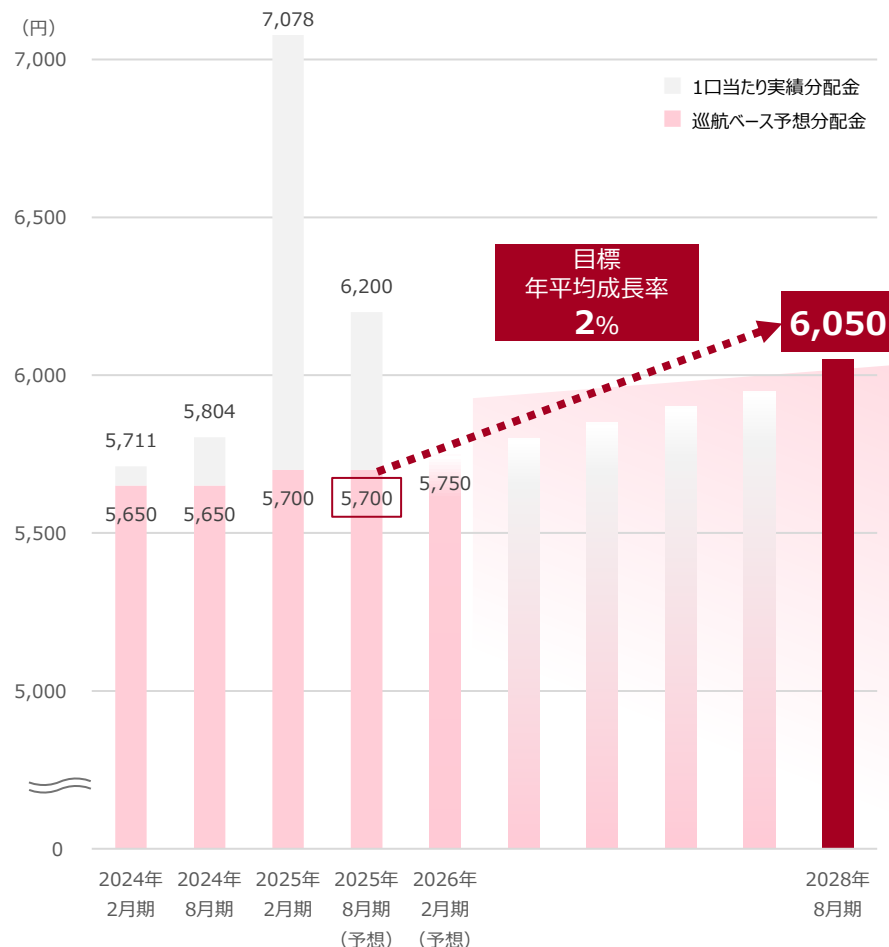
(注) 商業施設の稼働率は、売却済み物件を除くと99.6%です。

新たな成長目標の設定

- ◆ 中期的な成長目標として、巡航ベース予想分配金^(注)の2%成長を目指す
- ◆ ポートフォリオの質の向上と資本効率を意識した取り組みを継続して推進

1口当たり分配金（DPU）の推移

既存ポートフォリオの内部成長に加え、持続的な巡航ベース予想分配金の成長を目指す



(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

スポンサーによる投資口の追加取得

- ◆ 本投資法人による2期連続の自己投資口の取得に加え、スポンサーが投資口を追加取得の予定
- ◆ 本投資法人は投資口価格水準を踏まえ、投資主利益の最大化に資するキャッシュマネジメントを継続

本投資法人の投資口価格の推移（直近2期）



(注1) 本取得期間中に本投資法人の投資口価格水準や流動性、マーケット動向等により、取得する投資口の総数が上限に達しない、または全く取得が行われない場合があります。

(注2) 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては期間中に終了する場合があります。

スポンサー（大和ハウス）による投資口の追加取得

スポンサーグループによるサポート姿勢をより一層明確化する投資口の追加取得を実施

＜スポンサーより通知を受けた追加取得の主な内容＞

		発行済比 1.7%程度に相当	
取得総額または追加取得口数	100 億円 または 40,000 口（いずれも上限）（注1）		
取得期間	2025年4月17日から2025年9月30日（予定）（注2）		
取得方法	証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得		
	追加取得前	追加取得（最大）	追加取得後（最大）
発行済投資口数	2,295,239 口	—	2,295,239 口
スポンサー保有口数	91,200 口	40,000 口	131,200 口
スポンサー保有割合	3.97 %	1.74 %	5.72 %

加えて、投資口価格が割安な水準にとどまり、投資主利益の向上効果が大きくなる場合、

**本投資法人としても資金を自己投資口の取得に
充当することを継続的に検討予定**

- ◆ 将来の収益性の低下が懸念される物件を売却
- ◆ 豊富な含み益を活かした売却益の還元とポートフォリオの質の向上を推進

売却

フォレオひらかた



商業施設	スポンサーへ売却
所在地	大阪府枚方市
建築時期	2006年11月
売却価格	5,665 百万円
想定売却損益	3,774 百万円
売却日	2025年3月3日
NOI利回り (注)	3.1%

(注) 2024年8月期実績（テナント退去に伴う解約違約金等収入及び営業補償等費用を除く）における年換算NOI÷売却価格

- ✓ シネコンを核とするロードサイド型商業施設
- ✓ 2025年2月までに全テナントが退去
- ✓ 鑑定評価額を上回る価格でスポンサーに売却

カスティア都立大学



居住施設	外部へ売却
所在地	東京都目黒区
建築時期	1968年9月
売却価格	600 百万円
売却損益	24 百万円
売却日	2025年1月31日
NOI利回り (注)	4.0%

(注) 2024年8月期実績における年換算NOI÷売却価格

- ✓ 築56年が経過した小規模居住施設
- ✓ 鑑定評価額を上回る価格で売却

取得

セレッソグローテ桜新町



居住施設	外部から取得
所在地	東京都世田谷区
建築時期	2023年2月
取得価格	1,070 百万円
鑑定評価額	1,470 百万円
取得日	2025年3月28日
鑑定NOI利回り	6.3%

(注) 本物件の土地は転借地です。



- ✓ 沿線に多数の大学を有し、東急メトロ半蔵門線とも乗り入れている東急田園都市線「桜新町」駅から徒歩約8分、賃貸可能戸数113戸、築2.1年と築浅の学生マンション
- ✓ 「桜新町」駅から「渋谷」駅まで約10分と、都心へのアクセスが良好
- ✓ 共用施設として、食堂や厨房施設、学習スペース等を有する
- ✓ 賃借人とは約20年の賃貸借契約を締結

- ◆ 内部成長が期待できる優良物件を含む豊富なパイプライン
- ◆ 取得機会確保のため、開発物件の取得にも取り組む

大和ハウスグループの主なパイプライン

物件名称	タイプ	所在地	ホテル			物流施設		商業施設	
			竣工年月	階数	延床面積				
ダイワロイネットホテル西新宿 PREMIER	ホテル	東京都新宿区	2018年2月	地下1階、14階建	11,384 ㎡				
MIMARU東京 池袋	ホテル	東京都豊島区	2022年4月	14階建	5,958 ㎡				
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年5月	5階建	73,661 ㎡				
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年7月	4階建	121,317 ㎡				
DPL流山Ⅱ	マルチテナント型	千葉県流山市	2023年4月	4階建	141,018 ㎡				
DPL久喜宮代	マルチテナント型	埼玉県南埼玉郡	2022年11月	4階建	164,834 ㎡				
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市	2020年3月	4階建	135,000 ㎡				

- ✓ 将来的に内部成長を追求できる物件の取得を推進

(注) 本書の日付現在、上記の各物件について、本投資法人が取得する予定はありません。

ダイワロイネットホテル西新宿 PREMIER



MIMARU東京 池袋



開発物件の取得 ((仮称)カスタリア西船橋Ⅱ)

居住施設



(注) 本書の日付現在における完成イメージ

所在地	千葉県船橋市
建築予定時期	2025年12月
取得予定価格	2,725 百万円
鑑定評価額 (注)	2,830 百万円
取得予定日	2026年2月27日
鑑定NOI利回り	4.3%

(注) 2024年10月31日を価格時点とする未竣工建物等鑑定評価の評価額を記載しています。

- ✓ JR中央・総武線、JR武蔵野線、東京メトロ東西線「西船橋」駅から徒歩4分に立地
- ✓ スポンサー開発中で、竣工後に取得予定
- ✓ 子育て世帯向けをコンセプトに、1階を店舗、2階から5階を住宅で構成
- ✓ 新築で駅近のファミリー向け居住施設として、将来的な内部成長が見込める

建替え物件の進捗状況

(カスタリア旗の台 (旧名称 カスタリア上池台))

居住施設

- ✓ 東京都大田区で東急池上線・大井町線「旗の台」駅徒歩5分と交通利便性の高い立地の居住施設
- ✓ 建替えによる新築工事中で、2025年7月に竣工予定
- ✓ 本投資法人として初めてBELSの「ZEH-M Oriented」を取得



(注) 本書の日付現在における完成イメージ



2. 決算概要

2025年2月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 居住施設の賃料収入増加に加え、売却益の還元等により、分配金 7,078円
- ◆ フォレオひらかたの売却時期確定により、減少を見込んでいた利益超過分配が当初想定よりも増加

	2024年8月期 実績	2025年2月期 実績	前期比	(単位：百万円)	
				2025年2月期 当初予想	当初予想比
営業収益	32,253	32,412	158	32,271	140
賃貸事業収益	30,822	30,057	▲765	29,940	116
不動産等売却益	1,431	2,354	923	2,330	24
営業費用	20,330	17,389	▲2,940	17,420	▲30
賃貸事業費用	13,506	12,914	▲592	12,936	▲22
賃貸事業費用（減価償却費除く）	7,804	7,422	▲382	7,411	10
減価償却費	5,702	5,491	▲210	5,525	▲33
その他の営業費用	6,823	4,475	▲2,347	4,483	▲7
減損損失	2,326	-	▲2,326	-	-
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	11,923	15,022	3,098	14,850	171
営業外収益	14	29	15	9	20
営業外費用	1,881	1,885	3	1,899	▲14
支払利息・融資関連費用	1,876	1,879	3	1,897	▲19
経常利益	10,056	13,166	3,110	12,960	205
当期純利益	10,055	13,165	3,109	12,960	205
前期繰越利益	86	0	▲86	0	0
利益超過分配	3,254	3,080	▲174	1,581	1,499
分配金総額	13,396	16,245	2,848	14,541	1,703
次期繰越利益	0	0	0	0	0
(単位：円)					
1口当たり分配金	5,804	7,078	1,274	6,300	778
利益分配	4,394	5,736	1,380	5,615	121
利益超過分配	1,410	1,342	▲68	685	657
一時差異等調整引当額の分配	1,410	1,342	▲68	685	657
その他の利益超過分配	-	-	-	-	-

主な変動要因（前期比） (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 158 百万円
 - ・ 2024年9月売却 Dプロジェクト久喜Ⅱの不動産等売却益
 - ・ 2024年8月・9月売却 3物件の収益減少
 - ・ フォレオひらかたのテナント退去に伴う収益減少
- ◆ 営業費用の減少 2,940 百万円
 - ・ 前期の減損損失の影響
 - ・ 減価償却費の減少
 - ・ 修繕費の減少

主な変動要因（当初予想比） (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 140 百万円
 - ・ 居住施設の賃料収入の増加
 - ・ 2025年1月売却カスティア都立大学の不動産等売却益
- ◆ 営業費用の減少 30 百万円
 - ・ 減価償却費の減少
 - ・ 居住施設のリーシングフィーの減少
- ◆ 利益超過分配の増加 1,499 百万円
 - ・ 当初想定していたフォレオひらかたの売却に伴う一時差異等調整引当額の減少分の未発生

Capex / 修繕費・原状回復工事費 (単位：百万円)

	2024年8月期	2025年2月期
Capex	1,802	2,163
修繕費	1,703 (注)	1,594
原状回復工事費	270	229
合計	3,776	3,988

(注) 売却済みのDプロジェクト上三川にかかる修繕費686百万円が含まれます。

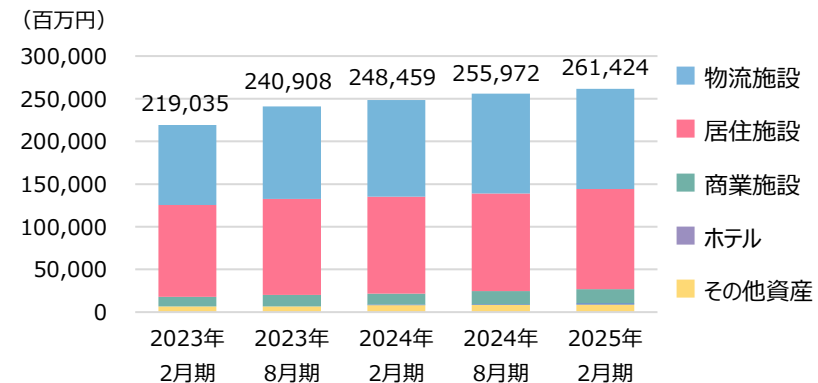
2025年2月期 貸借対照表（B/S）

- ◆ LTV（のれんを除く）45.4%（前期比 ▲0.5ポイント）、含み益の増加（前期比 +54億円）
- ◆ 2024年10月～11月に取得した自己投資口（発行済投資口数の0.56%）を消却

	2024年8月期	2025年2月期	前期比
総資産	963,486	952,383	▲11,103
流動資産	47,873	49,283	1,409
固定資産	915,456	902,959	▲12,497
有形固定資産	855,685	845,373	▲10,311
無形固定資産	54,004	51,965	▲2,039
のれん	47,573	45,591	▲1,982
総負債	454,115	446,206	▲7,908
流動負債	61,126	63,908	2,781
有利子負債	52,500	54,000	1,500
固定負債	392,989	382,298	▲10,690
有利子負債	368,050	357,550	▲10,500
純資産	509,370	506,176	▲3,194
出資総額	268,042	268,042	—
出資剰余金（純額）	231,208	224,954	▲6,254
LTV（のれんを除く）	45.9 %	45.4 %	▲0.5 ポイント
LTV（のれんを含む）	43.6 %	43.2 %	▲0.4 ポイント
発行済投資口数	2,308,216 口	2,295,239 口	▲12,977 口
1口当たり純資産	220,677 円	220,533 円	▲144 円
1口当たりNAV（注）	327,189 円	328,689 円	1,500 円

（単位：百万円）

含み益推移



用途別含み益

（単位：百万円）

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	455,507	572,580	117,072
居住施設	211,388	328,907	117,518
商業施設	117,248	133,504	16,255
ホテル	27,174	29,010	1,835
その他資産	38,987	47,730	8,742
合計	850,306	1,111,731	261,424

（注） 1口当たりNAV：（出資総額＋出資剰余金（純額）＋鑑定評価含み損益）／期末発行済投資口数

2025年8月期及び2026年2月期 業績予想

- ◆ 2025年8月期予想分配金 6,200円（不動産等売却益の還元）
- ◆ 2026年2月期予想分配金 5,750円（巡航ベース）

	2025年2月期 実績	2025年8月期 予想	2025年2月期 実績比	2026年2月期 予想	2025年8月期 予想比
(単位：百万円)					
営業収益	32,412	33,575	1,162	29,700	▲3,875
賃貸事業収益	30,057	29,800	▲256	29,700	▲100
不動産等売却益	2,354	3,774	1,419	－	▲3,774
営業費用	17,389	17,040	▲349	16,445	▲594
固定資産税等	2,443	2,488	44	2,477	▲11
減価償却費	5,491	5,484	▲7	5,446	▲37
のれん償却額	1,982	1,982	－	1,982	－
営業利益	15,022	16,534	1,512	13,254	▲3,280
支払利息・融資関連費用	1,879	2,001	121	2,065	64
経常利益	13,166	14,562	1,395	11,217	▲3,345
当期純利益	13,165	14,561	1,396	11,216	▲3,345
前期繰越利益	0	0	0	1	0
利益超過分配	3,080	－	▲3,080	1,980	1,980
分配金総額	16,245	14,230	▲2,015	13,197	▲1,032
次期繰越利益	0	1	0	1	0
(単位：円)					
1口当たり分配金	7,078	6,200	▲878	5,750	▲450
利益分配	5,736	6,200	464	4,887	▲1,313
利益超過分配	1,342	－	▲1,342	863	863
一時差異等調整引当額の分配	1,342	－	▲1,342	839	839
その他の利益超過分配	－	－	－	24	24

- ▼ 2025年8月期予想の主な変動要因
（2025年2月期実績比）（対利益）
- ◆ 営業収益の増加 1,162 百万円
 - ・ 2025年3月売却 フォレオひらかたの不動産等売却益
 - ・ テナント退去・物件売却等による賃料収入の減少
 - ◆ 営業費用の減少 349 百万円
 - ・ 修繕費の減少
 - ・ 物件売却による費用減少
 - ◆ 利益超過分配の未実施 ▲3,080 百万円
 - ・ フォレオひらかた減損計上時の一時差異等調整引当額の戻入れ

- ▼ 2026年2月期予想の主な変動要因
（2025年8月期予想比）（対利益）
- ◆ 営業収益の減少 ▲3,875 百万円
 - ・ 前期の不動産等売却益の影響
 - ◆ 営業費用の減少 594 百万円
 - ・ 修繕費の平準化
 - ◆ 利益超過分配の平準化 1,980 百万円

▼ Capex / 修繕費・原状回復工事費
(単位：百万円)

	2025年 2月期 実績	2025年 8月期 予想	2026年 2月期 予想
Capex	2,163	2,962	2,011
修繕費	1,594	1,075	601
原状回復工事費	229	417	341
合計	3,988	4,455	2,954

1口当たり予想分配金の増減要因

◆ 含み益を有する物件を売却することにより、含み益を具現化し、分配金として投資主に還元

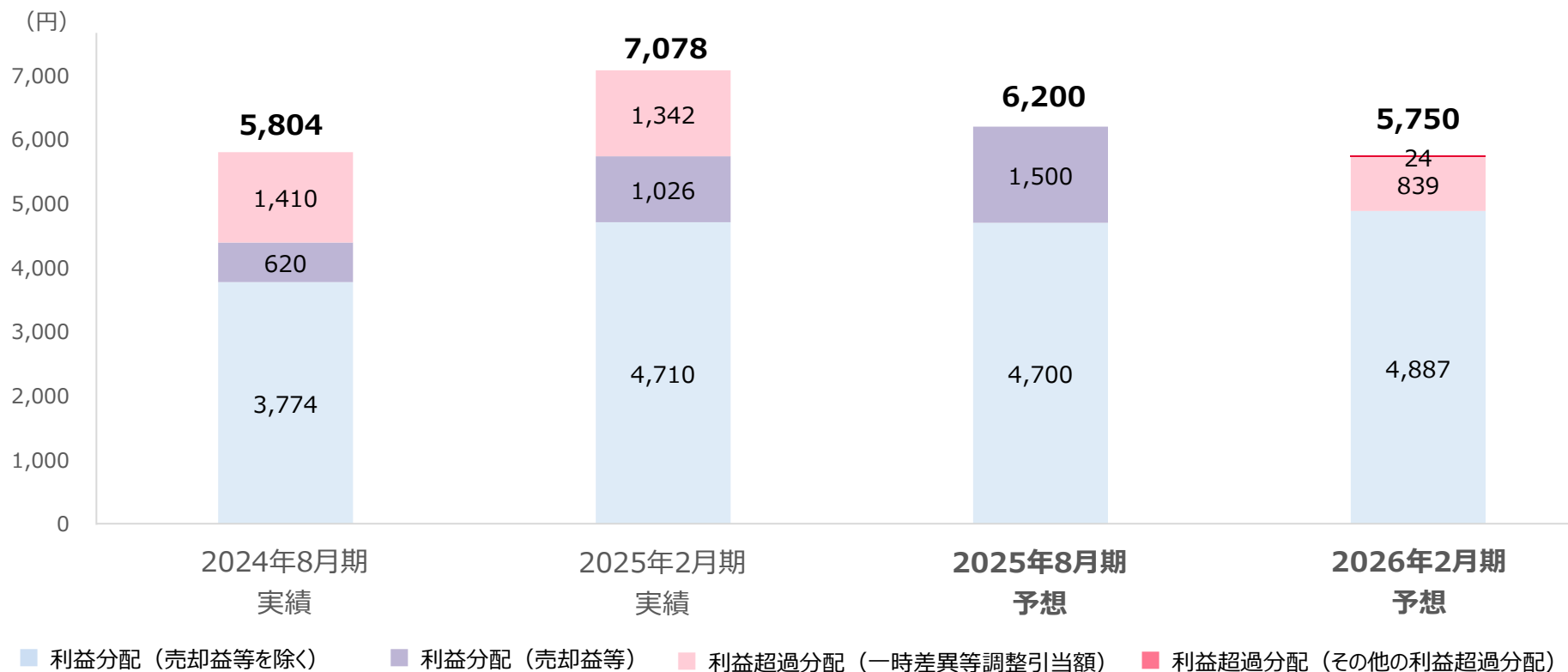
物件売却益による
分配金への主な影響

- ・Dプロジェクト富里の売却益
- ・フォレオひらかたの減損損失計上に伴い、追加的に一時差異等調整引当額の分配を実施

- ・Dプロジェクト久喜Ⅱの売却益（売却益の税務上と会計上の差異による一時差異等調整引当額の分配を含む）

- ・フォレオひらかたの売却益（2024年8月期に実施した一時差異等調整引当額の戻入れ額とのれん償却額相当額との差額を控除）

- ・売却益は現時点で見込まず
- ・利益超過分配の平準化（のれん償却額相当額）を想定^{（注）}



（注）合併により生じたのれんについて、のれん償却額相当額（毎期1,982百万円）を利益超過分配として当期純利益に上乗せして分配する方針です。

3. 運用状況

<運用状況>

- ◆ 2024年9月 BTS型 1物件売却（売却価格 10,100百万円）
- ◆ 期末稼働率 99.8%

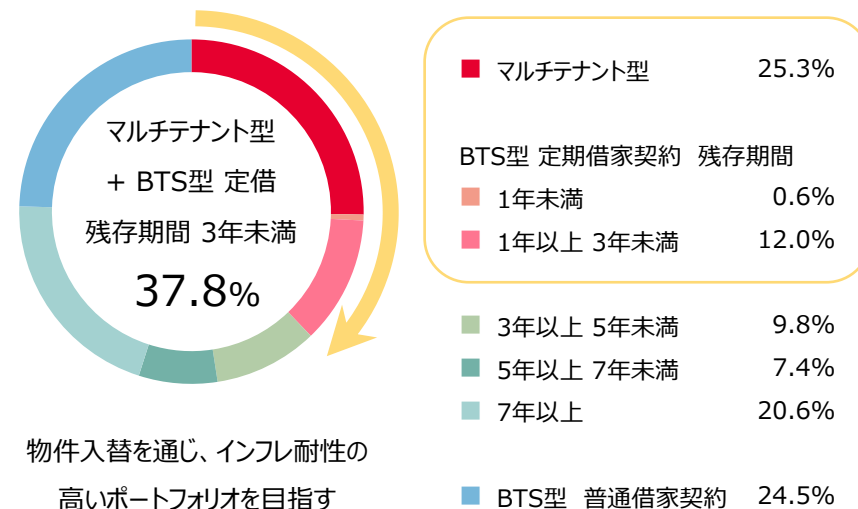
<賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定： 3 テナント 同条件改定
- ◆ 入替： 1 テナント +808千円／月（+2.2%）
- ◆ 契約満了： 1 テナント 増額再契約 +855千円／月（+4.9%）
2 テナント 退去

【今後の予定】

	2025年8月期	2026年2月期
◆ 賃料改定：	6 テナント	3 テナント
	→ 増額改定済 1 同条件改定予定 4 退去予定 1	
◆ 契約満了：	4 テナント	10 テナント
	→ 同条件契約延長予定 1	→ 退去予定 1

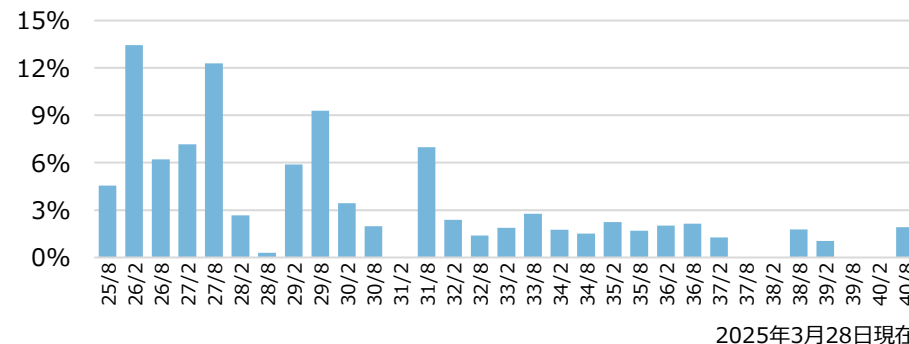
タイプ別（年間賃料ベース）



物件入替を通じ、インフレ耐性の高いポートフォリオを目指す

2025年3月28日現在

賃貸借契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）



2025年3月28日現在

居住施設の運用状況 ①

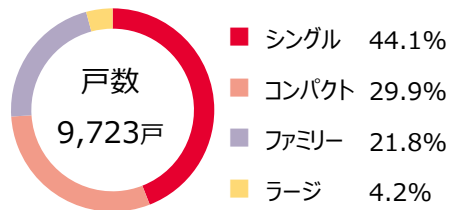
<運用状況>

- ◆ 2025年1月 1 物件売却（売却価格 600百万円）
- ◆ 2025年3月 1 物件取得（取得価格 1,070百万円）
- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.5%に対し 98.3%（+0.8 ポイント）
- ◆ 5 物件で大規模修繕工事を実施
（築10年以上の126 物件中、108 物件で実施済み）

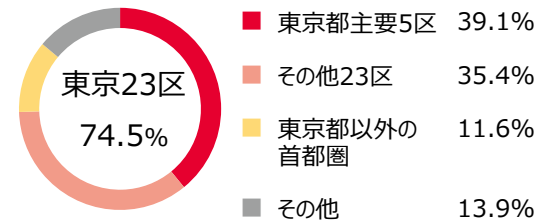
<賃料の状況>

- ◆ 20 期連続でテナント入替時の賃料増額
全体 +7,176 千円／月（+8.6%）
うち主要5区 +3,241 千円／月（+9.4%）
- ◆ テナント更新時の賃料増額
+2,198 千円／月（+1.2%）
- ◆ 18 物件 34 戸で専有部バリューアップ工事を実施
→ 期末時点で 32 戸が契約済み、賃料増額 +14.2%

住戸タイプ別（戸数ベース）

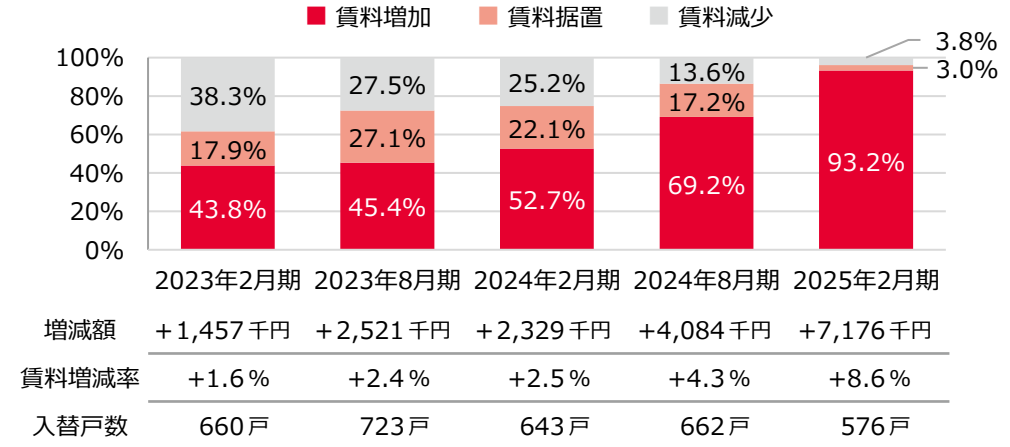


地域別（取得価格ベース）

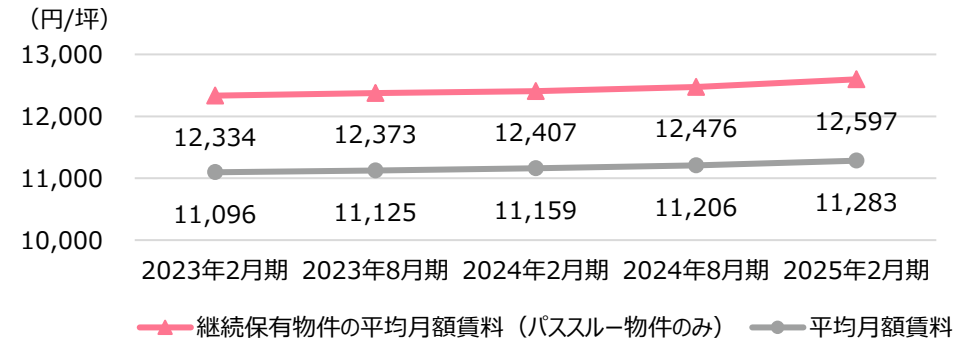


2025年3月28日現在

テナント入替時の月額賃料の状況（テナント入替戸数の比率）

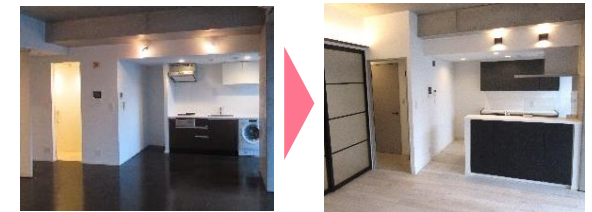


平均月額賃料の状況



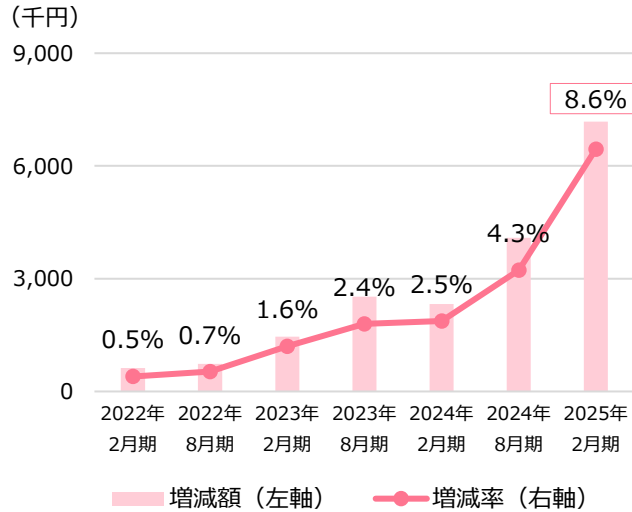
リノベーション工事事例

- ◆ 間取り変更、キッチン交換、バスルーム交換、LED照明交換等を実施
- ◆ 2025年4月成約
賃料増額 +24.6%

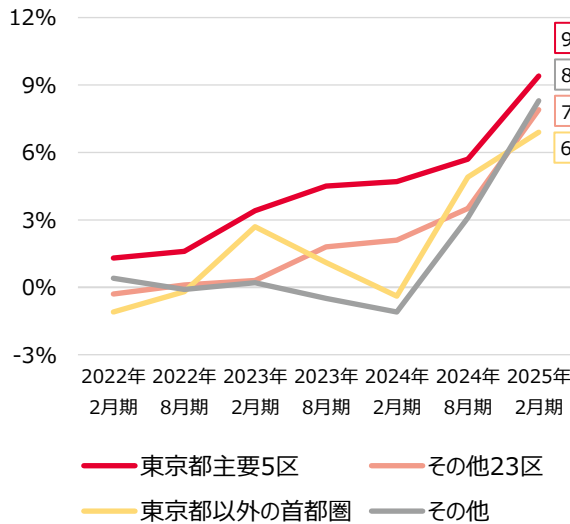


居住施設の運用状況 ②

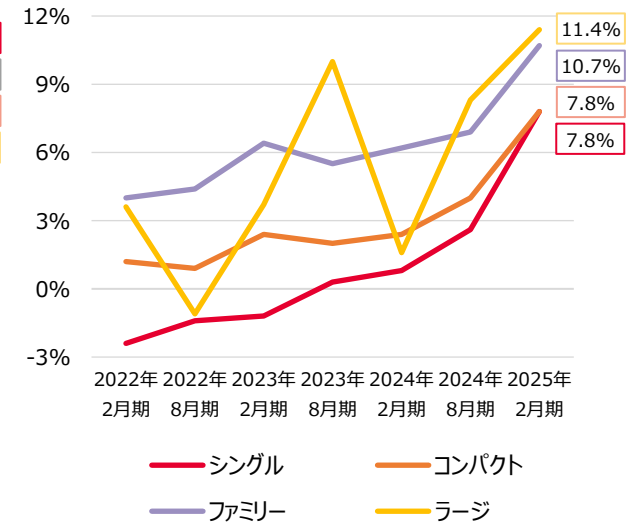
テナント入替時の月額賃料の増減



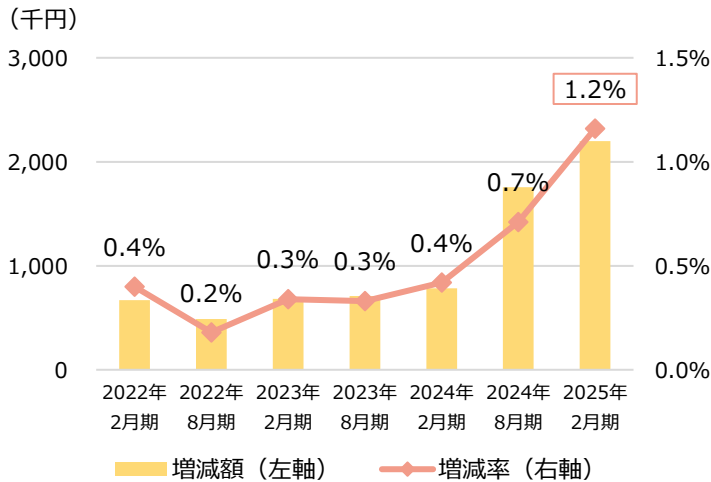
エリア別内訳



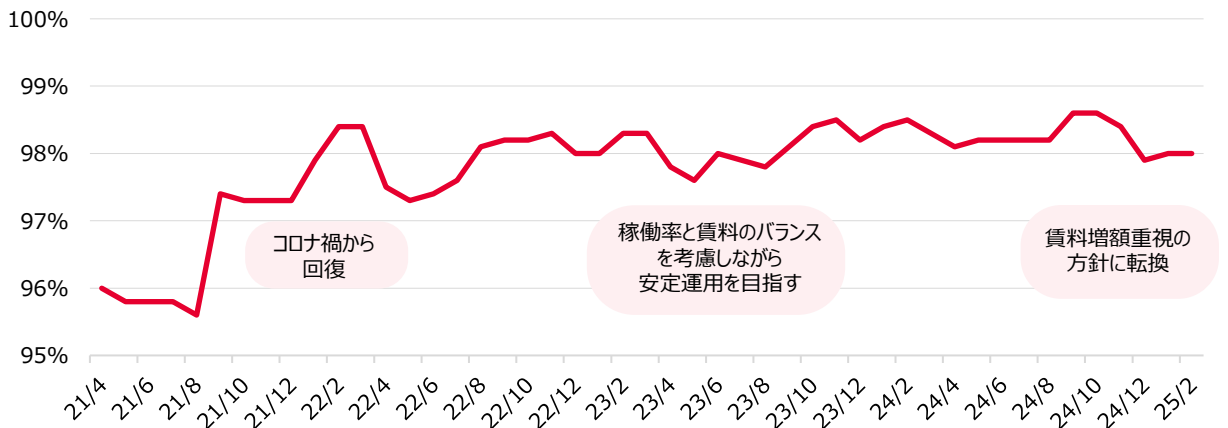
住戸タイプ別内訳



更新時の月額賃料の増減



月末稼働率

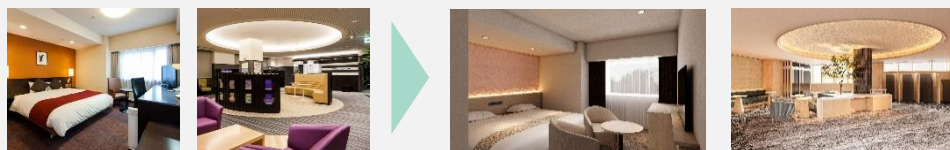


＜商業施設の運用状況＞

- ◆ 2025年3月 1 物件（フォレオひらかた）売却（売却価格 5,665百万円）
- ◆ 期末稼働率 96.7%（前期比 ▲2.0ポイント）
売却済みのフォレオひらかたの影響を除くと 99.6%で大きな変動なし
- ◆ パススルー型マスターリース契約の物件（その他資産を含む）において、
テナント入替や好業績テナントの増額再契約を推進
→ 5 テナントで 賃料増額 +360千円／月（+9.1%）

＜主要テナントの賃料改定・契約更改の状況＞

- ◆ COMBOX310
ダイワロイネットホテル水戸の大規模リニューアル工事を実施し、2025年4月に再オープン
→ 2025年6月以降のサブリース賃料増額 +5,800千円／月（+23.0%）



（注）完成イメージ

＜ESGへの取り組み＞

- ◆ フォレオ菟蒲
自家消費型ソーラーカーポート設置、省エネ効果を見込み、2025年4月以降のサブリース賃料増額 +523千円／月（+2.0%）



（注）完成イメージ

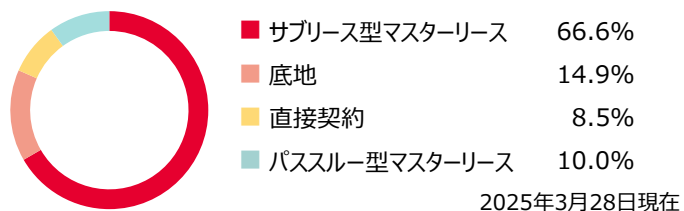
＜ホテルの運用状況＞

- ◆ ADR・稼働率ともに好調に推移
- ◆ 固定賃料の 4 物件で
賃料増額 +2,310千円／月（+4.6%）
Aホテル +10.0%
Bホテル +5.6%
MIMARU東京 赤坂 +1.7%
MIMARU東京 八丁堀 +1.5%
- ◆ 固定+歩合賃料の契約形態の 1 物件で
歩合賃料の増加により賃料 前年同期比 +26.1%

ホテルテナントのオペレーター別（年間賃料ベース）



商業施設の契約形態別（年間賃料ベース）



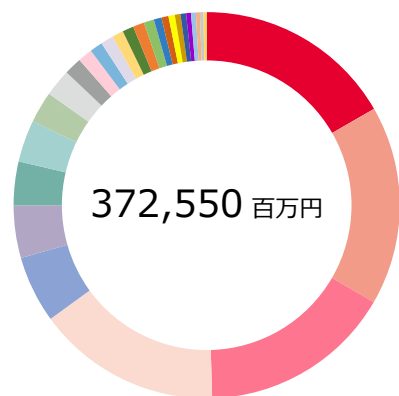
4. 財務狀況

◆ LTV（のれんを除く）は 45%前後の水準でコントロール

有利子負債の状況（2025年3月31日現在）

有利子負債	うち、 サステナブルファイナンス	長期負債比率	平均利率	LTV（のれんを除く）	格付
411,550 百万円 (内訳)	52,500 百万円	88.5 %	0.81 %	45.4 % (鑑定LTV 35.2%)	JCR AA (安定的)
借入金					
372,550 百万円	有利子負債に占める サステナブルファイナンスの割合	固定金利比率	平均残存年数	LTV（のれんを含む）	R&I
投資法人債	12.8 %	97.1 %	4.0 年	43.2 % (鑑定LTV 33.9%)	AA- (安定的)
39,000 百万円					

借入先の内訳



借入先	金額 (百万円)	借入先	金額 (百万円)	借入先	金額 (百万円)
三井住友信託銀行	62,150	信金中央金庫	5,500	伊予銀行	2,000
三井住友銀行	62,150	三井住友海上火災保険	4,500	京葉銀行	1,750
三菱UFJ銀行	60,300	日本生命保険	4,000	山口銀行	1,750
みずほ銀行	57,500	千葉銀行	4,000	京都銀行	1,500
日本政策投資銀行	20,900	第一生命保険	3,500	山梨中央銀行	1,500
農林中央金庫	16,400	西日本シティ銀行	3,500	静岡銀行	1,250
あおぞら銀行	13,600	福岡銀行	3,500	かんぽ生命保険	1,100
りそな銀行	13,100	七十七銀行	3,200	太陽生命保険	1,000
みずほ信託銀行	9,800	関西みらい銀行	2,400		
SBI新生銀行	8,500	中国銀行	2,200		

2025年3月31日現在

5. ESGへの取り組み

ESGに関する先進的な取り組み ①

- **J-REITで初めて**
サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・
ボードに選出
- 4年連続で選出



- **本投資法人で初めて**
「5スター」の最高評価を取得、
上場・総合型セクターにおける
「アジア・セクターリーダー」に選出



- **本投資法人で初めて**
上場・総合型セクターにおける
「グローバル・セクターリーダー」に選出



- **本投資法人で初めて**
ARES ESGアワード2023における
「ベストレコメンド賞」を受賞
- 2年連続で「ベストレコメンド賞」を受賞



- **J-REITで初めて**
最高評価である「Aリスト」企業に認定
(CDP気候変動プログラム)
- 4年連続で認定



- **J-REITで初めて**
「ESG ファイナンス・アワード・ジャパン」
における「環境サステナブル企業」に選出
- 3年連続で**J-REITで唯一**選出



- **本投資法人で初めて**
「Dow Jones Sustainability
Asia/Pacific Index」構成銘柄
に選定
- 2年連続で選定



- **J-REITで初めて**
「ESG ファイナンス・アワード・
ジャパン」における「環境開示
プロGRESS企業」に選出



2021年2月 2021年12月 2022年3月 2022年10月 2023年3月 2023年10月 2023年12月 2024年1月 2024年2月 2025年2月

- **J-REITで初めて**
『ZEB』の最高評価を取得



- **J-REITで初めて**
SBTイニシアティブによる認定を取得
- TCFD提言に基づく情報開示



- **本資産運用会社で初めて**
「健康経営優良法人 2023（中小
規模法人部門）」の上位500法人
である「ブライト 500」に認定
- 3年連続で認定



- **本投資法人で初めて**
S&P Global社の「Sustainability
Yearbook Member」に選定



(注) 時系列は、公表日を基準としています。

ESGに関する先進的な取り組み ②

先進的な取り組み

- J-REITで初めて
再エネ価値取引市場において
FIT非化石証書を購入

電気由来の
Scope 2
排出ゼロを達成

- J-REITの資産運用会社で初めて
「企業と生物多様性イニシアティブ（JBIB）」、
「生物多様性のための 30 by 30 アライアンス」
へ参加（本資産運用会社）



- J-REITで初めて
「TNFD Adopter」に登録



- J-REITで初めて
「TNFD提言に基づく自然関連
情報」を開示



- J-REITの資産運用会社で初めて
「TNFDフォーラム」へ加盟
（本資産運用会社）



2021年10月

2022年3月

2022年4月

2023年1月

2023年11月

2024年1月

2024年4月

2025年1月

- J-REITで初めて
「サステナビリティ指標連動報酬」を導入

GHG排出量削減量
GRESB評価
CDP評価

各指標の達成度
合いに応じて運用
報酬を算出

- 投資法人執行役員の報酬にも連動

- J-REITで初めて
「Race to Zero」、
「再エネ100宣言 RE Action」へ
参加

- 気候変動、人権、ダイバーシティ
& インクルージョン、生物多様性に
係る計 9 つのイニシアティブへ署
名・参加



- J-REITの資産運用会社で初めて
（一社）電力データ管理協会へ
入会

居住施設の専有部の電力データ
取得率が大幅に向上

- 本投資法人で初めて
投資主総会 決議結果の概要
（ご参考）をHPで開示

- J-REITの資産運用会社で初めて
社員に対し、投資口を給付

本投資法人のより一層の成長と中
長期的な投資主価値の向上を図
るため、本資産運用会社設立20
周年を記念して持投資口会への拠
出を通じて、本投資法人の投資口
1口相当額の特別奨励金を給付

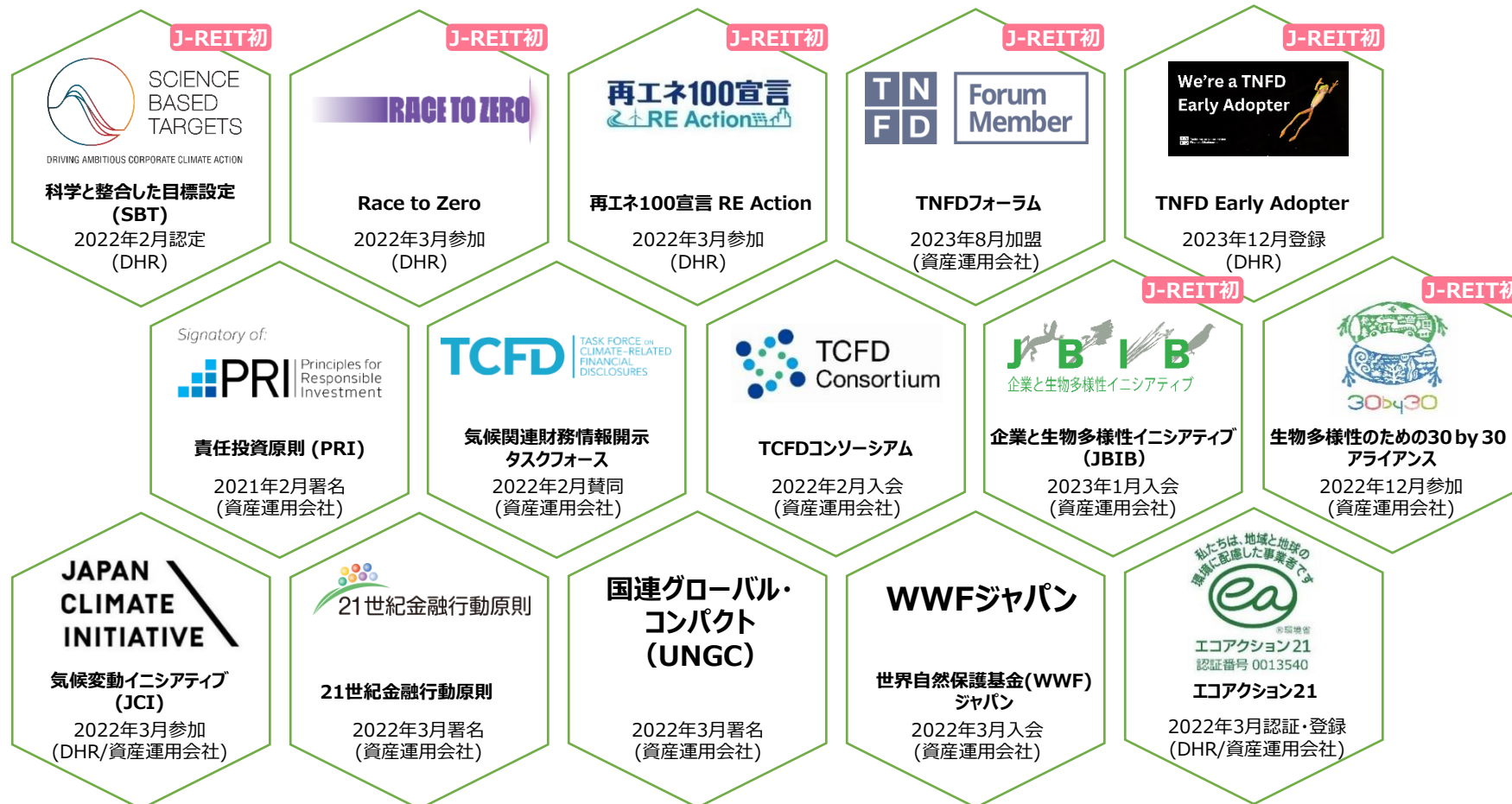
（注）時系列は、公表日を基準としています。

イニシアティブへの賛同・参加方針

特に重要な社会課題

・気候変動 ・人権 ・ダイバーシティ&インクルージョン（多様性の尊重） ・生物多様性

上記に係るイニシアティブへ参加することで今後も社会課題の解決に積極的に取り組む方針であり、本頁のイニシアティブへ署名・参加



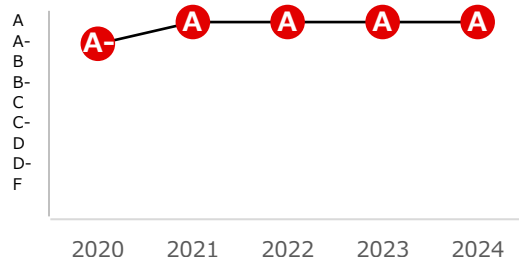
(注)「DHR」は本投資法人を、「資産運用会社」は本資産運用会社を各々表します。

CDP気候変動プログラム



- 2024 年のCDP気候変動プログラム評価において、**4年連続で最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動「A リスト」企業に認定**
- 2023 年のCDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、4年連続で最高評価の「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に選出

＜CDPスコアの推移＞

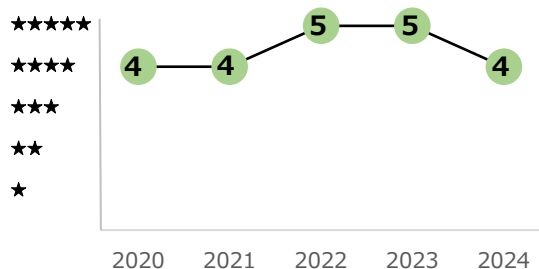


GRESBリアルエステイト評価



- 2024 年のGRESB リアルエステイト評価において、「**4スター**」を取得

＜GRESBリアルエステイト評価の推移＞

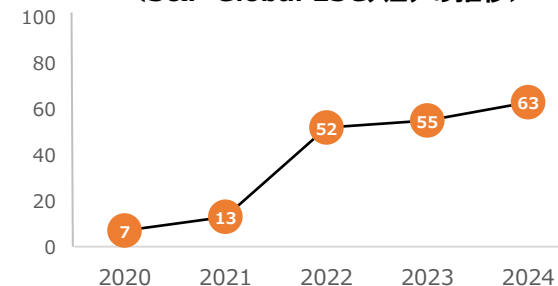


S&P Global ESG 評価



- 2024 年のS&P Global ESG 評価において、環境面で高い評価を獲得し、「**Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index**」の構成銘柄に2年連続で選定
- S&P Global社の「**Sustainability Yearbook Member**」に初めて選定

＜S&P Global ESGスコアの推移＞



ESGへの取り組み ①-1 環境に関する取り組み

環境認証の取得推進

- 保有物件の環境認証の取得割合の向上

➢ 75%以上（2030年度目標）

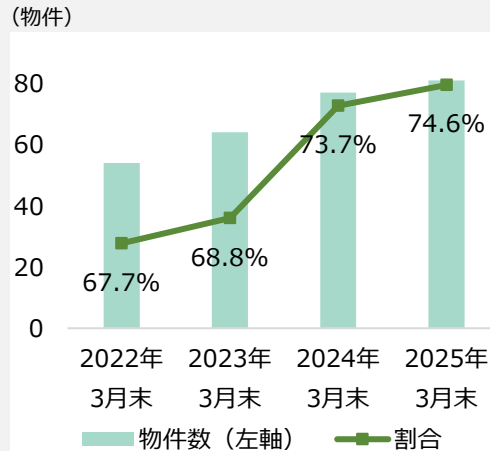
環境認証取得物件数

81物件
2024年3月末比
+4 物件

環境認証取得割合 (延床面積ベース)

74.6 %
2024年3月末比
+0.9 ポイント

2025年3月31日現在



グリーンリース契約の締結推進

- テナントと協働して環境負荷低減への取り組みを実施

➢ 100%（2030年度目標）

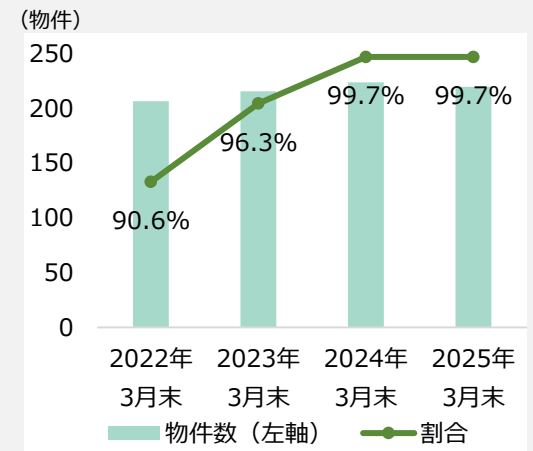
グリーンリース契約締結物件数

219 物件
2024年3月末比
▲4 物件 (物件売却)

グリーンリース契約締結割合 (延床面積ベース)

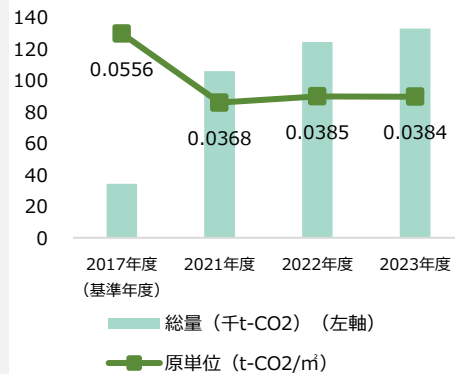
99.7 %
2024年3月末比
±0 ポイント

2025年3月31日現在

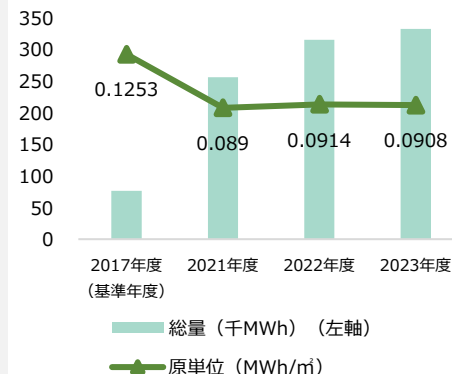


環境パフォーマンスの向上

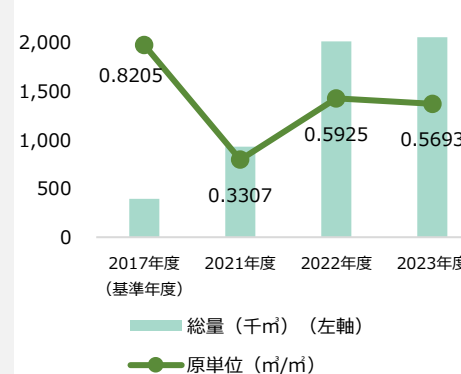
GHG排出量



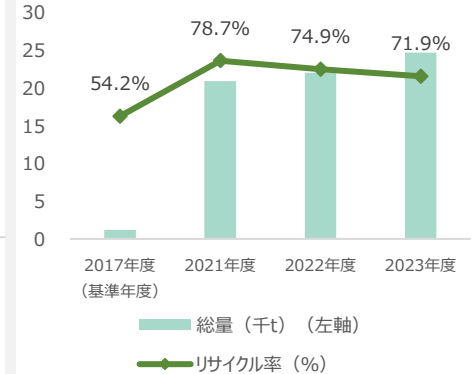
エネルギー消費量



水消費量



廃棄物管理 (リサイクル率)



※集計期間 各4月～3月

※算出方法 保有する物件のうち、データを取得できた物件を対象としています。原単位は、(GHG排出量やエネルギー消費量等)÷原単位分母(延床面積(m²))として計算しています。

ESGへの取り組み ①-2 環境に関する取り組み

環境認証の取得推進

DBJ Green Building認証		10 物件	★★★★★ ★★★★★	7 3
CASBEE 不動産評価認証		49 物件	S A B+	26 22 1
BELS評価 (2024年3月31日まで)		59 物件	★★★★★ ★★★★★ ★★★★★ ★★★ ★★ ★	16 10 8 17 8
BELS評価 (2024年4月1日以降)		7 物件	★★★★★ ★★★★★ ★★★★★	4 2 1

(物件)

ZEB評価		12 物件	『ZEB』 ZEB Ready ZEH-M Oriented	3 8 1
LEED認証		1 物件	Certified	1
JHEP認証		1 物件	A	1
ABINC認証		1 物件		1

(物件)

2025年3月31日現在

保有物件のZEB化の推進

- ◆ 保有物件におけるZEB（Nearly ZEB、ZEB Ready、及びZEB Orientedを含む）評価の取得を2030年度までに20物件に引き上げていく方針
- ◆ 今後も保有物件のLED化工事、太陽光発電設備の設置等による環境性能の向上に加えて持続可能な社会の実現に向けた様々な対応を推進

					建替工事中 (2025年7月竣工予定)
物件名称	Dプロジェクト掛川	DPL浦安Ⅲ	Dプロジェクト久喜Ⅰ	Dプロジェクトひびき灘	カストリア旗の台 (旧名称 カストリア上池台)
用途	物流施設	物流施設	物流施設	物流施設	居住施設
評価ランク	★★★★★ 『ZEB』	★★★★★ 『ZEB』	★★★★★ ZEB Ready	★★★★★ ZEB Ready	★★★☆ ZEH-M Oriented
ZEB化に向けた 主な施策	建物の屋根に太陽光発電 設備を設置し自家使用	建物の屋根に太陽光発電 設備を設置し自家使用する こと及び断熱性能の再評価	照明のLED化工事を実施	照明のLED化工事を実施	高断熱住宅として建替工事 を実施

資産運用会社の従業員に向けた取り組み

◆ 社員に対する投資口の給付

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

◆ ウェルネス休暇制度の導入

- 現行の「生理休暇」について、ダイバーシティの観点から、女性社員だけではなく男性社員も取得できる休暇になるよう名称及び内容を改定

適用範囲（申請時に休暇目的の明記は不要）	限度日数
・生理休暇（※1） ・不妊治療 ・健康診断に係る二次健診及び婦人科健診、検診 ・予防接種	15日/年(有給)(※2)

※1 限度を超えた期間又は時間は無給として取得することができます

※2 年次有給休暇とは別に付与されます

◆ 出産祝金の支給

- 祝金として出生児1名につき、30万円を支給

◆ サンキューサポート一時金制度の導入

- 育児休業、介護休業及び傷病休職等の長期休業者の休業中に業務を代替する社員に対して、1人あたり月額5万円を上限に支給
- 長期休業者は同僚への気兼ねが和らぎ、代わりに職場を支える社員にも相応の手当が支給されることとなり、職場全体の納得感と一体感を高めるもの

◆ 復職祝金の支給

- 育休取得後の女性社員の復職を推進

対象：育休を取得し、復職した女性社員

内容：	復職時期	復職祝金
	出産後3ヶ月未満	100万円
	出産後3ヶ月以上1年未満	50万円
	出産後1年以上	30万円

◆ 育休取得金の支給

- 男性社員の育休取得を推進

対象：育休を取得した男性社員

内容：	育休取得日数	育休取得金
	30日以上	30万円
	10日から30日未満	20万円
	1日から10日未満	10万円

ESGへの取り組み ②-2 社会に関する取り組み

資産運用会社の従業員に向けた取り組み（2025年3月期実績）

◆ 職場環境の整備

< 休暇制度 >

- ・育児・介護休業
- ・看護休暇
- ・計画的年次有給休暇
- ・地域共生休暇
- ・ウェルネス休暇

< 福利厚生 >

- ・資格取得支援制度
- ・投資口累積投資制度
- ・持投資口会制度
- ・大和ハウスグループ従業員持株制度

◆ ワークライフバランス

- ・テレワーク制度
- ・フレックスタイム制度

- ・平均残業時間 16 時間 / 月
- ・有給休暇取得率 66%
- ・育児・介護休業制度利用者数 8 名
- ・看護休暇制度利用者数 12 名

◆ ダイバーシティ

- ・女性社員比率 39%

2025年4月1日時点

◆ 資格保有者数（資格試験合格者を含む）

- ・不動産証券化協会認定マスター 39名
- ・宅地建物取引士 73名
- ・不動産鑑定士 2 名
- ・一級建築士 2 名
- ・公認 不動産コンサルティングマスター 8 名

- ・ビル経営管理士 12 名
- ・CASBEE建築評価員 1 名
- ・CASBEE不動産評価員 4 名
- ・公認内部監査人 2 名

役職員総数 82名、2025年3月31日時点

資産運用会社の取り組み

◆ 健康経営の取り組み

- 中小規模法人部門の健康経営優良法人上位 500 法人である「ブライト 500」に3年連続で認定



◆ 本資産運用会社の健康関連の主なデータ

	2022年	2023年	2024年	KPI
定期健康診断受診率	100%	100%	100%	100%
特定保健指導受診率(※1)	100%	100%	100%	100%
喫煙率	9%	14%	12%	8%
運動習慣率(※2)	20%	33%	26%	30%
適量飲酒該当率(※3)	51%	48%	39%	65%
十分な睡眠が取れている人の割合	77%	81%	83%	85%

※1 特定保健指導実施率：健診結果に基づき実施した特定保健指導の終了者の割合

※2 運動習慣率：1回30分以上の運動を週二回以上、1年以上実施している人の割合

※3 適量飲酒該当率：飲酒日の1回あたりの飲酒量が1合(適正量)未満の人の割合

ESGへの取り組み ③ ガバナンスに関する取り組み

サステナビリティ指標連動報酬

J-REIT初

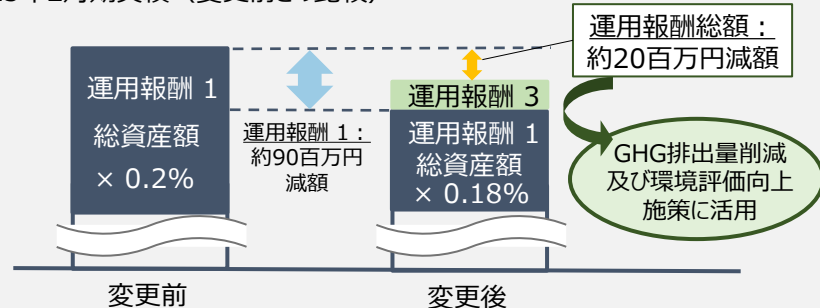
◆ 資産運用報酬（2022年3月～）

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動

運用報酬 1 (資産連動報酬)	総資産額 × 0.18 % ^(注1)
運用報酬 2 (利益連動報酬)	NOI × 4.5 % ^(注1)
運用報酬 3 (サステナビリティ指標連動報酬)	^(注2) ① 総資産額 × 0.008 % × GHG排出量削減量 ^(注3) ② 総資産額 × 0.002 % × GRESB評価 ^(注4) ③ 総資産額 × 0.002 % × CDP評価

(注1) 運用報酬1の上限は0.4%、運用報酬2の上限は5.0%です。 (注3) 運用報酬3の上記②に係る上限は、0.004%です。
 (注2) 運用報酬3の上記①に係る上限は、0.012%です。 (注4) 運用報酬3の上記③に係る上限は、0.004%です。

- 2025年2月期実績（変更前との比較）



◆ 資産運用会社取締役の報酬（2022年4月～）

- ①GRESB評価、②CDP評価、③環境法令遵守状況 に連動

役員報酬及び役員会への出席状況（2025年2月期）

◆ 執行役員の報酬（2024年3月～）

- ①GHG排出量削減割合、②GRESB評価、③CDP評価 に連動
- ②GRESB 2023 評価（「5★」）と
③CDP 2023 評価（「A」）の継続により

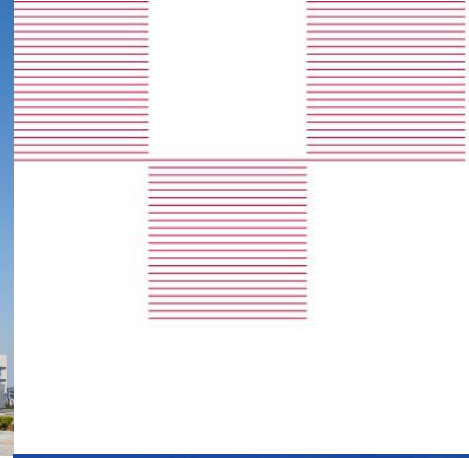
420千円/月（標準額+20千円/月）

役職名	氏名	報酬の総額 (千円)	役員会出席状況
執行役員	斉藤 毅	2,522	100% (6回/6回)
監督役員	石川 浩司	2,100	100% (6回/6回)
	小粥 純子	2,100	100% (6回/6回)

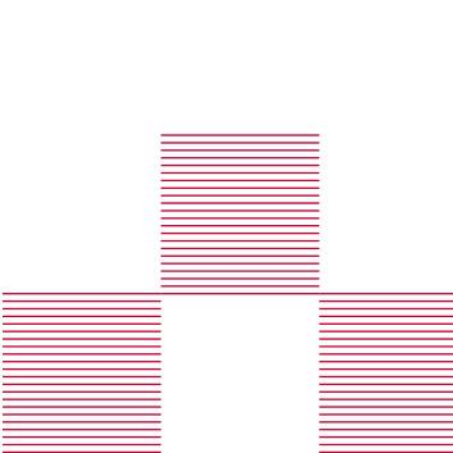
サステナビリティ委員会外部専門アドバイザー

- 本資産運用会社のサステナビリティ委員会に、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

氏名	主な兼職等	委員会出席状況 (2025年2月期)
松川 恵美	(一社) コレクティブ・アクション 代表理事 (株) プロネクサス 外部顧問 (一社) CDP Worldwide Japan シニア・マネジャー	100% (6回/6回)



Appendix



- ◆ 金融環境や経済動向の変化に応じて柔軟な成長戦略を実施
- ◆ 資産規模の拡大よりもポートフォリオの質の向上を優先し、継続的な分配金水準の向上を目指す

<環境認識>

外部成長

- ✓ 金利上昇局面においても、国内外投資家の不動産投資意欲は高く、キャップレートは横ばい
- ✓ スポンサーパイプラインは潤沢ながら、物件取得にはこれまで以上に厳しい選定が必要

内部成長

- ✓ 居住施設において首都圏を中心に賃料増額ペースが加速
- ✓ 物流施設において再契約時の賃料増額事例が増加
- ✓ インバウンド需要の好調を背景に、ホテルの変動賃料が増加

財務戦略

- ✓ 日銀の金融政策見直しにより中長期的な金利変動リスクが増加
- ✓ 投資口価格が低迷している現状を踏まえ、資本コストを意識した施策の実行が急務

<現在の施策>

ポートフォリオストラクチャリング

- ✓ 収益性の低下が懸念される物件を売却
- ✓ 内部成長に資する物件を厳選して取得
- ✓ 開発・建替え案件に取り組み、ポートフォリオの質の向上を図る

内部成長力の強化

- ✓ 居住施設中心に安定的な内部成長を継続
- ✓ ホテル歩合賃料による内部成長力の追求
- ✓ 戦略的なCAPEX・修繕の実施

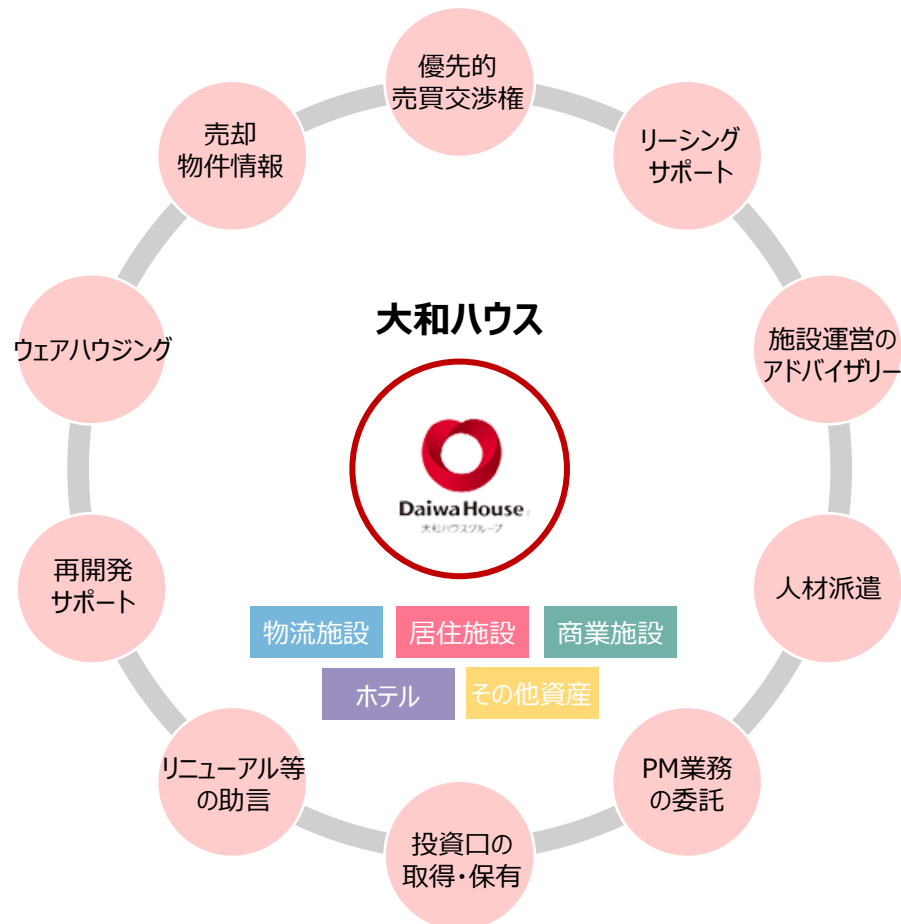
マーケット環境を捉えた財務戦略の実施

- ✓ リファイナンス時の金利コスト抑制
- ✓ 適切なLTVコントロール
- ✓ 売却益還元によるDPU上乘せ
- ✓ 自己投資口の取得

大和ハウスグループの強固なパイプライン・サポート

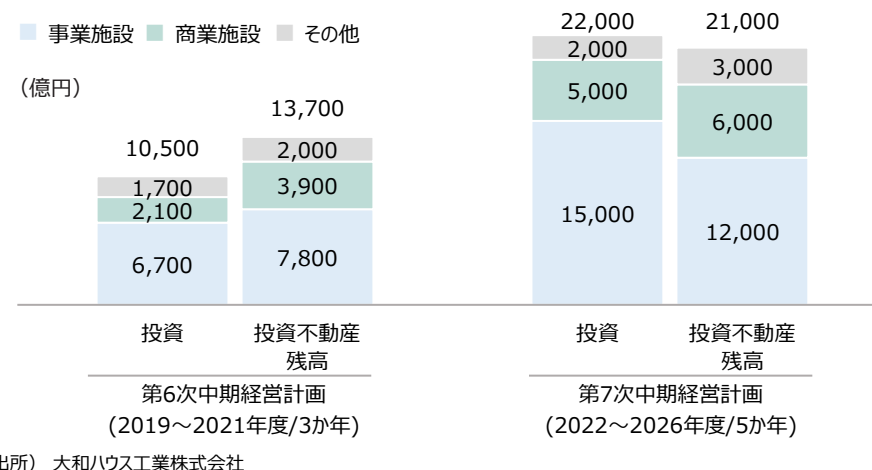
- ◆ 大和ハウスグループによる、優先的売買交渉権の付与等の多様なサポートを最大限に活用
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

大和ハウスの多様なパイプライン・サポート



(注) 優先的売買交渉権の主な対象資産を記載しています。

大和ハウスグループの投資計画と投資不動産残高

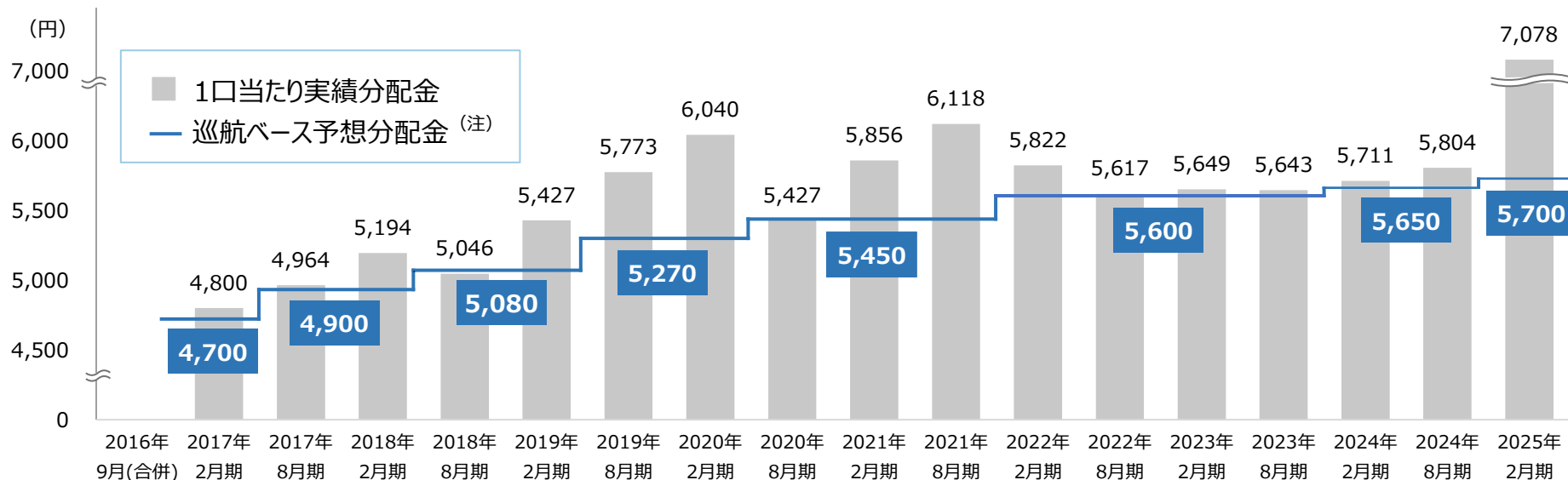
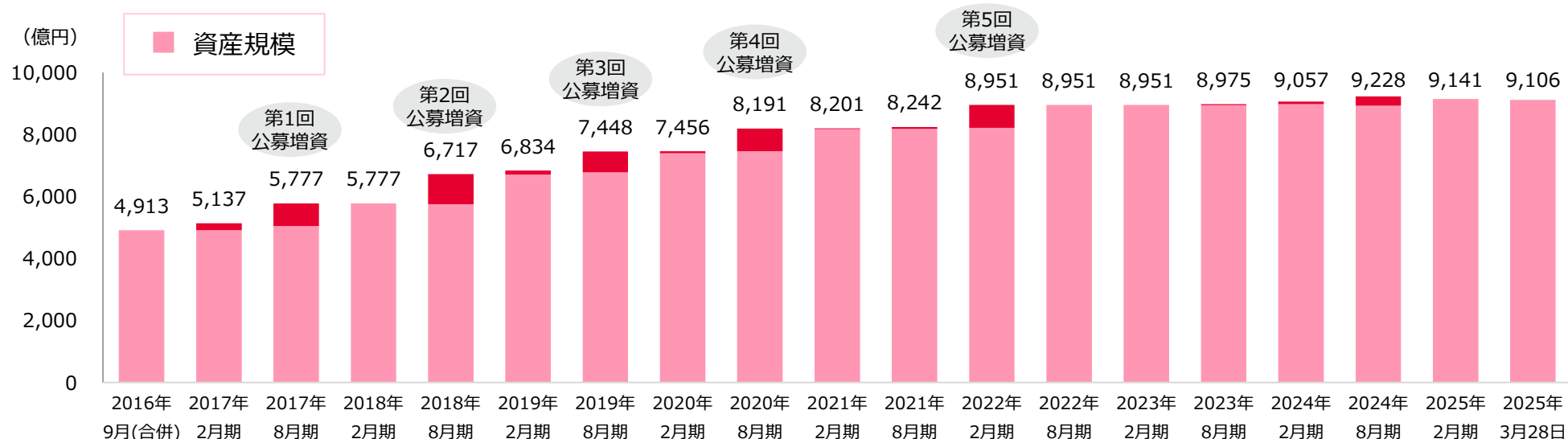


大和ハウスをスポンサーとする主な投資法人・ファンドの投資対象

法人名	大和ハウスリート投資法人	大和ハウスグローバルリート投資法人	大和ハウスロジスティクスコアファンド	Daiwa House Logistics Trust
分類	上場REIT (日本)	私募REIT	私募コアファンド	上場REIT(シンガポール)
投資対象	総合型	総合型	物流施設特化型	物流施設・事業施設
投資エリア	日本国内	日本国内・海外	日本国内	日本国内・海外(アジア)
優先交渉権	第1順位	<国内不動産の優先交渉権の順位>		

(出所) 大和ハウス工業株式会社

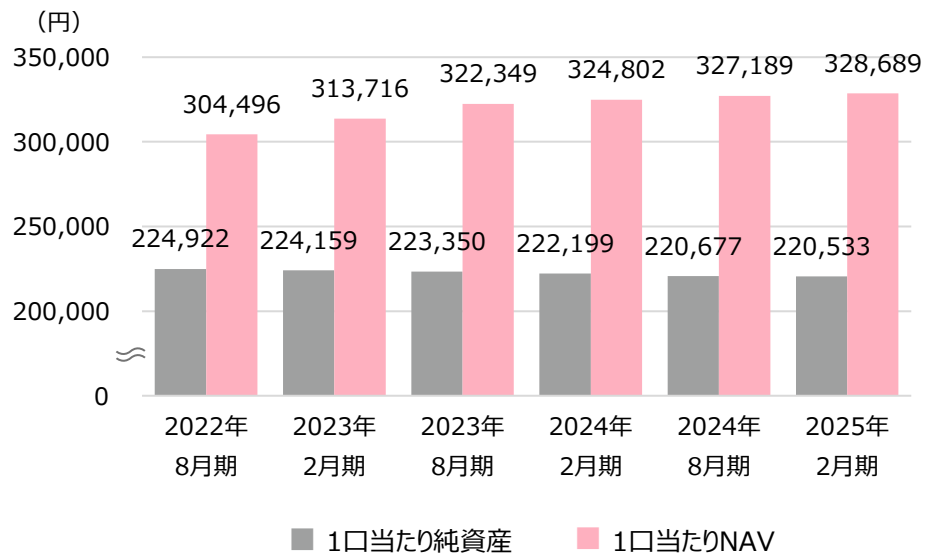
資産規模と1口当たり分配金の推移



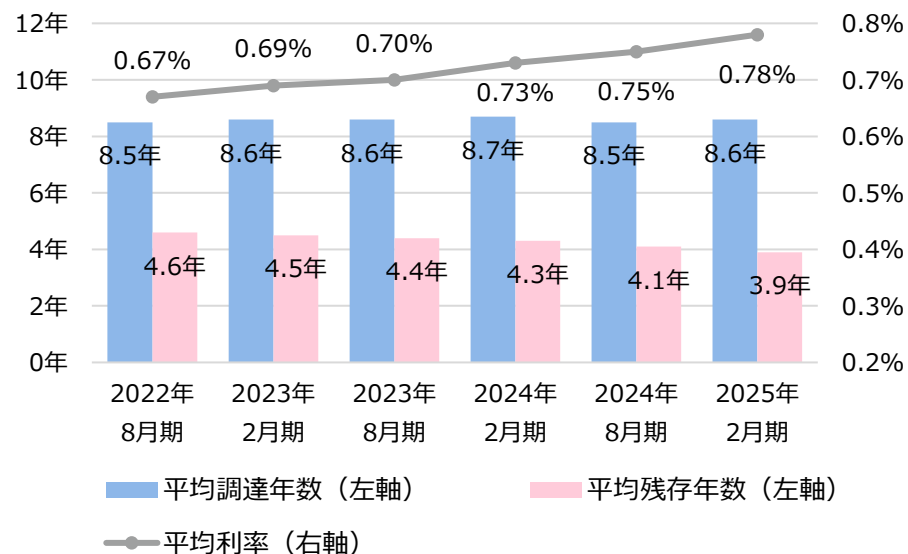
(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

財務指標の推移

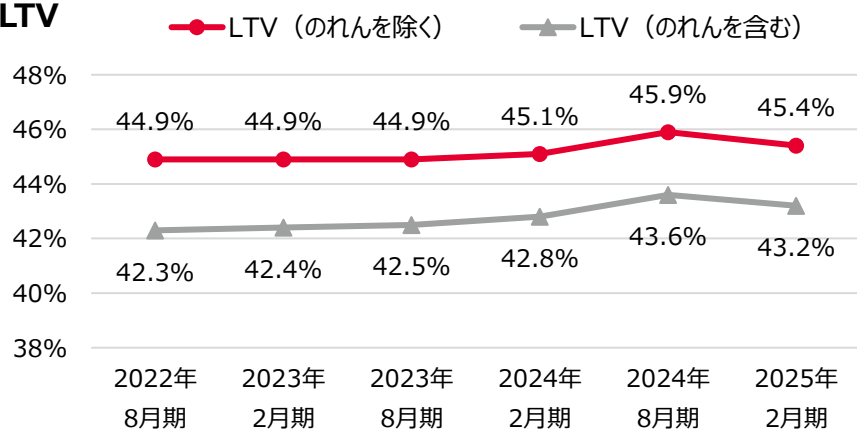
1口当たりNAV



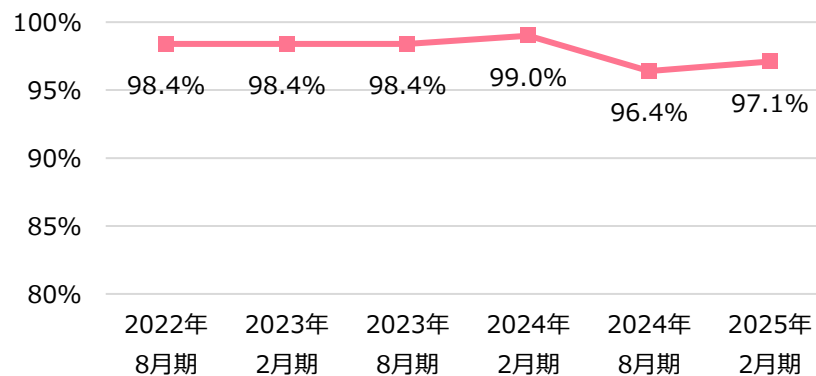
平均調達年数・平均残存年数・平均利率



LTV



固定金利比率



	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期 (A)	2025年2月期 (B)	増減 (B - A)
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日	▲3日
営業収益	29,489百万円	29,920百万円	29,643百万円	32,253百万円	32,412百万円	158百万円
営業利益	12,740百万円	12,914百万円	12,138百万円	11,923百万円	15,022百万円	3,098百万円
（内、不動産売却損益）	－百万円	349百万円	0百万円	1,431百万円	2,354百万円	923百万円
経常利益	11,124百万円	11,224百万円	10,378百万円	10,056百万円	13,166百万円	3,110百万円
当期純利益	11,123百万円	11,224百万円	10,378百万円	10,055百万円	13,165百万円	3,109百万円
1口当たり分配金	5,649円	5,643円	5,711円	5,804円	7,078円	1,274円
発行済投資口の総口数	2,320,000口	2,320,000口	2,320,000口	2,308,216口	2,295,239口	▲12,977口
配当性向	101.3%	100.1%	100.4%	101.1%	100.2%	▲0.9ポイント
総資産	960,621百万円	958,747百万円	957,752百万円	963,486百万円	952,383百万円	▲11,103百万円
純資産	520,049百万円	518,173百万円	515,502百万円	509,370百万円	506,176百万円	▲3,194百万円
出資総額	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	－百万円
出資剰余金（純額）	240,744百万円	238,899百万円	237,039百万円	231,208百万円	224,954百万円	▲6,254百万円
有利子負債	407,550百万円	407,550百万円	409,550百万円	420,550百万円	411,550百万円	▲9,000百万円
LTV（のれんを除く）	44.9%	44.9%	45.1%	45.9%	45.4%	▲0.5ポイント
LTV（のれんを含む）	42.4%	42.5%	42.8%	43.6%	43.2%	▲0.4ポイント
1口当たり純資産	224,159円	223,350円	222,199円	220,677円	220,533円	▲144円
1口当たりNAV ^{（注1）}	313,716円	322,349円	324,802円	327,189円	328,689円	1,500円
1口当たりFFO ^{（注2）}	8,081円	7,963円	8,153円	8,080円	7,973円	▲107円

（注1） 1口当たりNAV：（出資総額＋出資剰余金（純額）＋鑑定評価額－帳簿価格）／発行済投資口の総口数

（注2） 1口当たりFFO（Funds from Operations）：（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

	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期 (A)	2025年2月期 (B)	増減 (B - A)
物件数	230 物件	230 物件	232 物件	231 物件	229 物件	▲2 物件
取得価格合計	895,153 百万円	897,549 百万円	905,781 百万円	922,879 百万円	914,111 百万円	▲8,768 百万円
物流施設比率	52.5 %	52.4 %	52.2 %	53.1 %	52.8 %	▲0.3 ポイント
居住施設比率	26.9 %	26.8 %	26.5 %	26.0 %	26.2 %	0.2 ポイント
商業施設比率	13.8 %	13.7 %	13.6 %	13.4 %	13.5 %	0.1 ポイント
ホテル比率	2.1 %	2.5 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	－ ポイント
その他資産比率	4.7 %	4.6 %	4.6 %	4.5 %	4.6 %	0.1 ポイント
取得物件数・取得価格	- 物件 - 百万円	1 物件 3,116 百万円	2 物件 8,234 百万円	1 物件 30,000 百万円	- 物件 - 百万円	▲1 物件 ▲30,000 百万円
売却物件数・売却価格	- 物件 - 百万円	1 物件 1,001 百万円	- 物件 - 百万円	2 物件 12,480 百万円	2 物件 10,700 百万円	－ 物件 ▲1,780 百万円
含み損益	219,035 百万円	240,908 百万円	248,459 百万円	255,972 百万円	261,424 百万円	5,451 百万円
賃貸可能面積	3,200 千㎡	3,200 千㎡	3,217 千㎡	3,186 千㎡	3,135 千㎡	▲51 千㎡
稼働率	99.7 %	99.6 %	99.8 %	99.5 %	99.0 %	▲0.5 ポイント
不動産賃貸事業	収益	29,489 百万円	29,570 百万円	29,643 百万円	30,822 百万円	▲765 百万円
	費用	12,283 百万円	12,509 百万円	12,145 百万円	13,506 百万円	▲592 百万円
	損益	17,206 百万円	17,061 百万円	17,497 百万円	17,315 百万円	▲172 百万円
減価償却費	5,625 百万円	5,602 百万円	5,650 百万円	5,702 百万円	5,491 百万円	▲210 百万円
NOI ^(注1)	22,831 百万円	22,663 百万円	23,148 百万円	23,018 百万円	22,635 百万円	▲382 百万円
NOI利回り ^(注2)	5.1 %	5.0 %	5.1 %	5.0 %	5.0 %	－ ポイント

(注1) NOI：不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注2) NOI利回りは期中売却物件の影響を控除して記載しています。また、NOIを年換算して計算しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	2024年8月期	2025年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,718,829	29,241,740
信託現金及び信託預金	20,047,727	19,040,050
営業未収入金	348,990	253,033
前払費用	738,024	734,968
デリバティブ債権	－	3,451
その他	19,897	10,100
貸倒引当金	▲309	▲339
流動資産合計	47,873,159	49,283,004
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	19,229,195	19,252,478
構築物（純額）	198,109	211,832
機械及び装置（純額）	257,435	259,601
工具、器具及び備品（純額）	290,251	291,829
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	2,014	845
信託建物（純額）	362,401,651	354,536,000
信託構築物（純額）	7,655,854	7,482,275
信託機械及び装置（純額）	1,398,202	1,212,017
信託工具、器具及び備品（純額）	1,272,509	1,266,460
信託土地	441,157,490	437,709,292
信託建設仮勘定	111,052	1,439,147
有形固定資産合計	855,685,094	845,373,107
無形固定資産		
のれん	47,573,438	45,591,211
信託借地権	6,431,424	6,373,855
商標権	93	76
無形固定資産合計	54,004,956	51,965,143
投資その他の資産		
投資有価証券	9,549	9,566
長期前払費用	1,989,062	1,830,014
繰延税金資産	－	30
デリバティブ債権	－	13,718
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,767,340	3,767,340
投資その他の資産合計	5,766,052	5,620,769
固定資産合計	915,456,102	902,959,020
繰延資産		
投資法人債発行費	157,355	141,466
繰延資産合計	157,355	141,466
資産合計	963,486,617	952,383,491

(単位：千円)

	2024年8月期	2025年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,980,966	2,827,038
短期借入金	10,000,000	7,000,000
1年内償還予定の投資法人債	7,400,000	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	35,100,000	44,600,000
未払金	110,735	78,903
未払費用	1,852,113	1,791,860
未払法人税等	605	794
未払消費税等	646,388	1,200,400
前受金	3,570,210	3,585,034
前受収益	65,997	50,418
預り金	340,469	333,592
デリバティブ債務	717	－
その他	58,567	40,572
流動負債合計	61,126,770	63,908,615
固定負債		
投資法人債	36,600,000	36,600,000
長期借入金	331,450,000	320,950,000
長期前受収益	24,562	5,582
預り敷金及び保証金	342,186	350,131
信託預り敷金及び保証金	23,764,959	23,596,828
資産除去債務	784,592	792,058
デリバティブ債務	22,710	3,729
固定負債合計	392,989,011	382,298,330
負債合計	454,115,781	446,206,946
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	268,042,601	268,042,601
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
一時差異等調整引当額	▲13,361,364	▲16,615,948
その他の出資剰余金控除額	▲3,097,435	▲6,097,385
出資剰余金（純額）	231,208,763	224,954,229
当期末処分利益	10,142,898	13,166,274
剰余金合計	241,351,662	238,120,503
投資主資本合計	509,394,263	506,163,104
繰延ヘッジ損益	▲23,427	13,440
純資産合計	509,370,836	506,176,545
負債純資産合計	963,486,617	952,383,491

損益計算書

	(単位：千円)	
	2024年8月期	2025年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	29,206,396	28,739,799
その他賃貸事業収入	1,616,128	1,317,701
不動産等売却益	1,431,410	2,354,709
営業収益合計	32,253,935	32,412,210
営業費用		
賃貸事業費用	13,506,676	12,914,009
減損損失	2,326,479	—
資産運用報酬	1,949,032	1,905,846
資産保管手数料	38,753	38,428
一般事務委託手数料	97,028	98,825
役員報酬	6,722	6,722
貸倒引当金繰入額	—	29
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
その他営業費用	423,133	443,757
営業費用合計	20,330,054	17,389,845
営業利益	11,923,880	15,022,364
営業外収益		
受取利息	2,934	22,121
貸倒引当金戻入額	221	—
未払分配金除斥益	5,916	5,864
債務勘定整理益	4,961	1,755
その他	191	21
営業外収益合計	14,226	29,762
営業外費用		
支払利息	1,410,594	1,430,311
投資法人債利息	124,734	116,882
投資法人債発行費償却	16,756	15,889
融資関連費用	323,967	316,773
その他	5,515	5,382
営業外費用合計	1,881,568	1,885,239
経常利益	10,056,538	13,166,887
税引前当期純利益	10,056,538	13,166,887
法人税等合計	605	1,210
当期純利益	10,055,933	13,165,676
前期繰越利益	86,965	597
当期末処分利益	10,142,898	13,166,274

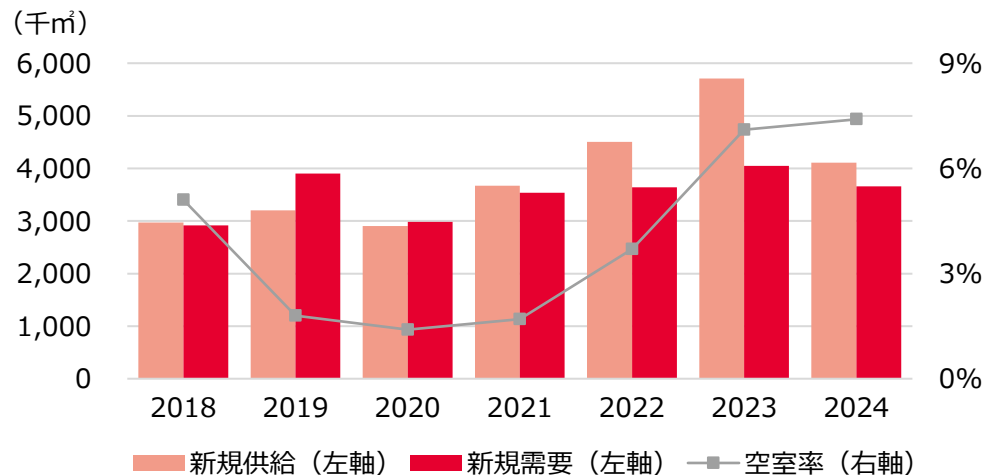
金銭の分配に係る計算書

	(単位：円)	
	2024年8月期	2025年2月期
	1口当たり	1口当たり
I 当期末処分利益	10,142,898,801	13,166,274,220
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	3,254,584,560	3,080,210,738
III 分配金の額	13,396,885,664	5,804 16,245,701,642
うち利益分配金	10,142,301,104	4,394 13,165,490,904
うち利益超過分配金		
一時差異等調整引当額	3,254,584,560	1,410 3,080,210,738
IV 次期繰越利益	597,697	783,316

不動産賃貸事業損益の内訳

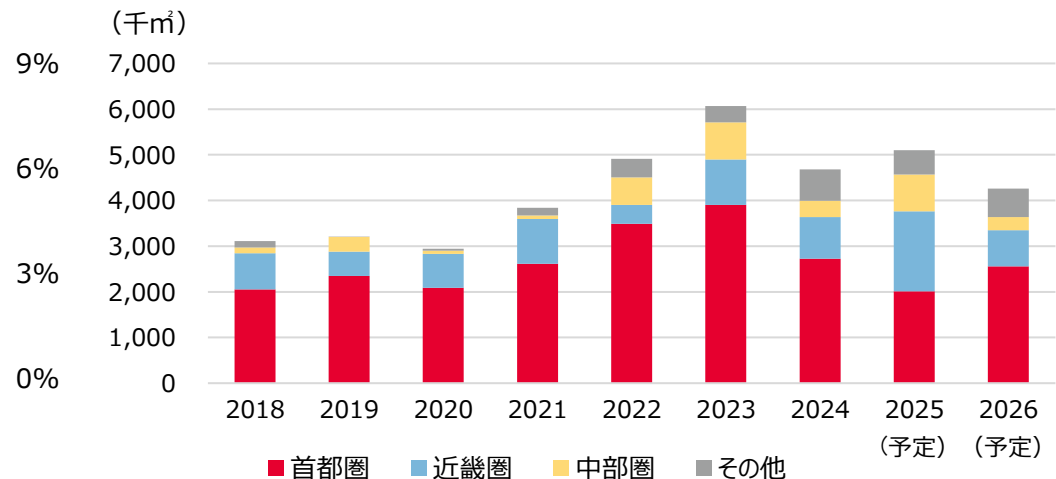
	(単位：千円)	
	2024年8月期	2025年2月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	28,605,619	28,148,686
共益費収入	600,776	591,112
賃貸事業収入計	29,206,396	28,739,799
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	486,511	478,773
付帯収益	594,549	540,052
その他賃貸事業収益	535,067	298,875
その他賃貸事業収入計	1,616,128	1,317,701
不動産賃貸事業収益合計	30,822,524	30,057,500
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用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

三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



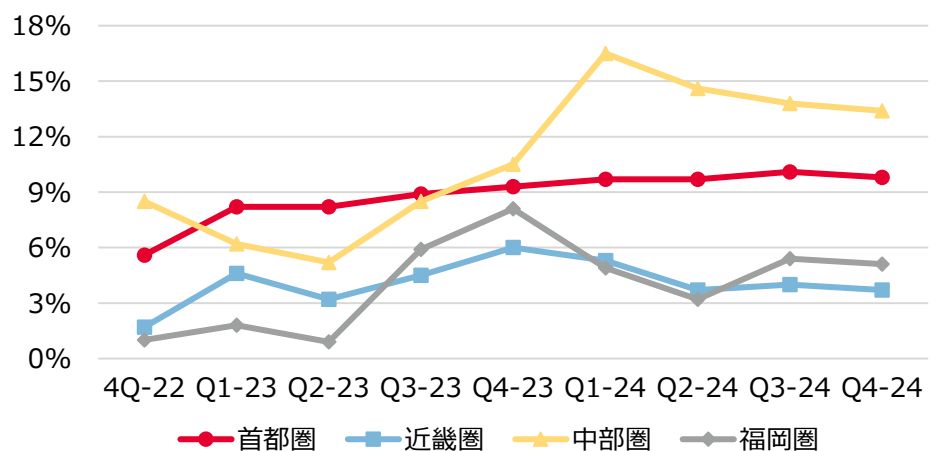
出所：シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向 (全国)



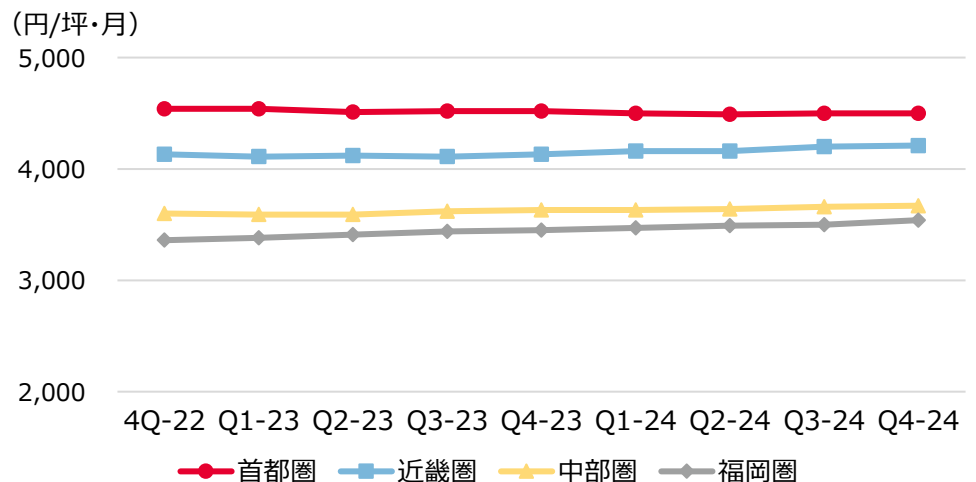
出所：シービーアールイー株式会社

大型マルチテナント型物流施設の空室率



出所：シービーアールイー株式会社

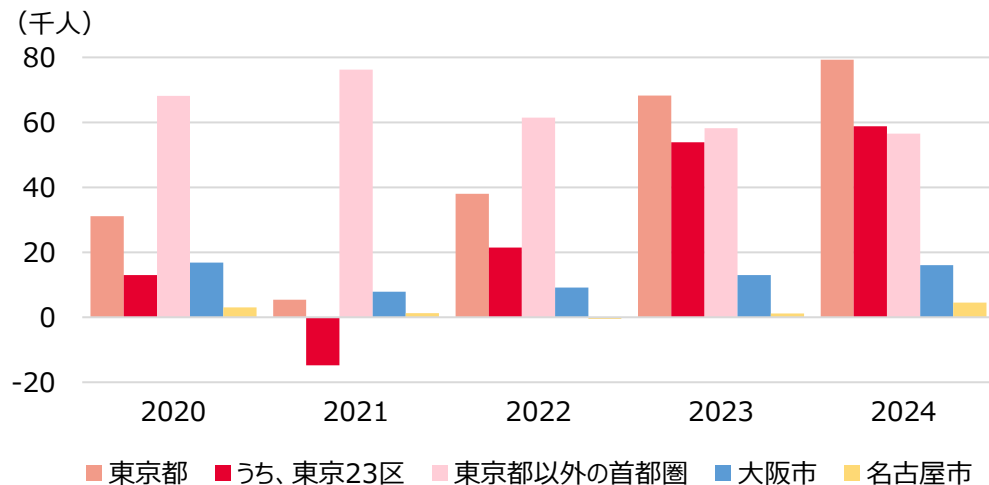
大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



出所：シービーアールイー株式会社

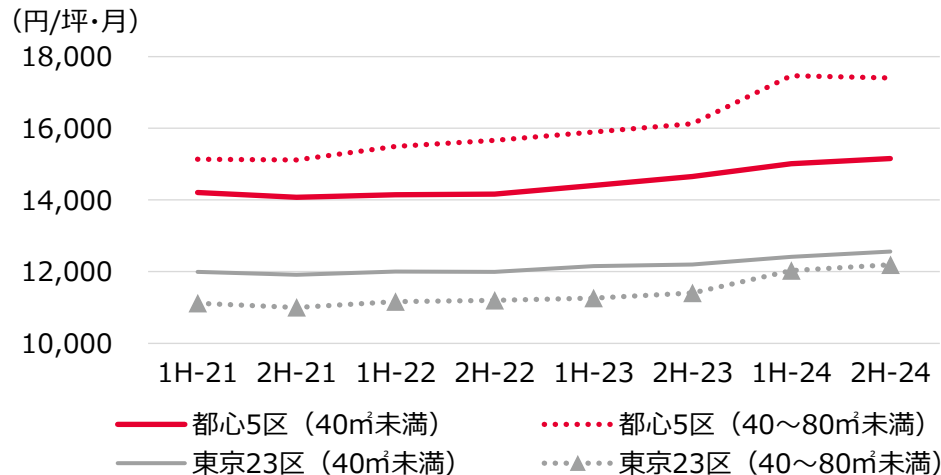
居住施設・商業施設・ホテルの事業環境

都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



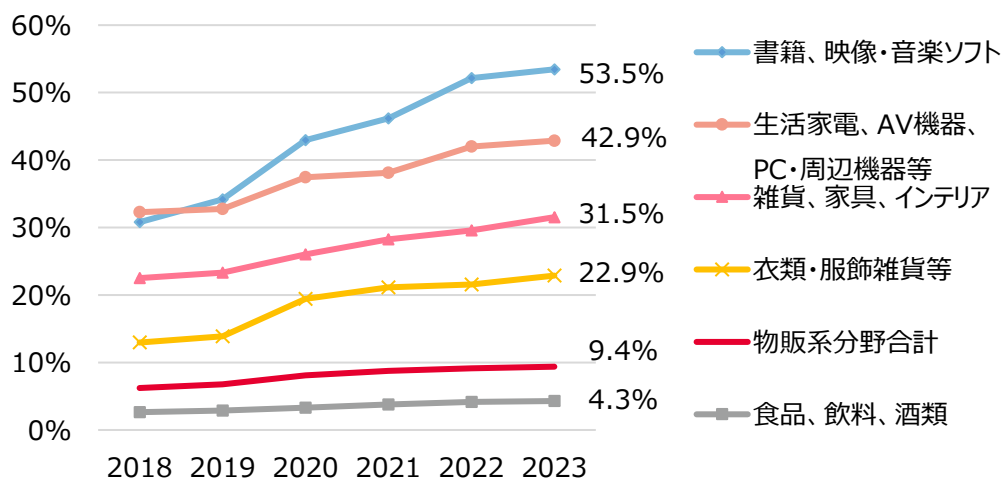
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

東京23区のマンション賃料の動向



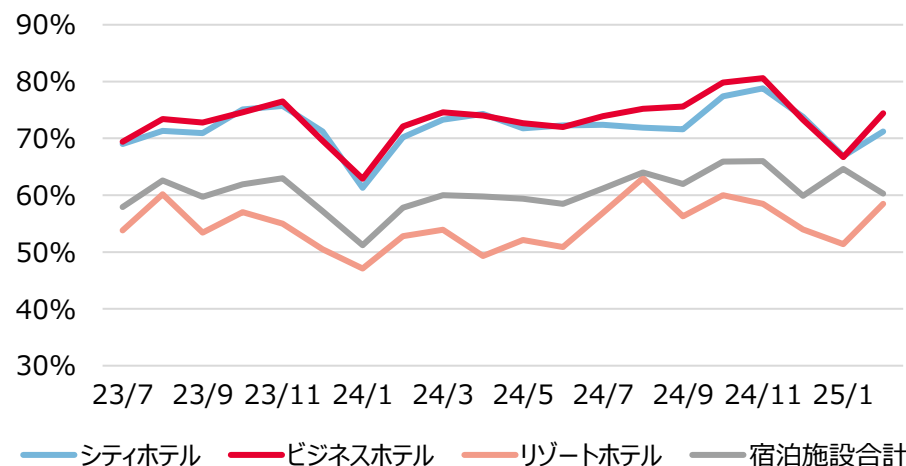
出所：一般財団法人 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」等を基に本資産運用会社が作成

物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

宿泊施設の客室稼働率



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

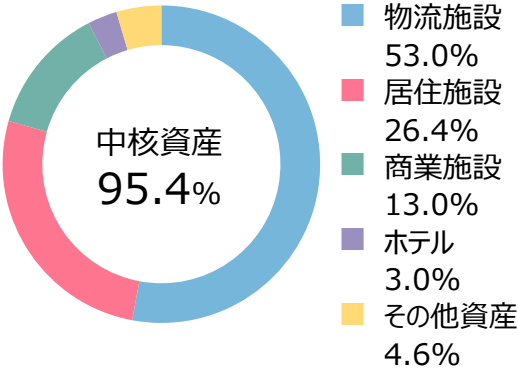
ポートフォリオ・サマリー (2025年3月28日現在)

	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	910,603 百万円	482,219 百万円	240,745 百万円	118,639 百万円	27,340 百万円	41,660 百万円
物件数	229 物件	65 物件	129 物件	22 物件	7 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注)	5.0 %	4.9 %	5.2 %	5.0 %	4.4 %	5.4 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注)	3.8 %	3.8 %	3.8 %	4.0 %	3.4 %	4.0 %
平均築年数	13.8 年	11.4 年	18.9 年	17.0 年	10.8 年	8.1 年
稼働率 (注2)	99.5 %	99.8 %	98.0 %	99.6 %	100.0 %	100.0 %
地域別比率	首都圏 67.3 % 中部圏 3.3 % 近畿圏 7.5 % その他 21.9 %	首都圏 73.9 % 中部圏 3.4 % 近畿圏 5.5 % その他 17.2 %	首都圏 86.1 % 中部圏 2.8 % 近畿圏 9.0 % その他 2.1 %	首都圏 27.5 % 中部圏 2.0 % 近畿圏 15.6 % その他 54.9 %	首都圏 47.7 % 中部圏 16.5 % 近畿圏 5.4 % その他 30.5 %	首都圏 8.2 % その他 91.8 %

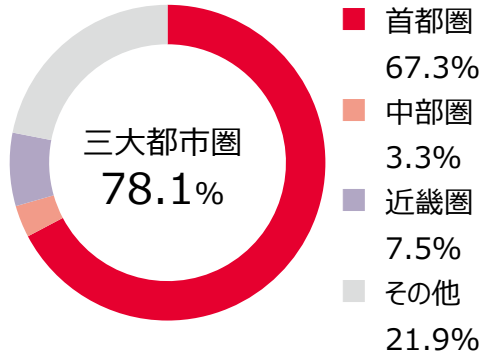
(注1) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2025年1月・3月に売却済みの物件を除く2025年2月期の実績値を年換算したNOI（固定資産税等控除後）を用いて計算しています。

(注2) 稼働率は、2025年2月末時点の数値から2025年3月売却物件を控除し、2025年3月取得物件を加えて再計算しています。

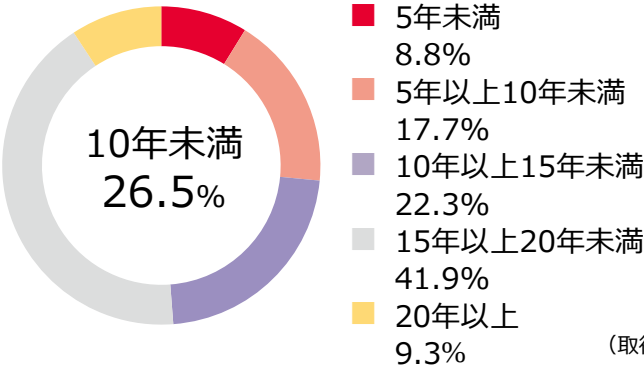
用途別ポートフォリオ



地域別ポートフォリオ



築年数別ポートフォリオ



(取得価格ベース)

ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.0%	50,490.39	100.0%
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	1.7%	62,394.17	100.0%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.4%	14,240.84	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	9,280	1.0%	36,515.81	100.0%
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	26,000	2.9%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.3%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.7%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.2%	54,197.80	100.0%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	0.7%	11,151.51	100.0%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.1%	9,558.32	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.4%	17,448.86	100.0%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.5%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.6%	17,858.01	100.0%
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	3,900	0.4%	22,708.72	100.0%
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	3,530	0.4%	16,150.88	100.0%
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	4,850	0.5%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.4%	21,628.50	100.0%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.5%	34,710.80	100.0%
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	7,630	0.8%	26,937.41	100.0%
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	5,520	0.6%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	8,280	0.9%	47,320.89	100.0%
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	5,140	0.6%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.7%	21,965.04	100.0%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.1%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	0.8%	26,776.67	100.0%
LB-033	Dプロジェクトびびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.2%	23,933.75	100.0%
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	1,280	0.1%	4,481.00	100.0%
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	7,200	0.8%	39,572.32	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.4%	18,437.60	100.0%
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	8,500	0.9%	39,441.32	100.0%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,518	0.4%	10,965.68	100.0%
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.2%	10,764.05	100.0%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.2%	14,106.91	100.0%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.2%	15,668.44	100.0%
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.3%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.7%	39,341.44	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.4%	19,004.72	100.0%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	1,700	0.2%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	5,600	0.6%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	1,040	0.1%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	0.8%	24,368.86	100.0%
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	8,200	0.9%	25,305.82	100.0%
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	6,900	0.8%	40,870.56	100.0%
LB-052	Dプロジェクト仙台平林	大坂府大阪市	3,600	0.4%	22,485.08	100.0%
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	7,300	0.8%	39,580.46	100.0%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.4%	23,795.40	100.0%
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	9,200	1.0%	65,215.07	100.0%
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	4,300	0.5%	16,523.82	100.0%
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	5,700	0.6%	21,402.20	100.0%
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	7,300	0.8%	27,457.34	100.0%
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	1.4%	33,763.46	100.0%
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	0.4%	16,599.30	100.0%
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	6,100	0.7%	29,560.48	100.0%
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	0.2%	6,185.46	100.0%
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	0.4%	24,493.54	100.0%
LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	10,750	1.2%	39,258.06	100.0%
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	15,200	1.7%	65,272.52	100.0%
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	大阪府門真市	3,120	0.3%	12,194.39	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	1.8%	55,863.77	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.5%	73,757.61	94.1%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.4%	26,672.98	100.0%
LM-004	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市	32,600	3.6%	124,489.91	100.0%
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	5,930	0.7%	12,686.30	100.0%
LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	32,000	3.5%	106,859.16	100.0%
LM-007	DPL浦安Ⅲ	千葉県浦安市	30,000	3.3%	57,235.33	100.0%

ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.8%	5,230.39	97.2%
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.5%	3,492.93	95.2%
RE-003	カスティア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	95.4%
RE-004	カスティア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	96.4%
RE-005	カスティア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	100.0%
RE-006	カスティア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	96.6%
RE-007	カスティア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	98.4%
RE-008	カスティア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	96.5%
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	87.5%
RE-010	カスティア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	93.0%
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	94.7%
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	96.3%
RE-013	カスティア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	97.2%
RE-014	カスティアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	97.5%
RE-015	カスティア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	100.0%
RE-016	カスティア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	98.7%
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	94.9%
RE-018	カスティア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	97.7%
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	100.0%
RE-020	カスティア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	95.6%
RE-021	カスティア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	100.0%
RE-023	カスティア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	89.3%
RE-024	カスティア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	100.0%
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	98.2%
RE-026	カスティア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	97.1%
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	98.5%
RE-028	カスティア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	100.0%
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	93.3%
RE-030	カスティア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.3%	3,594.16	100.0%
RE-031	カスティア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	97.3%
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	100.0%
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	95.0%
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	100.0%
RE-036	カスティア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	97.8%
RE-038	カスティア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	98.7%
RE-039	カスティア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	96.6%
RE-040	カスティア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	99.1%
RE-041	カスティア新宿	東京都新宿区	2,950	0.3%	3,150.80	100.0%
RE-042	カスティア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	91.4%
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	0.8%	16,849.50	98.0%
RE-044	カスティア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	94.7%
RE-045	カスティア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	95.0%
RE-046	カスティア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	97.5%
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.5%	4,967.97	94.6%
RE-049	カスティア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	96.4%
RE-050	カスティア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	100.0%
RE-051	カスティア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	98.7%
RE-052	カスティア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	95.6%
RE-053	カスティア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	100.0%
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	98.3%
RE-055	カスティア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	97.3%
RE-056	カスティア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	100.0%
RE-057	カスティア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	97.5%
RE-058	カスティア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	97.3%
RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	0.8%	12,732.35	97.1%
RE-060	カスティア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-061	カスティア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-062	カスティア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	96.5%
RE-063	カスティア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	100.0%
RE-064	カスティア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-065	カスティア旗の台(注2)	東京都大田区	198	0.0%	—	—
RE-066	カスティア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	100.0%
RE-067	カスティア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	90.5%
RE-068	カスティア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	98.0%
RE-069	カスティア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	88.1%
RE-070	カスティア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	96.5%
RE-071	カスティア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	100.0%
RE-072	カスティア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	97.9%
RE-073	カスティア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	100.0%

ポートフォリオ一覧 ③

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	97.7%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	95.0%
RE-076	カスティア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	98.1%
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.2%	3,038.98	100.0%
RE-078	カスティア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	100.0%
RE-079	カスティア蔵前	東京都台東区	1,260	0.1%	1,994.93	100.0%
RE-080	カスティア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	98.0%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	0.8%	18,112.03	100.0%
RE-082	カスティア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	97.6%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	95.4%
RE-084	カスティア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	96.9%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	97.9%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.4%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	95.6%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	94.2%
RE-089	カスティア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.2%	2,123.77	98.6%
RE-090	カスティア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	100.0%
RE-091	カスティア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	97.2%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	96.1%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.5%	17,269.74	100.0%
RE-095	カスティア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	96.3%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.2%	4,208.83	100.0%
RE-097	カスティア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	100.0%
RE-098	カスティア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	97.8%
RE-099	カスティア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	98.8%
RE-105	カスティア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	100.0%
RE-106	カスティア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.6%	18,153.57	100.0%
RE-108	カスティア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	100.0%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.5%	21,367.93	100.0%
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.0%	26,294.49	100.0%
RE-111	エルブレイズ新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	100.0%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.1%	3,808.97	100.0%
RE-116	カスティア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	96.2%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	95.5%
RE-118	カスティア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	97.7%
RE-119	カスティア栄	愛知県名古屋	1,010	0.1%	2,836.00	92.5%
RE-123	カスティア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	96.0%
RE-124	カスティアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	97.4%
RE-125	カスティア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	93.9%
RE-126	カスティア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	98.3%
RE-127	カスティア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	98.4%
RE-128	カスティア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	94.4%
RE-129	カスティア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	5,415.39	97.1%
RE-130	カスティアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	98.4%
RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.2%	7,022.69	97.1%
RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	99.2%
RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	93.3%
RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	95.1%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.3%	10,354.15	100.0%
RE-139	カスティア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.2%	5,086.69	92.6%
RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	97.6%
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	96.3%
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.2%	6,828.78	100.0%
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	1,800	0.2%	4,425.46	100.0%
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,420	0.2%	1,687.89	97.2%
RE-146	セレッソプロテ桜新町	東京都世田谷区	1,070	0.1%	2,503.45	100.0%
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.9%	41,742.84	100.0%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.5%	9,720.49	100.0%
RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.3%	9,277.08	100.0%
RM-005	アクロスプラザ三芳（底地）	埼玉県入間郡	3,740	0.4%	24,018.00	100.0%
RM-006	ドリームタウンAli	青森県青森市	8,100	0.9%	22,196.81	89.6%
RM-007	ASOBOX（底地）	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RM-008	フォオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.4%	8,637.91	100.0%
RM-009	フォオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	0.9%	62,917.73	100.0%
RM-010	フォオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.4%	23,230.77	100.0%
RM-011	アクロスモール泉北（底地）	大阪府堺市	3,250	0.4%	30,824.72	100.0%
RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	34,120	3.7%	138,900.39	100.0%

ポートフォリオ一覧④

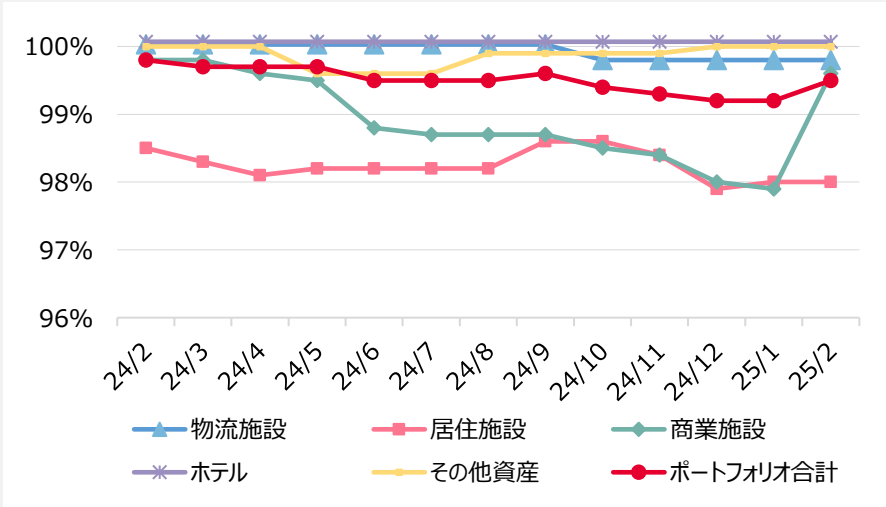
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(mi)	稼働率 (注1)
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フオロセんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.8%	20,050.86	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢（底地）	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.2%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設（底地）	神奈川県平塚市	5,620	0.6%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 （底地）	大阪府大阪市	4,500	0.5%	6,669.74	100.0%
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	0.1%	1,066.95	100.0%
RR-008	フオロ葛蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.5%	19,104.17	100.0%
RR-009	ハピアス海田（底地）	広島県安芸郡	1,400	0.2%	13,415.52	100.0%
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	0.5%	30,517.69	100.0%
RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	2,689	0.3%	9,470.27	100.0%
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	0.5%	7,932.37	100.0%
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	奈良県奈良市	1,470	0.2%	2,637.18	100.0%
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	愛知県名古屋	4,500	0.5%	7,605.41	100.0%
HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	5,200	0.6%	7,011.58	100.0%
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	3,140	0.3%	6,770.65	100.0%
HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	3,116	0.3%	1,909.44	100.0%
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	5,114	0.6%	3,665.15	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.1%	4,177.52	100.0%
OT-002	油壱マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.1%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル（ダイワロ イネットホテル那覇おもろまち）	沖縄県那覇市	7,600	0.8%	13,480.00	100.0%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.2%	3,064.89	100.0%
OT-005	ナーサリールームベアーベアー大森 西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	28,800	3.2%	29,915.08	100.0%

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(mi)	稼働率 (注1)
物流施設	65 物件	482,219	53.0%	2,027,219.67	99.8%
居住施設	129 物件	240,745	26.4%	445,838.82	98.0%
商業施設	22 物件	118,639	13.0%	554,827.79	99.6%
ホテル	7 物件	27,340	3.0%	37,531.78	100.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.6%	55,884.23	100.0%
ポートフォリオ合計	229 物件	910,603	100.0%	3,121,302.29	99.5%

(注1) 稼働率は2025年2月末時点の数値を、また、2025年3月28日付で取得したセレスプロローテ桜新町については取得日時点の数値を記載しています。なお、稼働率は、2025年3月売却物件を控除し、2025年3月取得物件を加えて再計算しています。

(注2) 2025年4月1日付で、カスタリア上池台からカスタリア旗の台に名称変更しています。同物件は、2024年7月より建替えを実施しており、2025年7月に新規運用開始予定です。同物件の取得価格については、建替え前の数値を記載しています。

月末稼働率



(注) 2025年2月の稼働率は、2025年3月売却物件を控除し、2025年3月取得物件を加えて再計算しています。

不動産鑑定評価額 比較表 ①

(単位：百万円) (単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年8月期			2025年2月期			前期比		
					2024年 8月期	2025年 2月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法	
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
LB-001	Dプロジェクト町田	9,200	8,922	2,677	11,600	11,600	0	3.7	3.6/3.7	3.9	3.7	3.6/3.7	3.9	0.0	0.0	0.0
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,411	5,088	19,500	19,500	0	3.7	3.7	3.9	3.7	3.7	3.9	0.0	0.0	0.0
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,522	1,297	4,830	4,820	▲10	4.1	4.1/4.3	4.3	4.1	4.1/4.3	4.3	0.0	0.0	0.0
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	9,280	9,074	1,725	10,800	10,800	0	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	24,958	5,941	30,900	30,900	0	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,863	476	3,340	3,340	0	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	5,876	1,473	7,350	7,350	0	4.0	3.9/4.0	4.2	4.0	3.9/4.0	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	9,826	3,073	13,020	12,900	▲120	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.1/4.2	4.4	0.0	0.0	0.0
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,567	1,692	7,260	7,260	0	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,129	80	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	2,982	927	3,910	3,910	0	4.6	4.5/4.6	4.8	4.6	4.5/4.6	4.8	0.0	0.0	0.0
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	3,879	1,700	5,580	5,580	0	4.2	3.9/4.0/ 4.1	4.4	4.2	3.9/4.0/ 4.1	4.4	0.0	0.0	0.0
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	4,980	2,229	7,220	7,210	▲10	4.3	4.2/4.4	4.5	4.3	4.2/4.4	4.5	0.0	0.0	0.0
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,900	3,558	1,401	5,000	4,960	▲40	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,530	3,254	1,055	4,310	4,310	0	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,850	4,478	1,301	6,170	5,780	▲390	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-024	DPL犬山	3,940	3,580	1,129	4,710	4,710	0	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.1/4.2	4.4	0.0	0.0	0.0
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	4,013	1,236	5,250	5,250	0	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.8/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,630	6,893	2,626	9,510	9,520	10	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	4,952	1,877	6,830	6,830	0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,280	7,483	4,616	12,100	12,100	0	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	4,598	2,321	6,910	6,920	10	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	6,028	1,341	7,370	7,370	0	4.0	3.5	4.3	4.0	3.5	4.3	0.0	0.0	0.0
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,264	3,435	12,700	12,700	0	4.2	3.9	4.4	4.2	3.9	4.4	0.0	0.0	0.0
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	6,851	1,708	8,560	8,560	0	3.9	3.6	4.0	3.9	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,824	555	2,370	2,380	10	5.0	4.9/5.1	5.2	5.0	4.9/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,146	173	1,320	1,320	0	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	0.0	0.0	0.0
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	6,582	2,437	8,990	9,020	30	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,036	1,073	4,110	4,110	0	4.2	4.1/4.3	4.4	4.2	4.1/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,314	2,185	10,500	10,500	0	3.5	3.4/3.6	3.7	3.5	3.4/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,518	3,241	998	4,240	4,240	0	4.8	4.4	5.1	4.8	4.4	5.1	0.0	0.0	0.0
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,345	564	1,910	1,910	0	4.5	4.2	4.7	4.5	4.2	4.7	0.0	0.0	0.0

不動産鑑定評価額 比較表 ②

(単位：百万円)								(単位：％)									
物件番号	物件名称	取得価格	2025年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年8月期			2025年2月期			前期比			
					2024年 8月期	2025年 2月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,797	432	2,230	2,230	0	5.0	5.1	5.2	5.0	5.1	5.2	0.0	0.0	0.0	
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,565	464	2,030	2,030	0	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0	
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,765	774	3,540	3,540	0	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0	
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,429	1,600	6,890	7,030	140	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,469	1,250	4,620	4,720	100	4.7	4.2	5.1	4.6	4.1	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1	
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,497	1,062	2,560	2,560	0	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,490	1,159	6,650	6,650	0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0	
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	990	319	1,310	1,310	0	4.1	4.1/4.2	4.3	4.1	4.1/4.2	4.3	0.0	0.0	0.0	
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,203	1,906	9,110	9,110	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0	
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,676	1,593	9,270	9,270	0	3.9	3.6	4.0	3.9	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,285	1,734	8,020	8,020	0	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0	
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,250	969	4,250	4,220	▲30	4.4	4.2/4.3/ 4.6	－	4.4	4.2/4.3/ 4.6	－	0.0	0.0	－	
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	7,300	6,537	2,302	8,840	8,840	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,250	699	3,950	3,950	0	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0	
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,338	2,761	11,100	11,100	0	4.3	4.2/4.4	4.5	4.3	4.2/4.4	4.5	0.0	0.0	0.0	
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,181	728	4,910	4,910	0	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0	
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,487	1,022	6,510	6,510	0	4.0	3.7	4.2	4.0	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0	
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	7,015	1,544	8,540	8,560	20	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0	
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,055	2,344	14,400	14,400	0	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0	
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,671	858	4,550	4,530	▲20	3.7	3.7	3.9	3.7	3.7/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0	
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,773	1,476	7,240	7,250	10	4.0	3.9	4.2	4.0	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0	
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,407	222	1,630	1,630	0	4.8	4.7/4.8	5.0	4.8	4.7/4.8	5.0	0.0	0.0	0.0	
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,774	785	4,560	4,560	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6/4.7	4.8	0.0	0.0	0.0	
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,518	1,681	12,150	12,200	50	3.5	3.2	3.8	3.5	3.2	3.8	0.0	0.0	0.0	
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	14,724	1,875	16,500	16,600	100	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.8/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0	
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	3,120	3,096	313	3,410	3,410	0	5.0	4.8/5.2	－	5.0	4.8/5.2	－	0.0	0.0	－	
LM-001	DPL三郷	16,831	15,957	4,842	20,700	20,800	100	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0	
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,429	5,670	18,100	18,100	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	
LM-003	DPL北九州	3,510	3,134	965	4,100	4,100	0	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0	
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	31,291	6,108	37,400	37,400	0	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0	
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,735	934	6,670	6,670	0	4.5	3.9	5.0	4.5	3.9	5.0	0.0	0.0	0.0	
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	31,297	5,302	36,600	36,600	0	3.7	3.6/3.8	3.9	3.7	3.6/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0	

不動産鑑定評価額 比較表 ③

(単位：百万円) (単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 2月期 帳簿 価格	含み損益	鑑定評価額			2024年8月期			2025年2月期			前期比		
					2024年 8月期	2025年 2月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法	
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
LM-007	DPL浦安Ⅲ	30,000	29,958	941	31,100	30,900	▲200	3.3	3.3/3.4	3.5	3.3	3.3/3.4	3.5	0.0	0.0	0.0
物流施設 合計		482,219	455,507	117,072	572,820	572,580	▲240	－	－	－	－	－	－	－	－	－
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,246	4,253	11,400	11,500	100	3.1	3.3	3.3	3.1	3.3	3.3	0.0	0.0	0.0
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,043	1,096	5,110	5,140	30	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-003	カスティア芝公園	2,630	2,356	673	2,990	3,030	40	3.4	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,251	698	2,920	2,950	30	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,034	335	2,370	2,370	0	3.2	3.3	3.4	3.2	3.3	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,035	464	1,470	1,500	30	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,041	878	2,880	2,920	40	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,728	521	3,240	3,250	10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,505	344	2,840	2,850	10	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-010	カスティア新宿夏目坂	1,865	1,754	145	1,890	1,900	10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	1,800	1,590	649	2,210	2,240	30	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,344	225	1,550	1,570	20	3.2	3.4	3.4	3.2	3.4	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,231	768	2,970	3,000	30	3.4	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,624	1,145	2,760	2,770	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-015	カスティア参宮橋	1,393	1,429	680	2,070	2,110	40	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,135	694	1,810	1,830	20	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,018	611	1,620	1,630	10	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-018	カスティア新富町	932	847	462	1,290	1,310	20	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	764	395	1,150	1,160	10	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-020	カスティア原宿	887	853	456	1,280	1,310	30	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0
RE-021	カスティア代々木上原	608	622	287	908	910	2	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	553	245	795	799	4	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-023	カスティア新宿7丁目	464	422	223	646	646	0	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-024	カスティア人形町	947	831	808	1,630	1,640	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	923	806	1,730	1,730	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-026	カスティア新御茶ノ水	914	845	514	1,350	1,360	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,205	914	2,090	2,120	30	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,070	699	1,770	1,770	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0

不動産鑑定評価額 比較表 ④

(単位：百万円) (単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年8月期			2025年2月期			前期比		
					2024年 8月期	2025年 2月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法	
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	675	607	335	934	943	9	3.5	3.2	3.7	3.5	3.2	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-030	カスティア新宿御苑	2,720	2,493	1,216	3,790	3,710	▲80	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-031	カスティア高輪台	860	813	526	1,330	1,340	10	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	666	599	334	934	934	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	444	200	636	645	9	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	381	202	583	584	1	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,119	560	1,680	1,680	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-036	カスティア南麻布	642	612	321	930	934	4	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	2,880	2,678	1,171	3,770	3,850	80	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,431	1,778	4,120	4,210	90	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,195	4,304	11,200	11,500	300	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,122	2,137	5,120	5,260	140	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0
RE-041	カスティア新宿	2,950	2,854	1,245	4,030	4,100	70	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	823	756	1,560	1,580	20	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	5,738	4,201	9,860	9,940	80	—	3.1	5.3	—	3.1	5.3	—	0.0	0.0
RE-044	カスティア初台	2,030	1,920	969	2,780	2,890	110	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,798	751	2,520	2,550	30	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-046	カスティア恵比寿	1,420	1,335	564	1,900	1,900	0	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	4,500	3,890	1,349	5,240	5,240	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-049	カスティア雪谷	1,110	963	406	1,370	1,370	0	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,271	258	1,520	1,530	10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,290	569	1,860	1,860	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-052	カスティア菊川	817	713	326	1,020	1,040	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-053	カスティア目黒	844	828	611	1,420	1,440	20	3.4	3.1	3.5	3.4	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	932	637	1,580	1,570	▲10	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-055	カスティア自由が丘	1,200	1,144	585	1,730	1,730	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-056	カスティア目白	988	916	413	1,310	1,330	20	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,324	1,085	3,410	3,410	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-058	カスティア斐町	1,140	1,064	515	1,580	1,580	0	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	7,380	6,528	4,971	11,100	11,500	400	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-060	カスティア八雲	857	802	162	968	965	▲3	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-061	カスティア戸越駅前	1,560	1,432	1,007	2,400	2,440	40	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0

不動産鑑定評価額 比較表 ⑤

(単位：百万円)																	(単位：%)		
物件番号	物件名称	取得価格	2025年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年8月期			2025年2月期			前期比					
					2024年 8月期	2025年 2月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法				
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-062	カスティア本所吾妻橋	996	915	554	1,430	1,470	40	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-063	カスティア北沢	742	718	311	1,030	1,030	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-064	カスティア門前仲町	503	435	290	724	726	2	3.7	3.8	3.9	3.7	3.8	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-065	カスティア旗の台（注1）	198	101	72	126	174	48	3.6	3.2	3.7	3.6	3.2	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-066	カスティア森下	832	748	521	1,230	1,270	40	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-067	カスティア若林公園	776	746	273	1,010	1,020	10	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-068	カスティア浅草橋	792	718	421	1,120	1,140	20	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-069	カスティア入谷	546	491	276	761	768	7	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-070	カスティア北上野	2,641	2,308	1,481	3,770	3,790	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-071	カスティア森下Ⅱ	686	607	442	1,030	1,050	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-072	カスティア三ノ輪	1,430	1,237	692	1,890	1,930	40	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-073	カスティア尾山台	533	500	216	716	717	1	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-074	カスティア中野	1,060	943	626	1,560	1,570	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-075	カスティア用賀	923	859	540	1,390	1,400	10	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-076	カスティア住吉	948	802	467	1,250	1,270	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	2,160	1,872	1,407	3,280	3,280	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-078	カスティア押上	1,100	901	528	1,410	1,430	20	3.7	4.0/3.8	3.9	3.7	4.0/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,089	730	1,780	1,820	40	3.6	3.8/3.7	3.8	3.6	3.8/.3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-080	カスティア中延	1,790	1,571	1,188	2,750	2,760	10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,428	6,071	11,400	11,500	100	3.9	3.6	4.2	3.9	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-082	カスティア戸越	1,770	1,562	1,207	2,770	2,770	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-083	カスティア大井町	1,181	1,092	707	1,800	1,800	0	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-084	カスティア大森	1,500	1,340	749	2,080	2,090	10	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-085	カスティア三宿	1,900	1,742	1,037	2,770	2,780	10	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-086	カスティア荒川	1,660	1,453	1,226	2,630	2,680	50	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-087	カスティア大森Ⅱ	2,370	2,189	1,120	3,280	3,310	30	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-088	カスティア中目黒	3,800	3,868	1,471	5,310	5,340	30	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-089	カスティア目黒長者丸	2,030	2,008	841	2,830	2,850	20	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-090	カスティア目黒鷹番	1,750	1,689	580	2,260	2,270	10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-091	カスティア大森Ⅲ	1,520	1,408	621	2,020	2,030	10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-093	カスティア目黒平町	1,165	1,149	330	1,480	1,480	0	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,349	1,760	5,110	5,110	0	4.7	4.5/4.9	－	4.7	4.5/4.9	－	0.0	0.0	－			

不動産鑑定評価額 比較表 ⑥

(単位：百万円)								(単位：%)									
物件番号	物件名称	取得価格	2025年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年8月期			2025年2月期			前期比			
					2024年 8月期	2025年 2月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
RE-095	カスタリア本駒込	1,520	1,416	523	1,930	1,940	10	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0	
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,617	812	2,430	2,430	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	
RE-097	カスタリア鶴見	666	578	318	884	897	13	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0	
RE-098	カスタリア船橋	704	639	279	919	919	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	
RE-099	カスタリア西船橋	783	698	411	1,100	1,110	10	4.4	4.2	4.5	4.4	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0	
RE-105	カスタリア野毛山	325	296	115	412	412	0	4.3	4.1	4.4	4.3	4.1	4.4	0.0	0.0	0.0	
RE-106	カスタリア市川	461	389	267	656	657	1	4.3	4.2	4.5	4.3	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0	
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,285	2,624	6,910	6,910	0	4.4	4.2/4.6	－	4.4	4.2/4.6	－	0.0	0.0	－	
RE-108	カスタリア武蔵小杉	1,680	1,577	522	2,080	2,100	20	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0	
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	3,050	1,719	4,770	4,770	0	4.6	4.4/4.8	－	4.6	4.4/4.8	－	0.0	0.0	－	
RE-110	バ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	9,100	6,515	4,584	11,100	11,100	0	4.2	4.0/4.4	－	4.2	4.0/4.4	－	0.0	0.0	－	
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,493	826	2,320	2,320	0	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0	
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	804	485	1,290	1,290	0	4.2	4.0/4.4	－	4.2	4.0/4.4	－	0.0	0.0	－	
RE-116	カスタリア堺筋本町	1,490	1,256	893	2,150	2,150	0	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	
RE-117	カスタリア新梅田	1,376	1,166	813	1,970	1,980	10	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0	
RE-118	カスタリア阿倍野	4,368	3,900	2,919	6,740	6,820	80	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	
RE-119	カスタリア栄	1,010	889	520	1,410	1,410	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0	
RE-123	カスタリア東比恵	960	814	545	1,330	1,360	30	4.1	4.3	4.3	4.1	4.3	4.3	0.0	0.0	0.0	
RE-124	カスタリアタワー長堀橋	3,400	2,828	2,531	5,310	5,360	50	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	
RE-125	カスタリア三宮	1,230	1,004	685	1,690	1,690	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0	
RE-126	カスタリア勾当台公園	481	399	211	611	611	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	
RE-127	カスタリア一番町	783	635	384	1,020	1,020	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	
RE-128	カスタリア大町	656	595	290	886	886	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	
RE-129	カスタリア上町台	2,190	1,919	1,320	3,220	3,240	20	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	
RE-130	カスタリアタワー肥後橋	2,670	2,253	1,806	4,060	4,060	0	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0	
RE-132	カスタリア伏見	2,260	1,827	1,462	3,290	3,290	0	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0	
RE-134	カスタリア薬院	930	845	594	1,420	1,440	20	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	
RE-135	カスタリア壬生	1,193	995	714	1,710	1,710	0	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0	
RE-136	カスタリア榴ヶ岡	1,208	1,020	909	1,920	1,930	10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0	
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,327	642	2,980	2,970	▲10	4.8	4.7/5.1	－	4.8	4.7/5.1	－	0.0	0.0	－	
RE-139	カスタリア志賀本通	1,730	1,419	1,050	2,470	2,470	0	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0	
RE-140	カスタリア京都西大路	973	941	118	1,060	1,060	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0	

不動産鑑定評価額 比較表 ⑦

(単位：百万円) (単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年8月期			2025年2月期			前期比		
					2024年 8月期	2025年 2月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法	
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	2,000	1,863	1,256	3,120	3,120	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,695	644	2,420	2,340	▲80	4.7	4.5/4.9	－	4.7	4.5/4.9	－	0.0	0.0	－
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,687	422	2,100	2,110	10	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,496	33	1,520	1,530	10	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0
居住施設 合計		239,675	211,388	117,518	326,129	328,907	2,778	－	－	－	－	－	－	－	－	－
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,426	1,573	9,000	9,000	0	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0
RM-002	フォレオひらかた（注2）	4,578	1,878	51	1,900	1,930	30	7.4	5.6	6.2	－	－	－	－	－	－
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	3,985	544	4,530	4,530	0	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0
RM-004	ウニクス高崎	3,000	2,845	434	3,270	3,280	10	5.7	5.4	5.9	5.7	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0
RM-005	アクロスプラザ三芳（底地）	3,740	3,740	300	4,040	4,040	0	－	4.2	－	－	4.2	－	－	0.0	－
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,567	822	8,390	8,390	0	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0
RM-007	ASOBOX（底地）	1,600	1,617	582	2,140	2,200	60	－	4.8	－	－	4.7	－	－	▲0.1	－
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,566	433	4,000	4,000	0	4.8	4.3	5.1	4.8	4.3	5.1	0.0	0.0	0.0
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,718	1,001	8,720	8,720	0	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,099	690	3,790	3,790	0	4.5	4.3	4.8	4.5	4.3	4.8	0.0	0.0	0.0
RM-011	アクロスモール泉北（底地）	3,250	3,383	586	3,950	3,970	20	－	4.3	－	－	4.3	－	－	0.0	－
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,469	2,830	35,600	36,300	700	4.8	4.6	5.1	4.7	4.5	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,620	309	1,930	1,930	0	4.4	3.9	4.4	4.4	3.9	4.4	0.0	0.0	0.0
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,772	1,297	8,070	8,070	0	5.4	5.1	5.6	5.4	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0
RR-003	アクロスプラザ稲沢（底地）	2,390	2,390	280	2,660	2,670	10	－	4.9	－	－	4.9	－	－	0.0	－
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	2,230	2,027	552	2,520	2,580	60	5.8	5.9	6.0	5.7	5.8	5.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
RR-005	平塚商業施設（底地）	5,620	5,857	1,102	6,950	6,960	10	－	4.0	－	－	4.0	－	－	0.0	－
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）	4,500	4,541	898	5,340	5,440	100	－	4.0	－	－	4.0	－	－	0.0	－
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	757	16	786	774	▲12	4.1	3.7	4.2	4.1	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,776	513	5,360	5,290	▲70	4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0
RR-009	ハピアス海田（底地）	1,400	1,471	88	1,560	1,560	0	－	4.8	－	－	4.8	－	－	0.0	－
RU-001	COMBOX310	4,480	4,082	1,277	5,340	5,360	20	5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,652	67	2,720	2,720	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
商業施設 合計		123,217	117,248	16,255	132,566	133,504	938	－	－	－	－	－	－	－	－	－

不動産鑑定評価額 比較表 ⑧

(単位：百万円)								(単位：%)								
物件番号	物件名称	取得価格	2025年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2024年8月期			2025年2月期			前期比		
					2024年 8月期	2025年 2月期	前期比	直還法	DCF法		直還法	DCF法		直還法	DCF法	
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,542	607	5,030	5,150	120	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	▲0.1	▲0.1	▲0.1
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,376	33	1,400	1,410	10	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,206	▲716	4,380	4,490	110	3.9	3.7	4.1	3.8	3.6	4.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
HO-004	アマネク金沢	5,200	4,871	338	5,160	5,210	50	5.0	4.6	5.0	4.9	4.6	5.0	▲0.1	0.0	0.0
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	2,952	967	3,440	3,920	480	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	▲0.1	▲0.1	▲0.1
HO-006	MIMARU東京 赤坂	3,116	3,122	217	3,320	3,340	20	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	5,114	5,103	386	5,470	5,490	20	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
ホテル 合計		27,340	27,174	1,835	28,200	29,010	810	－	－	－	－	－	－	－	－	－
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	742	597	1,340	1,340	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	962	357	1,320	1,320	0	5.8	5.6	5.9	5.8	5.6	5.9	0.0	0.0	0.0
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	7,600	6,804	1,655	8,440	8,460	20	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,743	256	2,000	2,000	0	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエル シア大田大森西店	1,380	1,370	39	1,410	1,410	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
OT-006	GRANODE広島	28,800	27,363	5,836	33,100	33,200	100	4.0	3.8	4.1	4.0	3.8	4.1	0.0	0.0	0.0
その他資産 合計		41,660	38,987	8,742	47,610	47,730	120	－	－	－	－	－	－	－	－	－
ポートフォリオ 合計		914,111	850,306	261,424	1,107,325	1,111,731	4,406	－	－	－	－	－	－	－	－	－

2025年3月取得物件

RE-146	セレッソプロテ桜新町（注3）	1,070	—	—	—	1,470	—	—	—	—	4.0	4.0/4.2	—	—	—	—
--------	----------------	-------	---	---	---	-------	---	---	---	---	-----	---------	---	---	---	---

(注1) 2025年4月1日付で、カスティア上池台からカスティア旗の台に名称変更しています。同物件は、2024年7月より建替えを実施しており、2025年7月に新規運用開始予定です。同物件の取得価格については建替え前の数値を記載しています。また、2024年8月期及び2025年2月期の鑑定評価額については建替え後の借地権付建物を所与とした借地権（建替えに伴う解体中または建替え中の建物の敷地）のみの部分鑑定評価です。

(注2) フォレオひらかたは、2025年3月3日付で売却済みです。同物件の2025年2月期の鑑定評価額については、対象物件を取り壊し、更地化することを考慮した価格です。

(注3) 2025年3月28日付で取得したセレッソプロテ桜新町の2025年2月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2024年8月期				2025年2月期			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	19,846	94.8	129,136	5.6	20,544	94.9	131,536	5.7
金融機関	215	1.0	1,355,694	58.7	210	1.0	1,350,368	58.8
銀行・信託銀行	66	0.3	1,200,034	52.0	65	0.3	1,203,072	52.4
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	55	0.3	122,350	5.3	54	0.2	126,654	5.5
信託銀行	11	0.1	1,077,684	46.7	11	0.1	1,076,418	46.9
生命保険会社	9	0.0	54,867	2.4	9	0.0	55,137	2.4
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	140	0.7	100,793	4.4	136	0.6	92,159	4.0
信用金庫	77	0.4	36,409	1.6	77	0.4	37,620	1.6
その他	63	0.3	64,384	2.8	59	0.3	54,539	2.4
その他国内法人	441	2.1	132,875	5.8	465	2.1	137,287	6.0
外国人	413	2.0	562,872	24.4	399	1.8	500,867	21.8
証券会社	22	0.1	127,639	5.5	22	0.1	175,181	7.6
合計	20,937	100.0	2,308,216	100.0	21,640	100.0	2,295,239	100.0

主要投資主

氏名又は名称	2025年2月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	522,434	22.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	403,380	17.6%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	111,716	4.9%
大和ハウス工業株式会社	91,200	4.0%
SMBC日興証券株式会社	49,835	2.2%
JPモルガン証券株式会社	37,741	1.6%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアン ト トリーティー 505234	34,355	1.5%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カ ンパニー 505103	30,800	1.3%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	28,766	1.3%
ビーエムワイエム アズ エージーテイ クライアンツ 10 パーセント	25,610	1.1%
合計	1,335,837	58.2%

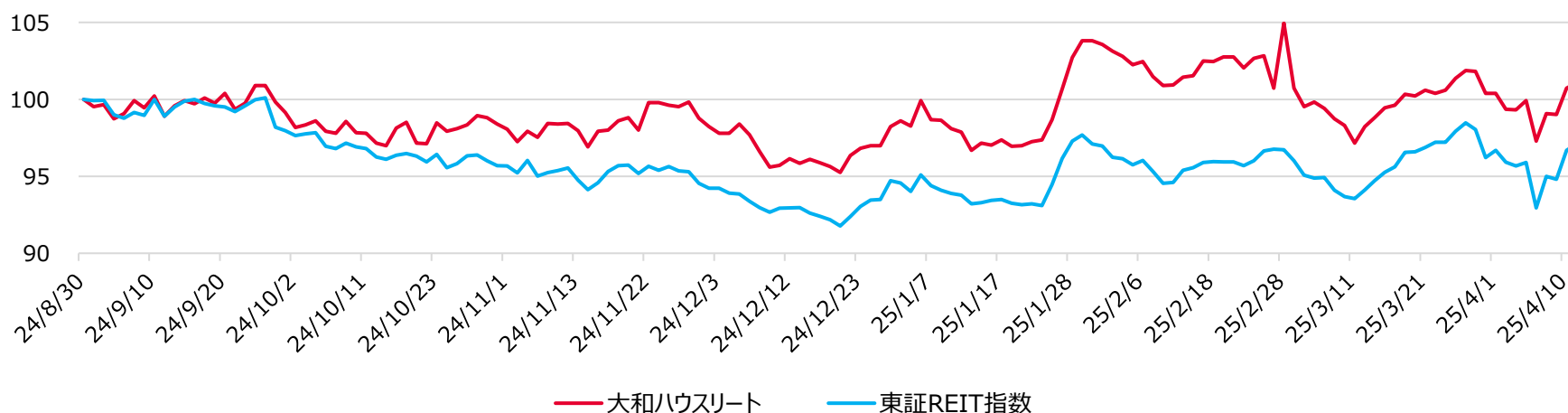
投資口価格の推移

投資口価格及び売買高の推移



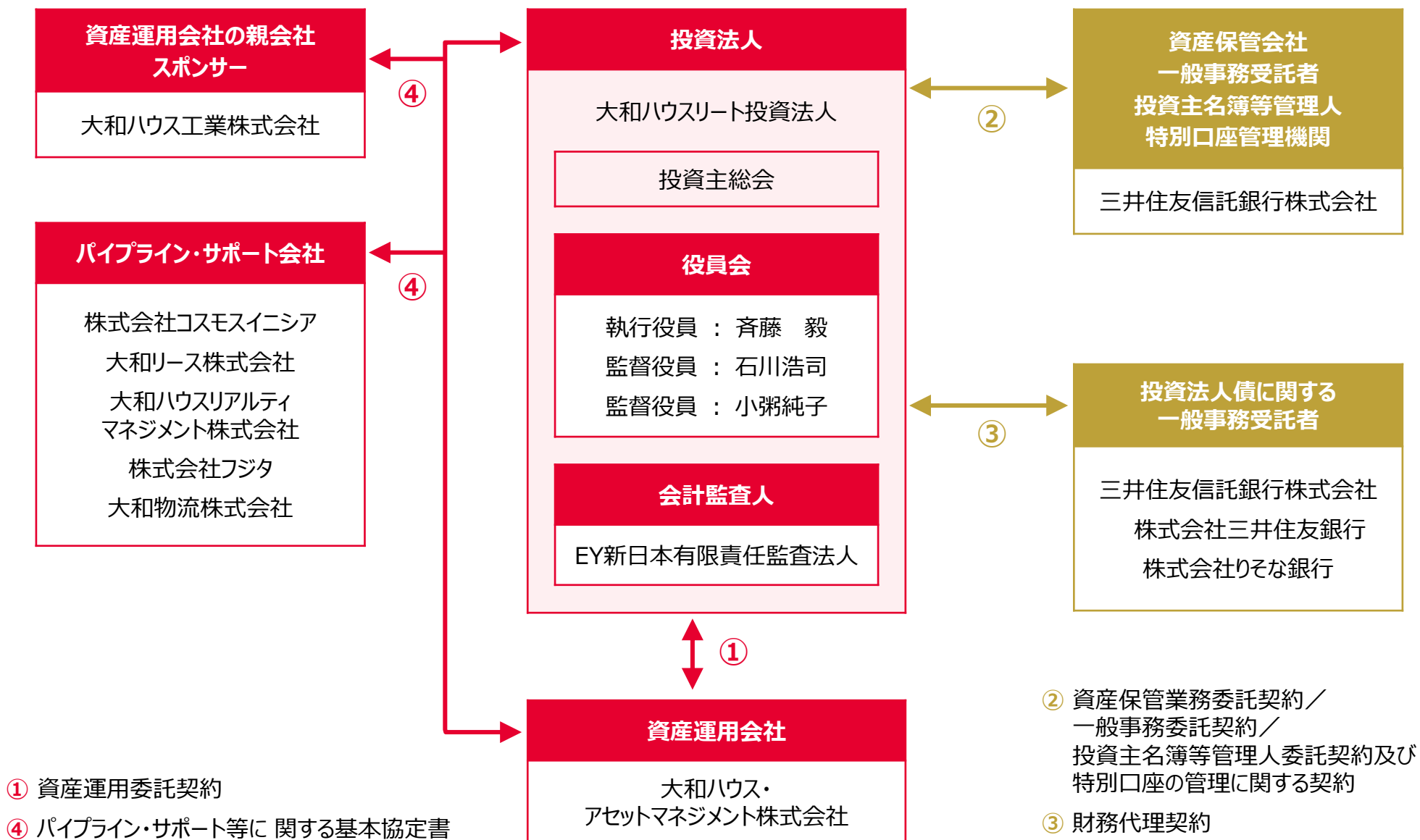
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。

相対価格の推移



(注) 2024年8月期の期末(2024年8月30日)の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

投資法人の仕組み図



ご注意事項

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。
大和ハウスリート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各金融商品取引業者へお問い合わせください。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政・府令、ならびに東京証券取引所
上場規則その他の関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮説および判断に基づくものであり、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公共性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁じます。