

## 2025年8月期（第39期）決算説明資料

2025年10月17日



1. 決算ハイライトと今後の戦略 ページ

◆ 2025年8月期 決算ハイライト	3
◆ 2025年8月期 運用状況	4
◆ DPU成長目標と達成への見通し	5
◆ 成長目標達成に向けたアプローチと投資主還元強化	6
◆ 自己投資口の取得	7
◆ 物件売却の実績と方針	8
◆ 物件入替	9
◆ 外部成長戦略	10

## 2. 決算概要

◆ 2025年8月期 損益計算書 (P/L)	12
◆ 2025年8月期 貸借対照表 (B/S)	13
◆ 2026年2月期及び2026年8月期 業績予想	14
◆ 1口当たり予想分配金の内訳	15

## 3. 運用状況

◆ 物流施設の運用状況	17-18
◆ 居住施設の運用状況	19-22
◆ 商業施設の運用状況	23
◆ ホテル・その他資産の運用状況	24

## 4. 財務状況

◆ 財務状況	26-27
--------	-------

5. ESGへの取り組み ページ

◆ ESGに関する外部評価・取り組みの軌跡	29
◆ ESG外部評価	30
◆ 環境に・社会に関する取り組み	31
◆ サステナビリティレポート2025の開示・ ESG専用サイトの更新	32

## Appendix

◆ 大和ハウスグループの強固なスポンサーサポート	34
◆ 資産規模と1口当たり分配金の推移	35
◆ 財務指標の推移	36
◆ 業績推移	37
◆ ポートフォリオ推移	38
◆ 貸借対照表	39
◆ 損益計算書	40
◆ 物流施設の事業環境	41
◆ 居住施設・商業施設・ホテルの事業環境	42
◆ ポートフォリオ・サマリー (2025年9月1日現在)	43
◆ ポートフォリオ一覧	44-47
◆ 不動産鑑定評価額 比較表	48-55
◆ 投資主の状況	56
◆ 投資口価格の推移	57
◆ 投資法人の仕組み図	58

# 1. 決算ハイライトと今後の戦略

---

# 2025年8月期 決算ハイライト

物件売却益の還元に加え、内部成長が牽引し、分配金は7月の上方修正予想比 +76円

## 決算ハイライト

1口当たり分配金 (分割前)

**6,576円**

前期比

▲502円

修正予想比

+76円

1口当たりNAV (のれんを除く)  
(分割前)

**311,908円**

前期比

+3,082円

1口当たりNAV

**330,907円**

LTV (のれんを除く)

**45.4%**

前期比

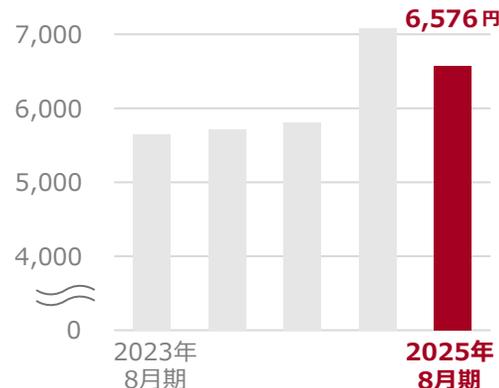
±0.0%

鑑定LTV (のれんを除く)

**35.0%**

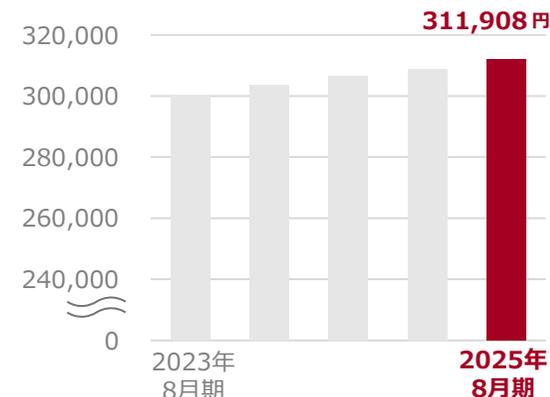
### 1口当たり分配金の推移

(円)



### 1口当たりNAV(のれんを除く)の推移

(円)



### トピックス

#### ◆ 物件入替

取得： 居住施設 2 物件 20 億円

売却： 商業施設 1 物件 56 億円

BTS型物流施設 1 物件 117 億円 (8月と9月に分割売却)

- 豊富な含み益を活かした売却益の還元とポートフォリオの質の向上を推進

#### ◆ 投資口の分割

分割割合： 1 口 ▶ 2 口

効力発生日： 2025年9月1日

- 投資家層の拡大と投資口の流動性向上を企図

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

## ポートフォリオの運用状況

取得価格合計(百万円)

**909,957**

前期比  
▲4,154百万円

稼働率

**99.3%**

前期比  
+0.3ポイント

NOI利回り(注)

**4.9%**

前期比  
▲0.1ポイント

償却後NOI利回り(注)

**3.7%**

▲0.1ポイント

(注) 期中売却物件を除きます。

## 用途別の内訳

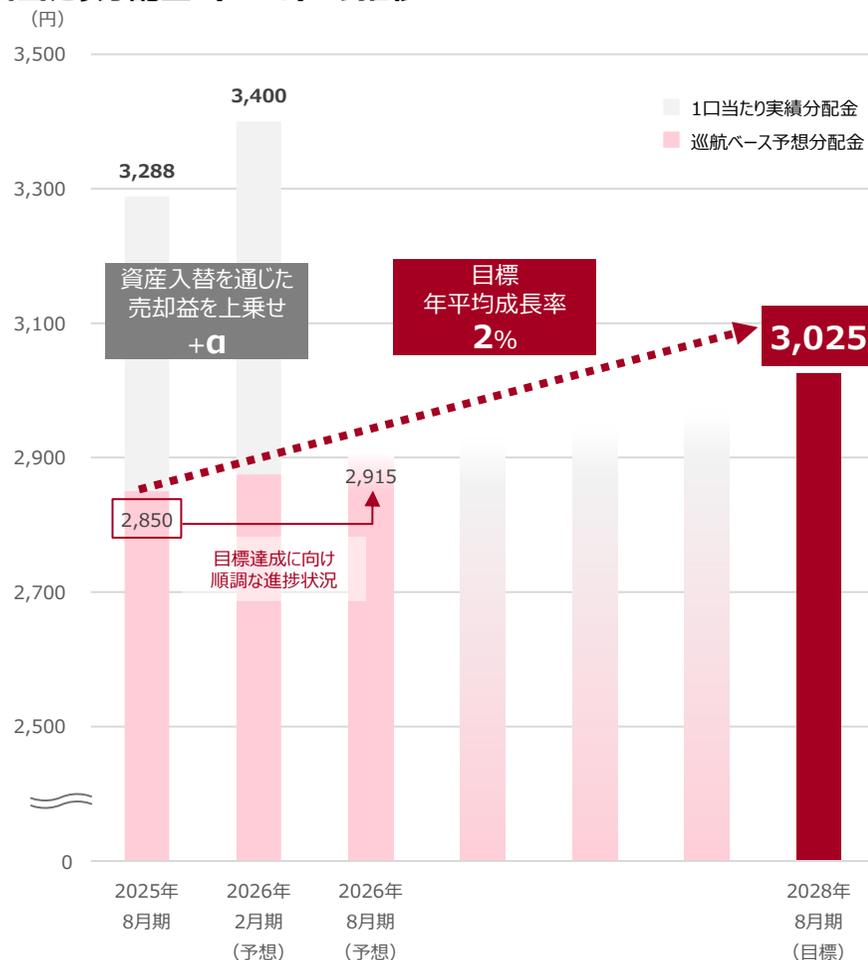
中核資産比率  
**95.4%**

物流施設		居住施設	
取得価格(百万円)	比率	取得価格(百万円)	比率
<b>480,379</b>	<b>52.8%</b>	<b>241,939</b>	<b>26.6%</b>
稼働率	前期比	稼働率	前期比
<b>99.8%</b>	±0.0ポイント	<b>97.4%</b>	-0.6ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
<b>4.8%</b>	<b>3.7%</b>	<b>5.5%</b>	<b>4.1%</b>
商業施設		ホテル	
取得価格(百万円)	比率	取得価格(百万円)	比率
<b>118,639</b>	<b>13.0%</b>	<b>27,340</b>	<b>3.0%</b>
稼働率	前期比	稼働率	前期比
<b>99.3%</b>	+2.6ポイント	<b>100.0%</b>	±0.0ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
<b>4.4%</b>	<b>3.4%</b>	<b>4.4%</b>	<b>3.3%</b>
その他資産			
取得価格(百万円)	比率		
<b>41,660</b>	<b>4.6%</b>		
稼働率	前期比		
<b>97.0%</b>	-3.0ポイント		
NOI利回り	償却後		
<b>5.2%</b>	<b>3.8%</b>		

# DPU成長目標と達成への見通し

- ◆ 巡航ベース予想分配金<sup>(注)</sup>の2%成長を目指す(3年間で+175円相当)
- ◆ 成長目標の公表から6か月経過し、目標達成に向けて順調な進捗状況

## 1口当たり分配金(DPU)の推移



## 成長目標の内訳と達成への見通し

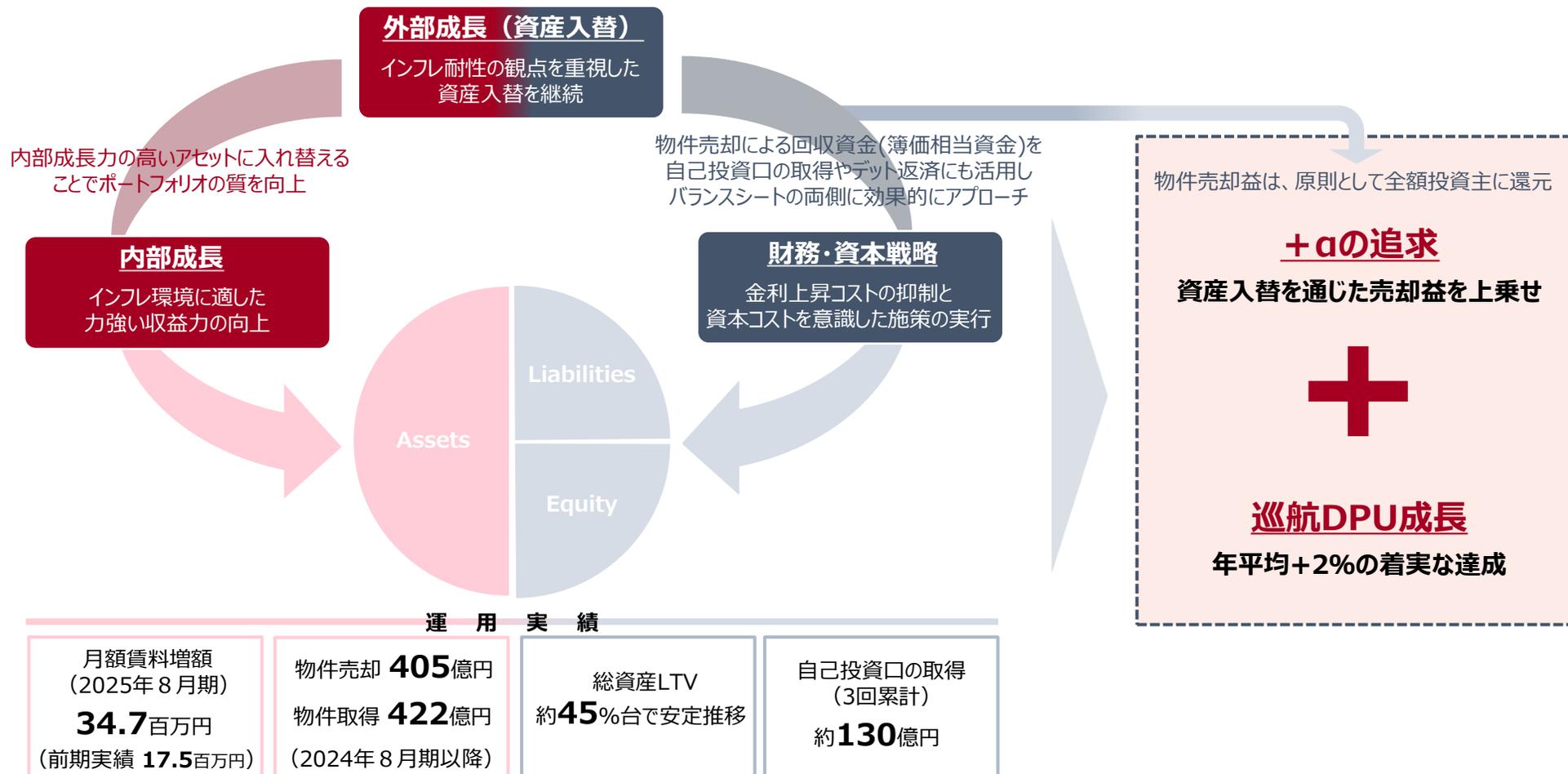
項目	成長目標の内訳 (2028年8月期目標)	2026年8月期予想における分配金への効果	
		進捗率	施策と効果(見込み)
外部成長 (資産入替含む)	+90円程度 物件取得 +125 物件売却 -35	2028年8月期目標の 進捗率  達成見込み <b>37.1%</b> (+65円)	■ 物件取得: +39円 居住施設2物件を取得済、 ホテル1物件を取得見込み
内部成長	+140円程度 物流施設 +40 居住施設 +75 商業・ホテル等 +25		■ 物件売却: -35円 Dプロジェクト町田を売却済み
財務・資本 戦略	-55円程度 金利コスト増加 -90 自己投資口の 取得 +35		■ 物流施設: +20円 ■ 居住施設: +26円 ■ 商業・ホテル等: +10円 居住施設を中心とした賃料上昇
3年間	計175円	当初1年間	■ 金利コスト増加: -30円 一部借入金の返済、変動金利での借換 実施により金利コストの上昇を抑制
			■ 自己投資口の取得: +35円 新たに自己投資口の取得を公表 (上限70億円、2025年10月)
			計65円

(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。なお、上記は、2025年9月1日付で実施した投資口分割(2分割)を考慮した投資口数を前提とした数値です。

# 成長目標達成に向けたアプローチと投資主還元強化

- ◆ 外部成長/内部成長/財務・資本戦略を柔軟に組み合わせ、巡航DPU成長目標の達成に向けて着実に前進
- ◆ 資産入替を通じて売却益が生じた場合、売却益を分配金に上乗せすることで投資主への還元も強化

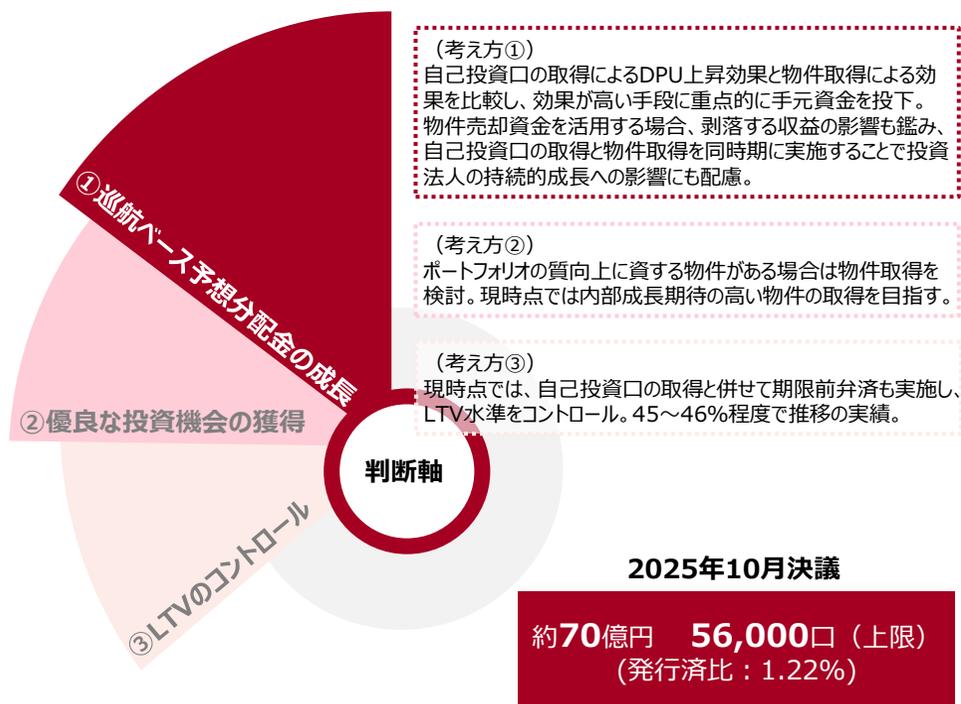
## 成長戦略を通じてバランスシートの両サイドへアプローチ



- ◆ 巡航ベース予想分配金の成長目標の達成に向け、効果的なキャッシュ・マネジメント
- ◆ 3回目となる自己投資口の取得を、過去最大の規模で実施（上限70億円、発行済投資口数に対し1.2%相当）

## 自己投資口の取得に関する位置づけ

- ✓ キャッシュ・マネジメントについて、下記の判断軸を基に適時適切に検討する方針
- ✓ 現時点における優先順位は下記①②③
- ✓ 優先順位は不動産市場や株式市場の動向に応じて変化



（考え方①）  
自己投資口の取得によるDPU上昇効果と物件取得による効果を比較し、効果が高い手段に重点的に手元資金を投下。物件売却資金を活用する場合、剥落する収益の影響も鑑み、自己投資口の取得と物件取得を同時期に実施することで投資法人の持続的成長への影響にも配慮。

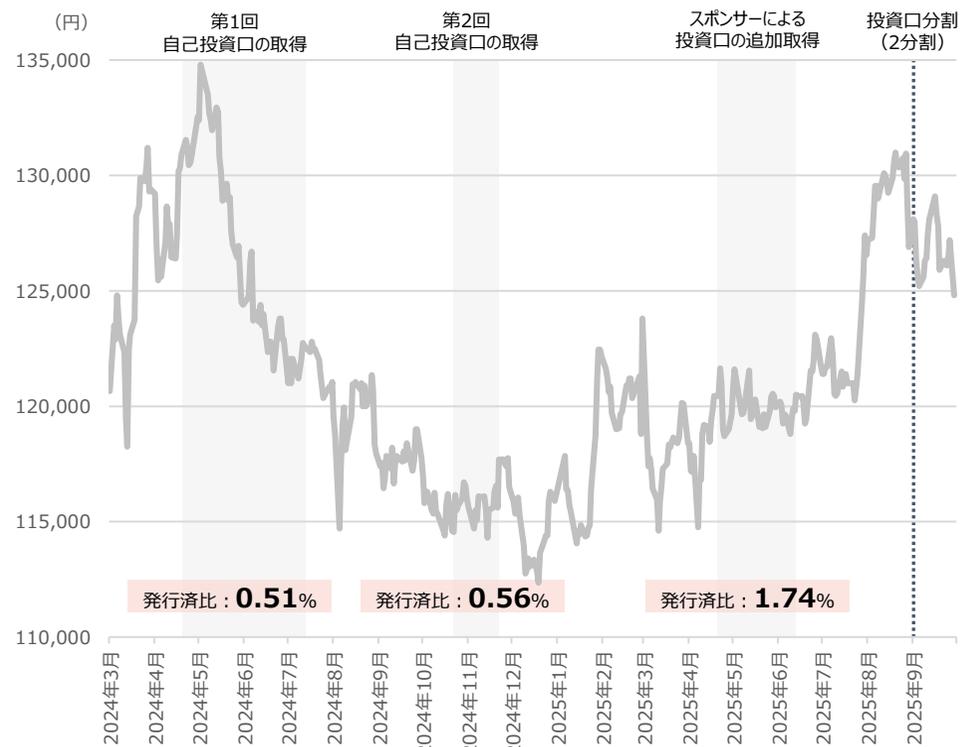
（考え方②）  
ポートフォリオの質向上に資する物件がある場合は物件取得を検討。現時点では内部成長期待の高い物件の取得を目指す。

（考え方③）  
現時点では、自己投資口の取得と併せて期限前弁済も実施し、LTV水準をコントロール。45～46%程度で推移の実績。

取得期間：2025/10/20から2026/1/30

## 投資口価格の推移と資本政策の実行

- ✓ 直近3期の間に2回の自己投資口の取得を実行済
- ✓ スポンサーグループによるサポート姿勢をより一層明確化する投資口の追加取得も実施
- ✓ 今回、**新たに自己投資口の取得を公表（上限70億円、発行済比1.22%相当）**



（注）2025年9月1日付で実施した投資口分割（2分割）を考慮しています。

- ◆ 100億円を超える売却益の還元（2024年8月期以降のみ）
- ◆ 引き続きインフレ耐性の観点で劣る物件を売却候補として検討し、ポートフォリオの質の向上を図る方針

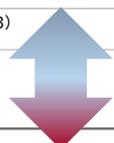
## 物件売却と再投資の実績（2024年8月期以降）

	2024年8月期		2025年2月期		2025年8月期	2026年2月期以降
物件売却	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	カスターリア都立大学	フォレオひらかた	Dプロジェクト町田
	BTS型物流施設	BTS型物流施設	BTS型物流施設	築56年の居住施設	テナント退きの商業施設	BTS型物流施設
所在地	千葉県富里市	栃木県河内郡	埼玉県久喜市	東京都目黒区	大阪府枚方市	東京都町田市
建築時期	2015年4月	2010年12月	2013年6月	1968年9月	2006年11月	2006年10月
売却価格	5,970 百万円	6,510 百万円	10,100 百万円	600 百万円	5,665 百万円	11,700 百万円
売却損益	1,430 百万円	- (注1)	2,330 百万円	24 百万円	3,774 百万円	2,790 百万円 (注2)
売却日	2024年8月30日	2024年8月30日	2024年9月2日	2025年1月31日	2025年3月3日	2025年8月29日 2025年9月1日
NOI利回り	4.6% (注3)	3.5% (注3)	3.1% (注3)	4.0% (注4)	3.1% (注5)	3.7% (注6)

売却益合計  
100億円超

継続的に  
物件売却を検討

インフレ耐性の観点で劣る物件を優先的に売却対象として選定する方針



再投資	◆ 物件入替としてマルチ型物流施設・居住施設・ホテルを取得				◆ 累計で約130億円となる自己投資口の取得を実行		
	DPL浦安Ⅲ	セレッソローテ桜新町	カスターリア 京都西七条	ダイワロイネット ホテル西新宿	2024年8月期 取得・消却済	2025年2月期 取得・消却済	2025年10月決議 取得予定
				約30億円 (発行済比：0.51%)	約30億円 (発行済比：0.56%)	約70億円 (発行済比：1.22%)	

(注1) Dプロジェクト上三川については、2024年2月期に889百万円の減損損失を計上しています。  
 (注2) 2026年2月期における売却益見込み額（2,233百万円）を含みます。  
 (注3) 2024年2月期実績における年換算NOI÷売却価格

(注4) 2024年8月期実績における年換算NOI÷売却価格  
 (注5) 2024年8月期実績（テナント退去に伴う解約違約金等収入及び営業補償等費用を除く）における年換算NOI÷売却価格  
 (注6) 2025年2月期実績における年換算NOI÷売却価格

- ◆ 豊富な含み益を活かした売却益の還元とポートフォリオの質の向上を推進
- ◆ スポンサーパイプラインより、プライム立地の西新宿のホテルを取得

## 売却

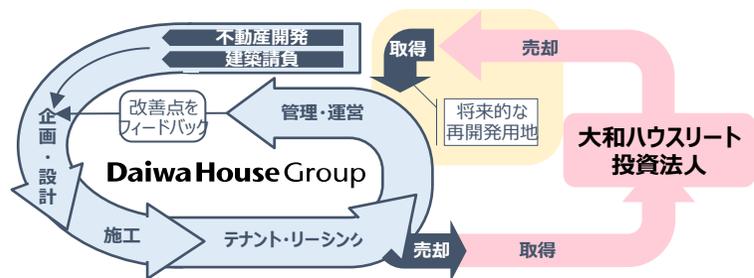
### Dプロジェクト町田



BTS型 物流施設	スポンサー出資の SPCへ売却
所在地	東京都町田市
建築時期	2006年10月
売却価格	11,700 百万円
売却損益	2,790 百万円
2025年8月期	557 百万円
2026年2月期見込	2,233 百万円
売却日	2025年8月29日 2025年9月1日
NOI利回り (注)	3.7%

(注) 2025年2月期実績における年換算NOI÷売却価格

- ✓ 税務上の売却益を含め多額の含み益を有するBTS型物流施設を、2025年8月期と2026年2月期の2期に分けて売却
- ✓ スポンサーが出資するファンドに鑑定評価額を上回る価格で売却



## 取得

### ダイワロイネットホテル西新宿



ホテル	スポンサーパイプライン
所在地	東京都新宿区
建築時期	2018年12月
取得予定価格	10,174 百万円
鑑定評価額	12,400 百万円
取得予定日	2025年11月4日
鑑定NOI利回り	5.3%

- ✓ インバウンドを含め年間を通じて宿泊需要の高い東京都心の新宿エリアで東京メトロ丸の内線「西新宿」駅から徒歩約5分に立地
- ✓ 大和ハウスグループの大和ハウスリアルティマネジメントと賃貸借契約を締結
- ✓ 客室数 280室のダイワロイネットホテル等が入居

### カスタリア京都西七条



居住施設	スポンサーパイプライン
所在地	京都府京都市
建築時期	2006年6月
取得価格	1,000 百万円
鑑定評価額	1,040 百万円
取得日	2025年8月25日
鑑定NOI利回り	4.4%

- ✓ JR「京都」駅から徒歩約12分、京都駅からアクセス可能な京都市バス停留所から徒歩約2分に立地する居住施設

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

## 大和ハウスグループの主なパイプライン（抜粋）

物件名称	タイプ	所在地		竣工(予定)年月
		ホテル	物流施設	
MIMARU東京 池袋	ホテル	東京都豊島区		2022年4月
MIMARU京都 河原町五条	ホテル	京都府京都市		2019年9月
MIMARU SUITES京都 CENTRAL	ホテル	京都府京都市		2020年1月
ダイワロイネットホテル博多冷泉 PREMIER	ホテル	福岡県福岡市		2019年7月
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市		2021年5月
DPL流山Ⅱ	マルチテナント型	千葉県流山市		2023年4月
DPL東雲	マルチテナント型	東京都江東区		2026年3月
DPL千葉四街道Ⅱ	マルチテナント型	千葉県四街道市		2025年7月
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市		2020年3月
(仮称) 西橋本リブネスPJ	モール型	神奈川県相模原市		2026年春

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

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



## 開発物件の取得（アマネク熊本）



(注) 本書の日付現在における完成イメージ



ホテル	外部から取得予定
所在地	熊本県熊本市
建築予定時期	2026年7月
取得予定価格	4,750 百万円
鑑定評価額 (注)	5,300 百万円
取得予定日	2026年12月22日
鑑定NOI利回り	5.3%

(注) 2025年8月31日を価格時点とする未竣工建物等鑑定評価の評価額を記載しています。

- ✓ 熊本県内最大の繁華街に立地する2026年7月竣工予定で、客室数176室の宿泊特化型ホテル
- ✓ (株)アマネクと長期の賃貸借契約を締結した上で、ホテル開業後の2026年12月に取得予定
- ✓ 固定賃料+変動賃料の賃料形態を導入

## 2. 決算概要

---

# 2025年8月期 損益計算書 (P/L)

- ◆ 居住施設を中心とする内部成長が牽引し、分配金は上方修正予想を上回る 6,576円
- ◆ 前期に引き続き、物件入替による売却益を分配金として還元

(単位：百万円)

	2025年2月期 実績	2025年8月期 実績	前期比	2025年8月期 修正予想	修正予想比
営業収益	32,412	34,308	1,896	34,132	176
賃貸事業収益	30,057	29,975	▲81	29,800	175
不動産等売却益	2,354	4,332	1,978	4,331	0
営業費用	17,389	17,342	▲47	17,317	25
賃貸事業費用	12,914	12,838	▲75	12,813	24
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	7,422	7,345	▲76	7,329	16
減価償却費	5,491	5,493	1	5,484	8
その他の営業費用	4,475	4,504	28	4,503	0
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	15,022	16,966	1,943	16,815	150
営業外収益	29	48	18	31	16
営業外費用	1,885	1,990	104	2,003	▲13
支払利息・融資関連費用	1,879	1,988	108	2,001	▲13
経常利益	13,166	15,024	1,857	14,843	180
当期純利益	13,165	15,022	1,856	14,842	179
前期繰越利益	0	0	0	0	0
利益超過分配	3,080	71	▲3,009	75	▲4
分配金総額	16,245	15,093	▲1,152	14,919	174
次期繰越利益	0	1	0	0	0
				(単位：円)	
1口当たり分配金 (注)	7,078	6,576	▲502	6,500	76
利益分配	5,736	6,545	809	6,467	78
利益超過分配	1,342	31	▲1,311	33	▲2
一時差異等調整引当額の分配	1,342	31	▲1,311	33	▲2
その他の利益超過分配	-	-	-	-	-

(注) 2分割前の数値です。

## ◆ 主な変動要因 (前期比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の増加 1,896 百万円
  - ・ 2025年3月売却 フォレオひらかたの不動産等売却益
  - ・ 2025年8月売却 Dプロジェクト町田 (20%) の不動産等売却益
  - ・ テナント退去・物件売却等による賃料収入の減少
- ◆ 営業費用の減少 47 百万円
  - ・ 修繕費の減少
  - ・ 原状回復工事費・固定資産除却損の増加
- ◆ 利益超過分配の減少 ▲3,009 百万円
  - ・ フォレオひらかた減損計上時の一時差異等調整引当額の戻入れ

## ◆ 主な変動要因 (修正予想比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の増加 176 百万円
  - ・ 居住施設の賃料収入・更新料収入・礼金収入の増加
- ◆ 営業費用の増加 ▲25 百万円
  - ・ 修繕費の減少
  - ・ 固定資産除却損の増加

## ◆ Capex / 修繕費・原状回復工事費

(単位：百万円)

	2025年2月期	2025年8月期
Capex	2,163	2,942
修繕費	1,594	1,122
原状回復工事費	229	421
合計	3,988	4,487

# 2025年8月期 貸借対照表 (B/S)

- ◆ LTV (のれんを除く) 45.4% (前期比 変動なし)、賃料増額を主因とする含み益の増加 (前期比 +81億円)
- ◆ 投資家層の拡大と投資口の流動性向上を企図し、9月1日付で投資口分割 (2分割) を実施

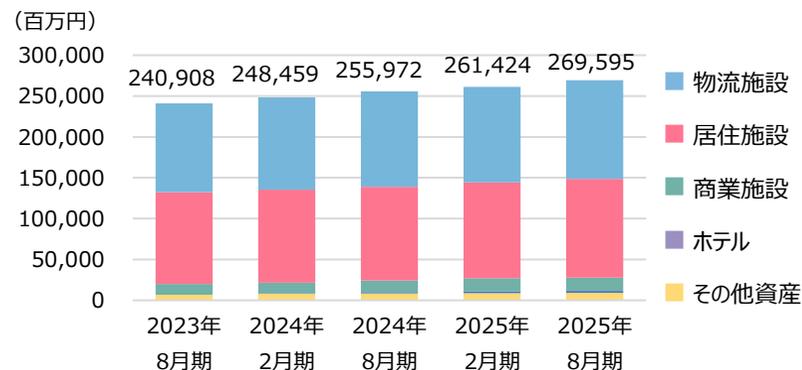
(単位: 百万円)

	2025年2月期	2025年8月期	前期比
総資産	952,383	948,096	▲4,287
流動資産	49,283	52,415	3,132
固定資産	902,959	895,541	▲7,417
有形固定資産	845,373	839,878	▲5,494
無形固定資産	51,965	50,203	▲1,761
のれん	45,591	43,608	▲1,982
総負債	446,206	443,151	▲3,055
流動負債	63,908	63,807	▲101
有利子負債	54,000	56,100	2,100
固定負債	382,298	379,344	▲2,953
有利子負債	357,550	354,850	▲2,700
純資産	506,176	504,944	▲1,232
出資総額	268,042	268,042	-
出資剰余金 (純額)	224,954	221,874	▲3,080
LTV (のれんを除く)	45.4 %	45.4 %	- ポイント
LTV (のれんを含む)	43.2 %	43.3 %	0.1 ポイント
発行済投資口数 (注1)	2,295,239 口	2,295,239 口	- 口
1口当たり純資産 (注1)	220,533 円	219,996 円	▲537 円
1口当たりNAV (のれんを除く) (注1, 注2)	308,826 円	311,908 円	3,082 円
1口当たりNAV (注1, 注2)	328,689 円	330,907 円	2,218 円

(注1) 2分割前の数値です。

(注2) 1口当たりNAV: (出資総額 + 出資剰余金 (純額) + 鑑定評価含み損益) / 期末発行済投資口数

## 含み益推移



## 用途別含み益

(単位: 百万円)

用途	帳簿価格	鑑定評価額	含み益
物流施設	451,209	572,190	120,980
居住施設	213,071	333,863	120,791
商業施設	116,344	132,784	16,439
ホテル	27,051	29,310	2,258
その他資産	38,764	47,890	9,125
合計	846,441	1,116,037	269,595

## 投資口の分割

◆ 分割割合: 1口 ▶ 2口

◆ 効力発生日: 2025年 9月 1日

# 2026年2月期及び2026年8月期 業績予想

◆ 2026年2月期予想分配金 3,400円（不動産等売却益の還元と分割後）

◆ 2026年8月期予想分配金 2,915円（巡航ベース）

	2025年8月期 実績	2026年2月期 予想	2025年8月期 実績比	2026年8月期 予想	2026年2月期 予想比
営業収益	34,308	31,951	▲2,357	30,230	▲1,720
賃貸事業収益	29,975	29,718	▲257	30,230	512
不動産等売却益	4,332	2,233	▲2,099	-	▲2,233
営業費用	17,342	17,981	638	16,881	▲1,099
固定資産税等	2,501	2,464	▲36	2,492	27
減価償却費	5,493	5,509	16	5,506	▲2
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
営業利益	16,966	13,970	▲2,996	13,348	▲621
支払利息・融資関連費用	1,988	2,057	69	2,157	100
経常利益	15,024	11,964	▲3,059	11,243	▲720
当期純利益	15,022	11,963	▲3,058	11,242	▲720
前期繰越利益	0	1	0	1	0
利益超過分配	71	3,461	3,390	1,982	▲1,478
分配金総額	15,093	15,424	331	13,224	▲2,200
次期繰越利益	1	1	0	2	1
					(単位：円)
1口当たり分配金（注）	3,288.0	3,400	112.0	2,915	▲485
利益分配	3,272.5	2,637	▲635.5	2,478	▲159
利益超過分配	15.5	763	747.5	437	▲326
一時差異等調整引当額の分配	15.5	763	747.5	429	▲334
その他の利益超過分配	-	-	-	8	8

(注) 2025年8月期実績の1口当たり分配金の数値は、比較のため、2025年9月1日付で実施した投資口分割（2分割）を考慮しています。また、2026年2月期において53,846口の自己投資口の取得及び消却を見込んでおり、2026年2月期末時点の発行済投資口の総口数は4,536,632口を前提としています。

## 2026年2月期予想の主な変動要因 (2025年8月期実績比) (対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲2,357 百万円
  - ・不動産等売却益の減少
  - ・2025年11月取得 タイロイネットホテル西新宿の収益寄与
  - ・物件売却等による賃料収入減少
- ◆ 営業費用の増加 ▲638 百万円
  - ・修繕費の増加
- ◆ 利益超過分配の増加 3,390 百万円
  - ・Dプロジェクト町田の売却益にかかる一時差異等調整引当額

## 2026年8月期予想の主な変動要因 (2026年2月期予想比) (対利益)

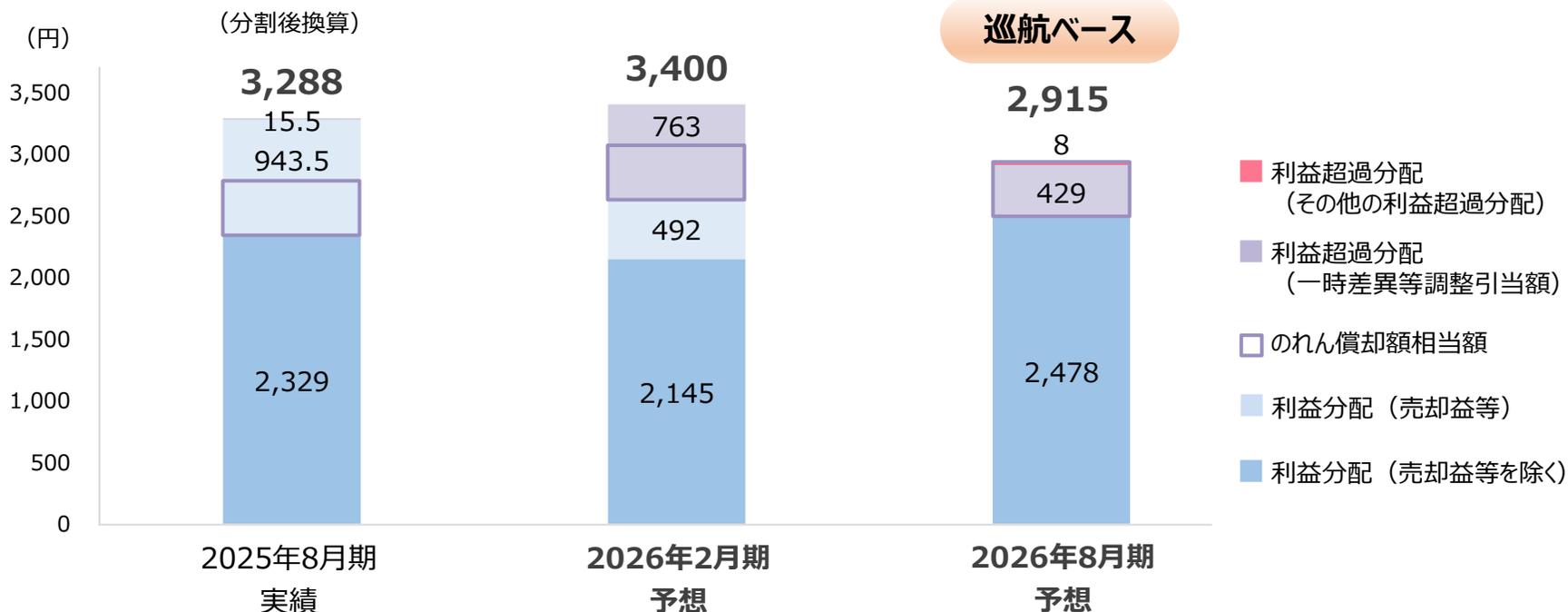
- ◆ 営業収益の減少 ▲1,720 百万円
  - ・前期の不動産等売却益の影響
- ◆ 営業費用の減少 1,099 百万円
  - ・修繕費の平準化

## Capex / 修繕費・原状回復工事費

	2025年 8月期 実績	2026年 2月期 予想	2026年 8月期 予想
Capex	2,942	1,751	1,156
修繕費	1,122	1,777	735
原状回復工事費	421	379	419
合計	4,487	3,908	2,312

# 1口当たり予想分配金の内訳

- ◆ 含み益を有する物件を売却することにより、含み益を具現化し、分配金として投資主に還元
- ◆ 2026年2月期は売却益を活用し修繕工事を前倒しで実施し、ポートフォリオの質の向上を目指す



物件売却益による  
分配金への主な影響

- ✓ フォレオひらかたの売却益
- ✓ Dプロジェクト町田の売却益 (持分20%)

- ✓ Dプロジェクト町田の売却益 (持分80%)
- ✓ 売却益を活用し修繕工事を前倒しで実施

- ✓ 売却益は見込まず
- ✓ 利益超過分配の平準化 (のれん償却額相当額) を想定

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

(注2) 2025年8月期実績の1口当たり分配金は、2025年9月1日付で実施した投資口分割 (2分割) を考慮しています。

(注3) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

(注4) 2025年8月期においては、フォレオひらかたの売却益から、2024年8月期に実施した一時差異等調整引当額の戻入れ額とのれん償却額相当額との差額を控除しています。

(注5) 2025年8月期と2026年2月期のDプロジェクト町田の売却益については、売却益の税務上と会計上の差異による一時差異等調整引当額の分配 (会計上の売却益に上乘せして分配) を含みます。

# 3. 運用状況

---

## <運用状況>

- ◆ 2025年8月・9月 BTS型 1物件売却（売却価格 11,700百万円）  
→ 持分の20%を8月、80%を9月に売却
- ◆ 期末稼働率 99.8%

①～③合計 月額賃料増額  
+8,639千円/月

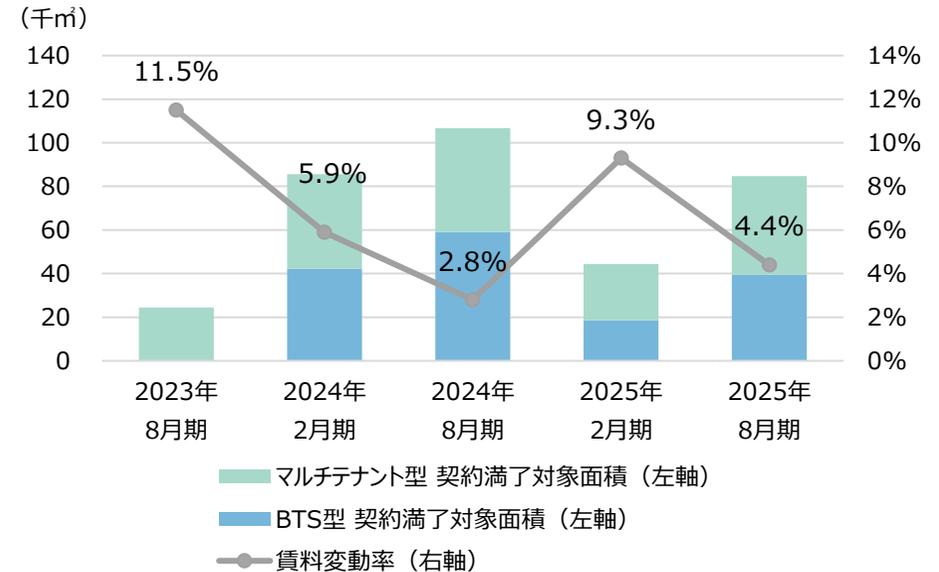
## <賃料改定・契約更改の状況>

- ◆ 賃料改定： 1テナント 増額 ① +284千円/月 (+0.7%)  
4テナント 同条件改定
- ◆ 契約満了： 4テナント 増額再契約 ② +4,507千円/月 (+7.2%)  
1テナント 同条件期間延長
- ◆ 入替： 2テナント 入替前テナント比 ③ +3,847千円/月 (+11.5%)

## 【今後の予定】

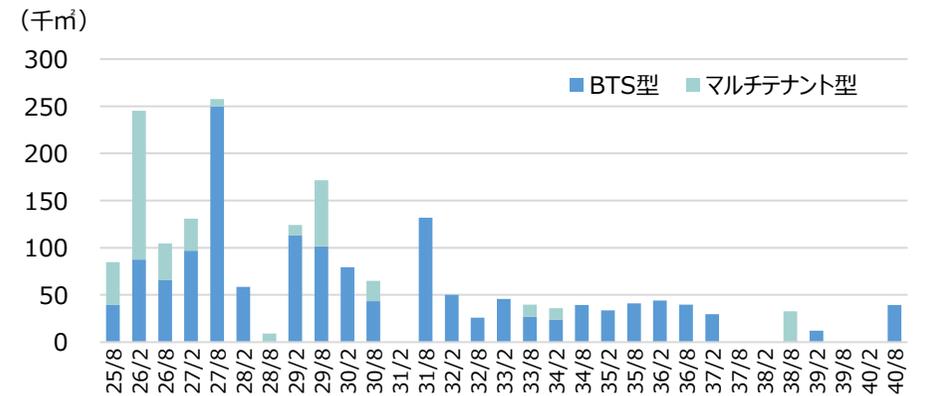
	2026年2月期	2026年8月期
◆ 賃料改定：	3テナント → 同条件改定済 2	1テナント
◆ 契約満了：	12テナント → 増額更新・再契約予定 2 → 入替予定 2	8テナント

## 賃貸借契約満了テナント（契約満了日ベース）の賃料変動率



2025年8月31日現在、売却済物件を除きます。

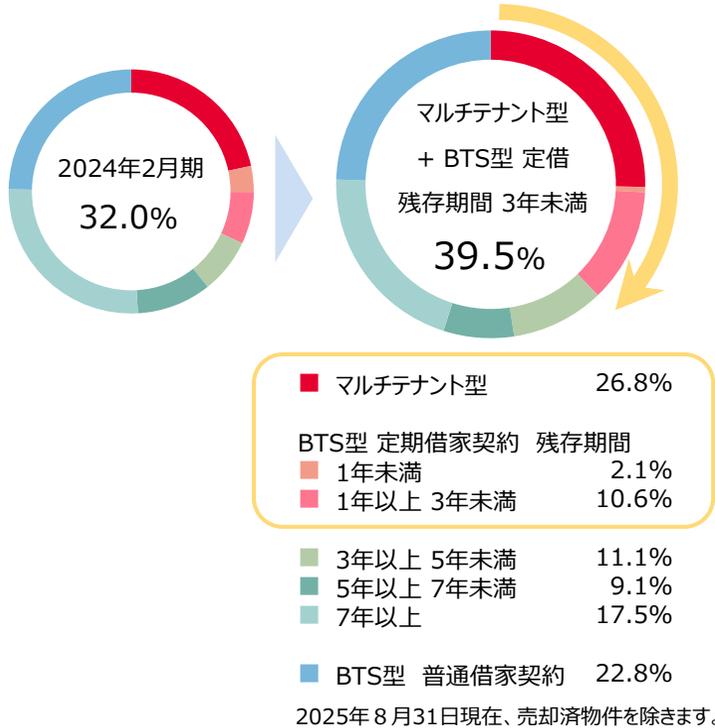
## 賃貸借契約満了時期の分散状況（賃貸面積ベース）



2025年8月31日現在、売却済物件を除きます。

# 物流施設の運用状況 ②

## タイプ別 (年間賃料ベース)



## 首都圏のエリア別マーケット空室率と保有物件の平均的な月額賃料坪単価水準



### 概況

- ◆ 市場環境が厳しい中でも、リーシングは順調で期末稼働率は99.8%と引き続き高い水準を維持
- ◆ 再契約時やテナント入替時に賃料増額を実現

### 見通し

- ◆ 2026年2月期と2026年8月期に契約満了を迎えるテナントについては、相応程度の賃料ギャップが存在すると見ており、引き続きの賃料増額を目指す

(注) 保有物件の平均的な月額賃料坪単価水準については、冷凍・冷蔵設備等を有するため賃料坪単価が相対的に高い物件を除外しています。  
出所: CBRE「物流エリア分析における定期調査 (2025年Q2)」(中大型物流施設の空室率)  
CBRE「ジャパンロジスティクスマーケットビュー-2025年第2四半期」(大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数)

## 過去最高のテナント入替時・更新時の賃料増額

### <運用状況>

- ◆ 2025年3月 1 物件取得（取得価格 1,070百万円）
- ◆ 2025年8月 1 物件取得（取得価格 1,000百万円）
- ◆ 2025年7月 1 物件建替え完了（追加取得価格 194百万円）
- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.5%に対し 97.6%（+0.1 ポイント）
- ◆ 3 物件で大規模修繕工事を実施  
（築10年以上の 127 物件中、110 物件で実施済み）

### <賃料の状況>

- ◆ テナント入替時の賃料増額は過去最高を更新  
全体 ① +12,851 千円/月  
うち主要5区 +5,625 千円/月
- ◆ テナント更新時の賃料増額  
② +3,867 千円/月
- ◆ サブリース契約等の賃料増額  
③ +1,225 千円/月

①～③合計  
月額賃料増額  
+17,944千円/月

### 住戸タイプ別（戸数ベース）

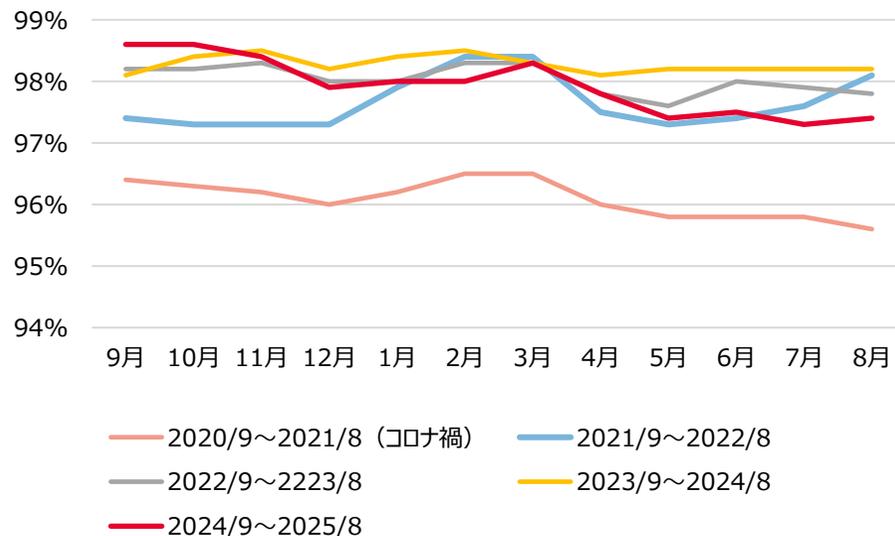


### 地域別（取得価格ベース）

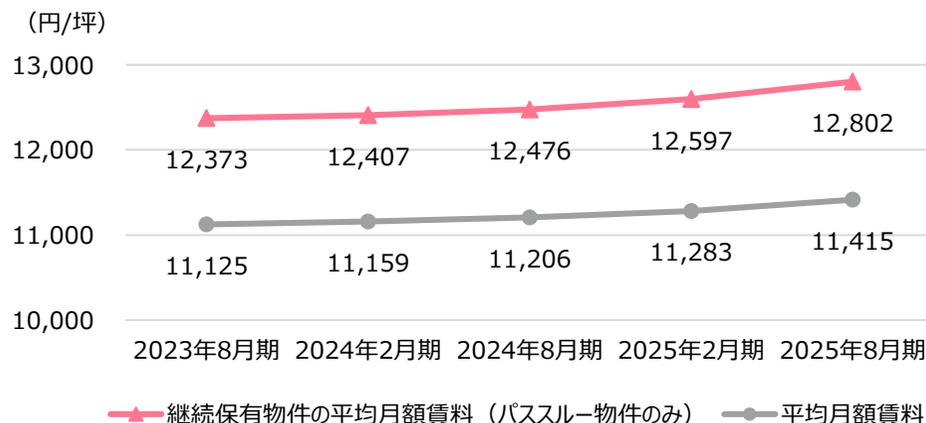


2025年8月31日現在

### 月末稼働率

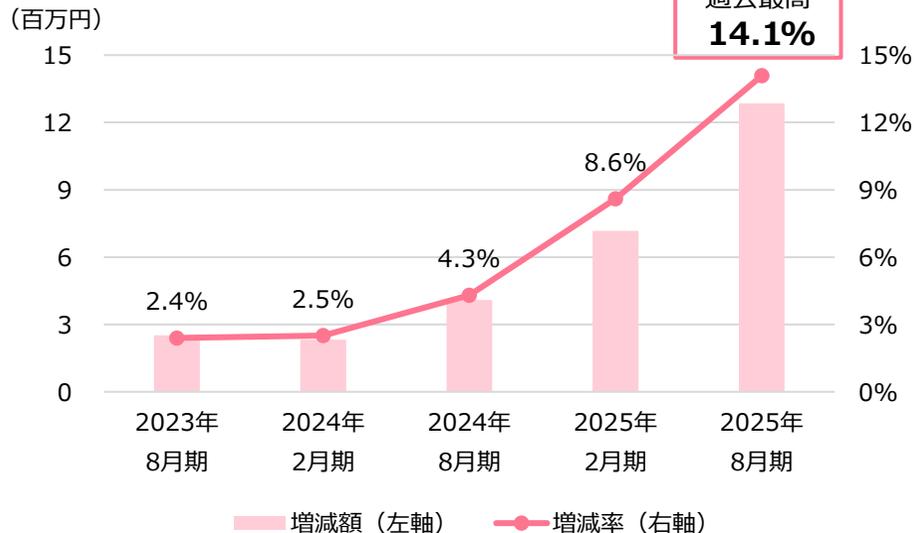


### 平均月額賃料の状況



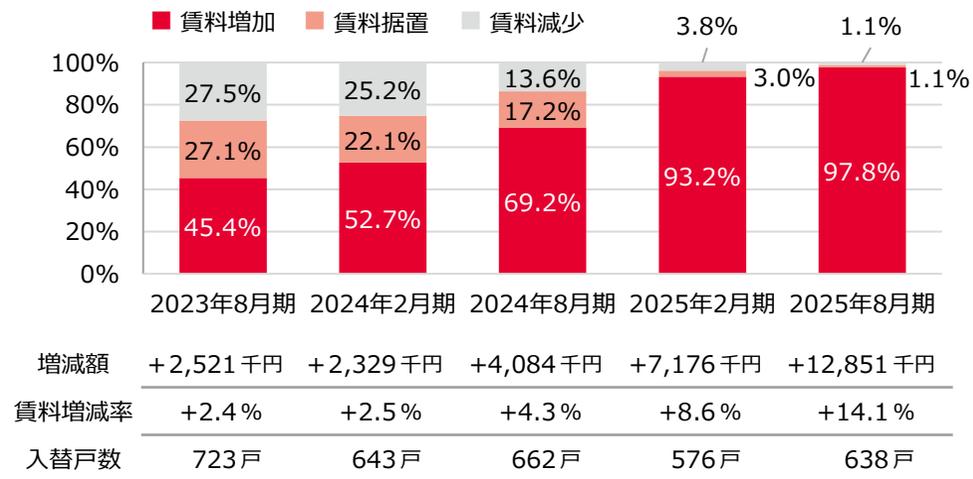
# 居住施設の運用状況 ②

## テナント入替時の月額賃料の増減

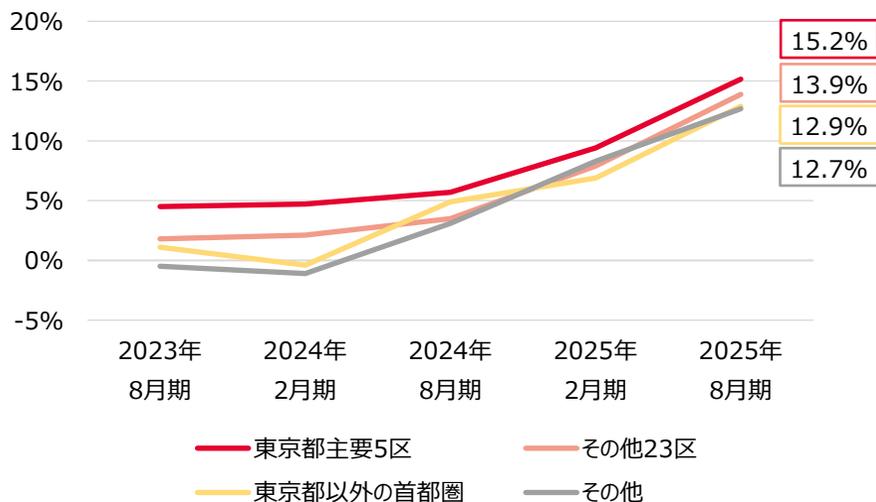


## テナント入替時の月額賃料の状況

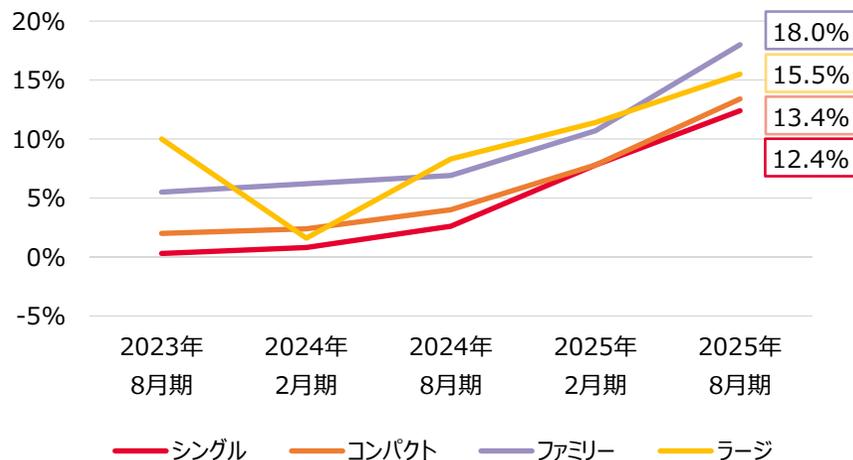
(テナント入替戸数の比率)



## エリア別内訳

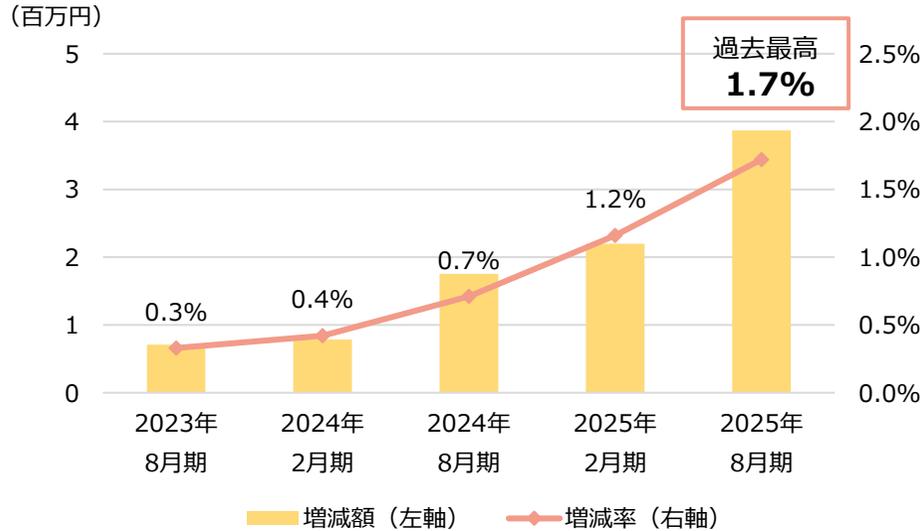


## 住戸タイプ別内訳

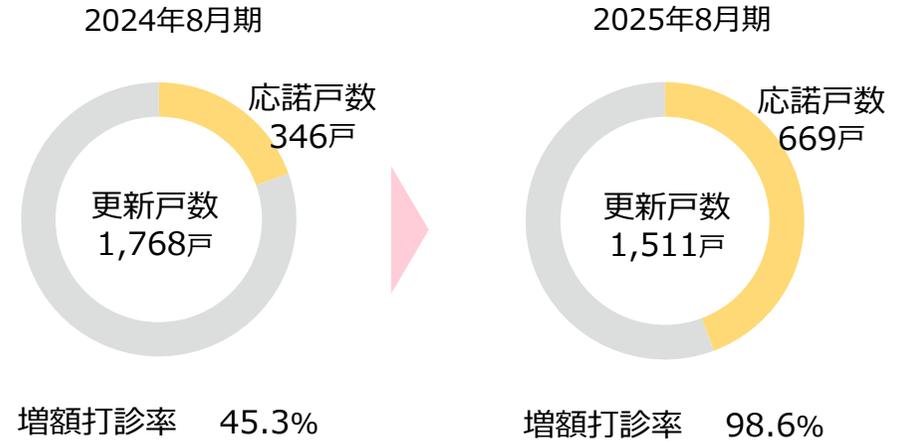


# 居住施設の運用状況 ③

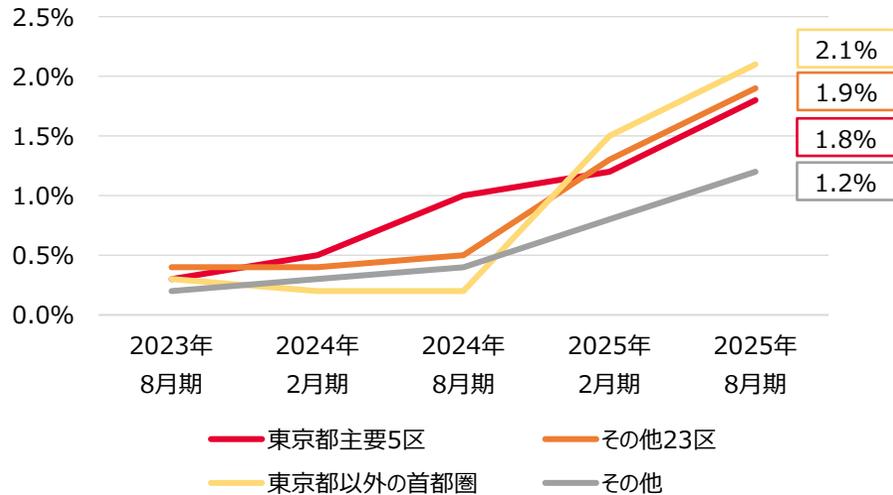
## 更新時の月額賃料の増減



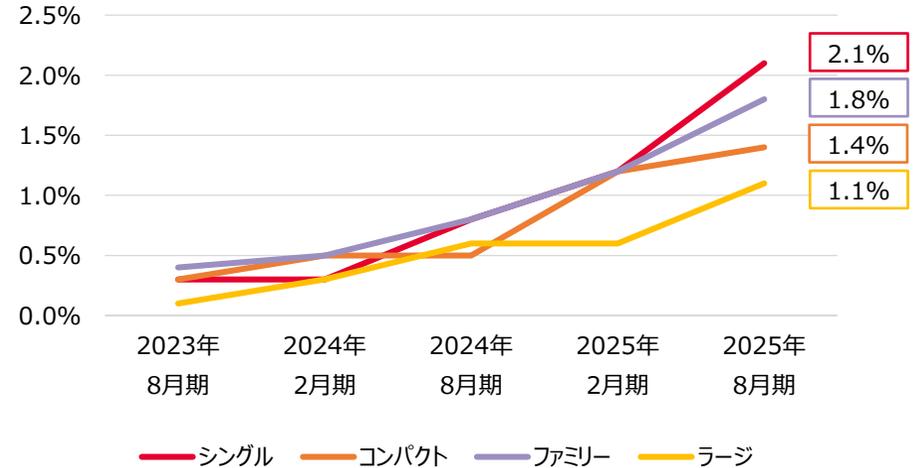
## 更新時の賃料増額交渉の状況



## エリア別内訳



## 住戸タイプ別内訳



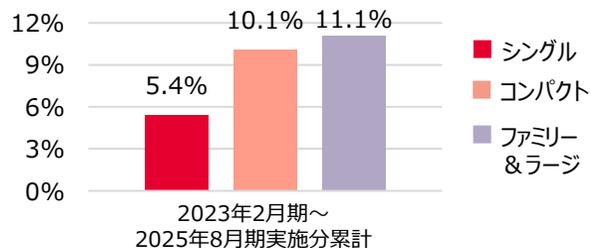
# 居住施設の運用状況 ④



## 200万円以上の原状回復工事

	2023年2月期～ 2025年2月期	2025年8月期
実施戸数	229戸	48戸
成約戸数	229戸	40戸
工事金額合計	683 百万円	180 百万円
入替時 月額賃料	増減率 8.3% 増減額 3,764 千円	18.4% 1,586 千円
想定回収期間	15.1 年	7.4 年
想定ROI	6.6%	13.5%

### ◆ 住戸タイプ別賃料増減率



高いバリューアップ効果が見込める住戸については積極的に投資を行い、テナント入替時の月額賃料の増額を追求

## 富裕層をターゲットとしたリノベーション工事の実施（2025年8月期完工）



期当たり実施目安 4～6 戸  
想定ROI 10%以上

- ◆ デザイナーが企画した、富裕層向けの高品質リノベーションを厳選して実施
- ◆ テナント入替時の月額賃料の大幅な増額を実現

港区 物件A（2LDK 74.36㎡）

工事金額	23,293,000 円
新月額賃料	522,000 円
賃料増減額	241,000 円
賃料増減率	85.8%
ROI	12.4%



渋谷区 物件B（1LDK 49.37㎡）

工事金額	8,580,000 円
新月額賃料	360,000 円
賃料増減額	71,000 円
賃料増減率	24.6%
ROI	9.9%

## <商業施設の運用状況>

- ◆ 2025年3月 1 物件（フォレオひらかた）売却  
（売却価格 5,665百万円）
- ◆ 期末稼働率 99.3%（前期比 +2.6ポイント）  
売却済みのフォレオひらかたの影響を除くと大きな変動なし

## <ESGへの取り組み>

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



## <主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

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



## 商業施設の契約形態別（年間賃料ベース）



■ サブリース型マスターリース	67.3%
■ 底地	14.9%
■ 直接契約	8.4%
■ パススルー型マスターリース	9.4%

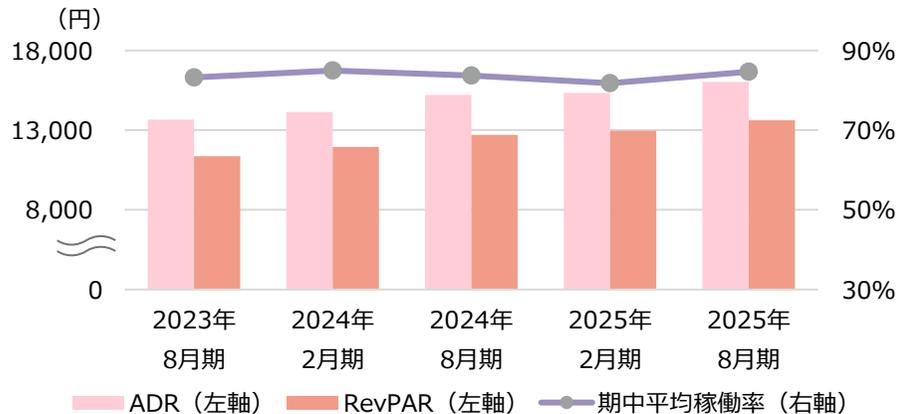
2025年8月31日現在

## <ホテルの運用状況（商業施設・その他資産のホテル部分を含む）>

- ◆ ADR・稼働率ともに好調に推移
- ◆ 固定賃料の3物件で2025年4月以降の賃料増額

Aホテル	+5.6%
MIMARU東京 赤坂	+1.7%
MIMARU東京 八丁堀	+1.5%

### 保有ホテルにおけるADR・RevPARと期中平均稼働率



(注) MIMARU2棟の取得前実績を含み、スーパーホテルJR奈良駅前・三条通を除きます。

### ホテルテナントのオペレーター別（年間賃料ベース）

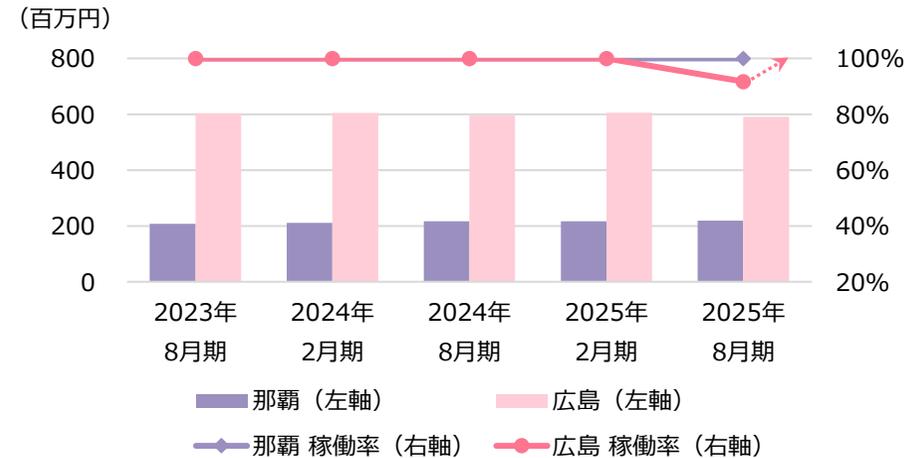


2025年8月31日現在

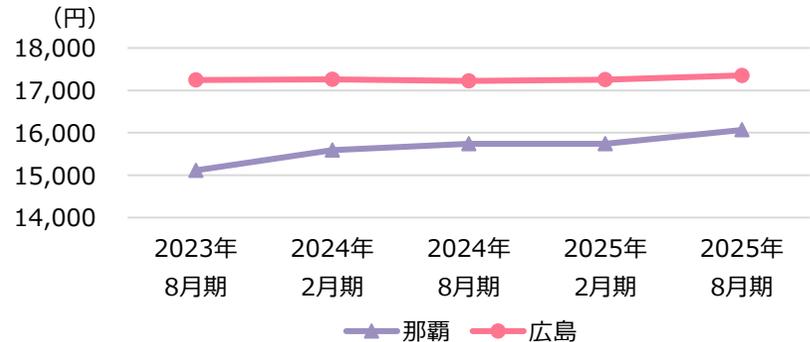
## <その他資産の運用状況>

- ◆ オフィス区画（那覇新都心センタービル・GRANODE広島）好調に推移
- ◆ 広島の空き区画は賃料増額（+11.0%）で埋め戻し9月より100%稼働

### オフィス区画の賃料収入（共益費を含む）と期末稼働率



### オフィス区画の賃料坪単価（共益費を含む）



## 4. 財務狀況

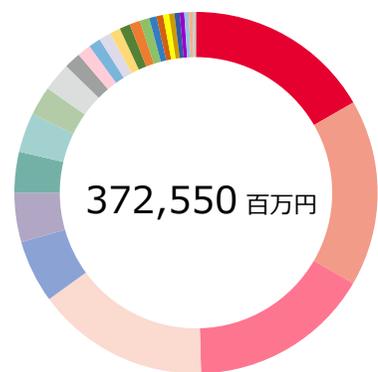
---

## ◆ LTV（のれんを除く）は 45%前後の水準でコントロール

### 有利子負債の状況（2025年10月1日現在）

有利子負債	うち、 サステナブルファイナンス	長期負債比率	平均利率	LTV（のれんを除く）	JCR
410,950 百万円 (内訳)	58,900 百万円	90.6 %	0.85 %	45.4 % (鑑定LTV 35.0 %)	AA (安定的)
借入金					
372,550 百万円	有利子負債に占める サステナブルファイナンスの割合	固定金利比率	平均残存年数	LTV（のれんを含む）	R&I
投資法人債	14.3 %	91.6 %	4.1 年	43.3 % (鑑定LTV 33.7 %)	AA- (安定的)
38,400 百万円					

### 借入先の内訳



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

2025年10月1日現在

- ◆ 変動金利の借入れも組み入れ、金利コストを抑制
- ◆ コミットメントラインの250億円を一定の目安とし、リファイナンスを意識して返済期限を分散

## 2025年8月期のファイナンス

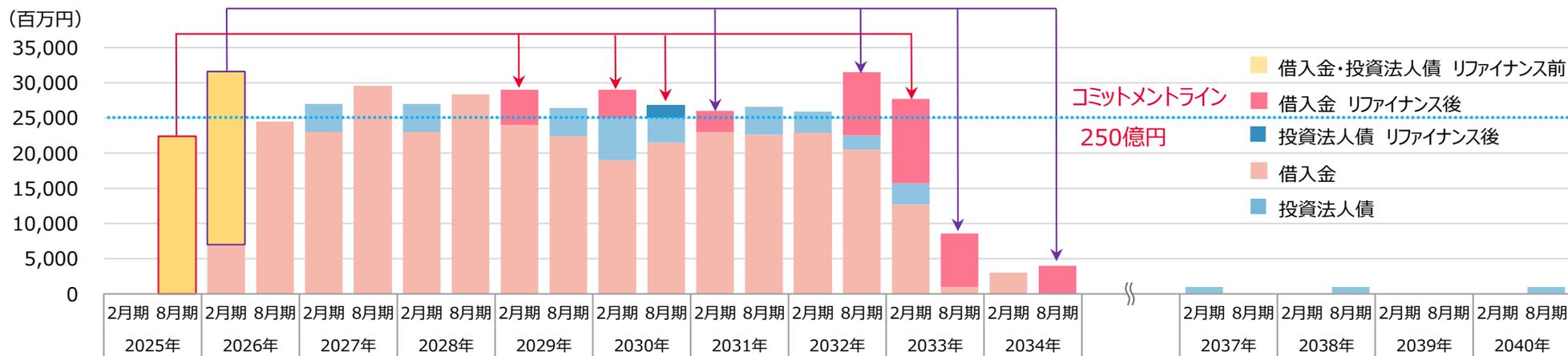
	2025年3月	2025年4月	2025年5月
	借入金 リファイナンス	借入金 リファイナンス	投資法人債 リファイナンス
金額 (百万円)	11,000	5,000	1,800
平均利率	1.77 %	0.81 % <sup>(注)</sup>	1.40 %
固定／変動	固定	変動	固定
平均調達年数	7.5 年	3.5 年	5.0 年

## 2026年2月期のファイナンス

	2025年5月	2025年9月	2025年10月	2025年10月 (予定)
	借入金 リファイナンス	借入金 リファイナンス	借入金 リファイナンス	借入金 一部期限前弁済
金額 (百万円)	4,000	17,600	7,000	3,000
平均利率	1.40 %	0.82 % <sup>(注)</sup>	1.91 %	0.78 % <sup>(注)</sup>
固定／変動	固定	変動	固定	変動
平均調達年数	4.5 年	7.0 年	7.0 年	1.0 年

(注) 変動金利については、2025年10月1日現在の利率を記載しています。

## 返済期限の分散



2025年10月1日現在

## 5. ESGへの取り組み

---

# ESGに関する外部評価・取り組みの軌跡



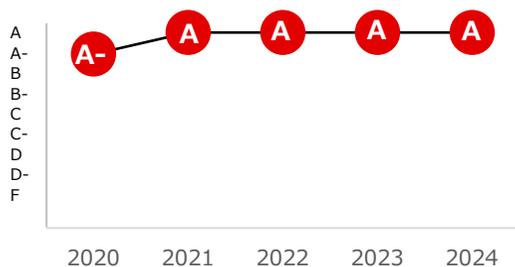
(注) 時系列は、GRESリアルエステイト評価への初参加を除き、公表日を基準としています。

## CDP気候変動プログラム



- 2024年のCDP気候変動プログラム評価において、**4年連続で最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動「Aリスト」企業に認定**
- 2024年のCDP サプライヤー・エンゲージメント評価において、5年連続で最高評価の「**サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード**」に選出

＜CDPスコアの推移＞

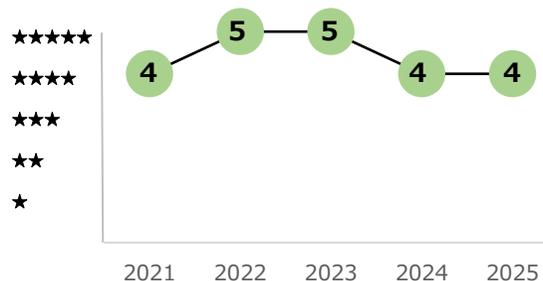


## GRESBリアルエステイト評価



- 2025年のGRESBリアルエステイト評価において、「**4スター**」を取得
- 「**Green Star**」の評価を8年連続で取得

＜GRESBリアルエステイト評価の推移＞



## S&P Global ESG 評価



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

＜S&P Global ESGスコアの推移＞



## 環境に関する取り組み (2025年9月30日現在)

### ◆ 環境認証の取得推進

➤ 2030年度目標：75%以上

環境認証  
取得物件数

80物件  
2024年9月末比  
+7 物件

環境認証 取得割合  
(延床面積ベース)

74.1 %  
2024年9月末比  
+2.2 ポイント

ZEB・ZEH評価  
取得物件数

12 物件  
2024年9月末比  
+5 物件



カスタリア旗の台

居住施設

★★★☆☆ ZEH-M Oriented

高断熱住宅として建替工事を実施、  
ZEH-M 評価を取得 (2025年7月竣工)

## 環境認証の取得状況 (2025年9月30日現在)

認証種別	取得物件数	取得状況	物件数
DBJ Green Building認証	10 物件	★★★★★ ★★★★ ★★★	7 2 1
CASBEE 不動産評価認証	48 物件	S A B+	26 21 1
BELS評価 (2024年3月31日まで)	56 物件	★★★★★ ★★★★ ★★★ ★★ ★	13 10 8 17 8
BELS評価 (2024年4月1日以降)	7 物件	★★★★★★ ★★★★☆ ★★★☆☆	4 2 1

## 社会に関する取り組み (2025年9月30日現在)

### ◆ グリーンリース契約の締結推進

➤ 2030年度目標：100%

グリーンリース契約  
締結物件数

219 物件  
2024年9月末比  
▲1 物件 (物件売却)

グリーンリース契約締結割合  
(延床面積ベース)

99.7 %  
2024年9月末比  
±0 ポイント

### ◆ 防災備蓄品の寄贈

DPL流山 I における防災備蓄品について、一般社団法人全国フードバンク推進協議会と寄贈品に係る合意書を締結しました。

- カレーピラフ
- わかめご飯 各 1,500食
- コーンピラフ

今後も継続的な取り組みとして、実施していく予定です。



認証種別	取得物件数	取得状況	物件数
ZEB評価	12 物件	BELS ZEB ★★★★★	3 8 1
LEED認証	2 物件	LEED CERTIFIED 2022	1 1
JHEP認証	1 物件	JHEP A	1
ABINC認証	1 物件	ABINC	1

# サステナビリティレポート2025の開示・ESG専用サイトの更新

## Daiwa House REIT



大和ハウスグループの  
総合力を活用し  
投資主価値の継続的な  
拡大を目指します

### サステナビリティレポート 2025



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

## Daiwa House REIT

大和ハウスグループの総合力を活用し  
投資主価値の継続的な拡大を目指します。

コミットメント	GHG排出量 (Scope 1+2)	2030年度 42%削減 (2020年度比)	GHG排出量 (Scope 3)	2050年度 ネットゼロ
	119	42.2%	385.1825百万円	

#### トップメッセージ

大和ハウスリート投資法人  
執行役員  
**斉藤 毅**



大和ハウス・アセットマネジメント株式会社  
代表取締役社長  
**成宮 浩司**



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

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

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

本資産運用会社はこの考え方に沿った「サステナビリティ方針」を2024年4月に制定し、不動産投資運用事業を通じて実践してまいりました。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、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、①GRESB、CDPなど第三者機関から

のESG評価の向上、②温室効果ガス(以下「GHG」といいます。)排出量の削減、③生物多様性保全の推進、④本資産運用会社の人的資本増強、業績経営の推進、⑤サステナビリティ推進活動の導入によるESG意識のコミットメントを掲げています。  
このサステナビリティレポートは、投資主をはじめとするステークホルダーの皆さまに、これまで本投資法人及び本資産運用会社が実践してきたESGに関する様々な取り組みや考え方を、広く知っていただくことを目的として作成したものです。本投資法人では、今後も不動産投資運用事業におけるESGへの取り組みの一層の充実、並びにこの実績の適切な開示に努めてまいります。

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

本資産運用会社は、J-REITである大和ハウスリート投資法人の資産運用会社です。当社は、SPONサーである大和ハウス

グループの企画、開発、施工から、テナント・リーシング、管理、運営に至るまでの総合力を最大限に活用し、実効性を重視したコンプライアンス体制の確立と、透明性を重視した適時適切な情報開示に努めてまいります。  
大和ハウスグループでは、創業100周年をむかえる2025年に向け大和ハウスグループが創り出したい社会と私たちの役割を示す「再来の夢」(バーバード)として「生きる喜び、未来の景色」を掲げています。  
当社においては、大和ハウスグループの「バーバード」を実現するために、当社の「目指す姿」(ビジョン)として、「社会の礎となる。安心できる豊かな未来へ」を2025年1月に制定しました。当社ができること、創り出したい社会・世界、提供したい価値は何か、を役員層が参加し、一人ひとりが自分ごととして考え、何度も対話を重ねるなどしながら「バーバード」を完成いたしました。結果を通じてESGを推進し、不動産投資運用のプロフェッショナルとして、皆さまが信頼し続ける企業を目指して成長してまいります。

多様な手法で本投資法人のサステナビリティへの取り組みを推進

**環境**

グリーンファイナンス

グリーンファイナンス・フレームワーク

外部機関の評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークに関する第三者評価として、気候リスク評価機関「ICMA」より「ICMAグリーンファイナンス・フレームワーク」評価の最高レベル「Green」の認証評価を受けています。  
外部機関については、ICMA Green Frameworkのウェブサイトをご覧ください。  
<https://www.icma.org/greenframework>

適格クライテリア

グリーンファイナンスの適格クライテリア

調達資金の管理

項目	2025年2月期
グリーン調達資金総額	437.1325百万円
LTB	49.2%
グリーン調達資金総額	385.1825百万円

**環境・社会**

サステナビリティファイナンス

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

外部機関の評価

本投資法人は、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」に関する第三者評価として、本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワークの最高レベル「5/5」の認証評価を受けています。  
外部機関については、SIF (Sustainable Investment Forum of Japan) のウェブサイトをご覧ください。  
<https://www.sif-jp.org/greenfinance/>

適格クライテリア

サステナビリティ・ボンド又はサステナビリティ・リンク・ボンドを保有する債権者に対する適格クライテリアを、以下のサステナビリティ・適格クライテリアをもち、本投資法人のサステナビリティ・適格債権者の財務審査、もしくは投資審査のファイナンス審査に活用いたします。

サステナビリティファイナンスの適格クライテリア

調達資金の管理

項目	2025年2月期
サステナビリティ・適格債権者総額	135.940百万円
LTB	43.2%
サステナビリティ・適格債権者総額	53.200百万円

**経済条件とリンク**

サステナビリティ・リンク・ボンド

サステナビリティ・リンク・ボンドは、本投資法人のサステナビリティ・適格債権者に対する第三者評価を受けています。

概要

項目	内容
発行	本投資法人のサステナビリティ・リンク・ボンドは、2024年4月に発行されました。
発行額	100,000,000円
発行期間	2024年4月1日～2026年3月31日
発行利率	0.5%
発行場所	東京証券取引所
発行銘柄	大和ハウスリート投資法人
発行銘柄コード	1501
発行銘柄名称	大和ハウスリート投資法人
発行銘柄タイプ	REIT
発行銘柄サブタイプ	サステナビリティ・リンク・ボンド
発行銘柄サブタイプコード	1501
発行銘柄サブタイプ名称	サステナビリティ・リンク・ボンド
発行銘柄サブタイプコード	1501
発行銘柄サブタイプ名称	サステナビリティ・リンク・ボンド
発行銘柄サブタイプコード	1501
発行銘柄サブタイプ名称	サステナビリティ・リンク・ボンド

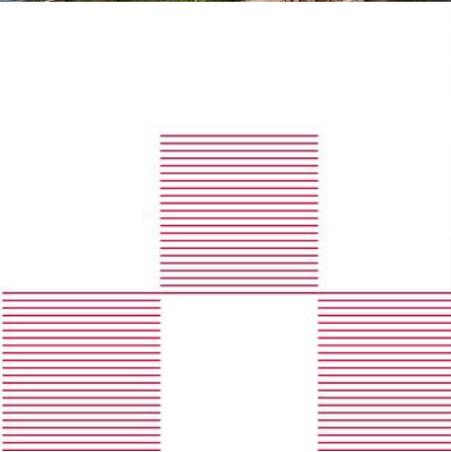
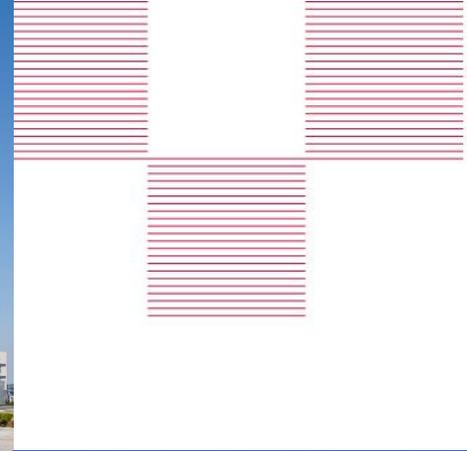
※ 詳細は、本投資法人のホームページをご参照ください。

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

サステナビリティレポート2025 : [esg\\_reports-761399f0ec70c69a4c0c9b9fb0c3e7c33db68402.pdf](https://www.daiwahouse-reit.co.jp/ja/esg-reports-761399f0ec70c69a4c0c9b9fb0c3e7c33db68402.pdf)

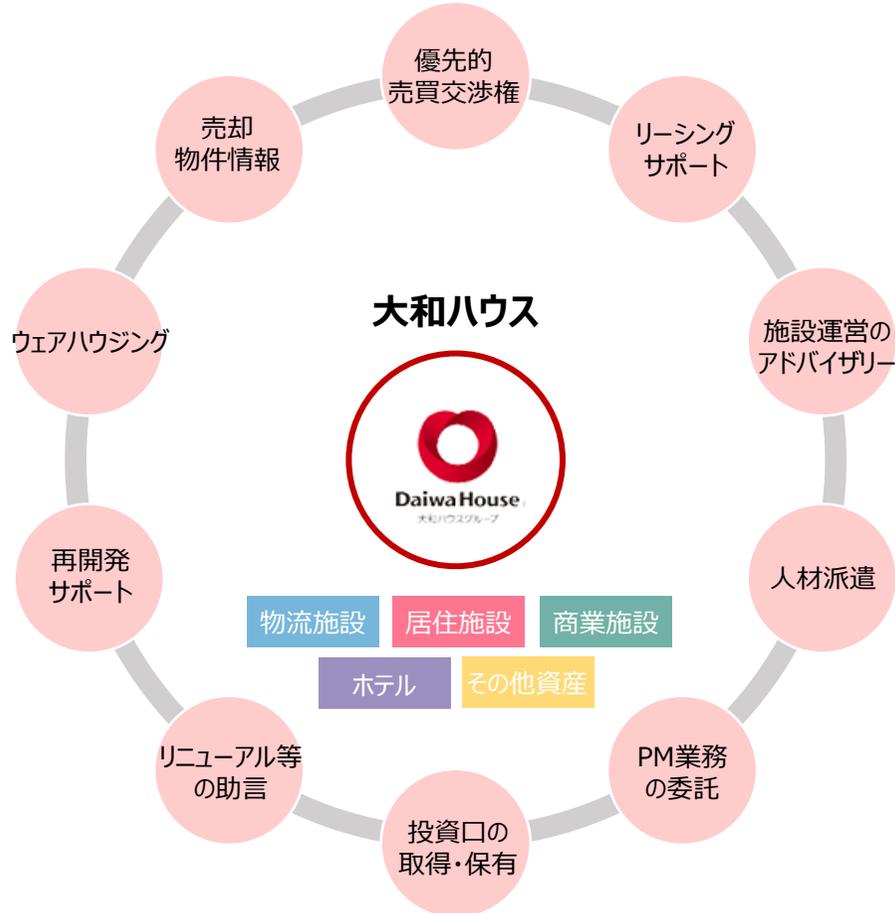


# Appendix



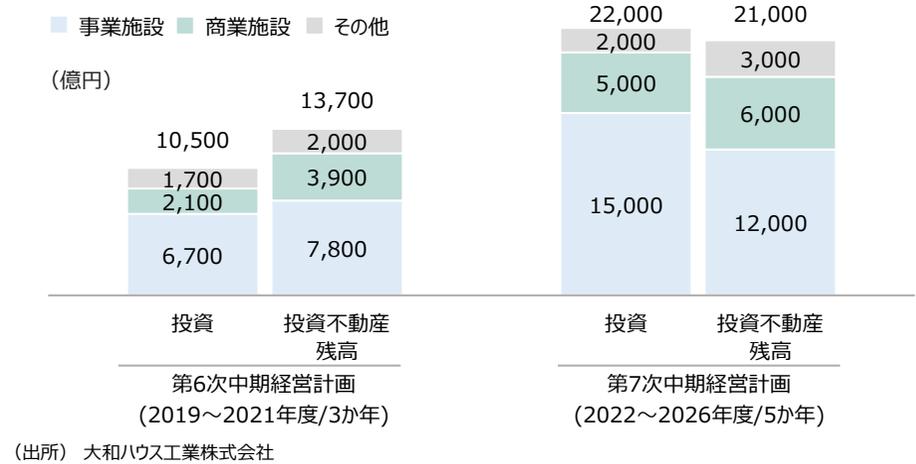
- ◆ 大和ハウスグループによる、優先的売買交渉権の付与等の多様なサポートを最大限に活用
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

## 大和ハウスの多様なパイプライン・サポート



(注) 優先的売買交渉権の主な対象資産を記載しています。

## 大和ハウスグループの投資計画と投資不動産残高

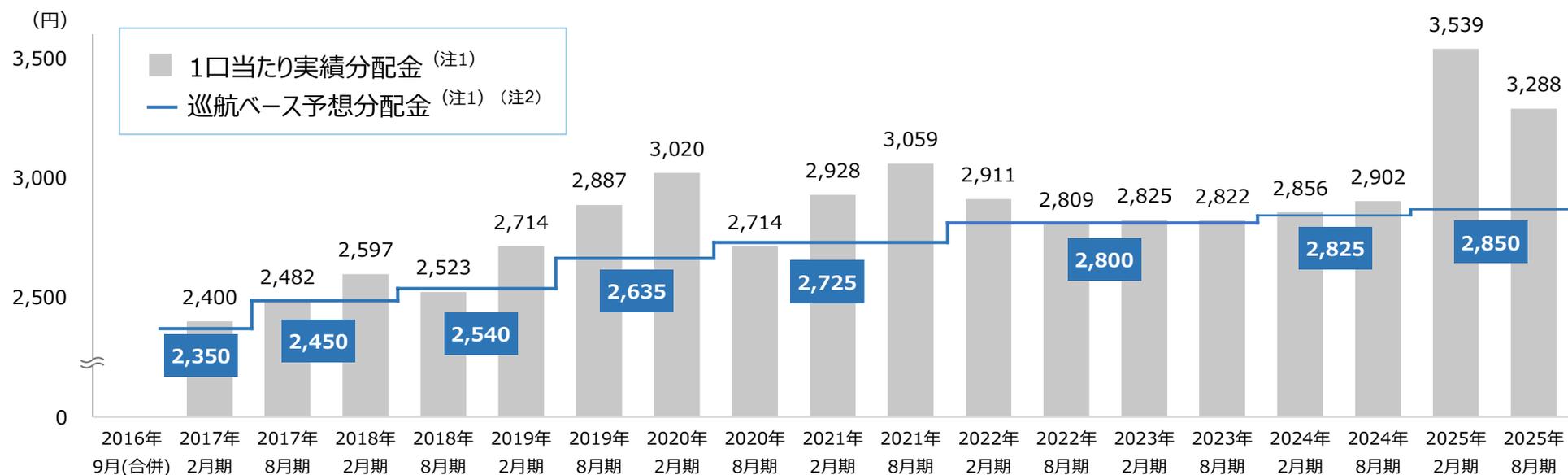
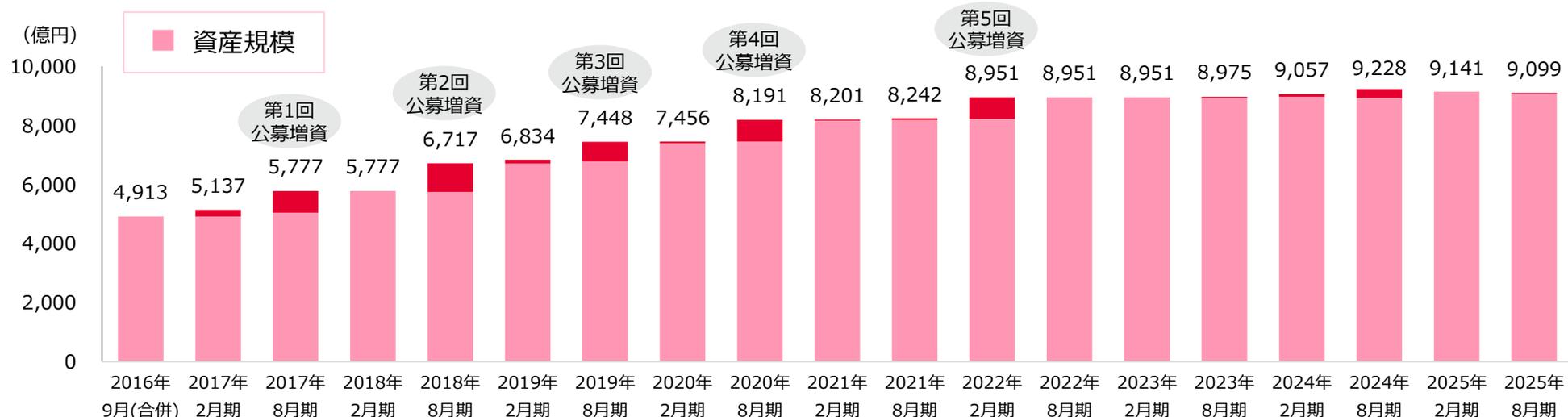


## 大和ハウスをスポンサーとする主な投資法人・ファンドの投資対象

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

(出所) 大和ハウス工業株式会社

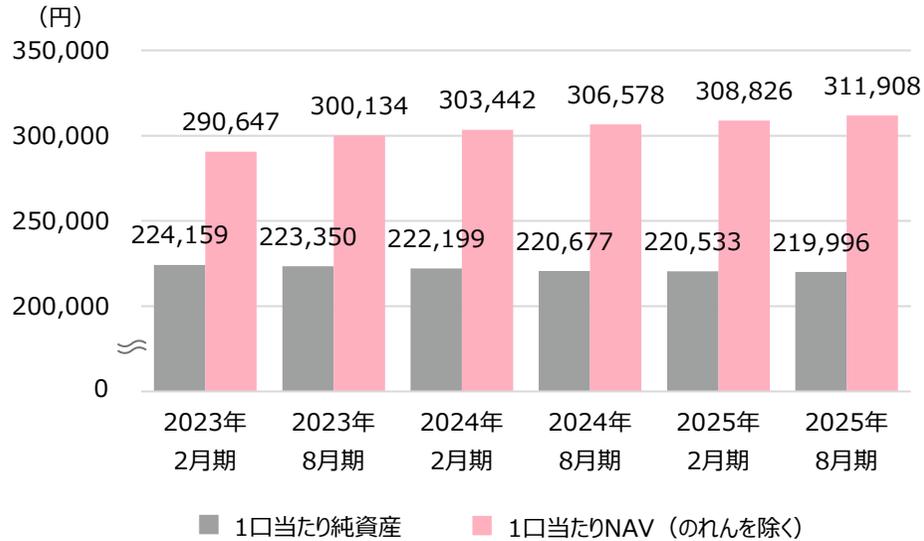
# 資産規模と1口当たり分配金の推移



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

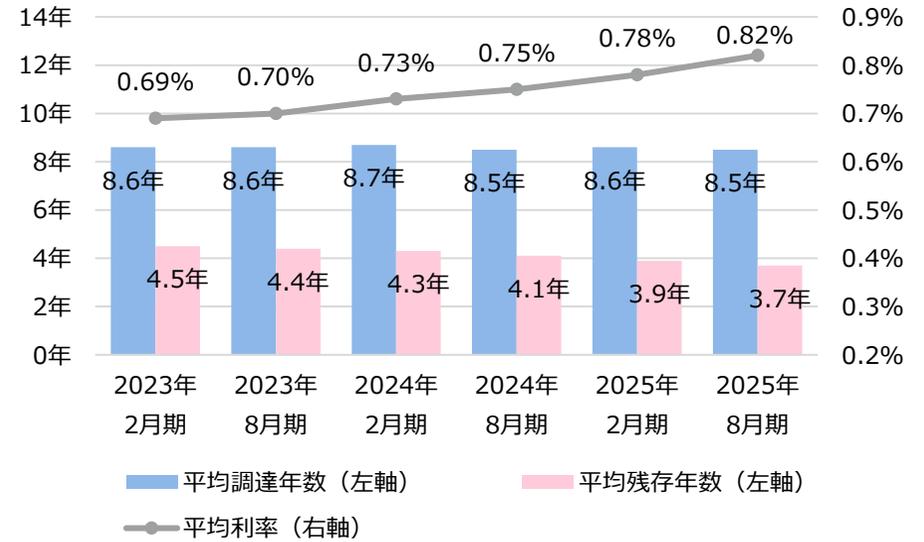
(注2) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

## 1口当たりNAV

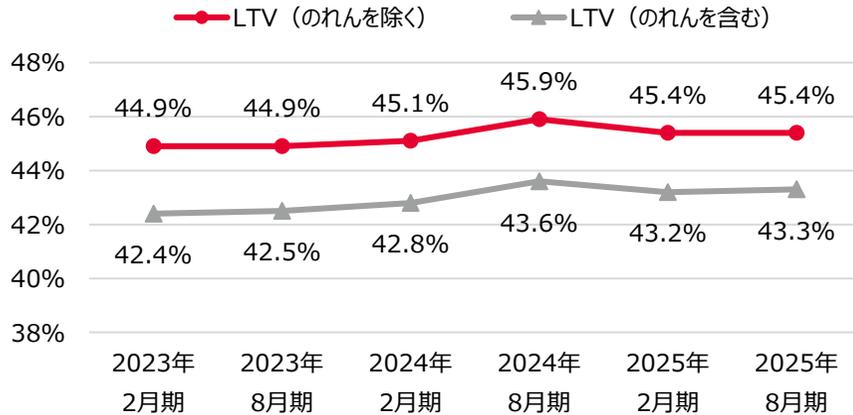


(注) 2分割前の数値です。

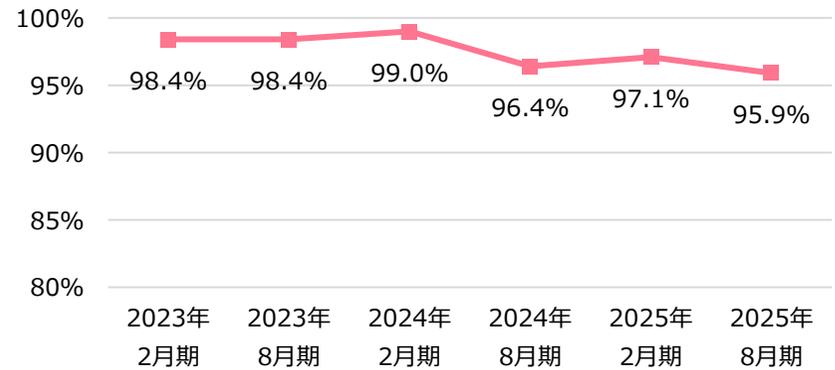
## 平均調達年数・平均残存年数・平均利率



## LTV



## 固定金利比率



	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期 (A)	2025年8月期 (B)	増減 (B - A)
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日	3日
営業収益	29,920百万円	29,643百万円	32,253百万円	32,412百万円	34,308百万円	1,896百万円
営業利益	12,914百万円	12,138百万円	11,923百万円	15,022百万円	16,966百万円	1,943百万円
（内、不動産売却損益）	349百万円	0百万円	1,431百万円	2,354百万円	4,332百万円	1,978百万円
経常利益	11,224百万円	10,378百万円	10,056百万円	13,166百万円	15,024百万円	1,857百万円
当期純利益	11,224百万円	10,378百万円	10,055百万円	13,165百万円	15,022百万円	1,856百万円
1口当たり分配金 <sup>(注1)</sup>	5,643円	5,711円	5,804円	7,078円	6,576円	▲502円
発行済投資口の総口数	2,320,000口	2,320,000口	2,308,216口	2,295,239口	2,295,239口	-口
配当性向	100.1%	100.4%	101.1%	100.2%	100.0%	▲0.2ポイント
総資産	958,747百万円	957,752百万円	963,486百万円	952,383百万円	948,096百万円	▲4,287百万円
純資産	518,173百万円	515,502百万円	509,370百万円	506,176百万円	504,944百万円	▲1,232百万円
出資総額	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	268,042百万円	-百万円
出資剰余金（純額）	238,899百万円	237,039百万円	231,208百万円	224,954百万円	221,874百万円	▲3,080百万円
有利子負債	407,550百万円	409,550百万円	420,550百万円	411,550百万円	410,950百万円	▲600百万円
LTV（のれんを除く）	44.9%	45.1%	45.9%	45.4%	45.4%	-ポイント
LTV（のれんを含む）	42.5%	42.8%	43.6%	43.2%	43.3%	0.1ポイント
1口当たり純資産 <sup>(注1)</sup>	223,350円	222,199円	220,677円	220,533円	219,996円	▲537円
1口当たりNAV <sup>(注1)(注2)</sup> （のれんを除く）	330,134円	303,442円	306,578円	308,826円	311,908円	3,082円
1口当たりNAV <sup>(注1)(注2)</sup>	322,349円	324,802円	327,189円	328,689円	330,907円	2,218円
1口当たりFFO <sup>(注1)(注3)</sup>	7,963円	8,153円	8,080円	7,973円	7,920円	▲53円

(注1) 2分割前の数値です。

(注2) 1口当たりNAV：（出資総額 + 出資剰余金（純額） + 鑑定評価額 - 帳簿価格） / 発行済投資口の総口数

(注3) 1口当たりFFO（Funds from Operations）：（当期純利益 + 減価償却費 + のれん償却額 + 投資法人債発行費償却 + 商標権償却 ± 不動産等売却損益 + 減損損失 ± 特別損益） / 発行済投資口の総口数

	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期 (A)	2025年8月期 (B)	増減 (B - A)	
物件数	230 物件	232 物件	231 物件	229 物件	230 物件	1 物件	
取得価格合計	897,549 百万円	905,781 百万円	922,879 百万円	914,111 百万円	909,957 百万円	▲4,154 百万円	
物流施設比率	52.4 %	52.2 %	53.1 %	52.8 %	52.8 %	- ポイント	
居住施設比率	26.8 %	26.5 %	26.0 %	26.2 %	26.6 %	0.4 ポイント	
商業施設比率	13.7 %	13.6 %	13.4 %	13.5 %	13.0 %	▲0.5 ポイント	
ホテル比率	2.5 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	- ポイント	
その他資産比率	4.6 %	4.6 %	4.5 %	4.6 %	4.6 %	- ポイント	
取得物件数・取得価格	1 物件 3,116 百万円	2 物件 8,234 百万円	1 物件 30,000 百万円	- 物件 - 百万円	2 物件 2,264 百万円 <sup>(注1)</sup>	2 物件 2,264 百万円	
売却物件数・売却価格	1 物件 1,001 百万円	- 物件 - 百万円	2 物件 12,480 百万円	2 物件 10,700 百万円	1 物件 8,005 百万円 <sup>(注2)</sup>	▲1 物件 ▲2,695 百万円	
含み損益	240,908 百万円	248,459 百万円	255,972 百万円	261,424 百万円	269,595 百万円	8,171 百万円	
賃貸可能面積	3,200 千㎡	3,217 千㎡	3,186 千㎡	3,135 千㎡	3,113 千㎡	▲22 千㎡	
稼働率	99.6 %	99.8 %	99.5 %	99.0 %	99.3 %	0.3 ポイント	
不動産賃貸事業	収益	29,570 百万円	29,643 百万円	30,822 百万円	30,057 百万円	29,975 百万円	▲81 百万円
	費用	12,509 百万円	12,145 百万円	13,506 百万円	12,914 百万円	12,838 百万円	▲75 百万円
	損益	17,061 百万円	17,497 百万円	17,315 百万円	17,143 百万円	17,137 百万円	▲5 百万円
減価償却費	5,602 百万円	5,650 百万円	5,702 百万円	5,491 百万円	5,493 百万円	1 百万円	
NOI <sup>(注3)</sup>	22,663 百万円	23,148 百万円	23,018 百万円	22,635 百万円	22,630 百万円	▲4 百万円	
NOI利回り <sup>(注4)</sup>	5.0 %	5.1 %	5.0 %	5.0 %	4.9 %	▲0.1 ポイント	

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

(注3) NOI：不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費  
 (注4) NOI利回りは期中売却物件の影響を控除して記載しています。また、NOIを年換算して計算しています。

# 貸借対照表

(単位：千円)

	2025年2月期	2025年8月期
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	29,241,740	31,766,533
信託現金及び信託預金	19,040,050	19,563,663
営業未収入金	253,033	342,475
前払費用	734,968	715,012
デリバティブ債権	3,451	7,168
その他	10,100	20,360
貸倒引当金	▲339	▲148
流動資産合計	49,283,004	52,415,064
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	19,252,478	19,079,514
構築物（純額）	211,832	208,336
機械及び装置（純額）	259,601	249,311
工具、器具及び備品（純額）	291,829	348,616
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	845	2,924
信託建物（純額）	354,536,000	352,087,424
信託構築物（純額）	7,482,275	7,337,092
信託機械及び装置（純額）	1,212,017	1,187,830
信託工具、器具及び備品（純額）	1,266,460	1,311,459
信託土地	437,709,292	436,325,863
信託建設仮勘定	1,439,147	28,628
有形固定資産合計	845,373,107	839,878,325
無形固定資産		
のれん	45,591,211	43,608,984
信託借地権	6,373,855	6,594,390
商標権	76	59
無形固定資産合計	51,965,143	50,203,434
投資その他の資産		
投資有価証券	9,566	9,583
長期前払費用	1,830,014	1,664,220
繰延税金資産	30	60
デリバティブ債権	13,718	-
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,767,340	3,785,340
投資その他の資産合計	5,620,769	5,459,304
固定資産合計	902,959,020	895,541,064
繰延資産		
投資法人債発行費	141,466	139,986
繰延資産合計	141,466	139,986
資産合計	952,383,491	948,096,115

(単位：千円)

	2025年2月期	2025年8月期
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,827,038	1,521,742
短期借入金	7,000,000	7,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,400,000	-
1年内返済予定の長期借入金	44,600,000	49,100,000
未払金	78,903	100,291
未払費用	1,791,860	1,832,794
未払法人税等	794	948
未払消費税等	1,200,400	52,228
前受金	3,585,034	3,604,458
前受収益	50,418	24,562
預り金	333,592	545,532
デリバティブ債務	-	2,935
その他	40,572	21,847
流動負債合計	63,908,615	63,807,341
固定負債		
投資法人債	36,600,000	38,400,000
長期借入金	320,950,000	316,450,000
長期前受収益	5,582	-
預り敷金及び保証金	350,131	347,482
信託預り敷金及び保証金	23,596,828	23,341,176
資産除去債務	792,058	805,909
デリバティブ債務	3,729	-
固定負債合計	382,298,330	379,344,567
負債合計	446,206,946	443,151,908
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	268,042,601	268,042,601
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
一時差異等調整引当額	▲16,615,948	▲19,696,159
その他の出資剰余金控除額	▲6,097,385	▲6,097,385
出資剰余金（純額）	224,954,229	221,874,018
当期末処分利益	13,166,274	15,023,353
剰余金合計	238,120,503	236,897,372
投資主資本合計	506,163,104	504,939,973
繰延ヘッジ損益	13,440	4,233
純資産合計	506,176,545	504,944,206
負債純資産合計	952,383,491	948,096,115

# 損益計算書

	(単位：千円)	
	2025年2月期	2025年8月期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	28,739,799	28,547,543
その他賃貸事業収入	1,317,701	1,428,311
不動産等売却益	2,354,709	4,332,993
<b>営業収益合計</b>	<b>32,412,210</b>	<b>34,308,848</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	12,914,009	12,838,201
資産運用報酬	1,905,846	1,920,564
資産保管手数料	38,428	38,267
一般事務委託手数料	98,825	95,498
役員報酬	6,722	6,658
貸倒引当金繰入額	29	55
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
その他営業費用	443,757	461,040
<b>営業費用合計</b>	<b>17,389,845</b>	<b>17,342,513</b>
<b>営業利益</b>	<b>15,022,364</b>	<b>16,966,335</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	22,121	39,961
未払分配金除斥益	5,864	5,441
債務勘定整理益	1,755	2,102
固定資産受贈益	-	540
その他	21	17
<b>営業外収益合計</b>	<b>29,762</b>	<b>48,062</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,430,311	1,543,707
投資法人債利息	116,882	111,693
投資法人債発行費償却	15,889	14,448
融資関連費用	316,773	318,304
その他	5,382	2,016
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,885,239</b>	<b>1,990,170</b>
<b>経常利益</b>	<b>13,166,887</b>	<b>15,024,227</b>
税引前当期純利益	13,166,887	15,024,227
法人税等合計	1,210	1,657
<b>当期純利益</b>	<b>13,165,676</b>	<b>15,022,570</b>
前期繰越利益	597	783
<b>当期末処分利益</b>	<b>13,166,274</b>	<b>15,023,353</b>

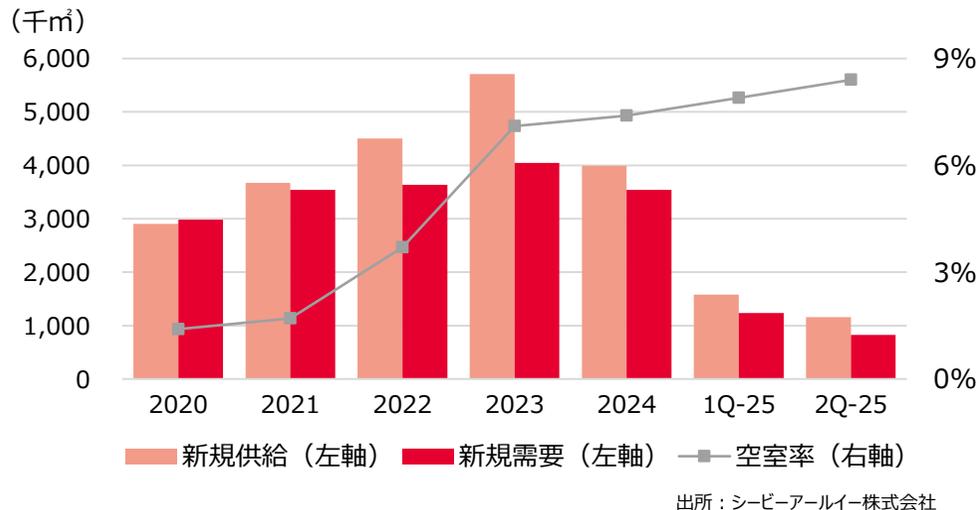
## 金銭の分配に係る計算書

	(単位：円)			
	2025年2月期		2025年8月期	
	1口当たり		1口当たり	
<b>I 当期末処分利益</b>	<b>13,166,274,220</b>		<b>15,023,353,820</b>	
<b>II 利益超過分配金加算額</b>				
一時差異等調整引当額	3,080,210,738		71,152,409	
<b>III 分配金の額</b>	<b>16,245,701,642</b>	<b>7,078</b>	<b>15,093,491,664</b>	<b>6,576</b>
うち利益分配金	13,165,490,904	5,736	15,022,339,255	6,545
うち利益超過分配金				
一時差異等調整引当額	3,080,210,738	1,342	71,152,409	31
<b>IV 次期繰越利益</b>	<b>783,316</b>		<b>1,014,565</b>	

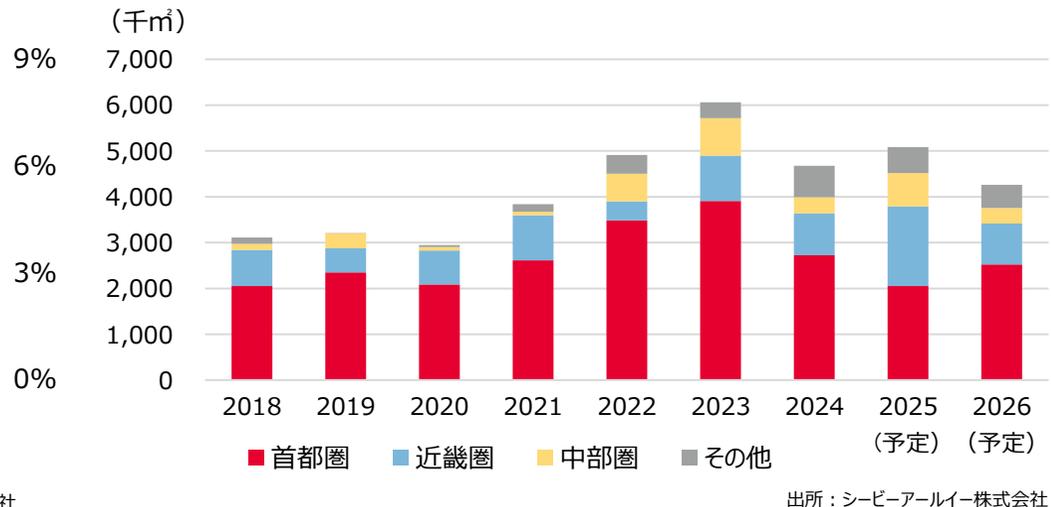
## 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	2025年2月期	2025年8月期
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃貸収入	28,148,686	27,974,112
共益費収入	591,112	573,431
賃貸事業収入計	28,739,799	28,547,543
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	478,773	477,921
付帯収益	540,052	587,147
その他賃貸事業収益	298,875	363,242
その他賃貸事業収入計	1,317,701	1,428,311
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>30,057,500</b>	<b>29,975,855</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,602,303	1,622,908
水道光熱費	618,743	621,236
公租公課	2,443,734	2,501,329
修繕費	1,594,950	1,122,419
原状回復工事費	229,983	421,995
保険料	54,394	54,973
信託報酬	57,820	61,249
減価償却費	5,491,874	5,493,002
その他営業費用	820,205	939,086
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>12,914,009</b>	<b>12,838,201</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>17,143,491</b>	<b>17,137,653</b>

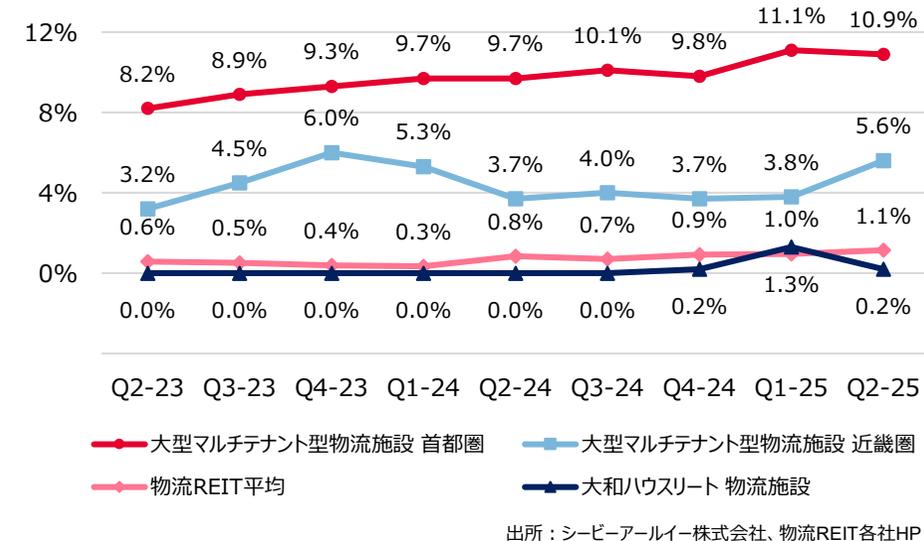
## 三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



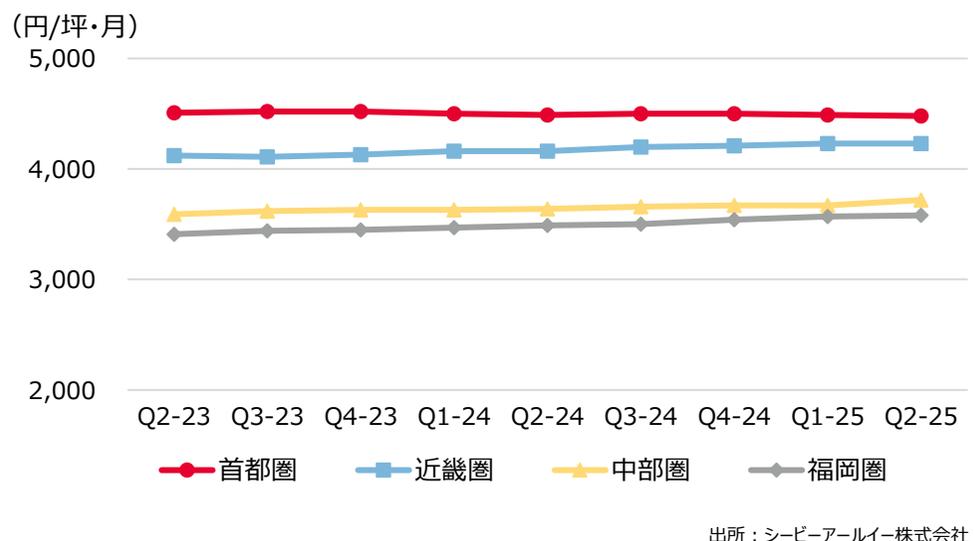
## 中大型物流施設の開発動向 (全国)



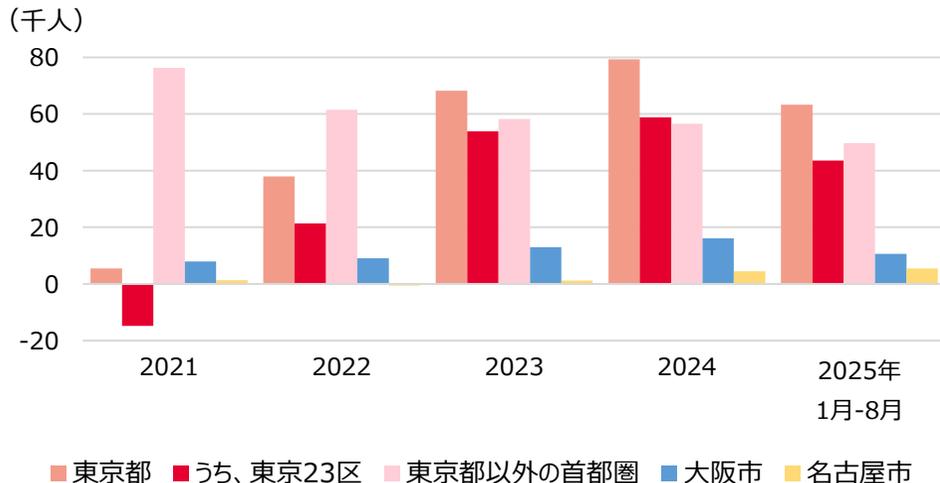
## 物流施設の空室率



## 大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数

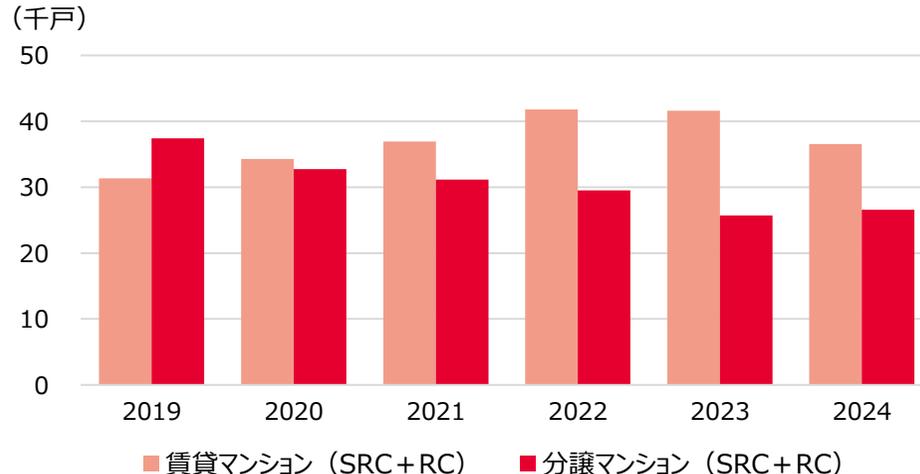


## 都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



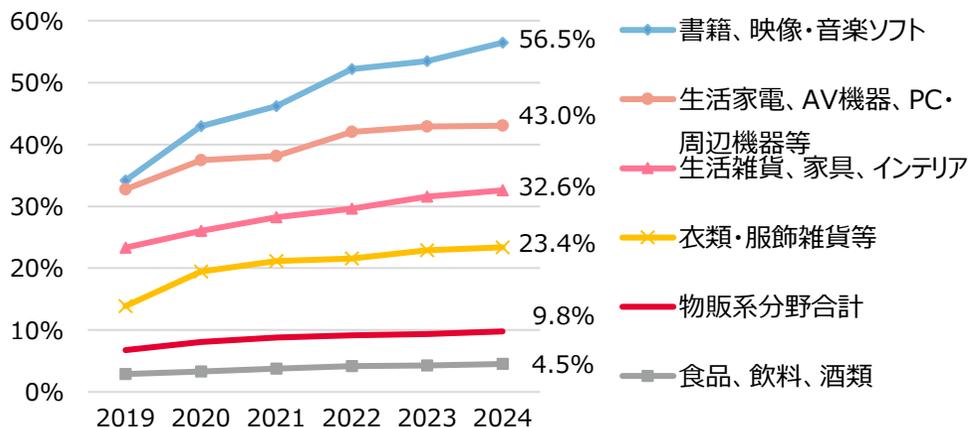
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 東京都のマンション着工戸数



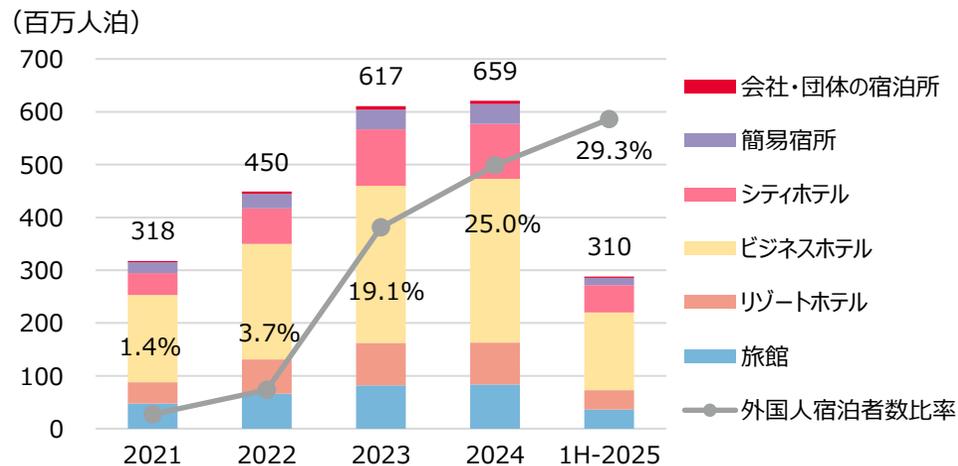
出所：国土交通省「住宅着工統計」

## 物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

## 宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

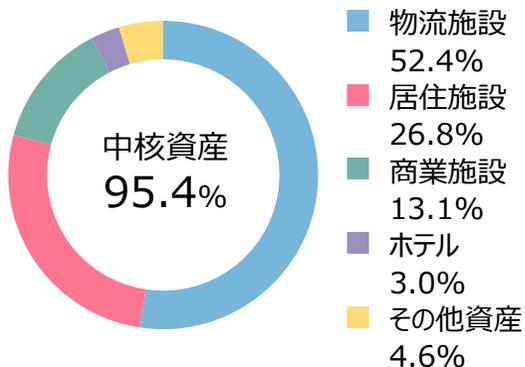
# ポートフォリオ・サマリー (2025年9月1日現在)

	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	902,597 百万円	473,019 百万円	241,939 百万円	118,639 百万円	27,340 百万円	41,660 百万円
物件数	229 物件	64 物件	130 物件	22 物件	7 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注1)	4.9 %	4.8 %	5.5 %	4.4 %	4.4 %	5.2 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注1)	3.7 %	3.7 %	4.1 %	3.4 %	3.3 %	3.8 %
平均築年数	14.2 年	11.6 年	19.3 年	17.4 年	11.2 年	8.5 年
稼働率 (注2)	99.3 %	99.8 %	97.4 %	99.3 %	100.0 %	97.0 %
地域別比率	首都圏 66.9 % 中部圏 3.3 % 近畿圏 7.7 % その他 22.1 %	首都圏 73.4 % 中部圏 3.4 % 近畿圏 5.6 % その他 17.6 %	首都圏 85.7 % 中部圏 2.8 % 近畿圏 9.4 % その他 2.1 %	首都圏 27.5 % 中部圏 2.0 % 近畿圏 15.6 % その他 54.9 %	首都圏 47.7 % 中部圏 16.5 % 近畿圏 5.4 % その他 30.5 %	首都圏 8.2 % その他 91.8 %

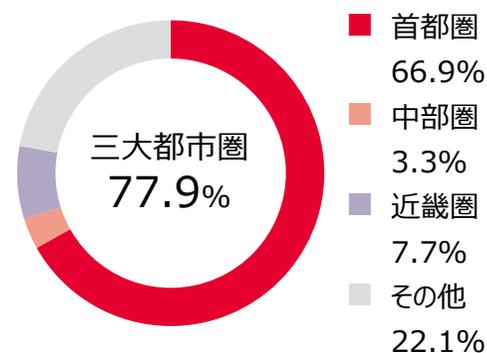
(注1) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2025年3月・8月・9月に売却済みの物件を除く2025年8月期の実績値を年換算したNOI（固定資産税等控除後）を用いて計算しています。

(注2) 稼働率は、2025年8月末時点の数値から2025年9月売却物件を控除し再計算しています。

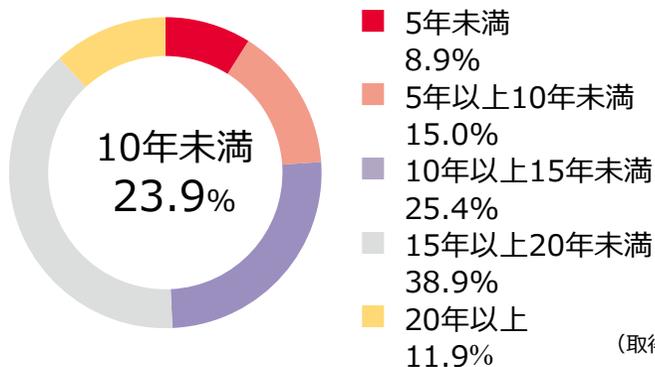
## 用途別ポートフォリオ



## 地域別ポートフォリオ



## 築年数別ポートフォリオ



(取得価格ベース)

# ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	1.7%	62,394.17	100.0%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.4%	14,240.84	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	千葉県浦安市	9,280	1.0%	36,515.81	100.0%
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	千葉県浦安市	26,000	2.9%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.3%	11,663.39	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.7%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	10,790	1.2%	54,197.80	100.0%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	0.7%	11,151.51	100.0%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.1%	9,558.32	100.0%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.4%	17,448.86	100.0%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.5%	24,729.56	100.0%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.6%	17,858.01	100.0%
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	埼玉県久喜市	3,900	0.4%	22,708.72	100.0%
LB-022	Dプロジェクト川越 I	埼玉県川越市	3,530	0.4%	16,150.88	100.0%
LB-023	Dプロジェクト川越 II	埼玉県川越市	4,850	0.5%	19,872.00	100.0%
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	3,940	0.4%	21,628.50	100.0%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.5%	34,710.80	100.0%
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	埼玉県久喜市	7,630	0.8%	26,937.41	100.0%
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	埼玉県久喜市	5,520	0.6%	26,460.00	100.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	埼玉県久喜市	8,280	0.9%	47,320.89	100.0%
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	埼玉県久喜市	5,140	0.6%	29,244.66	100.0%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.7%	21,965.04	100.0%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.1%	39,584.80	100.0%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	0.8%	26,776.67	100.0%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.2%	23,933.75	100.0%
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	岩手県滝沢市	1,280	0.1%	4,481.00	100.0%
LB-035	Dプロジェクト川越 III	埼玉県川越市	7,200	0.8%	39,572.32	100.0%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.4%	18,437.60	100.0%
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	千葉県浦安市	8,500	0.9%	39,441.32	100.0%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,518	0.4%	10,965.68	100.0%
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.2%	10,764.05	100.0%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.2%	14,106.91	100.0%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.2%	15,668.44	100.0%
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.3%	13,521.56	100.0%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.7%	39,341.44	100.0%
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.4%	19,004.72	100.0%

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
LB-046	Dプロジェクト鳥栖 II	佐賀県鳥栖市	1,700	0.2%	13,012.50	100.0%
LB-047	Dプロジェクト川越 IV	埼玉県川越市	5,600	0.6%	24,684.47	100.0%
LB-048	Dプロジェクト久喜 VII	埼玉県久喜市	1,040	0.1%	3,225.46	100.0%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	0.8%	24,368.86	100.0%
LB-050	Dプロジェクト松戸 II	千葉県松戸市	8,200	0.9%	25,305.82	100.0%
LB-051	Dプロジェクト富里 II	千葉県富里市	6,900	0.8%	40,870.56	100.0%
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	0.4%	22,485.08	100.0%
LB-053	Dプロジェクト仙台泉 II	宮城県仙台市	7,300	0.8%	39,580.46	100.0%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.4%	23,795.40	100.0%
LB-056	Dプロジェクト鳥栖 III	佐賀県鳥栖市	9,200	1.0%	65,215.07	100.0%
LB-057	Dプロジェクト北八王子 I	東京都八王子市	4,300	0.5%	16,523.82	100.0%
LB-058	Dプロジェクト北八王子 II	東京都八王子市	5,700	0.6%	21,402.20	100.0%
LB-059	Dプロジェクト北八王子 III	東京都八王子市	7,300	0.8%	27,457.34	100.0%
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	1.4%	33,763.46	100.0%
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	0.4%	16,599.30	100.0%
LB-062	Dプロジェクト久喜 VIII	埼玉県久喜市	6,100	0.7%	29,560.48	100.0%
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	0.2%	6,185.46	100.0%
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	0.4%	24,493.54	100.0%
LB-065	Dプロジェクト和光 A	埼玉県和光市	10,750	1.2%	39,258.06	100.0%
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	15,200	1.7%	65,272.52	100.0%
LB-067	Dプロジェクト門真 I	大阪府門真市	3,120	0.3%	12,194.39	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	1.9%	55,863.77	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.5%	73,757.61	94.1%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.4%	26,672.98	100.0%
LM-004	DPL流山 I	千葉県流山市	32,600	3.6%	124,494.95	100.0%
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	5,930	0.7%	12,686.30	100.0%
LM-006	DPL流山 III	千葉県流山市	32,000	3.5%	106,859.16	100.0%
LM-007	DPL浦安 II	千葉県浦安市	30,000	3.3%	57,235.33	100.0%

# ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注1)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.8%	5,230.39	95.2%	RE-037	カスターア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	97.8%
RE-002	カスターア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.5%	3,492.93	94.6%	RE-038	カスターア茅場町	東京都中央区	2,707	0.3%	4,602.95	97.8%
RE-003	カスターア芝公園	東京都港区	2,630	0.3%	2,707.51	91.6%	RE-039	カスターア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	96.9%
RE-004	カスターア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	95.5%	RE-040	カスターア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	97.3%
RE-005	カスターア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	94.9%	RE-041	カスターア新宿	東京都新宿区	2,950	0.3%	3,150.80	100.0%
RE-006	カスターア日本橋	東京都中央区	1,200	0.1%	1,458.73	98.4%	RE-042	カスターア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	94.9%
RE-007	カスターア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	98.2%	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	0.8%	16,849.50	96.7%
RE-008	カスターア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	100.0%	RE-044	カスターア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	92.5%
RE-009	カスターア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	95.7%	RE-045	カスターア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	92.7%
RE-010	カスターア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.2%	1,917.62	94.0%	RE-046	カスターア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%	1,659.71	97.1%
RE-011	カスターア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.2%	1,817.56	89.7%	RE-047	カスターア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.5%	4,967.97	95.3%
RE-012	カスターア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	94.4%	RE-049	カスターア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	96.9%
RE-013	カスターア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	100.0%	RE-050	カスターア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	100.0%
RE-014	カスターアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.2%	2,559.21	97.6%	RE-051	カスターア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	98.7%
RE-015	カスターア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%	1,898.47	100.0%	RE-052	カスターア菊川	東京都墨田区	817	0.1%	1,168.18	93.0%
RE-016	カスターア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	98.7%	RE-053	カスターア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	85.3%
RE-017	カスターア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	94.4%	RE-054	カスターア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	97.7%
RE-018	カスターア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	93.0%	RE-055	カスターア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.1%	1,472.47	100.0%
RE-019	カスターア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%	1,244.54	100.0%	RE-056	カスターア目白	東京都豊島区	988	0.1%	1,658.90	100.0%
RE-020	カスターア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	100.0%	RE-057	カスターア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	97.6%
RE-021	カスターア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	100.0%	RE-058	カスターア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	98.6%
RE-022	カスターア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	94.5%	RE-059	カスターアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	0.8%	12,732.35	96.6%
RE-023	カスターア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%	RE-060	カスターア八雲	東京都目黒区	857	0.1%	1,276.91	100.0%
RE-024	カスターア人形町	東京都中央区	947	0.1%	1,747.90	94.4%	RE-061	カスターア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%	2,014.12	100.0%
RE-025	カスターア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.1%	1,826.80	93.9%	RE-062	カスターア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%	2,255.88	94.9%
RE-026	カスターア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%	1,308.38	97.3%	RE-063	カスターア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	100.0%
RE-027	カスターア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%	2,117.46	98.5%	RE-064	カスターア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%
RE-028	カスターア神保町	東京都千代田区	1,160	0.1%	1,628.80	96.7%	RE-065	カスターア旗の台(注2)	東京都大田区	392	0.0%	406.31	0.0%
RE-029	カスターア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	86.2%	RE-066	カスターア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	97.8%
RE-030	カスターア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.3%	3,594.16	100.0%	RE-067	カスターア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%	1,425.43	95.8%
RE-031	カスターア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	93.3%	RE-068	カスターア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	85.5%
RE-032	カスターア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%	RE-069	カスターア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	100.0%
RE-033	カスターア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	100.0%	RE-070	カスターア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	96.3%
RE-034	カスターア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	100.0%	RE-071	カスターア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	100.0%
RE-035	カスターア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	97.5%	RE-072	カスターア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	97.9%
RE-036	カスターア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	91.6%	RE-073	カスターア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	100.0%

# ポートフォリオ一覧 ③

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注1)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注1)
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	100.0%	RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	96.3%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	97.2%	RE-118	カスティア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	97.4%
RE-076	カスティア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	100.0%	RE-119	カスティア栄	愛知県名古屋	1,010	0.1%	2,836.00	98.4%
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.2%	3,038.98	90.8%	RE-123	カスティア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	100.0%
RE-078	カスティア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	97.7%	RE-124	カスティアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.4%	8,747.40	96.5%
RE-079	カスティア蔵前	東京都台東区	1,260	0.1%	1,994.93	100.0%	RE-125	カスティア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.1%	3,071.60	96.4%
RE-080	カスティア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	95.4%	RE-126	カスティア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	95.9%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	0.8%	18,112.03	100.0%	RE-127	カスティア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%	2,800.32	98.4%
RE-082	カスティア戸越	東京都品川区	1,770	0.2%	2,629.59	91.5%	RE-128	カスティア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	100.0%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	100.0%	RE-129	カスティア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	5,415.39	97.2%
RE-084	カスティア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	96.6%	RE-130	カスティアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.3%	6,230.20	96.4%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	94.1%	RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.3%	7,022.69	89.8%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	91.2%	RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	97.5%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	96.3%	RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	98.8%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	96.6%	RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	91.5%
RE-089	カスティア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.2%	2,123.77	96.4%	RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.3%	10,354.15	100.0%
RE-090	カスティア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.2%	1,961.52	100.0%	RE-139	カスティア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.2%	5,086.69	91.2%
RE-091	カスティア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	95.4%	RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	96.2%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	96.0%	RE-141	カスティア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	95.0%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.5%	17,269.74	100.0%	RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.2%	6,828.78	100.0%
RE-095	カスティア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%	2,224.41	97.0%	RE-143	カスティア新栄Ⅱ	愛知県名古屋	1,800	0.2%	4,425.46	100.0%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.2%	4,208.83	100.0%	RE-144	カスティア住吉Ⅱ	東京都江東区	1,420	0.2%	1,687.89	96.6%
RE-097	カスティア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	100.0%	RE-146	セレスツプロテ桜新町	東京都世田谷区	1,070	0.1%	2,503.45	100.0%
RE-098	カスティア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	96.6%	RE-147	カスティア京都西七条	京都府京都市	1,000	0.1%	1,655.92	96.1%
RE-099	カスティア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	97.5%	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.9%	41,742.84	100.0%
RE-105	カスティア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	96.7%	RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.5%	9,720.49	100.0%
RE-106	カスティア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%	RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.3%	9,277.08	100.0%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.6%	18,153.57	100.0%	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.4%	24,018.00	100.0%
RE-108	カスティア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%	2,179.80	95.4%	RM-006	ドリムタウンALi	青森県青森市	8,100	0.9%	22,196.81	81.6%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.5%	21,367.93	100.0%	RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.0%	26,294.49	100.0%	RM-008	フォロオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.4%	8,637.91	100.0%
RE-111	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	100.0%	RM-009	フォロオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	0.9%	62,917.73	100.0%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.1%	3,808.97	100.0%	RM-010	フォロオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.4%	23,230.77	100.0%
RE-116	カスティア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	96.4%	RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	3,250	0.4%	30,824.72	100.0%
							RM-012	イーアスクつば	茨城県つくば市	34,120	3.8%	138,900.39	100.0%

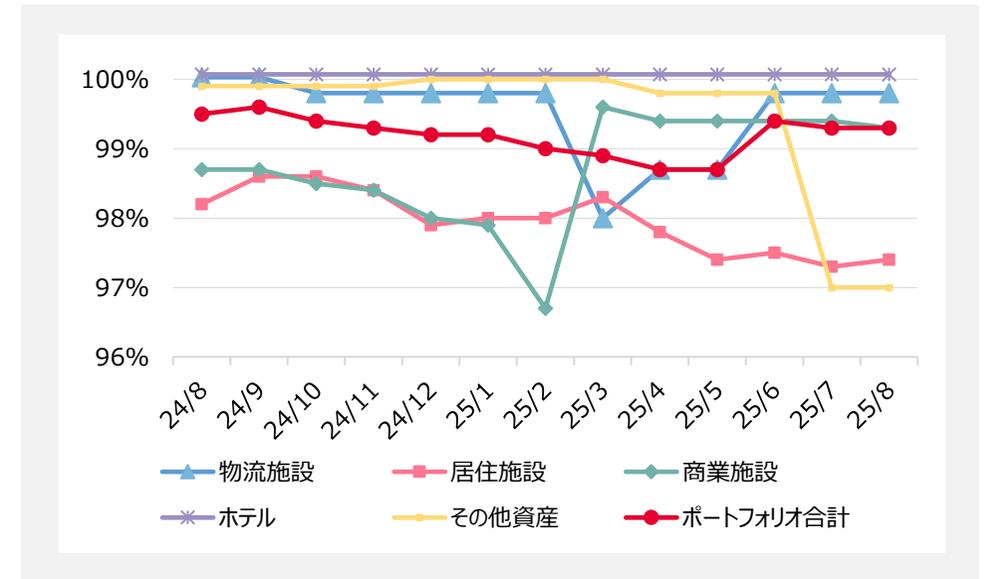
# ポートフォリオ一覧 ④

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注1)
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フロオセんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.8%	20,050.86	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.2%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設 (底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.6%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.5%	6,669.74	100.0%
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	0.1%	1,066.95	100.0%
RR-008	フロオ葛蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.6%	19,104.17	100.0%
RR-009	ハピアス海田 (底地)	広島県安芸郡	1,400	0.2%	13,415.52	100.0%
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	0.5%	30,517.69	100.0%
RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	2,689	0.3%	9,470.27	100.0%
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	0.5%	7,932.37	100.0%
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	奈良県奈良市	1,470	0.2%	2,637.18	100.0%
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	愛知県名古屋	4,500	0.5%	7,605.41	100.0%
HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	5,200	0.6%	7,011.58	100.0%
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	3,140	0.3%	6,770.65	100.0%
HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	3,116	0.3%	1,943.83	100.0%
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	5,114	0.6%	3,506.72	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.1%	4,177.52	100.0%
OT-002	油亜マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.1%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロ イネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	0.8%	13,480.00	100.0%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.2%	3,064.89	100.0%
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森 西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	0.2%	1,345.60	100.0%
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	28,800	3.2%	29,905.20	94.3%

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率 (注1)
物流施設	64 物件	473,019	52.4%	1,976,734.32	99.8%
居住施設	130 物件	241,939	26.8%	447,901.05	97.4%
商業施設	22 物件	118,639	13.1%	554,827.79	99.3%
ホテル	7 物件	27,340	3.0%	37,407.74	100.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.6%	55,874.35	97.0%
ポートフォリオ合計	229 物件	902,597	100.0%	3,072,745.25	99.3%

(注1) 稼働率は2025年8月末時点の数値を記載しています。また、2025年9月売却物件を控除し再計算しています。  
 (注2) 2025年4月1日付で、カスティア上池台からカスティア旗の台に名称変更しています。同物件は、2024年7月より建替えを  
 実施し2025年8月に運用を再開しており、取得価格については建替え後の数値を記載しています。

## 月末稼働率



# 不動産鑑定評価額 比較表 ①

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年2月期			2025年8月期			前期比					
					2025年 2月期	2025年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
LB-001	Dプロジェクト町田 (注1)	7,360	7,102	1,877	9,280	8,980	▲300	3.7	3.6/3.7	3.9	3.8	3.7/3.8	4.0	0.1	0.1	0.1			
LB-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,333	5,166	19,500	19,500	0	3.7	3.7	3.9	3.7	3.7	3.9	0.0	0.0	0.0			
LB-003	Dプロジェクト愛川町	3,390	3,500	1,319	4,820	4,820	0	4.1	4.1/4.3	4.3	4.1	4.1/4.3	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	9,280	9,037	1,762	10,800	10,800	0	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	26,000	24,864	6,035	30,900	30,900	0	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-007	Dプロジェクト茜浜	2,950	2,848	771	3,340	3,620	280	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-008	Dプロジェクト野田	6,210	5,841	1,508	7,350	7,350	0	4.0	3.9/4.0	4.2	4.0	3.9/4.0	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-009	Dプロジェクト犬山	10,790	9,760	3,139	12,900	12,900	0	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.1/4.2	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	5,980	5,542	1,717	7,260	7,260	0	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-013	Dプロジェクト盛岡	1,200	1,119	90	1,210	1,210	0	6.0	5.9	6.2	6.0	5.9	6.2	0.0	0.0	0.0			
LB-015	Dプロジェクト土浦	3,390	2,957	952	3,910	3,910	0	4.6	4.5/4.6	4.8	4.6	4.5/4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	4,240	3,852	1,727	5,580	5,580	0	4.2	3.9/4.0/ 4.1	4.4	4.2	3.9/4.1	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	5,740	4,934	2,285	7,210	7,220	10	4.3	4.2/4.4	4.5	4.3	4.2/4.4	4.5	0.0	0.0	0.0			
LB-020	Dプロジェクト久喜 I	3,900	3,537	1,422	4,960	4,960	0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-022	Dプロジェクト川越 I	3,530	3,237	1,082	4,310	4,320	10	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-023	Dプロジェクト川越 II	4,850	4,454	1,325	5,780	5,780	0	4.0	4.0/4.1	4.2	4.0	4.0/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-024	DPL犬山	3,940	3,558	1,151	4,710	4,710	0	4.2	4.1/4.2	4.4	4.2	4.1/4.2	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	4,340	3,990	1,259	5,250	5,250	0	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.8/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-026	Dプロジェクト久喜 III	7,630	6,847	2,642	9,520	9,490	▲30	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-027	Dプロジェクト久喜 IV	5,520	4,918	1,871	6,830	6,790	▲40	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-028	Dプロジェクト久喜 V	8,280	7,432	4,367	12,100	11,800	▲300	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-029	Dプロジェクト久喜 VI	5,140	4,571	2,148	6,920	6,720	▲200	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-030	Dプロジェクト八潮	6,400	5,992	1,157	7,370	7,150	▲220	4.0	3.5	4.3	4.0	3.5	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,328	3,371	12,700	12,700	0	4.2	3.9	4.4	4.2	3.9	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-032	Dプロジェクト松戸	7,370	6,821	1,738	8,560	8,560	0	3.9	3.6	4.0	3.9	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	2,080	1,804	575	2,380	2,380	0	5.0	4.9/5.1	5.2	5.0	4.9/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-034	Dプロジェクト盛岡 II	1,280	1,138	191	1,320	1,330	10	6.0	5.7/5.8/ 5.9	6.2	6.0	5.8/5.9	6.2	0.0	0.0	0.0			
LB-035	Dプロジェクト川越 III	7,200	6,535	2,444	9,020	8,980	▲40	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	3,014	1,095	4,110	4,110	0	4.2	4.1/4.3	4.4	4.2	4.1/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0			
LB-037	Dプロジェクト浦安 III	8,500	8,265	2,334	10,500	10,600	100	3.5	3.4/3.6	3.7	3.5	3.4/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,518	3,222	1,017	4,240	4,240	0	4.8	4.4	5.1	4.8	4.4	5.1	0.0	0.0	0.0			
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	1,510	1,333	576	1,910	1,910	0	4.5	4.2	4.7	4.5	4.2	4.7	0.0	0.0	0.0			
LB-041	Dプロジェクト小山	2,000	1,783	446	2,230	2,230	0	5.0	5.1	5.2	5.0	5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ②

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年2月期			2025年8月期			前期比		
					2025年 2月期	2025年 8月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法	
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,550	479	2,030	2,030	0	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0
LB-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,741	798	3,540	3,540	0	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	5.0/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0
LB-044	Dプロジェクト掛川	6,000	5,387	1,652	7,030	7,040	10	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
LB-045	Dプロジェクト広島西風	3,820	3,445	1,274	4,720	4,720	0	4.6	4.1	5.0	4.6	4.1	5.0	0.0	0.0	0.0
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	1,700	1,483	1,076	2,560	2,560	0	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0
LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	5,600	5,462	1,187	6,650	6,650	0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	1,040	985	324	1,310	1,310	0	4.1	4.1/4.2	4.3	4.1	4.1/4.2	4.3	0.0	0.0	0.0
LB-049	Dプロジェクト千葉北	7,640	7,164	1,955	9,110	9,120	10	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,633	1,636	9,270	9,270	0	3.9	3.6	4.0	3.9	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0
LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	6,900	6,236	1,783	8,020	8,020	0	4.2	4.2/4.3	4.4	4.2	4.2/4.3	4.4	0.0	0.0	0.0
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	3,600	3,203	976	4,220	4,180	▲40	4.4	4.2/4.3/ 4.6	-	4.4	4.2/4.3/ 4.6	-	0.0	0.0	-
LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	7,300	6,477	2,372	8,840	8,850	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,222	727	3,950	3,950	0	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0
LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	9,200	8,271	2,828	11,100	11,100	0	4.3	4.2/4.4	4.5	4.3	4.2/4.4	4.5	0.0	0.0	0.0
LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	4,300	4,170	719	4,910	4,890	▲20	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,469	1,040	6,510	6,510	0	4.0	3.7	4.2	4.0	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	7,300	6,986	1,473	8,560	8,460	▲100	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	12,002	2,397	14,400	14,400	0	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
LB-061	Dプロジェクト相模原	3,900	3,648	871	4,530	4,520	▲10	3.7	3.7/3.8	3.9	3.7	3.7/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0
LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	6,100	5,737	1,512	7,250	7,250	0	4.0	3.9	4.2	4.0	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,398	221	1,630	1,620	▲10	4.8	4.7/4.8	5.0	4.8	4.7/4.8	5.0	0.0	0.0	0.0
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,748	831	4,560	4,580	20	4.6	4.6/4.7	4.8	4.6	4.6/4.7	4.8	0.0	0.0	0.0
LB-065	Dプロジェクト和光A	10,750	10,477	1,722	12,200	12,200	0	3.5	3.2	3.8	3.5	3.2	3.8	0.0	0.0	0.0
LB-066	Dプロジェクト平塚	15,200	14,642	1,857	16,600	16,500	▲100	3.9	3.8/4.0	4.1	3.9	3.8/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0
LB-067	Dプロジェクト門真Ⅰ	3,120	3,054	345	3,410	3,400	▲10	5.0	4.8/5.2	-	5.0	4.8/5.2	-	0.0	0.0	-
LM-001	DPL三郷	16,831	15,878	4,921	20,800	20,800	0	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
LM-002	DPL福岡糟屋	13,300	12,331	6,468	18,100	18,800	700	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0
LM-003	DPL北九州	3,510	3,104	1,165	4,100	4,270	170	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	31,147	7,452	37,400	38,600	1,200	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
LM-005	DPL新習志野	5,930	5,703	1,586	6,670	7,290	620	4.5	3.9	5.0	4.5	3.9	5.0	0.0	0.0	0.0
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	31,124	5,575	36,600	36,700	100	3.7	3.6/3.8	3.9	3.7	3.8	3.9	0.0	0.0	0.0
LM-007	DPL浦安Ⅲ	30,000	29,830	1,169	30,900	31,000	100	3.3	3.3/3.4	3.5	3.3	3.3/3.4	3.5	0.0	0.0	0.0

# 不動産鑑定評価額 比較表 ③

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年2月期			2025年8月期			前期比					
					2025年 2月期	2025年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
<b>物流施設 合計</b>		<b>480,379</b>	<b>451,209</b>	<b>120,980</b>	<b>570,260</b>	<b>572,190</b>	<b>1,930</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
RE-001	クイズ恵比寿	7,650	7,229	4,470	11,500	11,700	200	3.1	3.3	3.3	3.1	3.3	3.3	0.0	0.0	0.0			
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,047	1,142	5,140	5,190	50	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-003	カスティア芝公園	2,630	2,347	762	3,030	3,110	80	3.4	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-004	カスティア銀座	2,520	2,244	735	2,950	2,980	30	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-005	カスティア広尾	2,220	2,025	364	2,370	2,390	20	3.2	3.3	3.4	3.2	3.3	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-006	カスティア日本橋	1,200	1,028	511	1,500	1,540	40	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,028	911	2,920	2,940	20	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-008	カスティア麻布十番	2,910	2,727	582	3,250	3,310	60	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,499	450	2,850	2,950	100	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-010	カスティア新宿夏目坂	1,865	1,751	148	1,900	1,900	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-011	カスティア銀座Ⅱ	1,800	1,584	685	2,240	2,270	30	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-012	カスティア渋谷櫻丘	1,400	1,343	246	1,570	1,590	20	3.2	3.4	3.4	3.2	3.4	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-013	カスティア西麻布霞町	2,143	2,219	810	3,000	3,030	30	3.4	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-014	カスティアお茶の水	1,770	1,615	1,174	2,770	2,790	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-015	カスティア参宮橋	1,393	1,430	729	2,110	2,160	50	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-016	カスティア水天宮	1,279	1,129	710	1,830	1,840	10	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-017	カスティア水天宮Ⅱ	1,138	1,014	635	1,630	1,650	20	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-018	カスティア新富町	932	842	477	1,310	1,320	10	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-019	カスティア新富町Ⅱ	825	757	412	1,160	1,170	10	3.6	3.6	3.8	3.6	3.6	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-020	カスティア原宿	887	851	458	1,310	1,310	0	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0			
RE-021	カスティア代々木上原	608	619	309	910	929	19	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	551	247	799	799	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-023	カスティア新宿7丁目	464	421	224	646	646	0	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-024	カスティア人形町	947	826	833	1,640	1,660	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	918	831	1,730	1,750	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-026	カスティア新御茶ノ水	914	841	568	1,360	1,410	50	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,196	963	2,120	2,160	40	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,065	724	1,770	1,790	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-029	カスティア新富町Ⅲ	675	603	347	943	951	8	3.5	3.2	3.7	3.5	3.2	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-030	カスティア新宿御苑	2,720	2,479	1,330	3,710	3,810	100	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ④

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年2月期			2025年8月期			前期比					
					2025年 2月期	2025年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-031	カスティア高輪台	860	812	537	1,340	1,350	10	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-032	カスティア東日本橋Ⅲ	666	595	338	934	934	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	443	203	645	647	2	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-034	カスティア新富町Ⅳ	400	379	204	584	584	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,117	572	1,680	1,690	10	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-036	カスティア南麻布	642	609	333	934	943	9	3.2	3.0	3.3	3.2	3.0	3.3	0.0	0.0	0.0			
RE-037	カスティア銀座Ⅲ	2,880	2,663	1,216	3,850	3,880	30	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,434	1,815	4,210	4,250	40	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-039	カスティア高輪	7,430	7,181	4,418	11,500	11,600	100	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-040	カスティア東日本橋	3,520	3,104	2,215	5,260	5,320	60	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-041	カスティア新宿	2,950	2,843	1,276	4,100	4,120	20	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-042	カスティア市ヶ谷	940	823	766	1,580	1,590	10	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	5,729	4,130	9,940	9,860	▲80	-	3.1	5.3	-	3.1	5.4	-	0.0	0.1			
RE-044	カスティア初台	2,030	1,915	994	2,890	2,910	20	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-045	カスティア初台Ⅱ	1,900	1,855	794	2,550	2,650	100	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-046	カスティア恵比寿	1,420	1,336	573	1,900	1,910	10	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-047	カスティア目黒かむろ坂	4,500	3,876	1,363	5,240	5,240	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-049	カスティア雪谷	1,110	960	419	1,370	1,380	10	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-050	カスティア祐天寺	1,450	1,267	282	1,530	1,550	20	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,283	576	1,860	1,860	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-052	カスティア菊川	817	710	339	1,040	1,050	10	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-053	カスティア目黒	844	821	608	1,440	1,430	▲10	3.4	3.1	3.5	3.5	3.2	3.6	0.1	0.1	0.1			
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	924	655	1,570	1,580	10	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-055	カスティア自由が丘	1,200	1,149	580	1,730	1,730	0	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-056	カスティア目白	988	911	428	1,330	1,340	10	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,342	1,087	3,410	3,430	20	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-058	カスティア豊町	1,140	1,059	550	1,580	1,610	30	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-059	カスティアタワー品川シーサイド	7,380	6,499	5,100	11,500	11,600	100	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-060	カスティア八雲	857	830	157	965	988	23	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-061	カスティア戸越駅前	1,560	1,439	1,000	2,440	2,440	0	3.7	3.5	3.8	3.7	3.5	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-062	カスティア本所吾妻橋	996	908	581	1,470	1,490	20	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-063	カスティア北沢	742	713	336	1,030	1,050	20	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ⑤

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年2月期			2025年8月期			前期比					
					2025年 2月期	2025年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-064	カスティア門前仲町	503	431	294	726	726	0	3.7	3.8	3.9	3.7	3.8	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-065	カスティア旗の台(注2)	392	431	36	174	468	294	3.6	3.2	3.7	3.6	3.2	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-066	カスティア森下	832	749	550	1,270	1,300	30	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-067	カスティア若林公園	776	746	273	1,020	1,020	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-068	カスティア浅草橋	792	716	453	1,140	1,170	30	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-069	カスティア入谷	546	492	300	768	793	25	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-070	カスティア北上野	2,641	2,303	1,526	3,790	3,830	40	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-071	カスティア森下Ⅱ	686	602	457	1,050	1,060	10	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-072	カスティア三ノ輪	1,430	1,241	708	1,930	1,950	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-073	カスティア尾山台	533	498	221	717	720	3	3.5	3.6	3.7	3.5	3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-074	カスティア中野	1,060	938	631	1,570	1,570	0	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-075	カスティア用賀	923	856	573	1,400	1,430	30	3.4	3.6	3.6	3.4	3.6	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-076	カスティア住吉	948	796	493	1,270	1,290	20	3.6	3.7	3.8	3.6	3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	2,160	1,870	1,489	3,280	3,360	80	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-078	カスティア押上	1,100	894	545	1,430	1,440	10	3.7	4.0/3.8	3.9	3.7	4.0/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,082	757	1,820	1,840	20	3.6	3.8/.3.7	3.8	3.6	3.8/.3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-080	カスティア中延	1,790	1,570	1,189	2,760	2,760	0	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,367	6,132	11,500	11,500	0	3.9	3.6	4.2	3.9	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-082	カスティア戸越	1,770	1,579	1,190	2,770	2,770	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-083	カスティア大井町	1,181	1,084	755	1,800	1,840	40	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-084	カスティア大森	1,500	1,330	759	2,090	2,090	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-085	カスティア三宿	1,900	1,736	1,043	2,780	2,780	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-086	カスティア荒川	1,660	1,447	1,272	2,680	2,720	40	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-087	カスティア大森Ⅱ	2,370	2,204	1,145	3,310	3,350	40	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-088	カスティア中目黒	3,800	3,857	1,552	5,340	5,410	70	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-089	カスティア目黒長者丸	2,030	2,003	896	2,850	2,900	50	3.2	3.0	3.4	3.2	3.0	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-090	カスティア目黒鷹番	1,750	1,684	565	2,270	2,250	▲20	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-091	カスティア大森Ⅲ	1,520	1,405	634	2,030	2,040	10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-093	カスティア目黒平町	1,165	1,146	353	1,480	1,500	20	3.3	3.1	3.5	3.3	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	4,350	3,278	1,791	5,110	5,070	▲40	4.7	4.5/4.9	-	4.7	4.5/4.9	-	0.0	0.0	-			
RE-095	カスティア本駒込	1,520	1,409	530	1,940	1,940	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,613	816	2,430	2,430	0	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ⑥

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年2月期			2025年8月期			前期比					
					2025年 2月期	2025年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-097	カスティア鶴見	666	574	341	897	916	19	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0			
RE-098	カスティア船橋	704	633	293	919	927	8	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-099	カスティア西船橋	783	695	384	1,110	1,080	▲30	4.4	4.2	4.5	4.4	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-105	カスティア野毛山	325	295	122	412	418	6	4.3	4.1	4.4	4.3	4.1	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-106	カスティア市川	461	385	271	657	657	0	4.3	4.2	4.5	4.3	4.2	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	5,300	4,256	2,643	6,910	6,900	▲10	4.4	4.2/4.6	-	4.4	4.3/4.7	-	0.0	0.1	-			
RE-108	カスティア武蔵小杉	1,680	1,572	537	2,100	2,110	10	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	2,982	1,827	4,770	4,810	40	4.6	4.4/4.8	-	4.6	4.4/4.8	-	0.0	0.0	-			
RE-110	パンフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	9,100	6,448	4,551	11,100	11,000	▲100	4.2	4.0/4.4	-	4.2	4.0/4.4	-	0.0	0.0	-			
RE-111	エルプレイス新子安	1,720	1,476	843	2,320	2,320	0	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	786	503	1,290	1,290	0	4.2	4.0/4.4	-	4.2	4.0/4.4	-	0.0	0.0	-			
RE-116	カスティア堺筋本町	1,490	1,243	936	2,150	2,180	30	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-117	カスティア新梅田	1,376	1,155	854	1,980	2,010	30	3.9	4.0	4.1	3.9	4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
RE-118	カスティア阿倍野	4,368	3,873	3,106	6,820	6,980	160	3.8	3.9	4.0	3.8	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-119	カスティア栄	1,010	886	533	1,410	1,420	10	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-123	カスティア東比恵	960	805	574	1,360	1,380	20	4.1	4.3	4.3	4.1	4.3	4.3	0.0	0.0	0.0			
RE-124	カスティアタワー長堀橋	3,400	2,834	2,575	5,360	5,410	50	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-125	カスティア三宮	1,230	994	695	1,690	1,690	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0			
RE-126	カスティア勾当台公園	481	401	236	611	638	27	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-127	カスティア一番町	783	635	374	1,020	1,010	▲10	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-128	カスティア大町	656	592	296	886	889	3	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0			
RE-129	カスティア上町台	2,190	1,907	1,342	3,240	3,250	10	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-130	カスティアタワー肥後橋	2,670	2,231	1,838	4,060	4,070	10	4.0	3.8	4.2	4.0	3.8	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-132	カスティア伏見	2,260	1,830	1,399	3,290	3,230	▲60	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-134	カスティア薬院	930	843	606	1,440	1,450	10	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-135	カスティア壬生	1,193	990	719	1,710	1,710	0	3.9	3.7	4.0	3.9	3.7	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-136	カスティア榴ヶ岡	1,208	1,020	909	1,930	1,930	0	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,303	656	2,970	2,960	▲10	4.8	4.7/5.1	-	4.9	4.8/5.2	-	0.1	0.1	-			
RE-139	カスティア志賀本通	1,730	1,416	953	2,470	2,370	▲100	4.1	3.9	4.2	4.1	3.9	4.2	0.0	0.0	0.0			
RE-140	カスティア京都西大路	973	936	123	1,060	1,060	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-141	カスティア人形町Ⅲ	2,000	1,860	1,289	3,120	3,150	30	3.3	3.1	3.4	3.3	3.1	3.4	0.0	0.0	0.0			
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2,020	1,673	646	2,340	2,320	▲20	4.7	4.5/4.9	-	4.7	4.5/4.9	-	0.0	0.0	-			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ⑦

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年2月期			2025年8月期			前期比					
					2025年 2月期	2025年 8月期	前期比	直選法			DCF法			直選法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,673	246	2,110	1,920	▲190	4.3	4.1	4.5	4.4	4.2	4.6	0.1	0.1	0.1			
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,492	37	1,530	1,530	0	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-146	セレスプロ-テ桜新町 (注3)	1,070	1,169	300	1,470	1,470	0	4.0	4.0/4.2	-	4.0	4.0/4.2	-	0.0	0.0	-			
RE-147	カスティア京都西七条 (注3)	1,000	1,027	12	1,040	1,040	0	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
<b>居住施設 合計</b>		<b>241,939</b>	<b>213,071</b>	<b>120,791</b>	<b>331,417</b>	<b>333,863</b>	<b>2,446</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,407	1,582	9,000	8,990	▲10	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0			
RM-003	クイズゲート浦和	4,270	3,955	564	4,530	4,520	▲10	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0			
RM-004	ウニクス高崎	3,000	2,832	447	3,280	3,280	0	5.7	5.4	5.9	5.7	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0			
RM-005	アクロスプラザ三芳 (底地)	3,740	3,740	360	4,040	4,100	60	-	4.2	-	-	4.2	-	-	0.0	-			
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,528	691	8,390	8,220	▲170	5.3	5.0	5.5	5.6	5.0	5.5	0.3	0.0	0.0			
RM-007	ASOBOX (底地)	1,600	1,617	622	2,200	2,240	40	-	4.7	-	-	4.7	-	-	0.0	-			
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,548	451	4,000	4,000	0	4.8	4.3	5.1	4.8	4.3	5.1	0.0	0.0	0.0			
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,717	992	8,720	8,710	▲10	5.1	4.9	5.4	5.1	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0			
RM-010	フォレオ博多	3,200	3,083	706	3,790	3,790	0	4.5	4.3	4.8	4.5	4.3	4.8	0.0	0.0	0.0			
RM-011	アクロスモール泉北 (底地)	3,250	3,383	606	3,970	3,990	20	-	4.3	-	-	4.3	-	-	0.0	-			
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,315	3,984	36,300	37,300	1,000	4.7	4.5	5.0	4.7	4.5	5.0	0.0	0.0	0.0			
RR-001	ライフ相模原若松店	1,670	1,617	352	1,930	1,970	40	4.4	3.9	4.4	4.3	4.0	4.5	▲0.1	0.1	0.1			
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,752	1,317	8,070	8,070	0	5.4	5.1	5.6	5.4	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0			
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	2,390	2,390	300	2,670	2,690	20	-	4.9	-	-	4.9	-	-	0.0	-			
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	2,230	2,016	553	2,580	2,570	▲10	5.7	5.8	5.9	5.7	5.8	5.9	0.0	0.0	0.0			
RR-005	平塚商業施設 (底地)	5,620	5,857	1,152	6,960	7,010	50	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-			
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	4,500	4,541	1,018	5,440	5,560	120	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-			
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	756	17	774	774	0	4.1	3.7	4.2	4.1	3.7	4.2	0.0	0.0	0.0			
RR-008	フォレオ菖蒲	5,000	4,820	499	5,290	5,320	30	4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0			
RR-009	ハピアス海田 (底地)	1,400	1,471	108	1,560	1,580	20	-	4.8	-	-	4.8	-	-	0.0	-			
RU-001	COMBOX310	4,480	5,347	32	5,360	5,380	20	5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0			
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,645	74	2,720	2,720	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0			
<b>商業施設 合計</b>		<b>118,639</b>	<b>116,344</b>	<b>16,439</b>	<b>131,574</b>	<b>132,784</b>	<b>1,210</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,520	659	5,150	5,180	30	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0			

# 不動産鑑定評価額 比較表 ⑧

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得 (予定) 価格	2025年 8月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年2月期			2025年8月期			前期比					
					2025年 2月期	2025年 8月期	前期比	直還法			DCF法			直還法			DCF法		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
HO-002	スーパーホテルR奈良駅前・三条通り	1,470	1,367	72	1,410	1,440	30	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0			
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	4,500	5,194	▲694	4,490	4,500	10	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
HO-004	アマネク金沢	5,200	4,837	422	5,210	5,260	50	4.9	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	▲0.1	0.0	0.0			
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	2,929	1,040	3,920	3,970	50	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0			
HO-006	MIMARU東京 赤坂	3,116	3,114	275	3,340	3,390	50	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	5,114	5,087	482	5,490	5,570	80	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0			
<b>ホテル 合計</b>		<b>27,340</b>	<b>27,051</b>	<b>2,258</b>	<b>29,010</b>	<b>29,310</b>	<b>300</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	734	605	1,340	1,340	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0			
OT-002	油壺マリーナビルズ	1,100	951	358	1,320	1,310	▲10	5.8	5.6	5.9	5.8	5.6	5.9	0.0	0.0	0.0			
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	7,600	6,793	1,836	8,460	8,630	170	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0			
OT-004	シャープ広島ビル	1,850	1,736	263	2,000	2,000	0	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0			
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエル シア大田大森西店	1,380	1,368	41	1,410	1,410	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0			
OT-006	GRANODE広島	28,800	27,179	6,020	33,200	33,200	0	4.0	3.8	4.1	4.0	3.8	4.1	0.0	0.0	0.0			
<b>その他資産 合計</b>		<b>41,660</b>	<b>38,764</b>	<b>9,125</b>	<b>47,730</b>	<b>47,890</b>	<b>160</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
<b>ポートフォリオ 合計</b>		<b>909,957</b>	<b>846,441</b>	<b>269,595</b>	<b>1,109,991</b>	<b>1,116,037</b>	<b>6,046</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

## 今後の取得予定物件

RE-145	(仮称) カスタリア西船橋Ⅱ (注4)	2,725	-	-	2,830	2,830	0	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0
HO-008	アマネク熊本 (注4)	4,750	-	-	-	5,300	-	-	-	-	4.6	4.6	4.8	-	-	-

(注1) Dプロジェクト町田については、2025年8月29日付で準共有持分20%を、また、2025年9月1日付で残りの準共有持分80%を売却済みです。

(注2) 2025年4月1日付で、カスタリア上池台からカスタリア旗の台に名称変更しています。同物件は、2024年7月より建替えを実施し2025年8月に建替え後の運用を開始しており、取得価格については建替え後の数値を記載しています。また、2025年2月期の鑑定評価額については建替え後の借地権付建物を所与とした借地権（建替え中の建物の敷地）のみの部分鑑定評価です。

(注3) 2025年3月28日付で取得したセレッソプロテ桜新町及び2025年8月25日付で取得したカスタリア京都西七条の2025年2月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注4) (仮称) カスタリア西船橋Ⅱは2025年12月、アマネク熊本は2026年7月竣工予定の開発物件です。(仮称) カスタリア西船橋Ⅱは2026年2月27日、アマネク熊本は2026年12月22日付の取得を予定しています。

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	2025年2月期				2025年8月期			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	20,544	94.9	131,536	5.7	21,302	95.0	137,440	6.0
金融機関	210	1.0	1,350,368	58.8	210	0.9	1,332,705	58.1
銀行・信託銀行	65	0.3	1,203,072	52.4	66	0.3	1,207,224	52.6
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	54	0.2	126,654	5.5	55	0.2	130,971	5.7
信託銀行	11	0.1	1,076,418	46.9	11	0.0	1,076,253	46.9
生命保険会社	9	0.0	55,137	2.4	7	0.0	45,224	2.0
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	136	0.6	92,159	4.0	137	0.6	80,257	3.5
信用金庫	77	0.4	37,620	1.6	78	0.3	40,558	1.8
その他	59	0.3	54,539	2.4	59	0.3	39,699	1.7
その他国内法人	465	2.1	137,287	6.0	474	2.1	179,238	7.8
外国人	399	1.8	500,867	21.8	414	1.8	505,745	22.0
証券会社	22	0.1	175,181	7.6	25	0.1	140,111	6.1
<b>合計</b>	<b>21,640</b>	<b>100.0</b>	<b>2,295,239</b>	<b>100.0</b>	<b>22,425</b>	<b>100.0</b>	<b>2,295,239</b>	<b>100.0</b>

## 主要投資主

氏名又は名称	2025年8月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	518,003	22.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	403,074	17.6
大和ハウス工業株式会社	131,200	5.7
野村信託銀行株式会社 (投信口)	117,052	5.1
SMBC日興証券株式会社	42,291	1.8
ステート ストリート バンク ウェスト クライアン トリーティ 505234	33,757	1.5
ステート ストリート バンク アンド トラスト カ パニー 505001	32,534	1.4
ステート ストリート バンク アンド トラスト カ パニー 505103	31,618	1.4
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	30,888	1.3
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	30,848	1.3
<b>合計</b>	<b>1,371,265</b>	<b>59.7</b>

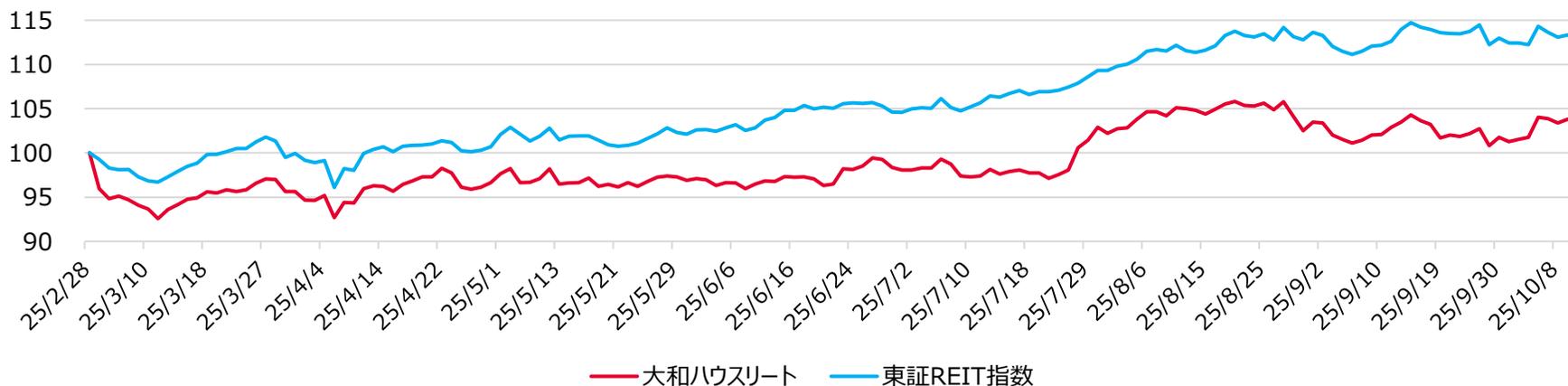
# 投資口価格の推移

## 投資口価格及び売買高の推移



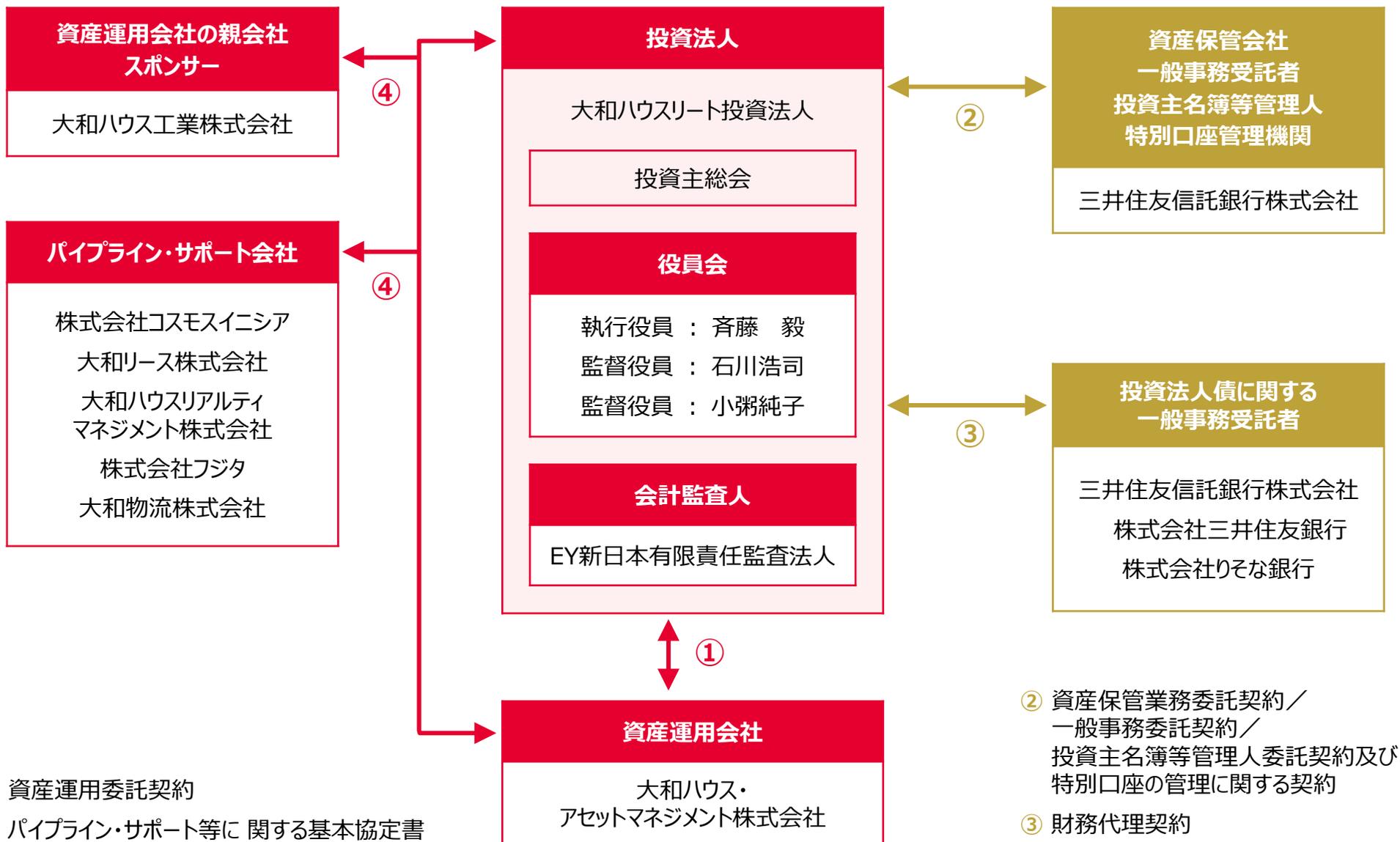
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。また、2025年9月1日付で実施した投資口分割（2分割）を考慮しています。

## 相対価格の推移



(注) 2025年2月期の期末（2025年2月28日）の終値を100とし、投資口価格及び東証REIT指数の終値を指数化しています。

# 投資法人の仕組み図



① 資産運用委託契約

④ パイプライン・サポート等に関する基本協定書

② 資産保管業務委託契約／  
一般事務委託契約／  
投資主名簿等管理人委託契約及び  
特別口座の管理に関する契約

③ 財務代理契約

## ご注意事項

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