



サステナビリティレポートのご案内

下記URLまたはQRコードからアクセスしてご覧下さい。

https://www.daiwahouse-reit.co.jp/file/esg_reports-ccb320d582b73f3890c67ebb292ebb6d9ade820e.pdf



第36期

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2023年9月1日 至 2024年2月29日



資産運用報告Webサイトのご案内

下記URLまたはQRコードからアクセスしてご覧下さい。

<https://reit-a.pdcp.jp/8984/202405/a/>



 大和ハウスリート投資法人

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

証券コード | 8984

 大和ハウスリート投資法人

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第36期(2024年2月期)の決算及び運用状況につきまして、ご報告いたします。

本投資法人は、2023年9月にホテル1物件(取得価格約51億円)、2023年10月に物流施設1物件(取得価格約31億円)を取得しました。この結果、当期末のポートフォリオは、232物件・資産規模9,057億円(取得価格合計)となりました。また、当期末の稼働率は99.8%となりました。なお、翌期となる2024年3月に物流施設1物件(取得価格約300億円)を取得しました。

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。

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

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



大和ハウスリート投資法人
執行役員
斎藤 毅



大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
土田 耕一

CONTENTS

決算・運用状況のご報告	2	Ⅲ 損益計算書	50
決算ハイライト	3	Ⅳ 投資主資本等変動計算書	51
ポートフォリオハイライト	4	Ⅴ 注記表	53
成長への取り組み	5	Ⅵ 金銭の分配に係る計算書	66
ESGへの取り組み	9	Ⅶ 会計監査人の監査報告書	67
I 資産運用報告	10	Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	69
II 貸借対照表	48	投資主インフォメーション	71

分配金

1口当たり分配金(注1)

第36期 **5,711円**

(2023年9月1日~2024年2月29日)
※分配金支払開始 2024年5月13日

1口当たり予想分配金(注2)

第37期 **5,750円**

(2024年3月1日~2024年8月31日)

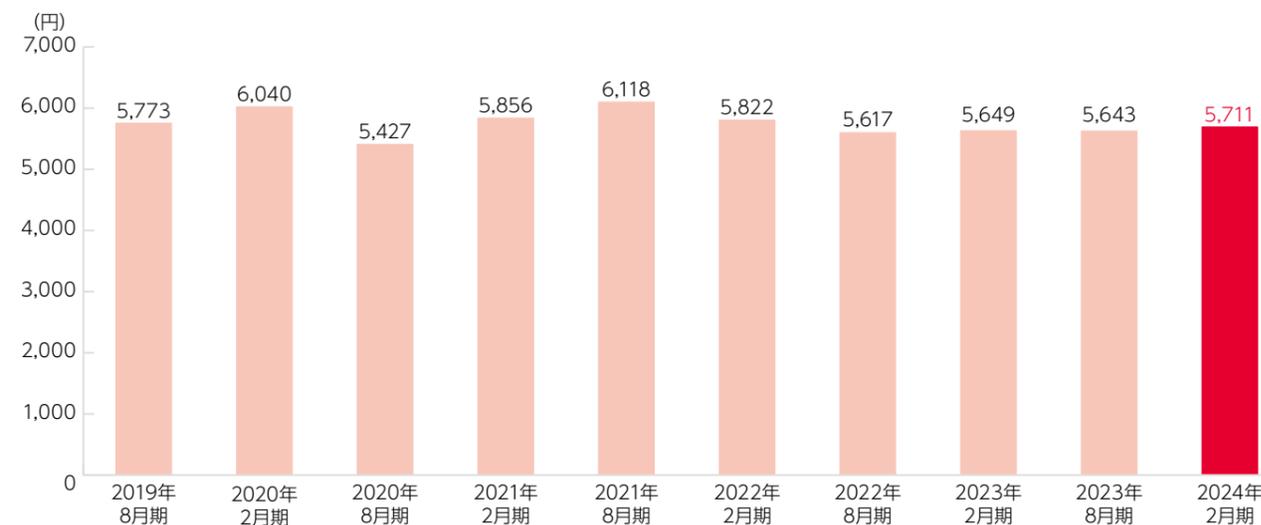
第38期 **6,300円**

(2024年9月1日~2025年2月28日)

(注1) 2024年2月期の1口当たり分配金には、利益超過分配金として1,220円(そのうち出資の払戻は23円)を含んでいます。

(注2) 1口当たり予想分配金は、2024年4月16日現在における予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、1口当たり分配金には利益超過分配を含んでおり、2024年8月期には497円(そのうち出資の払戻は62円)、2025年2月期には1,395円(そのうち出資の払戻は35円)を見込んでいます。

1口当たり分配金の推移



運用状況

	2023年8月期	2024年2月期
営業収益	29,920百万円	29,643百万円
営業利益	12,914百万円	12,138百万円
当期純利益	11,224百万円	10,378百万円

資産規模(取得価格ベース) **9,057億円**

期末稼働率 **99.8%**

LTV(のれんを除く) **45.1%**

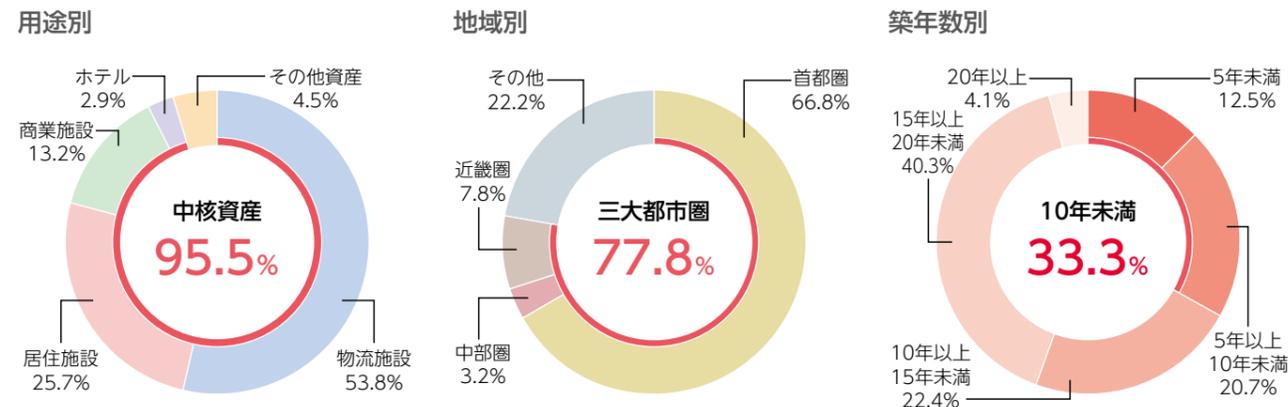
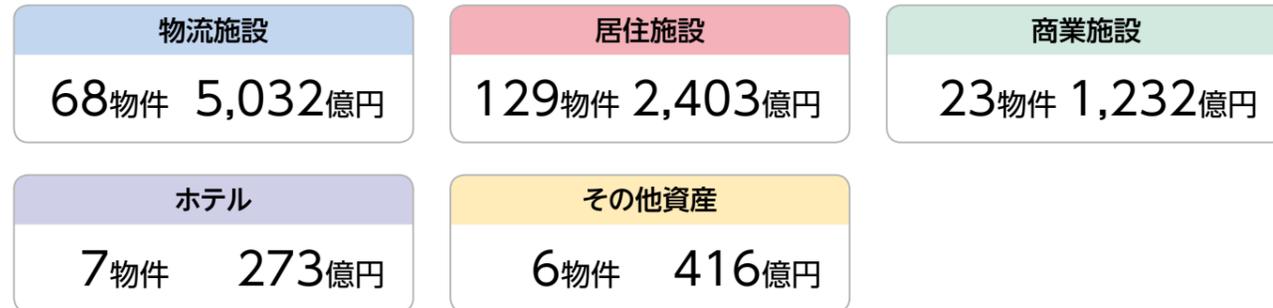
格付 **JCR: AA (安定的)
R&I: AA- (安定的)**

サマリー

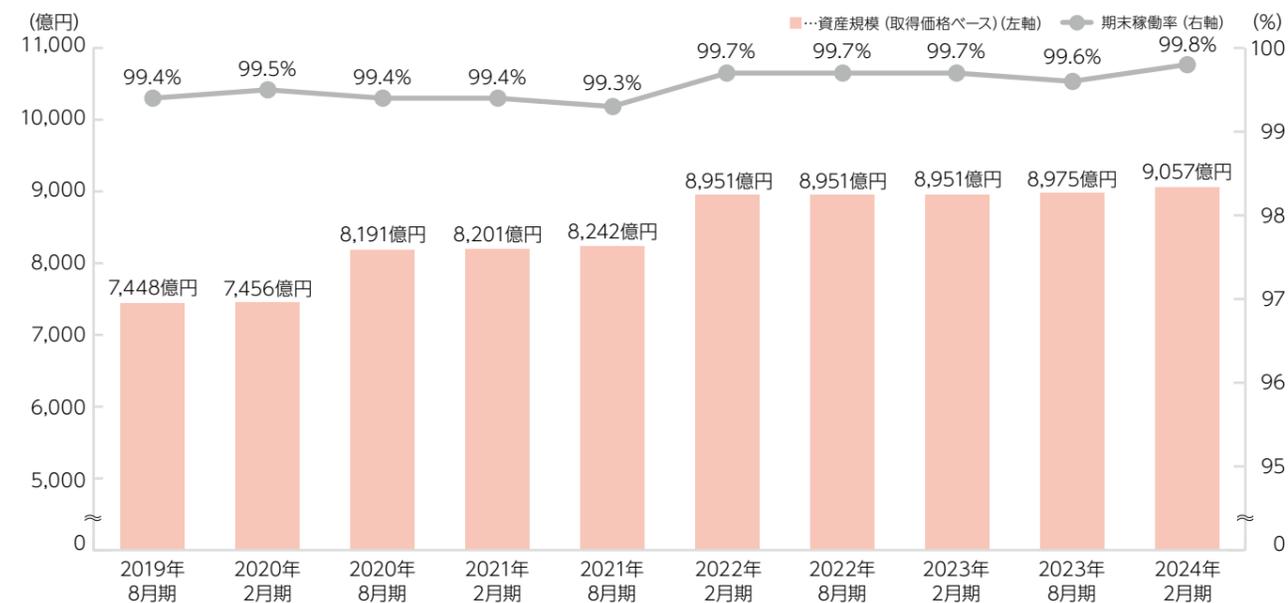
(2024年3月1日現在)

物件数 **233**物件

資産規模 **9,357**億円
(取得価格ベース)

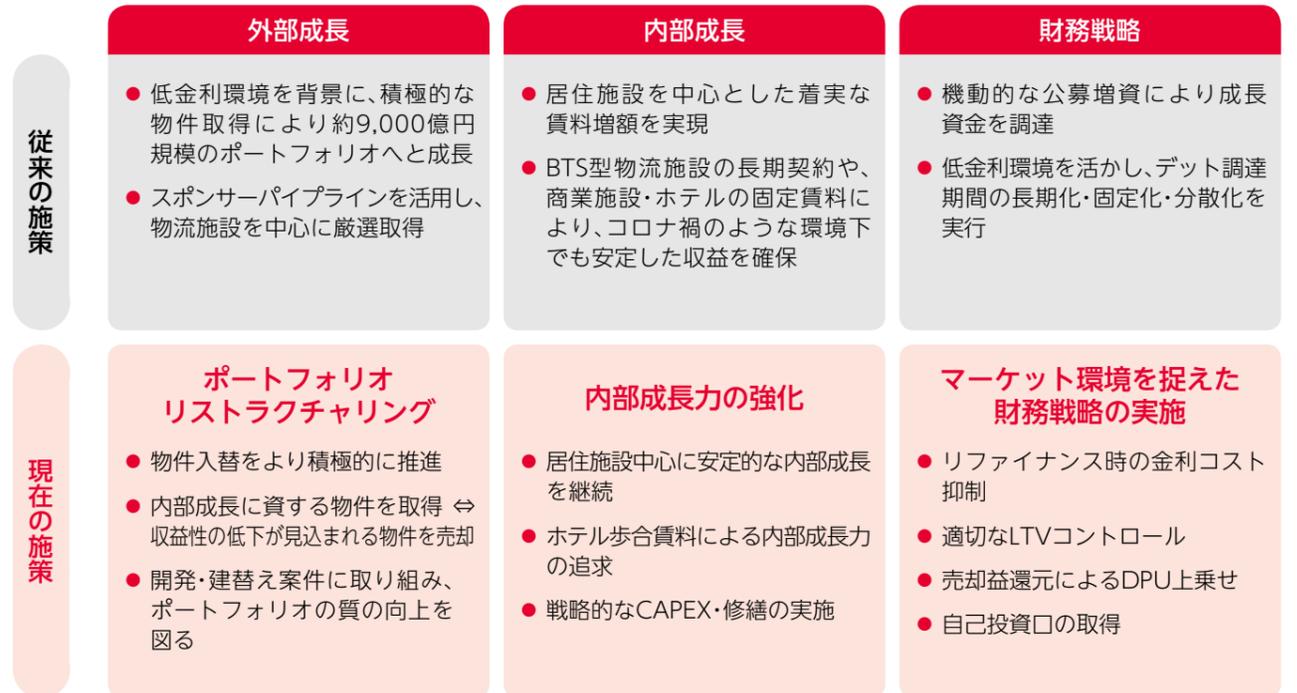


資産規模(取得価格ベース)と期末稼働率の推移



環境変化に応じた成長戦略の実施

- ✓ 金融環境や経済動向の転換に応じて成長戦略を実施
- ✓ 内部成長力の強化に繋がる物件入替の推進と、資本コストを意識した柔軟な財務戦略を実施

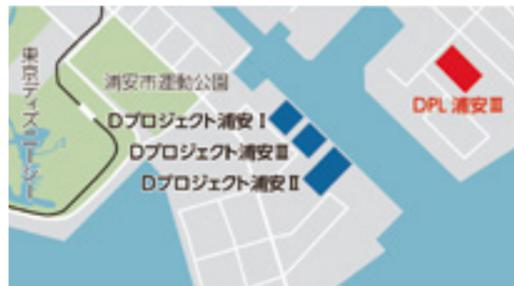


成長への取り組み

スポンサーグループとの物件入替

- ✓ 首都圏好立地に所在するマルチテナント型の物流施設をスポンサーから取得、あわせて好条件のグリーンローンを調達
- ✓ 3物件のBTS型物流施設(225億円)をスポンサーグループが組成するファンドへ売却

取得 DPL浦安Ⅲ



所在地	千葉県浦安市
建築時期	2022年9月9日
取得価格	30,000百万円
鑑定評価額	31,100百万円
取得日	2024年3月1日
鑑定NOI利回り	3.5%
想定NOI利回り(注)	3.9%

(注) 2024年8月期予想における年換算NOI(固定資産税等控除後) ÷ 取得価格

- 首都高速湾岸線「浦安出入口」約3kmで、首都圏全域をカバーできる利便性の高い好立地
- 周辺は大型物流施設や工場が集積する県内有数のエリアで、24時間操業が可能な物流適地
- マルチテナント利用が可能な汎用性が高い物件で、1階部分は冷蔵倉庫を備えた施設
- BELS評価5つ星に加え、CASBEE-建築(新築)Aランクを取得

- 本物件の取得に伴い、従前より低スプレッドの条件でグリーンローン(50億円)を調達
- また、LTV及び金利コストのコントロールを目的に、短期変動のローン(100億円)を調達

借入先	金額 (百万円)	期間 (金利形態)
みずほ銀行	5,000	5.0年 (固定)
千葉銀行		
京葉銀行		
山口銀行		
関西みらい銀行		

借入先	金額 (百万円)	期間 (金利形態)
三井住友信託銀行	2,500	1.0年 (変動)
三井住友銀行	2,500	
三菱UFJ銀行	2,500	
みずほ銀行	2,500	

成長への取り組み

売却 3物件のBTS型物流施設を売却

Dプロジェクト富里



Dプロジェクト上三川



Dプロジェクト久喜Ⅱ

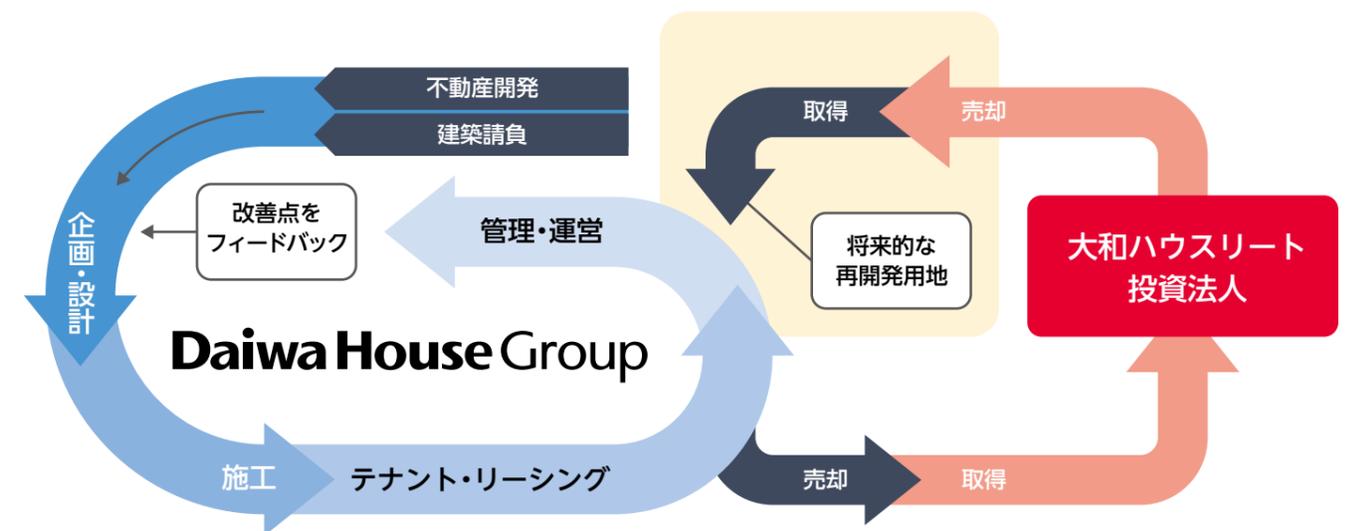


所在地	千葉県富里市	栃木県河内郡	埼玉県久喜市
建築時期	2015年4月23日	2010年12月24日	2013年6月21日
売却予定価格	5,970百万円	6,510百万円	10,100百万円
想定売却損益	1,430百万円	▲604百万円	2,330百万円
売却予定日	2024年8月30日	2024年8月30日	2024年9月2日
NOI利回り(注)	4.6%	3.5%	3.1%

(注) 2024年2月期実績における年換算NOI ÷ 売却予定価格

本売却の意義

- スポンサーグループが組成するファンドに鑑定価格で売却
- ポートフォリオの質の向上を図るため、**大和ハウスグループのバリューチェーンを活かした物件入替を実施**



成長への取り組み

投資主価値向上に資する一連の取り組み

- ✓ 本投資法人初となる自己投資口の取得を実施
- ✓ 物件入替を通じたポートフォリオの質向上と、柔軟な資本政策による一連の取り組みで投資主価値の向上を追求



(注) 2024年2月期の本投資法人の業績を前提に、2024年3月末時点の投資口価格を平均取得価格と仮定した場合の試算であり、実際の取得価額の総額および取得投資口の総数によって変動します

ESGへの取り組み

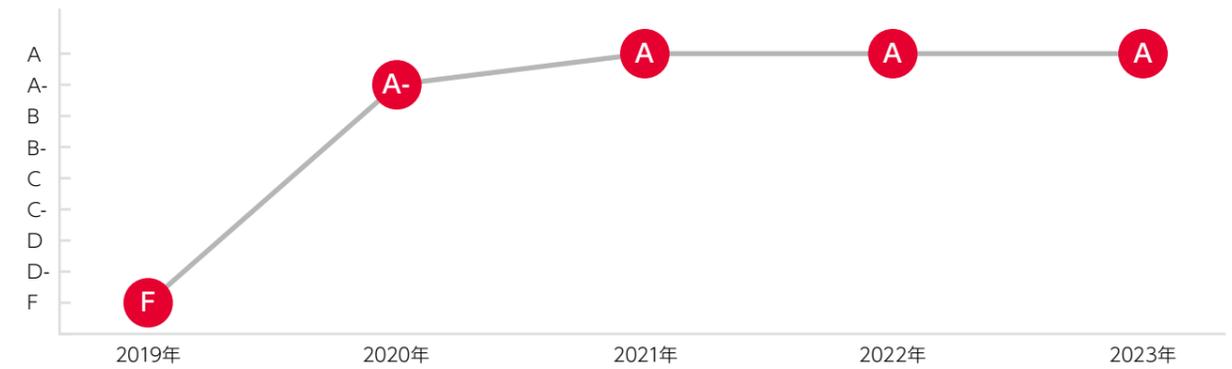
ESGの取り組み推進による外部評価の向上

CDP気候変動プログラム



- 2023年のCDP気候変動プログラム評価において、3年連続で最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動「Aリスト」企業に認定
- 2023年のCDPサプライヤー・エンゲージメント評価において、4年連続で最高評価の「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に選出

CDPスコアの推移



- TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures):** J-REIT初 [TNFD提言に基づく自然関連情報を開示]
- TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures):** J-REIT初 [TNFD Adopter]に登録
- J-REIT唯一:** [ESG ファイナンス・アワード・ジャパン]における「環境サステナブル企業」(2年連続)「環境開示プロGRESS企業」(初)に選出
- Dow Jones Sustainability Indices:** Member of Dow Jones Sustainability Indices. [Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index]構成銘柄に選定(初)
- ARES ESG Awards:** [ARES ESGアワード2023]における「ベストレコメンド賞ガバナンス部門」を受賞(初)
- PRI (Principles for Responsible Investment):** Signatory of PRI. PRI 年次報告書を提出(初)【運用会社】
 - ★★★★★ ポリシー、ガバナンス、戦略
 - ★★★★★ 不動産
 - ★★★★★ 信頼醸成措置
- Health and Productivity Bright 500:** 健康経営優良法人 2024 (中小規模法人部門)の上位500法人である「ブライト 500」に認定(2年連続)【運用会社】

投資主に向けた取り組み

- 2023年11月開催の第14回投資主総会において、本投資法人で初めて「投資主総会 決議結果の概要(ご参考)」をホームページで開示

I 資産運用報告

① 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第32期 2022年2月	第33期 2022年8月	第34期 2023年2月	第35期 2023年8月	第36期 2024年2月
営業収益(注1)	百万円	30,264	29,368	29,489	29,920	29,643
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(28,928)	(29,368)	(29,489)	(29,570)	(29,643)
営業費用	百万円	16,854	16,707	16,748	17,005	17,505
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(12,431)	(12,183)	(12,283)	(12,509)	(12,145)
営業利益	百万円	13,409	12,661	12,740	12,914	12,138
経常利益	百万円	11,685	11,050	11,124	11,224	10,378
当期純利益	百万円	11,685	11,049	11,123	11,224	10,378
総資産額	百万円	964,669	963,566	960,621	958,747	957,752
(対前期比)	%	(7.1)	(△0.1)	(△0.3)	(△0.2)	(△0.1)
純資産額	百万円	524,178	521,820	520,049	518,173	515,502
(対前期比)	%	(7.1)	(△0.4)	(△0.3)	(△0.4)	(△0.5)
出資総額	百万円	268,042	268,042	268,042	268,042	268,042
発行済投資口の総口数	口	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000
1口当たり純資産額	円	225,938	224,922	224,159	223,350	222,199
分配金総額	百万円	13,507	13,031	13,105	13,091	13,249
1口当たり分配金額	円	5,822	5,617	5,649	5,643	5,711
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,116)	(4,805)	(4,854)	(4,841)	(4,491)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(706)	(812)	(795)	(802)	(1,220)
総資産経常利益率(注2)	%	1.3	1.1	1.2	1.2	1.1
(年換算値)	%	(2.5)	(2.3)	(2.3)	(2.3)	(2.2)
自己資本利益率(注3)	%	2.3	2.1	2.1	2.2	2.0
(年換算値)	%	(4.6)	(4.2)	(4.3)	(4.3)	(4.0)
自己資本比率	%	54.3	54.2	54.1	54.0	53.8
(対前期増減)		(△0.0)	(△0.2)	(△0.0)	(△0.1)	(△0.2)
配当性向	%	101.5	100.9	101.3	100.1	100.4
[その他参考情報]						
賃貸NOI(注4)	百万円	22,122	22,839	22,831	22,663	23,148
1口当たりFFO(注5)	円	7,746	8,061	8,081	7,963	8,153
FFO倍率(注6)	倍	19.9	20.1	17.3	17.5	14.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7) (注8)	倍	16.6	15.6	15.5	14.7	14.2
有利子負債額	百万円	407,550	407,550	407,550	407,550	409,550
総資産有利子負債比率(注9)	%	42.2	42.3	42.4	42.5	42.8

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100

(注4) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注5) 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+のれん償却額+投資法人債発行費償却+商標権償却+不動産等売却損益+減損損失+特別損益)/発行済投資口の総口数

(注6) FFO倍率=期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO

(注7) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息

(注8) 金利償却前当期純利益=当期純利益+減価償却費+のれん償却額+投資法人債発行費償却+商標権償却+支払利息及び投資法人債利息+減損損失

(注9) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

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

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

旧DHI及び旧DHR(以下併せて「両投資法人」と総称します。)は2016年9月1日付で、旧DHIを吸収合併存続法人、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。

② 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。

③ 資金調達状況

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パイプ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)=有利子負債(借入金+投資法人債)の総額÷総資産(のれんを含む)×100

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

LTV(のれんを除く)=有利子負債(借入金+投資法人債)の総額÷総資産(のれんを除く)×100

また、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

④ 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末時点での保有資産の不動産評価額合計は1,097,552百万円であり、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。

⑤業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績は、営業収益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。分配方針に基づき、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。

(3)増資等の状況

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
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口当たり発行価格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口当たり発行価格292,552円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2022年2月	2022年8月	2023年2月	2023年8月	2024年2月
最高	353,000円	335,500円	323,500円	299,900円	276,800円
最低	309,000円	290,000円	272,400円	266,000円	238,800円
期初	329,000円	315,000円	318,500円	277,800円	265,500円
期末	311,500円	322,000円	281,100円	276,200円	244,400円

(4)分配金等の実績

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。

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。

	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
	自2021年9月1日 至2022年2月28日	自2022年3月1日 至2022年8月31日	自2022年9月1日 至2023年2月28日	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
当期末処分利益総額	12,238,902千円	11,419,562千円	11,395,808千円	11,358,853千円	10,506,085千円
利益留保額(注)	369,782千円	271,962千円	134,528千円	127,733千円	86,965千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	13,507,040千円 (5,822円)	13,031,440千円 (5,617円)	13,105,680千円 (5,649円)	13,091,760千円 (5,643円)	13,249,520千円 (5,711円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	11,869,120千円 (5,116円)	11,147,600千円 (4,805円)	11,261,280千円 (4,854円)	11,231,120千円 (4,841円)	10,419,120千円 (4,491円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	1,637,920千円 (706円)	1,883,840千円 (812円)	1,844,400千円 (795円)	1,860,640千円 (802円)	2,830,400千円 (1,220円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	1,637,920千円 (706円)	1,839,760千円 (793円)	1,844,400千円 (795円)	1,860,640千円 (802円)	2,777,040千円 (1,197円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	-	44,080千円	-	-	53,360千円
	(-)	(19円)	(-)	(-)	(23円)

(注)利益留保額には、次期繰越利益を記載しています。

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

今後の日本経済は、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。

②今後の運用方針及び対処すべき課題について

(a)成長戦略について

本投資法人は、本合併に伴う総合型REITへの転換により、幅広いアセットタイプの物件取得の機会が拡大したことを契機として、資産規模の着実な成長を図るとともに、長期的な安定収益を確保することにより投資主価値の最大化を目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、総合型REITとしてリスク・リターンの特徴が異なる多様な資産が含まれており、本書の日付現在、保有資産は高い稼働率を維持しています。多様な資産への投資により、ポートフォリオの分散が進展するとともにテナント集中リスクが低減し、ポートフォリオの収益性及びキャッシュ・フローの安定性の更なる向上を図ることができると本投資法

人は考えています。

本投資法人は、主に大和ハウスグループのパイプラインから、投資主価値向上に資する資産を厳選して取得しており、今後も厳選投資の方針を維持する予定です。

また、継続的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値向上の実現を目指します。

(b)ESGに関する取り組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢である「共に創る。共に生きる。」を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への配慮を組み込むことはサステナブルな社会の実現に不可欠であり、かつ本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。

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

a. 第三者機関からのESG評価の向上

本投資法人は、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組み込みます。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す、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「ブライツ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年度分または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)配分方針について

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

また、物件売却や減損損失の計上等に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管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、上記配分方針に基づき分配金の安定化を目指す方針ですが、分配金の分配及びその額を保証又は約束するものではありません。

③財務戦略

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

本投資法人は、強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組み、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。

(6)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投資法人の概況

(1)出資の状況

単位		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		2022年2月28日現在	2022年8月31日現在	2023年2月28日現在	2023年8月31日現在	2024年2月29日現在
発行可能投資口総口数	口	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	口	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000
出資総額	千円	268,042,601	268,042,601	268,042,601	268,042,601	268,042,601
投資主数	人	18,264	17,915	17,591	17,326	19,768

(2)投資口に関する事項

2024年2月29日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(注)(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	556,550	24.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	372,286	16.0
大和ハウス工業株式会社	91,200	3.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	84,601	3.6
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	53,465	2.3
SMBC日興証券株式会社	45,975	2.0
JPモルガン証券株式会社	30,137	1.3
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	28,026	1.2
全国信用協同組合連合会	22,882	1.0
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアンツ ノン トリーティー ジャスデック	21,720	0.9
合計	1,306,842	56.3

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3)役員等に関する事項

本投資法人の役員等は、以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額(千円)
執行役員	斉藤 毅(注2)	三井住友トラスト総合サービス株式会社 顧問 UBS SuMi TRUST ウェルス・マネジメント株式会社 取締役会長 三井住友トラストクラブ株式会社 会長	1,260
	石川 浩司	大原法律事務所 弁護士 株式会社日本エム・ディ・エム 社外取締役	2,100
監督役員	小粥 純子	東北大学大学院経済学研究科(会計大学院) 教授 小粥純子公認会計士事務所 公認会計士 竹内絢子税理士事務所 税理士 日本調理機株式会社 社外取締役監査等委員 株式会社日新 社外取締役監査等委員 株式会社民間資金等活用事業推進機構 社外監査役 株式会社商工組合中央金庫 社外監査役 一般財団法人カルチャー・ヴィジョン・ジャパン 監事	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	18,000

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

(注2) 執行役員であった浅田利春は、2023年11月30日をもって退任し、2023年12月1日付で新たに斉藤毅が執行役員に就任しました。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(注4) 会計監査人への非監査業務に基づく報酬の額は、2,100千円です。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は、10,163千円です。

(4)役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は、補償の対象外としています。

(5)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

業務区分	名称
資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人・特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行

▶ ③投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	第35期 (2023年8月31日現在)		第36期 (2024年2月29日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			不動産	居住施設	三大都市圏	23,274
		首都圏	878	0.1	905	0.1
		中部圏	13,002	1.4	12,915	1.3
		近畿圏	3,279	0.3	3,284	0.3
	商業施設	その他	1,471	0.2	1,471	0.2
	小計		41,905	4.4	41,792	4.4
	物流施設	三大都市圏	327,322	34.1	326,406	34.1
		首都圏	15,092	1.6	14,998	1.6
		中部圏	21,789	2.3	24,817	2.6
		近畿圏	84,608	8.8	83,460	8.7
		その他	161,932	16.9	161,259	16.8
	居住施設	三大都市圏	5,009	0.5	4,974	0.5
		首都圏	5,850	0.6	5,818	0.6
		中部圏	1,064	0.1	1,049	0.1
		近畿圏	31,738	3.3	31,818	3.3
	商業施設	三大都市圏	2,390	0.2	2,390	0.2
		首都圏	22,592	2.4	22,495	2.3
		中部圏	61,852	6.5	61,591	6.4
		近畿圏	7,750	0.8	12,855	1.3
	ホテル	三大都市圏	5,307	0.6	5,276	0.6
		首都圏	1,397	0.1	1,388	0.1
		中部圏	7,991	0.8	7,934	0.8
		近畿圏	3,133	0.3	3,103	0.3
	その他	その他	36,645	3.8	36,395	3.8
	小計		803,469	83.8	808,034	84.4
	預金・その他の資産		113,372	11.8	107,925	11.3
	資産総額計		958,747	100.0	957,752	100.0

(注1) 「地域」に記載されている「三大都市圏」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）、中部圏（愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。）をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、各期末日（2023年8月31日及び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（以下「信託不動産」又は「不動産信託受益権」といいます。）については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「取得価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産に係る各売買契約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します。以下同じです。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2)主要な保有資産

2024年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (m) (注2)	賃貸面積 (m) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注5)	主たる用途
イースつくば	33,343	138,900.39	138,900.39	100.0	3.6	商業施設
DPL流山Ⅲ	31,648	106,859.16	106,859.16	100.0	(注6)	物流施設
DPL流山Ⅰ	31,603	124,489.93	124,489.93	100.0	(注6)	物流施設
GRANODE広島	27,734	29,915.08	29,915.08	100.0	3.4	その他資産
Dプロジェクト浦安Ⅱ	25,148	72,320.01	72,320.01	100.0	(注6)	物流施設
DPL三郷	16,044	55,861.44	55,861.44	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト平塚	14,888	65,272.52	65,272.52	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト八王子	14,512	62,394.17	62,394.17	100.0	(注6)	物流施設
DPL福岡糟屋	12,502	73,757.39	73,757.39	100.0	(注6)	物流施設
Dプロジェクト板橋新河岸	12,155	33,763.46	33,763.46	100.0	(注6)	物流施設
合計	219,582	763,533.55	763,533.55	100.0	22.7	-

(注1) 「帳簿価額」は、2024年2月29日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸可能な面積であり、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3) 「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賃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4) 「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5) 「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

(3)不動産等組入資産明細

本投資法人の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）の明細は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
物流施設	Dプロジェクト町田	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番地6	信託不動産	50,490.39	11,500	9,001
	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市南大沢三丁目21番地1	信託不動産	62,394.17	19,300	14,512
	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4020番地12	信託不動産	14,240.84	4,830	3,567
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市千鳥12番地1	信託不動産	36,515.81	10,800	9,133
	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市千鳥11番地5	信託不動産	72,320.01	30,900	25,148
	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市茜浜三丁目2番8号	信託不動産	11,663.39	3,350	2,893
	Dプロジェクト野田	千葉県野田市二ツ塚字溜井1番地1	信託不動産	29,232.53	7,330	5,940
	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市市高根洞5番地5	信託不動産	54,197.80	13,020	9,958
	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市点野二丁目24番12号	信託不動産	11,151.51	7,260	5,615
	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市大釜風林3番地18	信託不動産	9,558.32	1,210	1,149
	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市本郷字原山20番地29	信託不動産	17,448.86	3,920	3,032
	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字野口384番地15	信託不動産	24,729.56	5,570	3,930
	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1624番地	信託不動産	17,858.01	7,050	5,072
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太藪田6004番地2	信託不動産	22,708.72	5,000	3,599
	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字筋面6201番地1	信託不動産	50,498.00	10,100	7,825
	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地3	信託不動産	16,150.88	4,430	3,287
	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地4	信託不動産	19,872.00	6,150	4,525
	DPL犬山	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚1番地8	信託不動産	21,628.50	4,710	3,615
	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市東区箱崎心頭五丁目2番地1	信託不動産	34,710.80	5,280	4,024

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地1	信託不動産	26,937.41	9,510	6,984
	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字筋面6201番地5	信託不動産	26,460.00	6,860	5,023
	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字筋面6201番地6	信託不動産	47,320.89	12,000	7,584
	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市清久町48番地3	信託不動産	29,244.66	6,890	4,647
	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市大字新町50番地1	信託不動産	21,965.04	7,350	6,101
	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番48号	信託不動産	39,584.80	12,700	9,386
	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地3	信託不動産	26,776.67	8,550	6,912
	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市若松区響町三丁目1番地5	信託不動産	23,933.75	2,370	1,866
	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市大釜風林3番15号	信託不動産	4,481.00	1,320	1,163
	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地55	信託不動産	39,572.32	9,000	6,675
	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市大桑二丁目16番地1	信託不動産	18,437.60	4,070	3,082
	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市千鳥12番1号	信託不動産	39,441.32	10,500	8,391
	Dプロジェクト富里	千葉県富里市美沢7番地2	信託不動産	36,113.25	5,970	4,562
	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市甘南備台三丁目50番地1	信託不動産	10,965.68	4,210	3,287
	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市泉区明通二丁目9番地1	信託不動産	10,764.05	1,770	1,368
	Dプロジェクト小山	栃木県小山市大字梁字愛宕2333番地34	信託不動産	14,106.91	2,210	1,824
	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市西浦町570番地9	信託不動産	15,668.44	2,030	1,597
	Dプロジェクト館林	群馬県館林市下早川田町字内屋110番地8	信託不動産	13,521.56	3,530	2,811
	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市逆川字大藪653番地14	信託不動産	39,341.44	6,760	5,513
	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市安佐南区伴西二丁目2番1号	信託不動産	19,004.72	4,610	3,518
	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市矩方町字蓮原1621番地	信託不動産	13,012.50	2,500	1,525
	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地1	信託不動産	24,684.47	6,650	5,547
	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地3	信託不動産	3,225.46	1,310	1,000
物流施設	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市稲毛区長沼町461番地1	信託不動産	24,368.86	9,100	7,281
	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地1	信託不動産	25,305.82	9,260	7,758
	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市美沢1番地6	信託不動産	40,870.56	8,010	6,382
	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市住之江区平林北二丁目6番15号	信託不動産	22,485.08	4,290	3,345
	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市泉区明通三丁目1番地1	信託不動産	39,580.46	8,630	6,655
	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原2568番地1	信託不動産	52,239.75	6,510	6,492
	Dプロジェクト富士	静岡県富士市大淵字城山2261番地6	信託不動産	23,795.40	3,930	3,305
	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目1番地3	信託不動産	65,215.07	10,800	8,471
	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市石川町2969番地2	信託不動産	16,523.82	4,900	4,154
	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2969番地18	信託不動産	21,402.20	6,460	5,531
	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市石川町2969番地19	信託不動産	27,457.34	8,510	7,073
	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区新河岸一丁目2番2号	信託不動産	33,763.46	14,500	12,155
	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市中央区宮下一丁目2番31号	信託不動産	16,599.30	4,610	3,715
	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市清久町49番地3	信託不動産	29,410.54	7,150	5,793
	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市中村町1947番14	信託不動産	6,185.46	1,640	1,424
	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市柏原6番4	信託不動産	24,493.54	4,570	3,827
	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市新倉五丁目7番5号	信託不動産	39,258.06	12,100	10,600
	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市大神七丁目12番10号	信託不動産	65,272.52	16,500	14,888
	Dプロジェクト門真Ⅰ	大阪府門真市北島東町1番7号	信託不動産	12,194.39	3,410	3,182
	DPL三郷	埼玉県三郷市インター南一丁目3番地5	信託不動産	55,861.44	20,500	16,044
	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡粕屋町大字内橋字三十六642番地1	信託不動産	73,757.39	18,000	12,502
	DPL北九州	福岡県北九州市小倉南区曾根北町5番14号	信託不動産	26,672.98	4,020	3,196
	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市西深井字種井下1374番地1	信託不動産	124,489.93	36,900	31,603
DPL新習志野	千葉県習志野市西浜一丁目7番1号	信託不動産	12,686.30	6,660	5,796	
DPL流山Ⅲ	千葉県流山市西深井字早稲田1597番地1	信託不動産	106,859.16	36,800	31,648	
	物流施設 小計			2,108,682.87	562,140	449,045

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	信託不動産	5,230.39	11,300	7,279
	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	信託不動産	3,492.93	5,110	4,065
	カスターリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	信託不動産	2,707.51	2,970	2,354
	カスターリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	信託不動産	2,226.42	2,890	2,270
	カスターリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	信託不動産	1,621.59	2,370	2,043
	カスターリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	信託不動産	1,458.73	1,460	1,046
	カスターリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	信託不動産	2,969.57	2,870	2,049
	カスターリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	信託不動産	2,400.00	3,240	2,744
	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	信託不動産	2,094.58	2,840	2,497
	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1	信託不動産	1,917.62	1,860	1,759
	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	信託不動産	1,817.56	2,200	1,594
	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	信託不動産	1,123.80	1,520	1,332
	カスターリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	信託不動産	2,779.77	2,960	2,253
	カスターリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	信託不動産	2,559.21	2,750	1,642
	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	信託不動産	1,898.47	2,050	1,432
	カスターリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	信託不動産	1,940.94	1,810	1,142
	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	信託不動産	1,858.34	1,620	1,028
	カスターリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	信託不動産	1,444.52	1,290	860
	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	信託不動産	1,244.54	1,140	775
	カスターリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	信託不動産	1,225.26	1,280	855
	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	信託不動産	811.95	905	629
	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	信託不動産	803.03	793	548
居住施設	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	信託不動産	957.60	642	425
	カスターリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	信託不動産	1,747.90	1,620	840
	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	信託不動産	1,826.80	1,730	933
	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3	信託不動産	1,308.38	1,350	848
	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	信託不動産	2,117.46	2,080	1,220
	カスターリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	信託不動産	1,628.80	1,770	1,067
	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	信託不動産	972.51	932	616
	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	信託不動産	3,594.16	3,710	2,515
	カスターリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	信託不動産	1,147.44	1,330	817
	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	信託不動産	1,105.20	934	605
	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	信託不動産	668.79	636	445
	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	信託不動産	681.00	583	383
	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	信託不動産	1,567.84	1,680	1,127
	カスターリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	信託不動産	882.67	925	609
	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	不動産	3,494.42	3,740	2,696
	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	不動産	4,602.95	4,100	2,453
	カスターリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	信託不動産	10,408.26	11,000	7,251
カスターリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	不動産	6,442.28	5,020	3,152	
カスターリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	不動産	3,150.80	3,960	2,737	
カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町16番24号	信託不動産	1,546.34	1,560	830	
芝浦アイランド プルムタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	信託不動産	16,849.50	9,970	5,843	
カスターリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	信託不動産	3,077.05	2,780	1,913	
カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	信託不動産	2,339.42	2,500	1,803	
カスターリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	信託不動産	1,659.71	1,890	1,347	
カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	信託不動産	4,967.97	5,390	3,907	

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	カスターリア都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	信託不動産	863.70	553	560
	カスターリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	信託不動産	1,542.30	1,370	957
	カスターリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	信託不動産	1,380.35	1,520	1,281
	カスターリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	信託不動産	1,871.70	1,860	1,301
	カスターリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	信託不動産	1,168.18	1,010	714
	カスターリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	信託不動産	1,414.73	1,410	841
	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	信託不動産	1,784.50	1,570	935
	カスターリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	信託不動産	1,472.47	1,730	1,152
	カスターリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	信託不動産	1,658.90	1,310	925
	カスターリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	信託不動産	3,644.35	3,410	2,346
	カスターリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	信託不動産	1,624.06	1,570	1,055
	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	信託不動産	12,732.35	11,100	6,593
	カスターリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	不動産	1,276.91	993	803
	カスターリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	不動産	2,014.12	2,420	1,405
	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	信託不動産	2,255.88	1,430	929
	カスターリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	信託不動産	1,220.16	1,030	721
	カスターリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	信託不動産	887.94	727	442
	カスターリア上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	信託不動産	414.45	87	172
	カスターリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	信託不動産	1,383.90	1,230	757
	カスターリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	信託不動産	1,425.43	1,000	747
	カスターリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	信託不動産	1,537.84	1,110	725
	カスターリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	信託不動産	1,415.15	761	493
	カスターリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	信託不動産	4,197.66	3,720	2,342
	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	不動産	1,275.60	1,020	604
	カスターリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	不動産	2,406.41	1,890	1,254
	カスターリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	不動産	857.32	713	498
	カスターリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	不動産	1,613.86	1,540	951
	カスターリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	不動産	1,472.38	1,380	860
	カスターリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	不動産	1,362.60	1,240	814
	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	不動産	3,038.98	3,300	1,891
	カスターリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	不動産	1,785.24	1,390	913
	カスターリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	不動産	1,994.93	1,770	1,104
	カスターリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	信託不動産	2,421.82	2,730	1,577
	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	信託不動産	18,112.03	11,400	5,251
	カスターリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	信託不動産	2,629.59	2,770	1,568
	カスターリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	不動産	1,413.75	1,810	1,072
	カスターリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	信託不動産	2,046.36	2,070	1,355
	カスターリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	信託不動産	2,640.86	2,760	1,744
	カスターリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	信託不動産	3,797.92	2,630	1,465
	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	信託不動産	2,818.70	3,280	2,206
	カスターリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	信託不動産	3,166.71	5,230	3,687
	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目8番1号	信託不動産	2,123.77	2,830	2,012
	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	信託不動産	1,961.52	2,230	1,698
	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21番11号	信託不動産	2,004.80	2,000	1,415
	カスターリア目黒平町	東京都目黒区平町一丁目23番8号	信託不動産	1,278.52	1,510	1,155
	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区西新井栄町一丁目16番2号	信託不動産	17,269.74	5,280	3,497
	カスターリア本駒込	東京都文京区本駒込六丁目21番2号	信託不動産	2,224.41	2,060	1,430

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	信託不動産	4,208.83	2,430	1,632
	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	信託不動産	1,452.09	884	576
	カスターリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	信託不動産	1,552.01	917	643
	カスターリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	信託不動産	1,597.32	1,100	707
	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市中区日の出町一丁目8番地1	信託不動産	744.90	412	296
	カスターリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	信託不動産	876.89	654	395
	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	信託不動産	18,153.57	6,970	4,362
	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井上町2番21号	信託不動産	2,179.80	2,090	1,584
	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市若葉台二丁目1番地1	信託不動産	21,367.93	4,900	3,189
	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号	信託不動産	26,294.49	11,800	6,743
	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1	信託不動産	3,009.74	2,410	1,528
	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8	信託不動産	3,808.97	1,390	839
	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	信託不動産	3,471.39	2,150	1,282
	カスターリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	信託不動産	3,279.90	1,970	1,180
	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	不動産	10,920.75	6,700	3,942
	カスターリア栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	不動産	2,836.00	1,410	905
	カスターリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	不動産	3,061.60	1,260	829
	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	不動産	8,747.40	5,310	2,768
	カスターリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	不動産	3,071.60	1,700	1,023
	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区園分町三丁目10番24号	不動産	1,684.10	615	407
	カスターリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	不動産	2,800.32	1,020	646
	カスターリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	不動産	2,149.08	891	552
	カスターリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	不動産	5,415.39	3,140	1,941
	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	不動産	6,230.20	4,060	2,290
	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	信託不動産	7,022.69	3,330	1,825
	カスターリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	不動産	2,784.83	1,350	848
	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地	信託不動産	2,828.39	1,710	1,002
	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市若林区新寺四丁目2番35号	信託不動産	4,471.11	1,920	1,049
	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	信託不動産	10,354.15	3,020	2,352
	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2号	信託不動産	5,086.69	2,480	1,436
	カスターリア京都西大路	京都府京都市下京区七条御所ノ内南町100番地1	不動産	2,035.37	1,160	948
	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋人形町一丁目2番3号	信託不動産	2,897.06	3,100	1,885
	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区梅田五丁目25番33号	信託不動産	6,828.78	2,470	1,738
	カスターリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区新栄一丁目29番21号	信託不動産	4,425.46	2,110	1,713
	カスターリア住吉Ⅱ	東京都江東区住吉一丁目16番1号	信託不動産	1,687.89	1,520	1,506
	居住施設 小計			444,613.52	327,167	213,421
	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番1号	信託不動産	41,742.84	8,980	7,264
	フォレオひらかた	大阪府枚方市高野道一丁目20番10号	信託不動産	16,385.56	3,730	4,183
	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市緑区大字中尾字不動谷3720番地	信託不動産	9,720.49	4,580	4,050
	ユニクス高崎	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5	信託不動産	9,277.08	3,270	2,863
	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新埜855番403	信託不動産	24,018.00	3,990	3,740
	ドリームタウンALi	青森県青森市浜田三丁目1番地1	信託不動産	22,196.81	8,440	7,643
	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市小倉北区中津口二丁目2番16	信託不動産	11,207.90	2,130	1,617

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
	フォレオ青梅今井	東京都青梅市今井三丁目10番地9	信託不動産	8,637.91	4,030	3,600
	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市一里山七丁目1番1号	信託不動産	62,917.73	8,710	7,727
	フォレオ博多(注5)	福岡県福岡市博多区東那珂一丁目14番46号	信託不動産	23,230.77	3,720	3,146
	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市南区原山台五丁456番67	信託不動産	30,824.72	3,930	3,383
	イーアスつくば	茨城県つくば市研究学園五丁目19番地	信託不動産	138,900.39	34,900	33,343
	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市南区若松五丁目19番5号	信託不動産	2,973.44	1,930	1,626
	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号	信託不動産	19,845.72	7,630	6,806
	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市大塚南五丁目1番1	信託不動産	31,981.70	2,650	2,390
商業施設	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番17号	信託不動産	8,899.89	2,490	2,053
	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市久領堤1番2	信託不動産	28,002.92	6,810	5,857
	ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)	大阪府大阪市中央区玉造一丁目540番1	信託不動産	6,669.74	5,310	4,541
	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区本駒込二丁目29番21号	信託不動産	1,066.95	785	759
	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字寺田6006番地1	信託不動産	19,104.17	5,350	4,826
	ハピラス海田(底地)	広島県安芸郡海田町畷二丁目1262番11	不動産	13,415.52	1,550	1,471
	COMBOX310	茨城県水戸市宮町一丁目107番1	信託不動産	30,517.69	4,850	4,118
	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市永代町6番2号(店舗棟) 大阪府茨木市永代町9番22号(駐車場底地)	信託不動産	9,470.27	2,710	2,658
	商業施設 小計			571,008.21	132,475	119,672
	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番地4	信託不動産	7,932.37	5,000	4,584
	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市三条町500番地1	信託不動産	2,637.18	1,500	1,388
	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市中村区椿町1番23号	信託不動産	7,605.41	4,390	5,276
ホテル	アマネク金沢	石川県金沢市片町二丁目25番17号	信託不動産	7,011.58	5,150	4,935
	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市銅座町3番12号	信託不動産	6,770.65	3,440	2,998
	MIMARU東京 赤坂	東京都港区赤坂七丁目9番6号	信託不動産	1,909.44	3,330	3,135
	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区日本橋茅場町三丁目8番8号	信託不動産	3,665.15	5,480	5,135
	ホテル 小計			37,531.78	28,290	27,455
	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1	信託不動産	4,177.52	1,340	757
	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1	信託不動産	3,901.14	1,320	972
その他資産	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番12号	信託不動産	13,480.00	8,440	6,900
	シャープ広島ビル	広島県広島市安佐南区西原二丁目13番4号	信託不動産	3,064.89	2,000	1,759
	ナーサリールームベリール 大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区大森西五丁目25番21号	信託不動産	1,345.60	1,380	1,374
	GRANODE広島	広島県広島市東区二葉の里三丁目5番7号	信託不動産	29,915.08	33,000	27,734
	その他資産 小計			55,884.23	47,480	39,498
	合計			3,217,720.61	1,097,552	849,092

- (注1) 「所在地」は、各不動産又は各信託不動産の住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- (注2) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物(ただし、底地物件については、土地)の賃貸可能な面積であり、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3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である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。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。
- (注4) 「帳簿価額」は、2024年2月29日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。))から、減価償却累計額を控除した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転賃することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積には含まれていません。

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	第35期(2023年3月1日~2023年8月31日)			第36期(2023年9月1日~2024年2月29日)		
		稼働率 [期末時点] (%)(注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	稼働率 [期末時点] (%)(注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
	Dプロジェクト町田	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト八王子	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト愛川町	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト茜浜	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト野田	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト犬山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト寝屋川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト盛岡	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト土浦	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト福岡宇美	100.0	136,880	0.5	100.0	136,871	0.5
	Dプロジェクト鳥栖	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越I	100.0	102,933	0.3	100.0	102,933	0.3
	Dプロジェクト川越II	100.0	142,536	0.5	100.0	142,611	0.5
	DPL犬山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト福岡箱崎	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜IV	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜V	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト久喜VI	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
物流施設	Dプロジェクト八潮	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト西淀川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト松戸	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクトひびき灘	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト盛岡II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト加須	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト浦安III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト富里	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト京田辺	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト仙台東	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト小山	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト佐野	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト館林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト掛川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト広島西風	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト鳥栖II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト川越IV	100.0	161,023	0.5	100.0	161,023	0.5
	Dプロジェクト久喜VII	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト千葉北	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト松戸II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト富里II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト大阪平林	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト仙台東II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト上三川	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト富士	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト鳥栖III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子II	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト北八王子III	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第35期 (2023年3月1日~2023年8月31日)			第36期 (2023年9月1日~2024年2月29日)		
		稼働率 [期末時点] (%)注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)注2)	稼働率 [期末時点] (%)注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)注2)
物 流 施 設	Dプロジェクト板橋新河岸	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト相模原	100.0	102,828	0.3	100.0	102,828	0.3
	Dプロジェクト久喜Ⅷ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト四日市	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト茨城石岡	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト和光A	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト平塚	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	Dプロジェクト門真I	-	-	-	100.0	(注3)	(注3)
	DPL三郷	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	DPL福岡糟屋	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	DPL北九州	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	DPL流山I	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	DPL新習志野	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	DPL流山Ⅲ	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
物流施設 小計	100.0	13,868,661	46.9	100.0	13,778,571	46.5	
居 住 施 設	クイズ恵比寿	96.6	240,362	0.8	95.7	240,820	0.8
	カスターリア麻布十番七面坂	95.5	119,396	0.4	95.3	116,466	0.4
	カスターリア芝公園	94.9	69,368	0.2	100.0	73,291	0.2
	カスターリア銀座	93.8	70,316	0.2	97.3	70,265	0.2
	カスターリア広尾	96.4	53,396	0.2	100.0	52,416	0.2
	カスターリア日本橋	93.4	40,768	0.1	98.2	40,674	0.1
	カスターリア八丁堀	94.6	70,758	0.2	100.0	69,191	0.2
	カスターリア麻布十番	95.9	74,332	0.3	98.4	74,918	0.3
	カスターリア麻布十番Ⅱ	90.5	62,655	0.2	95.7	64,027	0.2
	カスターリア新宿夏目坂	98.5	48,410	0.2	97.7	49,109	0.2
	カスターリア銀座Ⅱ	97.2	53,749	0.2	98.5	54,257	0.2
	カスターリア渋谷櫻丘	100.0	35,490	0.1	95.0	37,130	0.1
	カスターリア西麻布霞町	100.0	80,303	0.3	96.0	79,045	0.3
	カスターリアお茶の水	100.0	59,863	0.2	96.4	63,746	0.2
	カスターリア参宮橋	100.0	49,725	0.2	100.0	49,992	0.2
	カスターリア水天宮	97.1	48,343	0.2	100.0	49,036	0.2
	カスターリア水天宮Ⅱ	100.0	42,739	0.1	100.0	44,108	0.1
	カスターリア新富町	97.7	35,149	0.1	100.0	35,970	0.1
	カスターリア新富町Ⅱ	97.3	31,164	0.1	100.0	30,930	0.1
	カスターリア原宿	95.1	27,534	0.1	95.1	28,230	0.1
	カスターリア代々木上原	100.0	23,393	0.1	100.0	22,960	0.1
	カスターリア千駄ヶ谷	95.8	21,679	0.1	79.5	18,002	0.1
	カスターリア新宿7丁目	100.0	19,844	0.1	100.0	20,190	0.1
	カスターリア人形町	95.0	40,269	0.1	96.8	40,795	0.1
	カスターリア人形町Ⅱ	100.0	42,369	0.1	100.0	42,193	0.1
	カスターリア新御茶ノ水	100.0	34,414	0.1	100.0	34,378	0.1
	カスターリア東日本橋Ⅱ	98.8	53,476	0.2	98.5	54,103	0.2
	カスターリア神保町	100.0	43,780	0.1	98.2	44,057	0.1
	カスターリア新富町Ⅲ	95.6	23,924	0.1	100.0	25,020	0.1
	カスターリア新宿御苑	100.0	83,787	0.3	100.0	83,818	0.3
	カスターリア高輪台	100.0	31,010	0.1	100.0	30,548	0.1
	カスターリア東日本橋Ⅲ	100.0	24,352	0.1	100.0	24,336	0.1
	カスターリア新宿御苑Ⅱ	100.0	16,637	0.1	96.3	16,386	0.1
	カスターリア新富町Ⅳ	100.0	16,810	0.1	100.0	17,134	0.1
	カスターリア高輪台Ⅱ	94.3	36,151	0.1	98.0	39,541	0.1
	カスターリア南麻布	94.2	21,181	0.1	96.0	22,230	0.1
	カスターリア銀座Ⅲ	98.3	90,458	0.3	98.7	89,826	0.3
	カスターリア茅場町	96.6	103,174	0.3	98.8	105,380	0.4
	カスターリア高輪	97.4	264,579	0.9	97.8	266,446	0.9
	カスターリア東日本橋	99.1	150,058	0.5	97.4	149,475	0.5
	カスターリア新宿	100.0	92,554	0.3	100.0	92,570	0.3
	カスターリア市ヶ谷	100.0	44,589	0.2	89.8	40,842	0.1
芝浦アイランド ブルームタワー	96.5	410,620	1.4	96.3	408,839	1.4	
カスターリア初台	96.5	69,972	0.2	98.8	69,725	0.2	
カスターリア初台Ⅱ	89.1	60,378	0.2	98.8	60,341	0.2	

用途	不動産等の名称	第35期 (2023年3月1日~2023年8月31日)			第36期 (2023年9月1日~2024年2月29日)		
		稼働率 [期末時点] (%)注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)注2)	稼働率 [期末時点] (%)注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)注2)
居 住 施 設	カスターリア恵比寿	88.9	44,061	0.1	100.0	43,825	0.1
	カスターリア目黒かむる坂	96.6	132,691	0.4	99.1	133,196	0.4
	カスターリア都立大学	100.0	18,602	0.1	96.9	19,836	0.1
	カスターリア雪谷	94.8	35,160	0.1	94.7	35,840	0.1
	カスターリア祐天寺	100.0	37,039	0.1	97.4	38,296	0.1
	カスターリア大塚	93.3	47,880	0.2	97.1	48,399	0.2
	カスターリア菊川	94.1	27,604	0.1	100.0	27,229	0.1
	カスターリア目黒	100.0	34,283	0.1	95.8	35,720	0.1
	カスターリア大塚Ⅱ	100.0	38,888	0.1	100.0	39,584	0.1
	カスターリア自由が丘	95.6	40,035	0.1	94.6	38,943	0.1
	カスターリア目白	96.2	35,096	0.1	100.0	34,427	0.1
	カスターリア池袋	96.0	87,924	0.3	97.7	89,262	0.3
	カスターリア要町	98.6	40,553	0.1	100.0	41,114	0.1
	カスターリアタワー品川シーサイド	96.7	295,965	1.0	97.9	296,906	1.0
	カスターリア八雲	100.0	23,900	0.1	100.0	23,934	0.1
	カスターリア戸越駅前	100.0	55,551	0.2	100.0	53,726	0.2
	カスターリア本所吾妻橋	100.0	41,213	0.1	100.0	40,034	0.1
	カスターリア北沢	93.4	25,968	0.1	100.0	28,322	0.1
	カスターリア門前仲町	100.0	17,670	0.1	100.0	17,700	0.1
	カスターリア上池台	60.6	3,916	0.0	24.9	4,209	0.0
	カスターリア森下	97.8	33,548	0.1	100.0	34,207	0.1
	カスターリア若林公園	95.7	28,926	0.1	100.0	28,260	0.1
	カスターリア浅草橋	92.5	33,767	0.1	98.0	34,843	0.1
	カスターリア入谷	100.0	24,156	0.1	100.0	24,985	0.1
	カスターリア北上野	98.4	96,498	0.3	100.0	96,811	0.3
	カスターリア森下Ⅱ	97.6	28,602	0.1	100.0	29,110	0.1
	カスターリア三ノ輪	97.3	52,593	0.2	99.0	52,958	0.2
	カスターリア尾山台	100.0	17,360	0.1	100.0	17,377	0.1
	カスターリア中野	97.7	37,884	0.1	97.7	36,937	0.1
	カスターリア用賀	91.0	33,138	0.1	98.3	33,605	0.1
	カスターリア住吉	95.3	33,987	0.1	100.0	34,114	0.1
	カスターリア門前仲町Ⅱ	100.0	69,829	0.2	100.0	69,308	0.2
	カスターリア押上	97.7	41,850	0.1	100.0	38,727	0.1
	カスターリア蔵前	100.0	43,807	0.1	100.0	43,831	0.1
	カスターリア中延	96.8	65,780	0.2	94.0	69,506	0.2
	ロイヤルパークス豊洲	100.0	346,006	1.2	100.0	345,831	1.2
	カスターリア戸越	97.4	74,726	0.3	98.2	74,185	0.3
	カスターリア大井町	100.0	41,818	0.1	100.0	41,143	0.1
	カスターリア大森	100.0	51,783	0.2	100.0	52,289	0.2
	カスターリア三宿	100.0	72,472	0.2	98.9	71,036	0.2
	カスターリア荒川	98.4	69,851	0.2	98.4	69,792	0.2
	カスターリア大森Ⅱ	96.3	80,784	0.3	98.5	80,936	0.3
カスターリア中目黒	93.9	119,130	0.4	94.7	117,958	0.4	
カスターリア目黒長者丸	94.0	64,558	0.2	100.0	64,573	0.2	
カスターリア目黒鷹番	88.8	52,709	0.2	98.4	52,674	0.2	
カスターリア大森Ⅲ	95.0	47,897	0.2	98.3	49,001	0.2	
カスターリア目黒平町	94.3	34,229	0.1	100.0	34,278	0.1	
ロイヤルパークスシーサー	100.0	248,634	0.8	100.0	249,030	0.8	
カスターリア本駒込	97.7	51,520	0.2	96.6	51,811	0.2	
コスモハイム武蔵小杉	100.0	60,208	0.2	100.0	60,164	0.2	
カスターリア鶴見	100.0	30,610	0.1	100.0	30,252	0.1	
カスターリア船橋	96.6	31,793	0.1	94.2	31,020	0.1	
カスターリア西船橋	98.8	35,129	0.1	98.8	34,049	0.1	
カスターリア野毛山	93.3	15,371	0.1	96.7	14,642	0.0	
カスターリア市川	100.0	19,692	0.1	100.0	19,680	0.1	
ロイヤルパークス花小金井	100.0	246,546	0.8	100.0	246,848	0.8	
カスターリア武蔵小杉	94.4	56,732	0.2	98.9	57,642	0.2	

I 資産運用報告

用途	不動産等の名称	第35期 (2023年3月1日～2023年8月31日)			第36期 (2023年9月1日～2024年2月29日)		
		稼働率 [期末時点] (%) (注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	稼働率 [期末時点] (%) (注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
居 住 施 設	ロイヤルパークス若葉台	100.0	261,681	0.9	100.0	262,326	0.9
	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	100.0	530,462	1.8	100.0	530,460	1.8
	エルプレイス新子安	100.0	56,868	0.2	100.0	56,803	0.2
	ロイヤルパークス武蔵小杉	100.0	69,548	0.2	100.0	69,504	0.2
	カスターリア塀筋本町	92.8	60,265	0.2	99.1	65,901	0.2
	カスターリア新梅田	99.2	54,613	0.2	100.0	55,778	0.2
	カスターリア阿倍野	99.4	182,898	0.6	98.0	182,325	0.6
	カスターリア栄	89.3	44,028	0.1	94.8	43,286	0.1
	カスターリア東比恵	100.0	45,098	0.2	99.2	44,712	0.2
	カスターリアタワー長堀橋	96.2	165,978	0.6	98.8	165,521	0.6
	カスターリア三宮	92.8	52,266	0.2	99.1	52,886	0.2
	カスターリア勾当台公園	98.2	24,169	0.1	98.2	24,074	0.1
	カスターリア一番町	93.8	38,095	0.1	98.4	38,818	0.1
	カスターリア大町	98.6	32,134	0.1	97.2	32,364	0.1
	カスターリア上町台	97.2	93,165	0.3	100.0	96,278	0.3
	カスターリアタワー肥後橋	95.6	130,647	0.4	97.8	129,386	0.4
	カスターリア伏見	93.7	103,569	0.4	95.0	103,636	0.3
	カスターリア名駅南(注4)	—	4,966	—	—	—	—
	カスターリア薬院	97.5	43,981	0.1	98.3	44,064	0.1
	カスターリア壬生	95.1	48,295	0.2	96.3	47,551	0.2
カスターリア榴ヶ岡	96.4	57,946	0.2	94.4	59,485	0.2	
ロイヤルパークスなんば	100.0	140,353	0.5	100.0	140,426	0.5	
カスターリア志賀本通	95.5	74,275	0.3	97.2	74,949	0.3	
カスターリア京都西大路	97.5	33,991	0.1	95.0	33,269	0.1	
カスターリア人形町Ⅲ	99.0	72,633	0.2	99.0	71,456	0.2	
ロイヤルパークス梅島	100.0	104,684	0.4	100.0	103,589	0.3	
カスターリア新栄Ⅱ	100.0	59,966	0.2	100.0	59,926	0.2	
カスターリア住吉Ⅱ	97.2	34,138	0.1	93.2	35,663	0.1	
居住施設 小計	97.8	9,331,977	31.6	98.5	9,351,170	31.5	
アクロスモール新鎌ヶ谷	100.0	280,500	0.9	100.0	280,500	0.9	
フォレオひらかた	94.3	245,933	0.8	94.3	239,573	0.8	
クイズゲート浦和	100.0	204,629	0.7	100.0	226,281	0.8	
ユニクス高崎	100.0	129,870	0.4	100.0	129,870	0.4	
アクロスプラザ三芳 (底地)	100.0	94,290	0.3	100.0	94,295	0.3	
ドリームタウンALi	99.7	355,498	1.2	99.7	359,204	1.2	
ASOBOX (底地)	100.0	47,088	0.2	100.0	47,088	0.2	
フォレオ青梅今井	100.0	128,829	0.4	100.0	128,820	0.4	
フォレオ大津一里山	100.0	323,463	1.1	100.0	322,620	1.1	
フォレオ博多	100.0	126,816	0.4	100.0	126,816	0.4	
アクロスモール泉北 (底地)	100.0	90,612	0.3	100.0	90,612	0.3	
イーアスつくば	100.0	1,094,509	3.7	100.0	1,075,000	3.6	
ライフ相模原若松店	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
フォレオせんだい宮の杜	100.0	239,477	0.8	100.0	239,274	0.8	
アクロスプラザ稲沢 (底地)	100.0	69,840	0.2	100.0	69,840	0.2	
スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
平塚商業施設 (底地)	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	100.0	104,880	0.4	100.0	105,960	0.4	
洋服の青山文京千石駅前店	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)	
フォレオ菫浦	100.0	157,776	0.5	100.0	157,776	0.5	
ハピアス海田 (底地)	100.0	38,550	0.1	100.0	38,766	0.1	
COMBOX310	100.0	151,500	0.5	100.0	151,500	0.5	
スポーツプラザ茨木	100.0	82,842	0.3	100.0	82,842	0.3	
商業施設 小計	99.8	4,254,585	14.4	99.8	4,254,291	14.4	

用途	不動産等の名称	第35期 (2023年3月1日～2023年8月31日)			第36期 (2023年9月1日～2024年2月29日)		
		稼働率 [期末時点] (%) (注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	稼働率 [期末時点] (%) (注1)	賃貸事業収入 [期間中] (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
ホ テ ル	ダイワロイネットホテル横浜関内	100.0	156,094	0.5	100.0	157,200	0.5
	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	100.0	49,608	0.2	100.0	49,038	0.2
	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	100.0	126,000	0.4	100.0	126,000	0.4
	アマネク金沢	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	カンデオホテルズ長崎新地中華街	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	MIMARU東京 赤坂	100.0	61,428	0.2	100.0	69,669	0.2
	MIMARU東京 八丁堀	—	—	—	100.0	114,438	0.4
	ホテル 小計	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	アーバンリビング稲毛	100.0	39,060	0.1	100.0	39,060	0.1
	油壺マリーナヒルズ	100.0	43,749	0.1	100.0	43,749	0.1
そ の 他 資 産	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	100.0	345,474	1.2	100.0	348,032	1.2
	シャープ広島ビル	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	ナーサリールームベリーベアー 大森西・ウエルシア大田大森西店	100.0	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
	GRANODE広島	98.6	1,027,803	3.5	100.0	1,000,657	3.4
	その他資産 小計	99.2	(注3)	(注3)	100.0	(注3)	(注3)
合 計	99.6	29,570,814	100.0	99.8	29,643,403	100.0	

(注1) 「稼働率 [期末時点]」は、2023年8月31日現在及び2024年2月29日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。なお、小計のうち、開示をすることにより賃借人から開示の承諾が得られていない事項が明らかになる項目（「ホテル 小計」及び「その他資産 小計」の賃貸事業収入・対総賃貸事業収入比率）についても開示していません。
(注4) 2023年3月30日に譲渡済です。

(4)再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5)公共施設等運営権明細表

該当事項はありません。

(6)特定取引の契約額等及び時価の状況表

2024年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時 価(千円) (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	61,400,000	58,400,000	922,792
	変動受取・固定支払			
合 計		61,400,000	58,400,000	922,792

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
(注3) 時価の金額のうち、金融商品に関する会計基準に基づく金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

(7)その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権は、前記の「(3)不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。
2024年2月29日現在におけるその他の特定資産は以下のとおりです。

(単位：千円)

種 類	銘 柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過子	評価額	評価損益	備 考
国債証券	30年分離元本国債 (第27回)	10,000	9,532	—	—	8,661	△ 871	営業保証金として供託 しています。
合 計		10,000	9,532	—	—	8,661	△ 871	

(8)国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

④保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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Ⅶ (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	-	-
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10月 至 2024年12月	136,521	-	-
		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 (愛知県名古屋市中区)	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

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、修繕積立金を以下のとおり積立てています。

営業期間	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	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
当期首積立金残高	1,506,595	1,520,675	1,534,755	1,548,835	1,562,915
当期積立額	14,080	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	1,520,675	1,534,755	1,548,835	1,562,915	1,576,995

⑤費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第35期	第36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)
資産運用報酬(注)	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
その他費用	458,395	415,507
合計	2,514,013	2,488,171

(注)「資産運用報酬」には上記記載金額のほか、第35期については個々の投資不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が15,580千円、物件売却に係る運用報酬分5,005千円があります。第36期については個々の投資不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が33,370千円、物件売却に係る運用報酬分10千円があります。

(2)借入状況

2024年2月29日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
短期借入金	株式会社三井住友銀行		-	1,000,000								
	三井住友信託銀行株式会社	2023年	-	1,000,000	0.23%	2024年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証			
	株式会社みずほ銀行	10月2日	-	1,000,000								
	株式会社りそな銀行		-	1,000,000								
	小計	-	-	4,000,000						-	-	-
日本生命保険相互会社	2014年 9月30日	1,000,000	-	1.00% (注3)						2023年 9月29日	期限一括 返済	(注4)
株式会社日本政策投資銀行	2015年 1月30日	2,000,000	-	0.88% (注3)	2024年 1月31日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証				
株式会社三井住友銀行		1,000,000	-									
三井住友信託銀行株式会社	2015年	1,000,000	-	0.99% (注2)	2023年 10月2日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証				
株式会社みずほ銀行	4月1日	1,000,000	-									
株式会社りそな銀行		1,000,000	-									
株式会社みずほ銀行		4,000,000	-									
三井住友信託銀行株式会社	2017年	4,000,000	-						0.57% (注3)	2023年 9月29日	期限一括 返済	(注5)
株式会社三菱UFJ銀行	3月31日	1,000,000	-									
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	-									
第一生命保険株式会社	2018年 9月27日	1,000,000	-	0.43% (注3)	2023年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証				
三井住友信託銀行株式会社		900,000	-									
株式会社三菱UFJ銀行		1,900,000	-									
株式会社三井住友銀行		900,000	-									
株式会社みずほ銀行	2020年	900,000	-	0.26%	2023年 9月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証				
株式会社りそな銀行	3月31日	800,000	-									
農林中央金庫		500,000	-									
株式会社千葉銀行		500,000	-									
株式会社SBI新生銀行		300,000	-									
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000									
株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,000,000	1,000,000	1.52% (注2)	2024年 4月1日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証				
三井住友信託銀行株式会社	4月1日	500,000	500,000									
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000									
株式会社三菱UFJ銀行		2,800,000	2,800,000									
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000									
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000									
株式会社みずほ銀行	2016年	1,800,000	1,800,000	0.48% (注3)	2024年 3月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証				
株式会社あおぞら銀行	9月30日	1,500,000	1,500,000									
株式会社りそな銀行		900,000	900,000									
株式会社SBI新生銀行		400,000	400,000									
三井住友海上火災保険株式会社	2017年 3月9日	1,000,000	1,000,000						0.55% (注3)	2024年 3月29日	期限一括 返済	(注7)
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000									
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000									
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000									
株式会社あおぞら銀行	2018年	500,000	500,000	0.52% (注3)	2024年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証				
農林中央金庫	4月10日	500,000	500,000									
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000									
信金中央金庫		500,000	500,000									
信金中央金庫		500,000	500,000									

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	日本生命保険相互会社	2015年 9月28日	-	1,000,000	0.73% (注3)	2024年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	1,000,000					
	農林中央金庫		-	1,100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,000,000					
	株式会社SBI新生銀行		-	1,000,000					
	信金中央金庫		-	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	2019年 4月10日	-	500,000	0.39% (注3)	2024年 10月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		-	500,000					
	株式会社七十七銀行		-	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		-	500,000					
	株式会社伊予銀行		-	500,000					
	株式会社中国銀行		-	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		-	500,000					
	農林中央金庫		-	1,000,000					
	株式会社七十七銀行		-	700,000					
株式会社中国銀行		-	700,000						
日本生命保険相互会社	2020年	-	600,000	0.35% (注3)	2024年 10月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	4月3日	-	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行		-	500,000						
株式会社みずほ銀行		-	500,000						
株式会社千葉銀行		-	500,000						
株式会社伊予銀行		-	500,000						
小計	-	-	44,700,000	35,100,000	-	-	-	-	-

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 4月1日	500,000	500,000	2.03% (注2)	2026年 4月1日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2015年 4月1日	1,000,000	1,000,000	1.23% (注2)	2025年 10月1日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 4月1日	3,000,000	3,000,000	1.18% (注3)	2025年 10月1日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2015年 4月1日	1,500,000	1,500,000	1.46% (注3)	2027年 4月1日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
日本生命保険相互会社	2015年 9月28日	1,000,000	-	0.73% (注3)	2024年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 11月30日	1,000,000	1,000,000	0.97% (注2)	2025年 5月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 11月30日	1,000,000	1,000,000	1.09% (注2)	2026年 5月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社みずほ銀行	2016年 9月28日	1,500,000	1,500,000	0.63% (注3)	2025年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.69% (注3)	2026年 9月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
株式会社みずほ銀行	2016年 11月29日	3,000,000	3,000,000	0.87% (注3)	2026年 11月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		5,000,000	5,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月9日	2,000,000	2,000,000	0.85% (注3)	2027年 3月31日	期限一括 返済	(注7)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		4,000,000	4,000,000					
株式会社あおぞら銀行	2017年 3月31日	2,500,000	2,500,000	0.70% (注3)	2025年 3月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
信金中央金庫		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,200,000	2,200,000					
株式会社みずほ銀行		1,200,000	1,200,000					
株式会社りそな銀行	2017年 4月11日	1,100,000	1,100,000	0.76% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社SBI新生銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社三井住友銀行		2,100,000	2,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月11日	3,700,000	3,700,000	1.02% (注3)	2028年 4月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
みずほ信託銀行株式会社		600,000	600,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,400,000	3,400,000					
株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	3,400,000	3,400,000	0.89% (注3)	2027年 7月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		3,400,000	3,400,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,900,000	1,900,000					
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		3,000,000	3,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
株式会社みずほ銀行	2017年 11月29日	2,500,000	2,500,000	0.90% (注3)	2027年 11月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社京都銀行		500,000	500,000					
株式会社中国銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月27日	1,500,000	1,500,000	0.75% (注3)	2027年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2018年 4月10日	2,000,000	2,000,000	0.65% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社あおぞら銀行	2018年 4月10日	500,000	500,000	0.60% (注3)	2025年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
株式会社三井住友銀行	2018年 4月10日	3,000,000	3,000,000	0.89% (注3)	2028年 4月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
太陽生命保険株式会社	2018年 9月27日	1,000,000	1,000,000	0.60% (注3)	2025年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,100,000	1,100,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
株式会社みずほ銀行	2018年 12月7日	1,100,000	1,100,000	0.88% (注3)	2028年 12月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社かんぽ生命保険		1,100,000	1,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行		600,000	600,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
農林中央金庫		1,100,000	1,100,000					
株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	700,000	700,000	0.43% (注3)	2025年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社千葉銀行		600,000	600,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社静岡銀行		500,000	500,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2019年 4月5日	1,000,000	1,000,000	0.45% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
日本生命保険相互会社	2019年 4月5日	500,000	500,000	0.50% (注3)	2027年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2019年 4月5日	1,500,000	1,500,000	0.59% (注3)	2028年 4月28日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	-					
農林中央金庫		1,100,000	-					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-					
株式会社SBI新生銀行		1,000,000	-					
信金中央金庫		1,000,000	-					
株式会社福岡銀行	2019年 4月10日	500,000	-	0.39% (注3)	2024年 10月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社千葉銀行		500,000	-					
株式会社七十七銀行		500,000	-					
株式会社西日本シティ銀行		500,000	-					
株式会社伊予銀行		500,000	-					
株式会社中国銀行		500,000	-					
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
株式会社みずほ銀行		2,700,000	2,700,000					
三井住友信託銀行株式会社	2019年 4月10日	2,500,000	2,500,000	0.75% (注2)	2029年 4月27日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		700,000	700,000					
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月29日	2,000,000	2,000,000	0.66% (注2)	2029年 11月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.59% (注3)	2029年 1月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行		2,400,000	2,400,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月31日	1,000,000	1,000,000	0.46% (注3)	2027年 7月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		2,200,000	2,200,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,400,000	3,400,000					
みずほ信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,300,000	1,300,000	0.61% (注2)	2030年 1月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,200,000	1,200,000					
株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2020年 4月1日	1,000,000	1,000,000	0.40% (注3)	2026年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
三井住友信託銀行株式会社		500,000	-					
農林中央金庫		1,000,000	-					
株式会社七十七銀行		700,000	-					
株式会社中国銀行		700,000	-					
日本生命保険相互会社	2020年 4月3日	600,000	-	0.35% (注3)	2024年 10月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		500,000	-					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	-					
株式会社みずほ銀行		500,000	-					
株式会社千葉銀行		500,000	-					
株式会社伊予銀行		500,000	-					
第一生命保険株式会社	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.40% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.41% (注3)	2026年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2020年 4月3日	1,000,000	1,000,000	0.51% (注3)	2028年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月3日	500,000	500,000	0.51% (注2)	2029年 4月27日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
株式会社三井住友銀行	2020年 4月3日	2,000,000	2,000,000	0.62% (注2)	2030年 4月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社京都銀行		500,000	500,000					
株式会社山梨中央銀行		500,000	500,000					
第一生命保険株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.44% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.46% (注3)	2027年 9月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
農林中央金庫	2021年 1月29日	3,500,000	3,500,000	0.37% (注3)	2028年 1月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2021年 4月1日	500,000	500,000	0.70% (注3)	2031年 4月1日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000					
三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000					
株式会社みずほ銀行	2021年 4月30日	600,000	600,000	0.28% (注3)	2026年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		600,000	600,000					
農林中央金庫		1,500,000	1,500,000					
日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					

長期借入金

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月3日	1,000,000	1,000,000	0.56% (注3)	2031年 8月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社山梨中央銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社関西みらい銀行		1,000,000	1,000,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社京都銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
第一生命保険株式会社	2021年 9月3日	1,000,000	1,000,000	0.80% (注3)	2033年 8月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 10月1日	500,000	500,000	0.28% (注3)	2026年 3月31日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫		1,500,000	1,500,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2021年 10月1日	1,000,000	1,000,000	0.37% (注3)	2028年 9月29日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 11月30日	3,000,000	3,000,000	0.45% (注3)	2029年 5月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
農林中央金庫		1,600,000	1,600,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,550,000	1,550,000					
株式会社あおぞら銀行	2022年 1月31日	1,100,000	1,100,000	0.42% (注3)	2028年 7月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		700,000	700,000					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
株式会社千葉銀行		100,000	100,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 4月1日	1,000,000	1,000,000	0.90% (注3)	2032年 3月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					

長期借入金

区分 借入先	借入日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
三井住友信託銀行株式会社		1,950,000	1,950,000					
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
農林中央金庫		1,600,000	1,600,000					
株式会社みずほ銀行		1,150,000	1,150,000					
株式会社あおぞら銀行		1,100,000	1,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 4月28日	1,050,000	1,050,000	0.80% (注3)	2030年 10月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行		400,000	400,000					
株式会社静岡銀行		250,000	250,000					
株式会社千葉銀行		200,000	200,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社静岡銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2022年 4月28日	500,000	500,000	0.75% (注3)	2030年 4月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社中国銀行		500,000	500,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		250,000	250,000					
株式会社京葉銀行		250,000	250,000					
日本生命保険相互会社	2022年 9月9日	1,000,000	1,000,000	0.51% (注3)	2027年 1月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2022年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.96% (注3)	2031年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行	2022年 10月3日	1,000,000	1,000,000	0.87% (注3)	2030年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	2,700,000					
株式会社りそな銀行	2022年 12月28日	1,400,000	1,400,000	1.26% (注3)	2031年 12月26日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,300,000	1,300,000					
株式会社みずほ銀行		1,300,000	1,300,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2023年 3月27日	2,000,000	2,000,000	0.80% (注3)	2030年 3月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	2,700,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,700,000	1,700,000					
株式会社みずほ銀行	2023年 3月31日	1,700,000	1,700,000	0.99% (注3)	2031年 9月30日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社りそな銀行		800,000	800,000					
株式会社SBI新生銀行		300,000	300,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2023年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.62% (注3)	2028年 9月29日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証

長期借入金

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行	2023年	1,000,000	1,000,000	1.03%	2032年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	5月31日	1,000,000	1,000,000	(注3)	5月31日	返済		
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
日本生命保険相互会社	2023年	-	1,000,000	0.75%	2027年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	9月29日	-	4,000,000	(注3)	9月30日	返済		
三井住友信託銀行株式会社	2023年	-	4,000,000	1.08%	2030年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	9月29日	-	1,000,000	(注3)	9月30日	返済		
みずほ信託銀行株式会社		-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	900,000					
株式会社三菱UFJ銀行		-	1,900,000					
株式会社三井住友銀行		-	900,000					
株式会社みずほ銀行	2023年	-	900,000	1.32%	2032年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行	9月29日	-	800,000	(注3)	9月30日	返済		
農林中央金庫		-	500,000					
株式会社千葉銀行		-	500,000					
株式会社SBI新生銀行		-	300,000					
第一生命保険株式会社	2023年	-	1,000,000	1.40%	2033年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行	9月29日	-	1,000,000	(注3)	9月30日	返済		
株式会社SBI新生銀行	2023年	-	1,000,000	1.30%	2032年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社関西みらい銀行	10月2日	-	1,000,000	(注3)	3月31日	返済		
株式会社関西みらい銀行	2023年	-	1,000,000	1.30%	2032年	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	10月2日	-	2,000,000	(注3)	3月31日	返済		
株式会社日本政策投資銀行	2024年	-	2,000,000	1.43%	2034年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
1月31日	(注3)				1月31日	返済		
小計	-	318,850,000	326,450,000	-	-	-	-	-
合計	-	363,550,000	365,550,000	-	-	-	-	-

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率（期中の加重平均）を小数第3位を四捨五入して記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注3) 固定金利での借入です。
(注4) 使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。
(注5) 使途は、既存借入金の返済資金（リファイナンス資金）です。
(注6) 使途は、再生債務（投資法人債）の償還資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。
(注7) 使途は、投資法人債の償還資金です。

(3)投資法人債

2024年2月29日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
大和ハウスリート投資法人 第1回無担保投資法人債（注1）	2014年 12月24日	2,000,000	2,000,000	0.826%	2024年 12月24日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウス・ レジデンシャル投資法人 第3回無担保投資法人債（注1）	2015年 1月22日	3,000,000	3,000,000	0.67%	2025年 1月22日	期限一括	(注3)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第6回無担保投資法人債（注1）	2016年 12月20日	4,000,000	4,000,000	0.57%	2026年 12月18日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第7回無担保投資法人債（注1）	2018年 7月30日	2,000,000	2,000,000	0.69%	2030年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第8回無担保投資法人債（注1）	2018年 7月30日	1,000,000	1,000,000	1.03%	2038年 7月30日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第9回無担保投資法人債（注1） （グリーンボンド）	2019年 11月25日	6,000,000	6,000,000	0.53%	2029年 11月22日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第10回無担保投資法人債（注1） （グリーンボンド）	2020年 5月27日	2,400,000	2,400,000	0.34%	2025年 5月27日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第11回無担保投資法人債（注1） （グリーンボンド）	2020年 5月27日	1,600,000	1,600,000	0.64%	2030年 5月27日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第12回無担保投資法人債（注1） （グリーンボンド）	2020年 5月27日	1,000,000	1,000,000	1.00%	2040年 5月25日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第13回無担保投資法人債（注1）	2020年 12月24日	3,000,000	3,000,000	0.60%	2032年 12月24日	期限一括	(注5)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第14回無担保投資法人債（注1） （グリーンボンド）	2021年 4月15日	4,000,000	4,000,000	0.50%	2031年 4月15日	期限一括	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第15回無担保投資法人債（注1） （サステナビリティボンド）	2021年 11月17日	3,000,000	3,000,000	0.40%	2031年 11月17日	期限一括	(注6)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第16回無担保投資法人債（注1） （サステナビリティボンド）	2021年 11月17日	1,000,000	1,000,000	0.66%	2036年 11月17日	期限一括	(注6)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第17回無担保投資法人債（注1）	2021年 12月16日	4,000,000	4,000,000	0.24%	2027年 12月16日	期限一括	(注5)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第18回無担保投資法人債（注1） （サステナビリティ・リンク・ボンド） （注7）	2022年 5月25日	4,000,000	4,000,000	0.55% (注8)	2029年 5月25日	期限一括	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第19回無担保投資法人債（注1）	2022年 12月19日	2,000,000	2,000,000	0.77%	2032年 6月18日	期限一括	(注2)	無担保
合計	-	44,000,000	44,000,000	-	-	-	-	-

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
(注2) 使途は、既存借入金の返済資金です。
(注3) 使途は、再生債務（投資法人債）の償還資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。
(注4) 使途は、「グリーン適格資産」に係る既存借入金の返済資金の一部です。
(注5) 使途は、投資法人債の償還資金です。
(注6) 使途は、「サステナビリティ適格資産」に係る既存借入金の返済資金の一部です。
(注7) サステナビリティ・リンク・ボンドとは、あらかじめ定めたサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）を達成するか否かによって条件が変化する債券をいいます。
(注8) 利率（年率）については、2022年5月25日の翌日から2023年5月25日まででは0.575%になります。また、2023年5月25日の翌日以降については、各年の判定基準日の度に判定を行い、SPTの達成度合いに応じた利率が適用されます。

(4)短期投資法人債

該当事項はありません。

(5)新投資口予約権

該当事項はありません。

▶ ⑥期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
MIMARU東京 八丁堀	2023年9月1日	5,114	-	-	-	-
Dプロジェクト門真I	2023年10月2日	3,120	-	-	-	-
フォレオひらかた(土地の一部)	-	-	2023年11月30日	2	1	0
合 計		8,234		2	1	0

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用等を控除した金額を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

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

(3)特定資産の価格等の調査

不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関 (注2)	価格時点 (注2)
取得	MIMARU東京 八丁堀	2023年 9月1日	不動産 信託受益権	5,114	5,480	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 6月30日
取得	Dプロジェクト門真I	2023年 10月2日	不動産 信託受益権	3,120	3,450	大和不動産鑑定 株式会社	2023年 7月31日
譲渡	フォレオひらかた (土地の一部)	2023年 11月30日	不動産 信託受益権	2	1	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年 8月31日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(4)利害関係人等との取引状況

第36期に係る利害関係人等（注1）との売買取引等については、以下のとおりです。

①取引状況

区 分	売買金額等（注2）			
	買付額等		売付額等	
総額	8,234百万円		2百万円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
大和ハウス工業株式会社	3,120百万円	(37.9%)	-百万円	(-%)
合 計	3,120百万円	(37.9%)	-百万円	(-%)

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等（注1）との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)(%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	1,555,068	大和リビング株式会社	565,287	36.4
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	331,486	21.3
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	318,683	20.5
		大和ライフネクスト株式会社	36,317	2.3
		大和リース株式会社	3,405	0.2
		株式会社コスモスイニシア	1,683	0.1
修繕費	913,272	大和リビング株式会社	455,495	49.9
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	177,748	19.5
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	93,905	10.3
		大和ライフネクスト株式会社	25,729	2.8
原状回復工事費	225,970	大和リース株式会社	1,679	0.2
		株式会社コスモスイニシア	398	0.0
		大和リビング株式会社	160,009	70.8
その他賃貸事業費用	182,559	大和リビング株式会社	73,884	40.5
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	33,244	18.2
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	18,299	10.0
		大和ハウス工業株式会社	3,450	1.9
		大和ライフネクスト株式会社	28	0.0
		大和リース株式会社	15	0.0

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

(注2) 「売買金額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

▶ ⑦経理の状況

(1)資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

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

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5)海外不動産保有法人及びその有する不動産等に係る開示

該当事項はありません。

▶ ⑧その他

(1)お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

(2)金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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
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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
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
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

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 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	
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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

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

IV 投資主資本等変動計算書

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

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

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

区 分	前期 (ご参考)	当期
	自 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
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利</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>(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>
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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> <ol style="list-style-type: none"> 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>(2)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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> <ol style="list-style-type: none"> 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>(2)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(会計上の見積りに関する注記)

	前期 (ご参考)	当期
	自 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
該当事項はありません。		<p>固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 有形固定資産 843,348,633千円 減損損失 889,442千円</p> <p>(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産の状態及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考)	当期																																
	(2023年8月31日)	(2024年2月29日)																																
※ 1 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物	23,413 千円	23,413 千円																																
※ 2 投資有価証券 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。	9,515 千円	9,532 千円																																
※ 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 (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)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>のれん</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発生した事由</td> <td>のれんの償却の発生</td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td>50,508</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>6,879,284</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td>1,844,400</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>8,723,684</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	のれん	発生した事由	のれんの償却の発生	当初発生額	50,508	当期首残高	6,879,284	当期引当額	1,844,400	当期戻入額	—	当期末残高	8,723,684	戻入れの事由	—	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>のれん</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発生した事由</td> <td>のれんの償却の発生</td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td>50,508</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>8,723,684</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td>1,860,640</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>10,584,324</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	のれん	発生した事由	のれんの償却の発生	当初発生額	50,508	当期首残高	8,723,684	当期引当額	1,860,640	当期戻入額	—	当期末残高	10,584,324	戻入れの事由	—
発生した資産等	のれん																																	
発生した事由	のれんの償却の発生																																	
当初発生額	50,508																																	
当期首残高	6,879,284																																	
当期引当額	1,844,400																																	
当期戻入額	—																																	
当期末残高	8,723,684																																	
戻入れの事由	—																																	
発生した資産等	のれん																																	
発生した事由	のれんの償却の発生																																	
当初発生額	50,508																																	
当期首残高	8,723,684																																	
当期引当額	1,860,640																																	
当期戻入額	—																																	
当期末残高	10,584,324																																	
戻入れの事由	—																																	
(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。		(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	50,000千円	50,000千円																																
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) コミットメントライン契約の総額 25,000,000 借入残高 — 未使用残高 25,000,000	(単位：千円) コミットメントライン契約の総額 25,000,000 借入残高 — 未使用残高 25,000,000																																

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 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	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸収入	27,644,645	賃貸収入	27,798,141
共益費収入	562,679	共益費収入	576,806
計	28,207,324	計	28,374,947
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	479,529	施設使用料収入	481,928
付帯収益	562,263	付帯収益	503,599
その他賃貸事業収益	321,696	その他賃貸事業収益	282,928
計	1,363,489	計	1,268,456
不動産賃貸事業収益 合計	29,570,814	不動産賃貸事業収益 合計	29,643,403
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	1,559,184	管理業務費	1,555,068
水道光熱費	635,792	水道光熱費	543,622
公租公課	2,422,910	公租公課	2,420,966
修繕費	1,177,408	修繕費	913,272
原状回復工事費	258,696	原状回復工事費	225,970
保険料	54,805	保険料	54,803
信託報酬	67,738	信託報酬	63,437
減価償却費	5,602,550	減価償却費	5,650,264
その他営業費用	730,626	その他営業費用	718,133
不動産賃貸事業費用 合計	12,509,714	不動産賃貸事業費用 合計	12,145,539
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	17,061,100	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	17,497,863
※2 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	※2 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)
カスターリア名駅南		フォレオひらかた(土地の一部)	
不動産等売却収入	1,001,000	不動産等売却収入	2,131
不動産等売却原価	614,941	不動産等売却原価	1,049
その他の売却費用	36,095	その他の売却費用	1,010
不動産等売却損益	349,963	不動産等売却損益	71
		※3 減損損失の内訳	
		当期において、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いたします。	
		(単位：千円)	
		物件名称	場所
		種類	減損損失
		Dプロジェクト	栃木県河内郡
		上三川	信託建物等
			信託土地
			539,598
			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)

前期 (ご参考) 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	
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	8,000,000口	発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,320,000口	発行済投資口の総口数	2,320,000口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (2023年8月31日)		当期 (2024年2月29日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)
繰延税金資産		繰延税金資産	
貸倒引当金繰入超過額	189	貸倒引当金繰入超過額	166
前受利息	55,366	前受利息	40,202
合併時受入評価差額 (土地・建物)	1,968,277	合併時受入評価差額 (土地・建物)	1,898,692
資産除去債務	217,136	資産除去債務	244,507
繰延ヘッジ損益	40,160	繰延ヘッジ損益	26,904
定期借地権償却	256,112	定期借地権償却	273,691
減損損失	-	減損損失	279,818
その他	8,292	その他	7,540
繰延税金資産小計	2,545,536	繰延税金資産小計	2,771,525
評価性引当額	△2,545,536	評価性引当額	△2,771,525
繰延税金資産合計	-	繰延税金資産合計	-
繰延税金負債		繰延税金負債	
合併時受入評価差額 (投資有価証券)	△558	合併時受入評価差額 (投資有価証券)	△538
合併時受入評価差額 (土地・建物)	△13,192,979	合併時受入評価差額 (土地・建物)	△13,156,498
資産除去債務に対する除却費用	△175,927	資産除去債務に対する除却費用	△201,019
繰延税金負債小計	△13,369,465	繰延税金負債小計	△13,358,056
評価性引当額	13,369,465	評価性引当額	13,358,056
繰延税金負債合計	-	繰延税金負債合計	-
繰延税金資産の純額	-	繰延税金資産の純額	-
(注)本投資法人は、投資法人規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、法人税等の発生を抑えるため、利益を超えた金銭を分配することができるものとしています。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。		(注)本投資法人は、投資法人規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、法人税等の発生を抑えるため、利益を超えた金銭を分配することができるものとしています。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)
法定実効税率 (調整)	31.46	法定実効税率 (調整)	31.46
支払分配金の損金算入額	△36.69	支払分配金の損金算入額	△39.88
のれん償却額	5.56	のれん償却額	6.01
評価性引当額の増減	△0.33	評価性引当額の増減	2.42
その他	0.01	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) 自 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	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) 自 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
--	--

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的に金利スワップ取引を行っています。

また、余資の運用に関しては、有価証券又は金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。

投資法人債及び借入金は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。

また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	9,515	8,625	△890
資産計	9,515	8,625	△890
(2) 1年内返済予定の長期借入金	44,700,000	44,739,987	39,987
(3) 投資法人債	44,000,000	42,891,631	△1,108,368
(4) 長期借入金	318,850,000	320,048,555	1,198,555
負債計	407,550,000	407,680,173	130,173
(5) デリバティブ取引	(127,656)	(127,656)	-
デリバティブ取引計	(127,656)	(127,656)	-

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

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的に金利スワップ取引を行っています。

また、余資の運用に関しては、有価証券又は金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。

投資法人債及び借入金は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。

また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	9,532	8,661	△871
資産計	9,532	8,661	△871
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,006,729	6,729
(3) 1年内返済予定の長期借入金	35,100,000	35,113,196	13,196
(4) 投資法人債	39,000,000	37,872,712	△1,127,287
(5) 長期借入金	326,450,000	325,968,897	△481,102
負債計	405,550,000	403,961,535	△1,588,464
(6) デリバティブ取引	(85,519)	(85,519)	-
デリバティブ取引計	(85,519)	(85,519)	-

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

前期 (ご参考) 自 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
--	--

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	9,515	8,625	△890

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

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

(5) デリバティブ取引

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

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超			
原則的処理	21,000,000	14,000,000	△127,656	(*)1
金利スワップの特例処理	44,400,000	44,400,000	(*)2	-

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

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資有価証券	-	-	-

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

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	-	7,400,000	-
長期借入金(*)	44,700,000	35,100,000	49,100,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	4,000,000	4,000,000	28,600,000
長期借入金(*)	47,500,000	50,350,000	136,800,000

(*)1) 1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	9,532	8,661	△871

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(6)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

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

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超			
原則的処理	17,000,000	14,000,000	△85,519	(*)1
金利スワップの特例処理	44,400,000	44,400,000	(*)2	-

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

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資有価証券	-	-	-

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

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	5,000,000	2,400,000	4,000,000
長期借入金(*)	35,100,000	44,600,000	47,500,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	4,000,000	-	28,600,000
長期借入金(*)	47,500,000	47,350,000	139,500,000

(*)1) 1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考) 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																									
<p>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2023年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>846,548,890</td> <td>△1,174,271</td> <td>845,374,619</td> <td>1,085,829,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2)当期の主な増加額は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。 (注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載していません。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>				貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	846,548,890	△1,174,271	845,374,619	1,085,829,000	<p>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2024年2月29日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>845,374,619</td> <td>4,452,508</td> <td>849,827,127</td> <td>1,097,552,300</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2)当期の主な増加額は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)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載していません。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>				貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	845,374,619	4,452,508	849,827,127	1,097,552,300
貸借対照表計上額			当期末の時価																										
当期首残高	当期増減額	当期末残高																											
846,548,890	△1,174,271	845,374,619	1,085,829,000																										
貸借対照表計上額			当期末の時価																										
当期首残高	当期増減額	当期末残高																											
845,374,619	4,452,508	849,827,127	1,097,552,300																										

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考) 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	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

属性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
	大和ハウス工業株式会社	建設業	8.24	受取賃料等	1,556,194	前受金	284,000
				管理業務費等	103	信託預り敷金及び保証金	1,566,537
	大和リビング株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	1,700,118	信託預り敷金及び保証金	283,238
				管理業務費等	1,349,129	営業未払金	419,263
	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	1,765,625	前受金	268,724
				管理業務費等	527,322	信託預り敷金及び保証金	2,477,705
	大和リース株式会社	建設業	-	受取賃料等	102,000	預り敷金及び保証金	64,000
				管理業務費等	9,725	営業未払金	215,694
利害関係人等	大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	51,532	前受金	18,700
				管理業務費等	39,603	信託預り敷金及び保証金	102,000
	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	25,446	営業未払金	7,267
				管理業務費等	644,126	前受金	295
	大和エネルギー株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	740,162	信託預り敷金及び保証金	19,864
				管理業務費等	722	営業未払金	11,369
	大和物流株式会社	運送業	-	受取賃料等	104,880	前受金	17,660
				管理業務費等	58,371	信託預り敷金及び保証金	171,000
	株式会社コスモスイニシア	不動産開発業	-	受取賃料等	77,749	信託預り敷金及び保証金	66,000
				管理業務費等	15,980	営業未払金	198
	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	-	借入金の返済	4,700,000	1年内返済予定の長期借入金	8,700,000
				新規借入	4,700,000	長期借入金	52,700,000
	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	-	利息の支払	216,058	未払費用	1,180
				不動産管理処分信託委託	33,564	営業未払金	22
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	-	一般事務委託手数料	77,749	未払費用	85,524
				投資口事務委託報酬	15,980	未払費用	942

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

属性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	大和ハウス工業株式会社	建設業	3.93	不動産信託受益権の購入	3,120,000	-	-
				受取賃料等	1,556,623	前受金	284,000
				管理業務費等	3,450	信託預り敷金及び保証金	1,566,537
				総会関連費用	445	営業未払金	3,795
	大和リビング株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	1,700,757	信託預り敷金及び保証金	283,238
				管理業務費等	1,254,676	営業未払金	454,808
	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	1,771,563	前受金	268,725
				管理業務費等	443,692	信託預り敷金及び保証金	2,477,705
				管理業務費等	443,692	預り敷金及び保証金	64,000
				管理業務費等	443,692	営業未払金	85,636
大和リース株式会社	建設業	-	受取賃料等	102,000	前受金	18,700	
			管理業務費等	5,100	信託預り敷金及び保証金	102,000	
大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	51,532	営業未払金	1,113	
			管理業務費等	62,075	前受金	295	
			総会関連費用	110	信託預り敷金及び保証金	19,864	
大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	-	管理業務費等	529,677	営業未払金	14,020	
大和エネルギー株式会社	不動産管理業	-	受取賃料等	25,450	前受金	4,662	
大和物流株式会社	運送業	-	受取賃料等	740,237	前受金	135,723	
ロイヤルホームセンター株式会社	小売業	-	受取賃料等	105,960	信託預り敷金及び保証金	829,260	
			受取賃料等	180,000	前受金	17,660	
株式会社コスモスイニシア	不動産開発業	-	管理業務費等	2,081	信託預り敷金及び保証金	171,000	
			管理業務費等	2,081	営業未払金	180,000	
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	-	新規借入	1,000,000	短期借入金	1,000,000
				借入金の返済	5,900,000	1年内返済予定の長期借入金	4,300,000
				新規借入	4,900,000	長期借入金	56,100,000
				利息の支払	226,569	未払費用	1,254
				不動産管理処分信託委託	36,761	営業未払金	22
				一般事務委託手数料	77,810	未払費用	85,591
				投資口事務委託報酬	17,202	未払費用	946
				新規借入	1,000,000	短期借入金	1,000,000
				借入金の返済	5,900,000	1年内返済予定の長期借入金	4,300,000
				新規借入	4,900,000	長期借入金	56,100,000

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考)		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		1口当たり純資産額	222,199円
1口当たり当期純利益	4,838円		1口当たり当期純利益	4,473円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考)		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)

	前期(ご参考)		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
該当事項はありません。			該当事項はありません。	

(収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) 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
---	-----------------------------------

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	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。

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重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	231,488
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	235,342
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. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	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重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	235,342
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	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。

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) 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
---	-----------------------------------

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間(46~60年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数(35年)と見積り、割引率はそれぞれ1.0~2.4%及び0.6%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	683,696
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	6,503
期末残高	690,200

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間(44~60年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数(35年)と見積り、割引率はそれぞれ1.0~2.4%及び0.6%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	690,200
有形固定資産の取得に伴う増加額	79,811
時の経過による調整額	7,190
期末残高	777,202

(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 (ご参考) 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
---	-----------------------------------

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。

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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考)	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
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	-	53,360,000
(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))	(-)	(23)
IV 次期繰越利益	127,733,689	86,965,549
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合せて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。</p> <p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益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>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せて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。</p> <p>上記の方針のもと、当期については、当期純利益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>

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年4月16日

大和ハウスリート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 下田 琢磨

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 江下 聖

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、大和ハウスリート投資法人の2023年9月1日から2024年2月29日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)

(以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 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	

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

(重要な会計方針に係る事項関係)(参考情報)

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)(参考情報)

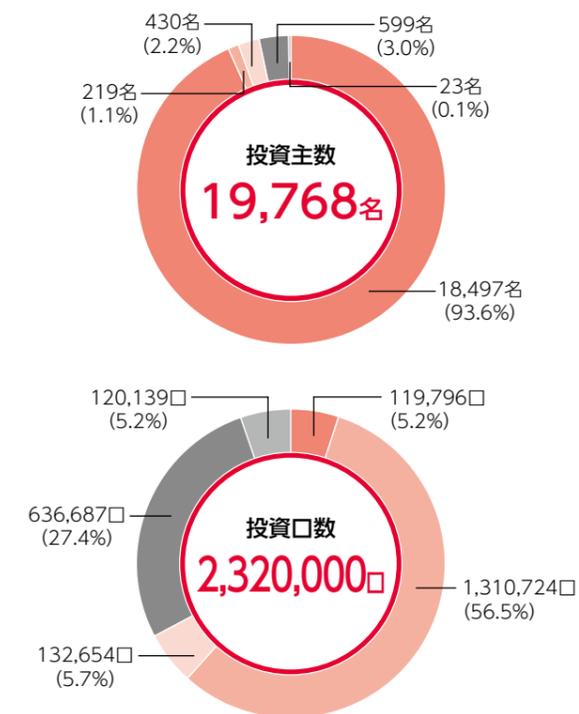
項目	前期	当期
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2023年8月31日現在) (単位：千円)	(2024年2月29日現在) (単位：千円)
現金及び預金	35,200,356	現金及び預金 32,164,112
信託現金及び信託預金	19,677,731	信託現金及び信託預金 19,340,799
現金及び現金同等物	54,878,088	現金及び現金同等物 51,504,912

投資主インフォメーション

投資主の構成

(2024年2月29日現在)

●…個人・その他 ●…金融機関 ●…その他国内法人 ■…外国人(個人・法人) ■…証券会社



(注) 括弧内の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

資産運用会社の概要

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

投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引の証券会社等にお申し出下さい。なお、特別口座に記録されている投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

分配金受取方法について

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

分配金計算書について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用 | 法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

【マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先】

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様 → お取引の証券会社等までお問い合わせ下さい。
- 証券会社とのお取引がない投資主様 → 下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-782-031