

2026年8月期（第41期）決算説明資料

2026年10月19日



1. 決算ハイライトと今後の戦略

ページ

◆ 2026年8月期 決算ハイライト	3
◆ 2026年8月期 運用状況	4
◆ 資産入替の進捗と今後の見通し	5
◆ 資産入替を通じて投資主価値の向上に資する取り組みが進展	6
◆ 売却益の還元と1口当たり予想分配金	7
◆ 新規取得物件（2026年9月）	8
◆ 外部成長戦略	9
◆ 成長目標達成に向けた取り組みと環境認識	10
◆ 更なる成長目標の設定	11

2. 運用状況

◆ 物流施設の運用状況	13-15
◆ 居住施設の運用状況	16-19
◆ 商業施設の運用状況	20
◆ ホテル・その他資産の運用状況	21

3. 決算概要

◆ 2026年8月期 損益計算書（P/L）	23
◆ 2026年8月期 貸借対照表（B/S）	24
◆ 2027年2月期及び2027年8月期 業績予想	25

4. 財務状況

◆ 財務状況	27-28
--------	-------

5. ESGへの取り組み

ページ

◆ ESG外部評価	30
◆ 環境・社会に関する取り組み	31
◆ ガバナンスに関する取り組み	32
◆ サステナビリティレポート2026の開示・ESG専用サイトの更新	33

Appendix

◆ 大和ハウスグループの強固なスポンサーサポート	35
◆ 資産規模と1口当たり分配金の推移	36
◆ 財務指標の推移	37
◆ 業績推移	38
◆ ポートフォリオ推移	39
◆ 貸借対照表	40
◆ 損益計算書	41
◆ 物流施設の事業環境	42
◆ 居住施設・商業施設の事業環境	43
◆ ホテルの事業環境	44
◆ ポートフォリオ・サマリー（2026年9月29日現在）	45
◆ ポートフォリオ一覧	46-49
◆ 不動産鑑定評価額 比較表	50-57
◆ 投資主の状況	58
◆ 投資口価格の推移	59
◆ 投資法人の仕組み図	60

1. 決算ハイライトと今後の戦略

2026年8月期 決算ハイライト

物件売却益の還元に加え、内部成長が牽引し、分配金は4月時点の予想比 +193円

決算ハイライト

1口当たり分配金

3,113円

前期比

▲345円

4月予想比

+193円

1口当たりNAV（のれんを除く）

160,882円

前期比

+1,677円

1口当たりNAV

169,614円

LTV（のれんを除く）

45.6%

前期比

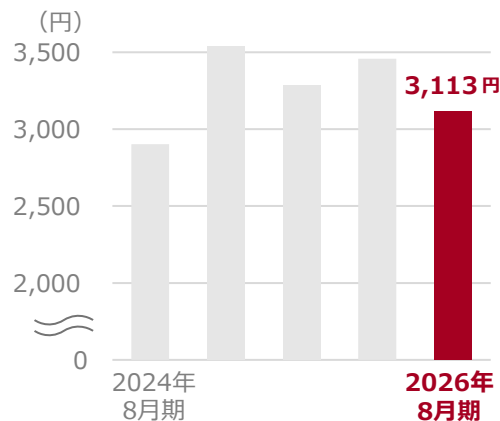
+0.1ポイント

鑑定LTV（のれんを除く）

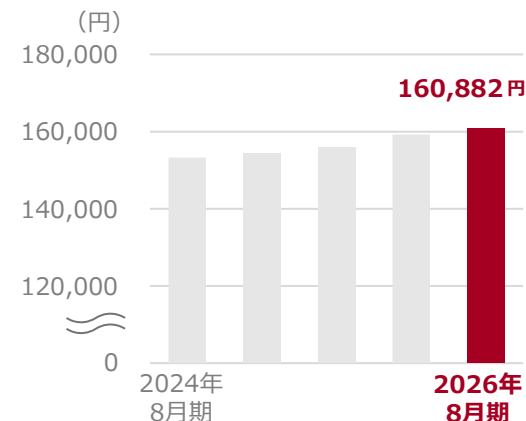
34.4%

▲0.2ポイント

1口当たり分配金の推移 （分割後換算）



1口当たりNAV（のれんを除く）の推移 （分割後換算）



トピックス

◆ 資産入替

- その他資産 1物件を、鑑定価格を 20.6%上回る 106億円で 2026年8月期からの 5期に分割して売却
- 豊富な含み益を活かし売却益を還元

◆ 内部成長の強化

- 居住施設・物流施設を中心とする賃料の増加

◆ 自己投資口取得の決議（10月）

取得予定総額： 10 億円（上限）
取得予定期間： 2026年10月20日から11月30日

2026年8月期 運用状況

継続的な資産入替により、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)

913,914

前期比
▲1,520百万円

稼働率

99.1%

前期比
±0.0ポイント

NOI利回り(注)

5.1%

前期比
+0.3ポイント

償却後NOI利回り(注)

3.9%

+0.3ポイント

(注) 期中売却物件を除きます。

用途別の内訳

中核資産比率
95.6%

物流施設

取得価格(百万円)	比率
473,019	51.8%
稼働率	前期比
99.4%	±0.0ポイント
NOI利回り	償却後
4.8%	3.7%

商業施設

取得価格(百万円)	比率
118,639	13.0%
稼働率	前期比
99.4%	+0.2ポイント
NOI利回り	償却後
5.1%	4.0%

居住施設

取得価格(百万円)	比率
244,602	26.8%
稼働率	前期比
97.0%	-0.1ポイント
NOI利回り	償却後
5.7%	4.4%

ホテル

取得価格(百万円)	比率
37,514	4.1%
稼働率	前期比
100.0%	±0.0ポイント
NOI利回り	償却後
4.7%	3.3%

その他資産

取得価格(百万円)	比率
40,140	4.4%
稼働率	前期比
98.4%	-1.2ポイント
NOI利回り	償却後
5.2%	3.8%

資産入替の進捗と今後の見通し

- ◆ 資産入替によりポートフォリオのインフレ耐性を強化
- ◆ 物件売却のペースを加速させ、内部成長と物件売却益によりDPUの成長を図る



資産入替を通じて投資主価値の向上に資する取り組みが進展

- ◆ 都心に所在する成長力のあるホテルと新築の商業施設を好利回りで取得
- ◆ 5期にわたる物件譲渡を含め、売却益の還元を通じて分配金水準を引き上げ

+ 効果 資産入替によるポートフォリオの収益力強化

+ 効果 分配金水準の引き上げ (5期にわたる売却益を確保)

成長力が限定的な物件を厳選して譲渡

那覇新都心センタービル Dプロジェクト犬山（追加取得棟）



第三者へ譲渡

ハピラス海田（底地）



DPL犬山



Dプロジェクト鳥栖Ⅲ



スポンサーグループへ譲渡

内部成長力のある物件を好利回りで取得

インフレ耐性
固定+変動の賃料形態

想定NOI利回り^(注)
6.0%

想定償却後NOI利回り
5.6%

MIMARU東京 池袋



所在地	東京都豊島区池袋
建築時期	2022年4月28日
取得価格	11,502 百万円
鑑定評価額	17,200 百万円
取得日	2026年9月1日

新築・駅前好立地

想定NOI利回り^(注)
5.3%

想定償却後NOI利回り
4.6%

浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店）



所在地	埼玉県さいたま市浦和区
建築時期	2026年5月7日
取得（予定）価格	9,500 百万円
鑑定評価額	11,200 百万円
取得（予定）日	2026年9月29日 （準共有持分 50%） 2027年3月1日 （準共有持分 50%）

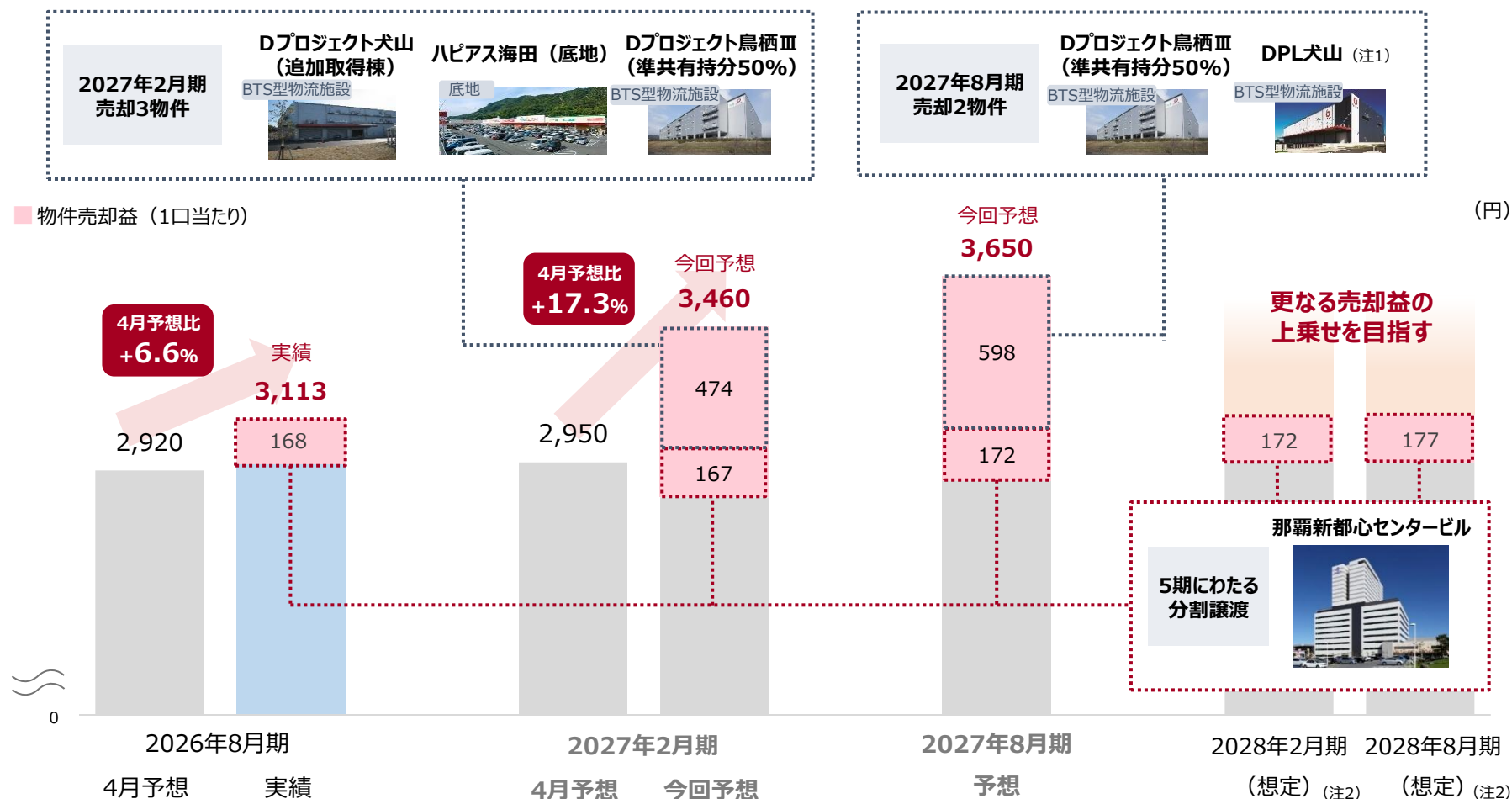
投資主価値の
向上に資する
取り組みが進展

（注）上記の「想定NOI」は、本物件の運営実績に基づき本資産運用会社にて試算した、2027年2月期予想における年換算NOI（固定資産税等控除後）です。

売却益の還元と1口当たり予想分配金

- ◆ 内部成長及び売却益の還元により、1口当たり予想分配金水準を引き上げ
- ◆ 今後も継続的な資産入替により含み益を具現化し、分配金として投資主に還元

1口当たり予想分配金（DPU）



（注1） 2027年8月期におけるDPL犬山の売却益については、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（会計上の売却益に上乗せて分配）を含みます。

（注2） 2027年8月期以降の分配金予想は未定であり、計上予定の売却益を含めた想定イメージです。

新規取得物件（2026年9月）

- ◆ スポンサーパイプラインより、プライム立地の池袋のホテルを取得
- ◆ 再開発事業により開発された、新築駅前立地の大規模複合施設内の商業施設の一部を取得

取得

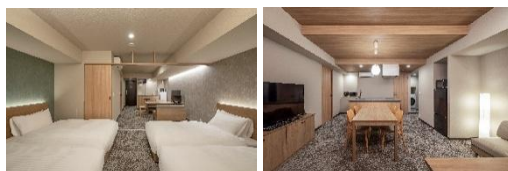
MIMARU東京 池袋

ホテル

スポンサーパイプライン



所在地	東京都豊島区
建築時期	2022年4月
取得価格	11,502 百万円
鑑定評価額	17,200 百万円
取得日	2026年9月1日
想定NOI利回り（注）	6.0%



- ✓ 各線「池袋」駅から徒歩5分的好立地に所在
- ✓ 池袋は新宿・渋谷に並ぶ三大副都心
- ✓ MIMARUは、全室とも多人数でも快適に過ごせる広い客室を備え、インバウンドを中心に人気で差別化が図れているホテルブランド
- ✓ 固定賃料＋変動賃料の賃料形態を導入



取得

浦和カルエ
(ビックカメラ浦和西口店)

商業施設

スポンサーパイプライン



所在地	埼玉県さいたま市
建築時期	2026年5月
取得（予定）価格	9,500 百万円
鑑定評価額	11,200 百万円
取得（予定）日	2026年9月29日 (準共有持分 50%) 2027年3月1日 (準共有持分 50%)
想定NOI利回り（注）	5.3%

- ✓ 各線「浦和」駅から徒歩1分的好立地に所在
- ✓ 2026年5月竣工の大規模複合施設
- ✓ 取得対象は施設内の商業施設の一部
- ✓ テナントは大手家電量販店のビックカメラ

（注）上記の「想定NOI」は、本物件の運営実績に基づき本資産運用会社にて試算した、2027年2月期予想における年換算NOI（固定資産税等控除後）です。

- ◆ 内部成長が期待できる優良物件の豊富なパイプライン
- ◆ 資産入替を通じてポートフォリオの質とインフレ耐性を向上

大和ハウスグループの主なパイプライン（抜粋）

物件名称	タイプ	所在地	竣工(予定)年月
MIMARU SUITES京都CENTRAL	ホテル	京都府京都市	2020年1月
コンフォートホテルERA札幌北口	ホテル	北海道札幌市	2025年11月
アマネク強羅	ホテル	神奈川県足柄下郡	2027年4月
MANGA ART HOTEL NAGOYA MARUNOUCHI	ホテル	愛知県名古屋市	2026年7月
（仮称）長崎ホテルPJ	ホテル	長崎県長崎市	2027年3月
リーラ横浜川和町	コンパクト・ファミリー	神奈川県横浜市	2025年12月
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年5月
DPL東雲	マルチテナント型	東京都江東区	2026年4月
DPL松戸Ⅱ	マルチテナント型	千葉県松戸市	2024年4月
DPL相模原Ⅱ	マルチテナント型	神奈川県相模原市	2027年9月
DPL大阪南港Ⅰ	マルチテナント型	大阪府大阪市	2026年7月
DPL大阪舞洲	マルチテナント型	大阪府大阪市	2024年7月
コトエ橋本	モール型	神奈川県相模原市	2026年5月 リニューアルオープン

（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。

- ✓ 将来的に内部成長を追求できる物件の取得を推進
- ✓ 総合型リートの強みを活かし、多様なアセットの豊富なパイプライン



開発物件の取得（アマネク熊本）



（注）完成イメージです。



- ✓ 熊本県内最大の繁華街に立地する2026年6月竣工、9月開業の宿泊特化型ホテル
- ✓ 2026年12月に取得予定
- ✓ 固定賃料+変動賃料の賃料形態を導入

ホテル	外部から取得予定
所在地	熊本県熊本市
建築時期	2026年6月
取得予定価格	4,750 百万円
鑑定評価額	5,390 百万円
取得予定日	2026年12月22日
鑑定NOI利回り	5.6%
客室数	176室
賃借人	株式会社アマネク

成長目標達成に向けた取り組みと環境認識

- ◆ 成長目標の達成に向けて、巡航DPUの成長に資する物件取得や、力強い内部成長を実現
- ◆ 一方で、足もとの金利上昇の加速が各戦略に通底する影響を及ぼす状況と認識し、具体的な対応として成長目標を改定

成長目標達成に向けた取り組み (2026年8月期)



内部成長 着実な賃料増額を継続

月額賃料増額
29.5百万円
(2026年8月期)

63.0百万円
(成長目標期間の累計)



外部成長（資産入替） 巡航DPUの成長に資する物件の取得 物件売却の推進による含み益の実現

物件取得 **257**億円（3物件） 売却益の合計
物件売却 **305**億円（5物件） **87**億円
(2026年8月期以降、予定を含む)



財務・資本 手元資金を活用した施策

LTV（のれんを除く） 自己投資口の取得
45%台で安定推移 **10**億円（上限）
(2026年9月に借入金10億円を返済) (2026年10月公表)

(注) 2026年8月期中に限らず、本資料公表時までに開示した取り組み実績を記載

環境認識（課題と対応）

変化

足もとの金利上昇ペースの加速が、内部成長・外部成長・財務資本の各戦略に通底する影響を及ぼす

課題

金利コストの増加
に対する増賃効果
の遅効性

DPU成長に
資する物件取得の
ハードル上昇

デット返済
効果の高まり

イールドスプレッドの
縮小がもたらす
投資妙味の変化

対応

- 低インフレ耐性物件の売却を加速
- 投資主還元の強化
- キャピタルアロケーションの優先順位を見直し

外部成長（資産入替）
インフレ耐性の観点重視した
資産入替を継続

低インフレ耐性物件の売却を加速
売却益による投資主還元の強化

**BS再構築を推進
(特にBSの右側への
アプローチを強化)**

内部成長力の高いアセットに入れ替える
ことでポートフォリオの質を向上

物件売却による回収資金を
自己投資口の取得やデット返済に活用

内部成長

インフレ環境に適した
力強い収益力の向上

財務・資本

金利コストの抑制と
資本コストを意識した施策の実行

**キャピタルアロケーションの
優先順位を見直し**

- ・ LTVコントロールを伴う自己投資口の取得を第一優先順位に位置づけ
- ・ 成長余地の高い物件に再投資する機会が得られた場合は物件取得を検討

目指す
効果

- ・ 内部成長の効果を向上させ、ポートフォリオ全体の収益性を改善
- ・ 含み益を活用した物件売却益と自己投資口の取得を通じた還元により、継続的な総還元水準を向上

更なる成長目標の設定

- ◆ 力強い内部成長が牽引する形で巡航予想DPU成長を継続
- ◆ 物件売却のペースを加速させ、実額ベースのDPU水準の継続的な向上も目指す

成長課題への対応として2つの新たな数値目標を設定（2028年8月期目標）



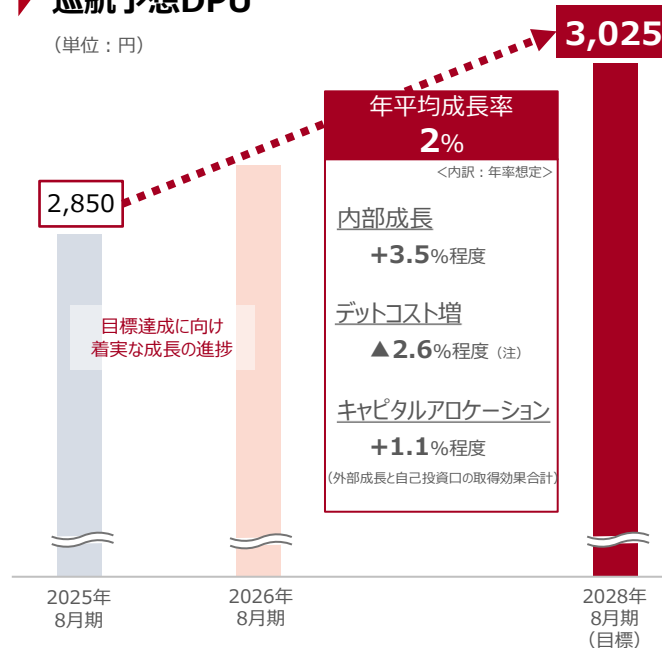
成長目標期間の還元の進捗

売却益の還元・自己投資口の取得の時期には双方不確定要素があるものの、総還元額の目標を複数期間の合計で設定することで、**高い還元水準の継続性**を担保

+α 投資主還元	26/2期 (実績)	26/8期 (実績)	27/2期	27/8期	28/2期	28/8期	合計 (現時点)	目標 (3年間)
売却益 の還元	22.3億円 (実績)	7.6億円 (実績)	29.1億円 (公表済)	34.9億円 (公表済)	7.8億円 (公表済)	8.1億円 (公表済)	109.9億円	+α 総還元額
自己投資口 の取得	70億円 (消却済)	-	10億円 (2026年 10月公表)	(未定)	(未定)	(未定)	80億円	300億円 以上

巡航予想DPU

(単位：円)



(注) 2028年8月期までに政策金利が1.75%まで上昇することを前提に試算しています。

+αの投資主還元目標の300億円はおよそ
年間分配金額（2期分）を大幅に超える水準
(期当たりでは+36%の還元に相当する額)

(注) 巡航予想DPU3,025円は本書日付現在での投資口数で
約137億円の分配金額と算出されることを元にした試算

2. 運用状況

物流施設の運用状況 ①

<運用状況>

- ◆ BTS型 3物件を売却し、ポートフォリオの質を高めつつDPUに売却益を上乗せ

売却（予定） 時期	物件名	タイプ	売却（予定） 価格（百万円）	売却益（見込） （百万円）
2026年 9月	Dプロジェクト犬山 （追加取得棟）	BTS型	2,520	557
2026年10月 2027年 3月	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	BTS型	計11,100	2,979
2027年 3月	DPL犬山	BTS型	4,730	1,213

- ◆ 期末稼働率 99.4%（前期比 変動なし）

<賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定： 1 テナント 同条件改定

契約満了： 2 テナント 増額

+ 普通借から定借へ切替

5 テナント 増額再契約

月額賃料増額

+3,443千円／月
+3.6%

【今後の予定】

2027年2月期

2027年8月期

- ◆ 賃料改定： 3 テナント
→ 増額改定済 1
→ 同額改定予定 1

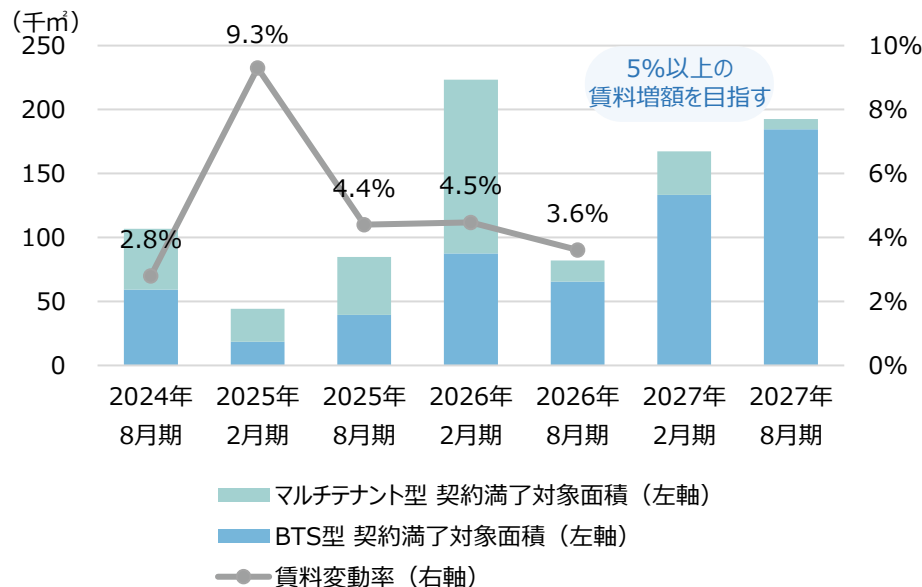
4 テナント

- ◆ 契約満了： 7 テナント
→ 増額再契約予定 7

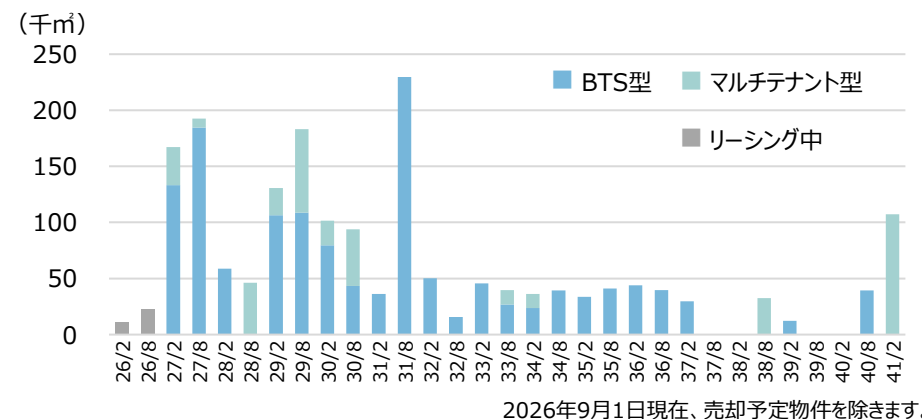
5 テナント

- ◆ リーシング中： マルチテナント型 1物件 3フロア

賃貸借契約満了テナント（契約満了日ベース）の賃料変動率



賃貸借契約満了時期の分散状況（賃貸面積ベース）



- ◆ BTS型物流施設においても着実な内部成長を実現
- ◆ CPI条項の導入や普通借家契約から定期借家契約への切替え等により、更にインフレ耐性を強化

定期借家契約への切替え

契約満了に際し、賃料増額が難しい契約形態である普通借家契約から定期借家契約に切替え、インフレ耐性を強化

BTS型
福岡エリア +7.3% 普通借→定借切替え

BTS型
八王子エリア +3.7% 普通借→定借切替え

CAPEXの戦略的活用

賃料増額が難しい契約形態である普通借家契約でありながら、賃料増額交渉により賃料増額を実現

テナントの環境改善のためのCAPEX投資を賃料増額に反映

BTS型
千葉湾岸エリア +7.3%

BTS型
千葉湾岸エリア +7.0%

BTS型物件での賃料増額

マルチテナント型に加え、BTS型物件においても、継続的に増額再契約を実現

マルチテナント型
福岡エリア +8.2%

BTS型
福岡エリア +7.9%

CPI条項の導入

CPIの変動率を基準として、定期的に賃料を改定する条項を導入

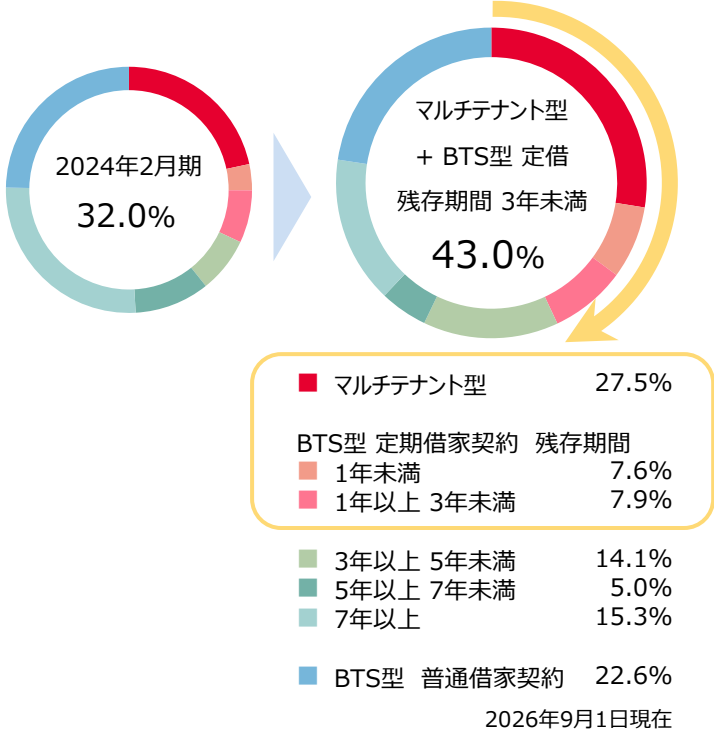
マルチテナント型
千葉県内陸エリア CPI条項の導入

今後の方針

- ◆ 2027年2月期に契約満了を迎えるテナントについても、5%以上の賃料増額を目指す
- ◆ 原則として5年超の契約については、インフレに対応するCPI条項の導入をテナントに打診（2件内諾済）
- ◆ 賃料増額が難しい契約形態である普通借家契約から、定期借家契約への切替えを推進

物流施設の運用状況 ③

タイプ別（年間賃料ベース）



2026年9月1日現在

首都圏のエリア別マーケット空室率と保有物件の平均的な月額賃料坪単価水準



(注) 保有物件の平均的な月額賃料坪単価水準については、冷凍・冷蔵設備等を有するため賃料坪単価が相対的に高い物件を除外しています。
出所：CBRE「物流エリア分析における定期調査（2026年Q2）」（中大物流施設の空室率）
CBRE「ジャパンロジスティクスマーケットビュー2026年第2四半期」（大型マルチテナント型物流施設の首都圏の空室率及び実質賃料指数）

- 概況**
- ◆ 市場の需給バランスが改善傾向にある中、期末稼働率は99.4%と引き続き高い水準を維持
 - ◆ 再契約時やテナント入替時には賃料増額を実現
- 見通し**
- ◆ 2027年2月期以降に契約満了を迎えるテナントについては、相応程度の賃料ギャップが存在すると見ており、引き続き賃料増額を目指す

過去最高のテナント入替時・更新時の賃料増額・増加率

<運用状況>

- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.5%に対し 97.0% (▲0.5 ポイント)
- ◆ 今後も賃料増額を企図した強気のリーシングを継続

<賃料の状況>

- ◆ テナント入替時の賃料増額

全体 ① +13,270 千円/月

うち主要5区 +5,976 千円/月

- ◆ テナント更新時の賃料増額

② +5,519 千円/月

- ◆ サブリース契約等の賃料増額

③ +3,305 千円/月

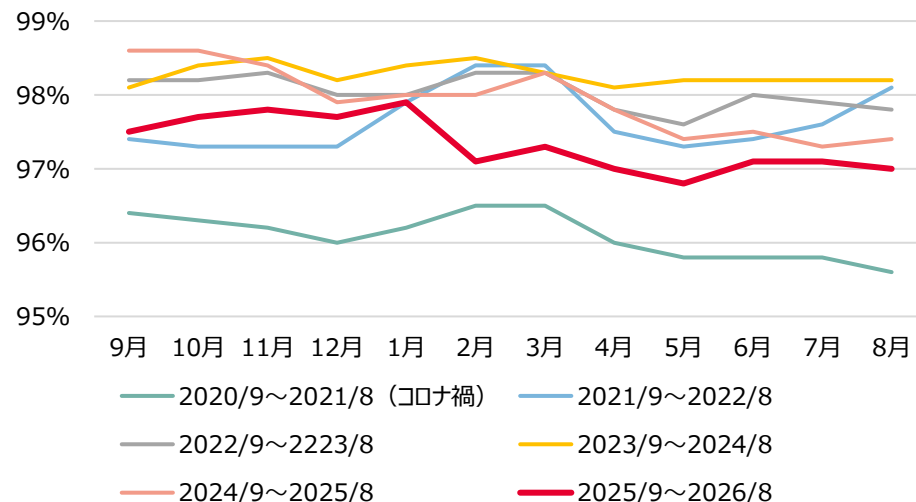
- ◆ 店舗区画のテナント入替による賃料増額

+1,727 千円/月 (+71.7%)

①～③合計
月額賃料増額

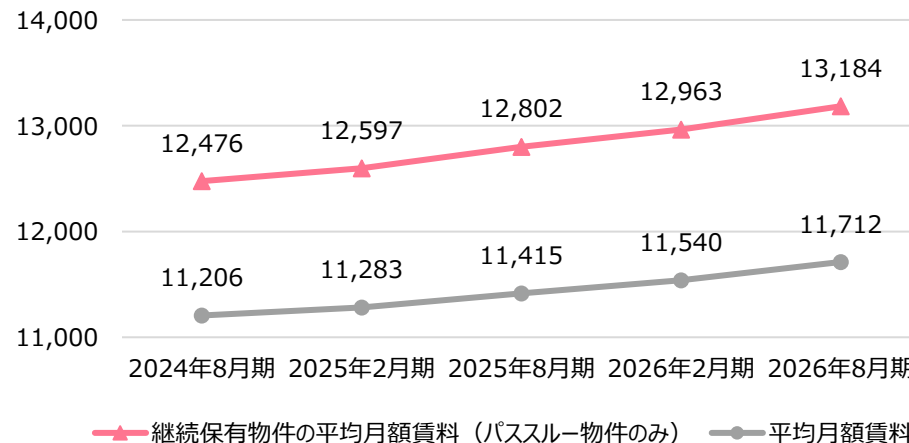
+22,095千円/月

月末稼働率



平均月額賃料の状況

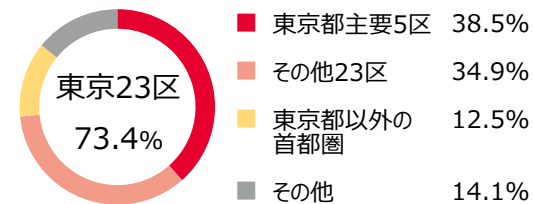
(円/坪)



住戸タイプ別 (戸数ベース)



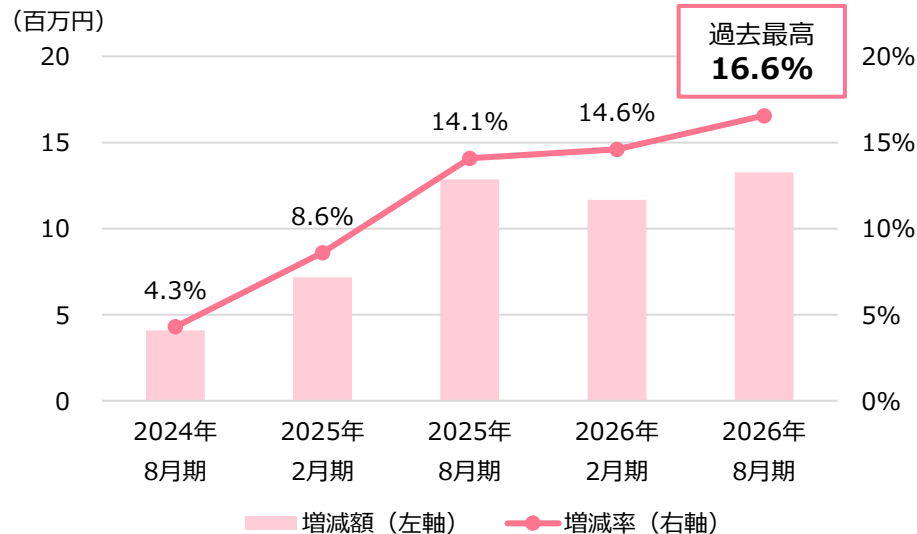
地域別 (取得価格ベース)



2026年8月31日現在

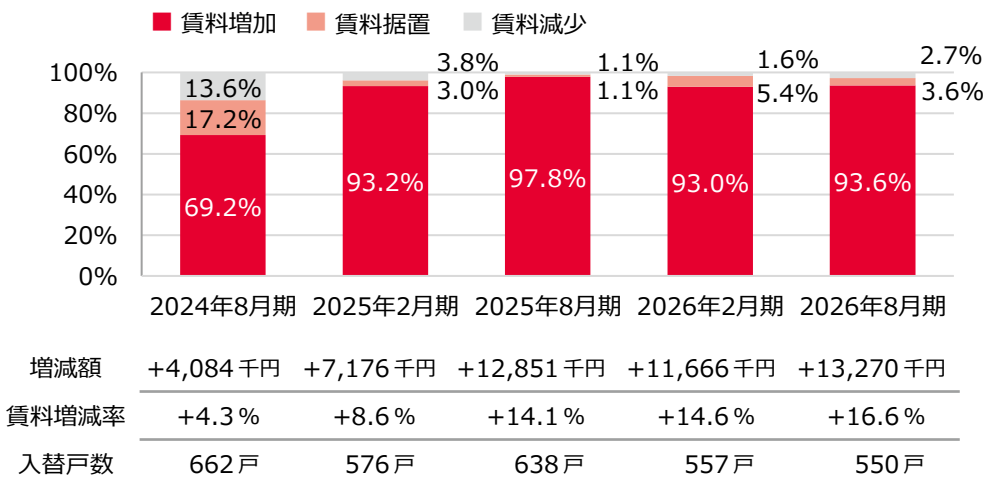
居住施設の運用状況 ②

テナント入替時の月額賃料の増減

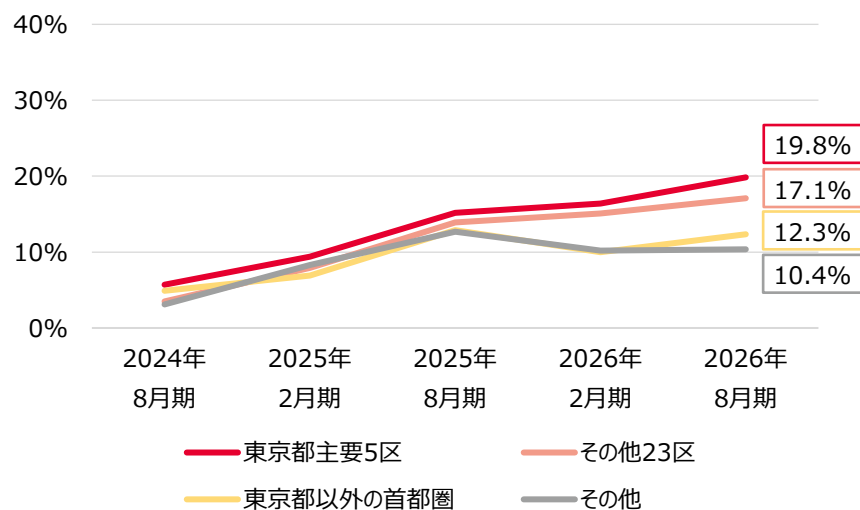


テナント入替時の月額賃料の状況

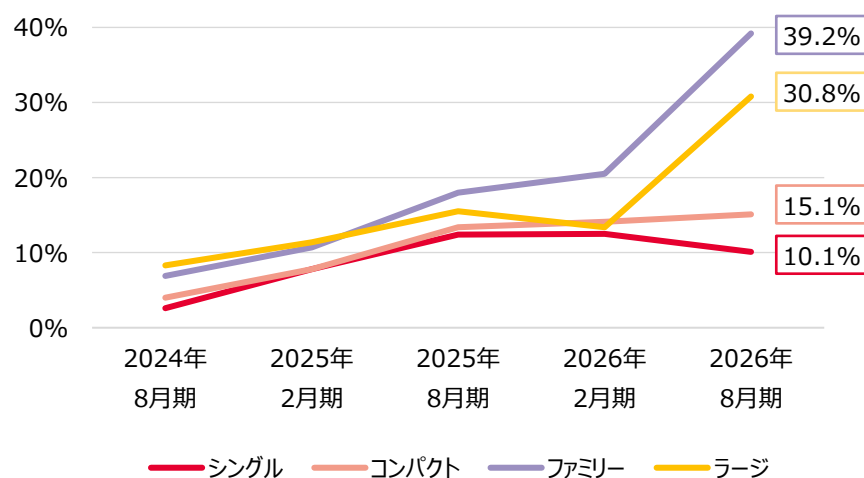
(テナント入替戸数の比率)



エリア別内訳

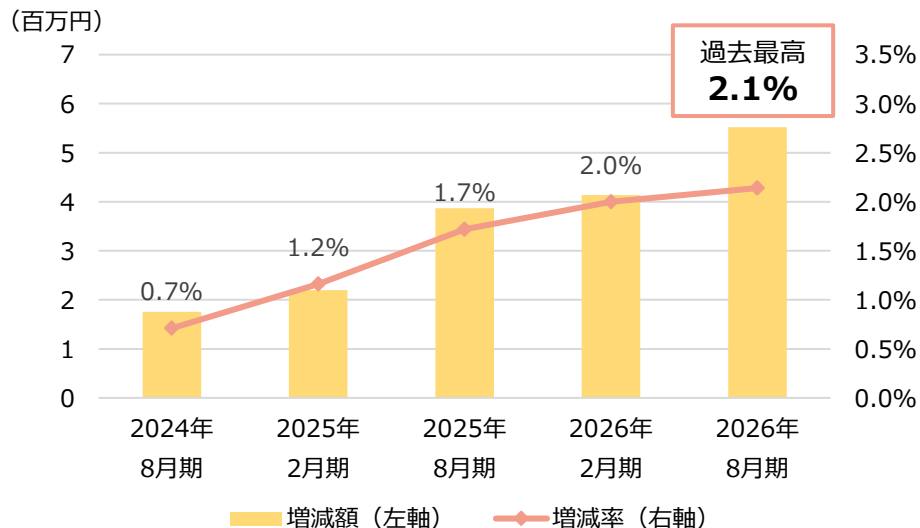


住戸タイプ別内訳

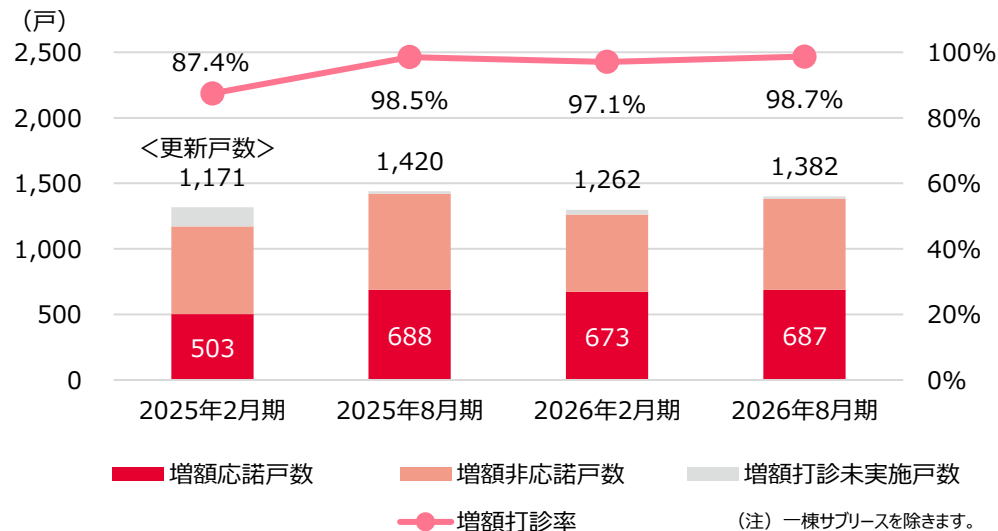


居住施設の運用状況 ③

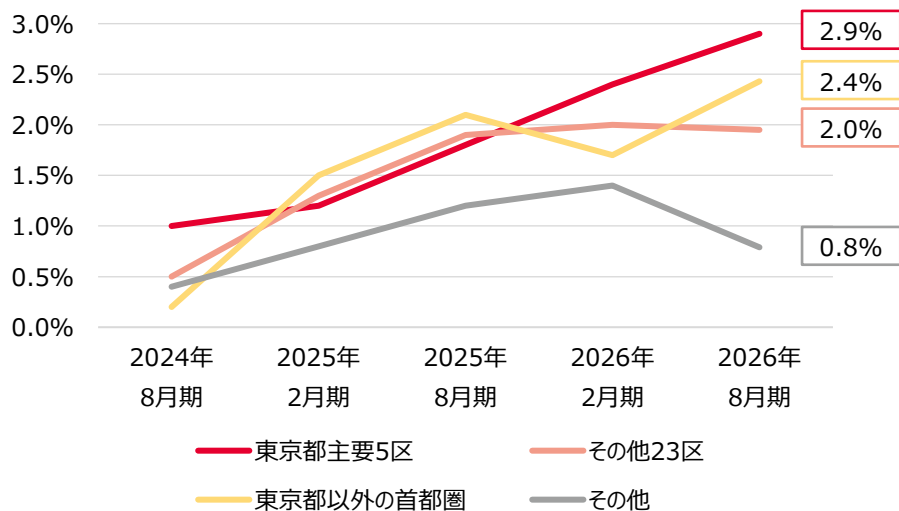
更新時の月額賃料の増減



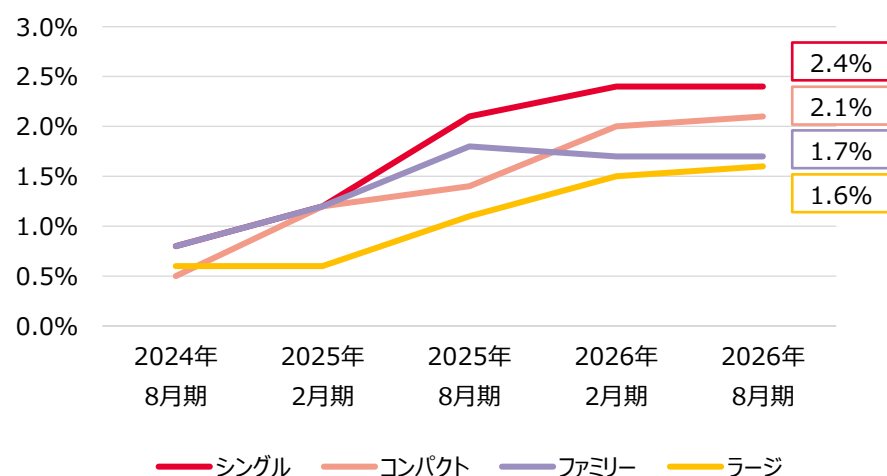
更新時の賃料増額交渉の状況



エリア別内訳



住戸タイプ別内訳



居住施設の運用状況 ④

富裕層をターゲットとしたリノベーション工事の実施 (2026年8月期成約)

期当たり実施目安 4～6 戸
想定ROI 10%以上

- ◆ 富裕層向けの高品質リノベーションを厳選して実施
- ◆ テナント入替時に月額賃料を大幅に増額

渋谷区 物件A (2LDK 64.2㎡)

工事金額	8,524,000 円
新月額賃料	430,000 円
賃料増減額	+142,000 円
賃料増減率	+49.3%
ROI	20.0%



港区 物件B (2LDK 74.2㎡)

工事金額	5,058,000 円
新月額賃料	398,000 円
賃料増減額	+99,000 円
賃料増減率	+33.1%
ROI	23.5%



渋谷区 物件C (2LDK 64.6㎡)

工事金額	9,040,000 円
新月額賃料	400,000 円
賃料増減額	+132,000 円
賃料増減率	+49.3%
ROI	17.5%



200万円以上の原状回復工事

	2023年2月期～ 2025年8月期	2026年2月期	2026年8月期
実施戸数	277 戸	47 戸	44 戸
成約戸数	277 戸	45 戸	37 戸
工事金額合計	863 百万円	246 百万円	121 百万円
入替時 月額賃料	増減率 10.4%	28.8% (注)	23.1% (注)
	増減額 5,798 千円	2,837 千円 (注)	2,060 千円 (注)
想定回収期間	12.4 年	7.2 年	4.9 年
想定ROI	8.1%	13.8%	20.3%

(注) 成約住戸のみの実績です。

＜商業施設の運用状況＞

◆ 2026年9月 1物件取得（取得価格 4,750百万円）

◆ 底地 1物件を売却

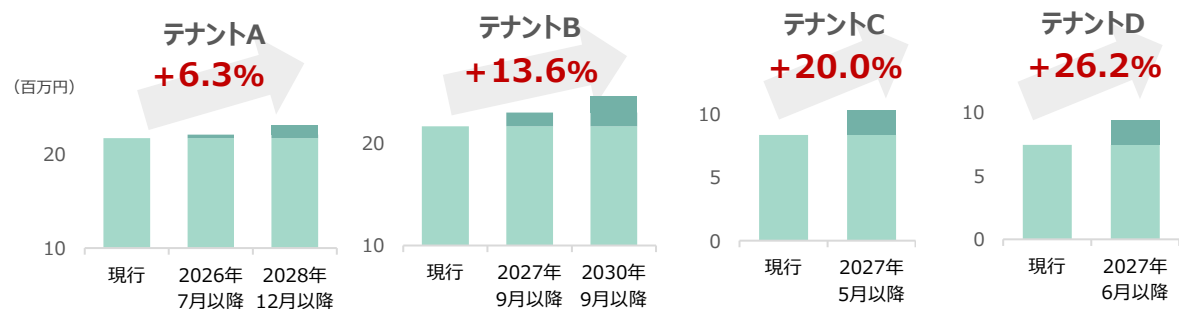
売却時期	物件名	売却価格 (百万円)	売却益（見込） (百万円)
2026年 9月	ハピース海田（底地）	1,590	114

◆ 期末稼働率 99.4%（前期比 +0.2ポイント）

＜主要テナントの賃料改定・契約更改の状況＞



◆ ウニクス高崎を含む複数物件において、賃料増額にて再契約
（一部段階賃料）



月額賃料増額

+7,909 千円/月
（+13.4%）

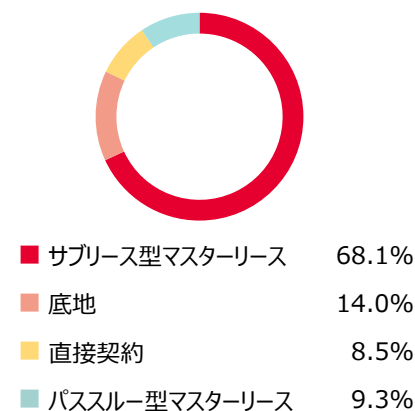
◆ 今後賃料改定や契約満了を迎えるテナントについても、賃料増額を目指す

＜サステナビリティへの取り組み＞

◆ イーアスつくばにてフードコートのLED化工事を実施
当該エリアの照明にかかる年間消費電力量を
従前比約 61%削減見込み



商業施設の契約形態別（年間賃料ベース）

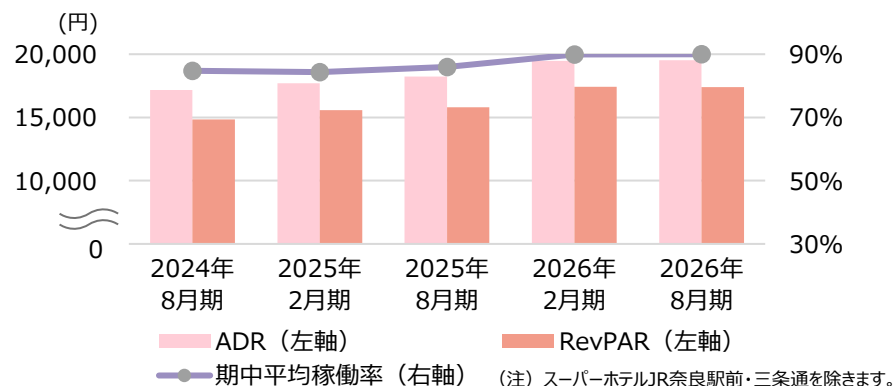


2026年8月31日現在、売却済み物件を除きます。

＜ホテルの運用状況（商業施設・その他資産のホテル部分を含む）＞

- ◆ 2026年9月 1物件取得（取得価格 11,502百万円）
保有ホテル 計12物件（2026年9月取得物件を含む）
（ホテル単独 9物件、商業施設・その他資産の一部 3物件）
- ◆ 期末賃貸稼働率 100.0%（前期比変動なし）
- ◆ 保有ホテルのADR・稼働率ともに好調に推移
- ◆ ホテルテナントの変動賃料は前年同期比 +12.9%

保有ホテルにおけるADR・RevPARと期中平均稼働率



ホテルテナントのオペレーター別（年間賃料ベース）



2026年8月31日現在

＜その他資産の運用状況＞

- ◆ 2026年8月 那覇新都心センタービルの売却を公表
5期にわたる分割譲渡により、DPUに売却益を上乗せ

売却（予定） 時期	物件名	持分	売却（予定） 価格（百万円）	売却益（見込） （百万円）
2026年8月	那覇新都心 センタービル	準共有持分 10%	2,120	764
2026年9月		準共有持分 10%	2,120	759
2027年8月 以降		3期に分けて残る持分30%を 売却予定		2,372

- ◆ 期末稼働率 98.4%（前期比 ▲1.2ポイント）

◆ GRANODE広島（オフィス区画）

- ・ 既存テナント（約1,300㎡）
2027年2月期より賃料改定（+4.3%）
- ・ 空室区画（約550㎡）
2027年2月期中に増賃にて入替予定（+6.5%）



◆ シニア 2物件

マスターリース兼プロパティマネジメント会社及び契約スキームの変更による
賃料収入の増加 +888千円／月（+6.4%）

3. 決算概要

2026年8月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 各アセットで賃料増額により内部成長が進展し、分配金は 3,113円
- ◆ 売却益は前期比減少も、前期に前倒しで実施した修繕工事が平準化し、NOIが増加

	2026年2月期 実績	2026年8月期 実績	前期比	(単位：百万円)	
				2026年8月期 当初予想	当初予想比
営業収益	32,063	31,249	▲813	30,377	872
賃貸事業収益	29,829	30,485	656	30,377	108
不動産等売却益	2,234	764	▲1,469	-	764
営業費用	17,857	16,937	▲920	16,977	▲40
賃貸事業費用	13,387	12,423	▲963	12,462	▲38
賃貸事業費用（減価償却費除く）	7,890	6,901	▲989	6,944	▲43
減価償却費	5,496	5,522	25	5,517	4
その他の営業費用	4,470	4,513	43	4,515	▲1
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
NOI	21,938	23,584	1,645	23,432	151
営業利益	14,205	14,312	106	13,399	912
営業外収益	47	57	10	70	▲13
営業外費用	2,036	2,230	193	2,195	35
支払利息・融資関連費用	2,032	2,228	195	2,193	34
経常利益	12,216	12,139	▲76	11,275	864
当期純利益	12,213	12,137	▲75	11,274	862
前期繰越利益	1	1	0	1	0
利益超過分配	3,486	1,992	▲1,493	1,983	9
分配金総額	15,698	14,132	▲1,566	13,256	876
次期繰越利益	1	0	▲1	4	▲4
(単位：円)					
1口当たり分配金	3,458	3,113	▲345	2,920	193
利益分配	2,690	2,674	▲16	2,483	191
利益超過分配	768	439	▲329	437	2
一時差異等調整引当額の分配	768	439	▲329	429	10
その他の利益超過分配	-	-	-	8	▲8

主な変動要因（前期比） (対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲813 百万円
 - ・ 不動産等売却益の減少
 - ・ 物流施設・居住施設の賃料収入の増加
 - ・ 2025年11月取得 1物件の通期収益寄与
- ◆ 営業費用の減少 920 百万円
 - ・ 修繕費の平準化
- ◆ 営業外費用の増加 ▲193 百万円
 - ・ 支払利息の増加
- ◆ 利益超過分配の減少 ▲1,493 百万円
 - ・ 一時差異等調整引当額の減少

主な変動要因（当初予想比） (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 872 百万円
 - ・ 不動産等売却益の増加
 - ・ 居住施設の賃料収入の増加
- ◆ 営業費用の減少 40 百万円
 - ・ リーシングフィーの減少

CAPEX / 修繕費・原状回復工事費 (単位：百万円)

	2026年2月期	2026年8月期
CAPEX	2,422	1,417
修繕費	1,751	763
原状回復工事費	348	392
合計	4,523	2,573

2026年8月期 貸借対照表 (B/S)

- ◆ LTV (のれんを除く) 45.6% (前期比 +0.1ポイント)
- ◆ 賃料増額を主因とする含み益の増加 (前期比 +91億円)

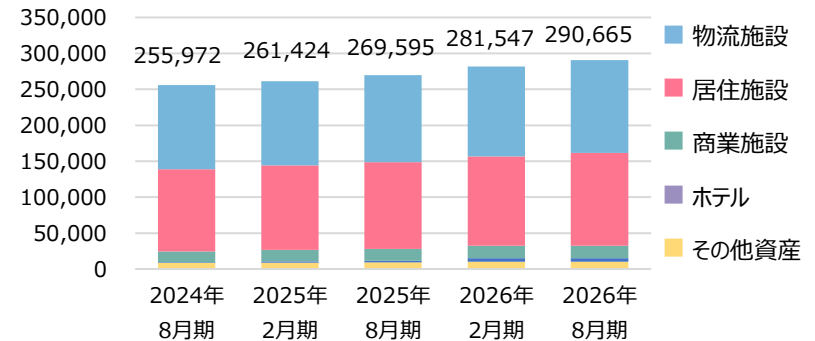
(単位: 百万円)

	2026年2月期	2026年8月期	前期比
総資産	937,407	933,635	▲3,772
流動資産	40,739	44,455	3,716
固定資産	896,542	889,068	▲7,473
有形固定資産	836,943	831,616	▲5,327
無形固定資産	54,016	51,933	▲2,083
のれん	41,626	39,644	▲1,982
総負債	442,343	442,136	▲206
流動負債	60,433	65,528	5,094
有利子負債	51,500	56,500	5,000
固定負債	381,909	376,608	▲5,301
有利子負債	356,450	351,450	▲5,000
純資産	495,064	491,498	▲3,565
出資総額	268,042	268,042	—
出資剰余金 (純額)	214,802	211,316	▲3,486
LTV (のれんを除く)	45.5 %	45.6 %	0.1 ポイント
LTV (のれんを含む)	43.5 %	43.7 %	0.2 ポイント
発行済投資口数	4,539,845 口	4,539,845 口	— 口
1口当たり純資産	109,048 円	108,263 円	▲785 円
1口当たりNAV (のれんを除く) (注)	159,205 円	160,882 円	1,677 円
1口当たりNAV (注)	168,374 円	169,614 円	1,240 円

(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

含み益推移

(百万円)



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	439,176	568,240	129,063
居住施設	214,594	343,663	129,068
商業施設	116,135	133,671	17,535
ホテル	36,936	41,700	4,763
その他資産	36,934	47,170	10,235
合計	843,778	1,134,444	290,665

自己投資口取得の決議 (10月)

取得予定金額: 10 億円 (上限)

取得予定期間: 2026年10月20日～11月30日

2027年2月期及び2027年8月期 業績予想

◆ 資産入替による売却益を還元

◆ 2027年2月期予想分配金 3,460円、2027年8月期予想分配金 3,650円

(単位：百万円)

	2026年8月期 実績	2027年2月期 予想	2026年8月期 実績比	2027年8月期 予想	2027年2月期 予想比
営業収益	31,249	33,399	2,150	34,171	771
賃貸事業収益	30,485	30,489	4	30,673	184
不動産等売却益	764	2,910	2,145	3,497	587
営業費用	16,937	17,309	372	17,550	240
賃貸事業費用	12,423	12,821	397	13,043	222
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	6,901	7,280	378	7,507	227
減価償却費	5,522	5,541	18	5,535	▲5
その他の営業費用	4,513	4,488	▲24	4,507	18
のれん償却額	1,982	1,982	—	1,982	—
NOI	23,584	23,209	▲374	23,166	▲43
営業利益	14,312	16,089	1,777	16,620	530
営業外収入	57	89	31	88	▲1
営業外費用	2,230	2,467	237	2,771	303
支払利息・融資関連費用	2,228	2,465	237	2,769	303
経常利益	12,139	13,711	1,571	13,937	225
当期純利益	12,137	13,710	1,573	13,936	225
前期繰越利益	1	0	▲1	0	0
利益超過分配	1,992	1,997	4	2,633	635
分配金総額	14,132	15,707	1,575	16,570	862
次期繰越利益	0	0	0	0	0
(単位：円)					
1口当たり分配金	3,113	3,460	347	3,650	190
利益分配	2,674	3,020	346	3,070	50
利益超過分配	439	440	1	580	140
一時差異等調整引当額の分配	439	440	1	580	140
その他の利益超過分配	—	—	—	—	—

2027年2月期予想の主な変動要因 (2026年8月期実績比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の増加 2,150 百万円
 - ・不動産等売却益の増加
 - ・期中取得 3物件の収益通期寄与
 - ・期中売却 4物件の収益減少
 - ・物流施設のテナント退去による賃料収入の減少
- ◆ 営業費用の増加 ▲372 百万円
 - ・修繕費の増加
- ◆ 営業外費用の増加 ▲237 百万円
 - ・支払利息等の増加

2027年8月期予想の主な変動要因 (2027年2月期予想比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の増加 771 百万円
 - ・不動産等売却益の増加
 - ・期中売却予定 2物件の収益減少
 - ・期中取得予定 1物件の収益寄与
- ◆ 営業費用の増加 ▲240 百万円
 - ・賃貸事業費用の増加
- ◆ 営業外費用の増加 ▲303 百万円
 - ・支払利息等の増加

CAPEX / 修繕費・原状回復工事費

(単位：百万円)

	2026年 8月期 実績	2027年 2月期 予想	2027年 8月期 予想
CAPEX	1,417	1,570	1,750
修繕費	763	1,137	1,232
原状回復工事費	392	388	376
合計	2,573	3,096	3,359

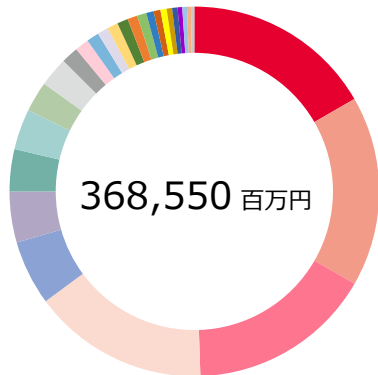
4. 財務狀況

◆ 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（2026年9月30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
406,950 百万円 (内訳)	60,900 百万円	87.0 %	1.03 %	45.6 % (鑑定LTV 34.4 %)	JCR AA (安定的)
借入金					
368,550 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	15.0 %	89.0 %	3.6 年	43.6 % (鑑定LTV 33.3 %)	AA- (安定的)
38,400 百万円					

借入先の内訳



	(百万円)		(百万円)		(百万円)
三井住友信託銀行	61,400	信金中央金庫	5,500	伊予銀行	2,000
三井住友銀行	61,400	三井住友海上火災保険	4,500	京葉銀行	1,750
三菱UFJ銀行	59,550	千葉銀行	4,000	山口銀行	1,750
みずほ銀行	56,750	第一生命保険	3,500	京都銀行	1,500
日本政策投資銀行	20,900	西日本シティ銀行	3,500	山梨中央銀行	1,500
農林中央金庫	16,400	福岡銀行	3,500	静岡銀行	1,250
あおぞら銀行	13,600	七十七銀行	3,200	かんぽ生命保険	1,100
りそな銀行	13,100	日本生命保険	3,000		
みずほ信託銀行	9,800	関西みらい銀行	2,400		
SBI新生銀行	9,500	中国銀行	2,200		

2026年9月30日現在

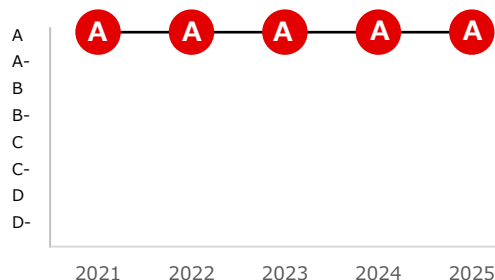
5. ESGへの取り組み

CDP気候変動プログラム



- 2025 年のCDP気候変動プログラム評価において、**5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
- 2025年のCDP 水セキュリティプログラムに初めて回答し「B-」のスコアを取得
- 2025 年のCDP サプライヤーエンゲージメント評価において、6年連続で最高評価の「**A**」のスコアを取得し、リーダーボードに選出

＜CDPスコアの推移＞

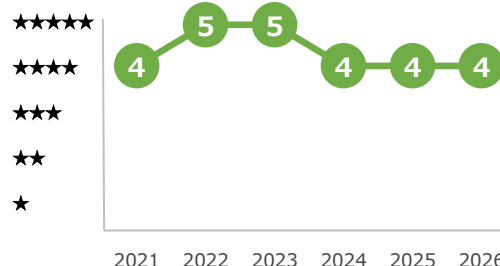


GRESBリアルエステイト評価



- 2026 年のGRESB リアルエステイト評価において、「**4スター**」を取得
- 「**Green Star**」の評価を9年連続で取得

＜GRESBリアルエステイト評価の推移＞

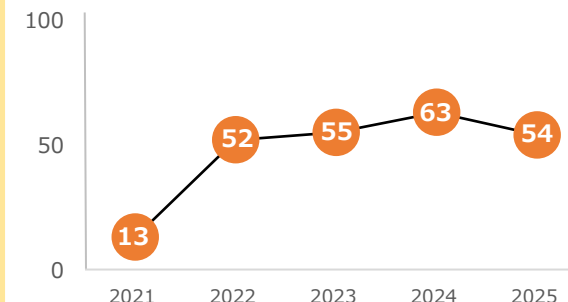


S&P Global CSA 評価



- 2026年S&P Global社の「**Sustainability Yearbook Member**」に**2年連続で選定**
- 2025年CSA評価において、環境では「気候変動戦略」、社会では「顧客との関係」、ガバナンスと経済では「マテリアリティ」の項目で特に高い評価を獲得

＜S&P Global ESGスコアの推移＞

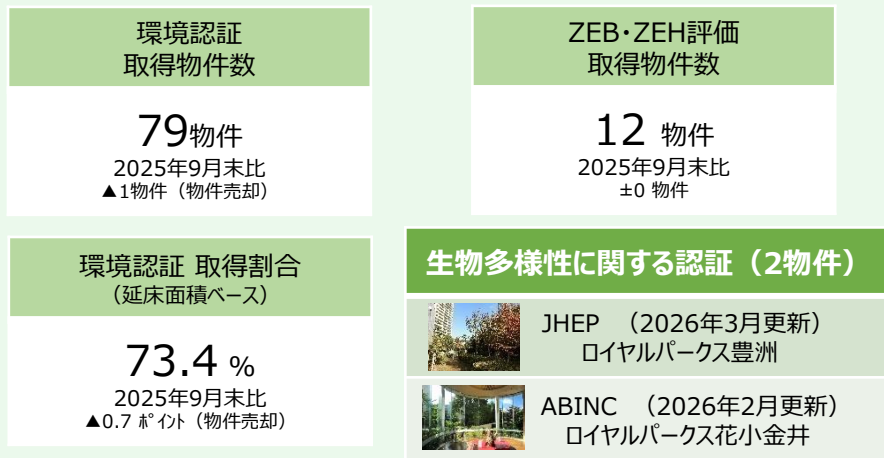


環境・社会に関する取り組み

環境に関する取り組み (2026年9月30日現在)

◆ 環境認証の取得推進

➤ 2030年度目標：環境認証 75%以上、生物多様性認証 5物件以上



環境認証の取得状況 (2026年9月30日現在) (物件)

DBJ Green Building認証		9 物件	★★★★★ ★★★★★ ★★★★	6 2 1
CASBEE 不動産評価認証		47物件	S A B+	25 20 2
BELS評価 (2024年3月31日以前取得)		55 物件	★★★★★ ★★★★★ ★★★★ ★★★ ★★ ★	13 10 8 16 8
BELS評価 (2024年4月1日以降取得)		7 物件	★★★★★★★★ ★★★★★★☆ ★★★★☆	4 2 1

社会に関する取り組み (2026年9月30日現在)

◆ グリーンリース契約の締結推進

➤ 2030年度目標：100%



◆ ユニバーサルマナー検定の取得

本資産運用会社は、障がい者を含む多様な人々への理解を深め、自分とは異なる誰かの視点を知り、「自分ごと化」して配慮ある行動ができるようになることを目的に、一般社団法人日本ユニバーサルマナー協会が主催するユニバーサルマナー検定の研修を受講し、全役職員※がユニバーサルマナー検定3級を取得しました。※ 2025年12月時点在籍の役職員



ユニバーサルマナー検定

社会に関する取り組み (2026年9月30日現在) (物件)

ZEB評価		12 物件	『ZEB』 ZEB Ready ZEH-M Oriented	3 8 1
LEED認証		2 物件	Certified Gold	1 1
JHEP認証		1 物件	A	1
ABINC認証		1 物件	認証	1

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

◆ 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)

- ① 総資産額 × 0.008 % × ^(注2) GHG排出量削減量
- ② 総資産額 × 0.002 % × ^(注3) GRESB評価
- ③ 総資産額 × 0.002 % × ^(注4) 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2) 運用報酬3の上記①に係る上限は、0.012%です。
(注3) 運用報酬3の上記②に係る上限は、0.004%です。
(注4) 運用報酬3の上記③に係る上限は、0.004%です。

◆ DHR執行役員の報酬（2022年3月～）

- ① GHG排出量削減割合 ②GRESB評価 ③CDP評価 に連動

◆ 資産運用会社取締役の報酬（2026年4月～）

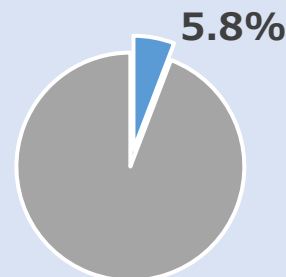
- ①GRESB評価 ②CDP評価 ③環境法令遵守状況
④本投資法人の投資口価格（東証REIT指数対比） に連動

セიმボート出資

(2026年8月31日現在)

◆ 大和ハウス工業

- 保有比率：5.8%



◆ 従業員持投資口会

- 本資産運用会社、大和ハウスの役員及び従業員並びに大和ハウスリアルティマネジメント、ダイワロイネットホテルズ、大和リビングの従業員に対し、本投資法人の投資口を取得する機会を提供
 - 本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として、持投資口会制度を導入
- 本資産運用会社及び大和ハウスグループによる
持投資口会 保有比率：0.5%

投資法人役員会の構成

- 本資産運用会社及びスポンサーと利害関係のない者で構成

役職	氏名	出席状況 (2026年2月期・2026年8月期)	主な保有資格
執行役員	斉藤 毅	100% (13回/13回)	—
監督役員	小粥 純子	100% (13回/13回)	公認会計士 ・税理士
監督役員	北川 朝恵	100% (9回/9回)	弁護士
監督役員	石川 浩司	100% (4回/4回)	弁護士

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

サステナビリティレポート2026の開示・ESG専用サイトの更新



サステナビリティの考え方 気候変動 生物多様性 環境への取り組み 社会への取り組み ガバナンス 賛同するイニシアティブ・外部評価 ファイナンス



トップメッセージ



大和ハウスリート投資法人 執行役員 斉藤 毅
大和ハウスリート投資法人 アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 成宮 浩司

大和ハウスグループの総合力と不動産開発のノウハウを最大限に活用することにより、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じ、投資主価値の継続的な拡大を目指してまいります。

大和ハウスリート投資法人のサステナビリティに関する方針と戦略
ESGへの配慮を資産運用に組み込み、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指し、その実績を適切に開示することに努めてまいります

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」を2017年4月に制定し、不動産投資運用事業を通じて実践してきました。また、本投資法人の成長戦略においては、事業価値 (経済的価値)と社会価値 (非財務的価値)を掛け合わせることで、投資主価値の最大化を図ることとしています。社会価値 (非財務的価値)の向上の戦略として、①GRESB、CDPなど第三者機関からのESG評価の向上 ②温室効果ガス (以下「GHG」といいます。)排出量の削減 ③生物多様性保全の推進 ④本資産運用会社の人的資本経営、経営者の多様性 ⑤サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進のコミットメントを掲げています。

このサステナビリティレポートは、投資主をはじめとするステークホルダーの皆さまに、これまで本投資法人及び本資産運用会社が実践してきたESGに関する様々な取り組みや考え方を、広く知っていただくことを目的として作成したものです。本投資法人では、今後も不動産投資運用事業におけるESGへの取り組みの一層の充実、並びにその実績の適切な開示に努めてまいります。

ビジョンの策定
社会のニーズに応じた不動産等への投資及び運用を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて、投資主価値の継続的な拡大を目指します

本資産運用会社は、J-REITである大和ハウスリート投資法人の資産運用会社です。当社は、スポンサーである大和ハウスグループの企画、開発、施工から、テナント・リーシング、管理、運営に至るまでの総合力を最大限に活用し、実効性を重視したコンプライアンス体制の確立と、透明性を重視した適時適切な情報開示に努めています。

大和ハウスグループでは、創業100周年をむかえる2055年に向け「大和ハウスグループが創り出した社会」と「私たちの役割」を示す「将来の夢」(バース)として「生きる喜びを、未来の景色に」を掲げています。

当社においては、大和ハウスグループのバースを実現するために、当社の「目指す姿」(ビジョン)として、「社会の礎となる、安心できる豊かな未来へ」を2025年1月に制定しました。

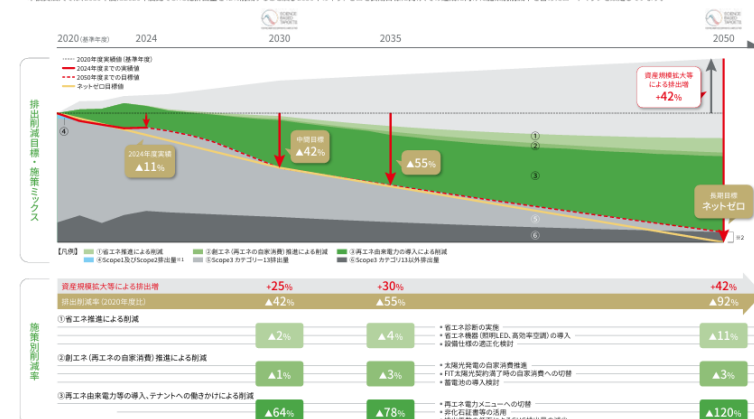
「礎」には不動産・インフラとしての意味に留まらず、あらゆるステークホルダーが安心して暮らせる豊かな未来を実現することを目指し、私たちの中心で考える存在となるという決意を込めています。

事業を通じてESGを推進し、不動産投資運用のプロフェッショナルとして、皆さまから信頼され続ける企業を目指して成長してまいります。

TCFD提言に基づく開示 (戦略)

排出削減及びSBTi認定目標の達成に向けたロードマップ

本投資法人では、2030年度に2020年度比でGHG総排出量を42%削減すること及び2050年のネットゼロを長期目標に掲げ、その達成に向けた施策別削減率を含めたロードマップを策定しています。

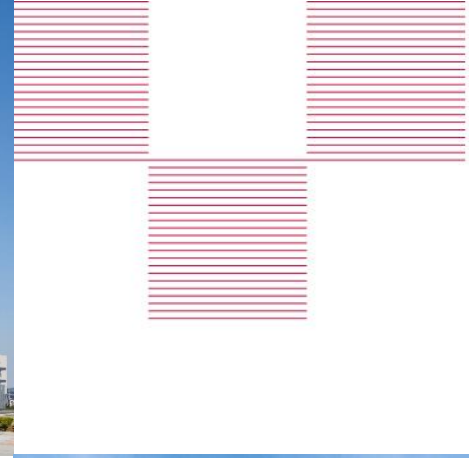


※ 詳細は、本投資法人のホームページをご参照ください。

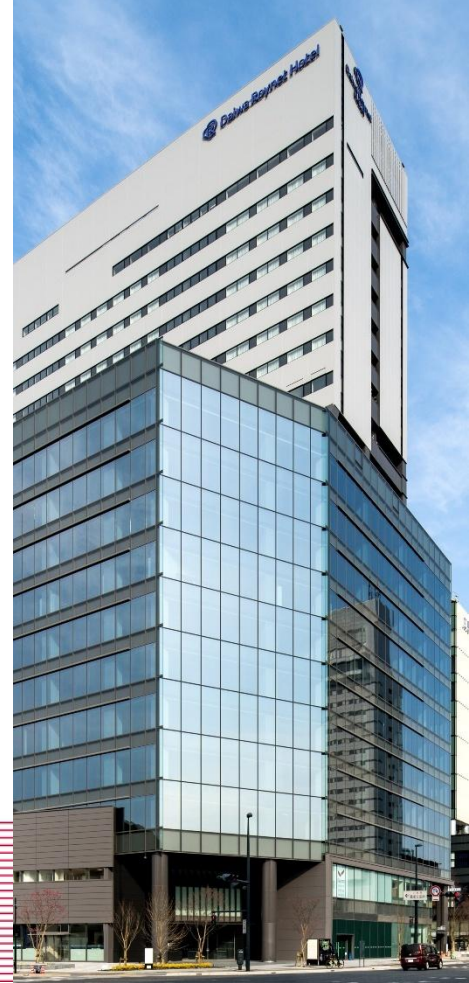
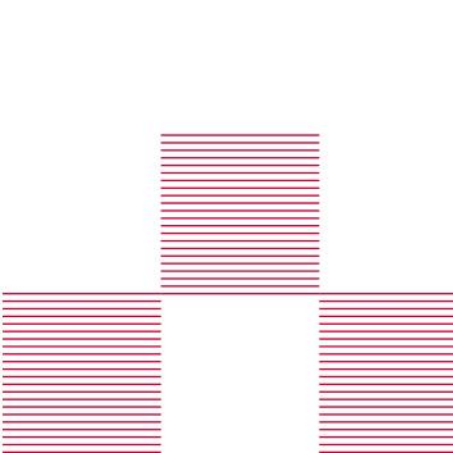
サステナビリティレポート2026 :

https://www.daiwahouse-reit.co.jp/file/esg_reports-70be1d33287685cefc94bad51333d4ce68a4d5c6.pdf

「ESGへの取り組み」URL : <https://www.daiwahouse-reit.co.jp/ja/sustainability/>



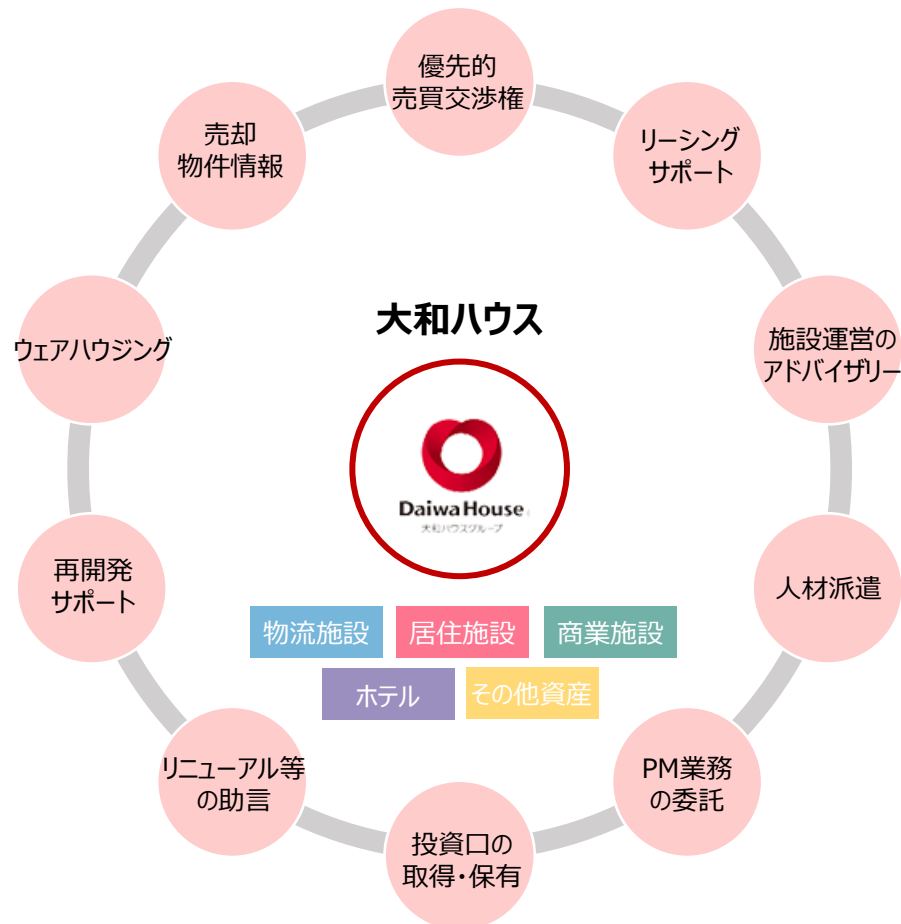
Appendix



大和ハウスグループの強固なパイプライン・サポート

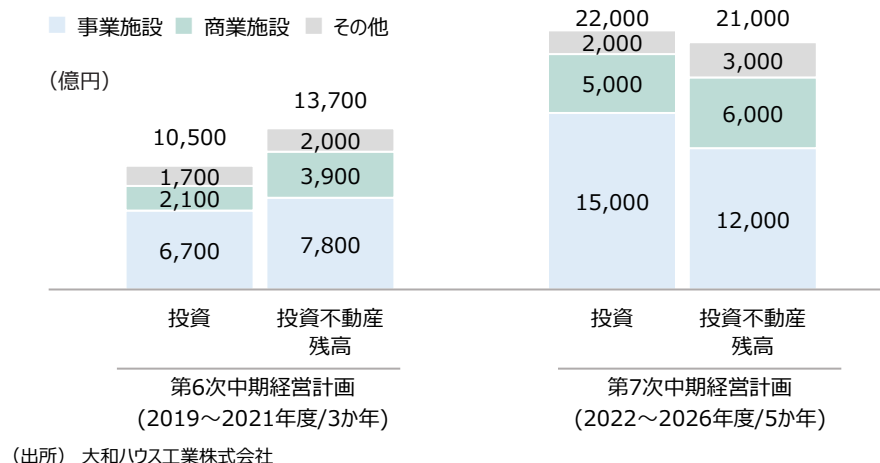
- ◆ 大和ハウスグループによる、優先的売買交渉権の付与等の多様なサポートを最大限に活用
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

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

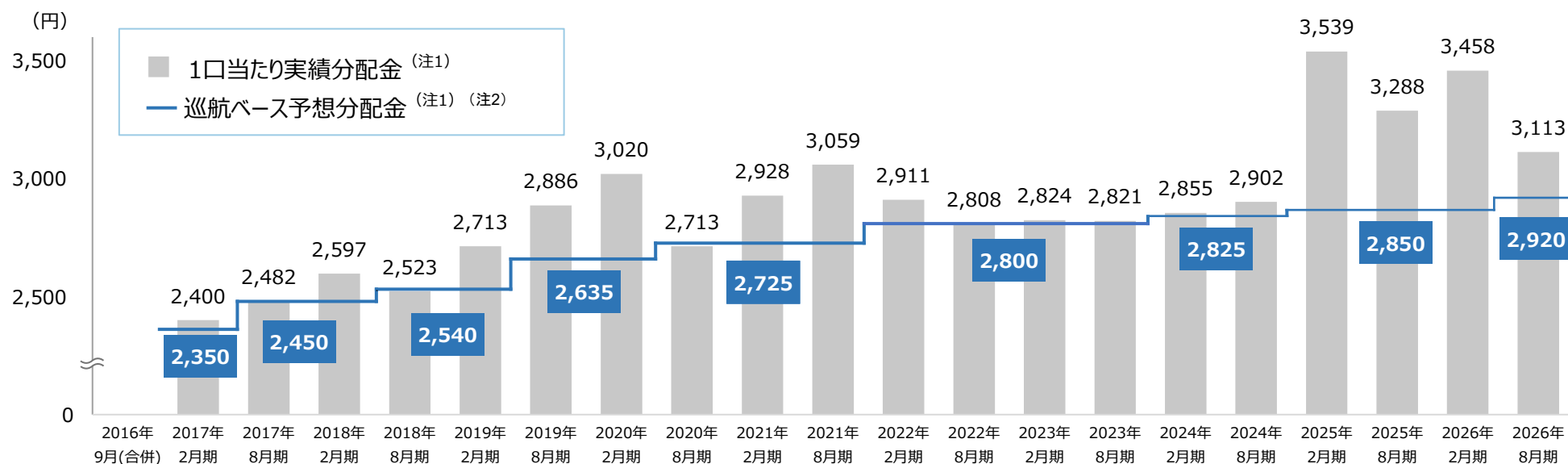
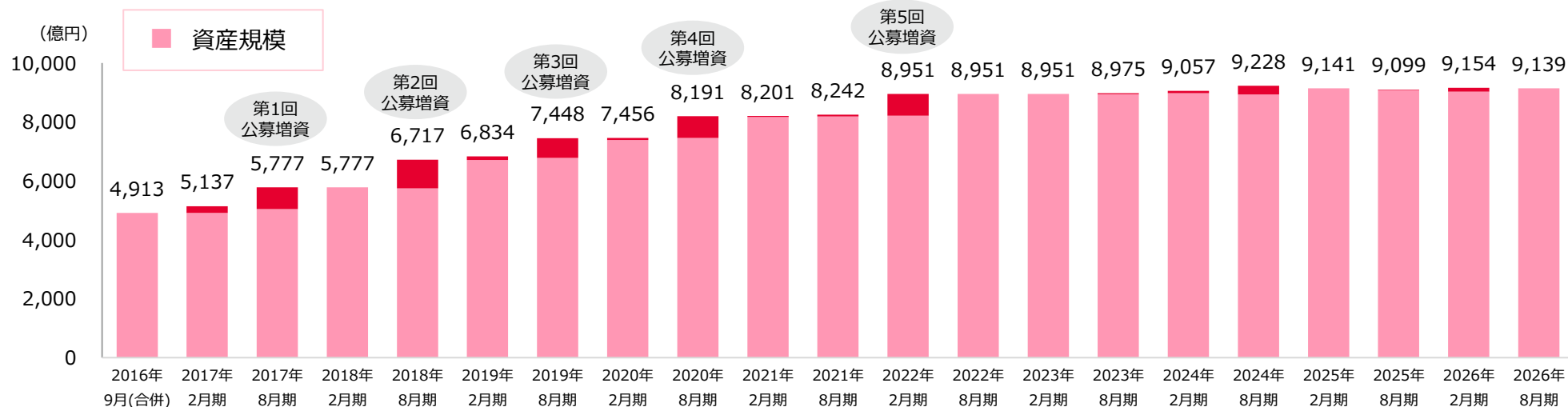


大和ハウスをスポンサーとする主な投資法人・ファンドの投資対象

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

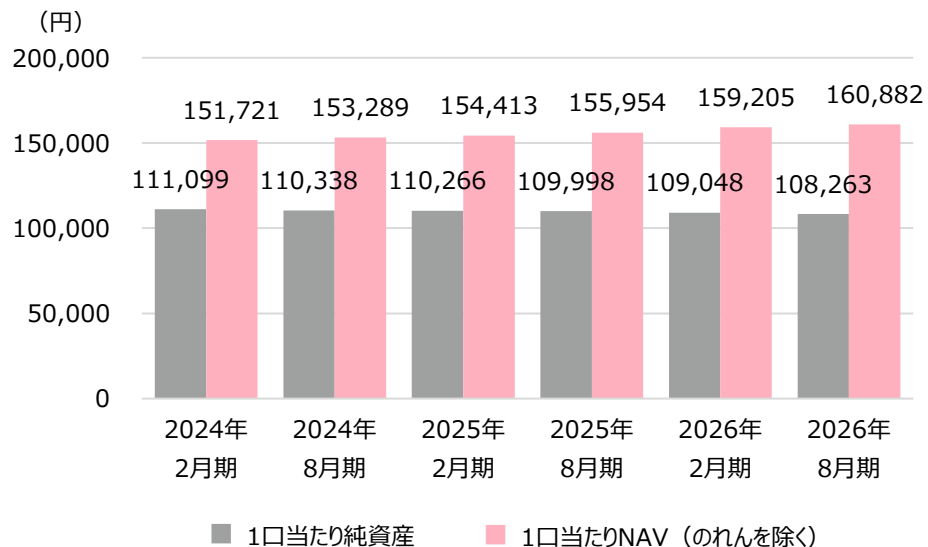


(注1) 2025年9月1日付で実施した投資口分割（2分割）を考慮しています。

(注2) 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。

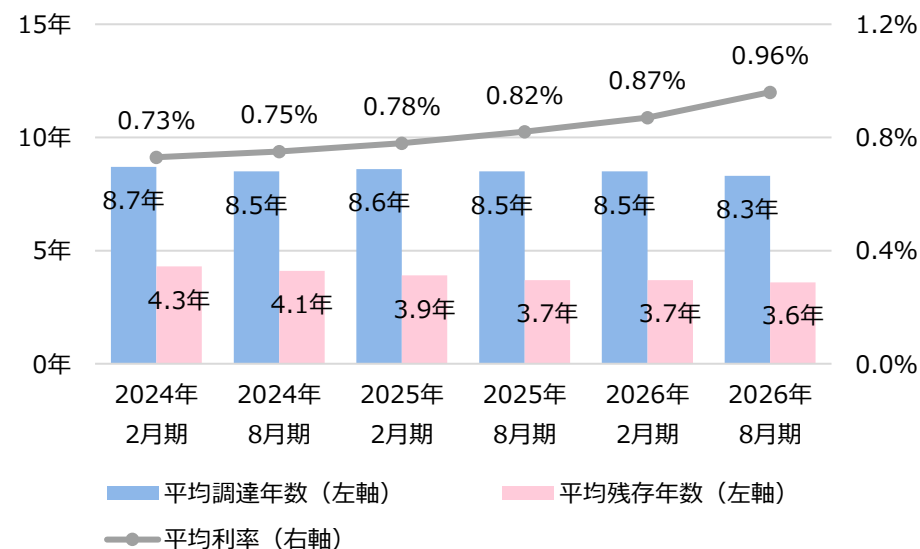
財務指標の推移

1口当たりNAV

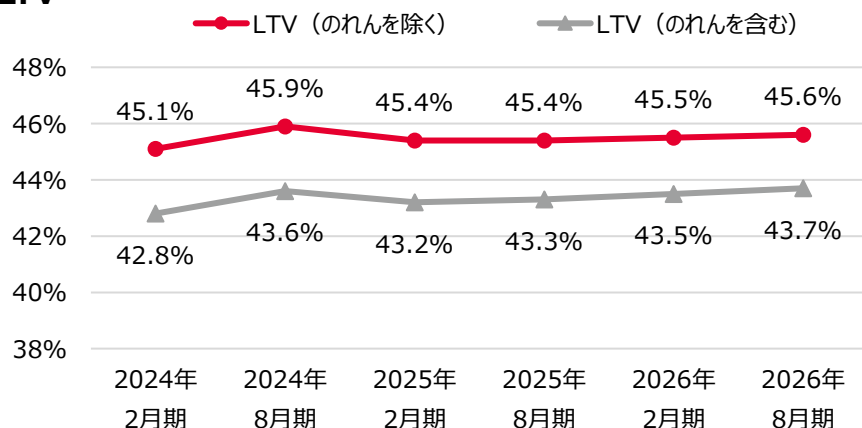


(注) 2025年9月1日付で実施した投資口分割(2分割)を考慮しています。

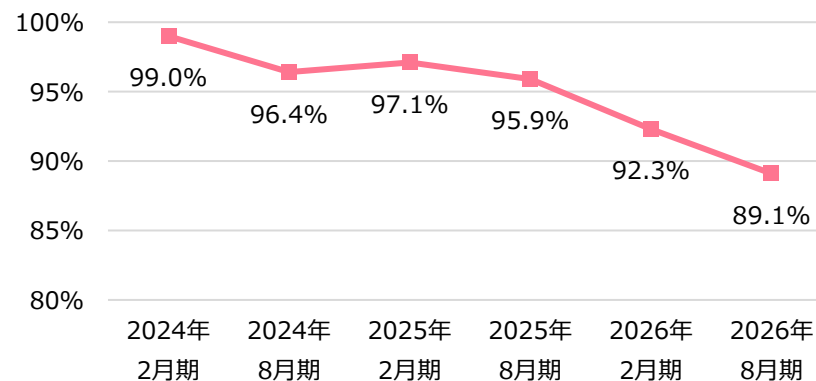
平均調達年数・平均残存年数・平均利率



LTV



固定金利比率



	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期 (A)	2026年8月期 (B)	増減 (B - A)
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	3日
営業収益	32,253 百万円	32,412 百万円	34,308 百万円	32,063 百万円	31,249 百万円	▲813 百万円
営業利益	11,923 百万円	15,022 百万円	16,966 百万円	14,205 百万円	14,312 百万円	106 百万円
（内、不動産売却損益）	1,431 百万円	2,354 百万円	4,332 百万円	2,234 百万円	764 百万円	▲1,469 百万円
経常利益	10,056 百万円	13,166 百万円	15,024 百万円	12,216 百万円	12,139 百万円	▲76 百万円
当期純利益	10,055 百万円	13,165 百万円	15,022 百万円	12,213 百万円	12,137 百万円	▲75 百万円
1口当たり分配金（注1）	5,804 円	7,078 円	6,576 円	3,458 円	3,113 円	▲345 円
発行済投資口の総口数	2,308,216 口	2,295,239 口	2,295,239 口	4,539,845 口	4,539,845 口	－ 口
配当性向	101.1 %	100.2 %	100.0 %	100.5 %	100.0 %	▲0.5 ポイント
総資産	963,486 百万円	952,383 百万円	948,096 百万円	937,407 百万円	933,635 百万円	▲3,772 百万円
純資産	509,370 百万円	506,176 百万円	504,944 百万円	495,064 百万円	491,498 百万円	▲3,565 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）	231,208 百万円	224,954 百万円	221,874 百万円	214,802 百万円	211,316 百万円	▲3,486 百万円
有利子負債	420,550 百万円	411,550 百万円	410,950 百万円	407,950 百万円	407,950 百万円	－ 百万円
LTV（のれんを除く）	45.9 %	45.4 %	45.4 %	45.5 %	45.6 %	0.1 ポイント
LTV（のれんを含む）	43.6 %	43.2 %	43.3 %	43.5 %	43.7 %	0.2 ポイント
1口当たり純資産（注1）	220,677 円	220,533 円	219,996 円	109,048 円	108,263 円	▲785 円
1口当たりNAV（注1）（注2） （のれんを除く）	306,578 円	308,826 円	311,908 円	159,205 円	160,882 円	1,677 円
1口当たりNAV（注1）（注2）	327,189 円	328,689 円	330,907 円	168,374 円	169,614 円	1,240 円
1口当たりFFO（注1）（注3）	8,080 円	7,973 円	7,920 円	3,848 円	4,161 円	313 円

（注1） 2025年8月期までの1口当たり数値は、2分割前の数値です。

（注2） 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3） 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

		2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期 (A)	2026年8月期 (B)	増減 (B - A)
物件数		231 物件	229 物件	230 物件	231 物件	231 物件	－ 物件
取得価格合計		922,879 百万円	914,111 百万円	909,957 百万円	915,434 百万円	913,914 百万円	▲1,520 百万円
	物流施設比率	53.1 %	52.8 %	52.8 %	51.7 %	51.8 %	0.1 ポイント
	居住施設比率	26.0 %	26.2 %	26.6 %	26.7 %	26.8 %	0.1 ポイント
	商業施設比率	13.4 %	13.5 %	13.0 %	13.0 %	13.0 %	－ ポイント
	ホテル比率	3.0 %	3.0 %	3.0 %	4.1 %	4.1 %	－ ポイント
	その他資産比率	4.5 %	4.6 %	4.6 %	4.6 %	4.4 %	▲0.2 ポイント
取得物件数・取得価格		1 物件 30,000 百万円	－ 物件 － 百万円	2 物件 2,264 百万円 ^(注1)	2 物件 12,836 百万円	－ 物件 － 百万円	▲2 物件 ▲12,836 百万円
売却物件数・売却価格		2 物件 12,480 百万円	2 物件 10,700 百万円	2 物件 ^(注2) 8,005 百万円 ^(注2)	1 物件 ^(注3) 9,360 百万円 ^(注3)	1 物件 ^(注4) 2,120 百万円 ^(注4)	－ 物件 ▲7,240 百万円
含み損益		255,972 百万円	261,424 百万円	269,595 百万円	281,547 百万円	290,665 百万円	9,117 百万円
賃貸可能面積		3,186 千㎡	3,135 千㎡	3,113 千㎡	3,089 千㎡	3,086 千㎡	▲3 千㎡
稼働率		99.5 %	99.0 %	99.3 %	99.1 %	99.1 %	－ ポイント
不動産賃貸事業	収益	30,822 百万円	30,057 百万円	29,975 百万円	29,829 百万円	30,485 百万円	656 百万円
	費用	13,506 百万円	12,914 百万円	12,838 百万円	13,387 百万円	12,423 百万円	▲963 百万円
	損益	17,315 百万円	17,143 百万円	17,137 百万円	16,441 百万円	18,061 百万円	1,619 百万円
減価償却費		5,702 百万円	5,491 百万円	5,493 百万円	5,496 百万円	5,522 百万円	25 百万円
NOI ^(注5)		23,018 百万円	22,635 百万円	22,630 百万円	21,938 百万円	23,584 百万円	1,645 百万円
NOI利回り ^(注6)		5.0 %	5.0 %	4.9 %	4.8 %	5.1 %	0.3 ポイント

(注1) 建替えによるカスティア旗の台の追加取得分を含みます。
 (注2) Dプロジェクト町田の準共有持分20%の売却を含みます。
 (注3) Dプロジェクト町田の準共有持分80%の売却を含みます。

(注4) 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）の準共有持分10%の売却を含みます。
 (注5) 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6) 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)	
	2026年2月期	2026年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,224,933	23,812,996
信託現金及び信託預金	18,377,613	19,527,745
営業未収入金	270,732	354,346
前払費用	853,034	747,940
デリバティブ債権	5,219	—
その他	9,233	13,782
貸倒引当金	▲1,155	▲1,166
流動資産合計	40,739,612	44,455,644
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	19,096,843	18,870,062
構築物（純額）	205,450	201,078
機械及び装置（純額）	238,869	235,077
工具、器具及び備品（純額）	358,949	344,134
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	3,002	546
信託建物（純額）	353,481,312	349,240,537
信託構築物（純額）	7,167,468	7,041,039
信託機械及び装置（純額）	1,179,741	1,129,159
信託工具、器具及び備品（純額）	1,303,109	1,281,635
信託土地	432,125,274	431,435,132
信託建設仮勘定	72,466	126,640
有形固定資産合計	836,943,811	831,616,366
無形固定資産		
のれん	41,626,758	39,644,531
信託借地権	12,390,083	12,289,288
商標権	42	25
無形固定資産合計	54,016,884	51,933,845
投資その他の資産		
投資有価証券	9,601	9,618
長期前払費用	1,616,309	1,553,008
繰延税金資産	199	74
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,955,440	3,955,440
投資その他の資産合計	5,581,649	5,518,241
固定資産合計	896,542,345	889,068,453
繰延資産		
投資法人債発行費	125,649	111,312
繰延資産合計	125,649	111,312
資産合計	937,407,607	933,635,409

	(単位：千円)	
	2026年2月期	2026年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,001,306	1,928,318
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	47,500,000	52,500,000
未払金	97,761	92,561
未払費用	1,772,973	1,848,972
未払法人税等	1,613	1,022
未払消費税等	121,701	933,087
前受金	3,720,552	3,736,862
前受収益	5,582	—
預り金	192,963	468,966
デリバティブ債務	352	—
その他	18,758	18,750
流動負債合計	60,433,566	65,528,542
固定負債		
投資法人債	34,400,000	34,400,000
長期借入金	322,050,000	317,050,000
預り敷金及び保証金	355,823	363,296
信託預り敷金及び保証金	24,265,920	23,948,815
資産除去債務	837,814	846,084
固定負債合計	381,909,558	376,608,196
負債合計	442,343,125	442,136,739
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	▲19,767,311	▲23,253,912
その他の出資剰余金控除額	▲13,097,326	▲13,097,326
出資剰余金控除額合計	▲32,864,637	▲36,351,238
出資剰余金（純額）	214,802,925	211,316,324
当期末処分利益	12,214,088	12,139,744
剰余金合計	227,017,014	223,456,069
投資主資本合計	495,059,615	491,498,670
繰延ヘッジ損益	4,866	—
純資産合計	495,064,482	491,498,670
負債純資産合計	937,407,607	933,635,409

損益計算書

	(単位：千円)	
	2026年2月期	2026年8月期
営業収益		
賃貸事業収入	28,553,048	29,036,779
その他賃貸事業収入	1,276,261	1,448,710
不動産等売却益	2,234,058	764,151
営業収益合計	32,063,368	31,249,641
営業費用		
賃貸事業費用	13,387,349	12,423,599
資産運用報酬	1,869,820	1,946,504
資産保管手数料	37,965	37,692
一般事務委託手数料	106,643	97,590
役員報酬	6,658	7,263
貸倒引当金繰入額	1,007	11
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
その他営業費用	466,016	442,416
営業費用合計	17,857,688	16,937,304
営業利益	14,205,680	14,312,337
営業外収益		
受取利息	40,819	49,694
未払分配金除斥益	5,056	5,018
債務勘定整理益	1,000	2,718
その他	432	246
営業外収益合計	47,308	57,678
営業外費用		
支払利息	1,591,753	1,776,123
投資法人債利息	112,268	115,543
投資法人債発行費償却	14,337	14,337
融資関連費用	314,270	322,070
その他	4,003	2,078
営業外費用合計	2,036,633	2,230,152
経常利益	12,216,354	12,139,863
税引前当期純利益	12,216,354	12,139,863
法人税等合計	3,280	2,024
当期純利益	12,213,074	12,137,838
前期繰越利益	1,014	1,905
当期末処分利益	12,214,088	12,139,744

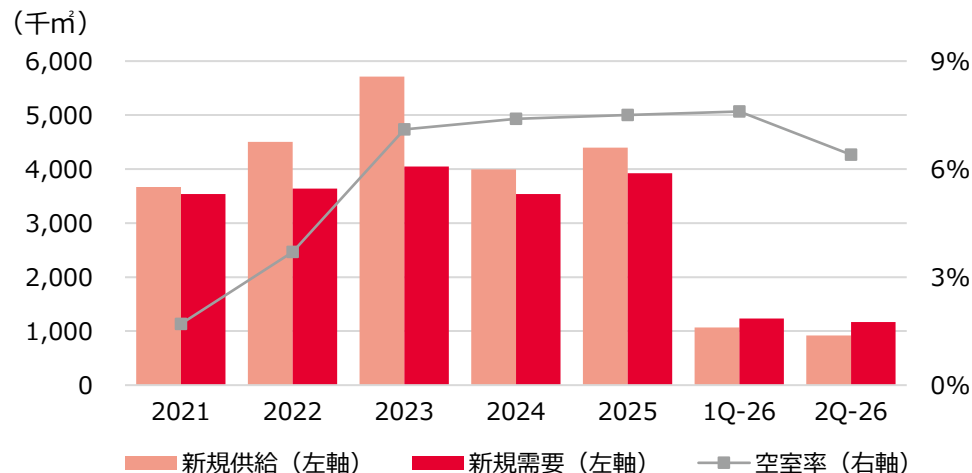
金銭の分配に係る計算書

	(単位：円)	
	2026年2月期	2026年8月期
	1口当たり	1口当たり
I 当期末処分利益	12,214,088,938	12,139,744,798
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	3,486,600,960	1,992,991,955
III 分配金の額	15,698,784,010	3,458 14,132,537,485
うち利益分配金	12,212,183,050	2,690 12,139,545,530
うち利益超過分配金		
一時差異等調整引当額	3,486,600,960	768 1,992,991,955
IV 次期繰越利益	1,905,888	199,268

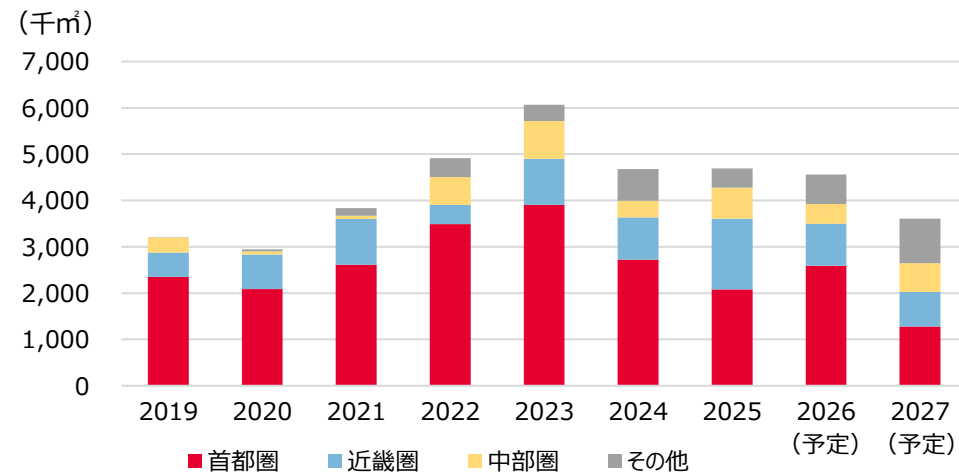
不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	2026年2月期	2026年8月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	27,969,348	28,450,958
共益費収入	583,700	585,820
賃貸事業収入計	28,553,048	29,036,779
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	469,853	482,064
付帯収益	519,058	605,609
その他賃貸事業収益	287,349	361,036
その他賃貸事業収入計	1,276,261	1,448,710
不動産賃貸事業収益合計	29,829,310	30,485,490
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,778,113	1,637,325
水道光熱費	565,035	642,380
公租公課	2,473,000	2,499,858
修繕費	1,751,943	763,792
原状回復工事費	348,734	392,406
保険料	53,894	55,199
信託報酬	64,807	57,352
減価償却費	5,496,939	5,522,220
その他営業費用	854,880	853,062
不動産賃貸事業費用合計	13,387,349	12,423,599
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	16,441,960	18,061,890

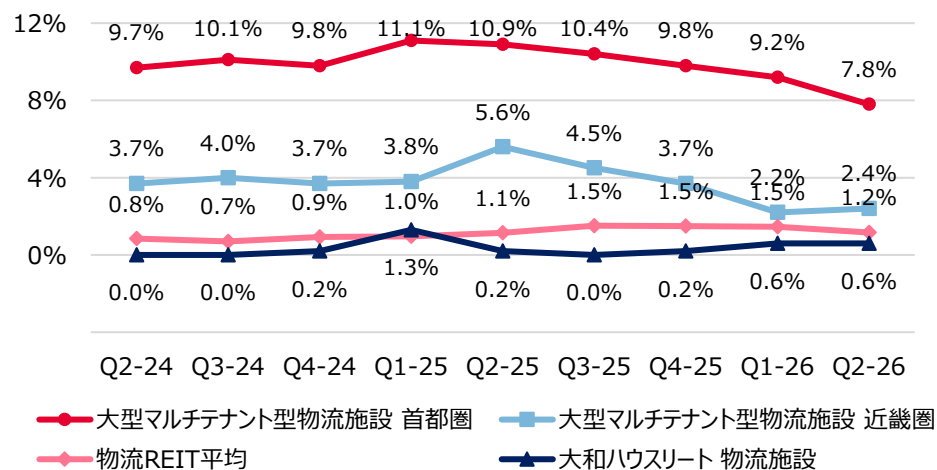
三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



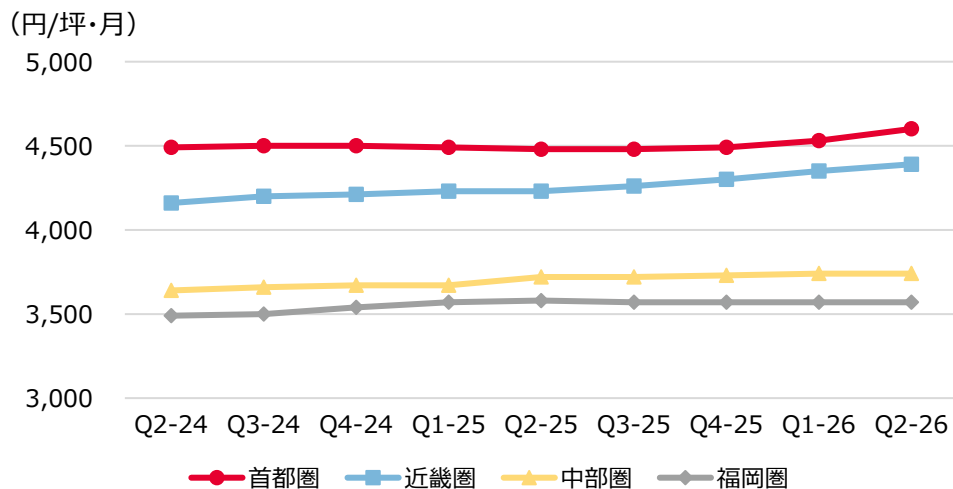
中大型物流施設の開発動向（全国）



物流施設の空室率

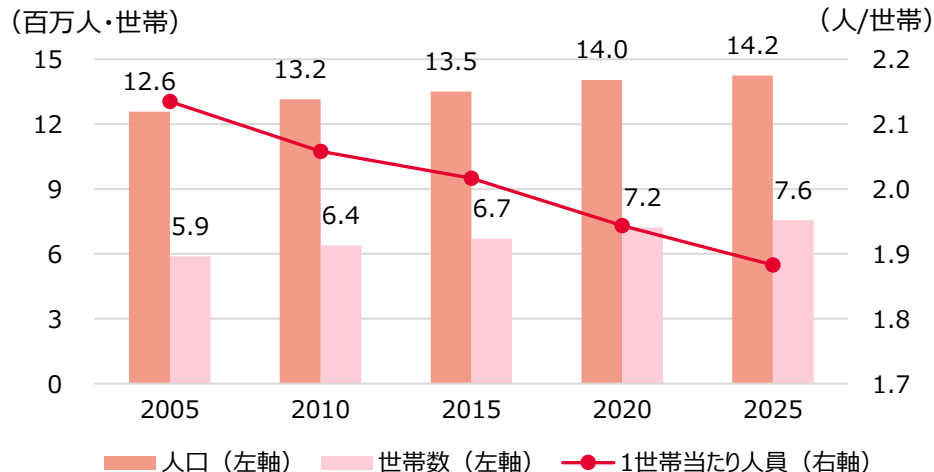


大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数

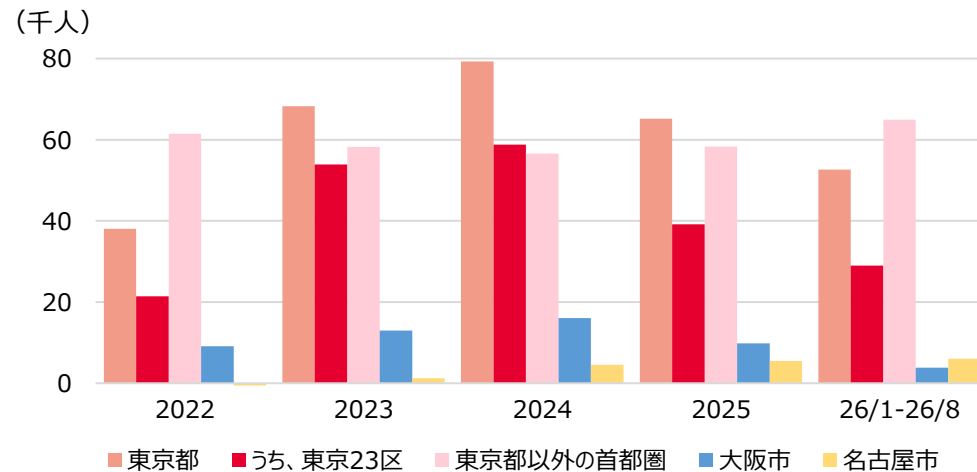


居住施設・商業施設の事業環境

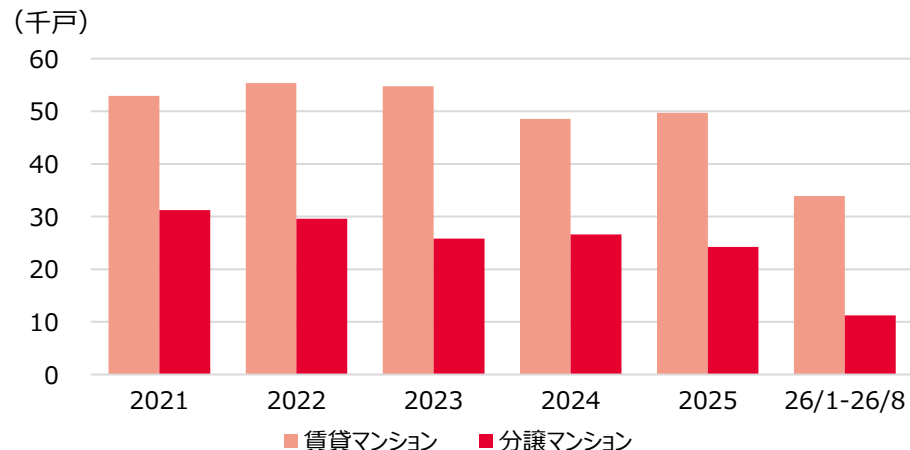
東京都の人口と世帯数



都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



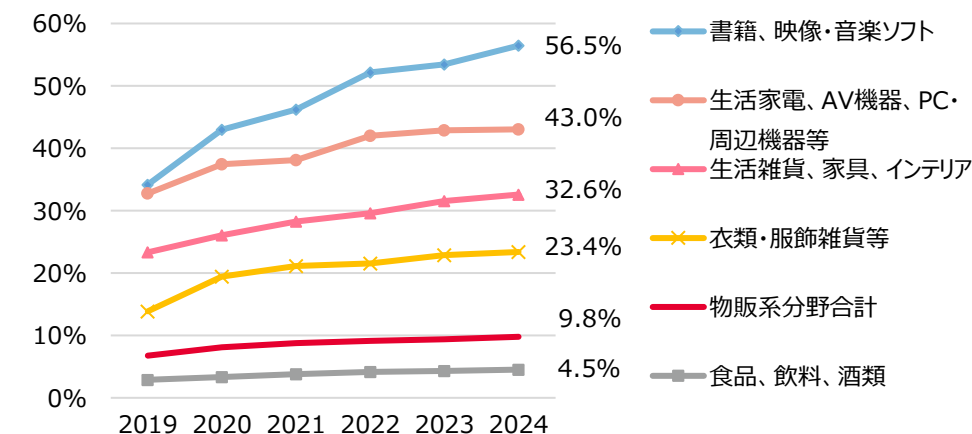
東京都のマンション着工戸数



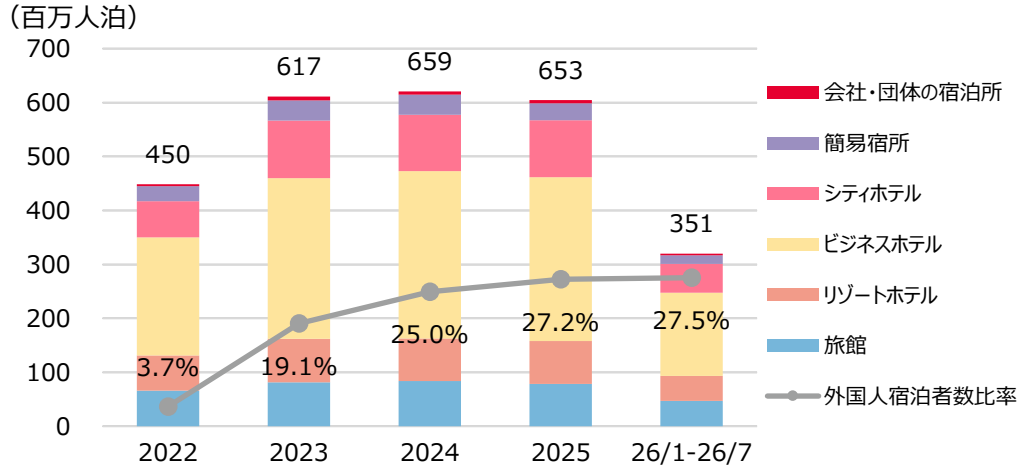
(注) 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄筋造の共同住宅の着工戸数を使用しています。

出所：国土交通省「住宅着工統計」

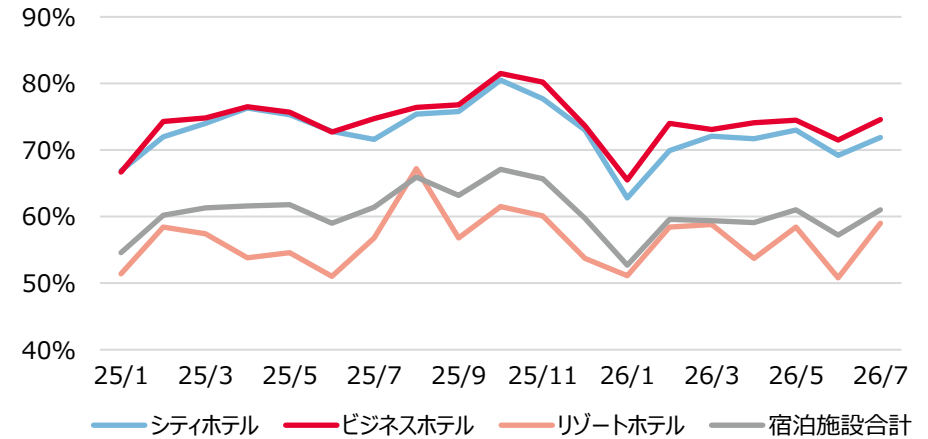
物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率



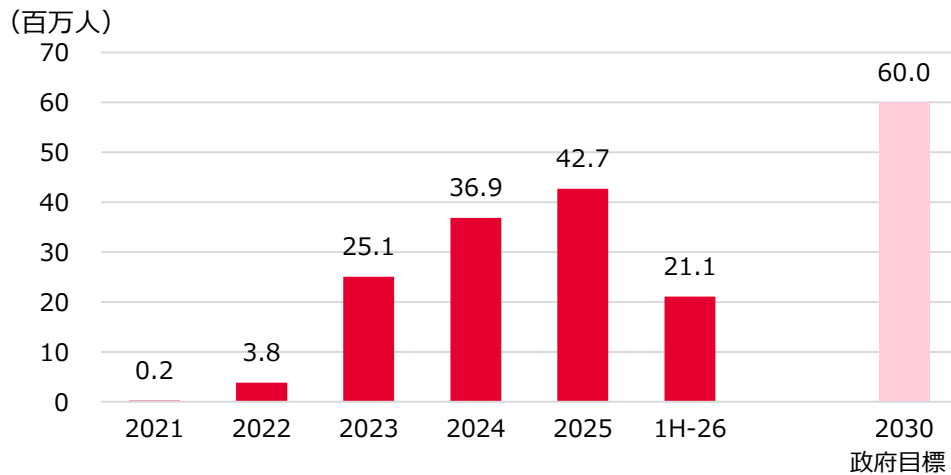
宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数



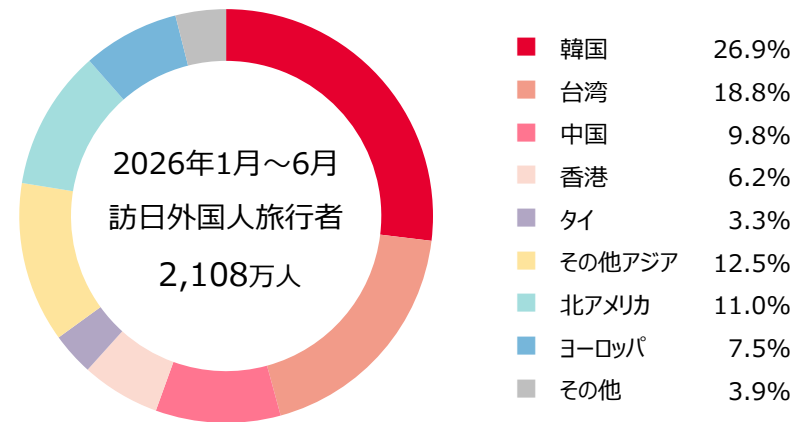
宿泊施設の客室稼働率



訪日外国人旅行者数



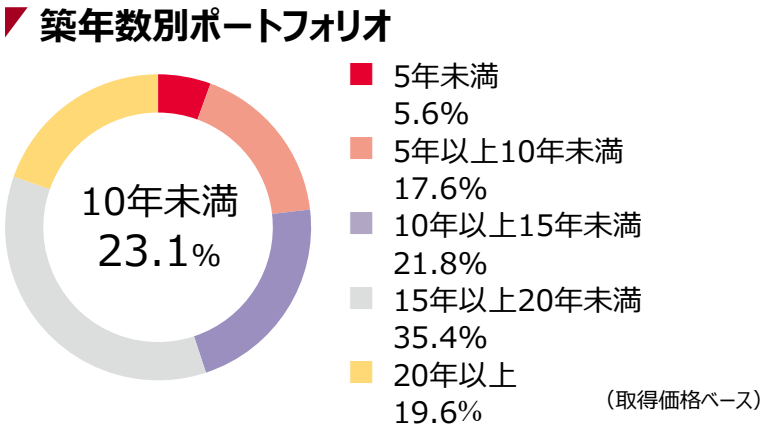
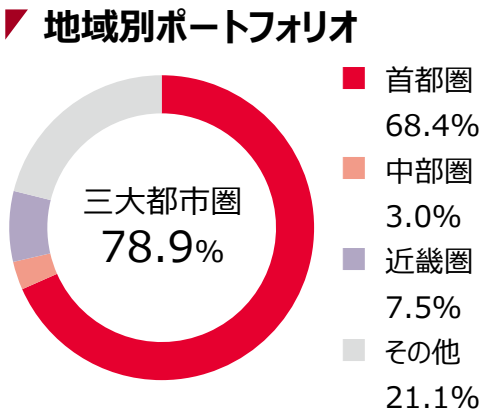
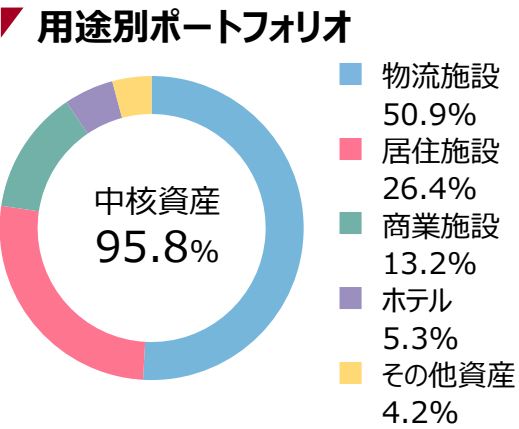
訪日外国人旅行者数の国別内訳



ポートフォリオ・サマリー（2026年9月29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	925,146 百万円	470,919 百万円	244,602 百万円	121,989 百万円	49,016 百万円	38,620 百万円
物件数	232 物件	64 物件	131 物件	22 物件	9 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注1)	5.1 %	4.8 %	5.7 %	5.2 %	4.9 %	5.2 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注1)	3.9 %	3.7 %	4.4 %	4.1 %	3.8 %	3.8 %
平均築年数	15.0 年	12.7 年	20.2 年	17.6 年	9.5 年	9.1 年
稼働率(注2)	99.1 %	99.4 %	97.0 %	99.4 %	100.0 %	98.4 %
地域別比率	首都圏 68.4 % 中部圏 3.0 % 近畿圏 7.5 % その他 21.1 %	首都圏 73.7 % 中部圏 3.0 % 近畿圏 5.6 % その他 17.7 %	首都圏 85.9 % 中部圏 2.8 % 近畿圏 9.3 % その他 2.1 %	首都圏 30.6 % 中部圏 2.0 % 近畿圏 15.2 % その他 52.2 %	首都圏 70.8 % 中部圏 9.2 % 近畿圏 3.0 % その他 17.0 %	首都圏 8.8 % その他 91.2 %

(注1) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2026年9月に売却済みの物件を除く2026年8月期の実績値を年換算したNOI（固定資産税等控除後）と2026年9月取得物件の鑑定NOIを用いて計算しています。
(注2) 稼働率は2026年8月末時点の数値を記載しています。



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)
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	2.8%	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%	11,671.49	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	8,690	0.9%	43,723.70	100.0%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	0.6%	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	0.6%	39,341.44	100.0%
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%

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)
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	0.7%	40,870.56	100.0%
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	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%	16,491.15	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	1.3%	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	1.6%	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%	55,862.26	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.4%	73,757.67	99.6%
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	3.5%	124,494.95	100.0%
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	5,930	0.6%	12,681.70	100.0%
LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	32,000	3.5%	107,147.56	100.0%
LM-007	DPL浦安Ⅲ	千葉県浦安市	30,000	3.2%	57,235.33	81.1%

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)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.8%	5,230.39	95.7%
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	96.2%
RE-003	カスティア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	91.7%
RE-004	カスティア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	97.3%
RE-005	カスティア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	97.5%
RE-006	カスティア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	98.4%
RE-007	カスティア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.2%	2,969.57	100.0%
RE-008	カスティア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	95.1%
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	90.3%
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	97.9%
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	98.7%
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	92.4%
RE-013	カスティア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	97.3%
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	90.9%
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	98.4%
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	94.3%
RE-018	カスティア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	100.0%
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	95.1%
RE-021	カスティア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	87.4%
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	94.5%
RE-023	カスティア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	96.1%
RE-024	カスティア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	96.8%
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	90.2%
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	0.1%	2,117.46	100.0%
RE-028	カスティア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	93.4%
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	91.3%
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	100.0%
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	90.0%
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	94.3%
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)
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	99.2%
RE-038	カスティア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	92.3%
RE-039	カスティア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	98.9%
RE-040	カスティア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	98.2%
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	96.5%
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	94.9%
RE-044	カスティア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	92.2%
RE-045	カスティア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	85.3%
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	93.7%
RE-049	カスティア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	100.0%
RE-050	カスティア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	95.0%
RE-051	カスティア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	95.4%
RE-052	カスティア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	100.0%
RE-053	カスティア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	91.6%
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	96.2%
RE-055	カスティア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	100.0%
RE-056	カスティア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	93.8%
RE-057	カスティア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	95.8%
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	96.2%
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	93.4%
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	東京都大田区	392	0.0%	406.31	100.0%
RE-066	カスティア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	97.1%
RE-067	カスティア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	97.0%
RE-068	カスティア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	96.7%
RE-069	カスティア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	100.0%
RE-070	カスティア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	97.8%
RE-071	カスティア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	94.8%
RE-072	カスティア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	97.3%
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)
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	100.0%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	98.3%
RE-076	カスティア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	95.0%
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	98.6%
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	97.6%
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	93.3%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	100.0%
RE-084	カスティア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	100.0%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	98.9%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	100.0%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	98.5%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	93.8%
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	92.5%
RE-090	カスティア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	88.9%
RE-091	カスティア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	96.0%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	100.0%
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	94.0%
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	98.9%
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	0.0%	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	80.9%
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	エルブレイス新子安	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	86.7%

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)
RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.1%	3,279.90	89.6%
RE-118	カスティア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	99.3%
RE-119	カスティア栄	愛知県名古屋市中区	1,010	0.1%	2,836.00	98.7%
RE-123	カスティア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	99.2%
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	100.0%
RE-125	カスティア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	94.7%
RE-126	カスティア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	90.5%
RE-127	カスティア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	95.6%
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	96.3%
RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋市中区	2,260	0.2%	7,022.69	95.1%
RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	100.0%
RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	92.7%
RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	97.3%
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	愛知県名古屋市中区	1,730	0.2%	5,086.69	91.6%
RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	95.0%
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	95.7%
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	愛知県名古屋市中区	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	91.0%
RE-145	カスティア西船橋Ⅱ	千葉県船橋市	2,662	0.3%	4,090.34	51.8%
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%
RE-147	カスティア京都西七条	京都府京都市	1,000	0.1%	1,639.24	92.1%
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.8%	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%	22,336.11	84.1%
RM-007	ASOBOX（底地）	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.4%	8,637.91	100.0%
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	0.9%	62,917.73	100.0%
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.3%	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%

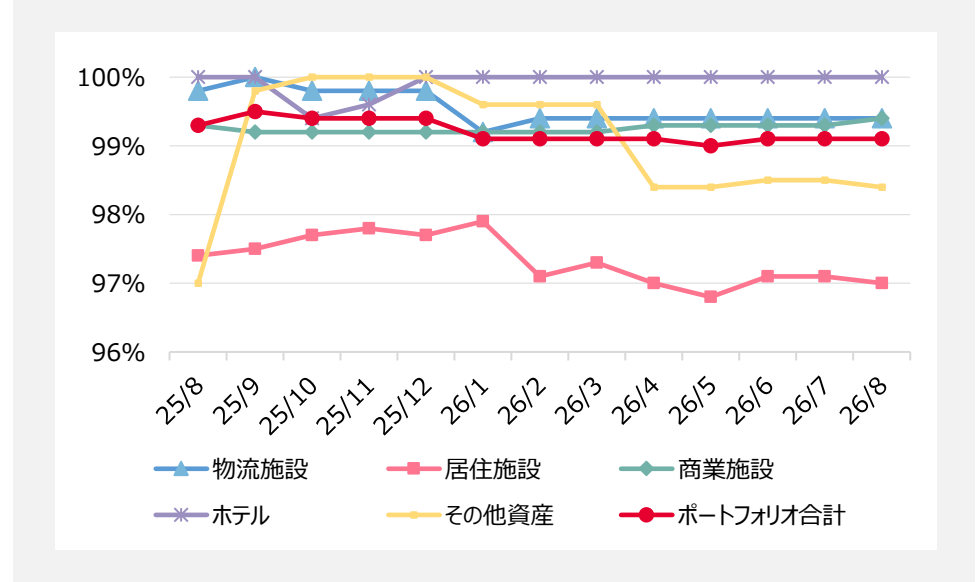
ポートフォリオ一覧 ④

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)
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	フロオセんだい宮の杜	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	フロオ葛蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.5%	19,104.17	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%
RU-003	浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口 店）	埼玉県さいたま市	4,750	0.5%	3,622.84	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%	7,932.38	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	愛知県名古屋市中区	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%	1,943.83	100.0%
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	5,114	0.6%	3,506.72	100.0%
HO-009	ダイワロイネットホテル西新宿	東京都新宿区	10,174	1.1%	12,127.64	100.0%
HO-010	MIMARU東京 池袋	東京都豊島区	11,502	1.2%	5,857.06	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	油壺マリーナヒルズ	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	4,560	0.5%	8,088.00	97.2%
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リーベア大森 西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	0.1%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	28,800	3.1%	29,905.20	98.1%

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)
物流施設	64 物件	470,919	50.9%	1,966,518.00	99.4%
居住施設	131 物件	244,602	26.4%	451,974.71	97.0%
商業施設	22 物件	121,989	13.2%	545,174.41	99.4%
ホテル	9 物件	49,016	5.3%	55,392.45	100.0%
その他資産	6 物件	38,620	4.2%	50,482.35	98.4%
ポートフォリオ合計	232 物件	925,146	100.0%	3,069,541.92	99.1%

(注) 稼働率は2026年8月末時点の数値を記載しています。
なお、2026年9月1日付で取得したMIMARU東京 池袋及び2026年9月29日付で準共有持分50%を取得した浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店）については、各取得日時時点の稼働率を記載しています。

月末稼働率



不動産鑑定評価額 比較表 ①

(単位：百万円)																
物件番号	物件名称	取得価格	2026年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2026年2月期			2026年8月期			前期比		
					2026年 2月期	2026年 8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-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,180	5,419	19,600	19,600	0	3.7	3.7	3.9	3.7	3.8	3.9	0.0	0.1	0.0
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,461	1,298	4,750	4,760	10	4.1	4.1/4.3	4.3	4.1	4.2/4.4	4.3	0.0	0.1	0.0
LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	9,280	8,983	3,016	11,900	12,000	100	3.5	3.6	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.1	0.0
LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	26,000	24,675	6,224	30,700	30,900	200	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.6/3.7	3.7	0.0	0.1	0.0
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,819	730	3,560	3,550	▲10	3.9	4.0	4.1	3.9	4.1	4.1	0.0	0.1	0.0
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	5,767	1,552	7,290	7,320	30	4.0	3.9/4.0	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-009	Dプロジェクト犬山（注1）	10,790	9,709	3,410	13,120	13,120	0	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.3/4.4	4.4	0.0	0.2	0.0
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,498	1,801	7,280	7,300	20	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	4.0/4.1	4.1	0.0	0.1	0.0
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,098	111	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	6.0	6.2	0.0	0.1	0.0
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	2,907	992	3,920	3,900	▲20	4.6	4.5/4.6	4.8	4.6	4.6/4.7	4.8	0.0	0.1	0.0
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	3,798	2,441	6,050	6,240	190	4.2	3.9/4.1	4.4	4.2	4.0/4.1/ 4.2	4.4	0.0	0.1	0.0
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	4,843	2,046	6,850	6,890	40	4.3	4.2/4.4	4.5	4.3	4.3/4.5	4.5	0.0	0.1	0.0
LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,900	3,496	1,513	4,980	5,010	30	4.0	4.1	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,530	3,205	1,214	4,370	4,420	50	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,850	4,407	1,412	5,790	5,820	30	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.1/4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-024	DPL犬山	3,940	3,527	1,202	4,730	4,730	0	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.3/4.4	4.4	0.0	0.2	0.0
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	3,955	1,274	5,210	5,230	20	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.9/4.1	4.1	0.0	0.1	0.0
LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,630	6,757	2,822	9,500	9,580	80	4.0	4.1	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	4,853	1,996	6,810	6,850	40	4.0	4.1	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,280	7,331	4,468	11,800	11,800	0	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	4.0/4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	4,490	2,299	6,740	6,790	50	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	4.0/4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	5,919	1,190	7,150	7,110	▲40	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	9,203	3,396	12,700	12,600	▲100	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	6,760	1,839	8,560	8,600	40	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	1,760	989	2,390	2,750	360	5.0	4.9/5.1	5.2	5.0	5.0/5.2	5.2	0.0	0.1	0.0
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,120	219	1,320	1,340	20	6.0	5.8/5.9	6.2	6.0	5.9/6.0	6.2	0.0	0.1	0.0
LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	7,200	6,450	2,559	8,950	9,010	60	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	4.0/4.1	4.1	0.0	0.1	0.0
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	2,968	1,031	4,120	4,000	▲120	4.2	4.1/4.3	4.4	4.2	4.2/4.4	4.4	0.0	0.1	0.0
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	8,500	8,199	2,400	10,600	10,600	0	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.6/3.7	3.7	0.0	0.1	0.0
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,518	3,179	1,040	4,240	4,220	▲20	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	1,310	569	1,860	1,880	20	4.5	4.2	4.7	4.5	4.2	4.7	0.0	0.0	0.0
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,760	449	2,230	2,210	▲20	5.0	5.1	5.2	5.0	5.2	5.2	0.0	0.1	0.0
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,518	421	2,040	1,940	▲100	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.1/5.2	5.2	0.0	0.1	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	2026年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2026年2月期			2026年8月期			前期比		
					2026年 2月期	2026年 8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-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,695	884	3,560	3,580	20	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.1/5.2	5.2	0.0	0.1	0.0
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,303	1,746	7,050	7,050	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,396	1,413	4,730	4,810	80	4.6	4.1	5.0	4.5	4.0	4.9	▲0.1	▲0.1	▲0.1
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,455	1,144	2,560	2,600	40	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.4	4.4	0.0	0.1	0.0
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,404	1,385	6,740	6,790	50	4.0	4.1	4.2	4.0	4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	977	312	1,310	1,290	▲20	4.1	4.1/4.2	4.3	4.1	4.2/4.3	4.3	0.0	0.1	0.0
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,086	2,013	9,090	9,100	10	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,549	1,470	9,280	9,020	▲260	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	6,140	1,879	8,040	8,020	▲20	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.4	4.4	0.0	0.1	0.0
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,109	1,000	4,160	4,110	▲50	4.4	4.2/4.3/ 4.6	—	4.5	4.3/4.4/ 4.7	—	0.1	0.1	—
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,358	2,531	8,850	8,890	40	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	3,167	792	3,960	3,960	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	8,135	2,964	11,100	11,100	0	4.3	4.2/4.4	4.5	4.3	4.3/4.5	4.5	0.0	0.1	0.0
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,139	950	4,890	5,090	200	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	5,425	1,044	6,510	6,470	▲40	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	6,939	1,460	8,480	8,400	▲80	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	11,896	2,503	14,300	14,400	100	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.7/3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,604	955	4,520	4,560	40	3.7	3.7/3.8	3.9	3.7	3.8/3.9	3.9	0.0	0.1	0.0
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,664	1,675	7,320	7,340	20	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	4.0/4.2	4.2	0.0	0.1	0.0
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,382	247	1,620	1,630	10	4.8	4.7/4.8	5.0	4.8	4.9	5.0	0.0	0.1	0.0
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,696	943	4,600	4,640	40	4.6	4.6/4.7	4.8	4.6	4.7/4.8	4.8	0.0	0.1	0.0
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,395	1,654	12,100	12,050	▲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	14,480	1,819	16,400	16,300	▲100	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.9/4.1	4.1	0.0	0.1	0.0
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	3,120	2,968	431	3,410	3,400	▲10	5.0	4.8/5.2	—	5.0	4.8/5.2	—	0.0	0.0	—
LM-001	DPL三郷	16,831	15,766	5,533	21,100	21,300	200	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.6/3.7	3.7	0.0	0.1	0.0
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,148	7,551	19,300	19,700	400	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	3,042	1,277	4,270	4,320	50	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.8/4.9	4.9	0.0	0.1	0.0
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	30,922	7,477	38,500	38,400	▲100	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.7/3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,649	1,490	7,290	7,140	▲150	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	30,777	7,822	38,300	38,600	300	3.7	3.7/3.8	3.9	3.7	3.8/3.9	3.9	0.0	0.1	0.0
LM-007	DPL浦安Ⅲ	30,000	29,575	1,324	31,000	30,900	▲100	3.3	3.3/3.4	3.5	3.3	3.5	3.5	0.0	0.1	0.0
物流施設 合計		473,019	439,176	129,063	566,660	568,240	1,580	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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	2026年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2026年2月期			2026年8月期			前期比		
					2026年 2月期	2026年 8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-001	クイズ恵比寿	7,650	7,223	4,876	11,800	12,100	300	3.1	3.3	3.3	3.1	3.4	3.3	0.0	0.1	0.0
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,011	1,358	5,260	5,370	110	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	2,327	872	3,170	3,200	30	3.4	3.5	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,239	810	3,040	3,050	10	3.4	3.4	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,012	517	2,460	2,530	70	3.2	3.3	3.4	3.2	3.4	3.4	0.0	0.1	0.0
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,022	607	1,570	1,630	60	3.5	3.5	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,010	1,039	2,990	3,050	60	3.5	3.5	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,708	641	3,330	3,350	20	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	2,480	499	2,970	2,980	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	1,749	180	1,900	1,930	30	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	1,575	794	2,320	2,370	50	3.4	3.4	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,337	312	1,630	1,650	20	3.2	3.4	3.4	3.2	3.5	3.4	0.0	0.1	0.0
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,203	926	3,050	3,130	80	3.4	3.5	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,599	1,200	2,830	2,800	▲30	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	1,420	729	2,100	2,150	50	3.4	3.6	3.6	3.4	3.7	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,117	762	1,850	1,880	30	3.6	3.6	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,002	717	1,680	1,720	40	3.5	3.6	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-018	カスティア新富町	932	838	521	1,360	1,360	0	3.6	3.6	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	750	399	1,200	1,150	▲50	3.6	3.6	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-020	カスティア原宿	887	882	427	1,220	1,310	90	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0
RE-021	カスティア代々木上原	608	616	282	896	899	3	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	558	252	804	811	7	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	420	246	646	667	21	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	830	929	1,710	1,760	50	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	922	877	1,770	1,800	30	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-026	カスティア新宿茶ノ水	914	833	646	1,420	1,480	60	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	1,188	1,011	2,190	2,200	10	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	1,056	803	1,810	1,860	50	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	675	601	418	979	1,020	41	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	2,606	1,303	3,840	3,910	70	3.5	3.7	3.7	3.5	3.8	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-031	カスティア高輪台	860	810	559	1,370	1,370	0	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	587	335	941	923	▲18	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	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	2026年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2026年2月期			2026年8月期			前期比		
					2026年 2月期	2026年 8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
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	441	209	649	651	2	3.5	3.7	3.7	3.5	3.8	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	377	221	585	599	14	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	1,121	588	1,710	1,710	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	605	390	987	996	9	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	2,653	1,376	3,960	4,030	70	3.4	3.4	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,405	1,974	4,320	4,380	60	3.5	3.5	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,135	4,664	11,700	11,800	100	3.3	3.6	3.5	3.3	3.7	3.5	0.0	0.1	0.0
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,065	2,374	5,340	5,440	100	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	2,825	1,584	4,300	4,410	110	3.4	3.6	3.6	3.4	3.7	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	833	786	1,590	1,620	30	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	5,651	4,228	9,880	9,880	0	－	3.1	5.4	－	3.1	5.5	－	0.0	0.1
RE-044	カスティア初台	2,030	1,898	1,071	2,970	2,970	0	3.5	3.3	3.7	3.6	3.4	3.8	0.1	0.1	0.1
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,848	891	2,670	2,740	70	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	1,329	610	1,930	1,940	10	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	3,855	1,414	5,270	5,270	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	955	454	1,390	1,410	20	3.5	3.6	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,272	297	1,560	1,570	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	1,273	626	1,880	1,900	20	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	715	364	1,060	1,080	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-053	カスティア目黒	844	812	637	1,410	1,450	40	3.5	3.2	3.6	3.5	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	912	697	1,580	1,610	30	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	1,141	658	1,790	1,800	10	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	913	466	1,360	1,380	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	2,316	1,113	3,430	3,430	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-058	カスティア要町	1,140	1,047	602	1,630	1,650	20	3.5	3.7	3.7	3.5	3.8	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	7,380	6,451	5,548	11,800	12,000	200	3.5	3.5	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-060	カスティア八雲	857	825	184	995	1,010	15	3.4	3.6	3.6	3.4	3.7	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-061	カスティア戸越駅前	1,560	1,427	982	2,430	2,410	▲20	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0
RE-062	カスティア本所吾妻橋	996	895	604	1,520	1,500	▲20	3.8	3.9	4.0	3.8	4.0	4.0	0.0	0.1	0.0
RE-063	カスティア北沢	742	705	286	991	992	1	3.4	3.2	3.5	3.5	3.3	3.6	0.1	0.1	0.1
RE-064	カスティア門前仲町	503	424	277	689	702	13	3.7	3.8	3.9	3.7	3.9	3.9	0.0	0.1	0.0
RE-065	カスティア旗の台	392	424	20	443	445	2	3.7	3.2	3.7	3.6	3.2	3.7	▲0.1	0.0	0.0
RE-066	カスティア森下	832	740	659	1,340	1,400	60	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	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	2026年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2026年2月期			2026年8月期			前期比		
					2026年 2月期	2026年 8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-067	カスティア若林公園	776	742	297	1,040	1,040	0	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	744	515	1,210	1,260	50	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	487	337	811	825	14	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	2,288	1,631	3,930	3,920	▲10	3.6	3.7	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-071	カスティア森下Ⅱ	686	596	503	1,090	1,100	10	3.6	3.7	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-072	カスティア三ノ輪	1,430	1,223	766	1,970	1,990	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-073	カスティア尾山台	533	493	235	722	729	7	3.5	3.6	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.1	0.0
RE-074	カスティア中野	1,060	945	654	1,590	1,600	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	848	621	1,450	1,470	20	3.4	3.6	3.6	3.4	3.7	3.6	0.0	0.1	0.0
RE-076	カスティア住吉	948	793	546	1,310	1,340	30	3.6	3.7	3.8	3.6	3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	2,160	1,849	1,560	3,370	3,410	40	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	976	493	1,460	1,470	10	3.7	4.0/3.8	3.9	3.7	4.1/3.9	3.9	0.0	0.1	0.0
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,067	822	1,850	1,890	40	3.6	3.8/3.7	3.8	3.6	3.9/3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
RE-080	カスティア中延	1,790	1,594	1,195	2,770	2,790	20	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	5,259	6,340	11,500	11,600	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	1,564	1,265	2,780	2,830	50	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	1,076	833	1,860	1,910	50	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	1,317	822	2,090	2,140	50	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	1,724	1,115	2,800	2,840	40	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	1,427	1,302	2,720	2,730	10	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	2,193	1,286	3,400	3,480	80	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	3,855	1,614	5,470	5,470	0	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	2,001	948	2,910	2,950	40	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	1,673	606	2,270	2,280	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	1,397	662	2,040	2,060	20	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	1,136	393	1,510	1,530	20	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	3,202	1,967	5,230	5,170	▲60	4.7	4.5/4.9	－	4.7	4.5/4.9	－	0.0	0.0	－
RE-095	カスティア本駒込	1,520	1,394	655	2,000	2,050	50	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	1,598	871	2,470	2,470	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0
RE-097	カスティア鶴見	666	565	392	930	958	28	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0
RE-098	カスティア船橋	704	623	334	942	958	16	4.2	4.0	4.4	4.2	4.1	4.4	0.0	0.1	0.0
RE-099	カスティア西船橋	783	684	435	1,090	1,120	30	4.4	4.2	4.5	4.4	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0
RE-105	カスティア野毛山	325	290	109	383	400	17	4.3	4.1	4.4	4.3	4.1	4.4	0.0	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	2026年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2026年2月期			2026年8月期			前期比		
					2026年 2月期	2026年 8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-106	カスタリア市川	461	384	262	657	647	▲10	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	4,186	2,793	6,950	6,980	30	4.5	4.3/4.7	－	4.5	4.3/4.7	－	0.0	0.0	－
RE-108	カスタリア武蔵小杉	1,680	1,574	525	2,090	2,100	10	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	2,910	1,839	4,730	4,750	20	4.6	4.4/4.8	－	4.6	4.4/4.8	－	0.0	0.0	－
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	9,100	6,586	4,313	11,000	10,900	▲100	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	1,440	889	2,330	2,330	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	771	578	1,350	1,350	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	1,232	1,027	2,210	2,260	50	3.8	3.9	4.0	3.8	4.0	4.0	0.0	0.1	0.0
RE-117	カスタリア新梅田	1,376	1,139	920	2,040	2,060	20	3.9	4.0	4.1	3.9	4.1	4.1	0.0	0.1	0.0
RE-118	カスタリア阿倍野	4,368	3,822	3,567	7,200	7,390	190	3.8	3.9	4.0	3.8	4.0	4.0	0.0	0.1	0.0
RE-119	カスタリア栄	1,010	872	497	1,430	1,370	▲60	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	788	651	1,390	1,440	50	4.1	4.3	4.3	4.1	4.4	4.3	0.0	0.1	0.0
RE-124	カスタリアタワー長堀橋	3,400	2,790	2,849	5,490	5,640	150	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	974	715	1,690	1,690	0	4.3	4.1	4.5	4.4	4.2	4.6	0.1	0.1	0.1
RE-126	カスタリア勾当台公園	481	393	246	639	640	1	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	624	395	1,010	1,020	10	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	582	288	893	871	▲22	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	1,896	1,353	3,250	3,250	0	4.0	3.8	4.2	4.1	3.9	4.3	0.1	0.1	0.1
RE-130	カスタリアタワー肥後橋	2,670	2,203	1,936	4,070	4,140	70	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	1,819	1,380	3,230	3,200	▲30	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	859	620	1,450	1,480	30	3.8	3.6	4.0	3.9	3.7	4.1	0.1	0.1	0.1
RE-135	カスタリア壬生	1,193	979	810	1,740	1,790	50	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	1,012	907	1,940	1,920	▲20	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	2,261	708	2,960	2,970	10	4.9	4.8/5.2	－	4.9	4.8/5.2	－	0.0	0.0	－
RE-139	カスタリア志賀本通	1,730	1,396	983	2,380	2,380	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	1,007	62	1,060	1,070	10	3.8	3.6	4.0	3.9	3.7	4.1	0.1	0.1	0.1
RE-141	カスタリア人形町Ⅲ	2,000	1,841	1,468	3,220	3,310	90	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	1,640	709	2,370	2,350	▲20	4.7	4.5/4.9	－	4.7	4.5/4.9	－	0.0	0.0	－
RE-143	カスタリア新栄Ⅱ	1,800	1,652	267	1,920	1,920	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0
RE-144	カスタリア住吉Ⅱ	1,420	1,494	105	1,560	1,600	40	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-145	カスタリア西船橋Ⅱ	2,662	2,792	187	2,950	2,980	30	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0
RE-146	セレッソプロテ桜新町	1,070	1,145	344	1,470	1,490	20	4.0	4.0/4.2	－	4.0	4.0/4.2	－	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	2026年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2026年2月期			2026年8月期			前期比		
					2026年 2月期	2026年 8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-147	カスリア京都市西七条	1,000	1,021	▲11	1,010	1,010	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0
居住施設 合計		244,602	214,594	129,068	339,912	343,663	3,751	－	－	－	－	－	－	－	－	－
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,332	1,597	9,000	8,930	▲70	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	3,907	1,032	4,530	4,940	410	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	2,811	688	3,230	3,500	270	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	400	4,120	4,140	20	－	4.2	－	－	4.3	－	－	0.1	－
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,491	908	8,220	8,400	180	5.6	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	▲0.3	0.0	0.0
RM-007	ASOBOX（底地）	1,600	1,617	732	2,310	2,350	40	－	4.6	－	－	4.5	－	－	▲0.1	－
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,513	446	3,980	3,960	▲20	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	7,792	1,087	8,720	8,880	160	5.1	4.9	5.4	5.2	4.9	5.4	0.1	0.0	0.0
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,118	501	3,790	3,620	▲170	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	676	4,020	4,060	40	－	4.3	－	－	4.4	－	－	0.1	－
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,413	3,186	37,400	36,600	▲800	4.7	4.5	5.0	4.7	4.5	5.0	0.0	0.0	0.0
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,611	788	2,410	2,400	▲10	4.3	4.0	4.5	4.3	4.0	4.5	0.0	0.0	0.0
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,709	1,220	8,070	7,930	▲140	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	330	2,700	2,720	20	－	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	1,990	699	2,670	2,690	20	5.7	5.8	5.9	5.7	5.9	5.9	0.0	0.1	0.0
RR-005	平塚商業施設（底地）	5,620	5,857	1,332	7,190	7,190	0	－	4.0	－	－	4.1	－	－	0.1	－
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）	4,500	4,541	1,278	5,680	5,820	140	－	4.0	－	－	4.1	－	－	0.1	－
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	755	▲34	774	721	▲53	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	4,780	529	5,310	5,310	0	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）（注2）	1,400	1,471	118	1,590	1,590	0	－	4.8	－	－	4.9	－	－	0.1	－
RU-001	COMBOX310	4,480	5,251	48	5,310	5,300	▲10	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,655	▲35	2,620	2,620	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		118,639	116,135	17,535	133,644	133,671	27	－	－	－	－	－	－	－	－	－
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,491	918	5,400	5,410	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,349	80	1,440	1,430	▲10	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,179	▲779	4,400	4,400	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0
HO-004	アマネク金沢	5,200	4,781	498	5,280	5,280	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0

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 (予定) 価格	2026年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2026年2月期			2026年8月期			前期比		
					2026年 2月期	2026年 8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-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	2,882	1,027	4,010	3,910	▲100	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
HO-006	MIMARU東京 赤坂	3,116	3,102	287	3,370	3,390	20	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.6/3.7	3.7	0.0	0.1	0.0
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	5,114	5,064	515	5,550	5,580	30	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.7/3.8	3.8	0.0	0.1	0.0
HO-009	ダイワロイネットホテル西新宿	10,174	10,085	2,214	12,400	12,300	▲100	3.8	3.6/4.0	－	3.8	3.6/4.0	－	0.0	0.0	－
ホテル 合計		37,514	36,936	4,763	41,850	41,700	▲150	－	－	－	－	－	－	－	－	－
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	725	644	1,320	1,370	50	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	947	412	1,320	1,360	40	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）（注3）	6,080	5,378	1,711	7,032	7,090	58	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	1,720	319	2,000	2,040	40	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	▲0.1	▲0.1	▲0.1
OT-005	ナーサリールームベリーベア大森西・ウエル シア大田大森西店	1,380	1,365	44	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	26,797	7,102	33,900	33,900	0	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		40,140	36,934	10,235	46,982	47,170	188	－	－	－	－	－	－	－	－	－
ポートフォリオ 合計		913,914	843,778	290,665	1,129,048	1,134,444	5,396	－	－	－	－	－	－	－	－	－

2026年9月取得物件																
HO-010	MIMARU東京 池袋（注4）	11,502	－	－	－	17,200	－	－	－	－	3.8	3.9/4.0	4.0	－	－	－
RU-003	浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店） 準共有持分50%（注4）	4,750	－	－	－	5,600	－	－	－	－	4.1	3.8	4.2	－	－	－

今後の取得予定物件																
HO-008	アマネク熊本（注5）	4,750	－	－	5,300	5,390	90	4.6	4.6	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.1	0.0
RU-003	浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店） 準共有持分50%（注5）	4,750	－	－	－	5,600	－	－	－	－	4.1	3.8	4.2	－	－	－

(注1) Dプロジェクト犬山は既存棟及び追加取得棟の2棟から成り、このうちの追加取得棟については、2026年9月1日付で売却済みです。
(注2) ハピアス海田は、2026年9月28日付で売却済みです。
(注3) 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）は、2026年8月31日付で準共有持分10%を、さらに2026年9月1日付で準共有持分10%を売却済みです。
(注4) 2026年9月1日付で取得したMIMARU東京 池袋及び2026年9月29日付で準共有持分50%を取得した浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店）の2026年8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。
(注5) アマネク熊本は2026年12月22日付、また、浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店）の残りの準共有持分50%は2027年3月1日付の取得を予定しています。

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2026年2月期				2026年8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	23,453	95.3	273,741	6.0	23,730	95.3	277,166	6.1
金融機関	204	0.8	2,675,777	58.9	201	0.8	2,736,493	60.3
銀行・信託銀行	62	0.3	2,425,461	53.4	61	0.2	2,479,241	54.6
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	51	0.2	241,305	5.3	50	0.2	237,690	5.2
信託銀行	11	0.0	2,184,156	48.1	11	0.0	2,241,551	49.4
生命保険会社	8	0.0	93,896	2.1	8	0.0	94,776	2.1
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	134	0.5	156,420	3.4	132	0.5	162,476	3.6
信用金庫	78	0.3	80,543	1.8	75	0.3	76,274	1.7
その他	56	0.2	75,877	1.7	57	0.2	86,202	1.9
その他国内法人	495	2.0	353,774	7.8	510	2.0	356,751	7.9
外国人	429	1.7	996,809	22.0	436	1.8	978,842	21.6
証券会社	24	0.1	239,744	5.3	25	0.1	190,593	4.2
合計	24,605	100.0	4,539,845	100.0	24,902	100.0	4,539,845	100.0

主要投資主

氏名又は名称	2026年8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)	1,134,743	25.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	786,809	17.3
大和ハウス工業株式会社	262,400	5.8
野村信託銀行株式会社 (投信口)	237,502	5.2
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	69,101	1.5
JPMorgan証券株式会社	66,609	1.5
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	62,084	1.4
日本証券金融株式会社	51,711	1.1
SMBC日興証券株式会社	50,383	1.1
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	50,359	1.1
合計	2,771,701	61.1

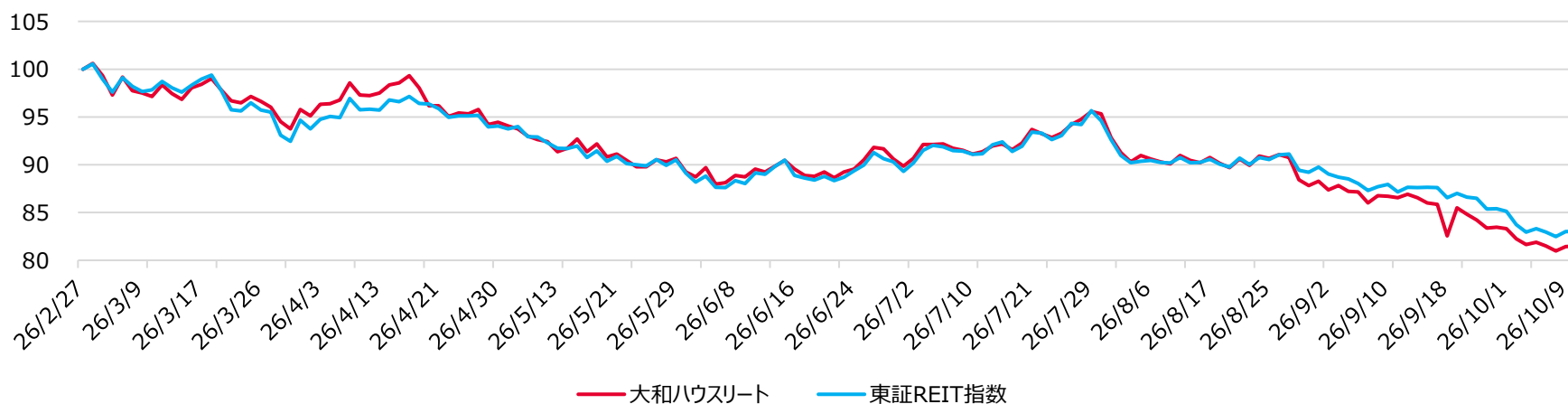
投資口価格の推移

投資口価格及び売買高の推移



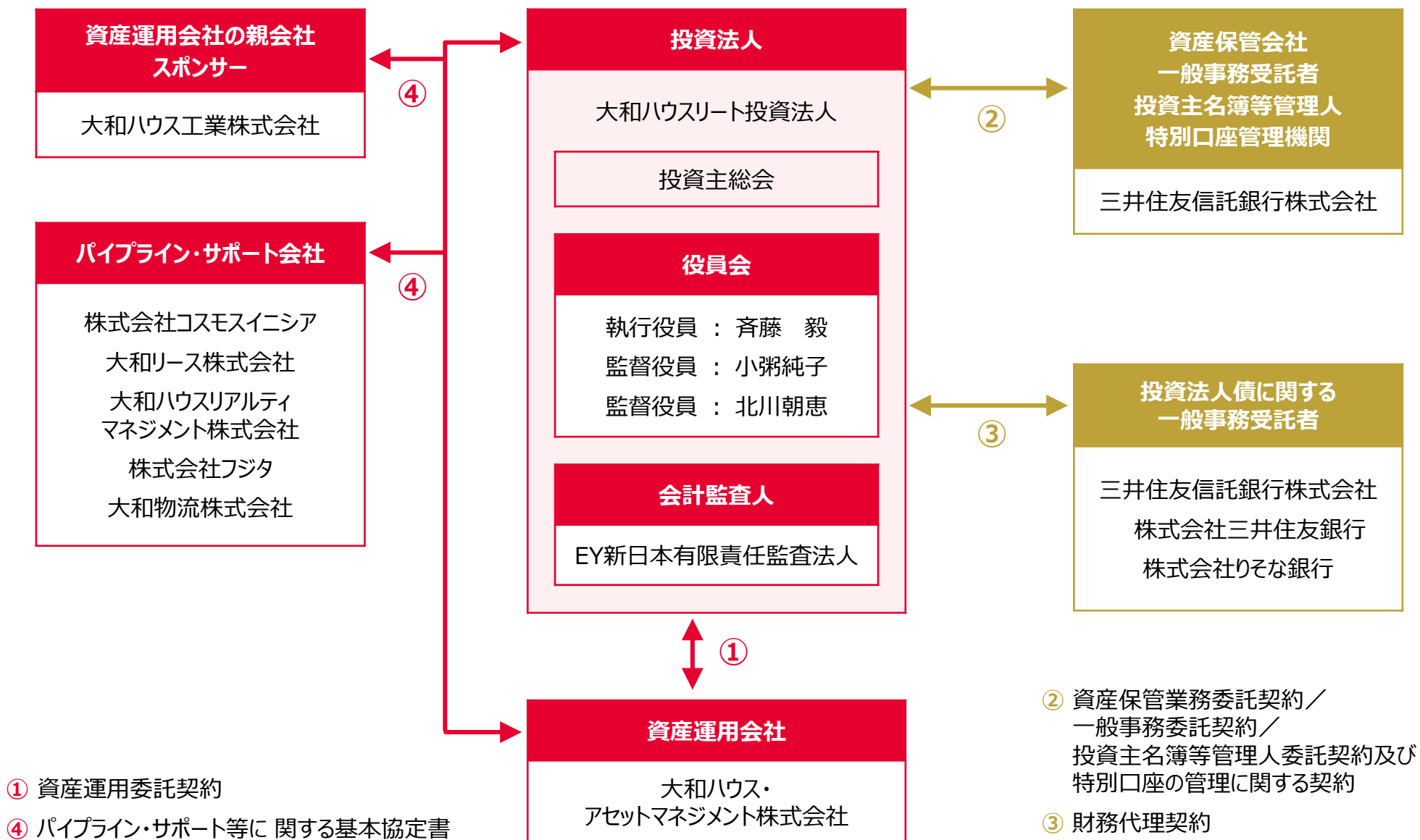
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。また、2025年9月1日付で実施した投資口分割（2分割）を考慮しています。

相対価格の推移



(注) 2026年2月期の最終取引日（2026年2月27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。