

2024年2月期 決算短信 (REIT)

2024年4月16日

不動産投資信託証券発行者名 大和ハウスリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 8984 URL <https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 斉藤 毅
資産運用会社名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土田 耕一
問合せ先責任者 (役職名) 大和ハウスリート本部 (氏名) 朝比奈 孝祐
ファンド企画部長
TEL (03) 3595-1265

有価証券報告書提出予定日 2024年5月24日 分配金支払開始予定日 2024年5月13日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年2月期の運用、資産の状況 (2023年9月1日～2024年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年2月期	29,643	△0.9	12,138	△6.0	10,378	△7.5	10,378	△7.5
2023年8月期	29,920	1.5	12,914	1.4	11,224	0.9	11,224	0.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年2月期	4,473	2.0	1.1	35.0
2023年8月期	4,838	2.2	1.2	37.5

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2024年2月期	5,711	4,491	1,220	13,249	10,419	2,830	100.4	2.0
2023年8月期	5,643	4,841	802	13,091	11,231	1,860	100.1	2.2

(注) 2024年2月期の利益超過分配金総額2,830百万円のうち、一時差異等調整引当額は2,777百万円、その他の利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) は53百万円です。また、2024年2月期において利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.001です。

2023年8月期の利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年2月期	957,752	515,502	53.8	222,199
2023年8月期	958,747	518,173	54.0	223,350

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年2月期	18,413	△10,700	△11,086	51,504
2023年8月期	19,704	△5,191	△13,099	54,878

2. 2024年8月期の運用状況の予想（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期の運用状況の予想（2024年9月1日～2025年2月28日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年8月期	31,974	7.9	14,049	15.7	12,185	17.4	12,184	17.4	5,750	5,253	497
2025年2月期	32,133	0.5	13,277	△5.5	11,380	△6.6	11,380	△6.6	6,300	4,905	1,395

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2024年8月期）5,251円、1口当たり予想当期純利益（2025年2月期）4,905円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)

2024年2月期	2,320,000口	2023年8月期	2,320,000口
2024年2月期	0口	2023年8月期	0口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、後記9ページ「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) ポートフォリオ一覧	24
(2) 主なテナントへの貸借の状況	39
(3) ポートフォリオの分散状況	45
(4) 保有不動産の資本的支出	46

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）の100%子会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）をその資産運用会社とし、大和ハウスをスポンサーとする不動産投資信託（J-REIT）です。

本投資法人は、2006年3月22日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場し、2010年4月1日にニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）と合併（以下「NCRとの合併」といいます。）し、その後、2011年12月1日に大和ハウス・レジデンシャル投資法人（「大和ハウスリート投資法人」に商号変更をする前の同法人を、以下「旧DHI」といいます。）に商号変更し、投資対象を居住施設とする変更を行いました。

旧大和ハウスリート投資法人（2016年9月1日付で本投資法人と合併して解散した大和ハウスリート投資法人をいいます。以下「旧DHR」といいます。）は、大和ハウスの100%子会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社をその資産運用会社として、2007年9月14日に設立され、物流施設と商業施設を投資対象とするREITとして、2012年11月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

旧DHI及び旧DHR（以下併せて「両投資法人」と総称します。）は2016年9月1日付で、旧DHIを吸収合併存続法人、旧DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、それまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産を投資対象とする総合型REITへと転換し、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

B. 当期の運用実績

本投資法人は、手元資金により、2023年9月にホテル1物件を取得価格（注1）51億円で取得しました。また、借入金及び手元資金により、2023年10月に物流施設1物件を取得価格31億円で取得しました。この結果、本投資法人の当期末現在のポートフォリオは、物件数232物件、資産規模（注2）9,057億円となりました。

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

（注2）「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得価格の合計額をいいます。以下同じです。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、1）2023年9月29日に返済期限が到来した既存借入金18,700百万円の返済資金に充当するため、18,700百万円のリファイナンスを実施しました。2）2023年10月2日に返済期限が到来した既存借入金4,000百万円の返済資金に充当するため、4,000百万円のリファイナンスを実施しました。3）2023年10月2日に、大和ハウスグループのバイブラインからの物件取得に伴う取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2,000百万円の借入れを実施しました。4）2024年1月31日に返済期限が到来した既存借入金2,000百万円の返済資金に充当するため、2,000百万円のリファイナンスを実施しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は409,550百万円（借入金残高365,550百万円、投資法人債残高44,000百万円）となり、当期末のLTV（のれんを含む）（注1）は42.8%、LTV（のれんを除く）（注2）は45.1%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。

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

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

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

また、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	AA－ 安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA 安定的

D. 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末時点での保有資産の不動産評価額合計は1,097,552百万円であり、帳簿価額との差額である含み益(注)の金額は248,459百万円となりました。

(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。

E. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績は、営業収益29,643百万円、営業利益12,138百万円、経常利益10,378百万円、当期純利益10,378百万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1,982百万円及び減損損失889百万円を加算した13,250百万円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計13,249百万円(投資口1口当たり5,711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10,419百万円(投資口1口当たり4,491円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額2,777百万円(投資口1口当たり1,197円)、その他の利益超過分配(出資の払戻し)53百万円(投資口1口当たり23円)です。

② 次期の見通し

A. 投資環境

今後の日本経済は、物価が上昇する中でも、賃金上昇を背景とした個人消費の回復、堅調な設備投資及びインバウンドの増加等により、緩やかな回復が期待されます。一方、国内外の中央銀行による金融政策の動向、海外の景気後退リスク、米国における商業用不動産市場の動向、中国経済の停滞、資源価格の高騰等、今後の経済活動に与える影響を注視する必要があると考えられます。

J-REIT市場については、2024年2月末の東証REIT指数は1,698ポイントとなりました。2024年3月には、日銀がマイナス金利政策を含む大規模緩和の解除を決定し、17年ぶりの利上げに踏み切りました。今後はより一層、金融市場の変動による影響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、マイナス金利政策が解除されたものの、緩和的な金融環境は当面維持される見通しであり、取引価格は引き続き高値圏で推移しています。また、地価の上昇や建設費用の高止まり等もあり、今後も厳しい投資環境が続くと考えられます。

B. 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、2023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3年連続で認定されています。2023年のGRESBリアルエステイト評価においては、2年連続で最上位の「5スター」を取得し、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」及び総合型セクターにおける「アジア・セクターリーダー」にも選出されています。また、サステナビリティに関する世界の代表的な株式指標である「Dow Jones Sustainability Indices」におけるアジア・太平洋地域を対象とした「Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index」の構成銘柄に、2023年12月に本投資法人として初めて選定されています。さらに、第5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2年連続で、開示の改善度合いが高く、より一層の発展が期待される企業として「環境開示プログレス企業」にJ-REITとして初めて選出されています。

b. 温室効果ガス排出量の削減

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

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J-REITとして初めて登録しています。また、本投資法人は2024年1月に、TNFD提言に沿った自然関連情報開示をJ-REITとして初めて行っています。

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財の育成に取り組みます。また、安全かつ健康的に働くことのできる職場・多様な従業員が柔軟に働ける職場作りを目指します。」を掲げています。

これらに基づき、従業員の健康づくりに取り組むことは、従業員の活力向上や生産性の向上など、組織全体の活性化をもたらし、業績向上や組織としての価値向上へ繋がると期待されます。本資産運用会社は、健康経営に関する経営理念・方針、組織体制、従業員の健康保持・推進対策、法令遵守・リスクマネジメント等に関する取り組みが評価され、「健康経営優良法人2024（中小規模法人部門）」に2年連続で認定されています。また、「健康経営の取り組みに関する地域への発信状況」と「健康経営の評価項目における適合項目数」を加えた評価において、中小規模法人部門の健康経営優良法人の上位500法人である「ブライト500」にも2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排出量削減量割合、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。また、本投資法人は、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が主催するARES ESG アワード2023において、サステナビリティ指標連動の資産運用報酬の導入について、インベストメントチェーンを通してESG投資を拡大・定着させるうえで効果的な取り組みと考えられる点が評価され、「ベストレコメンド賞ガバナンス部門」を受賞しています。

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排出量削減量割合、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金不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行い、法人税等の発生を軽減する予定で

す。

ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する場合があります。また、減損損失を計上した物件の売却等により所得超過税会不一致が解消した場合は、分配金額を所得超過税会不一致の額を上限とし、その他の利益超過分配をしない場合があります。

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。

C. 財務戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

本投資法人は、強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組み、有利子負債の金利の長期固定化及び返済期限の分散化を推進し、財務基盤の安定性の向上に努めます。

D. 2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金（利益超 過分配金を含 む）	1口当たり 分配金（利益超 過分配金は含ま ない）	1口当たり 利益超過分 配金
2024年 8月期	百万円 31,974	百万円 14,049	百万円 12,185	百万円 12,184	円 5,750	円 5,253	円 497
2025年 2月期	百万円 32,133	百万円 13,277	百万円 11,380	百万円 11,380	円 6,300	円 4,905	円 1,395

上記の見通しの前提条件については、後記【6】ページ「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③ 決算期後に生じた重要な事実

A. 資産の取得

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	DPL浦安Ⅲ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
取得価格(注1)	30,000百万円
取得先(注2)	浦安施設開発特定目的会社
取得年月日	2024年3月1日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) 取得先である浦安施設開発特定目的会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

B. 資産の譲渡

本投資法人は、2024年4月16日付で、以下の資産の譲渡を決定しました。

資産の名称	Dプロジェクト富里
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
譲渡予定価格(注1)	5,970百万円
譲渡先(注2)	DHブリッジ1合同会社
譲渡予定日	2024年8月30日

資産の名称	Dプロジェクト上三川
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
譲渡予定価格(注1)	6,510百万円
譲渡先(注2)	DHブリッジ1合同会社
譲渡予定日	2024年8月30日

資産の名称	Dプロジェクト久喜Ⅱ
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
譲渡予定価格(注1)	10,100百万円
譲渡先(注2)	DHブリッジ1合同会社
譲渡予定日	2024年9月2日

(注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) 譲渡先であるDHブリッジ1合同会社は、スポンサーである大和ハウスが出資を予定している合同会社です。

C. 資金の借入れ

(a) 本投資法人は、2024年3月1日に、前記「A. 資産の取得」に記載の物件の取得資金として、以下の借入を実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社	2,500	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)+0.175%(変動金利)	2024年3月1日	2025年2月28日	期限一括弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	2,500	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)+0.175%(変動金利)	2024年3月1日	2025年2月28日	期限一括弁済	無担保 無保証

株式会社三菱UFJ銀行	2,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）+0.175%（変動金利）	2024年 3月1日	2025年 2月28日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）+0.175%（変動金利）	2024年 3月1日	2025年 2月28日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社京葉銀行 株式会社山口銀行 株式会社関西みらい銀行 （グリーンローン）（注）	5,000	0.74354% （固定金利）	2024年 3月1日	2029年 2月28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を行っています。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）」を獲得しており、本グリーンローンは国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に適合しています。また、本借入れは株式会社日本格付研究所（JCR）より、「JCRグリーンローン評価」における「Green 1」の評価を取得しています。「JCRグリーンローン評価」の詳細については、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>）をご参照ください。

（b）本投資法人は、2024年3月29日に返済期限が到来した長期借入金12,000百万円及び2024年4月1日に返済期限が到来した長期借入金3,000百万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
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1.00625% （固定金利）	2024年 3月29日	2031年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 （サステナビリティ・リンク・ローン）（注1）	11,000	1.15375% （固定金利） （注2）	2024年 3月29日	2032年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	3,000	0.91119% （固定金利）	2024年 4月1日	2030年 3月29日	期限一括 弁済	無担保 無保証

（注1）当該借入れは、返済期日まで毎年、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。）の達成状況を判定し、SPTの達成状況に応じて以下のとおり利率が変化します（2025年4月末日以降、毎年4月末日時点におけるCDP評価により、毎年5月末日（各該当日が営業日以外の場合はその直前の営業日）以降の利率が変化します。）。

SPTの内容：CDP気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価であるAリスト企業に認定されること

CDP評価が「A」の場合（SPT達成）：当初利率-0.01%

CDP評価が「A-」の場合（SPT未達成）：当初利率±0.00%

CDP評価が「B」以下（B/B-/C/C-/D/D-/F）の場合（SPT未達成）：当初利率+0.01%

また、本借入れは、株式会社日本格付研究所（JCR）より、環境省が策定した「サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」並びにAsia Pacific Loan Market Association（APLMA）、Loan Market Association（LMA）及びLoan Syndications and Trading Association（LSTA）が策定した「サステナビリティ・リンク・ローン原則（SLLP）」の適合性についての確認を受けています。評価の詳細については、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>）をご参照ください。

（注2）2024年3月29日から2025年5月30日までの期間に適用される当初利率を記載しています。

D. 自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2024年4月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得（以下「本自己投資口取得」といいます。）に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2024年8月期中に消却することを予定しています。

(a) 自己投資口の取得を行う理由

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

(b) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	14,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合 0.60%
投資口の取得価額の総額	3,000百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年4月17日から2024年7月12日

(2) 投資リスク

2023年11月27日提出の有価証券報告書における「投資リスク」に以下の通り重要な変更が生じています。なお、変更点は下線で示しております。

(1) リスク要因

(中略)

① 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

(中略)

(ロ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行うこととしていますが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」において総称して「不動産」といいます。）の賃貸状況、売買や管理運営に伴う収益及び費用の状況、減損損失の発生や建替に伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

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。更に、物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行い、法人税等の発生を軽減する予定です。ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する場合があります。しかし、これらの利益超過分配はキャッシュの裏付けのない会計上の利益の計上であるため、金銭の分配を行う場合、当該分配は分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人が金銭の分配を行う時点において金銭の分配を行うに足りるキャッシュが存在するという保証はなく、予想分配金の額の分配を受けられるという保証もありません。

また、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

(後略)

2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年8月期：2024年3月1日～2024年8月31日（184日） ・2025年2月期：2024年9月1日～2025年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び不動産信託受益権233物件に、前記「③ 決算期後に生じた重要な事実」に記載した譲渡予定3物件を除いた230物件（以下「運用資産」といいます。）が、2025年2月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・Dプロジェクト富里の譲渡に伴う不動産等売却益として、2024年8月期に1,430百万円、Dプロジェクト久喜Ⅱの譲渡に伴う不動産等売却益として、2025年2月期に2,330百万円を見込んでいます。 ・賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目については、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・Dプロジェクト上三川の譲渡に伴う不動産等売却損として、2024年8月期に604百万円を見込んでいます。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に費用の変動要素等を勘案し算出しています。 ・減価償却費については、固定資産の購入価格に付随費用を加えて定額法により算出しており、2024年8月期に5,773百万円、2025年2月期に5,513百万円を見込んでいます。 ・固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2024年8月期に2,508百万円、2025年2月期に2,437百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い、前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。したがって、2023年度に取得した3物件に係る固定資産税及び都市計画税等は、2024年8月期より費用計上する見込みであり、その総額は27百万円を想定しています。 ・建物の修繕費については、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画を基に、2024年8月期は932百万円、2025年2月期は1,203百万円を見込んでいます。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間により金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間で予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・フォレオひらかたの大規模リニューアル又は建替え等に向けた除却費用として、2025年2月期に1,846百万円を見込んでいます。 ・販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> ・のれんに係る償却額は、2024年8月期に1,982百万円、2025年2月期に1,982百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他関連費用として、2024年8月期に1,872百万円、2025年2月期に1,904百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在では、424,550百万円の有利子負債残高があります。 ・2025年2月期末までに返済期限又は償還期限が到来する有利子負債39,100百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・上記の他に2025年2月期末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口数の総口数である2,320,000口を前提とし、2025年2月期末まで新投資口の追加発行等による投資口数の変化がないことを前提としています。 ・「③ 決算期後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口の取得・売却は考慮していません。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年8月期及び2025年2月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配

項目	前提条件
	<p>金に影響しないことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕費の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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（出資の払戻し））を実施することを前提としています。ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額することを前提としています。 物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行うことを前提としています。 2024年8月期に利益超過分配金総額1,153百万円（1口当たり497円）、そのうち一時差異等調整引当額は1,009百万円（1口当たり435円）、その他の利益超過分配（出資の払戻し）は143百万円（1口当たり62円）、2025年2月期には利益超過分配金総額3,236百万円（1口当たり1,395円）、そのうち一時差異等調整引当額は3,155百万円（1口当たり1,360円）、その他の利益超過分配（出資の払戻し）は81百万円（1口当たり35円）を見込んでいます。 2024年8月期及び2025年2月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり利益超過分配金に影響しないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,200,356	32,164,112
信託現金及び信託預金	19,677,731	19,340,799
営業未収入金	285,942	239,258
前払費用	723,576	741,259
その他	4,416	5,583
貸倒引当金	△602	△530
流動資産合計	55,891,421	52,490,483
固定資産		
有形固定資産		
建物	26,155,926	26,315,317
減価償却累計額	△6,720,639	△6,980,878
建物(純額)	19,435,287	19,334,438
構築物	265,497	270,264
減価償却累計額	△65,048	△68,308
構築物(純額)	200,448	201,956
機械及び装置	486,908	497,576
減価償却累計額	△224,959	△235,450
機械及び装置(純額)	261,949	262,125
工具、器具及び備品	896,802	907,961
減価償却累計額	△600,532	△624,845
工具、器具及び備品(純額)	296,269	283,116
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物	※1 433,676,121	※1 438,190,385
減価償却累計額	△70,795,455	△75,648,299
信託建物(純額)	362,880,666	362,542,086
信託構築物	10,245,541	10,356,802
減価償却累計額	△2,310,272	△2,512,716
信託構築物(純額)	7,935,268	7,844,085
信託機械及び装置	2,677,580	3,072,989
減価償却累計額	△1,541,923	△1,620,015
信託機械及び装置(純額)	1,135,656	1,452,973
信託工具、器具及び備品	2,299,467	2,530,755
減価償却累計額	△1,254,355	△1,385,493
信託工具、器具及び備品(純額)	1,045,112	1,145,262
信託土地	424,330,713	427,836,980
信託建設仮勘定	453,937	734,283
有形固定資産合計	839,686,634	843,348,633
無形固定資産		
のれん	51,537,891	49,555,664
信託借地権	5,687,984	6,478,494
商標権	127	110
無形固定資産合計	57,226,003	56,034,269

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 9,515	※2 9,532
長期前払費用	2,195,416	2,124,192
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,547,332	3,571,130
投資その他の資産合計	5,752,363	5,704,954
固定資産合計	902,665,001	905,087,856
繰延資産		
投資法人債発行費	190,867	174,111
繰延資産合計	190,867	174,111
資産合計	958,747,290	957,752,451
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,008,257	1,739,747
短期借入金	—	4,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	44,700,000	35,100,000
未払金	113,011	78,893
未払費用	1,810,542	1,829,047
未払法人税等	605	605
未払消費税等	493,337	138,538
前受金	3,598,896	3,633,612
前受収益	85,431	71,789
預り金	173,101	160,612
デリバティブ債務	15,363	2,133
その他	67,520	67,520
流動負債合計	53,066,067	51,822,500
固定負債		
投資法人債	44,000,000	39,000,000
長期借入金	318,850,000	326,450,000
長期前受収益	90,560	56,000
預り敷金及び保証金	331,684	337,763
信託預り敷金及び保証金	23,432,886	23,723,272
資産除去債務	690,200	777,202
デリバティブ債務	112,293	83,385
固定負債合計	387,507,625	390,427,623
負債合計	440,573,692	442,250,124
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 △8,723,684	※3 △10,584,324
その他の出資剰余金控除額	△44,080	△44,080
出資剰余金控除額合計	△8,767,764	△10,628,404
出資剰余金(純額)	238,899,799	237,039,159
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,358,853	10,506,085
剰余金合計	250,258,653	247,545,245
投資主資本合計	518,301,254	515,587,846

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△127,656	△85,519
評価・換算差額等合計	△127,656	△85,519
純資産合計	※4 518,173,597	※4 515,502,327
負債純資産合計	958,747,290	957,752,451

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2023年3月1日 2023年8月31日	自 至	2023年9月1日 2024年2月29日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	28,207,324	※1	28,374,947
その他賃貸事業収入	※1	1,363,489	※1	1,268,456
不動産等売却益	※2	349,963	※2	71
営業収益合計		29,920,778		29,643,474
営業費用				
賃貸事業費用	※1	12,509,714	※1	12,145,539
減損損失		-	※3	889,442
資産運用報酬		1,916,817		1,932,569
資産保管手数料		38,349		38,360
一般事務委託手数料		93,730		95,013
役員報酬		6,720		6,720
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
その他営業費用		458,395		415,507
営業費用合計		17,005,954		17,505,380
営業利益		12,914,823		12,138,094
営業外収益				
受取利息		232		213
貸倒引当金戻入額		784		61
未払分配金除斥益		5,842		5,377
債務勘定整理益		5,795		3,871
固定資産受贈益		7,377		-
補助金収入		-		1,604
その他		50		62
営業外収益合計		20,081		11,190
営業外費用				
支払利息		1,248,815		1,307,796
投資法人債利息		125,652		122,585
投資法人債発行費償却		16,756		16,756
融資関連費用		316,676		320,526
その他		2,075		2,663
営業外費用合計		1,709,975		1,770,327
経常利益		11,224,929		10,378,956
税引前当期純利益		11,224,929		10,378,956
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		11,224,324		10,378,351
前期繰越利益		134,528		127,733
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,358,853		10,506,085

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額		出資剰余金控除額合計			
当期首残高	268,042,601	247,667,563	△6,879,284	△44,080	△6,923,364	240,744,199
当期変動額						
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,844,400		△1,844,400	△1,844,400
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	△1,844,400	—	△1,844,400	△1,844,400
当期末残高	※ 268,042,601	247,667,563	△8,723,684	△44,080	△8,767,764	238,899,799

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	11,395,808	252,140,008	520,182,609	△132,684	△132,684	520,049,925
当期変動額						
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,844,400	△1,844,400			△1,844,400
剰余金の配当	△11,261,280	△11,261,280	△11,261,280			△11,261,280
当期純利益	11,224,324	11,224,324	11,224,324			11,224,324
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)				5,027	5,027	5,027
当期変動額合計	△36,955	△1,881,355	△1,881,355	5,027	5,027	△1,876,327
当期末残高	11,358,853	250,258,653	518,301,254	△127,656	△127,656	518,173,597

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引 当額	その他の出資剰余 金控除額		出資剰余金控除額 合計			
当期首残高	268,042,601	247,667,563	△8,723,684	△44,080	△8,767,764	238,899,799
当期変動額						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,860,640		△1,860,640	△1,860,640
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	△1,860,640	—	△1,860,640	△1,860,640
当期末残高	※ 268,042,601	247,667,563	△10,584,324	△44,080	△10,628,404	237,039,159

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	11,358,853	250,258,653	518,301,254	△127,656	△127,656	518,173,597
当期変動額						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,860,640	△1,860,640			△1,860,640
剰余金の配当	△11,231,120	△11,231,120	△11,231,120			△11,231,120
当期純利益	10,378,351	10,378,351	10,378,351			10,378,351
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)				42,137	42,137	42,137
当期変動額合計	△852,768	△2,713,408	△2,713,408	42,137	42,137	△2,671,270
当期末残高	10,506,085	247,545,245	515,587,846	△85,519	△85,519	515,502,327

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日
I 当期末処分利益	11,358,853,689	10,506,085,549
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	1,860,640,000	2,777,040,000
その他の出資剰余金控除額	—	53,360,000
III 分配金の額	13,091,760,000	13,249,520,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,643)	(5,711)
うち利益分配金	11,231,120,000	10,419,120,000
(うち1口当たり利益分配金)	(4,841)	(4,491)
うち一時差異等調整引当額	1,860,640,000	2,777,040,000
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(802)	(1,197)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	—	53,360,000
(その他の利益超過分配金に係るもの)	(—)	(23)
IV 次期繰越利益	127,733,689	86,965,549

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。	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>上記の方針のもと、当期については、当期純利益11,224,324,867円にのれん償却額1,982,226,586円を加算し、不動産等売却益等の一部に相当する金額114,714,568円を控除した金額13,091,836,885円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計13,091,760,000円(1口当たり5,643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11,231,120,000円(1口当たり4,841円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額1,860,640,000円(1口当たり802円)を分配することとしました。</p>	<p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益10,378,351,860円にのれん償却額1,982,226,586円及び減損損失額889,442,684円を加算した金額である13,250,021,130円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計13,249,520,000円(1口当たり5,711円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として10,419,120,000円(1口当たり4,491円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額として2,777,040,000円(1口当たり1,197円)、その他の利益超過分配金として53,360,000円(1口当たり23円)を分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	11,224,929		10,378,956	
減価償却費	5,602,550		5,650,264	
のれん償却額	1,982,226		1,982,226	
投資法人債発行費償却	16,756		16,756	
商標権償却	16		16	
減損損失	-		889,442	
固定資産除却損	17,521		24,977	
固定資産受贈益	△7,377		-	
受取利息	△232		△213	
支払利息	1,374,468		1,430,381	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△4,680		46,684	
前払費用の増減額 (△は増加)	6,163		△17,683	
営業未払金の増減額 (△は減少)	238,195		△327,972	
未払金の増減額 (△は減少)	5,133		△29,933	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	9,269		△354,798	
未払費用の増減額 (△は減少)	3,290		22,203	
預り金の増減額 (△は減少)	△11,662		△12,488	
前受金の増減額 (△は減少)	△45,256		34,715	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	107,199		71,223	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△852		△71	
信託有形固定資産の売却による減少額	614,941		1,049	
信託差入敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	21		△23,797	
その他	10,346		114,641	
小計	21,142,968		19,896,581	
利息の受取額	232		213	
利息の支払額	△1,438,207		△1,482,281	
法人税等の支払額	△605		△602	
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,704,388		18,413,911	
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	△191,936		△193,027	
信託有形固定資産の取得による支出	△4,932,526		△9,849,354	
信託無形固定資産の取得による支出	-		△846,385	
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,638		19,675	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△21,108		△10,774	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	442,979		786,738	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△519,120		△607,813	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,191,075		△10,700,940	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	-		4,000,000	
長期借入れによる収入	17,400,000		22,700,000	
長期借入金の返済による支出	△17,400,000		△24,700,000	
分配金の支払額	△13,099,699		△13,086,146	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,099,699		△11,086,146	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,413,612		△3,373,175	
現金及び現金同等物の期首残高	53,464,475		54,878,088	
現金及び現金同等物の期末残高	※ 54,878,088		※ 51,504,912	

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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。										
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。 <table data-bbox="608 533 986 674"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～63年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～28年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～28年</td> </tr> </table> (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。 <table data-bbox="608 790 938 824"> <tr> <td>のれん</td> <td>20年</td> </tr> </table> 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。	建物	2～69年	構築物	3～63年	機械及び装置	7～28年	工具、器具及び備品	2～28年	のれん	20年
建物	2～69年										
構築物	3～63年										
機械及び装置	7～28年										
工具、器具及び備品	2～28年										
のれん	20年										
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。										
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。										
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收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画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。										

<p>6. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続してキャッシュ・フローの変動を完全に相殺するものと想定することができるものについては、ヘッジの有効性の判定は省略しています。 また、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>7. 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</p>	<p>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）は、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。</p>
<p>8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※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

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
信託建物	23,413	23,413

※2 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。

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
投資有価証券	9,515	9,532

※3 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する事項

前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	50,508	6,879,284	1,844,400	—	8,723,684	—

2. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	50,508	8,723,684	1,860,640	—	10,584,324	—

2. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
50,000	50,000

5 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	25,000,000	25,000,000
借入残高	—	—
未使用残高	25,000,000	25,000,000

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入	27,644,645		27,798,141	
共益費収入	562,679	28,207,324	576,806	28,374,947
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入	479,529		481,928	
付帯収益	562,263		503,599	
その他賃貸事業収益	321,696	1,363,489	282,928	1,268,456
不動産賃貸事業収益合計		29,570,814		29,643,403
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,559,184		1,555,068	
水道光熱費	635,792		543,622	
公租公課	2,422,910		2,420,966	
修繕費	1,177,408		913,272	
原状回復工事費	258,696		225,970	
保険料	54,805		54,803	
信託報酬	67,738		63,437	
減価償却費	5,602,550		5,650,264	
その他営業費用	730,626	12,509,714	718,133	12,145,539
不動産賃貸事業費用合計		12,509,714		12,145,539
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		17,061,100		17,497,863

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

カスターリア名駅南	
不動産等売却収入	1,001,000
不動産等売却原価	614,941
その他の売却費用	36,095
不動産等売却損益	349,963

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

フォレオひらかた(土地の一部)	
不動産等売却収入	2,131
不動産等売却原価	1,049
その他の売却費用	1,010
不動産等売却損益	71

※3 減損損失の内訳

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

（単位：千円）

物件名称	場所	種類	減損損失
Dプロジェクト 上三川	栃木県河内郡	信託建物等	539,598
		信託土地	349,844

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、売却を予定しているため、当期において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営業費用の区分に計上しています。

回収可能価額については、当該物件の正味売却価額（想定売却額－処分費用見込額）により測定しています。なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2023年3月1日	2023年8月31日	2023年9月1日	2024年2月29日
発行可能投資口総口数	8,000,000口		8,000,000口	
発行済投資口の総口数	2,320,000口		2,320,000口	

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※ 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

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2023年3月1日	2023年8月31日	2023年9月1日	2024年2月29日
現金及び預金	35,200,356		32,164,112	
信託現金及び信託預金	19,677,731		19,340,799	
現金及び現金同等物	54,878,088		51,504,912	

（賃貸等不動産に関する注記）

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貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2023年3月1日	2023年8月31日	2023年9月1日	2024年2月29日
貸借対照表計上額				
期首残高	846,548,890		845,374,619	
期中増減額	△1,174,271		4,452,508	
期末残高	845,374,619		849,827,127	
期末時価	1,085,829,000		1,097,552,300	

（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）期中増減額のうち、前期の主な増加額は、MIMARU東京 赤坂の取得（3,149,910千円）によるものであり、主な減少額は、カスターリア名駅南の譲渡（614,941千円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、MIMARU東京 八丁堀等合計2物件の取得（8,289,451千円）によるものであり、主な減少額は、フォレオひらかたの土地の一部の売却（1,049千

円）、減損損失（889,442千円）及び減価償却費の計上によるものです。
（注3）期末時価は、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、賃貸等不動産に関す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。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	1,001,000	（注2）349,963
水道光熱費収入	544,220	544,220
その他	—	29,026,594
合計	1,545,220	29,920,778

（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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	2,131	（注2）71
水道光熱費収入	485,862	485,862
その他	—	29,157,541
合計	487,993	29,643,474

（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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

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。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	231,488	235,342
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	235,342	186,380
契約資産（期首残高）	—	—

契約資産 (期末残高)	—	—
契約負債 (期首残高)	—	—
契約負債 (期末残高)	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

(1 口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
1 口当たり純資産額	223,350円	222,199円
1 口当たり当期純利益	4,838円	4,473円

(注1) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

なお、潜在投資口調整後1 口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注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	当期
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期純利益 (千円)	11,224,324	10,378,351
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	11,224,324	10,378,351
期中平均投資口数 (口)	2,320,000	2,320,000

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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	1,860,640

2. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	1,887,597
信託建物等	減損損失の発生	889,442

2. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

信託建物等

該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(開示の省略)

リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、関連当事者との取引に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項、セグメント情報等に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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	
2019年3月1日	公募増資	138,000	2,065,000	32,879	196,110	(注1)
2019年3月26日	第三者割当増資	10,000	2,075,000	2,382	198,492	(注2)
2020年3月2日	公募増資	121,000	2,196,000	33,273	231,766	(注3)
2021年9月1日	公募増資	115,000	2,311,000	33,643	265,409	(注4)
2021年9月28日	第三者割当増資	9,000	2,320,000	2,632	268,042	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格245,784円(発行価額238,260円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額238,260円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格283,670円(発行価額274,986円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注4) 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5) 1口当たり発行価額292,552円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

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

3. 参考情報

投資法人の投資状況について

(1) ポートフォリオ一覧

① 投資状況の概要

本投資法人の2024年2月29日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
不動産	居住施設	三大都市圏	首都圏	23,215	2.4	
			中部圏	905	0.1	
			近畿圏	12,915	1.3	
		その他	3,284	0.3		
	商業施設	その他	1,471	0.2		
小計				41,792	4.4	
不動産を 信託財産 とする 信託の 受益権	物流施設	三大都市圏	首都圏	326,406	34.1	
			中部圏	14,998	1.6	
			近畿圏	24,817	2.6	
		その他	83,460	8.7		
	居住施設	三大都市圏	首都圏	161,259	16.8	
			中部圏	4,974	0.5	
			近畿圏	5,818	0.6	
		その他	1,049	0.1		
	商業施設	三大都市圏	首都圏	31,818	3.3	
			中部圏	2,390	0.2	
			近畿圏	22,495	2.3	
		その他	61,591	6.4		
	ホテル	三大都市圏	首都圏	12,855	1.3	
			中部圏	5,276	0.6	
			近畿圏	1,388	0.1	
		その他	7,934	0.8		
	その他	三大都市圏	首都圏	3,103	0.3	
		その他	36,395	3.8		
	小計				808,034	84.4
	預金・その他の資産				107,925	11.3
資産総額 計				957,752	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	442,250	46.2
純資産総額	515,502	53.8

(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、2024年2月29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3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が2024年2月29日現在における保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

(単位：千円)

種類	銘柄	券面 総額	帳簿 価額	利率	償還 期限	未収 利息	前払経過 利子	評価額	評価 損益	投資 比率	備考
国債証券	30年分離元本国債 (第27回)	10,000	9,532	—	2037年 9月20日	—	—	8,661	△ 871	0.0%	営業保証金として 供託しています。
	合計	10,000	9,532	—	—	—	—	8,661	△ 871	0.0%	

③ 保有資産の概要

A. 本投資法人が2024年2月29日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(以下「信託不動産」ということがあります。)の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
物流 施設	LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	2016年9月1日	9,200	1.0	9,001	11,500
	LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	2016年9月1日	15,400	1.7	14,512	19,300
	LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	2016年9月1日	3,390	0.4	3,567	4,830
	LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	2016年9月1日	9,280	1.0	9,133	10,800
	LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2016年9月1日	26,000	2.9	25,148	30,900
	LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2016年9月1日	2,950	0.3	2,893	3,350
	LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	2016年9月1日	6,210	0.7	5,940	7,330
	LB-009	Dプロジェクト犬山(注7)	愛知県犬山市	2016年9月1日	10,790	1.2	9,958	13,020
	LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	2016年9月1日	5,980	0.7	5,615	7,260
	LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	2016年9月1日	1,200	0.1	1,149	1,210
	LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	2016年9月1日	3,390	0.4	3,032	3,920
	LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	2016年9月1日	4,240	0.5	3,930	5,570
	LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	2016年9月1日	5,740	0.6	5,072	7,050
	LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	3,900	0.4	3,599	5,000
	LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,120	0.9	7,825	10,100
	LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	2016年9月1日	3,530	0.4	3,287	4,430
	LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	2016年9月1日	4,850	0.5	4,525	6,150
	LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	2016年9月1日	3,940	0.4	3,615	4,710
	LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	2016年9月1日	4,340	0.5	4,024	5,280
	LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	7,630	0.8	6,984	9,510
	LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,520	0.6	5,023	6,860
	LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,280	0.9	7,584	12,000
	LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,140	0.6	4,647	6,890
	LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	2016年9月1日	6,400	0.7	6,101	7,350
	LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	2016年9月1日	10,300	1.1	9,386	12,700
	LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	2016年9月1日	7,370	0.8	6,912	8,550
	LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2016年9月28日	2,080	0.2	1,866	2,370
	LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	2016年9月28日	1,280	0.1	1,163	1,320
	LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	2017年4月11日	7,200	0.8	6,675	9,000
	LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	2017年4月11日	3,300	0.4	3,082	4,070
	LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	2017年4月11日	8,500	0.9	8,391	10,500
	LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	2017年4月11日	5,000	0.6	4,562	5,970
	LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	2017年4月11日	3,520	0.4	3,287	4,210
	LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	2017年4月11日	1,510	0.2	1,368	1,770

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
物流 施設	LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2017年4月11日	2,000	0.2	1,824	2,210
	LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	2017年4月11日	1,780	0.2	1,597	2,030
	LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	2017年4月11日	3,100	0.3	2,811	3,530
	LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	2017年4月11日	6,000	0.7	5,513	6,760
	LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	2017年4月11日	3,820	0.4	3,518	4,610
	LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	2017年4月11日	1,700	0.2	1,525	2,500
	LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	2018年4月10日	5,600	0.6	5,547	6,650
	LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	2018年4月10日	1,040	0.1	1,000	1,310
	LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	2018年4月10日	7,640	0.8	7,281	9,100
	LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	2018年4月10日	8,200	0.9	7,758	9,260
	LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	2018年4月10日	6,900	0.8	6,382	8,010
	LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	2018年4月10日	3,600	0.4	3,345	4,290
	LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	2018年4月10日	7,300	0.8	6,655	8,630
	LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	2018年4月10日	7,900	0.9	6,492	6,510
	LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	2018年4月10日	3,600	0.4	3,305	3,930
	LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	2018年4月10日	9,200	1.0	8,471	10,800
	LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	2019年4月5日	4,300	0.5	4,154	4,900
	LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	2019年4月5日	5,700	0.6	5,531	6,460
	LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	2019年4月5日	7,300	0.8	7,073	8,510
	LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	2019年4月10日	12,300	1.4	12,155	14,500
	LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	2019年4月10日	3,900	0.4	3,715	4,610
	LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	2019年4月10日	6,100	0.7	5,793	7,150
	LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	2019年4月10日	1,490	0.2	1,424	1,640
	LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	2019年4月10日	4,050	0.4	3,827	4,570
	LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	2021年9月3日	10,750	1.2	10,600	12,100
	LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	2021年10月1日	15,200	1.7	14,888	16,500
	LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	大阪府門真市	2023年10月2日	3,120	0.3	3,182	3,410
	LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	2017年4月11日	16,831	1.9	16,044	20,500
	LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	2018年4月10日	13,300	1.5	12,502	18,000
	LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	2018年9月27日	3,510	0.4	3,196	4,020
	LM-004	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市	2020年4月3日	32,600	3.6	31,603	36,900
	LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	2021年4月1日	5,930	0.7	5,796	6,660
LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	2021年10月1日	32,000	3.5	31,648	36,800	
物流施設 67物件 計					473,241	52.2	449,045	562,140
居住 施設	RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	2006年3月22日	7,650	0.8	7,279	11,300
	RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	2006年3月22日	4,500	0.5	4,065	5,110
	RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2006年3月22日	2,630	0.3	2,354	2,970

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2006年3月22日	2,520	0.3	2,270	2,890
	RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2006年3月22日	2,220	0.2	2,043	2,370
	RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	2006年3月22日	1,200	0.1	1,046	1,460
	RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2007年3月7日	2,300	0.3	2,049	2,870
	RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2007年6月21日	2,910	0.3	2,744	3,240
	RE-009	カスターリア麻布十番II	東京都港区	2007年6月21日	2,690	0.3	2,497	2,840
	RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	2007年6月21日	1,865	0.2	1,759	1,860
	RE-011	カスターリア銀座II	東京都中央区	2007年6月21日	1,800	0.2	1,594	2,200
	RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	2007年6月21日	1,400	0.2	1,332	1,520
	RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2010年4月1日	2,143	0.2	2,253	2,960
	RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	2010年4月1日	1,770	0.2	1,642	2,750
	RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	2010年4月1日	1,393	0.2	1,432	2,050
	RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	2010年4月1日	1,279	0.1	1,142	1,810
	RE-017	カスターリア水天宮II	東京都中央区	2010年4月1日	1,138	0.1	1,028	1,620
	RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	932	0.1	860	1,290
	RE-019	カスターリア新富町II	東京都中央区	2010年4月1日	825	0.1	775	1,140
	RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	2010年4月1日	887	0.1	855	1,280
	RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	2010年4月1日	608	0.1	629	905
	RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	2010年4月1日	555	0.1	548	793
	RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	2010年4月1日	464	0.1	425	642
	RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	2010年4月1日	947	0.1	840	1,620
	RE-025	カスターリア人形町II	東京都中央区	2010年4月1日	1,070	0.1	933	1,730
	RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	2010年4月1日	914	0.1	848	1,350
	RE-027	カスターリア東日本橋II	東京都中央区	2010年4月1日	1,370	0.2	1,220	2,080
	RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	2010年4月1日	1,160	0.1	1,067	1,770
	RE-029	カスターリア新富町III	東京都中央区	2010年4月1日	675	0.1	616	932
	RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2010年4月1日	2,720	0.3	2,515	3,710
	RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	2010年4月1日	860	0.1	817	1,330
	RE-032	カスターリア東日本橋III	東京都中央区	2010年4月1日	666	0.1	605	934
	RE-033	カスターリア新宿御苑II	東京都新宿区	2010年4月1日	486	0.1	445	636
	RE-034	カスターリア新富町IV	東京都中央区	2010年4月1日	400	0.0	383	583
	RE-035	カスターリア高輪台II	東京都港区	2010年4月1日	1,190	0.1	1,127	1,680
	RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	2010年4月1日	642	0.1	609	925
	RE-037	カスターリア銀座III	東京都中央区	2010年4月1日	2,880	0.3	2,696	3,740
	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2010年4月1日	2,707	0.3	2,453	4,100
	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	2010年4月1日	7,430	0.8	7,251	11,000
	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	3,520	0.4	3,152	5,020

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2010年4月1日	2,950	0.3	2,737	3,960
	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	2010年6月29日	940	0.1	830	1,560
	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	2011年10月18日	7,580	0.8	5,843	9,970
	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2011年12月19日	2,030	0.2	1,913	2,780
	RE-045	カスターリア初台II	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,900	0.2	1,803	2,500
	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,420	0.2	1,347	1,890
	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	2005年12月20日	4,500	0.5	3,907	5,390
	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	2006年3月22日	648	0.1	560	553
	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	2007年3月7日	1,110	0.1	957	1,370
	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	2007年6月21日	1,450	0.2	1,281	1,520
	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	2007年6月21日	1,480	0.2	1,301	1,860
	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	2007年6月21日	817	0.1	714	1,010
	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	2010年4月1日	844	0.1	841	1,410
	RE-054	カスターリア大塚II	東京都豊島区	2010年4月1日	1,040	0.1	935	1,570
	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	2010年4月1日	1,200	0.1	1,152	1,730
	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	2010年4月1日	988	0.1	925	1,310
	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2010年4月1日	2,570	0.3	2,346	3,410
	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	2010年4月1日	1,140	0.1	1,055	1,570
	RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	2010年4月1日	7,380	0.8	6,593	11,100
	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	2010年4月1日	857	0.1	803	993
	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2010年4月1日	1,560	0.2	1,405	2,420
	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年4月1日	996	0.1	929	1,430
	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	2010年4月1日	742	0.1	721	1,030
	RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	2010年4月1日	503	0.1	442	727
	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	2010年4月1日	198	0.0	172	87
	RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	2010年4月1日	832	0.1	757	1,230
	RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	2010年4月1日	776	0.1	747	1,000
	RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	2010年4月1日	792	0.1	725	1,110
	RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	2010年4月1日	546	0.1	493	761
	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2010年4月1日	2,641	0.3	2,342	3,720
	RE-071	カスターリア森下II	東京都江東区	2010年4月1日	686	0.1	604	1,020
	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2010年4月1日	1,430	0.2	1,254	1,890
	RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	2010年4月1日	533	0.1	498	713
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	2010年4月1日	1,060	0.1	951	1,540	
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	2010年4月1日	923	0.1	860	1,380	
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	2010年4月1日	948	0.1	814	1,240	
RE-077	カスターリア門前仲町II	東京都江東区	2010年4月1日	2,160	0.2	1,891	3,300	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	2010年4月1日	1,100	0.1	913	1,390
	RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	2010年4月1日	1,260	0.1	1,104	1,770
	RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2010年6月29日	1,790	0.2	1,577	2,730
	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	2010年11月1日	7,360	0.8	5,251	11,400
	RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2010年11月1日	1,770	0.2	1,568	2,770
	RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	2011年6月30日	1,181	0.1	1,072	1,810
	RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2011年8月2日	1,500	0.2	1,355	2,070
	RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2011年10月7日	1,900	0.2	1,744	2,760
	RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	2012年3月28日	1,660	0.2	1,465	2,630
	RE-087	カスターリア大森II	東京都大田区	2012年3月29日	2,370	0.3	2,206	3,280
	RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	2012年11月29日	3,800	0.4	3,687	5,230
	RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2013年9月27日	2,030	0.2	2,012	2,830
	RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	2013年9月27日	1,750	0.2	1,698	2,230
	RE-091	カスターリア大森III	東京都品川区	2013年9月27日	1,520	0.2	1,415	2,000
	RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	2014年9月26日	1,165	0.1	1,155	1,510
	RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	2015年5月1日	4,350	0.5	3,497	5,280
	RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2015年5月1日	1,520	0.2	1,430	2,060
	RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	2006年3月22日	1,674	0.2	1,632	2,430
	RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	2007年6月21日	666	0.1	576	884
	RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	704	0.1	643	917
	RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	783	0.1	707	1,100
	RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	2010年4月1日	325	0.0	296	412
	RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	2010年4月1日	461	0.1	395	654
	RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	2011年10月7日	5,300	0.6	4,362	6,970
	RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2013年9月27日	1,680	0.2	1,584	2,090
	RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	2014年3月28日	4,360	0.5	3,189	4,900
	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	2015年5月1日	9,100	1.0	6,743	11,800
	RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	2015年5月1日	1,720	0.2	1,528	2,410
	RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2015年5月1日	1,060	0.1	839	1,390
	RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,490	0.2	1,282	2,150
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,376	0.2	1,180	1,970	
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	2010年4月1日	4,368	0.5	3,942	6,700	
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	2010年4月1日	1,010	0.1	905	1,410	
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	2010年4月1日	960	0.1	829	1,260	
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	3,400	0.4	2,768	5,310	
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	2010年4月1日	1,230	0.1	1,023	1,700	
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	2010年4月1日	481	0.1	407	615	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	2010年4月1日	783	0.1	646	1,020
	RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	2010年4月1日	656	0.1	552	891
	RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,190	0.2	1,941	3,140
	RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,670	0.3	2,290	4,060
	RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	2011年1月14日	2,260	0.2	1,825	3,330
	RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	2011年9月26日	930	0.1	848	1,350
	RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	2011年12月22日	1,193	0.1	1,002	1,710
	RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	2012年9月3日	1,208	0.1	1,049	1,920
	RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2013年3月29日	2,830	0.3	2,352	3,020
	RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	2013年6月26日	1,730	0.2	1,436	2,480
	RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	2015年11月2日	973	0.1	948	1,160
	RE-141	カスターリア人形町III	東京都中央区	2016年9月28日	2,000	0.2	1,885	3,100
	RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2016年9月28日	2,020	0.2	1,738	2,470
	RE-143	カスターリア新栄II	愛知県名古屋	2017年4月11日	1,800	0.2	1,713	2,110
	RE-144	カスターリア住吉II	東京都江東区	2022年2月21日	1,420	0.2	1,506	1,520
居住施設 129物件 計					240,323	26.5	213,421	327,167
商業 施設	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	2016年9月1日	7,770	0.9	7,264	8,980
	RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	2016年9月1日	4,580	0.5	4,183	3,730
	RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	2016年9月1日	4,270	0.5	4,050	4,580
	RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	2016年9月1日	3,000	0.3	2,863	3,270
	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	2016年9月1日	3,740	0.4	3,740	3,990
	RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	2016年9月1日	8,100	0.9	7,643	8,440
	RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	2017年8月29日	1,600	0.2	1,617	2,130
	RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	2017年8月29日	3,800	0.4	3,600	4,030
	RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	2018年4月3日	8,100	0.9	7,727	8,710
	RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	2018年4月3日	3,200	0.4	3,146	3,720
	RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	2018年12月7日	3,250	0.4	3,383	3,930
	RM-012	イーアスつくば(注7)	茨城県つくば市	2019年4月5日	34,120	3.8	33,343	34,900
	RR-001	ライブ相模原若松店	神奈川県相模原市	2016年9月1日	1,670	0.2	1,626	1,930
	RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	2016年9月1日	6,960	0.8	6,806	7,630
	RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2016年9月1日	2,390	0.3	2,390	2,650
	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	2016年9月28日	2,230	0.2	2,053	2,490
	RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	2017年1月31日	5,620	0.6	5,857	6,810
	RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	2018年3月27日	4,500	0.5	4,541	5,310
	RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	2019年4月5日	750	0.1	759	785
RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	2019年4月5日	5,000	0.6	4,826	5,350	
RR-009	ハピアス海田(底地)	広島県安芸郡	2019年12月13日	1,400	0.2	1,471	1,550	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
商業 施設	RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	2018年12月7日	4,480	0.5	4,118	4,850
	RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	2020年8月31日	2,689	0.3	2,658	2,710
商業施設 23物件 計					123,219	13.6	119,672	132,475
ホテル	HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2018年4月3日	4,800	0.5	4,584	5,000
	HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	2018年12月6日	1,470	0.2	1,388	1,500
	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	2019年4月5日	4,500	0.5	5,276	4,390
	HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	2019年11月29日	5,200	0.6	4,935	5,150
	HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	2020年9月30日	3,140	0.3	2,998	3,440
	HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	2023年3月23日	3,116	0.3	3,135	3,330
	HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	2023年9月1日	5,114	0.6	5,135	5,480
ホテル 7物件 計					27,340	3.0	27,455	28,290
その他 資産	OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	2013年6月24日	930	0.1	757	1,340
	OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	2014年9月1日	1,100	0.1	972	1,320
	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	2016年9月28日	7,600	0.8	6,900	8,440
	OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	2017年4月11日	1,850	0.2	1,759	2,000
	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	東京都大田区	2019年3月12日	1,380	0.2	1,374	1,380
	OT-006	GRANODE広島(注7)	広島県広島市	2020年4月3日	28,800	3.2	27,734	33,000
その他資産 6物件 計					41,660	4.6	39,498	47,480
ポートフォリオ 232物件 計					905,783	100.0	849,092	1,097,552

(注1) 「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、REは居住施設を、Rは商業施設を、HOはホテルを、OTはその他資産をそれぞれ表し、そのうちLBIはBTS型(ビルド・トゥ・スーツ型)を、LMはマルチテナント型を、RRはロードサイド型を、RMはモール型を、RUはアーバン型を、それぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得日」は、過去の合併に伴い取得した物件については、合併効力の発生日を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。)をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。

(注4) 「投資比率」は、保有資産の取得価格の総額に対する、各物件の取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価格」は、2024年2月29日現在の貸借対照表計上額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。

(注6) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、決算日である2024年2月29日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「Dプロジェクト犬山」については、2018年4月10日付で追加取得(取得価格2,100百万円)をしています。「取得価格」については、既存棟と追加取得棟の合計額、「取得日」については、既存棟の取得日を記載しています。また、「イーアスつくば」については、2019年4月5日付で準共有持分30%を取得し、2020年4月1日付で準共有持分70%を追加取得(取得価格23,800百万円)したため、「取得価格」については各取得価格の合計額を、「取得日」については当初取得した準共有持分30%の取得日を記載しています。また、「GRANODE広島」については、2020年4月3日付で準共有持分50%を取得し、2021年9月3日付で準共有持分50%を追加取得(取得価格14,400百万円)したため、「取得価格」については各取得価格の合計額を、「取得日」については当初取得した準共有持分50%の取得日を記載しています。

B. 本投資法人が2024年2月29日現在保有する不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、及び年間賃料は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	50,490.39	50,490.39	100.0	1	(注6)
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	62,394.17	62,394.17	100.0	2	(注6)
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	14,240.84	14,240.84	100.0	1	(注6)
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	36,515.81	36,515.81	100.0	1	(注6)
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	72,320.01	72,320.01	100.0	1	(注6)
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	11,663.39	11,663.39	100.0	1	(注6)
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	29,232.53	29,232.53	100.0	1	(注6)
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	54,197.80	54,197.80	100.0	2	(注6)
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	11,151.51	11,151.51	100.0	1	(注6)
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	9,558.32	9,558.32	100.0	1	(注6)
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	17,448.86	17,448.86	100.0	1	(注6)
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	24,729.56	24,729.56	100.0	4	272
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	17,858.01	17,858.01	100.0	2	(注6)
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	22,708.72	22,708.72	100.0	1	(注6)
LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	50,498.00	50,498.00	100.0	1	(注6)
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	16,150.88	16,150.88	100.0	1	205
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	19,872.00	19,872.00	100.0	1	285
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	21,628.50	21,628.50	100.0	1	(注6)
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	34,710.80	34,710.80	100.0	1	(注6)
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	26,937.41	26,937.41	100.0	1	(注6)
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	26,460.00	26,460.00	100.0	1	(注6)
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	47,320.89	47,320.89	100.0	1	(注6)
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	29,244.66	29,244.66	100.0	1	(注6)
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	21,965.04	21,965.04	100.0	2	(注6)
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	39,584.80	39,584.80	100.0	1	(注6)
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	26,776.67	26,776.67	100.0	1	(注6)
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	23,933.75	23,933.75	100.0	1	(注6)
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	4,481.00	4,481.00	100.0	1	(注6)
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	39,572.32	39,572.32	100.0	1	(注6)
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	18,437.60	18,437.60	100.0	2	(注6)
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	39,441.32	39,441.32	100.0	1	(注6)
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	36,113.25	36,113.25	100.0	1	(注6)
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	10,965.68	10,965.68	100.0	1	(注6)
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	10,764.05	10,764.05	100.0	1	(注6)
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	14,106.91	14,106.91	100.0	1	(注6)
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	15,668.44	15,668.44	100.0	1	(注6)
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	13,521.56	13,521.56	100.0	1	(注6)

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	39,341.44	39,341.44	100.0	1	(注6)
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	19,004.72	19,004.72	100.0	1	(注6)
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	13,012.50	13,012.50	100.0	1	(注6)
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	24,684.47	24,684.47	100.0	1	320
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	3,225.46	3,225.46	100.0	1	(注6)
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	24,368.86	24,368.86	100.0	1	(注6)
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	25,305.82	25,305.82	100.0	1	(注6)
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	40,870.56	40,870.56	100.0	1	(注6)
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	22,485.08	22,485.08	100.0	1	(注6)
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	39,580.46	39,580.46	100.0	1	(注6)
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	52,239.75	52,239.75	100.0	1	(注6)
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	23,795.40	23,795.40	100.0	1	(注6)
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	65,215.07	65,215.07	100.0	1	(注6)
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	16,523.82	16,523.82	100.0	1	(注6)
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	21,402.20	21,402.20	100.0	1	(注6)
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	27,457.34	27,457.34	100.0	2	(注6)
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	33,763.46	33,763.46	100.0	1	(注6)
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	16,599.30	16,599.30	100.0	1	205
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	29,410.54	29,410.54	100.0	1	(注6)
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	6,185.46	6,185.46	100.0	1	(注6)
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	24,493.54	24,493.54	100.0	1	(注6)
LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	39,258.06	39,258.06	100.0	1	(注6)
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	65,272.52	65,272.52	100.0	1	(注6)
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	大阪府門真市	12,194.39	12,194.39	100.0	1	(注6)
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	55,861.44	55,861.44	100.0	1	(注6)
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	73,757.39	73,757.39	100.0	1	(注6)
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	26,672.98	26,672.98	100.0	1	(注6)
LM-004	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市	124,489.93	124,489.93	100.0	1	(注6)
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	12,686.30	12,686.30	100.0	1	(注6)
LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	106,859.16	106,859.16	100.0	1	(注6)
物流施設 67物件 計			2,108,682.87	2,108,682.87	100.0	76	26,728
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	5,230.39	5,006.77	95.7	1	449
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	3,492.93	3,329.73	95.3	1	220
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,707.51	2,707.51	100.0	1	144
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,226.42	2,167.28	97.3	1	130
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	1,621.59	1,621.59	100.0	1	103
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,458.73	1,432.75	98.2	1	79

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,969.57	2,969.57	100.0	1	139
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,400.00	2,360.47	98.4	1	148
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,094.58	2,004.44	95.7	1	132
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,917.62	1,873.43	97.7	1	94
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,817.56	1,790.03	98.5	1	105
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,123.80	1,067.57	95.0	1	73
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,779.77	2,667.91	96.0	1	150
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	2,559.21	2,467.07	96.4	1	123
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,898.47	1,898.47	100.0	1	88
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,940.94	1,940.94	100.0	1	94
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,858.34	1,858.34	100.0	1	86
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	1,444.52	1,444.52	100.0	1	69
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	1,244.54	1,244.54	100.0	1	59
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	1,225.26	1,165.68	95.1	1	54
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	811.95	811.95	100.0	1	45
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	803.03	638.40	79.5	1	33
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	957.60	957.60	100.0	1	38
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	1,747.90	1,691.69	96.8	1	78
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,826.80	1,826.80	100.0	1	83
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	1,308.38	1,308.38	100.0	1	67
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	2,117.46	2,085.65	98.5	1	101
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,628.80	1,599.32	98.2	1	87
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	972.51	972.51	100.0	1	49
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	3,594.16	3,594.16	100.0	1	163
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	1,147.44	1,147.44	100.0	1	59
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	1,105.20	1,105.20	100.0	1	48
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	668.79	644.02	96.3	1	31
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	681.00	681.00	100.0	1	33
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,567.84	1,536.46	98.0	1	79
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	882.67	847.62	96.0	1	44
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	3,494.42	3,448.47	98.7	1	176
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	4,602.95	4,547.39	98.8	1	198
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	10,408.26	10,174.31	97.8	1	497
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	6,442.28	6,273.47	97.4	1	282
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	3,150.80	3,150.80	100.0	1	179
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	1,546.34	1,388.16	89.8	1	78
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	16,849.50	16,226.08	96.3	2	768

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	3,077.05	3,039.93	98.8	1	142
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	2,339.42	2,312.16	98.8	1	117
RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,659.71	1,659.71	100.0	1	87
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,967.97	4,922.58	99.1	1	257
RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	863.70	837.26	96.9	1	38
RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,542.30	1,460.10	94.7	1	68
RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,380.35	1,343.85	97.4	1	75
RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,871.70	1,817.84	97.1	1	94
RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	1,168.18	1,168.18	100.0	1	54
RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	1,414.73	1,355.18	95.8	1	64
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,784.50	1,784.50	100.0	1	76
RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,472.47	1,393.05	94.6	1	76
RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	1,658.90	1,658.90	100.0	1	67
RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	3,644.35	3,561.07	97.7	1	168
RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,624.06	1,624.06	100.0	1	78
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	12,732.35	12,470.85	97.9	1	563
RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	1,276.91	1,276.91	100.0	1	48
RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2,014.12	2,014.12	100.0	1	106
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2,255.88	2,255.88	100.0	1	77
RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	1,220.16	1,220.16	100.0	1	52
RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	887.94	887.94	100.0	1	34
RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	414.45	103.29	24.9	1	7
RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	1,383.90	1,383.90	100.0	1	65
RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	1,425.43	1,425.43	100.0	1	55
RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	1,537.84	1,507.76	98.0	1	66
RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	1,415.15	1,415.15	100.0	1	48
RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	4,197.66	4,197.66	100.0	1	181
RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	1,275.60	1,275.60	100.0	1	56
RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2,406.41	2,381.29	99.0	1	101
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	857.32	857.32	100.0	1	34
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,613.86	1,576.92	97.7	1	72
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	1,472.38	1,447.37	98.3	1	66
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	1,362.60	1,362.60	100.0	1	66
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	3,038.98	3,038.98	100.0	1	135
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,785.24	1,785.24	100.0	1	76
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,994.93	1,994.93	100.0	1	86
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2,421.82	2,276.25	94.0	1	131

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	18,112.03	18,112.03	100.0	1	658
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2,629.59	2,583.29	98.2	1	146
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,413.75	1,413.75	100.0	1	82
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2,046.36	2,046.36	100.0	1	101
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2,640.86	2,610.86	98.9	1	136
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	3,797.92	3,737.92	98.4	1	134
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,818.70	2,777.37	98.5	1	155
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,166.71	2,999.32	94.7	1	225
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,123.77	2,123.77	100.0	1	127
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,961.52	1,930.71	98.4	1	101
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	2,004.80	1,970.60	98.3	1	96
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,278.52	1,278.52	100.0	1	66
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	17,269.74	17,269.74	100.0	1	460
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2,224.41	2,147.93	96.6	1	102
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	4,208.83	4,208.83	100.0	1	113
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	1,452.09	1,452.09	100.0	1	54
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	1,552.01	1,461.60	94.2	1	59
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	1,597.32	1,577.60	98.8	1	66
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	744.90	720.07	96.7	1	26
RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	876.89	876.89	100.0	1	39
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	18,153.57	18,153.57	100.0	1	460
RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,179.80	2,155.73	98.9	1	111
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	21,367.93	21,367.93	100.0	2	494
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	26,294.49	26,294.49	100.0	1	1,004
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	3,009.74	3,009.74	100.0	1	111
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	3,808.97	3,808.97	100.0	1	134
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	3,471.39	3,440.37	99.1	1	119
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	3,279.90	3,279.90	100.0	1	108
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	10,920.75	10,703.25	98.0	1	339
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	2,836.00	2,688.66	94.8	1	84
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	3,061.60	3,037.10	99.2	1	86
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	8,747.40	8,645.88	98.8	1	318
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	3,071.60	3,044.89	99.1	1	103
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	1,684.10	1,654.41	98.2	1	46
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	2,800.32	2,755.41	98.4	1	72
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	2,149.08	2,089.46	97.2	1	60
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	5,415.39	5,415.39	100.0	1	174

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	6,230.20	6,091.13	97.8	1	253
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	7,022.69	6,673.29	95.0	1	201
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	2,784.83	2,738.72	98.3	1	83
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	2,828.39	2,724.86	96.3	1	90
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	4,471.11	4,222.07	94.4	1	106
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	10,354.15	10,354.15	100.0	1	261
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	5,086.69	4,945.93	97.2	1	141
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	2,035.37	1,934.38	95.0	1	62
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,897.06	2,868.08	99.0	1	140
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	6,828.78	6,828.78	100.0	1	191
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	4,425.46	4,425.46	100.0	1	114
RE-144	カスターリア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,687.89	1,572.67	93.2	1	69
居住施設 129物件 計			444,613.52	437,993.33	98.5	131	17,884
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	41,742.84	41,742.84	100.0	1	561
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	16,385.56 (注7)	15,459.06 (注7)	94.3	1	341
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	9,720.49	9,720.49	100.0	11	334
RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	9,277.08	9,277.08	100.0	1	259
RM-005	アクロスプラザ三芳 (底地)	埼玉県入間郡	24,018.00	24,018.00	100.0	1	188
RM-006	ドリームタウンAli	青森県青森市	22,196.81	22,136.78	99.7	1	557
RM-007	ASOBOX (底地)	福岡県北九州市	11,207.90	11,207.90	100.0	1	94
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	8,637.91	8,637.91	100.0	1	257
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	62,917.73	62,917.73	100.0	1	645
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	23,230.77 (注8)	23,230.77 (注8)	100.0	1	253
RM-011	アクロスモール泉北 (底地)	大阪府堺市	30,824.72	30,824.72	100.0	1	181
RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	138,900.39	138,900.39	100.0	1	2,150
RR-001	ライブ相模原若松店	神奈川県相模原市	2,973.44	2,973.44	100.0	1	(注6)
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	19,845.72	19,845.72	100.0	1	478
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	愛知県稲沢市	31,981.70	31,981.70	100.0	1	139
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	8,899.89	8,899.89	100.0	1	(注6)
RR-005	平塚商業施設 (底地)	神奈川県平塚市	28,002.92	28,002.92	100.0	1	(注6)
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	6,669.74	6,669.74	100.0	1	211
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	1,066.95	1,066.95	100.0	1	(注6)
RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	19,104.17	19,104.17	100.0	1	315
RR-009	ハピラス海田 (底地)	広島県安芸郡	13,415.52	13,415.52	100.0	1	77

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	30,517.69	30,517.69	100.0	1	303
RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	9,470.27	9,470.27	100.0	1	165
商業施設 23物件 計			571,008.21	570,021.68	99.8	33	8,092
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	7,932.37	7,932.37	100.0	1	257
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	2,637.18	2,637.18	100.0	1	72
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市	7,605.41	7,605.41	100.0	1	252
HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	7,011.58	7,011.58	100.0	1	(注6)
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	6,770.65	6,770.65	100.0	1	(注6)
HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	1,909.44	1,909.44	100.0	1	139
HO-007	MIMARU東京八丁堀	東京都中央区	3,665.15	3,665.15	100.0	1	228
ホテル 7物件 計			37,531.78	37,531.78	100.0	7	(注6)
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	4,177.52	4,177.52	100.0	1	78
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	3,901.14	3,901.14	100.0	1	87
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	13,480.00	13,480.00	100.0	1	583
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	3,064.89	3,064.89	100.0	1	(注6)
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	東京都大田区	1,345.60	1,345.60	100.0	1	(注6)
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	29,915.08	29,915.08	100.0	1	1,724
その他資産 6物件 計			55,884.23	55,884.23	100.0	6	(注6)
ポートフォリオ 232物件 計			3,217,720.61	3,210,113.89	99.8	253	56,593

(注1) 「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、2024年2月29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2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2024年2月29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貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2024年2月29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4) 「テナント数」は、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産の賃貸借契約書等に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。

(注5) 「年間賃料」は、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産の賃貸借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約書が締結されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2024年2月29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貸借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている不動産又は各信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、賃料が売上歩合制になっているテナント及び賃料が変動賃料制になっているテナント（賃料の一部が変動賃料制になっている場合を含みます。）の場合は、基本賃料水準を基準としています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。加えて、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、当該不動産全体の年間賃料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。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 7物件 計」及び「その他資産 6物件 計」年間賃料)についても開示していません。
- (注7) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を宝くじ売り場として第三者に転貸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及び賃貸面積には含んでいません。
- (注8) 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貸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及び賃貸面積には含んでいません。

(2) 主なテナントへの賃貸借の状況

① 主なテナントの一覧

不動産又は信託不動産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は以下のとおりです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(2024年2月29日現在)

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金等 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める当該テ ナントの賃貸 面積の比率 (%) (注4)
大和リビング株式 会社	不動産賃貸及び 管理業	カスターリア銀座Ⅱ 他計95物件	12,948,753	1,347,474	341,714.90	10.6%
ポートフォリオ全体の合計			56,593,017	24,254,019	3,210,113.89	100.0%

(注1) 「年間賃料」には、当該テナントとの間で2024年2月29日現在締結されている各賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該テナントがマスターリース会社であり、かつ、マスターリース種別がパススルー型の場合には、マスターリース会社である当該テナントと各エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金・保証金等」には、当該テナントとの間で2024年2月29日現在締結されている各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2024年2月29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貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」には、2024年2月29日現在、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注4) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントに対する不動産又は信託不動産ごとの契約満了日、契約更改の方法等の賃貸条件は以下のとおりです。

(2024年2月29日現在)

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-014	カスターリアお茶の水	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-016	カスターリア水天宮	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-018	カスターリア新富町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-020	カスターリア原宿	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-023	カスターリア新宿7丁目	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-024	カスターリア人形町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-028	カスターリア神保町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-030	カスターリア新宿御苑	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-031	カスターリア高輪台	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-036	カスターリア南麻布	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-075	カスターリア用賀	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-076	カスターリア住吉	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-078	カスターリア押上	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-079	カスターリア蔵前	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	2043年2月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-083	カスターリア大井町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-084	カスターリア大森	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-085	カスターリア三宿	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-086	カスターリア荒川	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-089	カスターリア目黒長者丸	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-090	カスターリア目黒鷹番	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-093	カスターリア目黒平町	2024年9月25日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-095	カスターリア本駒込	2025年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	2025年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-098	カスターリア船橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-099	カスターリア西船橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-105	カスターリア野毛山	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-106	カスターリア市川	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	2031年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-108	カスターリア武蔵小杉	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-109	ロイヤルパークス若葉台 (注)	2032年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
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	2028年6月30日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-111	エルプレイス新子安	2025年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-116	カスターリア堺筋本町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-117	カスターリア新梅田	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-118	カスターリア阿倍野	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-119	カスターリア栄	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-125	カスターリア三宮	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-126	カスターリア勾当台公園	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-127	カスターリア一番町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-128	カスターリア大町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-129	カスターリア上町台	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-132	カスターリア伏見	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-135	カスターリア壬生	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-136	カスターリア榎ヶ岡	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2031年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-139	カスターリア志賀本通	2025年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-140	カスターリア京都西大路	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-141	カスターリア人形町Ⅲ	2024年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-143	カスターリア新栄Ⅱ	2024年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-144	カスターリア住吉Ⅱ	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。

(注) 大和リビング株式会社がテナントとなっているのは、ロイヤルパークス若葉台(住宅棟)のうち店舗部分を除く住宅部分のみです。

(3) ポートフォリオの分散状況 (2024年2月29日現在)

① 地域別投資比率

地域 (注1)		物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	
三大 都市圏	首都圏	161	595,306	65.7	77.1
	中部圏	9	29,910	3.3	
	近畿圏	21	72,829	8.0	
その他		41	207,738	22.9	
合計		232	905,783	100.0	

(注1) 「地域」は、前記「(1) ポートフォリオ一覧 ① 投資状況の概要 (注1)」をご参照下さい。

(注2) 「投資比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 用途別投資比率

用途		物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	
中核資産	物流施設	67	473,241	52.2	95.4
	居住施設	129	240,323	26.5	
	商業施設	23	123,219	13.6	
	ホテル	7	27,340	3.0	
その他資産		6	41,660	4.6	
合計		232	905,783	100.0	

③ 築年数分布

築年数	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	5	84,340	9.5
5年以上10年未満	37	189,415	21.4
10年以上	183	609,528	69.0
合計	225	883,283	100.0

④ 用途別平均築年数

用途	平均築年数 (年)
物流施設	10.9
居住施設	18.0
商業施設	16.0
ホテル	9.7
その他資産	7.0
合計	13.2

(注) 「平均築年数」は、2024年2月29日現在における各保有資産の築年数を取得価格により加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(4) 保有不動産の資本的支出

① 資本的支出の予定

2024年2月29日現在における保有資産(不動産及び信託不動産等)について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれます。

不動産等の名称(所在)	目的	期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
Dプロジェクト川越Ⅰ (埼玉県川越市)	外壁補修工事	自 2024年4月 至 2024年6月	57,024	—	—
Dプロジェクト上三川 (栃木県河内郡)	防火区画形成工事	自 2023年8月 至 2024年3月	736,417	368,500	589,600
Dプロジェクト北八王子Ⅰ (東京都八王子市)	空調機更新工事	自 2024年3月 至 2024年5月	99,253	—	—
Dプロジェクト久喜Ⅷ (埼玉県久喜市)	危険物倉庫新設工事	自 2024年4月 至 2024年7月	62,040	29,920	29,920
DPL福岡糟屋 (福岡県糟屋郡)	防災設備更新工事	自 2024年5月 至 2024年8月	117,040	—	—
カスターリア新宿 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2024年2月 至 2024年8月	122,980	—	—
カスターリア要町 (東京都豊島区)	インターホン更新工事	自 2024年7月 至 2024年8月	15,404	—	—
ロイヤルパークス豊洲 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2024年2月 至 2025年3月	616,000	—	—
カスターリアタワー長堀橋 (大阪府大阪市)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年8月	298,100	—	—
カスターリア勾当台公園 (宮城県仙台市)	給水ポンプ更新工事	自 2025年2月 至 2025年2月	6,578	—	—
カスターリア大町 (宮城県仙台市)	大規模修繕工事	自 2024年4月 至 2024年10月	104,500	—	—
カスターリア薬院 (福岡県福岡市)	機械式駐車場予防保全工事	自 2025年1月 至 2025年2月	11,871	—	—
アクロスモール新鎌ヶ谷 (千葉県鎌ヶ谷市)	外壁塗装工事Ⅱ期	自 2023年9月 至 2024年3月	139,700	75,900	75,900
	外調機更新工事	自 2024年2月 至 2024年8月	76,780	—	—
	中央監視盤装置更新工事	自 2024年5月 至 2024年8月	57,530	—	—
	空調機更新工事Ⅱ期	自 2024年10月 至 2024年12月	136,521	—	—
フォレオ大津一里山 (滋賀県大津市)	火災受信盤及び防災監視盤更新工事	自 2024年1月 至 2024年7月	93,500	—	—
イーアスつくば (茨城県つくば市)	外壁補修工事Ⅲ期	自 2024年2月 至 2024年8月	217,470	—	—

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2,368,633千円であり、当期費用に区分された修繕費913,272千円、原状回復工事費225,970千円と合わせ、合計3,507,876千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
Dプロジェクト久喜Ⅱ （埼玉県久喜市）	キュービクル設置工事	自 2023年7月 至 2023年10月	179,139
Dプロジェクト久喜Ⅱ （埼玉県久喜市）	空調機更新工事	自 2023年7月 至 2023年10月	308,981
Dプロジェクト浦安Ⅲ （千葉県浦安市）	屋内外消火栓配管更新工事	自 2023年10月 至 2024年2月	101,788
カスターリア東日本橋Ⅲ （東京都中央区）	インターホン更新工事	自 2024年1月 至 2024年2月	10,605
カスターリア森下Ⅱ （東京都江東区）	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	36,634
カスターリア戸越 （東京都品川区）	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	91,851
カスターリア三宿 （東京都世田谷区）	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	29,812
カスターリア武蔵小杉 （神奈川県川崎市）	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	17,480
カスターリア栄 （愛知県名古屋市）	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	31,035
カスターリア東比恵 （福岡県福岡市）	インターホン更新工事	自 2023年9月 至 2023年9月	18,115
カスターリア薬院 （福岡県福岡市）	インターホン更新工事	自 2023年9月 至 2023年9月	16,435
アクロスモール新鎌ヶ谷 （千葉県鎌ヶ谷市）	空調機更新工事（Ⅰ期）	自 2023年11月 至 2024年1月	100,122