

2026年2月期（第40期）決算説明資料

2026年4月16日



1. 決算ハイライトと今後の戦略

ページ

- ◆ 2026年2月期 決算ハイライト 3
- ◆ 2026年2月期 運用状況 4
- ◆ DPU成長目標と達成への見通し 5
- ◆ 成長目標の達成に向けて 6
- ◆ 足もとは成長加速に向けた準備 7
- ◆ 外部成長戦略 8
- ◆ 物件入替 9

2. 運用状況

- ◆ 物流施設の運用状況 11-13
- ◆ 居住施設の運用状況 14-16
- ◆ 商業施設・その他資産の運用状況 18
- ◆ ホテルの運用状況 19

3. 決算概要

- ◆ 2026年2月期 損益計算書 (P/L) 21
- ◆ 2026年2月期 貸借対照表 (B/S) 22
- ◆ 2026年8月期及び2027年2月期 業績予想 23
- ◆ 1口当たり予想分配金の内訳 24

4. 財務状況

- ◆ 財務状況 26-27

5. ESGへの取り組み

ページ

- ◆ ESG外部評価 29
- ◆ 環境・社会に関する取り組み 30
- ◆ ガバナンスに関する取り組み 31

Appendix

- ◆ 大和ハウスグループの強固なスポンサーサポート 33
- ◆ 資産規模と1口当たり分配金の推移 34
- ◆ 財務指標の推移 35
- ◆ 業績推移 36
- ◆ ポートフォリオ推移 37
- ◆ 貸借対照表 38
- ◆ 損益計算書 39
- ◆ 物流施設の事業環境 40
- ◆ 居住施設・商業施設・ホテルの事業環境 41
- ◆ ポートフォリオ・サマリー (2026年2月28日現在) 42
- ◆ ポートフォリオ一覧 43-46
- ◆ 不動産鑑定評価額 比較表 47-54
- ◆ 投資主の状況 55
- ◆ 投資口価格の推移 56
- ◆ 投資法人の仕組み図 57

1. 決算ハイライトと今後の戦略

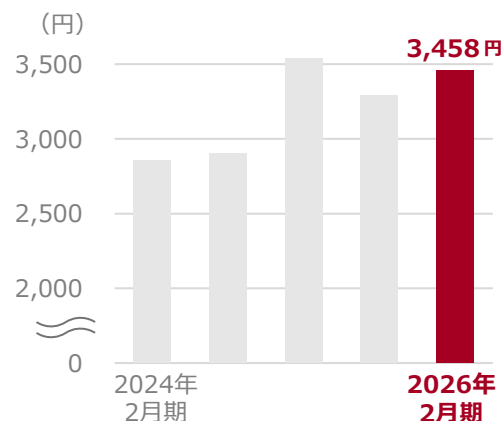
2026年2月期 決算ハイライト

物件売却益の還元に加え、内部成長が牽引し、分配金は予想比 +58円

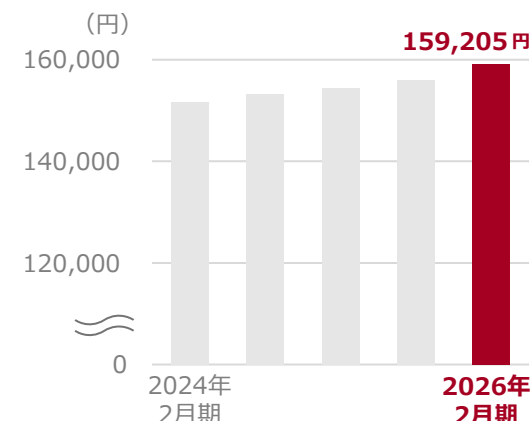
決算ハイライト

1口当たり分配金 (分割後) 3,458円	前期比 (分割後換算) +170円 予想比 +58円
1口当たりNAV (のれんを除く) (分割後) 159,205円 1口当たりNAV 168,374円	前期比 (分割後換算) +3,251円
LTV (のれんを除く) 45.5% 鑑定LTV (のれんを除く) 34.7%	前期比 +0.1ポイント ▲0.3ポイント

1口当たり分配金の推移 (分割後換算)



1口当たりNAV(のれんを除く)の推移 (分割後換算)



トピックス

◆ 物件入替

取得：ホテル	1 物件	101 億円
居住施設	1 物件	26 億円
売却：BTS型物流施設	1 物件	93 億円 (準共有持ち分80%)

- 豊富な含み益を活かした売却益の還元

◆ 内部成長の強化

- 居住施設・物流施設を中心とする賃料の増加

◆ 自己投資口の取得

取得金額：	約70 億円
取得/消却投資口数：	50,633口 (発行済投資口数比 1.10%)

2026年2月期 運用状況

継続的な物件入替により、ポートフォリオは引き続き安定的に推移

ポートフォリオの運用状況

取得価格合計(百万円)

915,434

前期比
+5,476百万円

稼働率

99.1%

前期比
▲0.2ポイント

NOI利回り(注)

4.8%

前期比
▲0.1ポイント

償却後NOI利回り(注)

3.6%

▲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
473,019	51.7%	244,602	26.7%
稼働率	前期比	稼働率(注)	前期比
99.4%	-0.4 ポイント	97.1%	-0.3 ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
4.5%	3.4%	5.3%	3.7%
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
118,639	13.0%	37,514	4.1%
稼働率	前期比	稼働率	前期比
99.2%	-0.1 ポイント	100.0%	±0.0 ポイント
NOI利回り	償却後	NOI利回り	償却後
5.0%	3.9%	4.9%	3.5%

その他資産

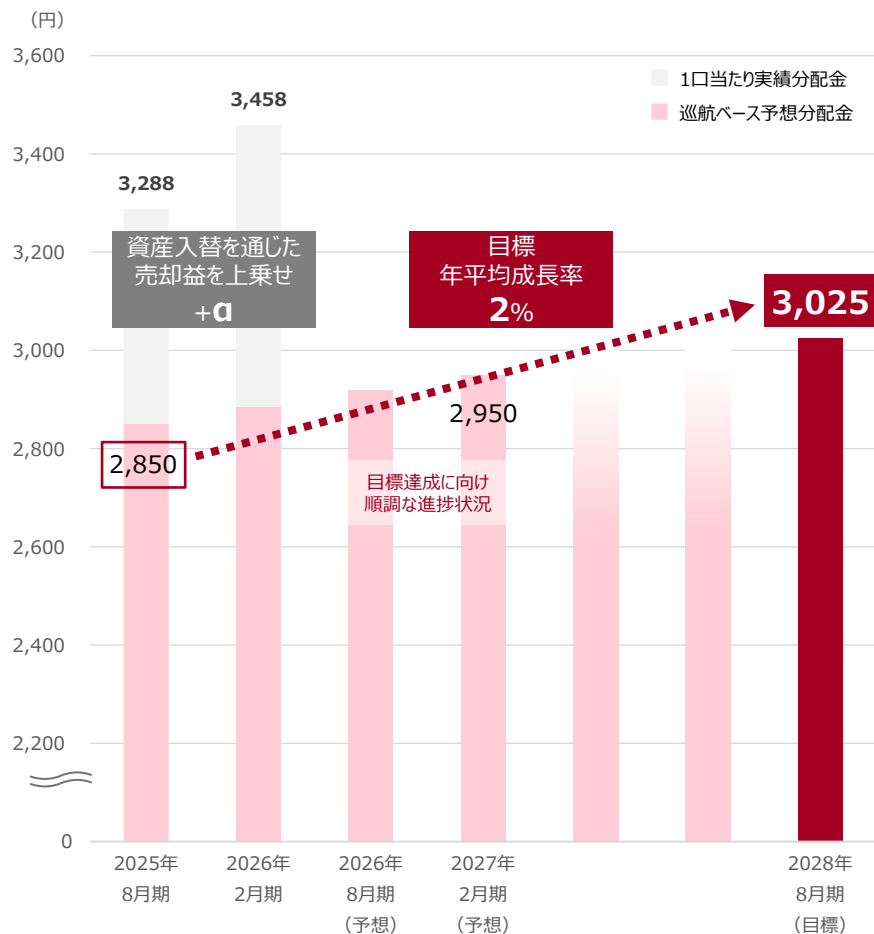
取得価格(百万円)	比率
41,660	4.6%
稼働率	前期比
99.6%	+2.6 ポイント
NOI利回り	償却後
5.2%	3.9%

(注) 居住施設の稼働率は、2026年2月27日付で取得したカスティア西船橋Ⅱ（2026年3月以降入居開始）を除くと97.9%です。

DPU成長目標と達成への見通し

- ◆ 巡航ベース予想分配金^(注)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1年経過し、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 当初目標)	2027年2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 57.1% (+100円)	■ 物件取得: +57円 居住施設2物件・ホテル1物件を 取得済み 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 BTS型物流施設1物件を売却済み
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: +33円 ■ 居住施設: +42円 ■ 商業・ホテル等: +15円 物流施設・居住施設を中心とした賃料 上昇
3年間	計175円	当初1年半	■ 金利コスト増加: -45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: +33円 2026年2月期 70億円実施済み
			計100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。

- ◆ 賃料増額改定への取り組みにより、居住施設の高成長に加え、BTS型物流施設においても内部成長を実現
- ◆ 今後の外部成長に向けて、運営状況の好調なパイプライン物件を有する

内部成長

BTS型物流施設においても内部成長が進展

- 物流施設の契約満了テナントの賃料増加率：+4.5%（2026年2月期）
- うち、BTS型物流施設の賃料増加率：+6.3%
- 居住施設の入替時賃料増加率：+14.6%（過去最高水準が継続）

外部成長

資産入替戦略の継続と成長余力の確保

- 成長性が限定的な物件の売却と、成長性や利回りの高い物件の取得を通じてポートフォリオの再構築を図る
- 運営状況が好調で将来の成長余力のあるパイプライン物件を有する

財務・資本 戦略

累計130億円の自己投資口の取得を実行

- 資本効率の観点で適時適切な自己投資口の取得を継続
- 2026年2月期は約70億円（発行済投資口に対して1.10%）を取得・消却
- 柔軟な借入期間や変動金利導入等によるコストコントロール

物件売却益は
原則として全額投資主に還元

+αの追求

資産入替を通じた売却益を上乗せ

+

巡航DPU成長

年平均+2%

の着実な達成

- ◆ 物件入替の継続と手元資金の活用により、成長が見込める物件へ資金を投下
- ◆ 物件取得によるDPU上昇効果と比較し、市場環境を適時適切に判断しながら、自己投資口の取得は継続する方針

物件入替

成長力が限定的な物件を見定め売却対象を選定



- BTS型物流施設、底地、その他の内部成長の見込みが低い物件を選定
- スポンサーのリブネス事業との協働を中心に、第三者との入替にも取組む

<リブネス事業スキームイメージ図>



出所：大和ハウス工業

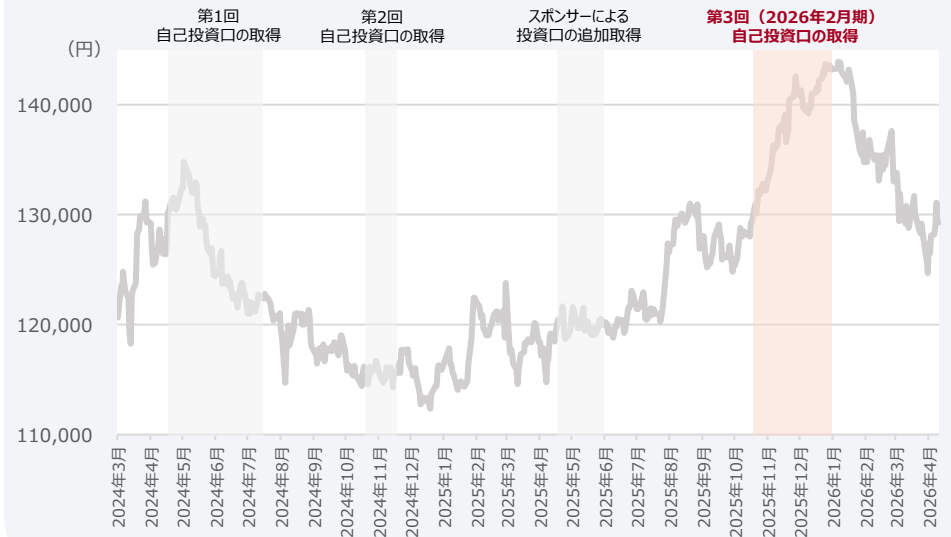
自己投資口の取得

金利上昇局面においても、底堅い投資口価格の推移



- 足もとの金利動向はボラティリティが大きく、今後の見通しを注視
- 投資口価格が低位長期化する場合は、自己投資口の取得を継続

<本投資法人の投資口価格推移>



(注) 2025年9月1日付で実施した投資口分割を考慮しています。

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

大和ハウスグループの主なパイプライン（抜粋）

ホテル 居住施設 物流施設 商業施設

物件名称	タイプ	所在地	竣工(予定)年月
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
コンフォートホテルERA札幌北口	ホテル	北海道札幌市	2025年11月
リーラ横浜川和町	コンパクト・ファミリー	神奈川県横浜市	2025年12月
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年5月
DPL東雲	マルチテナント型	東京都江東区	2026年4月
DPL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
DPL松戸Ⅱ	マルチテナント型	千葉県松戸市	2024年4月
DPL相模原Ⅱ	マルチテナント型	神奈川県相模原市	2027年9月
DPL大阪南港Ⅰ	マルチテナント型	大阪府大阪市	2026年7月
浦和カルエ（区分所有権）	アーバン型	埼玉県浦和市	2026年6月
（仮称）西橋本リブネスPJ	モール型	神奈川県相模原市	2005年8月 （改修中）

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

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



開発物件の取得（アマネク熊本）



（注）完成イメージです。

- ✓ 熊本県内最大の繁華街に立地する2026年7月竣工予定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

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）2026年2月28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。

- ◆ 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
- ◆ 首都圏の主要ターミナル駅に近い新築の居住施設を取得

取得 カスタリア西船橋Ⅱ

- ◆ ターミナル駅に近い新築ファミリー向け居住施設



所在地	千葉県船橋市
建築時期	2026年1月
取得価格	2,662 百万円
鑑定評価額	2,950 百万円
取得日	2026年2月27日
鑑定NOI利回り	4.6%

- ✓ JR中央・総武線、JR武蔵野線、東京メトロ東西線「西船橋」駅から徒歩4分に立地
- ✓ スポンサー開発物件をフォワードコミットメントにより取得
- ✓ 新築で駅近のファミリー向け居住施設として、将来的な内部成長が見込める
- ✓ 1階を店舗、2階から5階を住宅で構成

居住施設

スポンサーパイプライン



取得 ダイワロイネットホテル西新宿

- ◆ 東京都心プライム立地のホテル



所在地	東京都新宿区
建築時期	2018年12月
取得価格	10,174 百万円
鑑定評価額	12,400 百万円
取得日	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

ホテル

スポンサーパイプライン

売却

Dプロジェクト町田



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
売却益	2,791 百万円
2025年8月期	557 百万円
2026年2月期	2,234 百万円
売却日	2025年8月29日・9月1日
NOI利回り(注)	3.7%

BTS型物流施設

スポンサー出資のSPCへ売却

2期に分けて売却益を還元

(注) 2025年2月期実績における年換NOI÷売却価格

2. 運用状況

<運用状況>

- ◆ 2025年9月 BTS型 1物件売却（売却価格 9,360百万円）
（8月に 20%持分を売却後、9月に 80%持分を売却）
- ◆ 期末稼働率 99.4%（前期比 ▲0.4ポイント）

<賃料改定・契約更改の状況>

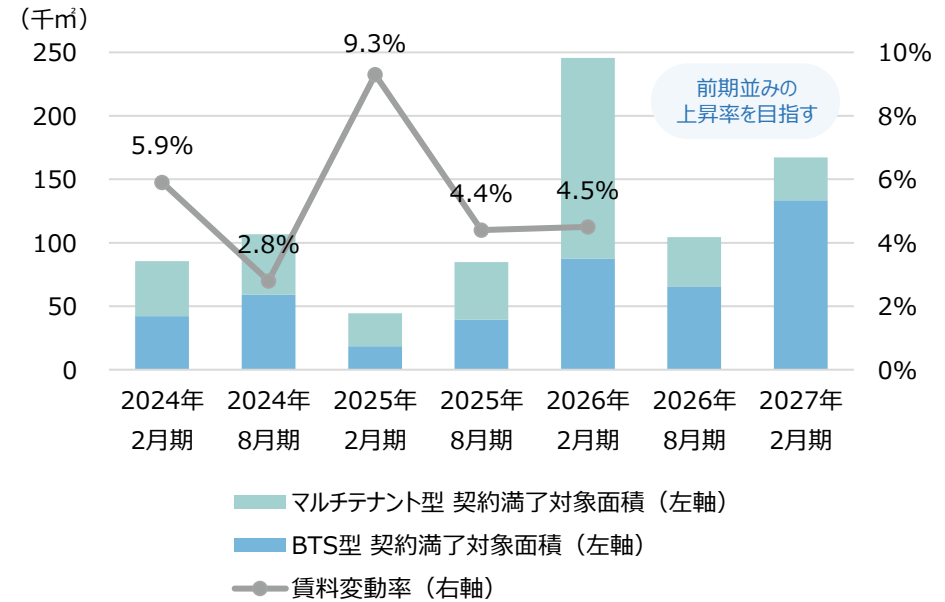
- ◆ 賃料改定： 3テナント 同条件改定
- ◆ 契約満了： 5テナント 増額再契約
3テナント 増額期間延長
3テナント 入替
1テナント リーシング中

月額賃料増額
+12,504千円/月
+4.5%

【今後の予定】

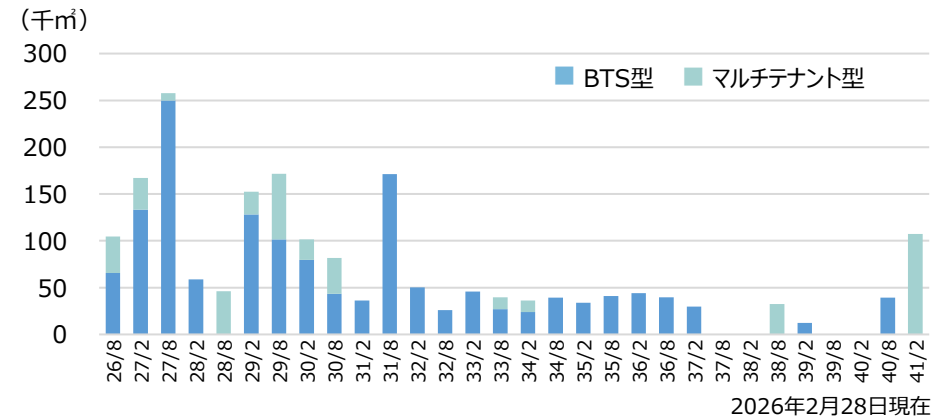
	2026年8月期	2027年2月期
◆ 賃料改定：	1テナント → 同条件改定済	3テナント
◆ 契約満了：	8テナント → 増額+普通借から定借へ切替済 1 → 増額更新予定 1	7テナント

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



2026年2月28日現在、賃料変動率はリーシング中のテナントを除きます。

賃貸借契約満了時期の分散状況（賃貸面積ベース）



2026年2月28日現在

マルチテナント型に加え、BTS型においても賃料増額を実現

～賃料ギャップの解消、CAPEX投資、定期借家契約への切り替え、CPI条項導入等の賃料増額への取り組み～

▼ BTS型の賃料増額事例

◆ 2026年2月期実績

- BTS型の4テナントにおいて、平均で**+6.3%**の増額再契約・期間延長
- このうち3テナントは、賃料増額が難しい契約形態である**普通借家契約**でありながら、**賃料増額交渉により賃料増額を実現**
- テナントの環境改善のためのCAPEX投資を賃料増額に反映

定期借家契約

BTS型
福岡エリア物件 +13.4%

BTS型
関越道/国道16号エリア物件 +1.4%

普通借家契約

BTS型
千葉湾岸エリア物件 +7.3%

BTS型
千葉湾岸エリア物件 +7.0%

◆ 2026年8月期の進捗

- 契約満了に際し、普通借家契約から**定期借家契約に切り替える**とともに、賃料を増額し**インフレへの対応を強化**
- 契約満了時期を迎える他のテナントについても、賃料増額を目指し交渉中

BTS型
八王子エリア物件 +3.7%

▼ BTS型のテナント入替事例

◆ 2025年8月期実績

- オーダーメイド仕様のBTS型でもテナント入替を実現
- 旧テナント退去の翌日に**ダウンタイムなし**で新テナントが入居

BTS型
八王子エリア物件 テナント入替

▼ マルチテナント型の賃料増額事例

◆ 2026年2月期実績

- 再契約時・テナント入替時に順調に賃料増額

マルチテナント型
再契約 九州エリアテナント +16.3%

マルチテナント型
入替 福岡エリアテナント +18.1%

▼ CPI条項の導入

◆ 2026年2月期実績

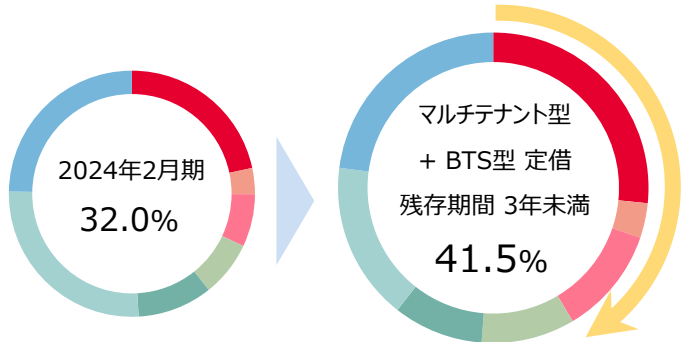
- **CPIの変動率を基準**として、定期的に賃料を改定する条項を**初めて導入**

原則として5年超の契約については、インフレに対応するCPI条項の導入をテナントに打診

マルチテナント型
千葉県内陸エリア物件テナント CPI条項の導入

物流施設の運用状況 ③

タイプ別 (年間賃料ベース)



■ マルチテナント型	26.6%
BTS型 定期借家契約 残存期間	
■ 1年未満	3.6%
■ 1年以上 3年未満	11.2%
■ 3年以上 5年未満	9.7%
■ 5年以上 7年未満	9.4%
■ 7年以上	16.5%
■ BTS型 普通借家契約	22.9%
2026年2月28日現在	

概況

- ◆ 市場の需給バランスが改善傾向に転じる中、リーシングは順調で、期末稼働率は99.4%と引き続き高い水準を維持
- ◆ 再契約時やテナント入替時に賃料増額を実現

見通し

- ◆ 2026年8月期と2027年2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

首都圏のエリア別マーケット空室率と保有物件の平均的な月額賃料坪単価水準



(注) 保有物件の平均的な月額賃料坪単価水準については、冷凍・冷蔵設備等を有するため賃料坪単価が相対的に高い物件を除外しています。
出所: CBRE「物流エリア分析における定期調査 (2025年Q4)」(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4四半期」(大型マルチテナント型物流施設の首都圏の空室率及び実質賃料指数)

過去最高のテナント入替時・更新時の賃料増加率

<運用状況>

- ◆ 2026年2月 1 物件取得（取得価格 2,662百万円）
- ◆ 期中平均稼働率は予想の 97.5%に対し 97.8%^(注)（+0.3 ポイント）
(注) 2026年2月27日付取得のカスタリア西船橋Ⅱを除きます。
- ◆ 2 物件で大規模修繕工事を実施
(築10年以上の 128 物件中、112 物件で実施済み)

<賃料の状況>

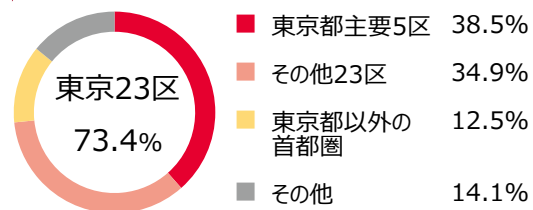
- ◆ テナント入替時の賃料増額
全体 ① +11,666 千円/月
うち主要5区 +5,572 千円/月
- ◆ テナント更新時の賃料増額
② +4,139 千円/月
- ◆ サブリース契約等の賃料増額
③ +1,334 千円/月

①～③合計
月額賃料増額
+17,140千円/月

住戸タイプ別 (戸数ベース)

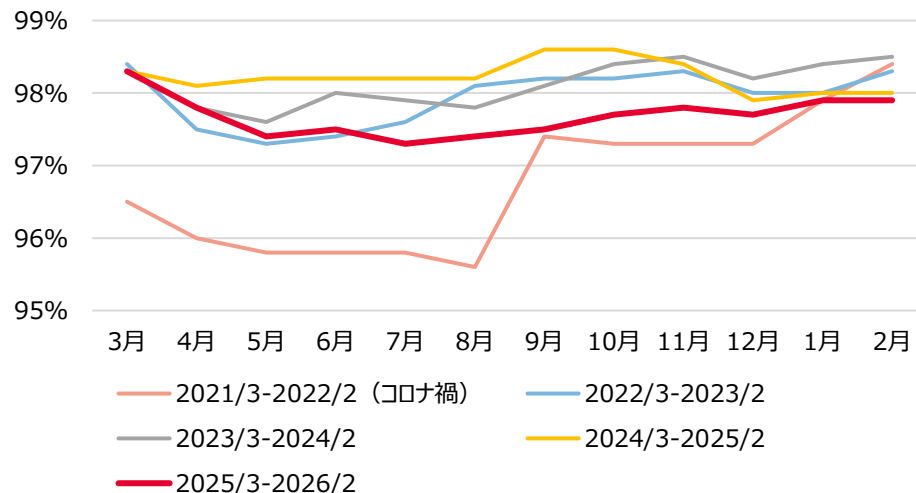


地域別 (取得価格ベース)



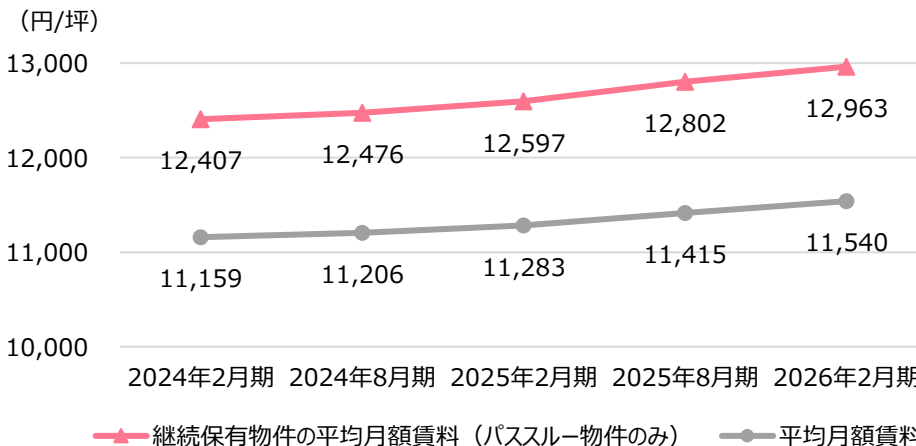
2026年2月28日現在

月末稼働率



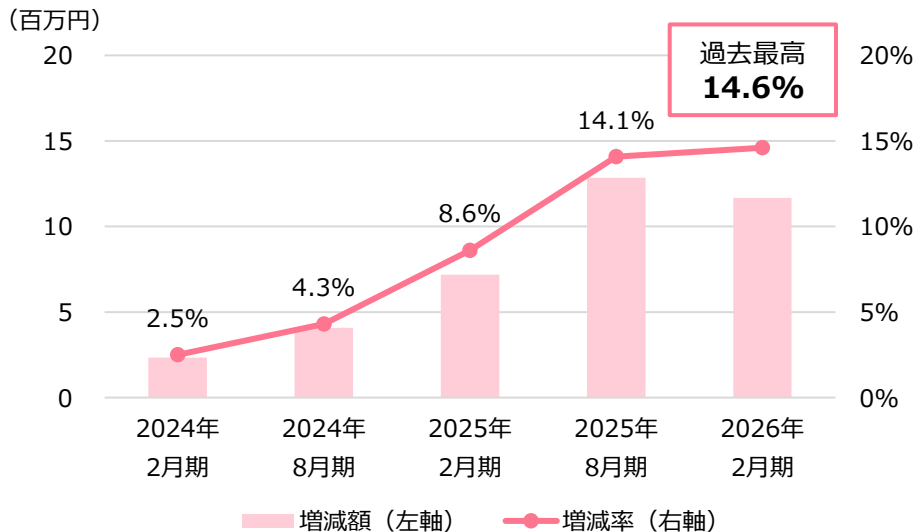
(注) 2026年2月末の稼働率は、2026年2月27日付で取得したカスタリア西船橋Ⅱ（2026年3月以降入居開始）を除いて記載しています。

平均月額賃料の状況



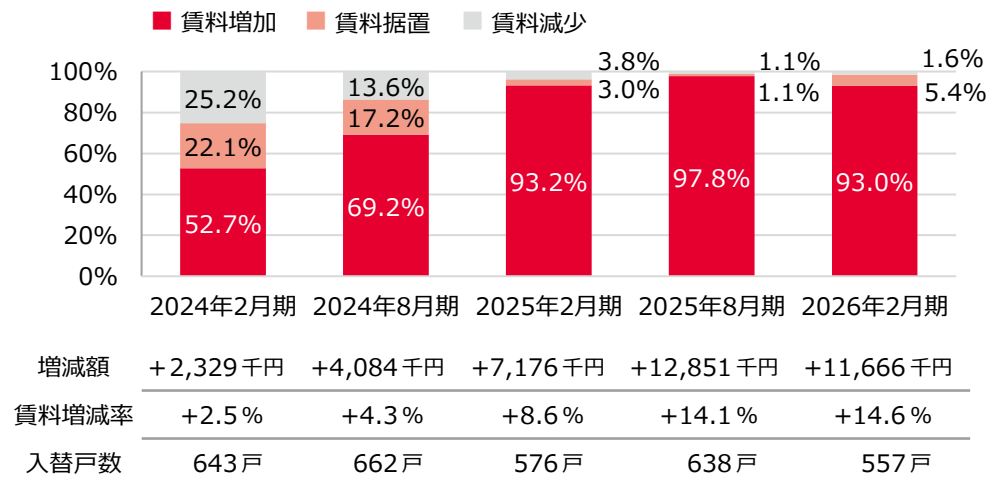
居住施設の運用状況 ②

テナント入替時の月額賃料の増減

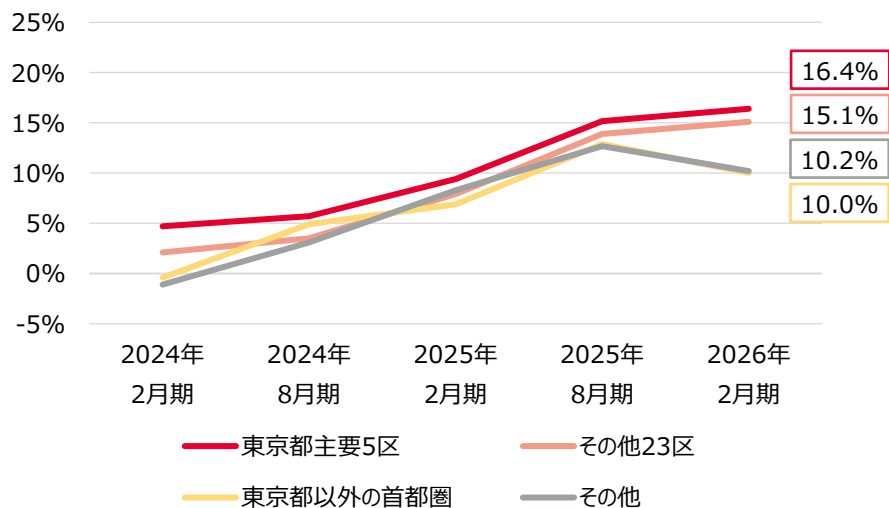


テナント入替時の月額賃料の状況

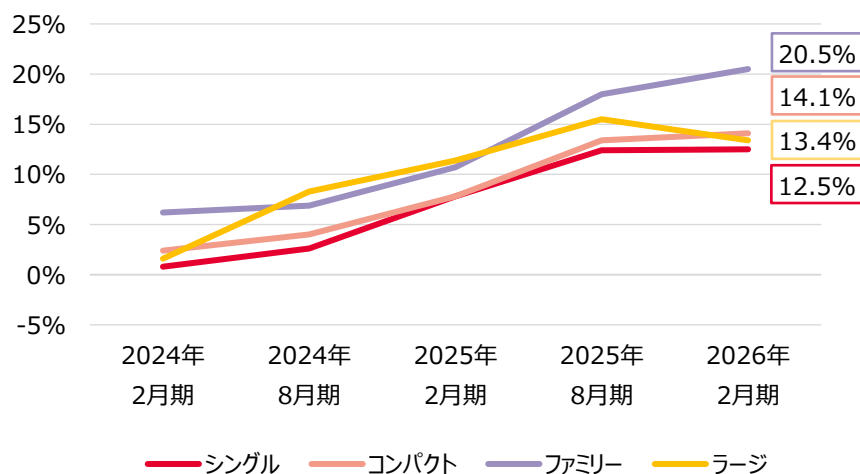
(テナント入替戸数の比率)



エリア別内訳

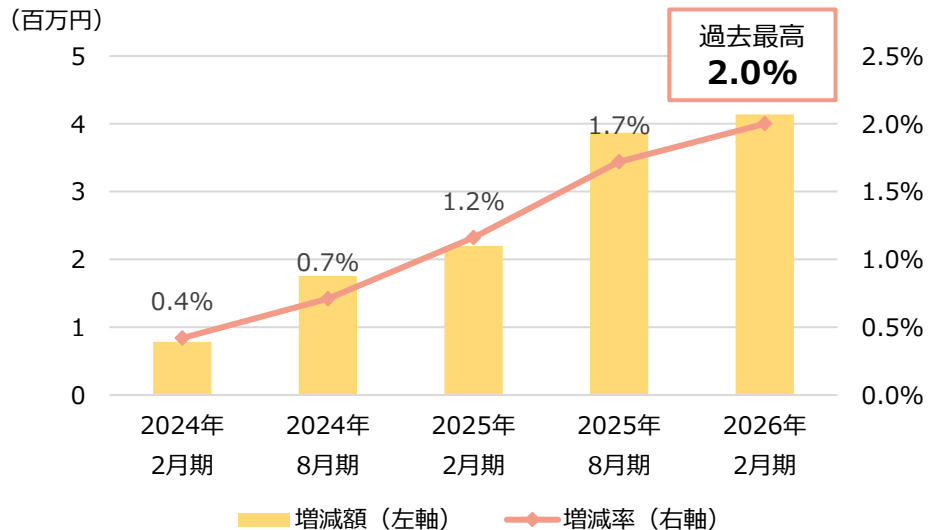


住戸タイプ別内訳

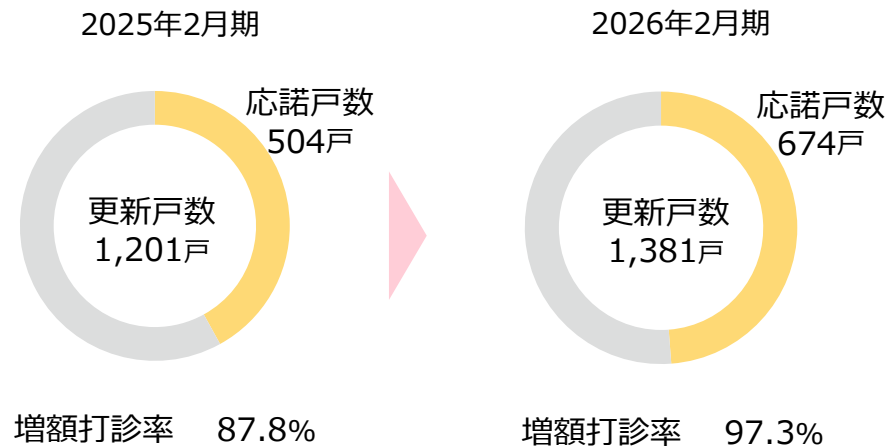


居住施設の運用状況 ③

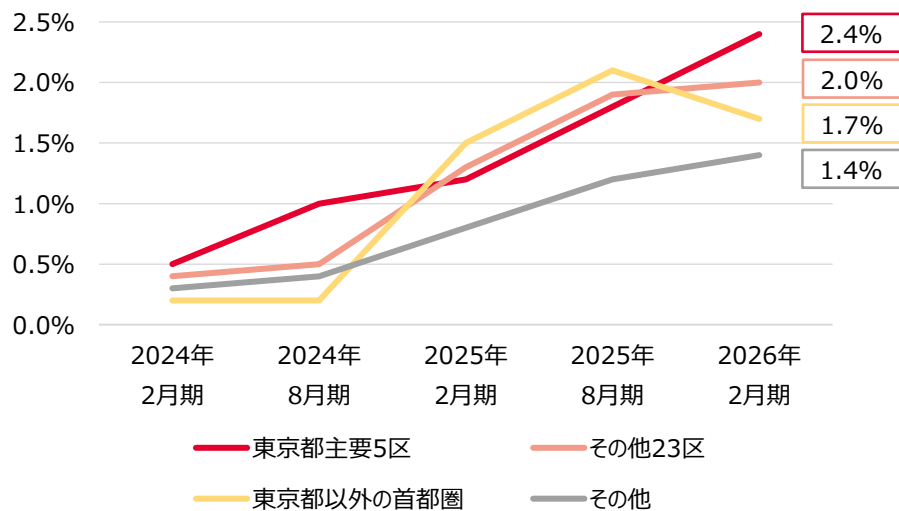
更新時の月額賃料の増減



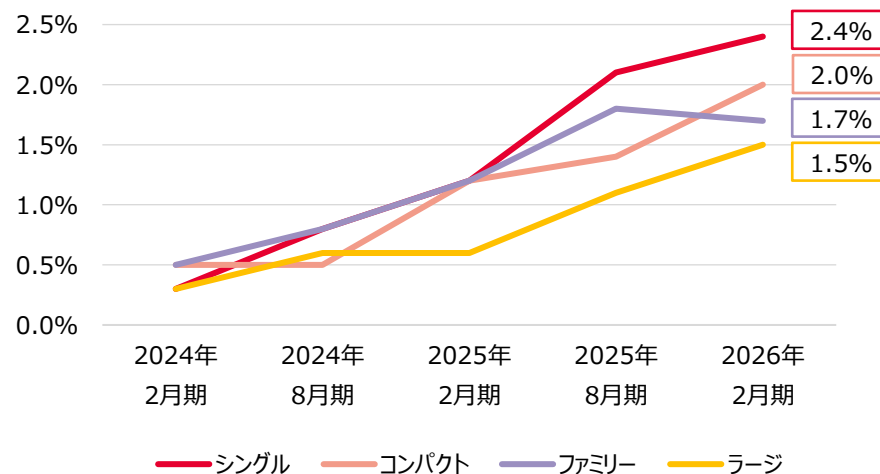
更新時の賃料増額交渉の状況



エリア別内訳



住戸タイプ別内訳



居住施設の運用状況 ④



富裕層をターゲットとしたリノベーション工事の実施 (2026年2月期完工)



200万円以上の原状回復工事

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
- ◆ テナント入替時に月額賃料を大幅に増額

中央区 物件A (3LDK 77.5㎡)

工事金額	13,980,000 円
新月額賃料	450,000 円
賃料増減額	+160,000 円
賃料増減率	+55.2%
ROI	13.7%

品川区 物件B (3LDK 62.7㎡)

工事金額	18,616,200 円
新月額賃料	360,000 円
賃料増減額	+178,500 円
賃料増減率	+98.3%
ROI	11.5%



	2023年2月期~ 2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期
実施戸数	229 戸	48 戸	47 戸
成約戸数	229 戸	48 戸	34 戸
工事金額合計	683 百万円	180 百万円	246 百万円
入替時 月額賃料	増減率 8.3%	19.6%	24.8% (注)
	増減額 3,764 千円	2,034 千円	1,746 千円 (注)
想定回収期間	15.1 年	7.4 年	7.0 年
想定ROI	6.6%	13.6%	14.3%

(注) 成約住戸のみの実績です。

共用部のリノベーション工事

- ◆ 経年による外観の劣化を改善し、物件の競争力を高める取り組み

Before



渋谷区 物件C
(築25年)

After



<商業施設の運用状況>

◆ 期末稼働率 99.2% (前期比 ▲0.1ポイント)

<主要テナントの賃料改定・契約更改の状況>

◆ フォレオ大津一里山

→ 2027年3月以降のサブリース賃料増額
+1,000千円/月 (+1.9%)



<その他テナントの賃料改定・契約更改の状況>

◆ 賃料増額にて再契約を合意 (2027年以降の賃料)

賃料増額 +5,254千円/月 (+10.0%)

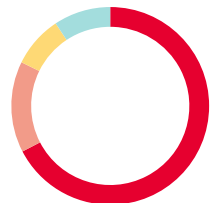
物販店A +2.1%

物販店B +6.2%

物販店C +26.2%

物販店D +20.0%

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	67.4%
底地	14.9%
直接契約	8.4%
パススルー型マスターリース	9.3%

2026年2月28日現在

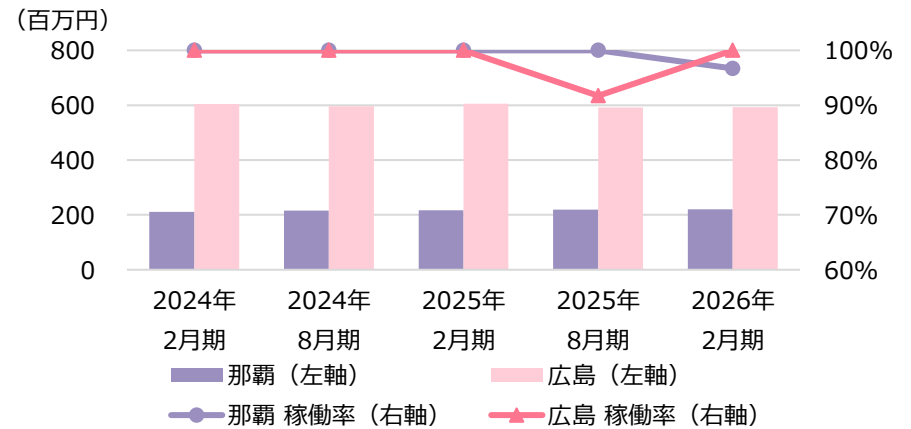
<その他資産の運用状況>

◆ 期末稼働率 99.6% (前期比 +2.6ポイント)

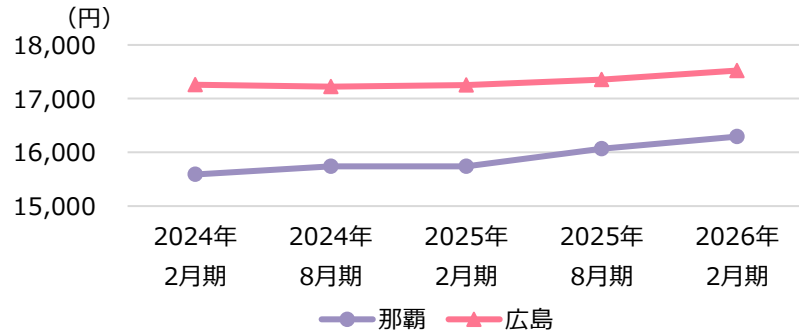
◆ 広島空き区画は賃料増額 (+11.0%) で埋め戻し9月より100%稼働

◆ オフィス区画 (那覇新都心センタービル・GRANODE広島) 好調に推移

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)



<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）>

- ◆ 2025年11月 1 物件取得（取得価格 10,174百万円）
- ◆ 期末賃貸稼働率 100.0%（前期比変動なし）
- ◆ 保有ホテルのADR・稼働率ともに好調に推移
- ◆ ホテルテナントの変動賃料は前年同期比 +29.3%

<ホテル宿泊客の満足度を高める取り組み>

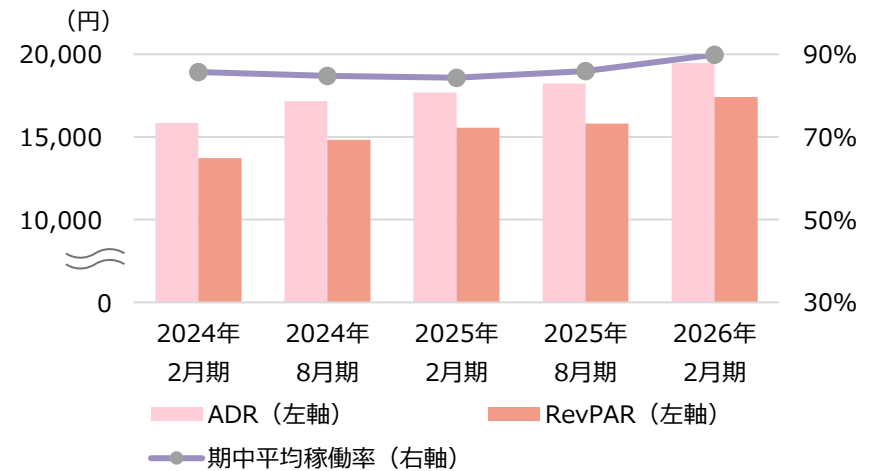
- ◆ MIMARU東京 赤坂・MIMARU東京 八丁堀
→ ランドリーを電気式から乾燥時間の短いガス式に変更
- ◆ アマネク金沢
→ ランドリー室を移設の上、ランドリーを増設



<ホテル内商業テナントの運用状況>

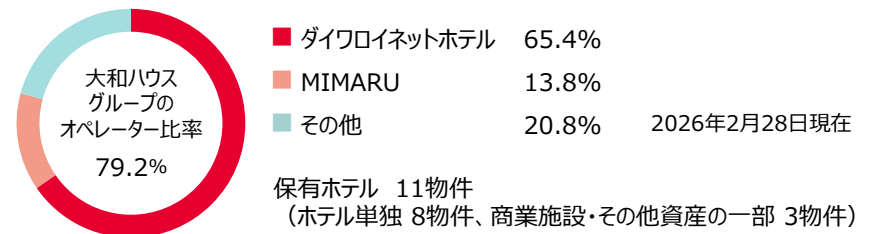
- ◆ 賃料増額にて再契約 飲食店A +1,389千円/月（+106.1%）
- ◆ 賃料増額にてテナント入替 サービス店B +800千円/月（+66.7%）

保有ホテルにおけるADR・RevPARと期中平均稼働率



(注) ダイワロイネットホテル西新宿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）



3. 決算概要

2026年2月期 損益計算書 (P/L)

◆ 売却益は前期比減少も、居住施設を中心とする内部成長が牽引し、分配金は 3,458円

◆ ポートフォリオの質の向上を目指し、売却益を活用して修繕工事を前倒しで実施

	2025年8月期 実績	2026年2月期 実績	前期比	(単位：百万円)	
				2026年2月期 予想	予想比
営業収益	34,308	32,063	▲2,245	31,951	112
賃貸事業収益	29,975	29,829	▲146	29,718	111
不動産等売却益	4,332	2,234	▲2,098	2,233	0
営業費用	17,342	17,857	515	17,981	▲123
賃貸事業費用	12,838	13,387	549	13,523	▲136
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	7,345	7,890	545	8,014	▲124
減価償却費	5,493	5,496	3	5,509	▲12
その他の営業費用	4,504	4,470	▲33	4,457	12
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
NOI	22,630	21,938	▲691	21,703	235
営業利益	16,966	14,205	▲2,760	13,970	235
営業外収益	48	47	0	53	▲6
営業外費用	1,990	2,036	46	2,059	▲22
支払利息・融資関連費用	1,988	2,032	44	2,057	▲24
経常利益	15,024	12,216	▲2,807	11,964	252
当期純利益	15,022	12,213	▲2,809	11,963	249
前期繰越利益	0	1	0	1	0
利益超過分配	71	3,486	3,415	3,461	25
分配金総額	15,093	15,698	605	15,424	274
次期繰越利益	1	1	0	1	0
				(単位：円)	
1口当たり分配金 (注)	3,288	3,458	170	3,400	58
利益分配	3,272.5	2,690	▲582.5	2,637	53
利益超過分配	15.5	768	752.5	763	5
一時差異等調整引当額の分配	15.5	768	752.5	763	5
その他の利益超過分配	-	-	-	-	-

(注) 2025年9月1日付投資口分割 (2分割) に伴い、2025年8月期実績の1口当たり分配金は、比較のため、分割後の1口当たり金額に換算し記載しています。

▼ 主な変動要因 (前期比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲2,245 百万円
 - ・ 不動産等売却益の減少
 - ・ 物件売却等による賃料収入の減少
 - ・ 2025年11月取得ダイワロイネットホテル西新宿の収益寄与
- ◆ 営業費用の増加 ▲515 百万円
 - ・ 修繕費の増加
- ◆ 利益超過分配の増加 3,415 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

▼ 主な変動要因 (予想比)

(対利益)

- ◆ 営業収益の増加 112 百万円
 - ・ 居住施設の賃料収入・更新料収入の増加
 - ・ ホテル・その他資産の歩合賃料収入の増加
- ◆ 営業費用の減少 123 百万円
 - ・ 修繕費・原状回復工事費の減少

▼ CAPEX / 修繕費・原状回復工事費

(単位：百万円)

	2025年8月期	2026年2月期
CAPEX	2,942	2,422
修繕費	1,122	1,751
原状回復工事費	421	348
合計	4,487	4,523

2026年2月期 貸借対照表 (B/S)

- ◆ LTV (のれんを除く) 45.5% (前期比 +0.1ポイント)、賃料増額を主因とする含み益の増加 (前期比 +119億円)
- ◆ 2025年10月～12月に取得した自己投資口 (発行済投資口数の1.1%) を消却

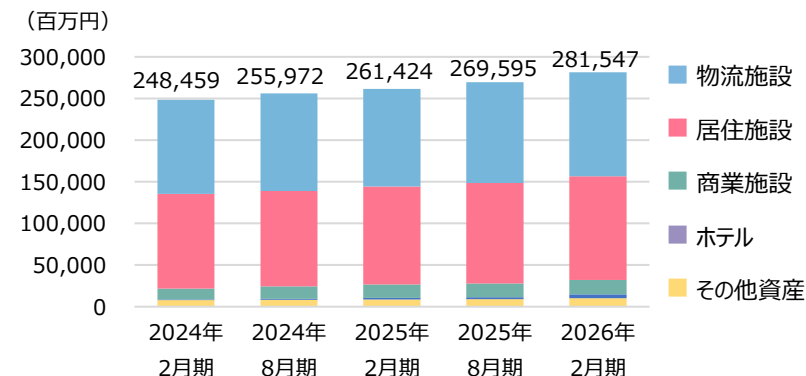
(単位: 百万円)

	2025年8月期	2026年2月期	前期比
総資産	948,096	937,407	▲10,688
流動資産	52,415	40,739	▲11,675
固定資産	895,541	896,542	1,001
有形固定資産	839,878	836,943	▲2,934
無形固定資産	50,203	54,016	3,813
のれん	43,608	41,626	▲1,982
総負債	443,151	442,343	▲808
流動負債	63,807	60,433	▲3,373
有利子負債	56,100	51,500	▲4,600
固定負債	379,344	381,909	2,564
有利子負債	354,850	356,450	1,600
純資産	504,944	495,064	▲9,879
出資総額	268,042	268,042	-
出資剰余金 (純額)	221,874	214,802	▲7,071
LTV (のれんを除く)	45.4 %	45.5 %	0.1 ポイント
LTV (のれんを含む)	43.3 %	43.5 %	0.2 ポイント
発行済投資口数	2,295,239 口	4,539,845 口	2,244,606 口
1口当たり純資産 (注1)	109,998 円	109,048 円	▲950 円
1口当たりNAV (のれんを除く) (注1、注2)	155,954 円	159,205 円	3,251 円
1口当たりNAV (注1、注2)	165,453 円	168,374 円	2,921 円

(注1) 2025年9月1日付投資口分割 (2分割) に伴い、2025年8月期の1口当たり純資産及び1口当たりNAVは、比較のため、分割後の1口当たり金額に換算し記載しています。

(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	441,773	566,660	124,886
居住施設	215,538	339,912	124,373
商業施設	116,255	133,644	17,388
ホテル	37,158	41,850	4,691
その他資産	38,532	48,740	10,207
合計	849,258	1,130,806	281,547

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

自己投資口の取得

取得金額: 約70億円

取得/消却口数: 50,633口
(発行済投資口数比 1.10%)

2026年8月期及び2027年2月期 業績予想

- ◆ 2026年8月期予想分配金 2,920円（各アセットで賃料増額により賃貸事業収益が増加）
- ◆ 2027年2月期予想分配金 2,950円（巡航ベース）

(単位：百万円)

	2026年2月期 実績	2026年8月期 予想	2026年2月期 実績比	2027年2月期 予想	2026年8月期 予想比
営業収益	32,063	30,377	▲1,685	30,455	78
賃貸事業収益	29,829	30,377	548	30,455	78
不動産等売却益	2,234	-	▲2,234	-	-
営業費用	17,857	16,977	▲880	16,890	▲87
賃貸事業費用	13,387	12,462	▲924	12,372	▲89
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	7,890	6,944	▲945	6,842	▲101
減価償却費	5,496	5,517	20	5,529	11
その他の営業費用	4,470	4,515	44	4,517	2
のれん償却額	1,982	1,982	-	1,982	-
NOI	21,938	23,432	1,493	23,613	180
営業利益	14,205	13,399	▲805	13,565	166
営業外収入	47	70	23	70	▲0
営業外費用	2,036	2,195	158	2,225	29
支払利息・融資関連費用	2,032	2,193	160	2,223	29
経常利益	12,216	11,275	▲940	11,411	135
当期純利益	12,213	11,274	▲938	11,410	135
前期繰越利益	1	1	0	4	2
利益超過分配	3,486	1,983	▲1,502	1,979	▲4
分配金総額	15,698	13,256	▲2,442	13,392	136
次期繰越利益	1	4	2	1	▲2
(単位：円)					
1口当たり分配金	3,458	2,920	▲538	2,950	30
利益分配	2,690	2,483	▲207	2,514	31
利益超過分配	768	437	▲331	436	▲1
一時差異等調整引当額の分配	768	429	▲339	431	2
その他の利益超過分配	-	8	8	5	▲3

2026年8月期予想の主な変動要因 (2026年2月期実績比) (対利益)

- ◆ 営業収益の減少 ▲1,685 百万円
 - ・ 前期の不動産等売却益の影響
 - ・ 2025年11月取得ダイワロイネットホテル西新宿の収益通期寄与
 - ・ 物流施設・居住施設の賃料収入の増加
- ◆ 営業費用の減少 880 百万円
 - ・ 修繕費の平準化
- ◆ 利益超過分配の減少 ▲1,502 百万円
 - ・ 一時差異等調整引当額の減少

2027年2月期予想の主な変動要因 (2026年8月期予想比) (対利益)

- ◆ 営業収益の増加 78 百万円
 - ・ 2026年12月取得予定アマネク熊本の収益寄与
 - ・ 居住施設ほかの賃料収入の増加
- ◆ 営業費用の減少 87 百万円
 - ・ 賃貸事業費用の減少

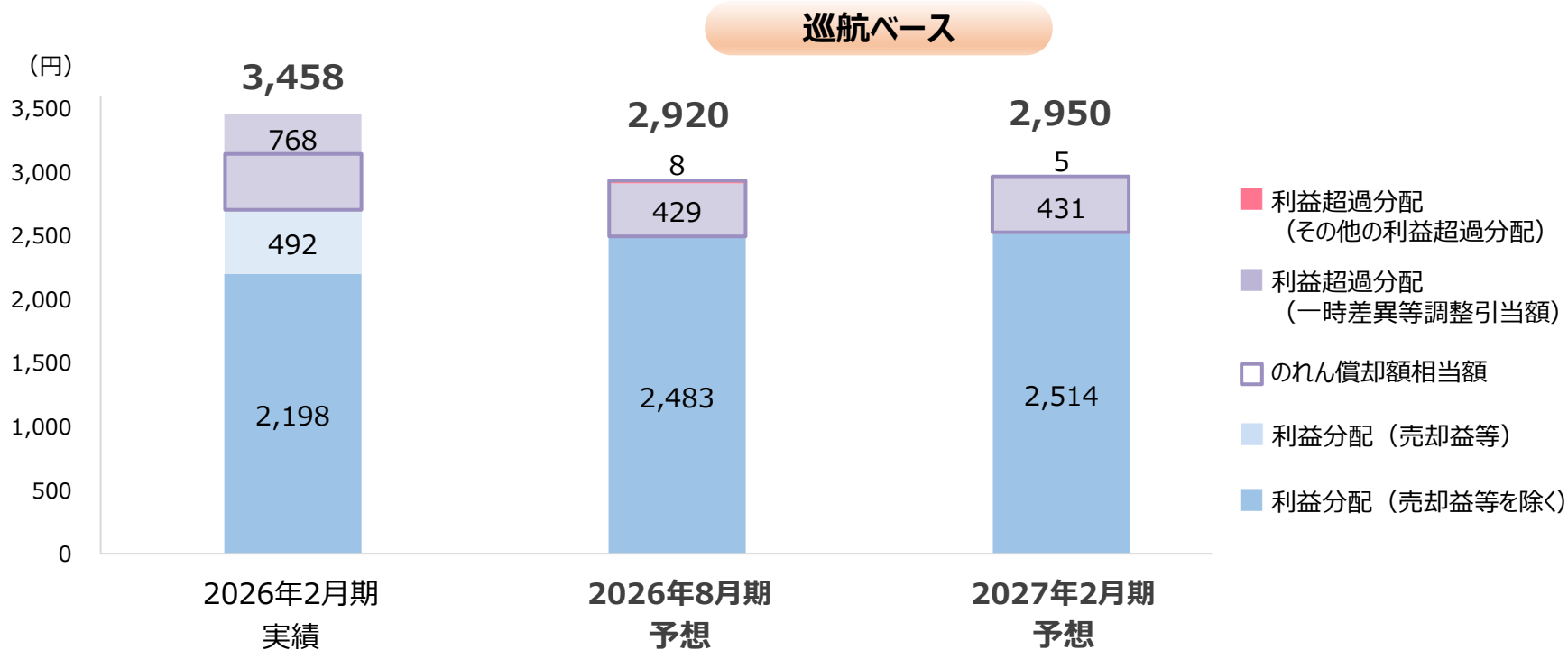
CAPEX / 修繕費・原状回復工事費

(単位：百万円)

	2026年 2月期 実績	2026年 8月期 予想	2027年 2月期 予想
CAPEX	2,422	1,222	1,147
修繕費	1,751	773	792
原状回復工事費	348	384	338
合計	4,523	2,380	2,279

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
- ◆ 引き続き、巡航DPU年平均2%成長の着実な達成を目指す



物件売却益による
分配金への主な影響

- ✓ 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乗せして分配する方針です。
 (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。
 (注3) 2026年2月期における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乗せして分配) を含みます。

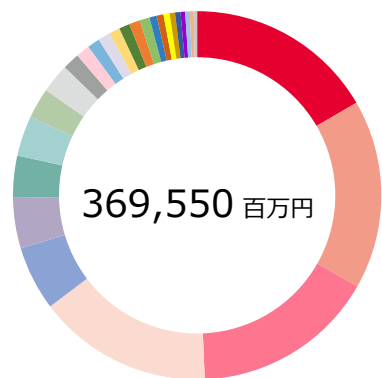
4. 財務狀況

◆ LTV（のれんを除く）は 45%前後の水準でコントロール

有利子負債の状況（2026年4月1日現在）

有利子負債 407,950 百万円 (内訳)	うち、 サステナブルファイナンス 60,400 百万円	長期負債比率 88.1 %	平均利率 0.89 %	LTV（のれんを除く） 45.5 % (鑑定LTV 34.7 %)	JCR AA (安定的)
借入金 369,550 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 14.8 %	固定金利比率 91.5 %	平均残存年数 3.7 年	LTV（のれんを含む） 43.5 % (鑑定LTV 33.5 %)	R&I AA- (安定的)
投資法人債 38,400 百万円					

借入先の内訳



三井住友信託銀行	61,400	信金中央金庫	5,500	伊予銀行	2,000
三井住友銀行	61,400	三井住友海上火災保険	4,500	京葉銀行	1,750
三菱UFJ銀行	59,550	日本生命保険	4,000	山口銀行	1,750
みずほ銀行	56,750	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		

2026年4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

2026年2月期のファイナンス

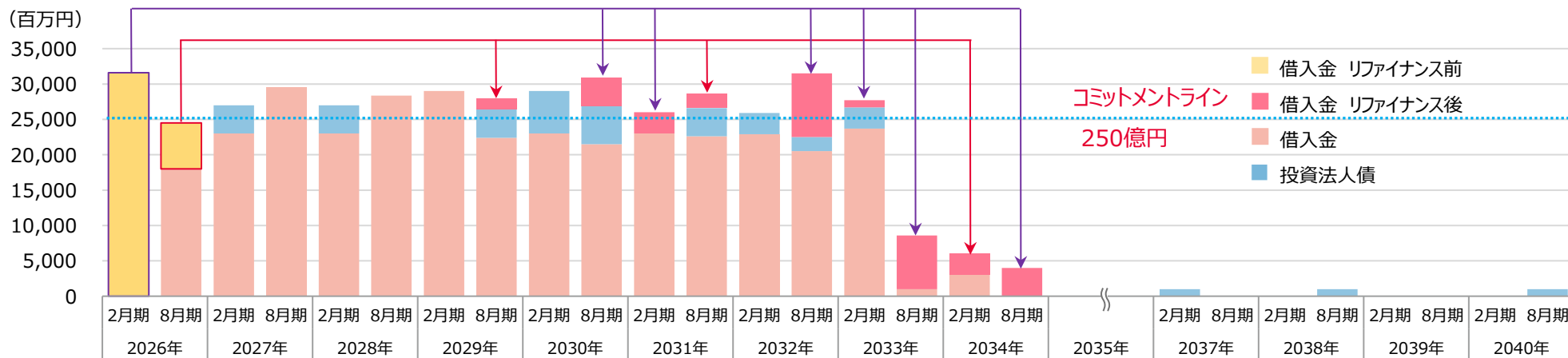
	2025年9月	2025年10月	2025年10月	2026年2月
	借入金 リファイナンス	借入金 リファイナンス	借入金 期限前弁済	借入金 リファイナンス
金額 (百万円)	17,600	7,000	3,000	4,000
平均利率	1.21 % ^(注)	1.91 %	0.78 % ^(注)	1.16 % ^(注)
固定／変動	変動	固定	変動	変動
平均調達年数	7.0 年	7.0 年	1.0 年	4.5 年

2026年8月期のファイナンス

	2026年3月	2026年3月	2026年4月
	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
金額 (百万円)	1,500	3,000	2,000
平均利率	1.95 %	1.24 % ^(注)	2.48 %
固定／変動	固定	変動	固定
平均調達年数	3.0 年	7.5 年	5.0 年

(注) 変動金利については、返済済みの借入金は返済時の利率、それ以外は2026年4月1日現在の利率を記載しています。

返済期限の分散



2026年4月1日現在

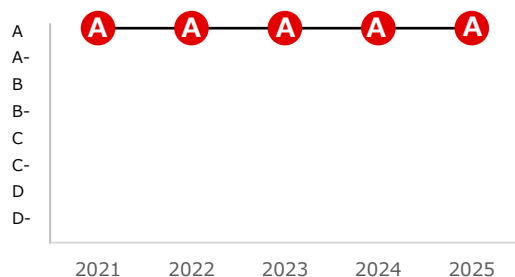
5. ESGへの取り組み

CDP気候変動プログラム



- 2025年のCDP気候変動プログラム評価において、**5年連続で最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動「Aリスト」企業に認定**
- 2025年のCDP水セキュリティプログラムに初めて参加し「B-」のスコアを取得
- 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＞

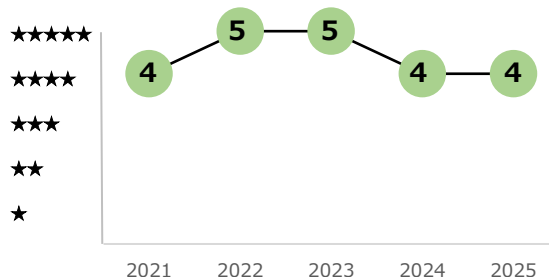


GRESBリアルエステイト評価



- 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＞

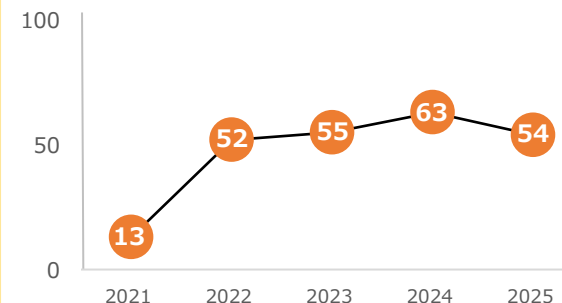


S&P Global ESG 評価



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

＜S&P Global ESGスコアの推移＞



環境・社会に関する取り組み

環境に関する取り組み (2026年3月31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

2025年3月末比
▲1物件 (物件売却)

環境認証 取得割合
(延床面積ベース)

73.7%

2025年3月末比
▲0.4ポイント (物件売却)

ZEB・ZEH評価
取得物件数

12物件

2025年3月末比
±0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)

社会に関する取り組み (2026年3月31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

222物件

2025年3月末比
+3物件

グリーンリース契約締結割合
(延床面積ベース)

99.8%

2025年3月末比
+0.1ポイント

◆ クーリングシェルター協定書の締結

➤ イーアスつくば

熱中症特別警戒情報が発表された際に、住民等が暑さから避難できる場所を提供することを目的として、本物件のマスターリース会社 (大和ハウス工業) とつくば市は、「指定暑熱避難施設に係る協定書」を締結しました。



環境認証の取得状況 (2026年3月31日現在)

環境認証の種類	取得物件数	取得状況	取得状況	(物件)
DBJ Green Building認証	9物件	★★★★★ ★★★★ ★★★	6 2 1	
CASBEE 不動産評価認証	48物件	S A B+	25 21 2	
BELS評価 (2024年3月31日以前取得)	56物件	★★★★★ ★★★★ ★★★ ★★ ★	13 10 8 17 8	
BELS評価 (2024年4月1日以降取得)	7物件	★★★★★★ ★★★★☆ ★★★☆☆	4 2 1	

環境認証の取得状況 (2026年3月31日現在)

環境認証の種類	取得物件数	取得状況	取得状況	(物件)
ZEB評価	12物件	BELS ZEB ★★★★★	『ZEB』 ZEB Ready ZEH-M Oriented	3 8 1
LEED認証	2物件	LEED CERTIFIED 2022	Certified Gold	1 1
JHEP認証	1物件	JHEP A	A	1
ABINC認証	1物件	ABINC	認証	1

サステナビリティ指標連動報酬

◆ 資産運用報酬 (2022年3月～)

- ①GHG排出量削減割合 ②GRESB評価 ③CDP評価 に連動

運用報酬 1 (資産連動報酬)

総資産額 × 0.18 % ^(注1)

運用報酬 2 (利益連動報酬)

NOI × 4.5 % ^(注1)

運用報酬 3

(サステナビリティ指標
連動報酬)

① 総資産額 × 0.008 % × GHG排出量削減量 ^(注2)

② 総資産額 × 0.002 % × GRESB評価 ^(注3)

③ 総資産額 × 0.002 % × CDP評価 ^(注4)

(注1) 運用報酬1の上限は0.4%、運用報酬2の上限は5.0%です。

(注2) 運用報酬3の上記①に係る上限は、0.012%です。

(注3) 運用報酬3の上記②に係る上限は、0.004%です。

(注4) 運用報酬3の上記③に係る上限は、0.004%です。

◆ DHR執行役員の報酬 (2022年3月～)

- ① GHG排出量削減割合 ②GRESB評価 ③CDP評価 に連動

◆ 資産運用会社取締役の報酬 (2022年4月～)

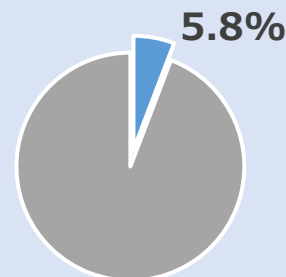
- ①GRESB評価 ②CDP評価
③環境法令遵守状況 ④従業員のeNPSスコア に連動

セイムポート出資

(2026年2月28日現在)

◆ 大和ハウス工業

- 保有比率：5.8%



◆ 従業員持投資口会

- 本資産運用会社、大和ハウスの役員及び従業員並びに大和ハウスリアルティマネジメント、ダイワロイネットホテルズの従業員に対し、本投資法人の投資口を取得する機会を提供
- 本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として、持投資口会制度を導入
- 本資産運用会社及び大和ハウスグループによる持投資口会 保有比率：0.4%

投資法人役員会の構成

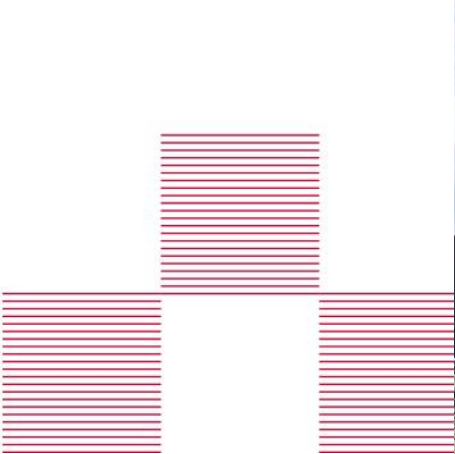
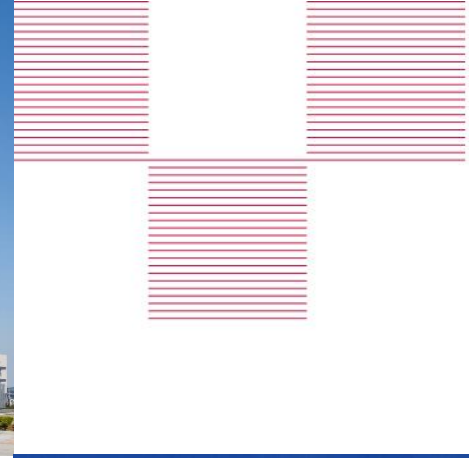
- 本資産運用会社及びスポンサーと利害関係のない者で構成

役職	氏名	出席状況 (2025年8月期・2026年2月期)	主な保有資格
執行役員	斉藤 毅	100% (12回/12回)	—
監督役員	小粥 純子	100% (12回/12回)	公認会計士 ・税理士
監督役員	北川 朝恵	100% (3回/3回)	弁護士
監督役員	石川 浩司	100% (9回/9回)	弁護士

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

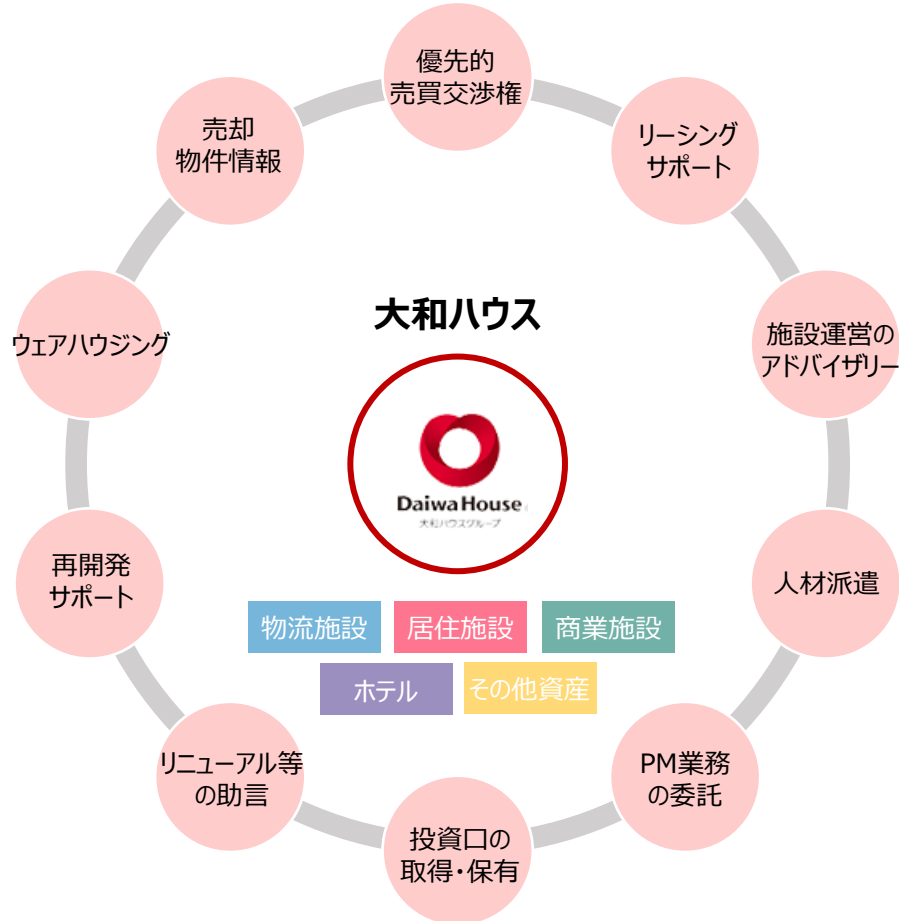


Appendix



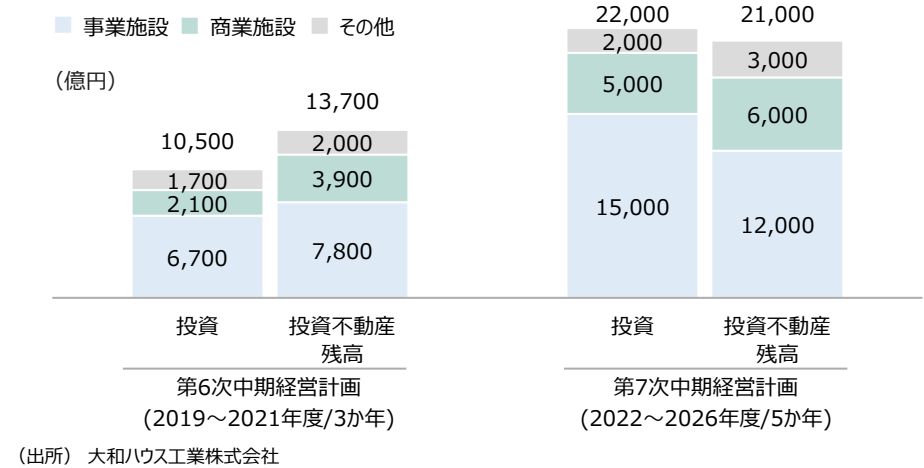
- ◆ 大和ハウスグループによる、優先的売買交渉権の付与等の多様なサポートを最大限に活用
- ◆ 本投資法人は、大和ハウスをスポンサーとする主なファンド内で第1順位の優先交渉権を有する

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

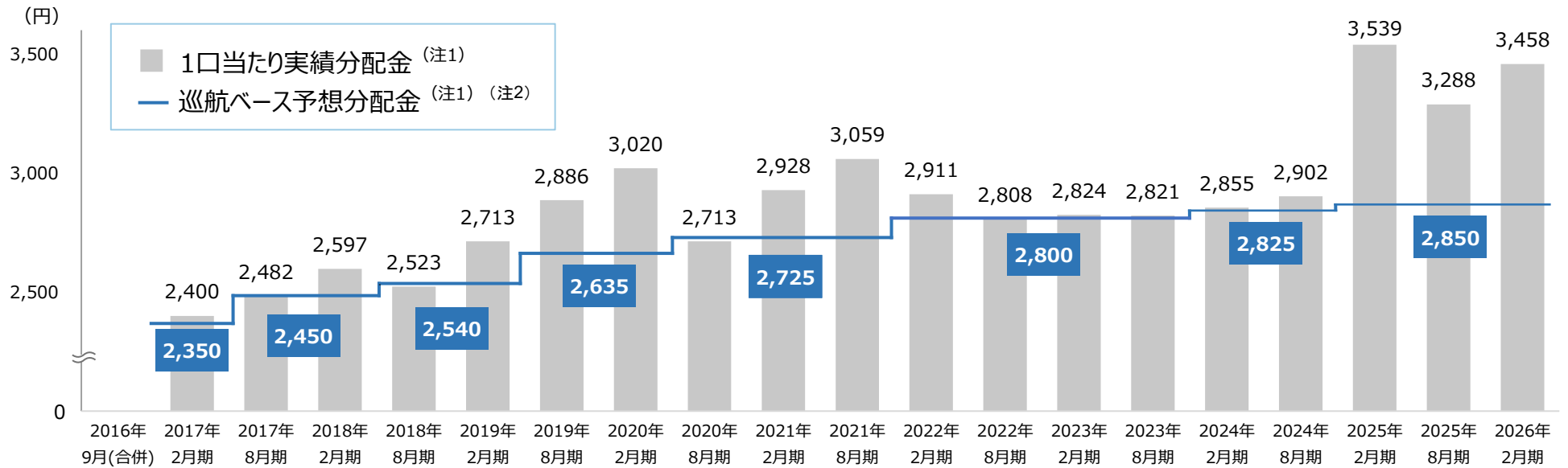
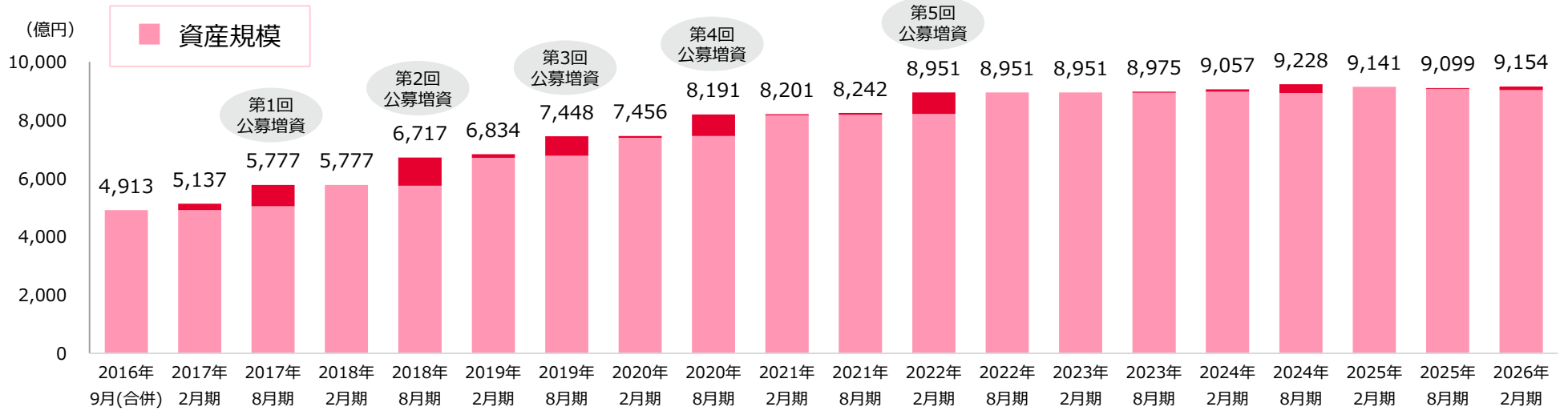


大和ハウスをスポンサーとする主な投資法人・ファンドの投資対象

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

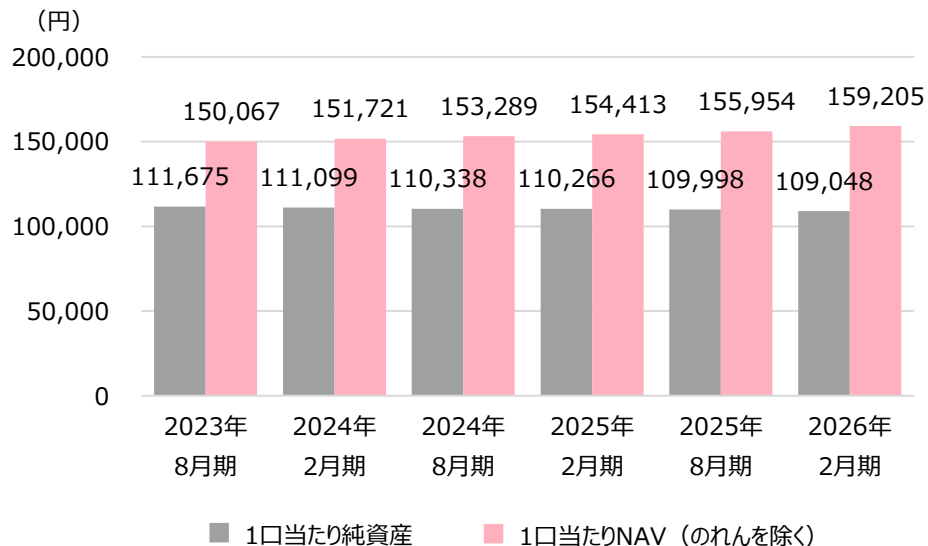
資産規模と1口当たり分配金の推移



(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。

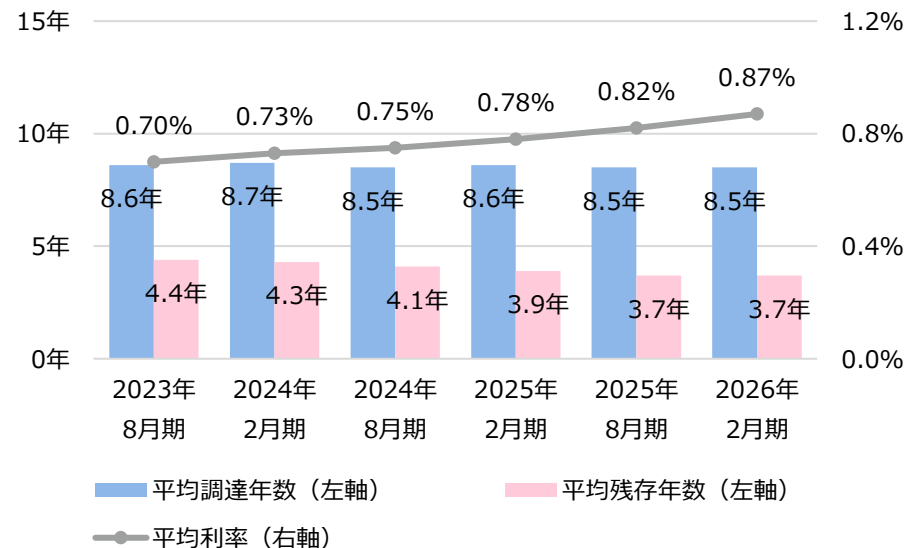
(注2) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

1口当たりNAV

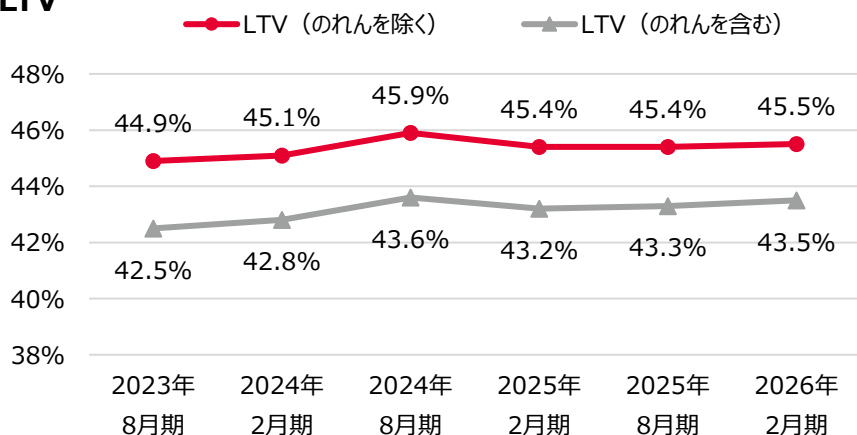


(注) 2025年9月1日付で実施した投資口分割(2分割)を考慮しています。

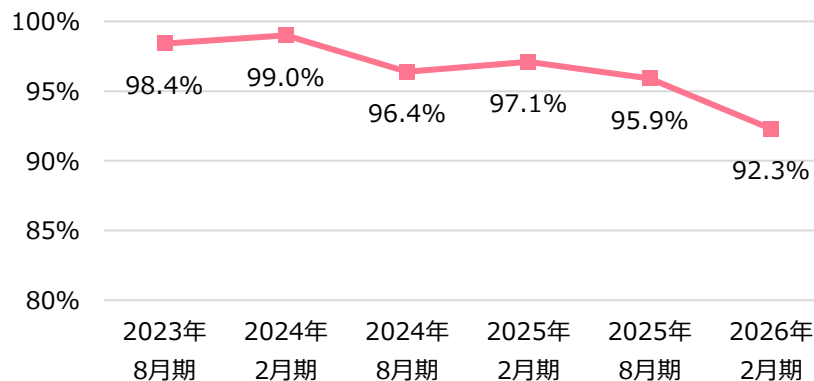
平均調達年数・平均残存年数・平均利率



LTV



固定金利比率



	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期 (A)	2026年2月期 (B)	増減 (B - A)
運用日数	182日	184日	181日	184日	181日	▲3日
営業収益	29,643 百万円	32,253 百万円	32,412 百万円	34,308 百万円	32,063 百万円	▲2,245 百万円
営業利益	12,138 百万円	11,923 百万円	15,022 百万円	16,966 百万円	14,205 百万円	▲2,760 百万円
（内、不動産売却損益）	0 百万円	1,431 百万円	2,354 百万円	4,332 百万円	2,234 百万円	▲2,098 百万円
経常利益	10,378 百万円	10,056 百万円	13,166 百万円	15,024 百万円	12,216 百万円	▲2,807 百万円
当期純利益	10,378 百万円	10,055 百万円	13,165 百万円	15,022 百万円	12,213 百万円	▲2,809 百万円
1口当たり分配金 ^(注1)	5,711 円	5,804 円	7,078 円	6,576 円	3,458 円	170 円
発行済投資口の総口数	2,320,000 口	2,308,216 口	2,295,239 口	2,295,239 口	4,539,845 口	2,244,606 口
配当性向	100.4%	101.1%	100.2%	100.0%	100.5%	0.5ポイント
総資産	957,752 百万円	963,486 百万円	952,383 百万円	948,096 百万円	937,407 百万円	▲10,688 百万円
純資産	515,502 百万円	509,370 百万円	506,176 百万円	504,944 百万円	495,064 百万円	▲9,879 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）	237,039 百万円	231,208 百万円	224,954 百万円	221,874 百万円	214,802 百万円	▲7,071 百万円
有利子負債	409,550 百万円	420,550 百万円	411,550 百万円	410,950 百万円	407,950 百万円	▲3,000 百万円
LTV（のれんを除く）	45.1%	45.9%	45.4%	45.4%	45.5%	0.1ポイント
LTV（のれんを含む）	42.8%	43.6%	43.2%	43.3%	43.5%	0.2ポイント
1口当たり純資産 ^(注1)	222,199 円	220,677 円	220,533 円	219,996 円	109,048 円	▲950 円
1口当たりNAV ^{(注1) (注2)} （のれんを除く）	303,442 円	306,578 円	308,826 円	311,908 円	159,205 円	3,251 円
1口当たりNAV ^{(注1) (注2)}	324,802 円	327,189 円	328,689 円	330,907 円	168,374 円	2,920 円
1口当たりFFO ^{(注1) (注3)}	8,153 円	8,080 円	7,973 円	7,920 円	3,848 円	▲112 円

(注1) 2025年8月期までの1口当たり数値は、2分割前の数値です。なお、比較のため、増減値については2025年8月期の数値を分割後の1口当たり金額に換算の上、記載しています。

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

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

	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期 (A)	2026年2月期 (B)	増減 (B - A)	
物件数	232 物件	231 物件	229 物件	230 物件	231 物件	1 物件	
取得価格合計	905,781 百万円	922,879 百万円	914,111 百万円	909,957 百万円	915,434 百万円	5,477 百万円	
物流施設比率	52.2 %	53.1 %	52.8 %	52.8 %	51.7 %	▲1.1 ポイント	
居住施設比率	26.5 %	26.0 %	26.2 %	26.6 %	26.7 %	0.1 ポイント	
商業施設比率	13.6 %	13.4 %	13.5 %	13.0 %	13.0 %	- ポイント	
ホテル比率	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	4.1 %	1.1 ポイント	
その他資産比率	4.6 %	4.5 %	4.6 %	4.6 %	4.6 %	- ポイント	
取得物件数・取得価格	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 ^(注1)	2 物件 12,836 百万円	- 物件 10,572 百万円	
売却物件数・売却価格	- 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 ^(注2)	1 物件 9,360 百万円	- 物件 1,355 百万円	
含み損益	248,459 百万円	255,972 百万円	261,424 百万円	269,595 百万円	281,547 百万円	11,951 百万円	
賃貸可能面積	3,217 千㎡	3,186 千㎡	3,135 千㎡	3,113 千㎡	3,089 千㎡	▲24 千㎡	
稼働率	99.8 %	99.5 %	99.0 %	99.3 %	99.1 %	▲0.2 ポイント	
不動産賃貸事業	収益	29,643 百万円	30,822 百万円	30,057 百万円	29,975 百万円	29,829 百万円	▲146 百万円
	費用	12,145 百万円	13,506 百万円	12,914 百万円	12,838 百万円	13,387 百万円	549 百万円
	損益	17,497 百万円	17,315 百万円	17,143 百万円	17,137 百万円	16,441 百万円	▲695 百万円
減価償却費	5,650 百万円	5,702 百万円	5,491 百万円	5,493 百万円	5,496 百万円	3 百万円	
NOI ^(注3)	23,148 百万円	23,018 百万円	22,635 百万円	22,630 百万円	21,938 百万円	▲691 百万円	
NOI利回り ^(注4)	5.1 %	5.0 %	5.0 %	4.9 %	4.8 %	▲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8月期	2026年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,766,533	21,224,933
信託現金及び信託預金	19,563,663	18,377,613
営業未収入金	342,475	270,732
前払費用	715,012	853,034
デリバティブ債権	7,168	5,219
その他	20,360	9,233
貸倒引当金	▲148	▲1,155
流動資産合計	52,415,064	40,739,612
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	19,079,514	19,096,843
構築物（純額）	208,336	205,450
機械及び装置（純額）	249,311	238,869
工具、器具及び備品（純額）	348,616	358,949
土地	21,711,324	21,711,324
建設仮勘定	2,924	3,002
信託建物（純額）	352,087,424	353,481,312
信託構築物（純額）	7,337,092	7,167,468
信託機械及び装置（純額）	1,187,830	1,179,741
信託工具、器具及び備品（純額）	1,311,459	1,303,109
信託土地	436,325,863	432,125,274
信託建設仮勘定	28,628	72,466
有形固定資産合計	839,878,325	836,943,811
無形固定資産		
のれん	43,608,984	41,626,758
信託借地権	6,594,390	12,390,083
商標権	59	42
無形固定資産合計	50,203,434	54,016,884
投資その他の資産		
投資有価証券	9,583	9,601
長期前払費用	1,664,220	1,616,309
繰延税金資産	60	199
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,785,340	3,955,440
投資その他の資産合計	5,459,304	5,581,649
固定資産合計	895,541,064	896,542,345
繰延資産		
投資法人債発行費	139,986	125,649
繰延資産合計	139,986	125,649
資産合計	948,096,115	937,407,607

(単位：千円)

	2025年8月期	2026年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,521,742	3,001,306
短期借入金	7,000,000	-
1年内償還予定の投資法人債	-	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	49,100,000	47,500,000
未払金	100,291	97,761
未払費用	1,832,794	1,772,973
未払法人税等	948	1,613
未払消費税等	52,228	121,701
前受金	3,604,458	3,720,552
前受収益	24,562	5,582
預り金	545,532	192,963
デリバティブ債務	2,935	352
その他	21,847	18,758
流動負債合計	63,807,341	60,433,566
固定負債		
投資法人債	38,400,000	34,400,000
長期借入金	316,450,000	322,050,000
預り敷金及び保証金	347,482	355,823
信託預り敷金及び保証金	23,341,176	24,265,920
資産除去債務	805,909	837,814
固定負債合計	379,344,567	381,909,558
負債合計	443,151,908	442,343,125
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	268,042,601	268,042,601
剰余金		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
一時差異等調整引当額	▲19,696,159	▲19,767,311
その他の出資剰余金控除額	▲6,097,385	▲13,097,326
出資剰余金（純額）	221,874,018	214,802,925
当期末処分利益	15,023,353	12,214,088
剰余金合計	236,897,372	227,017,014
投資主資本合計	504,939,973	495,059,615
繰延ヘッジ損益	4,233	4,866
純資産合計	504,944,206	495,064,482
負債純資産合計	948,096,115	937,407,607

損益計算書

	(単位：千円)	
	2025年8月期	2026年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	28,547,543	28,553,048
その他賃貸事業収入	1,428,311	1,276,261
不動産等売却益	4,332,993	2,234,058
営業収益合計	34,308,848	32,063,368
営業費用		
賃貸事業費用	12,838,201	13,387,349
資産運用報酬	1,920,564	1,869,820
資産保管手数料	38,267	37,965
一般事務委託手数料	95,498	106,643
役員報酬	6,658	6,658
貸倒引当金繰入額	55	1,007
のれん償却額	1,982,226	1,982,226
その他営業費用	461,040	466,016
営業費用合計	17,342,513	17,857,688
営業利益	16,966,335	14,205,680
営業外収益		
受取利息	39,961	40,819
未払分配金除斥益	5,441	5,056
債務勘定整理益	2,102	1,000
固定資産受贈益	540	-
その他	17	432
営業外収益合計	48,062	47,308
営業外費用		
支払利息	1,543,707	1,591,753
投資法人債利息	111,693	112,268
投資法人債発行費償却	14,448	14,337
融資関連費用	318,304	314,270
その他	2,016	4,003
営業外費用合計	1,990,170	2,036,633
経常利益	15,024,227	12,216,354
税引前当期純利益	15,024,227	12,216,354
法人税等合計	1,657	3,280
当期純利益	15,022,570	12,213,074
前期繰越利益	783	1,014
当期末処分利益	15,023,353	12,214,088

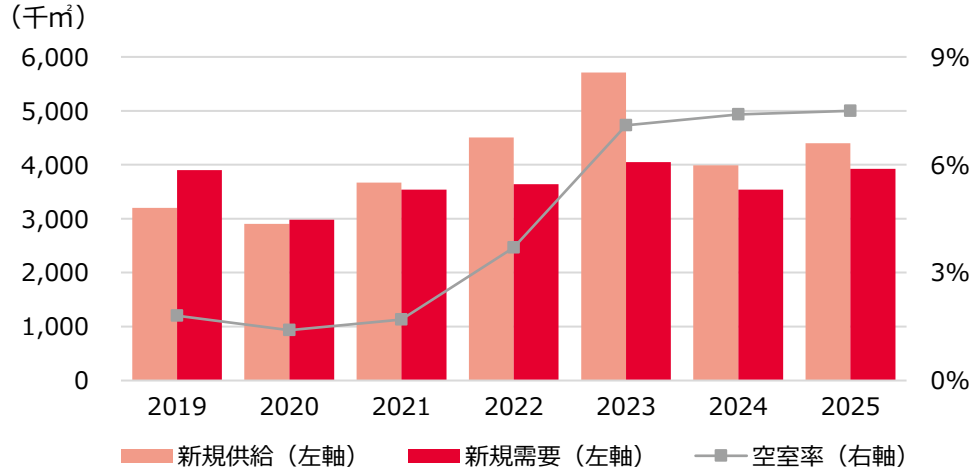
金銭の分配に係る計算書

	(単位：円)	
	2025年8月期	2026年2月期
	1口当たり	
I 当期末処分利益	15,023,353,820	12,214,088,938
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	71,152,409	3,486,600,960
III 分配金の額	15,093,491,664	6,576 15,698,784,010
うち利益分配金	15,022,339,255	6,545 12,212,183,050
うち利益超過分配金		
一時差異等調整引当額	71,152,409	31 3,486,600,960
IV 次期繰越利益	1,014,565	1,905,888

不動産賃貸事業損益の内訳

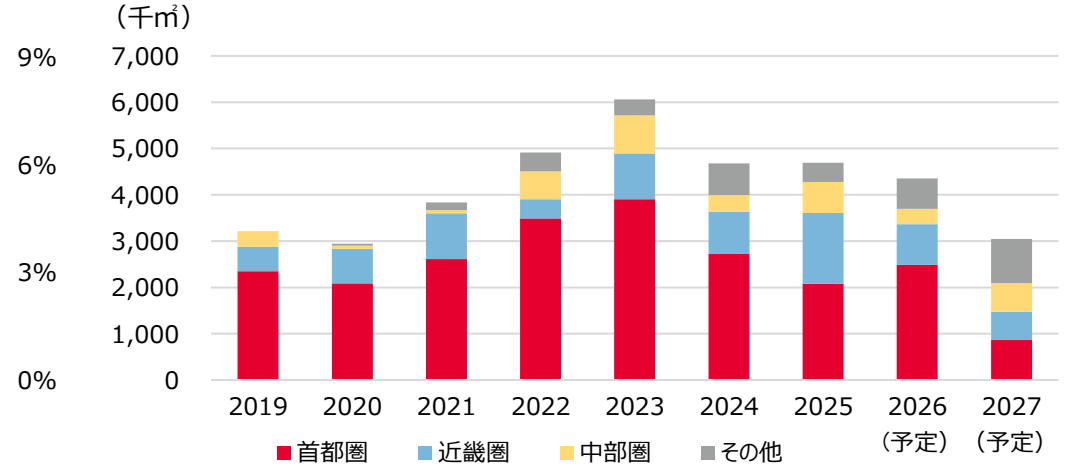
	(単位：千円)	
	2025年8月期	2026年2月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	27,974,112	27,969,348
共益費収入	573,431	583,700
賃貸事業収入計	28,547,543	28,553,048
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	477,921	469,853
付帯収益	587,147	519,058
その他賃貸事業収益	363,242	287,349
その他賃貸事業収入計	1,428,311	1,276,261
不動産賃貸事業収益合計	29,975,855	29,829,310
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	1,622,908	1,778,113
水道光熱費	621,236	565,035
公租公課	2,501,329	2,473,000
修繕費	1,122,419	1,751,943
原状回復工事費	421,995	348,734
保険料	54,973	53,894
信託報酬	61,249	64,807
減価償却費	5,493,002	5,496,939
その他営業費用	939,086	854,880
不動産賃貸事業費用合計	12,838,201	13,387,349
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	17,137,653	16,441,960

三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



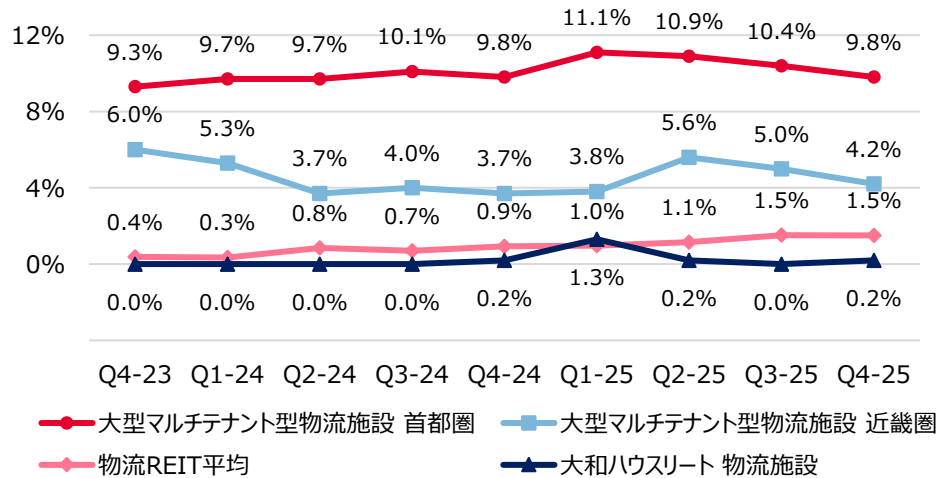
出所：シービーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向 (全国)



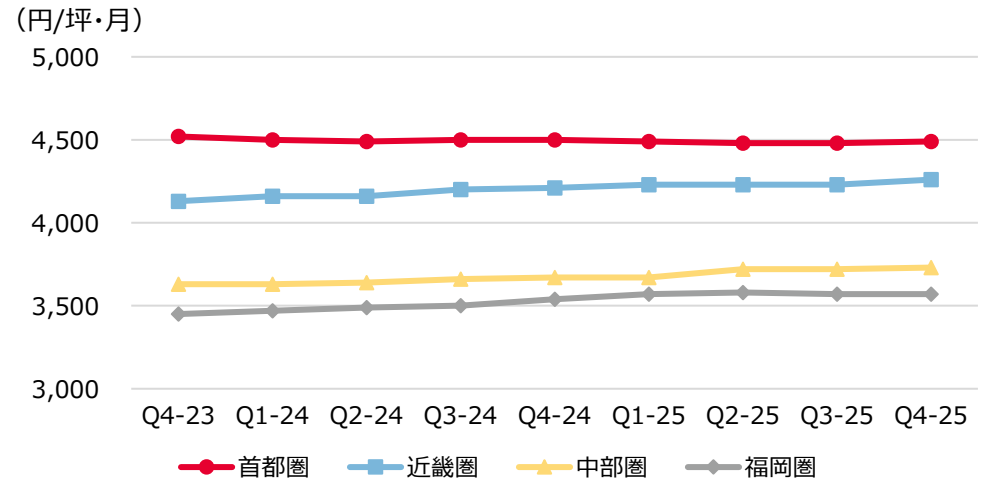
出所：シービーアールイー株式会社

物流施設の空室率



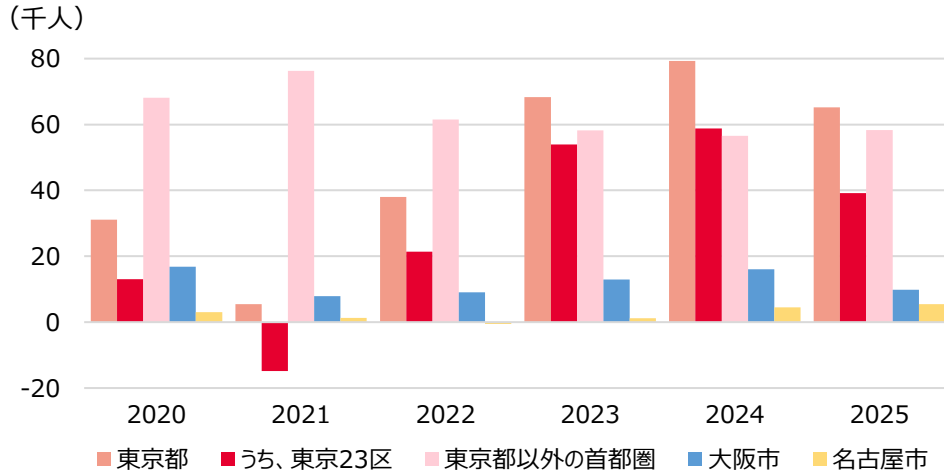
出所：シービーアールイー株式会社、物流REIT各社HP

大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



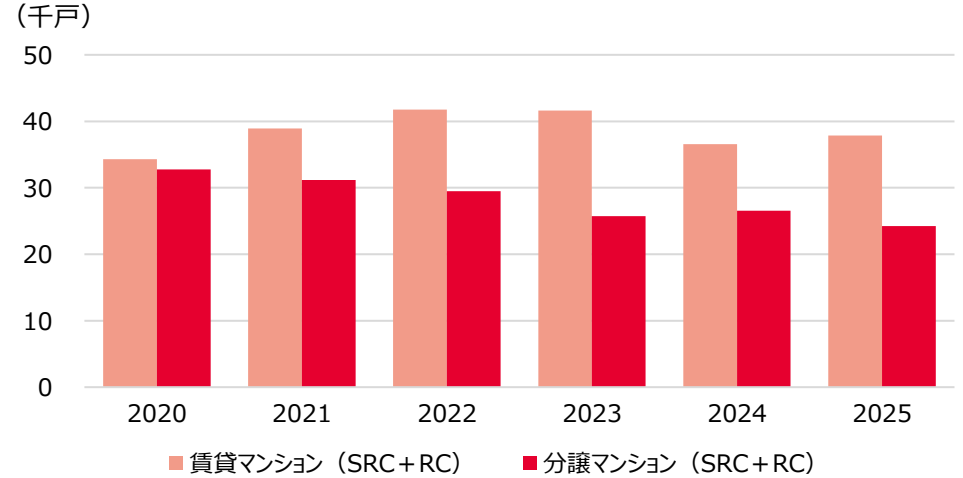
出所：シービーアールイー株式会社

都道府県間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



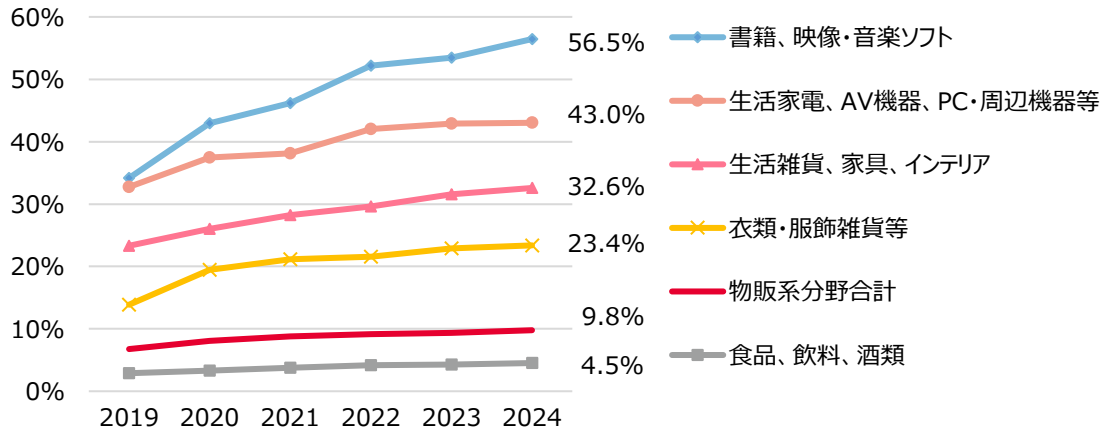
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

東京都のマンション着工戸数



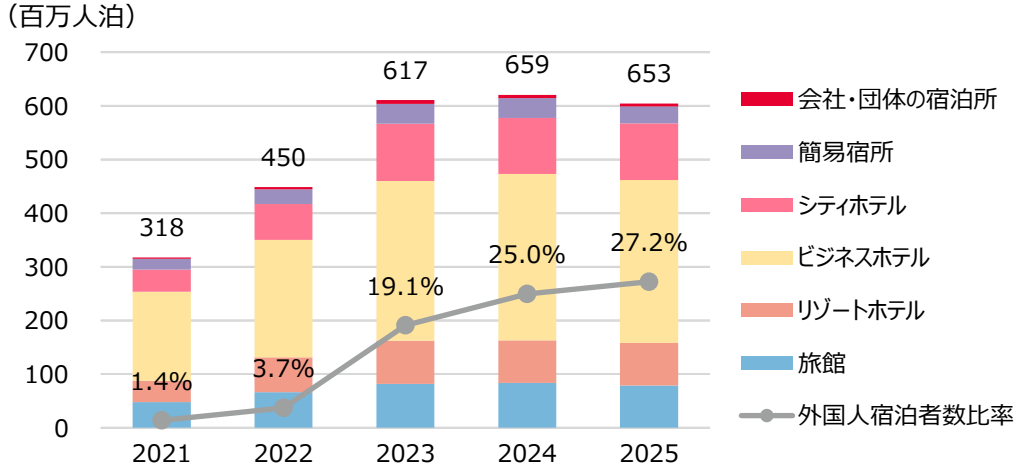
出所：国土交通省「住宅着工統計」

物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率

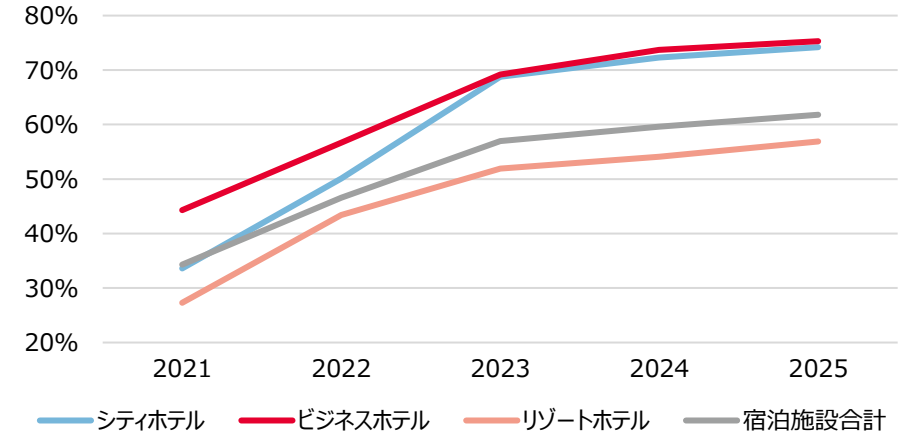


出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

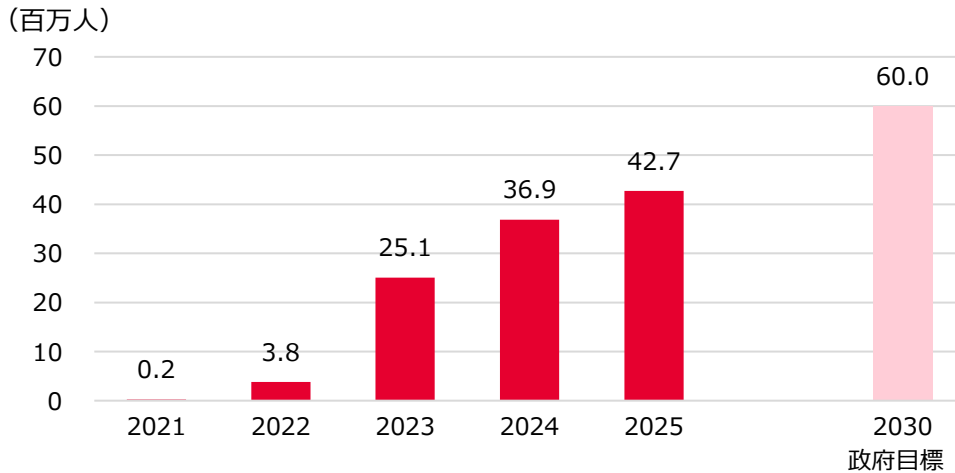
宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数



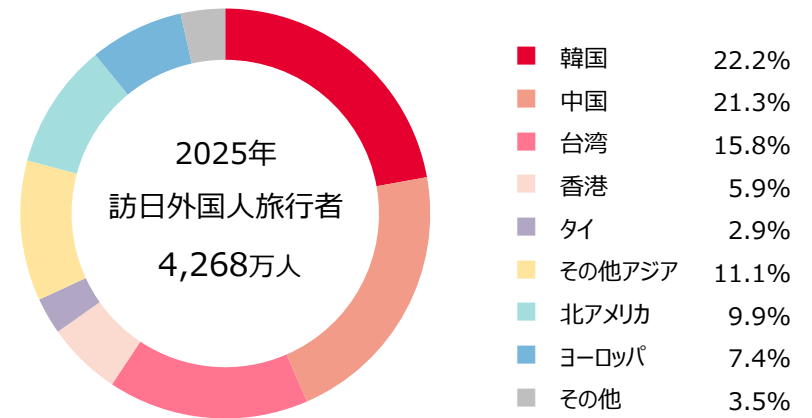
宿泊施設の客室稼働率



訪日外国人旅行者数



訪日外国人旅行者数の国別内訳



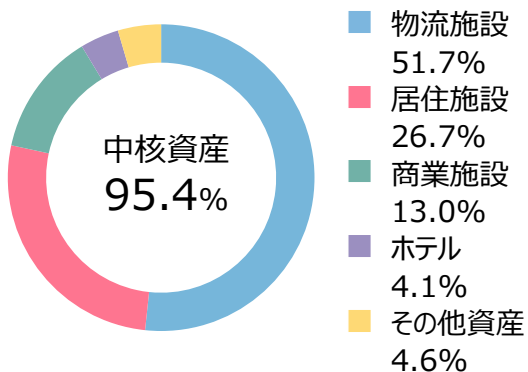
ポートフォリオ・サマリー (2026年2月28日現在)

	ポートフォリオ	物流施設	居住施設	商業施設	ホテル	その他資産
取得価格	915,434 百万円	473,019 百万円	244,602 百万円	118,639 百万円	37,514 百万円	41,660 百万円
物件数	231 物件	64 物件	131 物件	22 物件	8 物件	6 物件
NOI利回り (固都税等控除後) (注1)	4.8 %	4.5 %	5.3 %	5.0 %	4.8 %	5.2 %
償却後NOI利回り (固都税等控除後) (注1)	3.6 %	3.4 %	3.7 %	3.9 %	3.4 %	3.9 %
平均築年数	14.6 年	12.1 年	19.6 年	17.9 年	10.5 年	9.0 年
稼働率(注2)	99.1 %	99.4 %	97.1 %	99.2 %	100.0 %	99.6 %
地域別比率	首都圏 67.3 % 中部圏 3.3 % 近畿圏 7.6 % その他 21.8 %	首都圏 73.4 % 中部圏 3.4 % 近畿圏 5.6 % その他 17.6 %	首都圏 85.9 % 中部圏 2.8 % 近畿圏 9.3 % 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 61.9 % 中部圏 12.0 % 近畿圏 3.9 % その他 22.2 %	首都圏 8.2 % その他 91.8 %

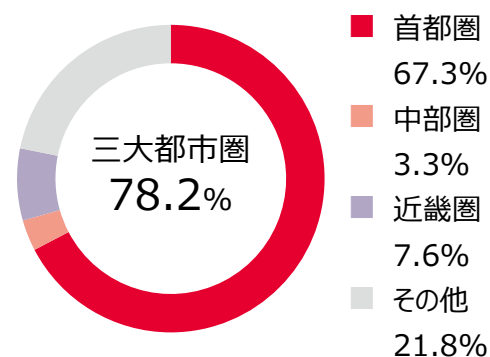
(注1) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2025年9月に売却済みの物件を除く2026年2月期の実績値を年換算したNOI（固定資産税等控除後）を用いて計算しています。

(注2) 2026年2月27日付で取得した居住施設のカスタリア西船橋Ⅱ（2026年3月以降入居開始）を除いた稼働率は、ポートフォリオが99.2%、居住施設が97.9%です。

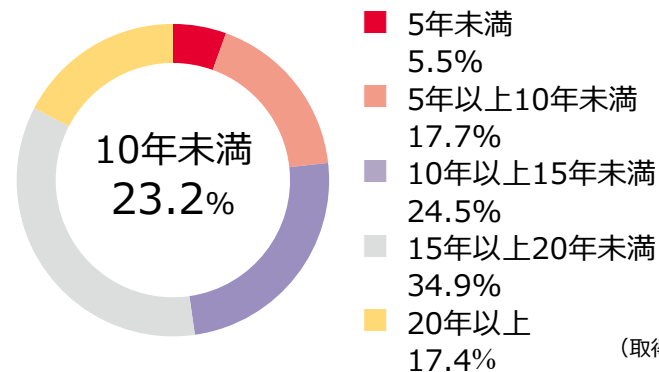
用途別ポートフォリオ



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)
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	1.7%	62,394.17	100.0%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.4%	14,240.84	100.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安 I	千葉県浦安市	9,280	1.0%	36,515.81	100.0%
LB-006	Dプロジェクト浦安 II	千葉県浦安市	26,000	2.8%	72,320.01	100.0%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.3%	11,671.49	100.0%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.7%	29,232.53	100.0%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	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)
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	1.3%	33,763.46	100.0%
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	0.4%	16,599.30	100.0%
LB-062	Dプロジェクト久喜 VIII	埼玉県久喜市	6,100	0.7%	29,560.48	100.0%
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	0.2%	6,185.46	100.0%
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	0.4%	24,493.54	100.0%
LB-065	Dプロジェクト和光 A	埼玉県和光市	10,750	1.2%	39,258.06	100.0%
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	15,200	1.7%	65,272.52	100.0%
LB-067	Dプロジェクト門真 I	大阪府門真市	3,120	0.3%	12,194.39	100.0%
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	16,831	1.8%	55,862.26	100.0%
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	1.5%	73,757.59	99.6%
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	0.4%	26,672.98	100.0%
LM-004	DPL流山 I	千葉県流山市	32,600	3.6%	124,494.95	100.0%
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	5,930	0.6%	12,681.70	100.0%
LM-006	DPL流山 III	千葉県流山市	32,000	3.5%	107,147.56	100.0%
LM-007	DPL浦安 II	千葉県浦安市	30,000	3.3%	57,235.33	81.1%

ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m)	稼働率 (注)
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	0.8%	5,230.39	95.4%	RE-037	カスターア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.3%	3,494.42	95.1%
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	98.4%	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	93.0%	RE-039	カスターア高輪	東京都港区	7,430	0.8%	10,408.26	96.3%
RE-004	カスターア銀座	東京都中央区	2,520	0.3%	2,226.42	98.7%	RE-040	カスターア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.4%	6,442.28	98.9%
RE-005	カスターア広尾	東京都港区	2,220	0.2%	1,621.59	100.0%	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	98.2%	RE-042	カスターア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%	1,546.34	92.9%
RE-007	カスターア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%	2,969.57	96.6%	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	97.2%
RE-008	カスターア麻布十番	東京都港区	2,910	0.3%	2,400.00	95.7%	RE-044	カスターア初台	東京都渋谷区	2,030	0.2%	3,077.05	98.7%
RE-009	カスターア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.3%	2,094.58	92.8%	RE-045	カスターア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.2%	2,339.42	100.0%
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	94.8%	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	99.0%
RE-012	カスターア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%	1,123.80	84.6%	RE-049	カスターア雪谷	東京都大田区	1,110	0.1%	1,542.30	95.3%
RE-013	カスターア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.2%	2,779.77	96.9%	RE-050	カスターア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%	1,380.35	95.0%
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	97.8%	RE-051	カスターア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%	1,871.70	96.8%
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	95.8%
RE-016	カスターア水天宮	東京都中央区	1,279	0.1%	1,940.94	97.9%	RE-053	カスターア目黒	東京都目黒区	844	0.1%	1,414.73	100.0%
RE-017	カスターア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.1%	1,858.34	97.7%	RE-054	カスターア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.1%	1,784.50	95.7%
RE-018	カスターア新富町	東京都中央区	932	0.1%	1,444.52	100.0%	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	96.9%
RE-020	カスターア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%	1,225.26	89.5%	RE-057	カスターア池袋	東京都豊島区	2,570	0.3%	3,644.35	100.0%
RE-021	カスターア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	96.2%	RE-058	カスターア要町	東京都豊島区	1,140	0.1%	1,624.06	100.0%
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	97.3%
RE-023	カスターア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	89.5%	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	94.1%	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	100.0%
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	97.2%	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	0.1%	2,117.46	100.0%	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	98.4%	RE-065	カスターア旗の台	東京都大田区	392	0.0%	406.31	56.2%
RE-029	カスターア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	100.0%	RE-066	カスターア森下	東京都江東区	832	0.1%	1,383.90	92.7%
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	100.0%
RE-031	カスターア高輪台	東京都港区	860	0.1%	1,147.44	100.0%	RE-068	カスターア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%	1,537.84	87.5%
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	92.6%	RE-070	カスターア北上野	東京都台東区	2,641	0.3%	4,197.66	99.1%
RE-034	カスターア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.0%	681.00	93.3%	RE-071	カスターア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	92.6%
RE-035	カスターア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.1%	1,567.84	100.0%	RE-072	カスターア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%	2,406.41	97.3%
RE-036	カスターア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	100.0%	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 ²)	稼働率 (注)	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 ²)	稼働率 (注)
RE-074	カスティア中野	東京都中野区	1,060	0.1%	1,613.86	97.7%	RE-117	カスティア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%	3,279.90	96.6%
RE-075	カスティア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%	1,472.38	96.6%	RE-118	カスティア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.5%	10,920.75	97.1%
RE-076	カスティア住吉	東京都江東区	948	0.1%	1,362.60	98.4%	RE-119	カスティア栄	愛知県名古屋	1,010	0.1%	2,836.00	96.0%
RE-077	カスティア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.2%	3,038.98	100.0%	RE-123	カスティア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%	3,061.60	97.2%
RE-078	カスティア押上	東京都墨田区	1,100	0.1%	1,785.24	95.4%	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	99.3%
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	95.5%
RE-080	カスティア中延	東京都品川区	1,790	0.2%	2,421.82	100.0%	RE-126	カスティア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	93.5%
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	99.2%	RE-128	カスティア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	94.4%
RE-083	カスティア大井町	東京都品川区	1,181	0.1%	1,413.75	96.9%	RE-129	カスティア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.2%	5,415.39	100.0%
RE-084	カスティア大森	東京都大田区	1,500	0.2%	2,046.36	93.7%	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	96.8%
RE-085	カスティア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.2%	2,640.86	95.2%	RE-132	カスティア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.2%	7,022.69	97.0%
RE-086	カスティア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%	3,797.92	98.4%	RE-134	カスティア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%	2,784.83	99.2%
RE-087	カスティア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.3%	2,818.70	96.5%	RE-135	カスティア壬生	京都府京都市	1,193	0.1%	2,828.39	97.5%
RE-088	カスティア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.4%	3,166.71	100.0%	RE-136	カスティア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.1%	4,471.11	96.1%
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	93.9%	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	94.2%
RE-091	カスティア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.2%	2,004.80	97.1%	RE-140	カスティア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%	2,035.37	88.8%
RE-093	カスティア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.1%	1,278.52	100.0%	RE-141	カスティア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.2%	2,897.06	94.0%
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	98.7%	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	100.0%
RE-097	カスティア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	93.8%	RE-145	カスティア西船橋Ⅱ	千葉県船橋市	2,662	0.3%	4,090.34	0.0%
RE-098	カスティア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	95.5%	RE-146	セレスプロローテ桜新町	東京都世田谷区	1,070	0.1%	2,503.45	100.0%
RE-099	カスティア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%	1,597.32	100.0%	RE-147	カスティア京都西七条	京都府京都市	1,000	0.1%	1,648.95	98.8%
RE-105	カスティア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%	744.90	90.0%	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	0.8%	41,742.84	100.0%
RE-106	カスティア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%	RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.5%	9,720.49	100.0%
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-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.3%	9,277.08	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	78.5%	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-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-006	ドリムタウンALi	青森県青森市	8,100	0.9%	22,336.11	80.5%
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-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%	11,207.90	100.0%
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.2%	3,009.74	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-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-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-116	カスティア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%	3,471.39	96.9%	RM-010	フォロオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.3%	23,230.77	100.0%
							RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	3,250	0.4%	30,824.72	100.0%
							RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	34,120	3.7%	138,900.39	100.0%

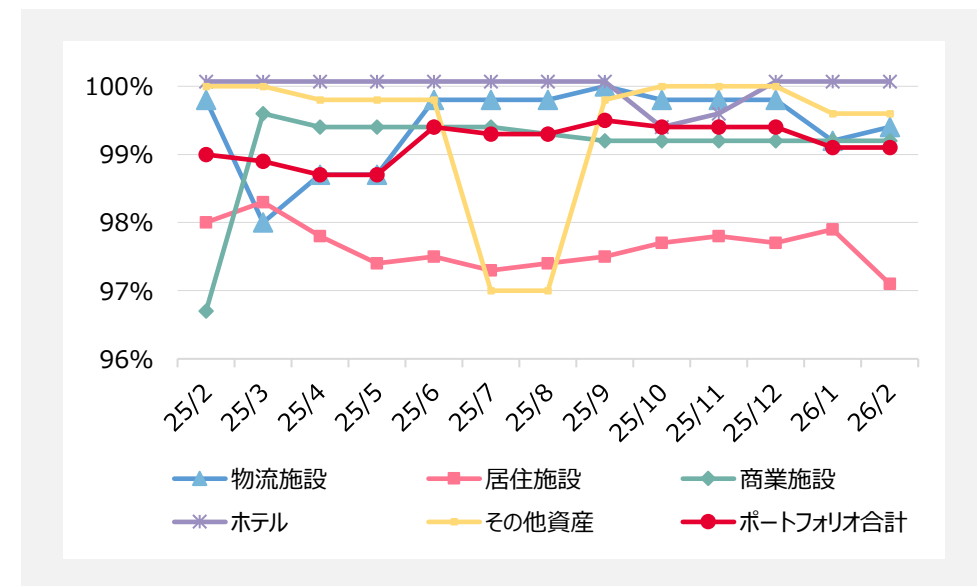
ポートフォリオ一覧 ④

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%	2,973.44	100.0%
RR-002	フロオセんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	0.8%	20,050.86	100.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.3%	31,981.70	100.0%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.2%	8,899.89	100.0%
RR-005	平塚商業施設 (底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.6%	28,002.92	100.0%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	4,500	0.5%	6,669.74	100.0%
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	0.1%	1,066.95	100.0%
RR-008	フロオ葛蒲	埼玉県久喜市	5,000	0.5%	19,104.17	100.0%
RR-009	ハビース海田 (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%	7,932.38	100.0%
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	奈良県奈良市	1,470	0.2%	2,637.18	100.0%
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	愛知県名古屋	4,500	0.5%	7,605.41	100.0%
HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	5,200	0.6%	7,011.58	100.0%
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	3,140	0.3%	6,770.65	100.0%
HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	3,116	0.3%	1,943.83	100.0%
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	5,114	0.6%	3,506.72	100.0%
HO-009	ダイワロイネットホテル西新宿	東京都新宿区	10,174	1.1%	12,127.64	100.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.1%	4,177.52	100.0%
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.1%	3,901.14	100.0%
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワ ロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	0.8%	13,480.00	98.1%
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	3.1%	29,905.20	100.0%

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (注)
物流施設	64 物件	473,019	51.7%	1,977,024.69	99.4%
居住施設	131 物件	244,602	26.7%	451,984.42	97.1%
商業施設	22 物件	118,639	13.0%	554,967.09	99.2%
ホテル	8 物件	37,514	4.1%	49,535.39	100.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.6%	55,874.35	99.6%
ポートフォリオ合計	231 物件	915,434	100.0%	3,089,385.94	99.1%

(注) 稼働率は2026年2月末時点の数値を記載しています。なお、2026年2月27日付で取得した居住施設のカタリア西船橋Ⅱ (2026年3月以降入居開始) を除いた稼働率は、ポートフォリオが99.2%、居住施設が97.9%です。

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	2026年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年8月期			2026年2月期			前期比					
					2025年 8月期	2026年 2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-002	Dプロジェクト八王子	15,400	14,267	5,332	19,500	19,600	100	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	3,483	1,266	4,820	4,750	▲70	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	9,009	2,890	10,800	11,900	1,100	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	24,769	5,930	30,900	30,700	▲200	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	2,834	725	3,620	3,560	▲60	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	5,804	1,485	7,350	7,290	▲60	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	9,776	3,343	12,900	13,120	220	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	5,522	1,757	7,260	7,280	20	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	1,109	100	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	2,932	987	3,910	3,920	10	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	3,826	2,223	5,580	6,050	470	4.2	3.9/4.1	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	4,889	1,960	7,220	6,850	▲370	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	3,517	1,462	4,960	4,980	20	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	3,221	1,148	4,320	4,370	50	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	4,431	1,358	5,780	5,790	10	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	3,549	1,180	4,710	4,730	20	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	3,978	1,231	5,250	5,210	▲40	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	6,802	2,697	9,490	9,500	10	4.0	4.1	4.2	4.0	4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,520	4,885	1,924	6,790	6,810	20	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	7,382	4,417	11,800	11,800	0	4.0	3.9/4.1	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	5,140	4,526	2,213	6,720	6,740	20	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	5,955	1,194	7,150	7,150	0	4.0	3.5	4.3	4.0	3.5	4.3	0.0	0.0	0.0			
LB-031	Dプロジェクト西淀川	10,300	9,265	3,434	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	6,790	1,769	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プロジェクトびびき灘	2,080	1,784	605	2,380	2,390	10	5.0	4.9/5.1	5.2	5.0	4.9/5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	1,129	190	1,330	1,320	▲10	6.0	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	6,489	2,460	8,980	8,950	▲30	3.9	3.9/4.0	4.1	3.9	3.9/4.0	4.1	0.0	0.0	0.0			
LB-036	Dプロジェクト加須	3,300	2,991	1,128	4,110	4,120	10	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	8,220	2,379	10,600	10,600	0	3.5	3.4/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0			
LB-039	Dプロジェクト京田辺	3,518	3,202	1,037	4,240	4,240	0	4.8	4.4	5.1	4.8	4.4	5.1	0.0	0.0	0.0			
LB-040	Dプロジェクト仙台東	1,510	1,321	538	1,910	1,860	▲50	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	1,774	455	2,230	2,230	0	5.0	5.1	5.2	5.0	5.1	5.2	0.0	0.0	0.0			
LB-042	Dプロジェクト佐野	1,780	1,534	505	2,030	2,040	10	5.0	5.0/5.1	5.2	5.0	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	2026年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年8月期			2026年2月期			前期比					
					2025年 8月期	2026年 2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-043	Dプロジェクト館林	3,100	2,718	841	3,540	3,560	20	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	5,345	1,704	7,040	7,050	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	3,420	1,309	4,720	4,730	10	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	1,469	1,090	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	5,433	1,306	6,650	6,740	90	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Ⅵ	1,040	982	327	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	7,125	1,964	9,120	9,090	▲30	3.9	3.7	4.1	4.0	3.8	4.2	0.1	0.1	0.1			
LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	8,200	7,591	1,688	9,270	9,280	10	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	6,188	1,851	8,020	8,040	20	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	3,156	1,003	4,180	4,160	▲20	4.4	4.2/4.3/ 4.6	-	4.4	4.2/4.3/ 4.6	-	0.0	0.0	-			
LB-053	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	7,300	6,418	2,431	8,850	8,850	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0			
LB-055	Dプロジェクト富士	3,600	3,195	764	3,950	3,960	10	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	8,201	2,898	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	4,153	736	4,890	4,890	0	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	5,700	5,447	1,062	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	6,969	1,510	8,460	8,480	20	4.0	3.6	4.2	4.0	3.6	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	12,300	11,949	2,350	14,400	14,300	▲100	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	3,626	893	4,520	4,520	0	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	5,701	1,618	7,250	7,320	70	4.0	3.9	4.2	4.0	3.9/4.1	4.2	0.0	0.0	0.0			
LB-063	Dプロジェクト四日市	1,490	1,390	229	1,620	1,620	0	4.8	4.7/4.8	5.0	4.8	4.7/4.8	5.0	0.0	0.0	0.0			
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	4,050	3,722	877	4,580	4,600	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	10,436	1,663	12,200	12,100	▲100	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	14,562	1,837	16,500	16,400	▲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	3,011	398	3,400	3,410	10	5.0	4.8/5.2	-	5.0	4.8/5.2	-	0.0	0.0	-			
LM-001	DPL三郷	16,831	15,832	5,267	20,800	21,100	300	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	12,246	7,053	18,800	19,300	500	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	3,073	1,196	4,270	4,270	0	4.7	4.7/4.8	4.9	4.7	4.7/4.8	4.9	0.0	0.0	0.0			
LM-004	DPL流山Ⅰ	32,600	31,087	7,412	38,600	38,500	▲100	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	5,681	1,608	7,290	7,290	0	4.5	3.9	5.0	4.5	3.9	5.0	0.0	0.0	0.0			
LM-006	DPL流山Ⅲ	32,000	30,948	7,351	36,700	38,300	1,600	3.7	3.8	3.9	3.7	3.7/3.8	3.9	0.0	▲0.1	0.0			
LM-007	DPL浦安Ⅲ	30,000	29,703	1,296	31,000	31,000	0	3.3	3.3/3.4	3.5	3.3	3.3/3.4	3.5	0.0	0.0	0.0			
物流施設 合計		473,019	441,773	124,886	563,210	566,660	3,450	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

不動産鑑定評価額 比較表 ③

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2026年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年8月期			2026年2月期			前期比					
					2025年 8月期	2026年 2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-001	クイズ恵比寿	7,650	7,231	4,568	11,700	11,800	100	3.1	3.3	3.3	3.1	3.3	3.3	0.0	0.0	0.0			
RE-002	カスティア麻布十番七面坂	4,500	4,029	1,230	5,190	5,260	70	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	2,338	831	3,110	3,170	60	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	2,245	794	2,980	3,040	60	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	2,021	438	2,390	2,460	70	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	1,021	548	1,540	1,570	30	3.5	3.5	3.7	3.5	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-007	カスティア八丁堀	2,300	2,019	970	2,940	2,990	50	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	2,717	612	3,310	3,330	20	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-009	カスティア麻布十番Ⅱ	2,690	2,491	478	2,950	2,970	20	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	1,745	154	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	1,581	738	2,270	2,320	50	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	1,340	289	1,590	1,630	40	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	2,209	840	3,030	3,050	20	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	1,605	1,224	2,790	2,830	40	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	1,424	675	2,160	2,100	▲60	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	1,124	725	1,840	1,850	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	1,009	670	1,650	1,680	30	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	838	521	1,320	1,360	40	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	751	448	1,170	1,200	30	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	886	333	1,310	1,220	▲90	3.2	3.0	3.3	3.3	3.1	3.4	0.1	0.1	0.1			
RE-021	カスティア代々木上原	608	618	277	929	896	▲33	3.3	3.1	3.4	3.4	3.2	3.5	0.1	0.1	0.1			
RE-022	カスティア千駄ヶ谷	555	561	242	799	804	5	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	419	226	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	824	885	1,660	1,710	50	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-025	カスティア人形町Ⅱ	1,070	924	845	1,750	1,770	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	837	582	1,410	1,420	10	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-027	カスティア東日本橋Ⅱ	1,370	1,195	994	2,160	2,190	30	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-028	カスティア神保町	1,160	1,060	749	1,790	1,810	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	601	377	951	979	28	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	2,620	1,219	3,810	3,840	30	3.5	3.7	3.7	3.5	3.7	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-031	カスティア高輪台	860	814	555	1,350	1,370	20	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	592	348	934	941	7	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			

不動産鑑定評価額 比較表 ④

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2026年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年8月期			2026年2月期			前期比					
					2025年 8月期	2026年 2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-033	カスティア新宿御苑Ⅱ	486	444	204	647	649	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	378	206	584	585	1	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-035	カスティア高輪台Ⅱ	1,190	1,126	583	1,690	1,710	20	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	608	378	943	987	44	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	2,662	1,297	3,880	3,960	80	3.4	3.4	3.6	3.4	3.4	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-038	カスティア茅場町	2,707	2,417	1,902	4,250	4,320	70	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	7,162	4,537	11,600	11,700	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	3,086	2,253	5,320	5,340	20	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	2,834	1,465	4,120	4,300	180	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	821	768	1,590	1,590	0	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	5,684	4,195	9,860	9,880	20	-	3.1	5.4	-	3.1	5.4	-	0.0	0.0			
RE-044	カスティア初台	2,030	1,907	1,062	2,910	2,970	60	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	1,851	818	2,650	2,670	20	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	1,332	597	1,910	1,930	20	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	3,872	1,397	5,240	5,270	30	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	959	430	1,380	1,390	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	1,260	299	1,550	1,560	10	3.4	3.2	3.6	3.4	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-051	カスティア大塚	1,480	1,278	601	1,860	1,880	20	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0			
RE-052	カスティア菊川	817	719	340	1,050	1,060	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	816	593	1,430	1,410	▲20	3.5	3.2	3.6	3.5	3.2	3.6	0.0	0.0	0.0			
RE-054	カスティア大塚Ⅱ	1,040	918	661	1,580	1,580	0	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	1,145	644	1,730	1,790	60	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	919	440	1,340	1,360	20	3.8	3.6	4.0	3.8	3.6	4.0	0.0	0.0	0.0			
RE-057	カスティア池袋	2,570	2,327	1,102	3,430	3,430	0	3.6	3.4	3.8	3.6	3.4	3.8	0.0	0.0	0.0			
RE-058	カスティア斐町	1,140	1,053	576	1,610	1,630	20	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	6,492	5,307	11,600	11,800	200	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	829	165	988	995	7	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	1,433	996	2,440	2,430	▲10	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	902	617	1,490	1,520	30	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	709	281	1,050	991	▲59	3.4	3.2	3.5	3.4	3.2	3.5	0.0	0.0	0.0			
RE-064	カスティア門前仲町	503	428	260	726	689	▲37	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	392	427	15	468	443	▲25	3.6	3.2	3.7	3.7	3.2	3.7	0.1	0.0	0.0			

不動産鑑定評価額 比較表 ⑤

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2026年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年8月期			2026年2月期			前期比		
					2025年 8月期	2026年 2月期	前期比	直選法			DCF法			前期比		
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-066	カスティア森下	832	745	594	1,300	1,340	40	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0
RE-067	カスティア若林公園	776	744	295	1,020	1,040	20	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	748	461	1,170	1,210	40	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	318	793	811	18	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	2,307	1,622	3,830	3,930	100	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	599	490	1,060	1,090	30	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	1,232	737	1,950	1,970	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	495	226	720	722	2	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	949	640	1,570	1,590	20	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	852	597	1,430	1,450	20	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	799	510	1,290	1,310	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	1,859	1,510	3,360	3,370	10	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	984	475	1,440	1,460	20	3.7	4.0/3.8	3.9	3.7	4.0/3.8	3.9	0.0	0.0	0.0
RE-079	カスティア蔵前	1,260	1,075	774	1,840	1,850	10	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	1,602	1,167	2,760	2,770	10	3.5	3.3	3.7	3.5	3.3	3.7	0.0	0.0	0.0
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	7,360	5,311	6,188	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	1,570	1,209	2,770	2,780	10	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	1,077	782	1,840	1,860	20	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	1,324	765	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	1,729	1,070	2,780	2,800	20	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	1,438	1,281	2,720	2,720	0	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	2,201	1,198	3,350	3,400	50	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	3,866	1,603	5,410	5,470	60	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	2,004	905	2,900	2,910	10	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	1,677	592	2,250	2,270	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	1,400	639	2,040	2,040	0	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	1,142	367	1,500	1,510	10	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	3,234	1,995	5,070	5,230	160	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	1,401	598	1,940	2,000	60	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	1,605	864	2,430	2,470	40	4.1	3.9	4.3	4.1	3.9	4.3	0.0	0.0	0.0
RE-097	カスティア鶴見	666	570	359	916	930	14	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	628	313	927	942	15	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0

不動産鑑定評価額 比較表 ⑥

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2026年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年8月期			2026年2月期			前期比					
					2025年 8月期	2026年 2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-099	カスティア西船橋	783	689	400	1,080	1,090	10	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	293	89	418	383	▲35	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	387	269	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	4,215	2,734	6,900	6,950	50	4.4	4.3/4.7	-	4.5	4.3/4.7	-	0.1	0.0	-			
RE-108	カスティア武蔵小杉	1,680	1,577	512	2,110	2,090	▲20	3.7	3.5	3.9	3.7	3.5	3.9	0.0	0.0	0.0			
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	4,360	2,930	1,799	4,810	4,730	▲80	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	6,488	4,511	11,000	11,000	0	4.2	4.0/4.4	-	4.2	4.0/4.4	-	0.0	0.0	-			
RE-111	エルブレイス新子安	1,720	1,458	871	2,320	2,330	10	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	778	571	1,290	1,350	60	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	966	2,180	2,210	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	1,149	890	2,010	2,040	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	3,851	3,348	6,980	7,200	220	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	878	551	1,420	1,430	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	797	592	1,380	1,390	10	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	2,818	2,671	5,410	5,490	80	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	983	706	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	397	241	638	639	1	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	630	379	1,010	1,010	0	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	589	303	889	893	4	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	1,903	1,346	3,250	3,250	0	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	2,223	1,846	4,070	4,070	0	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	1,829	1,400	3,230	3,230	0	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	866	583	1,450	1,450	0	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	983	756	1,710	1,740	30	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	919	1,930	1,940	10	4.2	4.0	4.4	4.2	4.0	4.4	0.0	0.0	0.0			
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,279	680	2,960	2,960	0	4.9	4.8/5.2	-	4.9	4.8/5.2	-	0.0	0.0	-			
RE-139	カスティア志賀本通	1,730	1,407	972	2,370	2,380	10	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	1,011	48	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	1,849	1,370	3,150	3,220	70	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	1,656	713	2,320	2,370	50	4.7	4.5/4.9	-	4.7	4.5/4.9	-	0.0	0.0	-			
RE-143	カスティア新栄Ⅱ	1,800	1,665	254	1,920	1,920	0	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0			
RE-144	カスティア住吉Ⅱ	1,420	1,501	58	1,530	1,560	30	3.5	3.3	3.6	3.5	3.3	3.6	0.0	0.0	0.0			

不動産鑑定評価額 比較表 ⑦

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2026年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年8月期			2026年2月期			前期比		
					2025年 8月期	2026年 2月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法	
								CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
RE-145	カスティア西船橋Ⅱ（注1）	2,662	2,806	143	2,830	2,950	120	3.9	3.7	4.1	3.9	3.7	4.1	0.0	0.0	0.0
RE-146	セレスソブローテ桜新町	1,070	1,157	312	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	1,000	1,023	▲13	1,040	1,010	▲30	3.8	3.6	4.0	3.9	3.7	4.1	0.1	0.1	0.1
居住施設 合計		244,602	215,538	124,373	336,693	339,912	3,219	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,770	7,350	1,649	8,990	9,000	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	3,937	592	4,520	4,530	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	2,820	409	3,280	3,230	▲50	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	380	4,100	4,120	20	-	4.2	-	-	4.2	-	-	0.0	-
RM-006	ドリームタウンALi	8,100	7,496	723	8,220	8,220	0	5.6	5.0	5.5	5.6	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0
RM-007	ASOBOX（底地）	1,600	1,617	692	2,240	2,310	70	-	4.7	-	-	4.6	-	-	▲0.1	-
RM-008	フォレオ青梅今井	3,800	3,531	448	4,000	3,980	▲20	4.8	4.3	5.1	4.8	4.3	5.1	0.0	0.0	0.0
RM-009	フォレオ大津一里山	8,100	7,713	1,006	8,710	8,720	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	3,141	648	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	636	3,990	4,020	30	-	4.3	-	-	4.3	-	-	0.0	-
RM-012	イーアスつくば	34,120	33,389	4,010	37,300	37,400	100	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	1,614	795	1,970	2,410	440	4.3	4.0	4.5	4.3	4.0	4.5	0.0	0.0	0.0
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	6,960	6,732	1,337	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	310	2,690	2,700	10	-	4.9	-	-	4.9	-	-	0.0	-
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	2,230	2,003	666	2,570	2,670	100	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	1,332	7,010	7,190	180	-	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	1,138	5,560	5,680	120	-	4.0	-	-	4.0	-	-	0.0	-
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	750	755	18	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	4,805	504	5,320	5,310	▲10	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	118	1,580	1,590	10	-	4.8	-	-	4.8	-	-	0.0	-
RU-001	COMBOX310	4,480	5,307	2	5,380	5,310	▲70	5.4	5.2	5.6	5.5	5.3	5.7	0.1	0.1	0.1
RU-002	スポーツプラザ茨木	2,689	2,656	▲36	2,720	2,620	▲100	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
商業施設 合計		118,639	116,255	17,388	132,784	133,644	860	-	-	-	-	-	-	-	-	-

不動産鑑定評価額 比較表 ⑧

(単位：百万円)

(単位：%)

物件番号	物件名称	取得価格	2026年 2月期 帳簿価格	含み損益	鑑定評価額			2025年8月期			2026年2月期			前期比		
					2025年 8月期	2026年 2月期	前期比	直選法	DCF法		直選法	DCF法		直選法	DCF法	
									CR	DR		TCR	CR		DR	TCR
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	4,800	4,502	897	5,180	5,400	220	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	1,470	1,358	81	1,440	1,440	0	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	5,211	▲811	4,500	4,400	▲100	3.8	3.6	4.0	3.9	3.7	4.1	0.1	0.1	0.1
HO-004	アマネク金沢	5,200	4,804	475	5,260	5,280	20	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	3,140	2,905	1,104	3,970	4,010	40	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	3,109	260	3,390	3,370	▲20	3.5	3.5/3.6	3.7	3.5	3.5/3.6	3.7	0.0	0.0	0.0
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	5,114	5,074	475	5,570	5,550	▲20	3.6	3.6/3.7	3.8	3.6	3.6/3.7	3.8	0.0	0.0	0.0
HO-009	ダイワロイネットホテル西新宿 (注2)	10,174	10,192	2,207	12,400	12,400	0	3.8	3.6/4.0	-	3.8	3.6/4.0	-	0.0	0.0	-
ホテル 合計		37,514	37,158	4,691	41,710	41,850	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OT-001	アーバンリビング稲毛	930	730	589	1,340	1,320	▲20	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
OT-002	油壺マリーナヒルズ	1,100	957	362	1,310	1,320	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	6,767	2,022	8,630	8,790	160	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	1,728	271	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	1,367	42	1,410	1,410	0	4.3	4.1	4.5	4.3	4.1	4.5	0.0	0.0	0.0
OT-006	GRANODE広島	28,800	26,981	6,918	33,200	33,900	700	4.0	3.8	4.1	4.0	3.8	4.1	0.0	0.0	0.0
その他資産 合計		41,660	38,532	10,207	47,890	48,740	850	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計		915,434	849,258	281,547	1,122,287	1,130,806	8,519	-	-	-	-	-	-	-	-	-

今後の取得予定物件

HO-008	アマネク熊本 (注3)	4,750	-	-	5,300	5,300	0	4.6	4.6	4.8	4.6	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0
--------	-------------	-------	---	---	-------	-------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(注1) 本投資法人は、フォワード・コミットメントによりカスターリア西船橋Ⅱを2026年2月27日付で取得しました。同物件の2025年8月期の鑑定評価額については、本投資法人による取得前の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 2025年11月4日付で取得したダイワロイネットホテル西新宿の2025年8月期の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注3) アマネク熊本は2026年7月竣工予定の開発物件であり、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8月期				2026年2月期			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	21,302	95.0	137,440	6.0	23,453	95.3	273,741	6.0
金融機関	210	0.9	1,332,705	58.1	204	0.8	2,675,777	58.9
銀行・信託銀行	66	0.3	1,207,224	52.6	62	0.3	2,425,461	53.4
都市銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
地方銀行	55	0.2	130,971	5.7	51	0.2	241,305	5.3
信託銀行	11	0.0	1,076,253	46.9	11	0.0	2,184,156	48.1
生命保険会社	7	0.0	45,224	2.0	8	0.0	93,896	2.1
損害保険会社	—	—	—	—	—	—	—	—
その他金融	137	0.6	80,257	3.5	134	0.5	156,420	3.4
信用金庫	78	0.3	40,558	1.8	78	0.3	80,543	1.8
その他	59	0.3	39,699	1.7	56	0.2	75,877	1.7
その他国内法人	474	2.1	179,238	7.8	495	2.0	353,774	7.8
外国人	414	1.8	505,745	22.0	429	1.7	996,809	22.0
証券会社	25	0.1	140,111	6.1	24	0.1	239,744	5.3
合計	22,425	100.0	2,295,239	100.0	24,605	100.0	4,539,845	100.0

主要投資主

氏名又は名称	2026年2月期	
	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,100,012	24.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	775,461	17.1
大和ハウス工業株式会社	262,400	5.8
野村信託銀行株式会社 (投信口)	229,213	5.0
JPモルガン証券株式会社	67,571	1.5
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	64,960	1.4
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	62,668	1.4
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	58,771	1.3
SMBC日興証券株式会社	51,285	1.1
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	50,143	1.1
合計	2,722,484	60.0

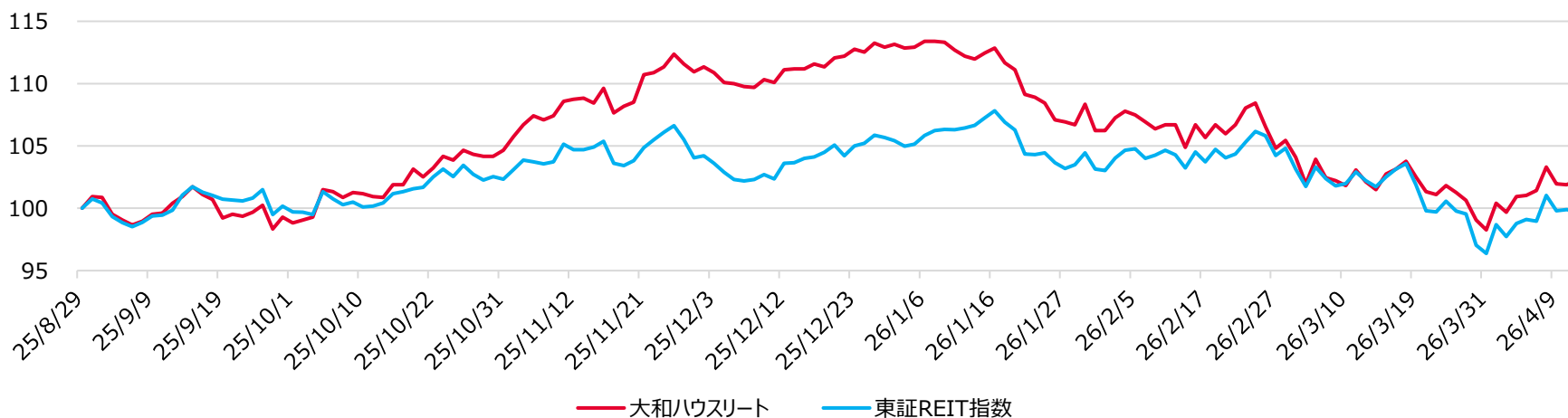
投資口価格の推移

投資口価格及び売買高の推移



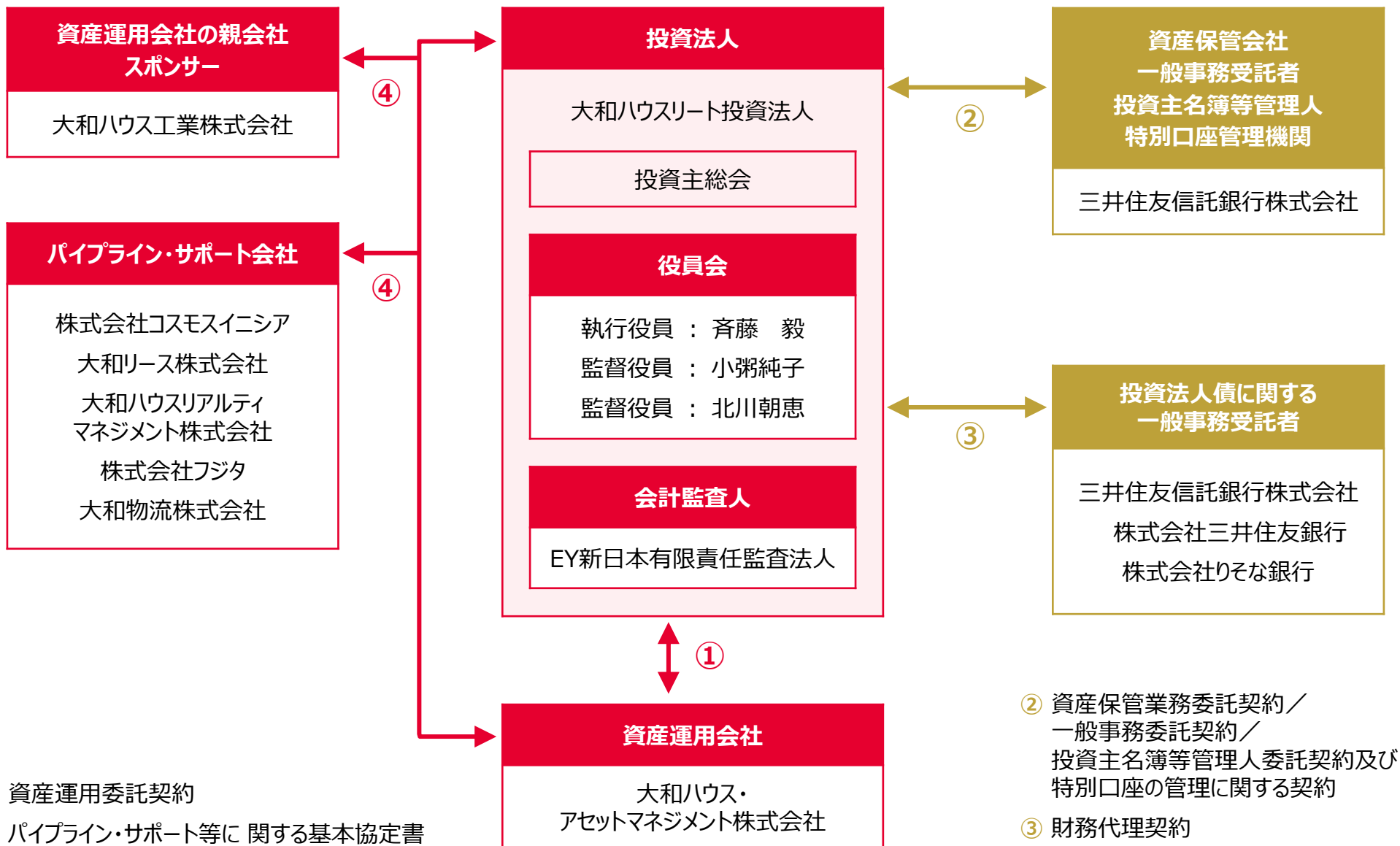
(注) 合併効力発生日である2016年9月1日以降の投資口価格の推移を記載しています。また、2025年9月1日付で実施した投資口分割（2分割）を考慮しています。

相対価格の推移



(注) 2025年8月期の最終取引日（2025年8月29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。